HAPO
PGOU
GETXO

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENA

7. FASEA. PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENA

ARAUDI OROKORRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA,
BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA
AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

2026ko MAIATZA

Getxo
bizi ezazu

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

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
8. artikulua. Plan Orokorraren zehaztapenen arau–maila eta –lotura. 5

4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK 7
9. artikulua. Xedapen iragankorrak. 7
10. artikulua. Xedapen indargabetzaileak. 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 12
18. artikulua. Bizitegi erabileren definizioa. 12
19. artikulua. Bizitegi modalitateak. 12
20. artikulua. Egoitza–erabileretarako zehaztapen orokorrak. 12
21. artikulua. Lankidetzako etxebizitza eta ostatu etxebizitza erabileren modalitateen zehaztapen bereziak. 13

3. ATALA. 2. TALDEA. JARDUERA EKONOMIKO INDUSTRIALAREN ERABILERAK 13
22. artikulua. Jarduera Ekonomikoko industrialen definizioa. 13
23. artikulua. Jarduera Ekonomikoko industrialen modalitateak. 13
24. artikulua. Jarduera ekonomiko industrialeko erabileretarako zehaztapen orokorrak. 14
25. artikulua. Bizitegi, hirugarren sektore eta ekipamendu erabilerekin bateragarriak diren Jarduera ekonomiko industrialen zehaztapenak. 15

4. ATALA. 3. TALDEA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK 15

26.- artikulua.- Biltegiratzeko eta logistikako jardueren definizioa. 15
27.- artikulua.- Biltegiratzeko eta logistikako jardueren modalitateak. 16
28.- artikulua.- Biltegiratze– eta logistika–jarduera ekonomikoetarako zehaztapen orokorrak. 17
29.- artikulua.- Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak zehaztapenak Biltegiratze– eta logistika–jarduera ekonomikoko erabilerak bateragarriak. 17

5. ATALA. 4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO ETA LAUGARREN SEKTOREKO JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERAK 17
30.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren zektorearen definizioa. 17
31.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren zektorearen modalitateak. 18
32.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako erabileretarako zehaztapen orokorrak. 21
33.- artikulua.- Ostatu–erabileretarako zehaztapen bereziak. 21

6. ATALA. 5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK 23
34.- artikulua.- Ekipamendu pribatuen definizioa. 23
35.- artikulua.- Ekipamendu pribatuen modalitateak. 23
36.- artikulua.- Ekipamendu pribatuko erabileretarako zehaztapen orokorrak. 24

7. ATALA. 6. TALDEA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERABILERAK 25
37.- artikulua.- Zuzkidura publikoen definizioa. 25
38.- artikulua.- Zuzkidura publikoen modalitateak. 25
39.- artikulua.- Zuzkidura edo ekipamendu publikoen erabileretarako zehaztapen orokorrak. 26

8. ATALA. 7. MULTZOA. ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK 27
40.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak. 27
41.- artikulua.- Espazio libre publikoen zehaztapen orokorrak. 27
42.- artikulua.- Espazio libre pribatuen zehaztapen orokorrak. 28

9. ATALA. 8. TALDEA. KOMUNIKAZIO–ERABILERAK 29
43.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak. 29
44.- artikulua.- Komunikazioak erabiltzeko zehaztapen orokorrak. 30
45.- artikulua.- Bide–erabilera publiko eta pribatuen zehaztapen bereziak. 30
46.- artikulua.- Aparkaleku–erabilera pribatuaren zehaztapen bereziak. 31

10. ATALA. 9. MULTZOA. HIRI–AZPIEGITUREN ETA –ZERBITZUEN ERABILERAK 31
47.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak. 31
48.- artikulua.- Hiri–azpiegituren eta –zerbitzuen erabileretarako zehaztapen orokorrak. 32

11. ATALA. 10. TALDEA. LANDA–ERABILERAK ETA JARDUERAK 32
49.- artikulua.- Landa–erabileren definizioa eta sistematizazioa. 32
50.- artikulua.- Ingurumen–babesari buruzko erabilerak eta jarduerak. 32
51.- artikulua.- Aisiarekin eta aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak. 33
52.- artikulua.- Lehen mailako baliabideen aprobetxamenduari buruzko erabilerak eta jarduerak. 35
53.- artikulua.- Berotegi-erabilera 39
54.- artikulua.- Azpiegituren araberako eraikuntzak eta instalazioak. 39
55.- artikulua.- Eraikuntza–erabilerei buruzko erabilerak eta jarduerak. 41

II. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA 43

1. ATALA. LURZORU ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK 43
56.- artikulua.- Lurzati eraikigarria eta hirigintzako lurzatia. 43
57.- artikulua.- Hirigintza-partzelaren lerrokadura. 43
58.- artikulua.- Lerrokatzeak. 43
59.- artikulua.- Atzerapena. 44
60.- artikulua.- Eraikigarri daitekeen sakonera. 45
61.- artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoak. 45
62.- artikulua.- Gehienezko okupazioa. 45

2. ATALA. ERAIKUNTZAREN DEFINIZIO FORMAL ETA FUNTZIONALERAKO PARAMETROAK ETA BALDINTZAK 46
63. artikulua. Eraikuntzaren parametroak eta erreferentziak. 46
64. artikulua. Eraikitako azalera 46
65. artikulua. Azalera eraikigarria edo sabai–azalera. 46
66. artikulua. Azalera erabilgarria 46
67. artikulua. Eraikigarritasuna. 46
68. artikulua. Eraikigarritasun fisikoaren neurtzea eta zenbatzea. 47
69. artikulua. Eraikuntzaren altuera. 48
70. artikulua. Gehieneko altuera gainditzen duten baimendutako elementuak. 49
71. artikulua. Eraikuntzaren plantak. 49
72. artikulua. Solairu kopurua. 51
73. artikulua. Eraikinetako solairuen altuera librea. 51
74. artikulua. Terrazak, hegadak eta patioak. 52
75. artikulua. Estalkiak. 53
76. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko altueraren gainetik baimendutako eraikuntzak. 54
77. artikulua. Etxebizitzen kopurua. 54
78. artikulua. Lehendik dauden bizitegi–eraikinetan etxebizitzak banatzea eta etxebizitza–erabilerak aldatzea. 54
79. artikulua. Etxebizitzaren kokapena. 55
80. artikulua. Espazio libre eraikiezina. 56
81. artikulua. Esekitokiak. 56

III. TITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA 57

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK 57

1. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK 57
82. artikulua. Lurraldearen zonifikazioa. 57
83. artikulua. Hiri–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak. 57
84. artikulua. Sistema orokorren kalifikazio–eremuak. 58
85. artikulua. Landa–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR). 58

2. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA 59
86. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa. 59
87. artikulua. Eraikigarritasuna esleitzea. 59

3. ATALA. ERABILEREN BATERAGARRITASUNA KALIFIKAZIO OROKORREAN 60
88. artikulua. Erabileren bateragarritasuna. 60

II. KAPITULUA. HIRI–ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZGE) 61

1. ATALA. ZGE–RE. BIZITEGI–ERABILERAKO ZONA OROKORRAK 61
89. artikulua. ZGE–RE–01. Hirigune tradizionaleko bizitegi–eremua. 61
90. artikulua. ZGE–RE–02. Bizitegi–gunea erdialdea–dentsitate handia. 62
91. artikulua. ZGE–RE–03. Bizitegi–gunea– dentsitate handia. 64
92. artikulua. ZGE–RE–04. Erdiguneko Dentsitate ertaineko bizitegi–eremua. 66
93. artikulua. ZGE–RE–05. Bizitegi–eremua, ingurune–dentsitate ertainekoa. 68
94. artikulua. ZGE–RE–06. Dentsitate baxuko Bizitegi eremua. 70
95. artikulua. ZGE–RE–07. Landa–kokalekuetarako bizitegi–zona. 72

2. ATALA. ZGE–AE. JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO ZONAK 74
96. artikulua. ZGE–AE–MX. Jarduera ekonomiko produktibo mistoko eremua. 74

3. ATALA. ZGE–EQP. EKIPAMENDU PRIBATUKO ZONA OROKORRAK 76
97.- artikulua.- ZGE–EQP. Ekipamendu pribatuko gunea. 76

III. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN KALIFIKAZIO–EREMUAK (ZSG) 79

1. ATALA. ZSG–EL. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA 79
98.- artikulua.- Espazio libreen Sistema OrokorrenDefinizioa eta araubidea. 79

2. ATALA. ZUZKIDUREN ETA EKIPAMENDU PUBLIKOEN SISTEMA OROKORRA 79
99.- artikulua.- Definizioa eta araubidea. 79

3. ATALA. ZSG–VI–FO. FORU ESKUMENEKO BIDE SISTEMA OROKORRA 80
100.- artikulua.- ZSG–VI–FO–01. Foru errepide sarea. 80

4. ATALA. ZSG–VI. UDAL–ESKUMENEKO BIDE–SISTEMA OROKORRA 82
101.- artikulua.- ZSG–VI. Ibilgailuen bide–sarea definizioa eta erregimena. 82
102.- artikulua.- ZSG–VI. Ibilgailuaren oinezkoa batera egotearen definizioa eta erregimena. 83
103.- artikulua.- Errepideen, oholtzen eta landa-bideen udal-sarerako lurzoru urbanizaezinean Udal Bide Sistema Orokorraren definizioa eta araubidea. 83

5. ATALA. ZSG–MA. MUGIKORTASUN ALTERNATIBOAREN SISTEMA OROKORRA 84
104.- artikulua.- Bidegorrien sarea ZSG–MA–BI definizioa eta erregimena. 84
105.- artikulua.- ZSG–MA–PE. Oinezkoen Sistema Orokorraren definizioa eta erregimena. 84

6. ATALA. ZSG–AP. APARKATZEKO SISTEMA OROKORRA 84
106.- artikulua.- Definizioa eta araubidea. 84

7. ATALA. ZSG–FE. TRENBIDE–SISTEMA OROKORRA 85
107.- artikulua.- Definizioa eta araubidea. 85

8. ATALA. ZSG–PO. PORTUKO SISTEMA OROKORRA 87
108.- artikulua.- Definizioa eta araubidea. 87

9. ATALA. ZSG–APT. AIREPORTUEN SISTEMA OROKORRA 87
109.- artikulua.- Definizioa eta araubidea. 87

10. ATALA. ZSG–H. SISTEMA HIDRAULIKO OROKORRA 90
110.- artikulua.- Definizioa eta araubidea. 90

11. ATALA. ZSG–IN. HIRI AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN SISTEMA OROKORRA 90
111.- artikulua.- Definizioa eta araubidea. 90

IV. TITULUA LANDA–ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (ZR) ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERAIKUNTZA– ETA ERABILERA–ERREGIMEN OROKORRA 92

I. KAPITULUA. I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK 92

1. ATALA. LANDA ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA 92
112.- artikulua.- Landa-erabileretarako eta sistema orokorreko eremuetarako eraikigarritasuna. 92
113.- artikulua.- Plan berezien eraikigarritasuna. 92

II. KAPITULUA. LANDA–ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO ZONAK (ZR) 93

1. ATALA. BABES BEREZIKO LANDA ZONAK 93
114.- artikulua.- ZR–EP Babes Bereziko Landa Zonaren zehaztapen orokorrak. 93
115.- artikulua.- ZR–EP–E Babes Berezi Zorrotzeko Landa Zonaren zehaztapen espezifikoak. 93
116.- artikulua.- ZR–EP–BO Espezie autoktonoen edo antzeko basoen babes bereziko landa zonaren zehaztapen espezifikoak. 94
117.- artikulua.- ZR–EP–H Hezeguneen babes bereziko landa zonaren zehaztapen espezifikoak. 94

2. ATALA. ZR – PAS LUR GAINEKO URAK BABESTEKO LANDA zona. 95
118.- artikulua.- ZR–PAS Lur Gaineko Urak Babesteko landa zonaren zehaztapen espezifikoak. 95

3. ATALA. 3. ATALA. ZR – MA INGURUMENA HOBETZEKO LANDA zona 96
119.- artikulua.- ZR–MA Ingurumena Hobetzeko Landa zonaren zehaztapen orokorrak. 96
120.- artikulua.- ZR–MA–L Itsasertzeko ingurumena hobetzeko landa zonaren zehaztapen espezifikoak. 96
121.- artikulua.- ZR–MA–H Bolueko Hezegunearen Ingurumena Hobetzeko landa zonaren zehaztapen espezifikoak. 97

4. ATALA. ZR–FO. BASO landa zona 98
122.- artikulua.- ZR–FO Baso Landa Zonaren zehaztapenak. 98

5. ATALA. ZR – AG. NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALEKO LANDA-EREMUA. 99
123.- artikulua.- ZR–AG Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zonaren zehaztapen orokorrak. 99
124.- artikulua.- ZR–AG–H Bolueko hezeguneko nekazaritza-abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zonaren zehaztapen espezifikoak: inguruneko landazabala. 99
125.- artikulua.- ZR–AG–AVE Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zonaren zehaztapen espezifikoak: Balio Estrategiko Handia. 100
126.- artikulua.- ZR–AG–PRT Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zonaren eremurako zehaztapen espezifikoak: Trantsizioko Landa Paisaia. 101

6. ATALA. ZR–ue. hiriko HONDARTZEN EREMUA 102
127.- artikulua.- ZR–UE Hiriko Hondartzetarako Landa Zonaren zehaztapenak. 102

III. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORREKO BESTE ZONA BATZUK LURZORU URBANIZAEZINEAN. 103

1. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUAK LURZORU URBANIZAEZINEAN 103
128.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean Ekipamendu Pribatuetako Landa Eremuetako BE-EQP eremuetarako zehaztapenak. 103

2. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEKO ZUZKIDURA, EKIPAMENDU ETA AZPIEGITURA PUBLIKOAK 104
129.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko zuzkidura, ekipamendu eta azpiegituretarako zehaztapen orokorrak. 104

IV. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUDAITEZKEEN ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO ARAUEN DEFINIZIOAK ETA BALDINTZAK 104

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK 104
130.- artikulua.- Eraikitzeko eta erabiltzeko baldintza orokorrak. 104
131.- artikulua.- Herrigunea eratzeko arriskua saihesteko baldintzak. 104
132.- artikulua.- Eranskinak eta beste elementu degradatzaile batzuk ezabatzea. 105
133.- artikulua.- Errepideak eta landa-bideak. 105
134.- artikulua.- Oinezkoen bideak eta pistak. 105
135.- artikulua.- Intereseko landaredia eta fauna babestea. 106

136.- artikulua.- Baldintzatzaile gainjarriek eragindako espazioak eta elementuak babestea eta tratatzea. 107
137.- artikulua.- Ibai–ibilguak babestea. 107
138.- artikulua.- Eraikuntza mugikorrak edo aurrefabrikatuak ezartzea. 108
139.- artikulua.- Lurra, zabortegiak eta zabortegiak egokitzea. 108
140.- artikulua.- Azpiegiturak eta zerbitzu–sareak ezartzea. 108

2. ATALA. ERAIKUNTZAREN ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK 108
141.- artikulua.- Eraikin berrien ingurunera egokitzeko oinarrizko arauak. 108
142.- artikulua.- Lehendik dauden eraikuntzetan eraikuntza–arloko esku–hartzeak egitea. 109
143.- artikulua.- Eraikuntza berrietarako eraikuntzako esku-hartzeak. 110
144.- artikulua.- Bizigarritasun–baldintzak. 110

3. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO XEDAPEN OROKORRAK 110
145.- artikulua.- Erauzketa–erabilerak. 111
146.- artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiak. 111
147.- artikulua.- Nekazaritzako erabilera ez-profesionalizatuak. 114
148.- artikulua.- Berotegiak. 115
149.- artikulua.- Nekazaritza-industriak edo lehen mailako baliabideak eraldatzeko industriak. 116
150.- artikulua.- Basogintzako erabilerak. 116
151.- artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak. 116
152.- artikulua.- Nekazaritza-ustiategiari lotuta ez dauden bizitegi-erabilerak. 117
153.- artikulua.- Baimendu daitezkeen landakoak ez diren beste erabilera eta eraikin batzuk. 118
154.- artikulua.- Kanpamendu turistikoen ezartzeko baldintzak. 118

V. TITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA 120

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK 120

1. ATALA. Kalifikazio xehatuaren azpizonak 120
155.- artikulua.- Kalifikazio xehatua zehaztea. 120
156.- artikulua.- Kalifikazio xehatuaren eremuak. 120
157.- artikulua.- Kalifikazio xehatua aplikatzeko araubide orokorra. 121
158.- artikulua.- Kalifikazio xehatuko azpieremuak eta sistema lokalak. 122

2. ATALA. KALIFIKAZIO XEHATUARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA 124
159.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzakoa, haztatua eta ertaina. 124
160.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea. 125
161.- artikulua.- Eraikigarritasuna zehazteko oinarrizko araubidea. 126

3. ATALA. ERABILEREN BATERAGARRITASUNA KALIFIKAZIO XEHATUAN 126
162.- artikulua.- Erabileren bateragarritasuna. 126

II. KAPITULUA. BIZITEGI–AZPIEREMUAK 126

1. ATALA. A01. HIRIGUNE TRADIZIONALEKO LURSAILEN AZPIEREMUA (portu zaharra) 126
163.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 126
164.- artikulua.- Erabileren araubidea. 128

2. ATALA. A02. ETXADIKO ERAIKUNTZA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK 131
165.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 131
166.- artikulua.- Erabileren araubidea. 133

3. ATALA. A03. ERAIKUNTZA IREKIA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK 136
167.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 136
168.- artikulua.- Erabileren araubidea. 138

4. ATALA. A04. ERAIKUNTZA ireki TALDEKATUA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK 141
169.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 141
170.- artikulua.- Erabileren araubidea. 143

5. ATALA. A05. ERAIKIN ATXIKI TALDEKATUA DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK. 146
171.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 146
172.- artikulua.- Erabileren araubidea. 147

6. ATALA. A06. ERAIKIN ISOLATUAK DITUZTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK. 149
173.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 149
174.- artikulua.- Erabileren araubidea. 150

III. KAPITULUA. JARDUERA EKONOMIKOKO AZPIEREMUAK 152

1. ATALA. B01. Industrialdeko produkziokoa 152
175.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 152
176.- artikulua.- Erabileren araubidea. 153

2. ATALA. B02. EKOIZPEN ISOLATUA 155
177.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 155
178.- artikulua.- Erabileren araubidea. 156

3. ATALA. B03. HIRUGARREN SEKTOREA – MERKATARITZA 157
179.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 157
180.- artikulua.- Erabileren araubidea. 158

4. ATALA. B04. TERTZIARIOA – OSTATU HARTZEA 160
181.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 160
182.- artikulua.- Erabileren araubidea. 161

5. ATALA. B05. TERTZIARIA–GIZARTE–BILERA 162
183.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 162
184.- artikulua.- Erabileren araubidea. 163

6. ATALA. B06. TERTZIARIOA–laugarren sektorea 165
185.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 165
186.- artikulua.- Erabileren araubidea. 166

7. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUKO AZPIEREMUAK 167
187.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea. 167
188.- artikulua.- Erabileren araubidea. 168

IV. KAPITULUA. ZUZKIDURA PUBLIKOETAKO AZPIEREMUAK 170

1. ATALA. SLEL. ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA 170
189.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea. 170

2. ATALA. SLEQ. ZUZKIDURA eta ekipamendu PUBLIKOEN TOKIKO SISTEMA 170
190.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea. 170

3. ATALA. SL-VI. BIDE SISTEMA LOKALEKO AZPIEREMUAK ETA APARKALEKUA 171
191.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea. 171

4. ATALA. SLIS. AZPIEGITUREN ETA HIRI–ZERBITZUEN TOKIKO SISTEMAREN AZPIEREMUAK 171
192.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea. 171

VI. TITULUA HIRIGINTZA–PLANGINTZARI GEHITUTAKO ARAUAK 172

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK 172
193.- artikulua.- Irizpide orokorrak, araudi-lotura eta gainjarritako baldintzak berriz aztertzeko araubidea. 172
194.- artikulua.- Hirigintza–antolamenduari gainjarritako baldintzak sistematizatzeko araubidea. 172
195.- artikulua.- “Arrisku naturalak” baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 174
196.- artikulua.- Klima-aldaketari lotutako arriskuak ” baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 176
197.- artikulua.- “Azpiegitura berdea” baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 177
198.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Paisaia babesteko eremuak. 178
199.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Ibilbideak. 179
200.- artikulua.- “Kudeaketa-plana duen fauna mehatxatua” baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 179
201.- artikulua.- “Interes geologikoko lekuak” baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 179
202.- artikulua.- "Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 180
203.- artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak arautzeko araubide orokorra. 181
204.- artikulua.- “Eragin aeronautikoa" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 181
205.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Eragin akustikoa duten eremuak. 181
206.- artikulua.- "Azpiegituren babesa" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 183
207.- artikulua.- Baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra: kostak. 184
208.- artikulua.- "Kultura-ondarea" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. 187

2. ATALA. ENERGIA–ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARRITASUNA HOBETZEKO ARAUAK 188
209.- artikulua.- Lehendik dauden eraikinen energia–eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko baldintzak. 188

3. ATALA. GENERO–ERAGINAREN EBALUAZIOTIK ERATORRITAKO ARAUAK 189
210.- artikulua.- Bizitegi–eraikuntzarako baldintzak. 189
211.- artikulua.- Oinezkoen segurtasuna lur gaineko aparkalekuetan. 190

VII. TITULUA KULTURA–ONDAREA BABESTEKO ARAUAK 191

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK 191
212.- artikulua.- Xedea. 191
213.- artikulua.- Babes–eremua eta –kategoriak. 191
214.- artikulua.- Babes–mailak, babes graduak eta afekzio edo eragin graduak. 191
215.- artikulua.- Esku–hartze mailak 193
216.- artikulua.- Ondare Katalogoaren eta plan berezien arau–maila. 193
217.- artikulua.- Ondare Katalogoaren fitxak. 193

II. KAPITULUA. MONUMENTUAK 193
218.- artikulua.- "Monumentuak" identifikatzea. 193
219.- artikulua.- Babes–neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak. 194

III. KAPITULUA. BILBOKO BURDIN HESIA MONUMENTU MULTZOA ETA BILBOKO DEFENTSAK 194
220.- artikulua.- Bilboko Burdin Hesia eta Bilboko defentsak identifikatzea. 194

221.- artikulua.- Babes–neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak. 195

IV. KAPITULUA. CAPÍTULO IV.– GETXOKO EREMU BEREZIKO MONUMENTU–MULTZOA 195
222.- artikulua.- Getxoko Eremu Bereziko eremua identifikatzea. 195
223.- artikulua.- Babes–neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak. 199

V. KAPITULUA. BILBOKO SANEAMENDU–SARE ZAHARREKO MONUMENTU–MULTZOA, BILBON ETA GETXON KOKATUA 199
224.- artikulua.- Identifikazioa eta babesa. 199
225.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduketa onargarriak eta debekatuak. 199

VI. KAPITULUA. ONDARE KATALOGOAN SARTU GABE DEKLARATUTAKO ELEMENTUAK 199
226.- artikulua.- Ondarearen Katalogoan sartuta ez dauden eraikinak eta elementuak. 199

VII. KAPITULUA. OINARRIZKO BABESEKO ETA UDAL BABESEKO ONDASUNAK 200
227.- artikulua.- 3 Maila. Oinarrizko Babeseko ondasunen identifikatzea. 200
228.- artikulua.- 3 Maila. Oinarrizko Babeseko ondasunen zerrenda eta afekzio edo eragin maila. 200
229.- artikulua.- 4 Maila. Udal Babeseko ondasunen identifikatzea. 201
230.- artikulua.- 4 Maila. Udal Babeseko ondasunen zerrenda eta afekzio edo eragin maila. 201
231.- artikulua.- Babespen neurriak, onartutako eta debekatutako ekintzak. 204

VIII. KAPITULUA. BALIZKO ARKEOLOGIA–EREMUAK 204
232.- artikulua.- Ustezko arkeologia–guneen identifikazioa 204
233.- artikulua.- Babes–neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak. 205

VIII. TITULUAHIRIGINTZA–PLANGINTZA GARATZEA ETA GAUZATZEA 206

I. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPEN ETA ARAUBIDEA 206

1. ATALA. lurzoru MOTAK eta kategoriak 206
234.- artikulua.- Lurzoruaren sailkapena eta kategoriak. 206

2. ATALA. LURZORUAREN ARAUBIDEA 206
235.- artikulua.- Eskubideak eta betebeharrak. 206
236.- artikulua.- Hiri–lurzoru finkatua. 207
237.- artikulua.- Hiri–lurzoru finkatugabea. 208
238.- artikulua.- Antolamendu xehatuaren zain dagoen hiri-lurzorua. 210
239.- artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua. 210
240.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezina. 210
241.- artikulua.- Getxo eta Berango arteko Plan Orokorra bateragarri egiteko plangintza formulatzea. 211
242.- artikulua.- Plan Orokorra garatzeko plangintza egitea. 211
243.- artikulua.- Gauzatzeko epeak. 212

II. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA 213

1. ATALA. URBANIZAZIO–PROIEKTUAK ETA –OBRAK 213
244.- artikulua.- Urbanizazio–obren proiektuak egiteko araubidea. 213
245.- artikulua.- Ondarea, lurzorua eta uraren, airearen eta akustikaren kalitatea babestea urbanizazio-obretan. 213
246.- artikulua.- Urbanizazio–obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak. 214
247.- artikulua.- Urbanizazio–obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak. 214

248.- artikulua.- Urbanizazio–obren proiektuak udalekoak ez diren sustatzaileek gauzatzea. 215

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA 215

1. ATALA. BABESERAKO NEURRIAK. 215
249.- artikulua.- Ondarea, lurzorua eta uraren, airearen eta akustikaren kalitatea babestea eraikuntza-obretan. 215

2. ATALA. HIRI–LURZORUKO ERAIKUNTZA GAUZATZEA 216
250.- artikulua.- Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eskakizuna. 216
251.- artikulua.- Onurak eta kargak urbanizatzeko eta banatzeko baldintzak betetzea. 217

3. ATALA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA EGIKARITZEA 218
252.- artikulua.- Lehendik dauden erabileren eta eraikinen araubidea. 218

4. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO JARDUERAK ERAIKITZEA ETA EZARTZEA 218
253.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak. 218
254.- artikulua.- Erabilerak ezartzea lehendik dagoen eraikuntzan. 218
255.- artikulua.- Eraikin berrietan erabilerak ezartzea. 218

IV. KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKUNTZA, ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA ERABILEREN HIRIGINTZA–ARAUBIDEA 219

1. ATALA. OBRAK ETA ERAIKUNTZAK KONTSERBATZEKO PRINTZIPIO OROKORRA 219
256.- artikulua.- Urbanizazio–obrak kontserbatzeko betebeharra. 219
257.- artikulua.- Ondasun higiezinak kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharra. 219

2. ATALA. ESKU HARTZEKO ERREGIMEN ARRUNTA 220
258.- artikulua.- Urbanizatzeko esku–hartzeak. 220
259.- artikulua.- Eraisteko esku–hartzeak. 221
260.- artikulua.- Birgaitzeko esku–hartzeak. 221
261.- artikulua.- Eraikuntza berriko esku–hartzeak. 223
262.- artikulua.- Erabilera aldatzeko eraikuntzarik gabeko jarduketak. 224

3. ATALA. aldez aurretik existitzen diren ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDE JURIDIKOA 224
263.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak. 224
264.- artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak hiri–lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian. 224
265.- artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen hiri–lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. 225
266.- artikulua.- Antolamenduan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. 225
267.- artikulua.- Antolamendu xehatua egiteke duten area eta sektoreetan lehendik dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. 226
268.- artikulua.- Hiri–lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko beste egoera batzuk. 226
269.- artikulua.- Antolamenduz kanpoko eta bat ez datozen erabilerak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian. 227
270.- artikulua.- Antolamenduz kanpoko dauden eraikinak eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean. 227
271.- artikulua.- Planarekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean. 228

IX. TITULUA ERANSKINAK 229

I. KAPITULUA. I. ERANSKINA 229

1. ATALA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNA 229
272.- artikulua.- Osasun–zuzkidurak. 229
273.- artikulua.- Hazkuntzarako zuzkidurak. 229
274.- artikulua.- Kirol–zuzkidurak/zuzkidura generikoak. 230
275.- artikulua.- Gizabidezko dotazio kulturalak/generikoak. 230
276.- artikulua.- Zuzkidura asistentzialak/generikoak. 230
277.- artikulua.- Zuzkidura administratiboak/Zerbitzu publikoak/Aparkalekuak/Generikoak. 231

II. KAPITULUA. II. ERANSKINA 232

1. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILEREN MATRIZA 232

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

I. TITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

I. KAPITULUA. HAPOREN APLIKAZIO–ESPARRUA

1. ATALA. XEDEA, EREMUA, APLIKAZIOA ETA ONDORIOAK

1.- artikulua.- Xedea eta aplikazio–eremua.

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

2. HAPOk erregelamenduzko izaera juridikoa du, indarrean dagoen hirigintza–legeriaren arabera.

3. HAPO Getxoko Udalak formulatzen du eta Getxoko udal–mugarteko lurraldean aplikatzen da.

2.- artikulua.- HAPO onartzearen ondorioak.

HAPO hau indarrean jartzeak ondorio hauek izango ditu:

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

2. ATALA. HAPOKO DOKUMENTUAK ETA HAIEN ZEHAZTAPENAK

3.- artikulua.- Agiriak.

1. Honako dokumentu hauek osatzen dute HAPO hau:

a) Memoriak:
   - Informazio–memoria.
   - Justifikazio–memoria.

b) Arauak eta ordenantzak:
   - Araudi orokorra.
   - Araudi partikularra.
   - Ondarearen katalogoa.
   - Eraikuntzako ordenantzak.
   - Urbanizazio Ordenantzak.

c) Programazio eta ebaluazio ekonomikoko dokumentuak:

Jarduketa–programa.
Bideragarritasun ekonomiko–finantzarioari buruzko azterlana eta Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Memoria.

d) Dokumentazio grafikoa:

Informazio–planoak.
Antolamendu planoak:

- Egiturazko antolamendu–planoak (OE).
- Antolaketa xehatuko planoak (OP).
- Baldintzatzaile gainjarrien planoak (CS)
- Ondarearen Katalogoaren planoak (CP)
- Azpiegitura eta hiri zerbitzuen planoak (IF).

e) Ingurumen–dokumentuak:

Ingurumen–azterketa estrategikoa.
Ingurumen–alderdien integrazioa justifikatzeko memoria.

f) Beste batzuk:

Genero–eraginaren ebaluazioa.
Hizkuntza–eraginaren ebaluazioa.

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, lurzatien 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 Alkatetza Dekreatuaren bidez zuzendu ahal izango dira, eta, hala badagokio, Aldizkari Ofizialean

argitaratu. Dokumentuaren zehaztapenen funtsezko alderdiei eragiten dieten izaera horretakoak direnean, Planaren Aldaketetarako ezarritako izapidetze berbera egin beharko da.

5. Idatzizko dokumentazioari dagokionez:

a) 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.- HAPOren indarraldia.

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

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

6.- artikulua.- HAPOren berrikuspena.

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

a) Antolamendu berri bat planteatzen denean, egiturazko antolamenduari dagokionez irizpide berriak hartu direlako, edo HAPO honek hartutako antolamendu–eredua ez den beste bat aukeratu delako.
b) Udal barrutiaren barruan egiturazko esku–hartzeren bat egin behar delako, Planak proposatutako 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 gainditzen duten azalerak dituzten egungo lurzoru urbanizaezinaren birsailkapenak barne hartzen dituzten aldaketak planteatzen direnean. Era berean, izapidetzen diren aldaketetan birsailkatutako lurzoru urbanizaezineko azaleren baturak adierazitako ehunekoa gainditzen 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 ofizioz eta arestian aipatutako kasuak kontuan hartuta, komenigarritzat joko du hura berrikustea.

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

7.- artikulua.- HAPOren aldaketa.

1. Aldaketen justifikazioa.

a) Plan Orokor honen aldaketak indarreko hirigintza–legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, bai edukiari dagokionez, bai izapidetzeari dagokionez.

b) Interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta beren arrazoiak eta helburuak berariaz 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 loturarik ez duen plangintza–aldaketarik, ez eta egindako deskribapenetan eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez denik ere, salbu eta bigarren mailako garrantzia badute eta/edo berariaz adierazi eta justifikatu diren beste batzuen beharrezko eta zuzeneko ondorio badira.

2. Hirigintza–eraikigarritasuna handitzea.

a) Eragindako eremuko hirigintza–eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau aldatzeko proiektu orok kasu horietarako indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko ditu.

b) 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–eraikigarritasunaren gehikuntzari estaldura emateko; zuzkidura horri dagokion karga altxatzea, 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. HAPOa arau berrie moldatzea

Plan honetako zehaztapenak, Araudi Orokor 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 hirigintza–plangintzan izan ditzakeen eraginei buruz, plan hau barne. Txosten horretan honako hauek aztertu eta/edo zehaztuko dira:

a) Indarrean dagoen hirigintza–plangintzaren aurreikuspenak, lege–xedapen berriaren 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.

b) Indarrean dagoen hirigintza–plangintzaren aurreikuspenak, lege–xedapenaren gainerako zehaztapenen eraginpean daudenak, eta horien ondoriozko ondorioak, hirigintza–aurreikuspenek lege–xedapenaren zehaztapenekin duten adostasun edo desadostasun (edo bateragarritasun edo bateraezintasun) maila baloratuz eta honako hauek zehaztuz:

Legezko xedapenaren zehaztapenekin bateragarriak diren hirigintza–aurreikuspenak.

Legezko xedapenaren zehaztapenekin bateraezinak eta/edo bat ez datozenak diren hirigintza–aurreikuspenak; hala badagokio, honako hauek bereiziko dira:

- Indarrean eta/edo finkatutzat jo daitezkeen hirigintza–aurreikuspenak, kontsolidazio hori lege–xedapenarekin bat datorrelako.
- Legezko xedapenaren 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 gaiei dagokienez, beharrezkotzat eta justifikatutzat jotzen diren esku hartzeko irizpideak.
HAPOa moldatzeko prozeduraren zehazpena.

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 orokorrak zuzenean gauzatzeko obra–proiektuen bidez egin ahal izango da, honako irizpide hauen arabera:

a) Errealitate fisikora edo oinarri topografiko berri batera egokitzeko.
b) Plan Orokorrean ezarritako esku hartzeko helburuak errespetatzea eta, hala badagokio, helburu horiek hobeto eta eraginkorrago lortzeko aukera ematea.
c) Plan Orokorraren aurreikuspenak egokitzeko beharrarekin lotutako interes orokorreko arrazoietan oinarritzea, interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridiko nahikoak konpontzeko, eta planteatutako hirigintza–helburuak hobeto eta eraginkorrago lortzea ahalbidetzeko.
d) Hirigintza–sailkapeneko espazio–eremuen, areen, sektoreen eta zona globalen azalera % 5 baino gehiago ez handitzea edo murriztea.
e) 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 nahitaez jakinarazi beharko ditu. Espazio libreen eta/edo zuzkidura–bizitokien sistema orokorrek ezin izango dute inoiz azalera murriztu.
f) Eremuak handitzeak edo gutxitzeak ez du ekarriko esleitutako eraikigarritasuna aldatzea.
g) Lurzoru urbanizaezinean, 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.

8.- artikulua.- 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 etorriz.

3. Egiturazko hirigintza–antolamenduaren berezko arau–maila dute:

a) Agiri honen II. Titulua, I. kapituluko ("Hirigintza–erabileren erregelamendua") eta II. kapituluko ("Eraikuntzaren erregelamendua") erabilerak ezartzeko zehaztapen orokorrak eta bereziak izan ezik; III. titulua ("Kalifikazio orokorra"), IV. titulua ("Landa–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR) eta Lurzoru urbanizaezinaren eraikuntza– eta erabilera–araubide orokorra"), horiek guztiak Araudi Orokorraren dokumentu honen zati dira
b) Araudi partikularreko "Egiturazko hirigintza–antolamendua" epigrafeko atalak, hiri–lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetako zuzkidura–jarduketen eta jarduketa integratuen fitxetan, eta sestra gaineko hirigintza–eraikigarritasunaren eta sestra azpiko hirigintza–eraikigarritasunaren atala, jarduketa isolatuetan.
c) OE "Egiturazko antolamendua":

OE–01 Sailkapena serieko planoak.
OE–02 Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio globala serieko planoak.
OE–03 Zonakatze globala hiri lurzoruan eta lurzoru urganizagarrian serieko planoak.
OE–04 Area eta sektoreak serieko planoak
OE–05 Egitura organikoa eta ereduaren planoa.

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. Kapituluko erabilerak ezartzeko zehaztapen orokorrak eta bereziak, eta Eraikuntzaren Erregelamenduaren II. kapituluko II. tituluko V. tituluko Kalifikazio Xehatua, VI. tituluko Hirigintza Plangintzaren Garapena eta Gauzatzea, salbu eta haren I. kapituluko 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–jarduketen 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 orokorren zonak eta sistema lokalen azpizonak).

d) Plano orokorren serieak:

OP–01 Hiri Lurzoruaren kategorizazioa eta jarduketa eremuak hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.
OP–02 Antolamendu xehatua hiri lurzoruan eta lurzoru urganizagarrian serieko planoak.
OP–03 Hiri lurzoruaren eta lurzoru urganizagarriaren Garapen eta kudeaketa baldintzak serieko planoak

e) Indarrean dagoen hirigintza–legerian ezarritakoaren arabera maila bera duten gainerakoak.

6. Zehaztapen 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–hartze eremuarekin, indarrean dauden legeetan eta hirigintza–plangintzan ezarritakoarekin bat etorriz).

7. Salbuetsita daude IN “Azpiegiturak eta Hiri zerbitzuak” planoetako zehaztapenak; izan ere, horien edukia kontuan hartuta, aldatu ahal izango dira urbanizazio–obren proiektuen eta/edo plan espezifikoen bidez, aldez aurretik horien komenigarritasuna eta premia justifikatuta. Era berean, aldaketa hori plangintza orokorreko espediente baten bidez egin ahal izango da, baina horrek ez du ekarriko haren maila eta izaera xehatua aldatzea.

8. Hirigintza–antolamendua gauzatzeko zehaztapenak dira Hirigintza-antolamendua egikaritzeko zehaztapenak dira VI. tituluan ("Hirigintza-plangintzaren garapena eta egikaritzea"), OP – 01 plano-sortan ("Hiri-lurzoruaren kategorizazioa eta hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko jarduketa-eremuak"), OP – 03 plano-sortan ("Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko garapen- eta egikaritze-baldintzak") eta araudi partikularrean jasotako egikaritze-zehaztapenetan jasotakoak

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

b) 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.

9. 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.

10. Aurreko zehaztapenei beste zehaztapen espezifiko batzuk gehitu behar zaizkie (Ondarearen Katalogoa, Urbanizazio eta Eraikuntza Ordenantzak, etab.), indarreko legerian eta hirigintza–plangintzan horientzat ezarritako maila dutenak, Plan Orokor hau barne. Horien aldaketa edo osaketa legedi eta plangintza horietan horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko da.

11. Plan Orokor honetan jasotako aurreikuspen idatziak zein grafikoak, indarrean dauden beste lege–xedapen, lurralde–antolamenduko tresna eta abarretan oinarrituta, horien transposiziotzat hartuko dira. Hori dela eta, edukia eta irismena behar bezala zehazteko, kasu bakoitzean jatorria duten legezko xedapenetan, lurraldea 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.

12. "Arau Partikularrak" dokumentuan eremu bakoitzaren hirigintza–araubide espezifikoa zehazten da, dokumentuko aurreikuspenak garatzeko edo zehazteko Araudi Orokorraren aurreikuspenak. Hori dela eta, eremu bakoitzean, dokumentu hartako aurreikuspenak lehenetsiko dira Araudi Orkorraren aurretik.

4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK

9.- artikulua.- Xedapen iragankorrak.

1. Izapidetzen ari diren plangintza eta egikaritze–tresnak:

a) Plan Orokorra indarrean sartzean izapidetzen ari den eta hasierako onespenik ez duen plangintzak Plan Orokor honek ezartzen dituen zehaztapenak bete beharko ditu.

b) Plan Orokor hau indarrean sartzean hasierako onespena duten antolamendu xehatuko planek eta egikaritza–tresnak aurreko plangintzaren arabera jarraituko dute izapidetzen, baldin eta Plan Orokor honetan ezarritakoaren aurka ez badoa 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 Alkatetzaren Dekretu bidez onartutako Testu Bategina, 1410/2013 zk. (BAO, 172. zk., 2013ko irailaren 9koa), eta hutsen zuzenketa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, 184. zk., 2013ko irailaren 25ekoa, eta haren garapena.

2. Aurrekoa esanda ere, indarrean jarraituko dute Plan Orokor honen 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 dagokionez, 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 onespenaren osoko bilkuraren erabakia eta bere araudia Aldizkari Ofizialean argitaratzen direnean sartuko da indarrean.

2. Halaber, HAPOren dokumentu guztiak osorik argitaratuko dira (Araudi Orokor honen 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, lurzorua 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 antolatzeko 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 (berdin zein eremurako, area, zona, azpizona, lurzati edo eraikinari erreparatuta).
- Zona ezberdinen erabilera bereizgarria egiturazko antolamenduak zehazten du.
- Azpizona 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 nagusitzat hartuko da, erabilera bateragarriak, osagarriak eta debekatuak zehazteko.

Erabilera bateragarria/k. Erabilera bereizgarriaz bestelako erabilerei dagokie, eta erabilera horiek ezartzeko baimena eman daiteke.

- Haren ezarpen–muga erabileren bateragarritasunari buruzko araudian (zona eta azpizonetan) definituko da, eta parametro hori gehienez ere interpretatu egiten da.
- Erabilera bateragarrien gehieneko eraikigarritasuna zenbatzean, kontuan hartuko dira bai Plan Orokorrak jarduketa 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 haientzat ezarritako baldintzak aplikatuz, bat ez datozenentzat arau hauetan ezartzen den araubidearen aplikazioaren kalterik gabe.

Erabilera debekatua/k. Ezartzea ez baimenduta edo baimenduezinarekin bat dator, agintzen den eremuaren izaera eta erabilera funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.

- Erabilera debekatutzat joko dira antolamendu–eremuetako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araudian berariaz aipatzen ez direnak.
- Debekatutako erabilerak izango dira, halaber, aurretik baimendutako beste erabilera bateragarri batzuekin bateraezinak 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 aldez 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 baimendutzat 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 elektrolindegiak 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 funtzionaletik 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 baitagozkio.

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–organoek 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, azpieremuaren, eraikuntzaren edo eraikuntza–unitatearen bateragarritasun–araubidean.
c) Erabilerari eragiten dioten legezko baldintza sektorialak bete beharko dira.
d) HAPOren araudian ezarritako erabileraren baldintza orokorrak eta bereziak bete eta bete beharko dira.
e) Ezin izango da gainditu erabilera bateragarrietarako baimendutako hirigintza–eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa.

Ondorio horietarako, bateragarritasuna erabilera bakoitzera bideratutako eraikigarritasunaren 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) Erabiliera bakoitzari dagokion araudi teknikoa betetzea (EKT, instalazioak eta beste araubide espezifikoak).

2. Hirigintza–erabilerak ezartzeko eta, hala badagokio, legeztatzeko, legezko xedapenetan, lurralde–plangintzan eta HAPO honetan bertan ezarritako udal–lizentziaren izapide, txosten eta baimen espezifiko osagarriak bete beharko dira.

3. Plan hau indarrean sartu aurretik baimendutako behin-behineko erabilerek Plan Orokor honen ondoriozko antolamenduaren arabera jarraitu edo bertan behera utzi ahal izateko espedientea izan beharko dute.

4. 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) Azpieremu 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. (B deiturikoa Araudi Partikularrean eta dokumentazio grafikoan).
A2 egoera. Beheko solairuan, solairuartea, lehen solairua eta erdisotoa lotzen dituena, guztiak ala bat ere ez selektiboki, baldin eta sarrera beheko solairutik egiten bada eta eraikineko gainerako solairuetarako sarbideekiko independentea bada.
B1 egoera, solairuartean.
B2 egoera. Lehen solairuan. (1 deiturikoa Araudi Partikularrean eta dokumentazio grafikoan.
B3 egoera. Lehen solairutik gorako edozein solairutan. (2,…A deiturikoa Araudi Partikularrean eta dokumentazio grafikoan).

BC egoera. Teilatupeako solairuan. (BC ere deiturikoa Araudi Partikularrean eta dokumentazio grafikoan).
C1 kokapena. Sotoko edozein solairutan. (SS edo S deiturikoa Araudi Partikularrean eta dokumentazio grafikoan).
C2 egoera. –1 solairuan bakarrik
C3 egoera. –2 solairuan eta hurrengoetan bakarrik.

4. Garapen–plangintzak erregulazio hori doitu eta/edo osatu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoi objektiboengatik egiturazko antolaketarekin zer ikusirik ez duenarekin.

16.- artikulua.- Hirigintzako erabilera–multzoak.

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

a) 1. taldea. Bizitegi–erabilerak.
b) 2. taldea. Industriako jarduera ekonomikoaren erabilerak
c) 3. taldea. Biltegiratzeko 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 izapidearen 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 azpieremu 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 izapidearen 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 Orokor 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 hirigintza 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.- Bizitegi erabileren definizioa.

1. Etxebizitzaren erabilerari berari dagokio, hau da, pertsonen ohiko bizilekuarekin zuzenean lotutako erabilerei.

2. Hala badagokio, araudiak etxebizitzaren araubide babestua ezarriko du, indarreko legeriak ezarritako modalitateen arabera (Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea eta Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretua).

19.- artikulua.- Bizitegi modalitateak.

1. Etxebizitza konbentzionala:
Hainbat tipologia formaletan eta etxebizitza–kopurutan ezarritako etxebizitza–ereduei dagokie.. HAPOn antolatzeko, honako modalitate hauek bereizten dira:

a) Etxebizitza isolatua:
Etxebizitza bat edo bi dituzten bizitegi–eraikinei dagokie, amankomuneko elementuekin ala ez, bide publikotik sarbide duena.

b) Etxebizitza taldekatua:
Eraikin berean hiru etxebizitza atxiki edo gehiago edo altueran biltzen dituen bizitegi–eraikinari dagokio, amankomuneko elementuekin ala ez.

c) 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.

2. Lankidetzako etxebizitza:
Elkarlaneko kontsumoaren kontzeptuan oinarritutako etxebizitza–ereduei dagokie.
Bi ostatu–unitate edo gehiago dituzten etxebizitzak dira, zerbitzu komunak (etxebizitzaren suskidurak) 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.

3. Ostatu–etxebizitza
Prezio bidez opor–arrazoiengatik edo arrazoi turistikoengatik eskainitako ostatu–kasuak dira, eta HAPO honen ondorioetarako bizitegi–erabileratzat hartzen dira, hau da erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak. Hortaz bat dator Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan araututako jarduera–kasuarekin, bai eta erabilera turistikorako etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuarekin ere, jardueraren ondorio operatiboetarako.

20.- 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 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, askaldegiak, egonguneak, etab.).
e) Etxebizitzen 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.

a) 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.
b) Patio bat kanpoko espaziotzat hartzeko, Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuan horretarako zehaztutako eskakizunak bete beharko dira.
c) Bizitegi–erabilerako eraikuntzan ezin izango da espazio edo gela bizigarririk diseinatu sestra azpian.

5. Zuzkidura/ekipamendu publikoak baimentzen dira bizitegi–eraikuntzan, sestra gainean zein azpian. HAPO hau onartu aurretik baimenduta zeudenak eta azpizonakatzeari buruzko araudian baimenduta dauden gainerakoak ere onartzen dira.

21.- artikulua.- Lankidetzako etxebizitza eta ostatu etxebizitza erabileren modalitateen zehaztapen bereziak.

1. Elkarlaneko etxebizitza:

Etxebizitza mota horretarako Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuan ezarritako gutxieneko programa eta gainerako zehaztapenak bete beharko ditu.

Ekipamendu komunetarako espazioetarako erabiliko den gutxieneko azalera erabilgarria (Sue) etxebizitzaren guztizko azalera erabilgarriaren (Suviv) eta etxebizitzan bizi diren pertsonen (P) arabera ezartzen da, ostatu-unitateen kopurua edozein dela ere. Hona hemen eremuak: garbiketa-lokalak, biltegiratze-lokalak, erabilera komunerako lokalak, arropa garbitzeko, lehortzeko eta zabaltzeko eremuak, ostatu-unitateetan konpondu gabeko instalazioak, etab. Korridoreak, banatzaileak edo antzekoak ez dira ekipamendu komuneko espaziotzat hartzen:

a) Guztizko azalera erabilgarria $\leq$ 100 m^2 $S_{ue} = 0{,}25 \times S_{uviv} + 5\ m^2 \times P$
b) 101 m2 $\leq$ Guztizko azalera erabilgarria $\leq$ 200 m^2 $S_{ue} = 0{,}2 \times S_{uviv} + 5\ m^2 \times P$
c) 201 m2 $\leq$ Guztizko azalera erabilgarria $\leq$ 300 m^2 $S_{ue} = 0{,}15 \times S_{uviv} + 5\ m^2 \times P$
d) 301 m2 $\leq$ Azalera erabilgarria guztira $S_{ue} = 0{,}10 \times S_{uviv} + 5\ m^2 \times P$

2. Ostuta etxebizitza:

a) Etxebizitzetako geletako ostatuak HAPOren eta 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

22.- artikulua.- Jarduera Ekonomikoko industrialen definizioa.

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

23.- artikulua.- Jarduera Ekonomikoko industrialen modalitateak.

1. 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 industrialtzat 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:

a) Artisau–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 balditzek erabileren bateragarritasunerako ezarritako baldintzak beteko dituzte.

b) Hurbileko jarduerak:
Ondoko etxebizitzetarako, hurbileko zerbitzuak, tailerrak, lantegiak eta antzekoak dira. Erabileren bateragarritasunerako ezarritako mugak eta zehaztapenak beteko dituzte kokapen–baldintzek.

2. Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren industriako jarduera ekonomikoko erabilerak.

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

a) Industria–jarduera komunak:
Bat dator industriako, logistikako, hirugarren sektoreko eta zuzkidurako beste jarduera ekonomiko batzuekin bateragarriak direnekin eta horiekin batera egon daitezkeenekin.

b) 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.

c) Industria–jarduera bereziak:
Beren ezaugarri funtzionalengatik, eraginagatik eta eraginagatik berezitzat hartu behar diren eta beste edozein jarduerarekin bateragarritzat jotzen ez diren jarduerei dagokie.
Besteak beste, industria–jarduera berezitzat hartzen dira errausketa–labeetan egiten direnak, hau da, hilotzak, giza hondakinak eta hilotz–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.

24.- 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 biltegiratzeko 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, gasolindegiak, jarduerari lotutako bateriak biltegiratzea 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 eta horrela zuritzen badira.

3. Sestra azpiko erabilera nagusiari lotutako erabilerak baimentzen dira, baina 1. solairura mugatuta (aparkaleku-erabilerarako izan ezik, solairu guztiak sestra azpian egon baitaitezke), hala nola biltegiak, laborategiak, tailerrak eta haren

zerbitzura dauden beste gela batzuk, noizean behin pertsonak egon daitezkeenak. Kasu horietan guztietan, segurtasunari, suteei, irisgarritasunari eta abarri buruz indarrean dauden araudietan adierazitako mugak errespetatu beharko dira.

25.- artikulua.- Bizitegi, hirugarren sektore eta ekipamendu erabilerekin bateragarriak diren Jarduera ekonomiko industrialen 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 azpizonetan, erabilera bateragarritzat hartuko dira honako baldintza hauek betetzen dituztenak:

a) Instalatutako gehieneko potentzia elektrikoa ez da 100 Kw baino handiagoa izango.
b) Sute–arrisku intrintsekoaren kategorizazioa txikia izatea, abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan, Industria–establezimenduetako suteen aurkako segurtasun–erregelamendua onartzen duenean, edo haren ordezko araudian ezarritakoaren arabera.
c) Industria–establezimenduaren 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 gainditu 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 etxebizitzei 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 teknikoa 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.

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

26.- artikulua.- Biltegiratzeko eta logistikako jardueren definizioa.

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

2. Ez dira biltegiratze–jarduera ekonomikoaren erabileratzat hartuko erabilera nagusiaren osagarriak diren trastelekuak, biltegiak edo materialak biltzeko bestelako espazioak, dela bizitegirako, dela hirugarren sektorerako, dela ekipamendurako.

27.- artikulua.- Biltegiratzeko eta logistikako jardueren modalitateak.

1. Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren logistikako eta biltegiratzeko erabilerak eta jarduerak:

Materialak, produktuak eta/edo hornidurak biltegiratu, biltegiratu 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 biltegiratze– 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:

a) 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.

b) Hornidura–jarduerak:
Mugikortasunarekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaz hornitzeko instalazioei dagokie (elektrolindegiak, gasontziak, hidrogenerak, gasolindegiak, zerbitzuguneak eta antzeko instalazioak).
Honako modalitatekoak ere dira:

Bateriak trukatzeko denda eta lokalak eta kargatzeko guneak ere sartzen dira.

Mugikortasunarekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaz hornitzeko instalazioak eta bateriak eta kargatzeko puntuak trukatzeko dendak lurraldeko zein hiriko komunikazio–sistemaren erabilera lagungarritzat eta osagarritzat hartzen dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria eta araudi sektorialean adierazitako distantzia–, segurtasun– eta teknika–baldintzen arabera ezarri beharko da.

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

Mugikortasunarekin, bateriak trukatzearekin eta kargatzeko puntuekin lotutako erregaiak hornitzeko eta energiaz 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–erabileratako instalazio osagarritzat hartzen dira.

2. Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren logistikako eta biltegiratzeko erabilera eta jarduerak.

Biltegiratze– 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 potentziaren eta suaren berezko arrisku–mailaren mugak gainditzen dituztenak. Nolanahi ere, halakotzat hartuko dira etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretarako adierazitako gutxieneko baldintzak betetzen ez dituzten jarduerak.

Honako modalitate hauek ezartzen dira:

a) Logistikako eta biltegiratzeko jarduera komunak:
Bat dator industriako, logistikako, hirugarren sektoreko eta zuzkidurako beste jarduera ekonomiko batzuekin bateragarriak direnekin eta horiekin batera egon daitezkeenekin.

b) Logistikako eta biltegiratze 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.

c) Logistikako eta biltegiratzeko jarduera bereziak:
Beren ezaugarri funtzionalengatik, eraginengatik eta inpaktuagatik berezitzat hartu behar diren jarduerak dira.

28.- artikulua.- Biltegiratze– eta logistika–jarduera ekonomikoetarako zehaztapen orokorrak.

1. Biltegiratze 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 materiak gordetzeko eta biltegiratzeko eremuak.
d) Biltegiratutako 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, gasolindegiak, jarduerari lotutako bateriak biltegiratzea 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 eratortzen badira eta jarduera nagusira lotzen badira. Nolanahi ere, erabilera lagungarri horietara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gainditu instalazioan gauzatutako guztiaren % 30, gaitutako gainerako espazio osagarriak barne.

3. Sestra azpiko erabilera nagusiari lotutako erabilerak baimentzen dira, baina 1. solairura mugatuta (aparkaleku-erabilerarako izan ezik, solairu guztiak sestra azpian egon baitaitezke), hala nola biltegiak eta haren zerbitzura dauden beste gela batzuk, noizean behin pertsonak egon daitezkeenak. Kasu horietan guztietan, segurtasunari, suteei, irisgarritasunari eta abarri buruz indarrean dauden araudietan adierazitako mugak errespetatu beharko dira.

29.- artikulua.- Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak zehaztapenak Biltegiratze– eta logistika–jarduera ekonomikoko erabilerak bateragarriak.

1. Biltegiratze– 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) Instalatutako 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 ordezko araudian ezarritakoaren arabera.
c) Jarduerari lotutako lokal guztietan, isolamendu akustikoa bermatuko da bizitegirako 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 espedientean sartu beharko da, eta sortuko diren zarata– eta intsonorizazio–mailak adierazi beharko dira. Horrez gain, enpresa egiaztatuak emandako eta teknikari eskudunak sinatutako ziurtagiria ere aurkeztu beharko da, lortutako isolamendu akustikoa egiaztatzeko.

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

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

30.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren zektorearen definizioa.

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

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

31.- artikulua.- Hirugarren sektoreko eta laugarren zektorearen modalitateak.

1. Merkataritza–erabilerak:

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

a) Merkataritza–lokala:
Era autonomoan eta bereizian garatutako merkataritza–jardueretarako lokalak, 750 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

b) Merkataritza–lokal handia:
750 m²t edo gehiagoko eta 2.000 m²t baino gutxiagoko azalera duten lokaletako merkataritza–jarduerak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

c) Merkataritza–establezimendua:
2.000 m²t edo gehiagoko eta 3.500 m²t baino gutxiagoko azalera duten lokaletako merkataritza–jarduerak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

d) Saltoki handiak:
Merkataritza–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 merkataritza–jarduerak dira. Zenbaketa horretarako, ez dira kontuan 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.

2. 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.

Zerbitzu erabilera lokalaren azalerarekiko horrela bereizten dira:

a) 1. motako lokala:
Era autonomo eta bereizian garatutako jardueretarako lokalak, 750 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

b) 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 azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.
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 jarduera 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 minusbaliotasunekin, marjinazioarekin, muturreko pobreziarekin eta pertsonen babesgabetasun juridikoarekin zerikusia duten arazoei buruzko informazioa, orientazioa eta zerbitzuak edo laguntzak emateko jarduerak, bai eta pertsona nagusiaren jarduera lagungarri eta osagarriak ere, hala nola, errehabilitazio–zentroak, GKEak, harrera–etxeak, etxeak, laguntza–elkarteak eta antzekoak.

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:

Pertsonei 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, gorpuak 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–erabilerarekin bateragarria ez den jarduera ekonomiko industrialaren erabileran sartzen dira.

3. Ostatu–erabilerak:

Pertsonei 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.

Ez dira horien artean sartzen aterpetxe publikoak edo ostatu-instalazioak, ekipamendu publikotzat hartzen baitira (32. artikulua). Ostatu-etxebizitzaren kasuak ere ez dira sartzen (18.2.c artikulua). Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean ezarritakoaren arabera, honako modalitate hauek ezartzen dira:

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

b) Apartamentu turistikoak.
Ostatu–unitatez osatutako establezimenduak dira, multzo independente gisa eskainita eta enpresa–ustiapeneko unitatearen printzipioaren pean kudeatuta, aldi baterako ostatua 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.

c) Hotel–establezimenduak:
Publiko orokorrari ostatu–zerbitzua emateko instalazioak dira, zerbitzu osagarriekin edo gabe. Hotelen, hotel–apartamentuen edo apartahotelen establezimenduak sartzen dira.

Modalitate honetan sartzen dira, halaber, ostatu–zerbitzua ematen duten hotel–establezimenduak, establezimenduaren tamaina edo ezaugarriak edo zerbitzuen tipologia direla–eta hotelei eta hotel–apartamentuei eskatutako zerbitzuak edo baldintzak betetzen ez dituztenak. Multzo honetan sartzen dira 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.

d) 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.

4. 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:

a) 1. motako lokala:
Era autonomo eta bereizian garatutako jardueretarako lokalak dira, 150 m²t baino gutxiagoko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

b) 2. motako lokala:
Era autonomoan eta bereizian garatutako jardueretarako lokalak dira, 150 eta 750 m²t arteko azalera dutenak, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne. Zenbaketa hau egiteko ez dira kontutan hartuko aparkalekurako azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

c) 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 azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

5. 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 azaleraren %50 etxebizitza erabilerarako bada eta etxebizitzara bideratutako azalera ez da lanbide–jarduerara bideratutakoa baino txikiagoa; nolanahi 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 politikoek, sindikatuek, elkargo profesionalek, enpresa–elkarteek, gremio– edo artisau–elkarteek eta antzekoek, egiten dituzten erabilera kolektiboko jarduerak, baldin eta horien ezarpenaren ezaugarriak bulego 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 azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

2. motako lokala:
Sestra gaineko 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 azalerak, bai aire zabalean, bai estaliak.

c) Elkarlaneko espazioak (ETC).
Ekintzailetza sustatzearekin eta lankidetza–modu berriak garatzearekin lotutako espazio pribatuetan garatutako erabilerei dagokie. Zehazki, coworkingean espezializatutako espazioak, enpresa–haztegiak eta abar aipatzen dira.

d) I+G+Bko zentroak:
Ikerketa, garapen eta berrikuntzako unitate edo zentroei dagokie.

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

1. Erabilera osagarriak:

a) Ez dira berariaz ezartzen, eta erabilera osagarritzat hartzen dira jardueren zerbitzura dauden espazio, instalazio edo ekipamendu guztiak.

b) Erabilera lagungarriak euren artean bateragarri izan beharko dira lokal edo establezimendu berean jarduera bat baino gehiago gertatzen badira.

2. Erabilera guztietarako ezarpen–baldintzak:

a) Ezaugarri, material edo erabilitako, manipulatutako edo biltegiratutako 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.

b) Industria–establezimenduetako suteen aurkako segurtasun–araudia onartzen duen abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan edo hori ordezkatzen duen araudian ezarritakoaren arabera kategorizatuko da sute–arrisku intrintsekoa (CTE–DB–SI edo 2267/2004 ED, su–zamaren arabera dagokiona).

c) Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak dituzten lokalak sestra azpiko –1 solairuraino baimenduko dira, baldin eta pertsonarik ez badago eta CTEa betetzen bada.

d) Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak dituzten lokalak ez dira onartuko sestra azpian bakarrik.

e) Sestra azpiko erabilera nagusiari lotutako erabilerak baimentzen dira, baina 1. solairura mugatuta, hala nola biltegiak, laborategiak, tailerrak eta haren zerbitzura dauden beste gela batzuk, noizbehinka pertsonak egon daitezkeenak. Kasu horietan guztietan, segurtasunari, suteei, irisgarritasunari eta abarri buruz indarrean dauden araudietan adierazitako mugak errespetatu beharko dira.

f) Aparkaleku–erabilera lagungarriak baimenduta daude harripeko solairu guztietan.

33.- artikulua.- Ostatu–erabileretarako zehaztapen bereziak.

1. Oro har:

a) Turismo–jardueren modalitate guztiak sektoreko legerian ezarritakoaren arabera garatuko dira, ustiapen–unitatearen printzipioaren arabera, eta titular bakar baten mende egongo dira, Administrazioaren aurrean titular horren funtzionamenduaren erantzukizuna izango baitu, eta ostatu–unitate guztiak eta horien zati independente eta homogeneoak turismo–ostatuko zerbitzuaren mende geratuko dira.

b) Inola ere ezingo da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi hotel–hotel–apartamentuetan, apartamentu turistikoetan, ostatuetan, aterpetxeetan (izaera turistikokoak eta ez–asistentzialekoak), ostalaritzan eta antzeko beste batzuetan, eta horrek udal–erroldatzea eragozten du.

c) Blokeen modalitateetan edo hamar ostatu–unitate edo gehiagoko multzoetan, turismo–erabiltzaileekiko harreman–zentroa atezaintza–harrera izango da, administrazio–, laguntza– eta informazio–ondorioetarako.

d) Ostatuaren, ekipamenduaren, betebeharren eta horiek instalatzeko eta irekitzeko beste baldintza batzuen gutxieneko zerbitzuei dagokienez, aplikatu beharreko legeriak ezarritakoa bete beharko da. Bereziki, mugikortasun murriztua duten pertsonen kasuan zehaztutako gutxieneko baldintzak, laguntza teknikoak eta eskakizunak kontuan hartu eta gordeko dira.

e) Oro har, erabilera nagusia bizitegi–erabilera duten eraikinetan, pentsio motako bizitokiak etxebizitzen solairu berean kokatu ahal izango dira 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 etxebizitzen kasuan:

a) Erabilera turistikoko etxebizitza berriak ezartzeko, aurrez bizitegi-erabilera aitortu beharko da.

b) Oro har, eta zonakatzeari eta azpizonakatzeari kalterik egin gabe, erabilera turistikoko etxebizitzen erabilera bizitegi-erabilerarekin bateragarria izango da honako kasu haueta

Erabilera turistikoko etxebizitza berriak ezartzeko, aurrez bizitegi-erabilera aitortu beharko da.

Oro har, eta zonakatzeari eta azpizonakatzeari kalterik egin gabe, erabilera turistikoko etxebizitzen erabilera bizitegi-erabilerarekin bateragarria izango da honako kasu hauetan:

Beheko solairuan, baldin eta bide publiko edo pribatutik etxebizitza erabilerarako sarbide desberdina eta independentea badu.

Solairuarteko solairuan eta lehenengo solairuan, baldin eta beheko solairuaren edo etxebizitzaren azpian ostatu turistikoa erabiltzen bada eta eskailera bat badu, bide publikotik edo pribatutik etxebizitza erabiltzeari dagokiona ez dena.

Pisuko gainerako solairuetan, baldin eta beheko solairuaren edo etxebizitzaren azpian ostatu turistikoa erabiltzen bada, sartzeko eskailera desberdina badu, etxebizitza eta igogailuaren erabileratik bereizia eta bide publiko edo pribatutik etxebizitza erabileratik bereizia.

c) Eskakizun hauek ez dira aplikatuko HAPO indarrean sartu baino aurreko kasuetan.

3. Apartamentu turistikoen eta hotel–establezimenduen kasuan:

a) Ezein hotel–establezimenduk ezin izango du erabili bere talde, modalitate edo espezializazioagatik dagozkionez bestelako izendapen edo adierazlerik, eta ezin izango du izan egiten den deklarazioan jasotakoaz bestelako kategoriarik.

b) Debekatuta dago "turismoa", "Aterpetxea", "Hiri turistikoa", "Ostatua", "Ostatua", "Ostatua", "Ostatua" eta horien baliokideak eta eratorriak, edo antzeko terminoak erabiltzea establezimenduen titulu edo azpititulu gisa, baita hotel–establezimenduaren sailkapenari eta/edo espezializazioari buruzko inizialak, laburdurak edo terminoak erabiltzea ere.

c) Nolanahi ere, apartamentu turistikoak arautzen dituen apirilaren 16ko 198/2013 Dekretuaren 1., 6., 13. eta 27. artikuluetan ezarritakoa hartuko da kontuan.

d) 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 eratutakoak edo antzeko figurak dituzten eraikinetako apartamentu turistikoetan, Jabetza Erregistroaren ziurtagiriaren bidez egiaztatu beharko da establezimendua, oro har, eta ostatu–unitate bakoitza, jabea edozein dela ere, erabilera turistikoari atxikita daudela, bai eta enpresa ustiatzaileari erabilera lagatzea ere, hala badagokio.

Zona eta azpizonetan ezartzen denatik kanpo apartamentu turistikoak bizitegi–apartamentuekin bateragarriak izango dira honako kasu hauetan:

Beheko solairuan, baldin eta etxebizitza erabileraz bestelako sarbidea eta independentea badu.

Solairuarteko 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 bereizia eta etxebizitza–erabileratik bereizia.

Beheko solairutik gorako edozein goiko solairutan ezartzeko, beheko solairuetan bizitegi-erabilerarik ez izatea beharrezkoa izango da.

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 etxebizitzen eta zuzkidura–bizitokien gutxieneko bizigarritasun–baldintzak eta diseinu–arauak 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, garbiketa, 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 beharko dira.
d) 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

34.- artikulua.- Ekipamendu pribatuen definizioa.

1. Ekipamendu–izaerako erabilerak eta jarduerak barne hartzen dituzte, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.

2. Izaera eta araubidea irabazi–asmoko titulartasun pribatu eta/edo ondarezkoarekin bat datoz.

3. OE – 03 Kalifikazio orokorra hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eta OP – 02 Kalifikazio xehatua hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamendu-planoek adierazten dute ekipamendu pribatuak garatzen diren lurzati guztien titulartasun pribatua ZGE–EQP dela.

35.- artikulua.- Ekipamendu pribatuen modalitateak.

1. Irakaslea (AO).

Barne hartzen ditu pertsonen irakaskuntza eta giza prestakuntza eta prestakuntza intelektualeko jarduerak, hezkuntza–maila guztietan, baita ikerketa–, zaintza– eta administrazio–jarduera osagarriak ere, betiere erabilera nagusiari lotuta badaude eta haren osagarri badira, hala nola ikastetxeak, institutuak, lanbide–heziketako zentroak edo helduentzako zentroak, akademiak, musika–eskolak, haurtzaindegiak, habiak, autoeskolak, ikasgelak eta antzekoak. Gainera, jarduera nagusiaren jarduera lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.

2. Zibiko–kulturala (CC).

Kultura–sustapeneko edo arte–sorkuntzako jarduerak, ezagutzak zaindu, transmititu eta kontserbatzera bideratutakoak, arteak eta ikerketa erakustera bideratutakoak, jarduera soziokulturalak, harremanetakoak edo elkartzekoak eta antzekoak. Aisialdiarekin, astialdiarekin eta, oro har, aisialdiarekin lotutako jarduerak ere jarduera zibiko–kulturalak dira. Horrelako jardueren adibide dira elkarteen 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 jarduera soziokulturalak. Gainera, jarduera nagusiaren jarduera lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.

3. Sanitario edo osasunekoa (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. Jarduera nagusiaren jarduera osagarriak eta osagarriak ere sartzen dira.

4. Asistentziala (AS).

Besteak beste, toxikomaniekin, gaixotasun kronikoekin edo minusbaliotasunekin, marjinazioarekin, muturreko pobreziarekin eta pertsonen babesgabetasun juridikoarekin zerikusia duten arazoei buruzko informazioa, orientazioa eta zerbitzuak edo laguntzak emateko jarduerak biltzen ditu, bai eta premia edo mendekotasuna duten pertsonen sektoreei ostatu eta laguntza emateko erabilerak ere (zaharren eta babesgabeen zentroak eta egoitzak, gazteentzako ostatua, harrera–erakundeak, etab.). Gainera, jarduera nagusiaren jarduera lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.

5. 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: kiroldegiak, gimnasioak, entrenamendu–

aretoak, igerilekuak, kirol–klubak, elkarteak, etab.), bai berariaz egokitutako espazio irekietan. Gainera, jarduera nagusiaren jarduera lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.

6. Erlijiosoa (RE).

Erabilera horretarako tenplu eta zentroetan egiten diren kultu– edo erlijio–prestakuntzako jarduerak sartzen dira, bai eta erabilera horri eta erlijio–elkarteen bizimoduei lotutakoak ere. Gainera, jarduera nagusiaren jarduera lagungarriak eta osagarriak sartzen dira.

7. Zerbitzu pertsonalak.

Pertsonei zerbitzu profesionalak ematera bideratutako jarduerak sartzen dira, hala nola tanatopraxiarik gabeko beilatokiak, termak edo talasoterapia–zentroak eta antzekoak. Jarduera nagusiaren jarduera osagarriak eta osagarriak ere sartzen dira.

8. Aparkalekua (AP).

Ibilgailuak gordetzeko jarduera barne hartzen du. Jarduera nagusiaren jarduera osagarriak eta osagarriak ere sartzen dira.

36.- artikulua.- Ekipamendu pribatuko erabileretarako zehaztapen orokorrak.

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

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

3. Irakaskuntza–, osasun–, laguntza–, kirol– eta gizarte–kulturako ekimen pribatuko ekipamenduen kasuan, aparkalekurako erreferentziazko estandartzat hartzen da 6.2.b) artikuluan hirugarren sektoreko erabilerarako ezarritakoa, 123/2012 Dekretuan, hirigintza–estandarrei buruzkoan.

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 gainditzea.
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. Ekipamendu pribatuaren erabilera irekia da, eta, beraz, hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian ekipamendu pribatuaren modalitateen arteko aldaketa ez da Plan Orokorraren aldaketatzat hartuko; are gehiago, eraikin berean ekipamendu-modalitate bat baino gehiago konbinatu ahal izango dira, betiere sektoreko araudiak horretarako aukera ematen badu.

8. Lurzoru urbanizaezinean dauden ekipamendu pribatuetan lehendik dagoenaren edozein aldaketa egiteko (bolumenak, eraikigarritasuna, eraikinak, eraikuntzak, etab.), Plan Berezi bat izapidetu beharko da, Plan Orokor honek ematen dituen mugen barruan, dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoarekin.

7. ATALA. 6. TALDEA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERABILERAK

37.- artikulua.- Zuzkidura publikoen definizioa.

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 jarduerei dagokie, titulartasun publikoko araubidean egindako zuzkidurei, ikuspegi orokorretik zein hirigintzakotik.

3. Ekipamendu publikoak sistema orokorren sareari atxiki dakizkioke, ZSG–EQ gisa errotulatuz, edo sistema lokalen sareari, SLEQ gisa errotulatuz.

4. Udal-titulartasuneko zuzkidura publikoek, modalitatea edozein dela ere, generikoa barne, ondasunen kalifikazio juridikoaren ondorioetarako, jabari publikoko/zerbitzu publikoko ondasuntzat hartuko dira.

5. OE – 02 Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio orokorra, OE – 03 Kalifikazio orokorra hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian (ekipamendu publikoen sistema orokorren zonak) eta OP – 02 Kalifikazio xehatua hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian (ekipamendu publikoen sistema orokorren zonak eta ekipamendu publikoen tokiko sistemen azpiguneak) antolamendu-planoek titulartasun publikoko zuzkidurak adierazten dituzte, eremu, zona edo azpizona oso batean garatzen direnean.

38.- artikulua.- Zuzkidura publikoen modalitateak.

1. Irakaslea (AO).

Hezkuntza–maila guztietan araututako irakaskuntza– eta prestakuntza–jarduerak biltzen ditu.

2. Zibiko–kulturala (CC).

Kultura sustatu, zaindu, gorde, 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.

3. Sanitarioa (SA).

Osasun–sare publiko orokorreko ospitale, anbulatorio, klinika, dispentsario, kontsultategi eta antzekoetan gaixoei laguntza, tratamendua eta ostatua emateko jarduerak biltzen ditu.

4. Asistentziala (AS).

Besteak beste, premia edo mendekotasuna duten biztanle–sektoreei ostatu emateko eta laguntza emateko erabilerak biltzen ditu (erretiratuen etxeak, adinekoen eta babesgabeen egoitzak, gazteentzako ostatua, genero–indarkeriaren eraginpeko emakumeak, etab.).

Indarrean dagoen hirigintza–legerian araututako zuzkidura–bizitokiak erabilera horren aldaera espezifikoa dira. Titulartasun publikokoak izango dira, ez dute irabazi–asmorik, eta premia bereziak dituzten gizarte–kolektiboen beharrei erantzutea dute helburu, aldi baterako ostatua eskainiz.

5. Kirol (DE).

Kirol–jarduera modalitate guztietan eta irakaskuntzan sartzen da, bai eraikinetan (lokal itxietako kirol–instalazioak: kiroldegiak, gimnasioak, igerilekuak, etab.), bai berariaz egokitutako espazio irekietan.

6. Administraria (AD).

Izaera publikoko jarduera instituzionalak eta zibiko–administratiboak hartzen ditu. Besteak beste, herri–administrazioetako erakundeen bulegoak eta antzekoak hartuko dira kontuan.

Modalitate honetan sartzen dira, halaber, ekintzailetza sustatzeko, jarduera ekonomiko berriak sortu eta sortzeko (enpresa–haztegiak, coworking–erako habia–guneak, etab.) eskura jarritako espazio publikoak, ekimen publikoaren bidez sustatutakoak.

7. Zerbitzu Publikoak (PZ).

Aurreko modalitateetan sartu ez diren eta berariaz administratiboak ez diren (suhiltzaileak, merkatuak, aterpetxe publikoak, polizia eta, oro har, gainerako zerbitzu publikoak) herritar guztientzako zerbitzu–erabilerak hartzen ditu.

Zerbitzu publikoak, egoera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuak sortzeari dagokionez dituzten eraginak eta eraginak kontuan hartuta, eta indarrean dagoen legeriak ezartzen duenari kalterik egin gabe, industria–erabileren antzeko baldintzetan ezarriko dira, bizileku–erabilerarekiko bateragarritasunari dagokionez.

Oro har, ez da mugatzen udal–zerbitzuetara bideratutako zuzkidura–lurzatien okupazioa.

8. Generikoa (GE).

Kalifikazio–figura neutroa da, eta ez du ekipamendurako berariazko destinorik ezartzen; beraz, aurretik definitutako modalitateetako edozein har dezakete, eta hori Udalaren nahierara geratzen da, udalaren premien arabera.

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

1. Ekipamendu publikoa oinarrizko zerbitzuaren erabilera da, eta, horregatik, izaera orokorrez baimentzen da hiri–lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona/gune edo azpizona/azpigune guztietan. Lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokor honetako lurralde–plangintzan eta lurzoru urbanizaezinaren 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 bereizia izateko ahalegina egingo da, hura betetzea ezinezkoa dela egiaztatu ezean.

4. Erabilera lagungarritzat jotzen dira zerbitzua emateko eta zuzkidura edo ekipamendu publikoen jarduera funtzionalerako behar diren espazio eta instalazio guztiak, esateko:

a) Atariak, trastelekuak, instalazio–gelak eta antzeko beste batzuk.
b) Jantokiak, kafetegiak 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) Ekipamenduaren jardueraren osagarri den beste edozein erabilera eta jarduera, haren izaeraren arabera, ekipamenduan egiten den funtzionamendurako eta zerbitzua emateko programaren eta/edo protokoloaren parte bada, baita hirugarren mailako izaera badu ere.

5. Ekipamendu publikoko 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.

7. Lurzoru urbanizaezineko ekipamendu publikoetan lehendik dagoenaren edozein aldaketa egiteko (bolumenak, eraikigarritasuna, eraikinak, eraikuntzak, etab.), Plan Berezi bat izapidetu beharko da, dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoarekin batera.

8. Klima-aldaketara egokitzeko eta "uharte termikoaren efektua " gutxitzeko helburuarekin, espazio publikoan egiten den esku-hartzea aprobetxatuz, eta jarduketak ahalbidetzen duen guztietan, hiriko klima-babesleku gisa funtzionatzen duten itzalguneak sortuko dira, eta ingurunea naturalizatzeko prozesuak sustatuko dira. Horretarako, Ihobek argitaratutako Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua hartu ahal izango da erreferentziatzat.

8. ATALA. 7. MULTZOA. ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK

40.- 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 artifiziala izan dezaketenak eta, oro har, eraikigarriak ez direnak.

Landa–eremu librea:

- Hiri–eremutik kanpo kokatutakoak dira, eta landa–inguruneko 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.

41.- artikulua.- Espazio libre publikoen zehaztapen orokorrak.

1. Espazio librea publikoa oinarrizko zerbitzuaren erabilera da, eta, horregatik, hiri–lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan baimentzen da oro har. Lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokor honetako lurralde–plangintzan eta lurzoru urbanizaezinaren 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 gogorrak, bideak, ibilbideak, eskailerak, 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 puntuan 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 pribatuaa egiteko. Nolanahi ere, lurpea erabiltzeak ez du ekarriko Plan Orokor honetan gutxienez ezarritako udalerriko Gune Libreen 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 baratzeak, etab, bere erabilera sustatzeko, era anitzean eta talde ezberdinez batera. Nolanahi ere, intereseko landaredia eta fauna babesteko, Araudi Orokor honen 135. artikuluko zehaztapenak hartuko dira kontuan.

7. Klima-aldaketara egokitzeko eta "uharte termikoaren efektua " gutxitzeko helburuarekin, espazio publikoan egiten den esku-hartzea aprobetxatuz, eta jarduketak ahalbidetzen duen guztietan, hiriko klima-babesleku gisa funtzionatzen duten itzalguneak sortuko dira, eta ingurunea naturalizatzeko prozesuak sustatuko dira. Horretarako, Ihobek argitaratutako Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua hartu ahal izango da erreferentziatzat.

42.- artikulua.- Espazio libre pribatuen zehaztapen orokorrak.

1. Espazio libre pribatuak oinarrizko erabilera du, eta, horregatik, oro har, hiri–lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan baimentzen da. Lurzoru urbanizaezinean baimena ematen da lurralde–plangintzan eta lurzoru urbanizaezinaren araudian horren gainean ezartzen denaren eta Plan Orokor honetako baldintzatzaile gainjarrien baldintzapean.

2. Espazio libre pribatuak lurzati baten erabilera bakarra izan litezke (C01 eta C02 azpieremuak), edo eraikitako lurzati baten erabilera osagarria:

a) Beren izaerari eutsiko diote, batez ere zuhaitzekin eta lorategiekin, eta ez da zoladura gogorrik baimenduko azaleraren % 30ean baino gehiagotan.
b) Ezin dira lurraren profil naturalak funtsean aldatu, 1,20 m-tik gorako kota sortzen duten nibelazioekin. Beheko solairuetako etxebizitzetatik espazio librera sartzeko kota-diferentzia hori handitu ahal izango da, behar bezala justifikatuta.
c) 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, azalerak, materialak edo instalazioak saihestuz:

   Lurzatia 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. Beirazko itxiturak dituzten berotegiak lurzatiaren gehieneko eraikigarritasunerako zenbatuko dira.

   Instalazio horiek eragozpenak sor ditzaketenean, hala nola zaratak, keak edo mugakide diren lursailen eta espazio publikoaren antzekoak, gutxienez 2,00 m bereiziko dira mugetatik, eta betiere kanpotik ikusten ez direla justifikatzen bada. Nolanahi ere, zehaztuta daudenean, legeria sektorialak ezarritako distantziak beteko dira.

Pergolak, afaltiarrak edo antzeko egiturak erabat estalita egon daitezke, baina alboetako itxiturarik gabe, gehien agerian dagoen aurpegia izan ezik. Alde batetik baino gehiagotik itxiz gero, egitura horien azalera lurzatiaren gehieneko eraikigarritasunerako zenbatuko da.

Pergolak, afaltiarrak edo antzeko egiturak ezin izango dira 3,00 metrotik gorakoak izan, eta estalitako azalera ezin izango da 10 m2-tik gorakoa izan (sestra gaineko eraikigarritasun gisa ez zenbatzeko). Teilatutako gainazalen edo altueren kasuan, elementu horiek azalera osoarekin zenbatuko dira.

Lanabes–etxolak albotik bakarrik bota eta itxi ahal izango dira. Etxolak ez dira 2 m baino altuagoak izango kanpoan neurtutako gailurrean.

Frontoiak edo antzeko elementuak (handiak direlako) mugekiko eta/edo ondoko eraikinekiko distantziak zenbatzeko eraikintzat hartzen dira.

Partzelaren mugarako tarteak honako hauek izango dira:

- Igerilekuetarako eta antzekoetarako: 1,50 m.
- Pergoletarako, afaltiarretarako edo antzeko egituretarako, berotegietarako eta lanabes-etxoletarako, 3,00 m.
- Frontoietarako eta antzekoetarako 4,00 m.

d) Nolanahi ere, intereseko landaredia eta fauna babesteko, Araudi Orokor honen 135. artikuluko zehaztapenak hartuko dira kontuan.

9. ATALA. 8. TALDEA. KOMUNIKAZIO–ERABILERAK

43.- artikulua.- Definizioa eta modalitateak.

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

2. Modalitateak:

a) Bide–erabilera:

Ibilgailuen bideak:
Ibilgailuak lekualdatzeko aurreikusitako espazioak dira.

Oinezkoentzako bideak:
Bat dator pertsonak oinez mugitzeko aurreikusitako espazioekin.

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

b) Trenbide–metro erabilera:
Trenbideek, geltokiak, instalazioek eta trenbidearen erabilera osagarriek okupatzen dituzten espazioak hartzen ditu.

c) Portu–erabilera:
Jardueraren berezko jarduerak biltzen ditu, bai eta EUDEren eremuan baimendutako erabilerak eta jarduera osagarriak ere (portuetako espazioak eta erabilerak mugatzea).

d) Aparkaleku publikoaren erabilera
Titulartasun publikoko espazioan aparkatzeko plazak jarri edo gaitzea.

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

Aparkaleku publikoa bidean.
Bide–ertzetan antolatutako aparkalekuari dagokio, lerroan edo baterian jartzeko.

Aparkaleku publikoa espazio antolatuan.
Zabalguneetan eta hondartzetan lur gainean kokatutako aparkalekuei dagokie.

e) Aparkaleku pribatua:
Titulartasun pribatuko espazioan aparkatzeko plazak jarri edo gaitzea.
Aparkaleku guztiak izango dute dagokion pasabidea. Interes publikoa dela–eta, eta garaje kolektiboen eraikuntza sustatze aldera, lehentasuna ematen zaio aparkaleku pribatuaren modalitate horri pasabideak eta bide publikoa okupatzeko baimenak emateko.

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.

44.- 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 urbanizaezinaren araudian horri buruz ezartzen denaren eta baldintza gainjarrien arabera baimentzen dira.

45.- artikulua.- Bide–erabilera publiko eta pribatuen zehaztapen bereziak.

1. Ibilgailuen bideak:

Udalaz gaindiko eskumeneko ibilgailuentzako bideak indarrean dagoen legeriaren arabera arautuko dira.
Udal–eskumeneko ibilgailuentzako bideak araudi propioaren arabera arautuko dira.

a) Bide erabilera publikoen erabilera osagarri dira ondoko hauek:

Autobus–geltokiak; pisatze–baskulak; sorospen–postuak; zerbitzuguneak, atseden– eta aisialdi–guneak eta antzeko beste batzuk.
Taxi–geltokiak, zamalanetarako guneak, zerbitzu publikoetarako erreserbatutako plazak eta beste erreserba espezifiko 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, jarduketa horiek.
- Lurpe publikoan aparkaleku publikoak egiteko izapideak obra publikoaren proiektuaren eta, hala badagokio, ingurumen–azterlanaren bidez egingo dira.

Ibilgailuak eta elektrolindegiak 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 nagusiari 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.
Karabanen 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.

3. Bide publikoetako zorupearen erabilera baimendu ahal izango da lurpeko aparkaleku publiko edo pribatua izateko, Araudi Orokor honek ezarritakoaren arabera.

4. Klima-aldaketara egokitzeko eta "uharte termikoaren efektua " gutxitzeko helburuarekin, espazio publikoan egiten den esku-hartzea aprobetxatuz, eta jarduketak ahalbidetzen duen guztietan, hiriko klima-babesleku gisa funtzionatzen duten itzalguneak sortuko dira, eta ingurunea naturalizatzeko prozesuak sustatuko dira. Horretarako, Ihobek argitaratutako Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua hartu ahal izango da erreferentziatzat.

46.- artikulua.- Aparkaleku–erabilera pribatuaren zehaztapen bereziak.

1. Hiri-lurzoru finkatuan, aparkaleku berrien hornikuntza honako hau izango da:

a) Eraikin berriko bizitegitarako eraikuntza-jarduketek, lehendik dagoen eraikina ordeztu edo berreraikitzekoek eta eraikinak birgaitzekoek (Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean xedatutakoaren arabera ulertuta), baita etxebizitzak banatzeak, lokalak etxebizitza bihurtzeak eta etxebizitza-kopurua handitzea eragiten duten bestelako erabilera-aldaketek ere, gutxienez lurzoru pribatuan aparkaleku-plaza berri bat hornitzea justifikatu beharko dute, hori betetzea ezinezkoa dela justifikatzen denean izan ezik.

b) Bizitegi-erabilerakoak ez diren eraikuntza-jarduketek gutxienez plaza bateko hornidura justifikatu beharko dute eraikitako 100 m²-ko edo zatikiko.

2. Gutxieneko zuzkidura horiek eraikinaren barruan (ahal dela) edo partzelaren kanpoko espazio librean eduki beharko dira.

3. Hiri-lurzoru finkatugabean, zuzkidura-jarduketen eta jarduketa integratuen kasuan, eta lurzoru urbanizagarrian, aparkaleku-estandarrari dagokionez, hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan edo horiek ordezten dituen arauan ezarritakoa aplikatuko da.

4. Eraikuntza- edo zuzkidura-jarduketen tamaina txikiak ez badu ahalbidetzen araudi aplikagarriak eta/edo sarbide-arrapalak eta espazio pribatuan erabilera hori hornitzeko beharrezkoak diren gainerako egiturak eraikitzeak eskatzen duen aparkaleku-plaza-kopurua gaitzea, edo gerora sortutako beste edozein zirkunstantzia dela eta, teknikoki zein ekonomikoki ezinezkoa bada aparkalekua ezartzea, artikulu honetan edo araudi partikularrean ezarritako gutxienekoak ez egitea justifikatu ahal izango da.

5. Aurreko paragrafoko erregulazioa aplikatuko da, baldintza eta baldintza berberetan, etxebizitzak zatitzen direnean, lokalak etxebizitza bihurtzen direnean eta etxebizitza-kopurua handitzea eragiten duten beste erabilera-aldaketa batzuetan.

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

47.- 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:

a) Ur–hornidura.
Hornidurarako urtegiak, araztegiak, biltegiratze–deposituak, hiri–hornituraren banaketa–sarea eta uraren zikloari lotutako erabilera osagarriak barne hartzen ditu.

b) Saneamendua:
Hala badagokio, saneamenduko ponpaketa–estazioak eta gainezkabideak, malakateetara eta bere konexioak eta abar barne hartzen ditu, baita horiei lotutako erabilera osagarriak ere.

c) 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.

d) Telekomunikazioak.
Hala badagokio, zentralak, antenak, sareak eta horiei lotutako erabilera osagarriak.

e) Hidrokarburoak eta bestelakoak hornitzea eta hornitzea:
Hala badagokio, oliobideak, gasbideak, hiri–gasa banatzeko sareak eta horiei lotutako erabilera osagarriak barne hartzen ditu.

f) Hondakinen tratamendua eta kudeaketa.
Hala badagokio, hiri–hondakin solidoak biltzeko, tratatzeko eta kudeatzeko instalazioak, energia–balorizazioak, konpostaje–plantak, zabortegiak eta antzekoak hartuko ditu barne, baita horiei lotutako erabilera osagarriak ere.

g) 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 ureztatze–azpiegiturak).

48.- artikulua.- Hiri–azpiegituren eta –zerbitzuen erabileretarako zehaztapen orokorrak.

1. Hiri–lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, azpiegitura– eta zerbitzu–sareak oinarrizkotzat eta bateragarritzat jotzen dira eremu guztietan. Hiri–azpiegitura eta –zerbitzuen sareetako elementuak berariaz grafiatzen dira kalifikazio orokor eta xehekatuko planoetan, soil–soilik sestra gaineko lurzorua okupatzen dutenean eta gainjarritako kalifikazioen aukera baztertzen dutenean.

2. Lurzoru urbanizaezinaren kasuan, eragindako landa–eremuan aurreikusitako araubidea aplikatuko da.

3. Oro har, azpiegituren sareak lurpean jarriko dira.

4. Eraikuntza eta erabilera erregimena: kasu bakoitzean dagokion hiri–zerbitzua emateko eta garatzeko behar diren eraikinak eta instalazioak eraikitzeko baimena ematen da.

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

49.- artikulua.- Landa–erabileren definizioa eta sistematizazioa.

1. Erabilera horien barruan sartzen dira landa–jarduerak edo landa–ingurunean eraikinak edo azpiegiturak ezartzeko jarduerak.

2. Erabilera horiek, horien definizioa eta edukia indarrean dauden Lurralde Planetan ezarritakoak dira, eta Plan Orokor honek osatzen ditu. Plan Orokor honek ezin izango du horien aurka egin, eta kontraesanik egonez gero, haiek nagusitu beharko dira. Horrela, lurralde–araudian ezarritako lurzoruaren erabileren eta jardueren sistematikaren arabera, landa–erabilera eta –jarduera hauek bereizten dira:

a) Ingurumen–babesa
b) Aisia eta aisialdia.
c) Lehen mailako baliabideen aprobetxamendua.
d) Azpiegiturak.
e) Eraikuntza–erabilerak

50.- artikulua.- Ingurumen–babesari buruzko erabilerak eta jarduerak.

1. Kontserbazioa: gaur egungo ezaugarriei eta egoerari eustea, gizakiaren esku–hartzerik gabe edo kasu naturalizatuenetan izaera zientifiko edo kulturaleko 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 baliotsuagoko beste egoera batzuetara bideratzeko gai direnak.

b) Hondartzak leheneratzea: EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAPean oinarrituta, hondartzak lehengoratzera bideratutako jarduketak dira, ahal dela Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen Erregelamenduan ezarritako baldintzetan (44.4 artikulua). Bertan ezartzen da lehentasunez kontuan hartu beharko direla ondoko lurren gaineko jarduketa, agregakinen itsas garraiorako hesiak kentzea edo arintzea, horien ekarpen artifiziala, itsasoan murgildutako obrak eta ingurune naturalari ahalik eta eraso txikiena eragiten dion beste edozein jarduketa.

c) Hauek dira jarduera posibleak:

Landaretza naturala lehengoratzea (zuzendutako landareztatzea, baso-berritzea, heskaien garapena, sastrakak edo larreak, etab.).
Ebaketa selektiboak.
Larratze kontrolatua.
Garbiketa.
Landaredia gaika ezabatzea.
Izurriteen eta gaixotasunen tratamendua.
Birsortzeko itxiturak.
Gainazaleko drainatze-sarea lehengoratzea edo hobetzea.
Lur-mugimendu arinak
Ezpondak birmoldatzea, ekologia– eta paisaia–hobekuntzako prozesuak errazteko egiten direnean.
Ereite hidraulikoak.
Inausketa selektiboak.
Erabilera sozio–kulturalak lehengoratzearekin eta ingurumen eragina murriztuz.
Ingurumena hobetzeko beste jarduera arin batzuk.

3. Zientzia– eta kultura–jarduerak: ingurunearen azterketa eta ikerketa errazteko jarduerak, eraikuntzarik ez dakartenak.

51.- 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. Irisgarritasun unibertsala bermatzeko eta beharrezko zerbitzuak eskuratu ahal izateko beharrezkoak diren bide lagungarriak ere barne hartzen ditu.

2. Aisialdi estentsiboa:

a) Aisialdi estentsibotzat hartzen da aisialdirako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunea interpretatzeko gozatzea, txangozaletasun- eta kontenplazio-jarduera bigunetan oinarrituta, ingurune fisikoan eragin txikia dutenak.

b) Oinezkoen joan-etorri hutsa eskatzen du, eta, horretarako, gutxieneko azpiegitura edo egokitzapen bat behar da, hala nola obra txikiak (erreka gaineko pasabideak, bidezidorrak balizatzea, begiratokiak, etab.), paisaian arretaz eta integratuta daudela uste dena.

c) Erabilera horren arauketa, gehienbat, Euskal Autonomia Erkidegoko mendi-ibilien antolamenduari eta normalizazioari buruzko apirilaren 16ko 79/1996 Dekretuan jasota dago.

d) Itsasertzaren kasuan, erabilera hori da paseatzea, egotea eta bainatzea, nabigatzea, ontziratzea, lehorreratzea, arrantzatzea, landareak eta itsaskiak biltzea eta bestelako antzeko erabilerak, inolako obra eta instalaziorik behar ez dutenak eta kostaldeei buruzko legeriaren eta aplikatzekoa den legeria sektorialaren arabera egiten direnak.

e) EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAParen arabera, honako hauek ere erabilera horren barruan daudela jotzen da:

Eskalada: eskalada ariketaren praktika, bideak irekitzea eta finkatzea barne
Aeronautikako jarduerak: delta hegala, parapentea, motorrik gabeko hegaldia eta aireko nabigazioko gainerako kirolak.

3. Aisialdi intentsiboa:

a) Gozamen-erabilera aisialdirako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunea interpretatzeko, aisialdiko eta/edo harrerako ekipamenduetan oinarrituta, hainbat motatako jolas-jardueretarako espazio lokalizatu batera egokitzea dakartenean eta erabileraren intentsitatearen edo garatzen diren ingurunearen arabera, aisialdi intentsiboko tipologia desberdinetan bereizten dira.

b) b) Jolas- edo jolas-eremu kontzentratuak egokitzea eta erabiltzea (LAParen arabera):

Aparkaleku txikiak (gehienez 50 ibilgailu).
Mahaien, bankuen eta abarren instalazioak.

Barbakoak.
Iturriak.
Osasun-zerbitzuak.
Haurren jolasak.
Zakarrontziak.
Hondakinak biltzeko gune txikiak edo ohiko zerbitzurako eraikinen bat.

c) Bainua eta jarduera nautikoak: itsasertza intentsitate, arriskugarritasun edo errentagarritasun egoeretan erabiltzea, itsasertzean erantsitako lurrak jarduerak egiteko egokituz:

Bainu-eremuak egokitzea, baliza adierazleen bidez.
Tresna flotatzaileak lehorreratzeko eremuak egokitzea, hala nola belaontziak, surfa, piraguak, hidropedala.
Hondartzetako sasoiko zerbitzuak: eguzkitakoak, etzaulkiak, jatetxe-arloko instalazio desmuntagarriak, etab.

d) Ura ateratzea:

Hezeguneko ur-lamina zuzenean ateratzea.
Lurpeko urak ateratzea hezegunearen inguruan edo eraginpeko eremuan, ur-laminari eragin diezaiokeenean.

e) Eraikinak edo instalazio handiak eraikitzea dakarten jarduerak, baldin eta erabilera horren barruan sartzen badira:

Ibilgailu motordunen (automobilismoa edo motoziklismoa) zirkulazioari lotutako jarduerak, bai bereziki egokitutako zirkuituetan edota horretarako egokitu gabeko lurzoruetan, bai interes orokorreko bideetan, jarduera antolatuan edo librean. Aisialdi intentsiboko erabileratik kanpo geratzen dira nekazaritzako eta/edo basogintzako ibilgailu baimenduak, nekazaritzako edo basogintzako erabileretan jasotzen direnak, hurrenez hurren.

Aire zabaleko kirol-instalazioak (futbol-zelaiak, tenis-pistak, igerilekuak, etab.).

Erabilera publikoko edo gizarte-intereseko eraikinen garrantzira iristen ez diren eraikin handi samarrak eraikitzea dakarten instalazio zientifikoak edo kulturalak.

Aisialdiko baratzeak edo hiri-baratzeak:

Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen antolamendu-eremuan, aisialdiko baratzeak onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinen eta instalazioen erabileraren barruan sartzen dira.

Golf zelaiak:

Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAParen eta Hezeguneen LAParen antolamendu-eremuetarako, ez dira golf-zelaiaren erabileraren barruan sartzen horiek ekar ditzaketen eraikinak edo urbanizazio-obrak, onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikin gisa eta sarbide gisa tratatu beharko direnak, hurrenez hurren.

Kanpinak eta caravaningak:

- Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinak eta kanpatzeko beste turismo-modalitate batzuk antolatzen dituen uztailaren 30eko 396/2103 Dekretuan aipatzen diren turismo-modalitateak dira, eta, beraz, kanpoan geratzen dira honako egoera hauek:
  - Izaera pribatuko turismo-kanpamenduak, horien titularra den erakundeko kideek edo bazkideek bakarrik erabiltzeko direnak.
  - Kontingente partikularrei, hala nola gazte-kanpamenduei, eskola-oporretako aterpetxe eta udalekuei edo antzekoei, irabazi-asmorik gabeko aterpea ematen dieten kanpalekuak.
  - Autokarabanak eta karabanak gelditzea eta aparkatzea, errepide, autobide, herri barruko bide eta aparkalekuetan horretarako prestatutako eremuetan. Joko da ez dagoela kanpatuta hiri barruko edo hiriarteko bide publikoetako eremu baimenduetan geldirik edo aparkatuta dagoen autokarabana, zirkulazio- eta zirkulazio-arauen arabera, baldin eta autokarabanaren perimetroa ez badu gainditzen edo handitzen haren elementuak eraldatuta edo zabalduta, gurpilen gainean jartzen bada altxagarririk erabili gabe, eta bidera substantziarik edo hondakinik isurtzen ez badu.
  - Kultura-, jolas- edo kirol-ekitaldiak direla-eta egindako kanpaldiak, haien funtzionamendua ekitaldi horien iraupenera mugatuta dagoenean.
- Kanpinak establezimendu turistikoak dira, eta behar bezala mugatutako, hornitutako eta aldi baterako okupaziorako egokitutako lursail-espazio bat dute, hamar pertsona baino gehiagorentzako edukierarekin, aire zabalean bizitza egin nahi dutenak, oporretarako edo aisialdirako, aterpetxe mugikorrak eta aterpetxe finkoak erabiliz, 396/2013 Dekretuan ezarritako baldintzetan.
- Caravaningak iragaitzazko autokarabanak eta karabanak hartzeko eremu bereziak dira, eta behar bezala mugatutako, hornitutako eta egokitutako lursailez osatuta daude. Eremu horiek jendearentzat irekita daude, prezioaren truke aldi baterako okupa ditzaten, bertara joaten diren mota horretako gutxienez bost ibilgailuk, ibilbidean atseden hartzeko eta bertan biltegiratutako hondakinak kentzeko.

4. Ehiza– eta arrain–jarduerak:

Kirol ehizaren eta arrantzaren (itsaski-bilketa eta helburu komertzialik eta/edo industrialik gabeko algak biltzea barne) arauketak aplikatzekoak zaizkien Estatuko, autonomia–erkidegoko eta foru–legeetatik eratorriko dira, eta, zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Ehizari buruzko martxoaren 17ko 2/2011 Legetik, ehiza– eta arrantza–aldi baliodunen urteko foru–aginduetatik eta debekualdi berezietatik. Erabilera honetan eraikuntza garapen mota guztiak baztertzen dira.

52.- 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 (boilurrak 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 biltegiratzeko edo kontsumitzeko.
Landare–estalkia mantentzea.
Ongarritzea eta ongarritzea.
Fruta–arbolak landatzea.
Mozketak eta inausketak.
Produktu fitosanitarioak erabiltzea.
Luberritzeak, baldin eta nekazaritza-azaleraren handitze bat ekartzen badute.
Drainatzea edo lehortzea betelanaren, ura ateratzearen, lezoiak eraikitzearen eta abarren bidez.
Landaredia erretzea.
Ureztatze-eraldaketak: Lehorreko laboreak ureztatu bihurtzea, baliabide hidrikoa hartzea eta ureztatze-nekazaritzarako beharrezkoak diren obrak eta instalazioak barne.

d) Nekazaritzako ustiategiekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:

Nekazaritzako ekoizpenari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak:

- Tresnak eta produktuak biltegiratzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
- Nekazaritzako produktuak lehortu, atera eta sailkatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
- Fruta eta landareak egokitzeko eraikuntzak eta instalazioak.
- Ureztatzeko nekazaritzarako obrak eta instalazioak, ureztatzeko putzuak barne.
- Terrazak eta bankalak eraikitzea (betiere higadura–prozesuak saihesteko edo minimizatzeko egiten badira, eta landaretza naturalez estalitako eremuei eragiten ez bazaie).
- Nekazaritzako produktuak biltzeko hondartzak.
- Negutegiak.
- Baso–, nekazaritza–, apaindura– eta lore–ekoizpeneko mintegiak.

Nekazaritzako ustiategiekin bateragarriak diren jarduerak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.

- Landare–kontserbak ekoizteko eraikuntzak eta instalazioak.
- Upeltegiak.
- Ustiategiko produktuak eraldatzea eta zuzenean saltzea.

- Ustiategian bertan lortutako nekazaritza–produktuak dastatzea.
- Produktuen artisau–tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi–labeak, etab.).
- Nekazalturismoa: ostatu-zerbitzuak ematea, mantenuarekin edo gabe, eta beste zerbitzu osagarri batzuk, nekazaritza, abeltzaintza edo nekazaritzako ustiategietan prezio bidez, apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuan edo hura ordezten duen arauan araututako baldintzetan.
- 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 bizitegi erabilera.

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 jarduerei zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak:

- Ukuiluak.
- Jezteko gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
- Simaurtegiak eta minda–biltegiak.
- Tresnak eta produktuak biltegiratzea eta kontserbatzea.
- Pentsuen eta bazken siloak.
- Babeslekuak eta bordak (larre menditarretan kokatutako eraikuntza tradizionalak, larratze transhumante edo transterminanteari lotutakoak eta hortaz pribatuak izan daitezkenak).
- Itxiturak eta hesiak.
- Uraskak eta haien hartuneak.
- Janlekuak (aziendak bazkatzen duen lurretan pentsu eta bazka osagarriak soilik ematen dituzten instalazioak).
- Aziendaren osasun– eta maneiu–instalazioak (parasitoen aurkako tratamenduak egiten diren instalazioak, txertaketak, aziendaren ugalketarekin, sailkapenarekin eta ontziratzearekin lotutako eragiketak).

Abeltzaintzako ustiategiekin bateragarriak diren jarduerak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.

- Gaztandegiak.
- Haragi–produktuak, hestebeteak eta beste deribatu batzuk egiteko eraikuntzak eta instalazioak.
- Eztia eta beste erle–produktu batzuk ontziratzeko eraikuntzak eta instalazioak
- Ustiategiko produktuak eraldatzea eta zuzenean saltzea.
- Artisautzako tailerrak
- Nekazalturismoa: ostatu-zerbitzuak ematea, mantenuarekin edo gabe, eta beste zerbitzu osagarri batzuk, nekazaritza, abeltzaintza edo nekazaritzako ustiategietan prezio bidez, apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuan edo hura ordezten duen arauan araututako baldintzetan.
- 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) Ustiapenaren erabilera osagarriak:
Abeltzaintza ustiategiari lotutako bizitegi erabilera.

3. Basogintza.

a) Baso–lurzorua hobetzea edo aprobetxatzea helburu duten jarduerak barne hartzen ditu (arrezaintza izan ezik), horrela baso–masa edo zuhaixka–masak okupatu edo okupatu daitezkeen lurrak kontuan hartuta, nekazaritzako laborantzarik gabekoak.

b) Baso–erabilera arautzeko, mendiei buruzko foru–arauak eta hura garatzeko emandako arauak bete beharko dira.

c) Zehazki, basogintzako jarduerak honako hauek biltzen ditu:

Baso–masa bera instalatzea.
Mantentze sanitarioko jarduerak.
Basoak babesteko jarduerak.
Zuhaitzak aprobetxatzeko eta hobetzeko jarduerak.
Baso–hegaldia berritzeko jarduketak.

d) Basogintzarekin lotutako praktika hauek izango dira:

Baso–masa ezartzeko fasea: baso–lurzoruan egindako lanak: kotatzea, lantzea, ongarritzea, medeatzea, belar–sastrakak kentzea eta ezabatzea, etab. Baso–hegalkinaren gainean egindako lanak: landatzea, ereitea, birsortzeko mozketak, hautatutako haziak biltzea, etab.

Baso–masa kudeatzeko eta hobetzeko fasea: produktu fitosanitarioak aplikatzea, inausketak, hobekuntza–mozketak, erraturak, ateratze–sarearen eraikuntza, baso–masaren inbentarioa, etab.

Baso–masatik produktuak ateratzeko edo ateratzeko fasea: mozketa, 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 biltegiratzea 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.
- Ur-hartuneak.
- Itxiturak eta hesiak.

Basoak ustiatzeko baimena izan dezaketen 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–etxebizitzen kasuan izan ezik.

4. Akuikultura edo arrain-hazkuntza:

Ur geza, gazia edo gazia duten arrain-espezieak ekoizteko, hazteko eta lehen aldiz eraldatzeko instalazioak:

Ur gezako espezieak hazteko instalazioak.
Ur gaziaren edo gaziaren espezieak hazteko instalazioak.

5. Arrantza eta bilketa:

Arrantzako, itsaski-bilketako eta algak biltzeko jarduerak egitea, lotutako instalazioak barne (kaiolak eta bateak, teleferikoak, etab.), industria- eta/edo merkataritza-helburuekin.

6. Aurreko paragrafoetan deskribatutako erabilerei lotutako ustiategiak:

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen integrala

Plan honen ondorioetarako, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen integrala udalerriko landa-lurraldearen ustiapen-eredu tradizionalean oinarritutako oinarrizko ustiapen-unitatea da, eta nekazaritza-, abeltzaintza-, basogintza- eta etxebizitza-jarduerak biltzen ditu.

Lursail mugakideak edo espazioan bereizitakoak, baina nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako erabilera-edo ustiapen-unitate edo ustiapen-unitate bakar bati atxikita daudenak, 0,75 ha baino gutxiagoko azalera dutenak, ustiapen-azalerakoak edo gaian eskumena duen erakundeak nahikotzat jotzen duena.

Kontsiderazio horretarako ez da oztopoa izango ezarritako jardueretako bat ez garatzea, edo Araudi Orokor honetan adierazitako dimentsio-baldintzak zorrotz ez betetzea.

b) Nekazaritza- edo basogintza-ustiapena.

Halakotzat hartzen da nekazaritzako produktuak (nekazaritzakoak edo abeltzaintzakoak) edo basogintzako produktuak merkatu-helburuetarako lortzeko erabiltzen den unitate tekniko eta ekonomikoa, enpresaburu baten ardurapean dagoena eta pertsona fisikoa edo juridikoa izan daitekeena.

Nekazaritza-unitate espezializatuak baserri baten parte izan daitezke, edo baserritik kanpo ezarri.

c) Abeltzaintzako ustiategia.

Abeltzaintzako erabilera arruntak: abereak eskala txikian ustiatzeko praktikei lotutako erabilerak dira, normalean beste landa-erabilera batzuen edo modu autonomoan egiten diren beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa. Haztegi edo abeltzaintzako ustiategi estentsibo edo intentsibo gisa har badaitezke, gai horretan eskumena duten erakundeek xedatzen dutenera egokituko dira.

Abeltzaintza-ustiategi estentsiboa: animaliak, batez ere, aire zabalean egoten dira, gutxieneko osasun-azpiegiturak egon edo ez, hau da, animaliak ibilgetu ahal izateko manga bat edo harrapatzeko edo antzeko instalazio bat.

Abeltzaintza-ustiategi erdiestentsiboa: abereek lurralde-oinarri partziala dute eskura, bazkalekuak elikatzeko aprobetxamenduarekin, ekoizpen-zikloaren faseren batean gutxienez.

Abeletxe edo abeltzaintza-ustiategi intentsiboa: ustiategiaren xede diren animaliak beren ekoizpen-zikloaren zatirik handienean ukuiluratuta egoten dira, simaur edo minden metaketa iraunkorrarekin, bai eta ustiapen estentsibo edo erdiestentsiboaren definizioa betetzen ez duen oro ere, non animaliak batez ere behi-, txerri, ardi- eta zaldi-generokoak diren.

Abeltzaintzako ustiategi bereziak: goian deskribatutakoez bestelako abeltzaintzako ustiategiak dira, hala nola erle-ustiategiak, untxi-ustiategiak (untxiak), hegazti-ustiategiak edo arrain-haztegiak.

7. Baliabide primarioak eraldatzeko industriak edo nakazaritza industria:

a) Hemen sartzen dira lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, baldin eta, arrazoi funtzionalak, dimentsionalak, jatorri–deitura edo zonako ekoizpen batekin lotutakoak, sanitarioak edo bestelakoak direla–eta, landa–lurzoruan ezarri behar badira eta nekazaritza–ustiategi baten erabilera osagarritzat hartzen ez badira.

b) EAEko Hezeguneen LAParen arabera, nekazaritza-industrien jardueren barruan sartzen da, halaber, ura ateratzea, bai ureztatzeko ur-lamina zuzenean ateratzea, bai hezegunearen eraginpeko ingurunean edo eremuan lurpeko urak ateratzea, ur-laminari eragin diezaiokeenean.

c) Honako jarduera hauek sartzen dira:

Ustiategi bati zuzenean lotuta ez dauden lehen transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak.

Abeltzaintzako industriak, ukuiluratze iraunkorreko erregimeneko abeltzaintzako ekoizpen intentsiboetarako eraikuntzak dituztenak.

Lehen transformazioko baso–industriak: zura zerratzea eta eskuilatzea, zuraren inpregnazioa edo tratamendu kimikoa kontserbazio–agenteekin edo bestelakoekin, etab.

Arrantza-industriak, hala nola kontserba-enpresak, izoztaileak, arrain-deribatuen eraldatzaileak eta ekoizleak, eta abar, horiek biltegiratzeko eta banatzeko instalazioak barne.

8. Erauzketa–jarduerak.

a) Baliabide mineralak erauzteko jarduerak dira, bai eta horiei zuzenean lotutako erabilera osagarriak ere.

b) Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LAParen eta Hezeguneen LAParen arabera, azpierabilera hauek bereizten dira:

Dragatze bidezko ustiategiak: ur maila iraunkorra mantentzen duten eta dragatze bidez erauzten diren meatoki mineral guztiak hartzen ditu barne (agregakinak eta hareak ateratzea, zohikaztegiak, legarrak, etab.).

Gatzagak.

Aire zabaleko erauzketa-jarduerak.

Lurpeko erauzketa-jarduerak.

c) Erauzketa–jarduerekin lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
Erauzketa–jarduerari zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak:

Tresnak eta makinak biltegiratzea eta kontserbatzea.
Ustiategiari atxikitako instalazioak, hala nola etxolak, pabiloiak, etab.
Materiala gordetzea eta biltegiratzea.
Erauzketa-gunean bertan dauden baliabide geologikoen lehen tratamendua
Zaintza–instalazioak.
Itxiturak eta hesiak.
Perretxikoak biltzeko eremuak mugatzea.

d) Erauzketa-jardueren barruan ez dira sartzen meatze-baliabideen prospekzio- eta ikerketa-lanak.

53.- artikulua.- Berotegi-erabilera

1. Behin-behineko instalazioak edo instalazio iraunkorrak dira, irisgarriak, nekazaritzako laboreen produktibitatea babesteko edo hobetzeko material gardenez estaliak, hazkuntza-ziklo osoan edo zati batean. Berotegien erabilera lagungarriak hazitegiak, mintegiak eta abar izan daitezke. Berotegien barruan nekazaritza-produktuak lantzeko hainbat metodologia erabil daitezke.

2. Bi mota bereizten dira nagusiki:

a) Tunel-berotegia: baterian dagoen nabe batek edo batzuek osatzen dute, eta plastikozko xafla bat du lurrean gutxieneko zimendatze baten bidez lotutako arku metalikoen gainean itxita, 1/1 eta 3/1 arteko bolumen/azalera erlazioarekin.

b) Kapera-negutegia: horma bertikalak eta bi isurkiko estalkia edo kurba duten nabe elkarren ondoan jarritako batek edo gehiagok osatzen dute, eta bolumena/azalera erlazioa 3/1 baino handiagoa da. Itxitura kristalezkoa, polikarbonatokoa, PVCzkoa, metakrilatokoa, etab. izan daiteke. Egitura eskuineko oinek, habeek, kabioek, uhalek eta abarrek osatzen dute, bai metalezkoak, bai horretarako egokiak diren beste material batzuetakoak. Aireztatzeko, berotzeko eta fertirrigatzeko instalazioak izan ditzakete. Gainera, muturretako batean modulu tekniko bat eduki ahal izango dute, berotegiaren beraren ezaugarri eta egitura berberekin, baina hormekin eta sandwich panelen estaldurarekin, gaur egun erabiltzen diren fertirrigazio- eta klimatizazio-teknologia berriak kontrolatzeko sistemak kokatzeko.

54.- artikulua.- Azpiegituren araberako eraikuntzak eta instalazioak.

1. Garraiobideak

a) Autobiak, errepideak, oholtzak, trenbideak eta horien instalazio osagarriak barne hartzen ditu, hala nola tren geltokiak eta zerbitzuguneak. Era berean, azpiegituren kategoria horrek pertsonak edo salgaiak garraiatzeko beste kanal batzuk ere baditu, ingurune fisikoan antzeko inpaktua dutenak.

b) Nekazaritza eta Basozaintzako LAParen arabera eta bere antolamendu-eremurako, honako hauek dira garraiobideen erabilera lagungarriak: kontserbazio- eta ustiapen-eremuak, erregai-hornidurako estazioak, aparkalekuak eta atseden-guneak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, pisatze-baskulak, ganadua garraiatzeko kamioietarako garbiketa- eta desinfekzio-eremuak, etab. Erabilera horretarako, funtsean, eraikinak ezartzea baztertuko da, adierazitako funtzionaltasun-baldintzei erantzutera mugatuko baitira.

c) Artikulu honetako a) idatz-zatian aipatutako azpiegituretatik bereizitako garraiobideen barruko beste azpierabilera batzuk (LAP bakoitzaren arabera eta bere antolamendu-eremurako) honako hauek dira:

Landa-bideak eta pistak (Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen arabera): nekazaritza-ustiategietara iristeko bideak, landa-ingurunean kokatutako biztanle-guneen arteko komunikazio-pistak (eraikitzeko eta zolatzeko baldintza teknikoak eta titulartasuna alde batera utzita), goragoko mailako errepide-sarean integratzen ez direnak. Erabilera baldintzak Errepide eta Bideen Foru Arauetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Zerbitzuguneak (Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAParen eta Hezeguneen LAParen arabera): garraiobideekin eta biltegiratzeko biltegiekin lotutako erregaia saltzeko instalazioak.

2. 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.

3. Lurpeko lineak:

a) Energiaren, gasaren, petrolioaren eta produktu eratorrien, uraren, saneamenduaren, telekomunikazioen eta beste azpiegitura batzuen garraio– edo banaketa–sareen multzoa barne, bai eta horien instalazio osagarriak ere, lurpean egiten direnak.
b) EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAParen kasuan, eta haren antolamendu-eremurako, honela bereizten dira, kutsatzeko ahalmenaren arabera:

Gasa, petrolioa, saneamendua eta beste fluido kutsatzaile batzuk.
Ura, telekomunikazioak, energia elektrikoa, etab.

4. A motako izaera ez–linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak:

Azalera handiak hartzen dituzten instalazioen multzo zabala barne hartzen du:

a) Ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko 50 ibilgailutik gorako aparkalekuak (ez dira jolas–guneei lotutako erabileratzat hartzen).
b) Ura edangarri bihurtzeko eta tratatzeko instalazioak.
c) Urtegiak edo ur–biltegi handiak.
d) Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.
e) Biomasatik energia sortzeko plantak.
f) 100 m2 koadrotik gorako azalera duten transformazio–estazioak.
g) Gasa hartzeko edo ekoizteko zentralak.
h) Hondakin-uren araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko instalazioak eta onura publikoko eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duen beste edozein instalazio..
i) Aurrekoekin pareka daitezkeen beste batzuk, azaleraren okupazioari dagokionez.

5. B motako izaera ez–linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak:

Instalazio multzo bat barne hartzen du, hala nola:

a) Satelite, zuntz eta kable berezi bidezko irrati, telebista eta komunikazioko dorreak, antenak eta emisio-estazioak.
b) Faroak, irrati-faroak.
c) Aparkaleku txikiak (jolas-eremuekin lotutako erabileratzat hartzen ez direnak), aire zabaleko ibilgailuak aparkatzeko 50 ibilgailu edo gutxiago hartzen dituztenak.
d) Sarbideak: hiri-izaerako azpiegitura txikiak, hala nola tunel txikiak, eskailerak, barandak, bide zementatuak, etab.
e) Itsas energiaren aprobetxamendua: itsasoan biltegiratutako energia erauztera bideratutako jarduerak.
f) Antzeko inpaktua duten beste komunikazio–instalazio batzuk

6. Hondakindegiak eta hondakin solidoen zabortegiak:

Hondakinak eta hiri– edo industria–hondakin solidoak isurtzeko eta tratatzeko tokiei dagokie, hala-nola:

a) Hiri-hondakin solidoak eta hiri-hondakinekin pareka daitezkeenak.
b) Hondakin toxiko eta arriskutsuak.
c) Hondakindegiak, ibilgailuak desegitea, transferentzia-plantak eta aurreko paragrafoetan jaso gabeko beste zabortegi baimendu batzuk.
d) Dragatze-materialen zabortegiak.

7. Beste azpiegitura mota batzuk, Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LAParen eta/edo Hezeguneen LAParen arabera (beren antolamendu-eremuetarako):

a) Bideratzeak eta kanalizazioak: ibilguen trazadura aldatzea eta ertzak horma eta dikeen bidez iragazgaiztea.
b) Portu-azpiegiturak: itsas garraiorako eta itsasontziak eta horiei lotutako zerbitzuak amarratzeko instalazio iraunkorrak:

Itsas portua. Merkataritzako eta/edo arrantzako ontziak eta horiei lotutako zerbitzuak amarratzeko eta babesteko instalazio iraunkorrak.
Kirol-portua.
Kirol-nabigazioko instalazioak:
Ontziak amarratzea.
Ontziraleku flotatzailea.

c) Itsas pasealekuak eraikitzea: itsasertzari lotutako oinezkoentzako hiri-pasealekuak.
d) Kostaldea babesteko obrak: harri-lubetak, dikeak, etab.
e) Instalazio aeronautikoak:

Aireportuak, aerodromoak.
Heliportuak.

f) Publizitatea: Publizitate-hesiak eta -iragarkiak instalatzea.

55.- 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 aldez aurretik onura publikokotzat edo gizarte–interesekotzat jo badira. Honako modalitate hauek hartuko dira kontuan:

a) 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.)

b) Ekipamendu eta zuzkidura publikoak ala pribatuak:
5. eta 6. erabilera–taldean ezarritako erabileren definizioa onartzen da.

Kirol Ekipamendua (HE).
Ekipamendu soziokulturala: Araudi Orokor honetako ekipamendu zibiko-kulturalaren barruan.
Aisialdiko ekipamendua: Araudi Orokor honetako ekipamendu zibiko-kulturalaren barruan.
Osasun-ekipamendua (SA).
Ekipamendu erlijiosoa: ekipamendu erlijiosoaren barruan (RE), ekipamendu pribatuen 5. taldean, eta zerbitzu publikoen ekipamenduaren barruan (SP), ekipamendu publikoen 6. taldean.
Zerbitzu Publikoen ekipamendua (PZ).
Aisialdiko baratzeak:

Hemen, normalean hiriguneen kanpoaldean dauden baratze-konplexuak hartzen dira kontuan, neurri txikiko lursailetan banatuta eta azpiegitura komun batzuekin. Konplexu horiek, funtsean, hiri-populazioaren aisialdirako modu gisa ulertzen dira.
Horien kudeaketa eta jabetza publikoa edo pribatua izan daiteke.
Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen eta Hezeguneen LAParen esparruan, erabilera horiek onura publikokoak edo gizarte-interesekoak dira, eta halakotzat deklaratu beharko dira.
EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAParen antolamendu-eremuan, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek aisialdiko baratzeetarako zehaztutakoari jarraituko zaio (aisialdi intentsiboko erabileren barruan daude), eta, nolanahi ere, Uraren Euskal Agentziaren baimenetik eratorritakoa beteko da.

Hirugarren sektoreko erabilerak.

Ostalaritza, turismo-ostatuak eta aterpetxeak hartzen ditu. Hirugarren sektoreko erabilerak sektoreko araudi aplikagarriaren arabera ezarriko dira.
Erabilera hori, Hezeguneen LAParen antolamendu-eremuan eta Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAPean, gune prexistenteetan oinarritzen ez diren hazkundeen azpierabileratzat hartzen da. (13)

c) Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAParen eta Hezeguneen LAParen antolamendu-eremuetarako, honako azpi-erabilera hauek bereizten dira onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinen erabileraren barruan: Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAParen kasuan, azpi-erabilera horiek Itsasertzeko LAParen antolamendu-eremuaren barruan ezartzeko baino ez dira aurreikusten:

Landa-inguruneari lotutako ekipamendu komunitario publiko edo pribatuetarako eraikinak eta instalazioak:
Eraikinak eta instalazioak beren izaera eta ezaugarriengatik nahitaez landa-ingurunean kokatu behar diren zerbitzuak emateko dira, betiere aldez aurretik onura publikokotzat edo gizarte-interesekotzat jo badira (harrera- eta informazio-zentroak, ekomuseoak eta antzeko eraikinak).

Itsas-lehorreko jabari publikoari lotutako ekipamendu komunitario publiko edo pribatuetarako eraikinak eta instalazioak:
Eraikinek eta instalazioek beren izaera eta ezaugarriengatik nahitaez itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan kokatu behar diren zerbitzuak emateko dira, betiere aldez aurretik onura publikokotzat edo interes sozialekotzat jo badira. Oro har, hondartzen edo laketguneen zerbitzura dauden ekipamenduak dira, hala nola salbamendu-instalazioak, ontziak zaintzeko instalazioak, dutxak, komunak, etab.

d) Aterpetxeak:
Txangozaletasunari, mendizaletasunari eta abarri dagozkien jolas-jardueretarako eraikinak dira, eta, beraz, Administrazioak (ekipamendu publikoa) edo aisialdi- edo kirol-elkarteek (ekipamendu pribatua) sustatzen dituzte

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 egokien arabera egiaztatu beharko da.

b) Ustiategia iraungitzen bada, bizitegi–eraikuntza antolamendutik kanpo geratuko da, eta legez ezarritako araubidea aplikatuko zaio.

c) Nekazaritza eta Basogintzaren LAPerako, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako bizitegi-erabilera isolatua nekazaritzako edo abeltzaintzako erabileraren erabilera osagarritzat hartzen da, LAP horren 12. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenari lotuta ez dagoen bizitegi-erabilera isolatua.

Bizitegi-erabilera duten eraikinak dira, familia bakarreko, bi familiako edo taldeko etxebizitza gisa eratuak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotuta ez daudenak.

4. Erabilera turistikoa landetxeetan.

a) Landetxeak dira landa-ingurunean egonik prezio bidez ostatu-zerbitzua eskaintzen duten establezimenduak, jatetxeekin edo gabe.

b) Araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuan ezarritakora jotzen da.

5. Industria edo biltegiratze arriskutsuak.

Beren izaeragatik, ezaugarriengatik edo manipulatutako materialengatik arrisku larriak eragin ditzaketen eta hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan sartzea ahalbidetzen ez duten substantziak eta ekoizpen-prozesuak biltegiratzea eta garatzea.

6. Itsas-lehorreko jabari publikoari lotutako industriak: ontziolak, dragatze-enpresak, etab.

II. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA

1. ATALA. LURZORU ERAIKIGARRIAREN PARAMETROAK ETA BALDINTZAK

56.- artikulua.- Lurzati eraikigarria eta hirigintzako lurzatia.

1. Hirigintza-partzela lurzoru-unitate bat da, sestra gainean eta/edo azpian, hirigintza-tratamendu bateratua eta bereizia duena helburu horietarako guztietarako edo batzuetarako: hirigintza-araubidea zehaztea (erabilera-araubidea, eraikigarritasuna, eraikuntza-parametroak, etab.); haren konfigurazioa, hirigintza-erabilera eta -funtzionamendua (sarbidea, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.) eta/edo aurrekoen antzeko edo osagarri diren beste helburu batzuk.

2. Hirigintza-partzelaren barruan hainbat eraikin, finka eta abar egon ahal izango dira, tratamendu bereizia izan dezaketenak, eraikuntzari, titulartasunari, egikaritzeari, erregistro-konfigurazioari eta abarri dagokienez.

3. Lurzati eraikigarria bat dator hirigintza-antolamenduaren arabera eta hark ezarri eta zehazten dituen baldintzetan eraiki daitekeen eta eraikinak eta eraikuntzak har ditzakeen lurzoru-azalerarekin.

4. Hirigintza-partzela partzela eraikigarri bihurtzen da edo da, baldin eta orube gisa hartzeko hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen baditu.

57.- artikulua.- Hirigintza-partzelaren lerrokadura.

1. Lurzatiaren lerrokadura mugakide dituen perimetro-lerroen bidez egituratzen da.

a) Aurrealdeko muga edo partzelaren aurrealdea esaten zaio lurzatiak aurrean duen bide edo espazio libre publikoarekin mugatzen duenari, hau da, lerrokadura ofizialarekin bat datorrenari. Bide edo espazio libre publikoarekin kontaktuan muga bat baino gehiago duten partzelak direnean, horiek guztiak aurrealdeko mugatzat hartuko dira.
b) Hala badagokio, atzeko muga (edo burualdea) aurrealdearen aurkakoa da.
c) Alboko mugatzat hartzen dira finka edo partzela mugatzen duten gainerako lerro perimetralak, lehen definitu ez direnak.

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

a) HAPOk hala ezartzen duenean, ezin izango dira egin HAPO honek ezarritako gutxieneko eta/edo gehieneko fronteak betetzen ez dituzten partzelazioak eta partzela-multzoak.
b) Oro har, eta Araudi Orokor honek azpizonifikazioan edo Araudi Partikularrean ezar dezakeenari kalterik egin gabe, ezingo da 4,00 m-tik beherako fronterik ezarri.

58.- artikulua.- Lerrokatzeak.

1. Lerrokatze ofiziala:

a) Jabari publikoa (bideak eta espazio librea), pribatua edo ekipamendu publikoa mugatzen dituen parametroa da.
b) Lerrokadura ofizialak OE – 03 eta OP – 02 eta OP – 03 planoetan ezartzen dira.
c) Hiri-lurzoru finkatugabean eta hiri-lurzoru finkatuan, ordezkapen, berreraikuntza eta birgaitze edo eraberritze integralaren kasuetan, HAPOk ezarritako lerrokadura ofizialek nahitaezko lagapenak eragingo dituzte Plan Orokor hau indarrean sartzean HAPOren lerrokadura ofizialarekin bat ez datozen lurzati-mugak daudenean.
Ondorio horietarako, birgaitze edo eraberritze integraltzat hartuko dira lehendik dauden eraikinetan arkitektura-konfigurazioa aldatzen duten esku-hartzeak, hau da, esku-hartze osokoak edo partzialak direnak, baldin eta kanpoko konposizio orokorrean, bolumetrian edo egitura-sistema osoan funtsezko aldaketa eragiten badute, edo eraikinaren erabilera nagusiak aldatzea helburu badute. Hori guztia Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 2.2 b) artikuluaren arabera.
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 berritzat 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 OP–3 planoetan. Azken buruan, antolamendu–planoetan azpiguneen 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) Eraikuntza-lerrokadura jabari publikoari (bideak eta espazio librea), lurzatiaren mugei eta aldameneko eraikinei (lurzati bereko eraikinari edo alboko lurzatiei) dagokienez ezartzen da:

Eraikuntza jabari publikoarekin lerrokatzea Araudi Partikularrean bertan antolatutako jarduketetarako eta OP – 03 planoetan finkatutako gainerako hiri-lurzoru finkaturako finkatutakoa da.
Eraikuntzaren mugekiko lerrokadura eraikinaren eta haren lurzatiaren mugen arteko zuzen perpendikular batez neurtutako distantzia da:

- Oro har, eta araudi partikularrean bertan deskribatutako jarduketetarako ezartzen denari kalterik egin gabe, eraikuntzaren eta finka pribatu mugakideen arteko gutxieneko tartea 4,00 metrokoa izango da, mehelinen arteko eraikinean izan ezik.
- Eraikuntzaren eta alboko eta atzeko mugen arteko bereizketaren balio desberdinak daudenean, eta lurzatiaren forma irregularra dela-eta horiek zein diren bereiztea zaila denean, bereizketak neurtuko dira, eraikinetik ingurukoetara distantzia handiagoa izan dadin, eta lurzatiko espazio librearen funtzionaltasuna eta tamaina handiagoa izan daitezen.
- Bereizketa zenbatzeko, eraikineko edozein elementu hartuko da kontuan, edozein solairutan, hegalak eta irtenguneak edo fatxadako dekorazioak izan ezik, 72. artikuluaren arabera.

Ondoko eraikinekiko (lurzati berean edo mugakide diren lurzatietan) eraikuntza-lerrokadura eraikinaren eta ondoko eraikinen arteko zuzen perpendikular batez neurtutako distantzia da:

- Oro har, eta araudi partikularrean bertan deskribatutako jarduketetarako ezartzen denari kalterik egin gabe, eraikinen artean 8,00 metroko tartea ezartzen da, mehelinen arteko eraikinetan izan ezik.
- Eraikinaren eta aldameneko eraikinen arteko bereizketaren balio desberdinak daudenean, eta eraikinen forma irregularra dela-eta zaila denean zein den bereiztea, bereizketak neurtuko dira, eraikinetik inguruko eraikinetara distantzia handiagoa eta partzelaren espazio librearen funtzionaltasun hobea eta tamaina handiagoa izateko.
- Bereizketa zenbatzeko, eraikineko edozein elementu hartuko da kontuan, edozein solairutan, hegalak eta irtenguneak edo fatxadako dekorazioak izan ezik, 72. artikuluaren arabera.

f) Xehetasun-azterketaren bidez, eraikuntza-lerrokadurak aldatu ahal izango dira

59.- 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.

60.- artikulua.- Eraikigarri daitekeen sakonera.

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.

61.- artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoak.

Eraikinaren abioaren proiekzio 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 eta/edo frontea ematen dion bide edo bideen 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 erreferentziazko + 0 kota gisa eta eraikuntzaren altuera neurtzeko erreferentzia gisa balio duen altitudea da. Araudi partikularrean eta OP–03 planoetan ezarritako nibelazio–kotak berriz aztertu ahal izango ditu izapidetzen ari den urbanizazio–proiektuak..

62.- 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 azaleraren arteko erlazioa.
Parametro absolutua berariaz ezarriz.
Zuzenean zehaztutako parametroa doitu egin daiteke, hirigintza–antolamenduak eraikinaren posizio–baldintzak definitzetik eratorritako elementu osagarriak zehazten dituelako (lerrokadurak, atzeraemanguneak, mugekiko tartea, hondoak, etab.).

b) Zeharkako zehaztapena:
Eraikinaren posizio–baldintzak zehazteko parametroak aplikatzearen ondorio da (lerrokadurak, atzeraemanguneak, mugekiko tartea, hondoak, etab.).

3. Planak gehieneko okupazioaren parametro bereizia ezarri ahal izango du sestra azpiko eta sestra gaineko kasuetarako.

4. Gehieneko okupazioa kuantifikatzeko, eremuan edo lurzatian dauden eraikin iraunkor guztiak hartuko dira kontuan, nagusiak edo bigarren mailakoak izan:

Zenbaketan ez dira sartzen fatxadaren planoaren gainean hegalkinak, hegalkinak eta elementu irtenak, ezta teilatu–hegalak eta estalkiaren elementu arkitektonikoak ere.

5. Araudi partikularrak bestelakorik ezartzen ez badu, sestra gaineko gehieneko okupazioari dagokionez, parametro honen barruan sartzen dira beheko solairuan kokatutako arkupeak eta ataripeak, edozein dela ere ixten den albo–kopurua, baita erabilera publikokoak ere, eraikinaren beheko solairuko sarrerak eta irtenguneak, barruko patioak eta eraikin nagusiaren eranskin gisa lurzatian independente dagoen bigarren mailako eraikuntza, partzela horren kokapen berari atxikiko zaiona.

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

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

63.- artikulua.- Eraikuntzaren parametroak eta erreferentziak.

1. Eraikuntza–lerroa: Eraikinaren oinplanoaren eta lursailaren arteko elkargunea. Aldez aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, aurrez aurre duen mugaren arabea.

2. Fatxadaren planoa 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 gehienezko 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.

64.- artikulua.- Eraikitako azalera

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

65.- 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 azpizonakatzearen bidez (lerrokaduren, okupazioaren, eraikinaren altueren eta abarren parametroen konbinazioaren bidez).

2. HAPOn duen adierazpena m^2t da

66.- artikulua.- Azalera erabilgarria.

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

2. HAPOn m^2u adierazten da.

3. Edozein esparruren azalera erabilgarria zenbatzetik kanpo geratzen da barne–itxiturak, finkoak edo mugikorrak, egitura–elementu bertikalek eta 100 cm^2–tik gorako sekzio horizontala duten kanalizazioek edo hodiek oinplanoan hartzen duten azalera, bai eta 1,50 m–tik beherako altuera librea duen lurzoru–azalera ere (teilatupeko espazio eta solairuetarako)..

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

67.- artikulua.- Eraikigarritasuna.

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

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

3. Plan Orokor honetan ezarritako eraikigarritasuna maximoa eta minimoa da, eta, beraz, ezin da ez gainditu ez murriztu. Hala ere, honako kasu hauetan onartuko da murrizketa:

a) Plan Orokor honen berezko parametroen aplikazioak eta gainerako zehaztapenek, bizigarritasun-baldintzek, araudi sektorialak eta aplikatu beharreko gainerako erregulazioek zehazten dutenean.
b) Udalak berariaz baimentzen duenean, inguruko baldintza estetiko eta urbanistikoetan eragin kaltegarririk ez izateagatik.
c) Edonola ere, eraikigarritasuna murrizteak ez du eraginik izango hirigintza-betebeharretan, Plan Orokor honetan hasiera batean aintzat hartutako lurzoru-lagapenei dagokienez.

68.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoaren neurtzea eta zenbatzea.

1. Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa:

a) Eraikigarritasuna sabai-koefizientearen parametroaren bidez zehazteko, eraikigarritasun generikoa aplikatuz gero, hirigintza-jarduketaren sustatzaileak benetan emandakoa hartuko da lurzoru-azaleratzat.
b) Araudi Partikularrak Plan Orokor honetan zehaztutako sektoreetan eta jarduketa isolatuetan, zuzkidurakoetan eta integratuetan garatu beharreko sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasun fisikoa (irabazizkoa edo ez) zehazten du.
c) Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko, eraikinetako solairu bakoitzean eraikitako azalera gordinak gehituko dira, parametro definitzaile gisa eraikin bakoitzaren kanpoko lerrokadurak edo titulartasun desberdineko beste lokal batzuekin partekatutako itxituren ardatzak hartuta, honako azalera hauek ere barnean hartuta:

    eskaileren solairuak (azken atala izan ezik),
    egoteko edo igarotzeko beste eremu batzuk, hala nola eraikineko edo atarietako korridore komunak,
    begiratoki gisa itxitako hegaldiak, baita itxitura-paretak ere, hurrengo ataletan jasotako salbuespenekin.

d) Garajerako erabiltzen diren espazioak sestra gainean daudenean zenbatzen dira ere.
e) Txapitula-erako gelen kasuan, azalera eraiki gisa kontabilizatzen da, eta, beraz, azalera konputagarri gisa, 1,50 metrotik gorako altuera librea duen oro.
f) Eraikigarritasunari dagokionez, eraikuntza osagarri iraunkorrak edo erdiiraunkorrak (pergolak, afalontziak, etab.) eraikin pribaturik gabeko espazioetan zenbatzen dira, betiere teilatuta badaude eta bi alde itxita badituzte.
g) Ez dira zenbatzen erabilera publikoko zortasuna duten beheko solairuko arkupeak, logiak edo ataripeak.
h) Beheko solairuan irekita dauden eta erabilera publikoko zortasunik ez duten arkupeak, logiak, ataripeak edo arkupeak (eraikuntzan 1,5 m-tik gorako sakonera duten teilatutako espazio atxikiak edo txertatuak) ez dira konputatzen eraikinaren beheko solairuaren okupazioaren % 15era arte, non okupazioaren kalkuluak eraikina eta arkupea, ataripea edo ataripea jasoko dituen. Portikoaren, ataripearen edo ataripe pribatuaren gainerako azalera eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatuko da.
i) Ez dira zenbatzen sabairik ez duten aire zabaleko balkoi eta terrazak.
j) Ez dira zenbatzen balkoietako, terrazetako eta eguterako elementuak, estalita egon arren, etxebizitza bakoitzeko 10,00 m^2-ko gehieneko azalera guztira, etxebizitza bakoitzean gutxienez espazio ireki bat ezartzeko helburuarekin.
k) Ez dira zenbatuko teilatupeko guneetan dauden 7 m^2 baino gutxiagoko trastelekuak, etxebizitzako.
l) Igogailuen edo instalazioen geletarako azalerak ez dira zenbatuko, baldin eta eraikineko solairuaren hamarrena gainditzen ez badute.
m) Ez dira zenbatzen instalazioak igarotzeko patiotxoetarako erabiltzen diren azalerak.
n) Ekipamendu-lurzatietan (publikoak edo pribatuak) kirol-kantxak estaltzea ez da zenbatzen, baldin eta gutxienez bi alde nagusi irekita badaude. Alde irekietan, isurialdeak ezin izango dira estalkiaren egitura-elementuaren beheko sestratik atera.

2. Sestra azpiko eraikigarritasuna:

a) Garaje, aparkaleku, arrapala, zirkulazio-korridore eta abarretarako erabiltzen diren espazioak Plan Orokor honek zehaztutako sestra azpiko eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatuko dira.
b) Trastelekuak, biltegi komunak, garbiketa- edo zabor-gelak eta eraikinetako bestelako erabilera osagarriak Plan Orokor honek zehaztutako sestra azpiko eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatzen dira.

c) Igogailuen geletarako edo instalazioetarako azalerak ez dira zenbatuko, baldin eta eraikineko solairuaren hamarrena gainditzen ez badute.
d) Ez dira kontuan hartuko instalazioak igarotzeko patiotxoetarako erabiltzen diren azalerak.

3. Etxebizitzari 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 eraikingintza 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.

69.- artikulua.- Eraikuntzaren altuera.

1. Eraikinaren altuera da, unitate metrikoetan, jatorrizko kotatik erlaitzeraino:

a) Erlaitza fatxadaren eta azken solairuko sabaia osatzen duen forjatuaren beheko aldearen arteko ebakidura da, forjatu hori horizontala edo inklinatua izan.
b) Jatorri-kota honela definitzen da: eraikinaren eta eraikin-lerroaren arteko elkargunetik ateratzen den sestraren punturik garaiena, dela elkarren ondoan dagoen lursail urbanizatua, dela espaloia, hala badagokio. Jatorrizko kota eraikinaren altuera neurtuko den puntua da.

2. Planak parametro hau ezarri ahal izango du:

a) Gehieneko altuera.
b) Nahitaezko altuera.

3. Eraikinaren gehieneko altuera kalkulatzeko, baimendutako solairuetako gehieneko altuerak batuko dira.

4. Mehelinen arteko eraikinetan, eraikin irekietan zein etxadietan, altuera nahitaezko altueratzat hartuko da; eta ordezkatze- edo berreraikitze-eragiketetan edo zuzkidura-jarduketetan, horretarako aukera ematen dutenean, erlaitzak eta aldameneko eraikinak berdintzeko ahalegina egingo da, eta artikulu honetan ezarritako forjatuen aurpegien arteko altuerak gainditu ahal izango dira.

5. Jatorrizko kota, eta, beraz, eraikinaren altuera, bat edo gehiago izan daiteke, honako hauen arabera:

a) Espaloiaren sestraren edo lursailaren lursail urbanizatuaren maldak 1,50 m baino gehiagoko aldeak sortzen baditu fatxada bakoitzaren punturik baxuenaren eta altuenaren artean, eraikuntza mailakatu ahal izango da, mailakatzearen ondoriozko gorputz bakoitzean altuerak modu independentean neurtuta.
b) Espaloiaren sestraren edo lursailaren lursail urbanizatuaren maldak 3,30 m baino gehiagoko aldeak sortzen baditu fatxada bakoitzaren punturik baxuenaren eta altuenaren artean, eraikina mailakatu egin beharko da, mailakatzearen ondoriozko gorputz bakoitzean altuerak modu independentean neurtuta.
c) Espaloiaren sestraren maldak edo partzelaren lursail urbanizatuaren maldak aldeak sortzen baditu fatxada bakoitzaren punturik baxuenaren eta altuenaren artean, lurpean edo erdi lurperatuta dagoen solairuak bizigarritasun-baldintzak izan ditzan, eraikuntza mailakatu egin beharko da, eta altuerak modu independentean neurtu mailakatzearen ondoriozko gorputz bakoitzean.
d) Gehieneko altuera fatxada batena edo gehiagorena izan daiteke, eta azken kasu horretan eraikina mailakatu beharko da. Eraikuntza-lerroa bat badator planaren lerrokadura ofizialarekin, eraikinaren gehieneko altueretako bat, gutxienez, kalearen edo kaleen sestrak zehaztutako gehieneko altuera izango da.
e) Nolanahi ere, lerrokadura ofizialetara egokitzea ahalbidetzen duten eta eraikigarritasuna ezartzea eta eraikinen bizigarritasuna ziurtatzea ahalbidetzen duten gehieneko altuerak hartuko dira.

6. Oro har, eraikina neurtzeko, gehieneko altuera hauek ezartzen dira forjaketa bukatuen goiko aldeen artean:

a) Beheko solairuan, bizitegi-erabilerarako: 3,30 m.
b) Beheko solairuan, gainerako erabileretarako: 4,20 m. Altuera hori handiagoa izan daiteke arrazoi funtzionalengatik eta erabilera egokituengatik justifikatuta.
c) Bizitegi-erabilerarako goiko solairuetan: 3,30 m.
d) Gainerako erabileretarako goiko solairuetan: 3,70 m.
e) Bizitegi-erabilerarako Atiko solairuetan: 3,30 m.

f) Gainerako erabileretarako Atiko solairuetan: 3,70 m.
g) Teilatupeko solairuetan, erabilera guztietarako: 3,30 m.

7. Beheko solairua jatorrizko kotatik gehienez 1,20 metrora igo ahal izango da, osasungarritasunaren arabera justifikatuta (sotoaren aireztapena eta beheko solairuaren estankotasuna), jatorrizko kotatik beheko solairuko forjaketa bukatuaren goiko alderaino neurtuta.

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

Eraikuntzaren gehieneko altuera handitu ahal izango da:

a) Estalkiak lauak badira, babes–petoaren altuerari dagokiona.
b) Estalki inklinatuen kasuan, estalkiaren kanpoko gailurrik altuenari dagokiona, azken forjatuaren goiko planotik neurtuta.
c) Araudi orokor honen 76 artikuluaren araberako estalkiko instalazioen kasuan,.

71.- artikulua.- Eraikuntzaren plantak.

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, fatxadetako batean, altueraren bi heren baino gehiago lurperatuta dituzten solairuak. Lurpeko zatiaren neurketa eraikuntzaren guztizko altuerak neurtu behar diren puntu berberetan egingo da (jatorrizko kotarekiko).

Zoladuraren planoa, sotoaren punturik sakonenean, ez da 15 m-tik behera geratuko espaloiaren edo lursailaren sestratik. Arau orokor gisa, sotoko 5 solairu onartzen dira gehienez, Araudi Partikularrean ezarritakoa alde batera utzi gabe.

Sotoek eraikinaren beheko solairuaren okupazioak zehaztutakoa baino azalera handiagoa hartu ahal izango dute. Kasu horretan, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Lurzatien barruan bakarrik baimenduko dira, eta bide eta/edo espazio libre publikoekiko gutxieneko tartea sestra gainean ezarritakoaren berdina izango da, baldin eta OP-3 antolamendu-planoek sestra azpitik beste tarte bat ezartzen ez badute.
- Kasu horietan, eraikitzen den edozein eraikinen barruan, beharrezko sarbideak aurreikusi beharko dira, horien bidez aldameneko eraikinetako aparkalekuek sarrera eta irteera izan dezaten, eta sotoaren mailan beharrezkoak diren nahitaezko pasagune-zortasunak konfiguratuko dira, gehienez ere biko mugarekin. Nahitaezko zortasun hori balioesteko, kontuan hartuko dira sarbideak egiteak ukitutako azalerak eta zerbitzuak ematen dituen finken kopurua, dagoen balorazio-araudi teknikoan ezarritako irizpideen arabera.
- Nahitaezkoa izango da proiektu bat aurkeztea, gutxienez honako hauek jasoko dituena:
    - Lurzatiaren hasierako egoeraren plano topografikoa, mugakideei eta bidezkotasunari buruzko aipamenak eginez, eta, era berean, dagoen zuhaiztia eta landaredia adieraziz.
    - Partzelaren amaierako egoeraren plano topografikoa, proposatutako zuhaitzak eta landaredia adierazita, bai eta aurreikusitako nahitaezko zortasunak ere.
    - Lursailaren egoeraren eta formaren kolorezko argazkiak.
- Proiektuak honako alderdi hauek aurreikusi beharko ditu:
    - Lurzatiaren hasierako profilari eutsiko zaio, eta hura aldatzea soilik onartuko da bide edo espazio publiko perimetraletan ezarritako sestretara egokitzen bada.
    - Babes bereziko espezieen zuhaiztia mantenduko da.
    - Konpentsazioak zuhaitz bakoitzeko zuhaitz bat izan beharko du, ezaugarri berberekin (altuera, tamaina, diametroak, espeziea, etab.) eta kostu-mugarik gabe.
    - Egin beharreko sotoaren sabaiaren gainean, gutxienez, 0,60 m-ko landare-lurreko geruza bat ezarriko da.
    - Gutxienez, 0,12 m-ko diametroa duen zuhaitz bat landatuko da guztira eraikitako 100 m²-ko aparkaleku bakoitzeko, aparkaleku hori sestra gainean edo azpian kokatuta egon, Araudi Partikularrean zehaztutako jarduketa isolatuen kasuan edo birgaitze integraletarako edo ordezkapenetarako.

Sotoetan ezarri beharreko erabilerak erabilera bereizgarriak izan daitezke, batez ere aparkalekua edo biltegiratzea, edo erabilera osagarriak (zatia) edo sestra gaineko beste erabilera baten laguntzaileak edo parte.

Sotoetan ezarri beharreko erabilerak pertsonak luzaroan egotea ez dakarten erabilerak izango dira. Plan Orokor honetan, berariaz aurreikusitako kasuetan, bakarrik baimendu ahal izango dira pertsonak noizbehinka egotea dakarten erabilerak, baldin eta erabilera horiek sestra gainean kokatutako beste erabilera baten parte badira eta sestra gaineko erabilera horrek irauten duen bitartean.

Bizitegi-erabilerari lotutako sotoen kasuan, aparkalekuak, biltegiak edo trastelekuak, garbiketa-gelak edo garbitegiak, bizikletentzako edo antzekoentzako gelak, zabor-gelak, instalazio-gelak eta antzeko erabilera lagungarriak.

b) Erdisotoak (SS):

Erdisotoko solairutzat hartzen da sabaiko forjaketa bukatuaren goiko aldea jatorrizko kotatik 1,20 m baino gehiago irteten ez dena, perimetro osoaren % 80tik gorako luzeran.

Eraikigarritasuna zenbatzeko, erdisotoaren azalera eraikia sotoko solairu gisa zenbatuko da (sestra azpiko eraikigarritasuna).

Eraikin bakoitzean erdisotoko solairu bakarra seinalatu ahal izango da.

Erdisotoetan ezarri beharreko erabilerak erabilera nagusiak izan daitezke, batez ere aparkalekua edo biltegiratzea, edo sestra gaineko beste erabilera baten erabilera osagarriak (zatia).

Erdisotoetan ezarri beharreko erabilerak pertsonen egonaldi luzerik ez dakartenak izango dira. Plan Orokor honetan berariaz aurreikusitako kasuetan bakarrik baimendu ahal izango dira pertsonak noizbehinka egotea dakarten erabilerak, baldin eta erabilera horiek sestra gainean dagoen beste erabilera baten parte badira eta osatzen duten sestra gaineko erabilera horrek irauten badu.

Bizitegi-erabilerarekin lotutako erdisotoen kasuan, honako erabilera hauek bakarrik ezarri ahal izango dira: aparkalekuak, biltegiak edo trastelekuak, garbiketa-gelak edo garbitegiak, bizikletentzako gelak edo antzekoak, zabor-gelak, instalazio-gelak eta antzeko erabilera osagarriak.

Erdisotoa da sabai-akaberako forjatuaren goiko aldea jatorrizko kotatik 1,20 m baino gehiago ateratzen ez dena, perimetro osoaren % 80tik gorako luzeran.

Plan Orokor honetan berariaz aurreikusitako kasuetan bakarrik baimendu ahal izango dira pertsonak noizbehinka egotea dakarten erabilerak, baldin eta erabilera horiek sestra gainean kokatutako beste erabilera baten zati badira eta sestra gaineko erabilera horrek irauten duen bitartean.

Bizitegi-erabilerari lotutako erdisotoen kasuan, aparkalekuak, biltegiak edo trastelekuak, garbiketa-gelak edo garbitegiak, bizikletentzako gelak edo antzekoak, zaborretarako gelak, instalazio-gelak eta antzeko erabilera lagungarriak.

c) Beheko solairua (B):

Beheko solairua sestra gainean dagoena da, eta sotoa eta/edo erdisotoa egonez gero, beheko solairua sestra gainean dagoena izango da.

Zoru-forjaketa akabatuaren goiko aldea jatorrizko kotatik 1,20 m-ra edo gutxiagora egongo da.

Beheko solairua argi edo partzialki irekita uztea ez da eraikinaren oinplano-izaera galtzeko arrazoi edo baldintza, eta halakotzat zenbatuko da eraikigarritasunean, Araudi Orokor honetan aurreikusitako moduan (sestra gaineko eraikigarritasuna), bai eta eraikinaren solairu kopuruaren eta altueraren kuantifikazioan ere. Arau hori bera aplikatuko zaie gainerako solairuei (sotoa, erdisotoa eta goiko solairuak), inguruabar berberak gertatzen direnean.

Eraikin bakoitzean beheko solairu bakarra seinaleztatu ahal izango da.

d) Solairuartekoak:

Solairuartetzat hartuko dira beheko solairuaren azaleraren ehuneko 50 gainditu gabe beheko solairuaren goiko eta beheko solairuen artean forjaketa bat dutenak. Ezarritako ehunekoa gainditzen badu, 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) Goiko Solairuak (1, 2, 3, etab.):

Beheko solairuko edo solaiuartekoko, hala badagokio, solairuarteko sabai–forjatuaren gainetik kokatutako solairuak.

Eraikuntza–lerrokaduraren gaineko solairuetan atzeraemanguneak egoteak ez du baldintzatzen solairutzat hartzea.

Goiko solairutzat hartuko dira, halaber, atikoa eta teilatupeko solairua:

- Atikoa (A)

  Eraikin baten azken solairua Atikotzat hartuko da honako baldintza hauek betetzen direnean:
  - Solairuak eraikuntza-lerroaren perimetro osoa izatea beheko solairuekiko, 2,50 metroko edo gehiagoko distantzian, etxadietan izan ezik, horietan atzeraemangunea bide publikorako fatxadetan izango baita.
  - Solairuaren perimetro osoan, fatxadaren altuera 1,50 metrotik gorakoa izatea, barrualdean neurtuta (fatxadaren elkargunetik hasi eta zoruaren forjatuaren goiko alde bukatura arte, eta fatxadak eta estalkiaren beheko alde bukatuak bat egiten duten arte).
- Estalkipean (BC):

  Teilatupeko solairua eraikin baten azken solairua da, estalpeko espazioan honako baldintza hauek betetzen direnean (eta, beraz, teilatupeko espazioa betetzen ez bada, ez da teilatupeko solairutzat hartuko):
  - Solairuaren perimetro osoan, fatxadaren altuera 0,90 metrotik gorakoa izatea, barrualdean neurtuta (fatxadaren elkargunetik hasi eta zoruaren forjatuaren goiko alde bukatura arte, eta fatxadaren eta estalkiaren beheko alde bukatuaren elkargunera arte).
  - Espazioko ezein puntutan 3,00 metrotik gorako altuera librerik ez sortzea, estalkipeko espazioko zoru-forjatuaren goiko alde akabatuaren eta estalkiaren isurialdeak beheko alde bukatuaren artean neurtuta.
  - Beharrezkoa izango da, halaber, estalkipeko espazioaren kanpoko forma bolumetria jarraitu eta uniformea izatea, Araudi Orokor honetan adierazitako salbuespenetan izan ezik.
- Araudi partikularreko fitxetan, teilatupeko eta teilatupeko solairuak berariaz zehaztuta daude. Plan Orokor honen indarraldian idazten diren Araudi Partikularreko fitxa berrietarako (Araudi Partikularrean ezarritakoa aldatzeko edo finkatutako gainerako hiri-lurzorurako) Atiko eta Teilatupeko solairuak berariaz definituko dira.
- Atiko solairuetan eta teilatupeko solairuetan ezarri beharreko erabilerak gainerako goiko solairuetako berberak izan daitezke, zonaren erabilera-erregimenaren eta dagokion azpieremuaren arabera.
- Goiko solairutzat hartzeko baldintzak betetzen ez dituzten estalpeko espazioetan elementu independenteetan ezarri beharreko erabilerak, zonan edo azpizonan baimendutako erabileren erabilera lagungarriak baino ez dira izango (trastelekuak, instalazio-gelak edo antzekoak).
- Eraikin mugakideen altueretara egokitzeko, etxadiko eraikinetan edo bloke irekian, bi Atiko solairu jarri ahal izango dira, justifikatuta.

3. Garapen–plangintzak artikulu honetan ezarritako zehaztapenak zehaztu ahal izango ditu.

72.- 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 partikularretan, bai araudi orokorreko azpizonifikazioan ezarritako parametrotan.

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

73.- artikulua.- Eraikinetako solairuen altuera librea.

1. Solairuen altuera librea 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 2,30 m baino txikiagoa izango.

b) Semisotanoa:
Altuera librea ez da 25 m baino txikiagoa izango.

c) Beheko solairua:

Bizitegi–erabilerarako erabiltzen bada, altuera librea ez da 2,50 m 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 3,50 m 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 dituenean, erabilera horietara bideratutako solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango ditu, beharrezkoak izan litezkeen egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta beheko solairu horrek kalearen mailari, gutxienez hogei zentimetro, eusten badio, gutxienez bost (5) metroko sakoneran.

d) Solairuarteak
Altuera librea ez da 2,50 mtik beherakoa izango, bizigarritasun 80/2022 Dekretuak ezarritakoa bizitegi erabilerarako salbu.

e) Goiko Solairuak
Atiko edo teilatpeko plantak ez direnentzat. Altuera librea ez da 2,50 m baino txikiagoa izango, bizigarritasun 80/2022 Dekretuak ezarritakoa bizitegi erabilerarako salbu.

f) Atikoa:
Altuera librea ez da 2,50 m baino txikiagoa izango bizitegi erabilerarako, atiko solairuaren azalera osoaren gutxienez % 50ean.

g) Teilapekoa:

Zona komunetan, altuera librea ez da 2,30 m baino txikiagoa izango.

Eremu pribatiboetan, altuera librea gutxienez 2,50 mkoa 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.

74.- artikulua.- Terrazak, hegadak eta patioak.

1. Terraza esaten zaio kanpoko espazio ireki, sartu eta estali gabeari, normalean azken solairuan (atikoak) eraikuntza-lerroaren gainean egindako atzeraemangune baten ondorioz sortua.

2. Egutera esaten zaio eraikinaren fatxadaren atzeraemangune baten ondorioz sortutako kaleari irekitako kanpoaldeari. Kalearen perimetroaren hiru aldeetatik estalita eta itxita dago, edo izkinako eguteren bi aldetatik. Eguteraren zatitzat hartzen da fatxadaren planotik irteten den zatia.

3. Balkoi esaten zaio kanpoaldetik espazio irekia sortzen duen hegalari, fatxadaren planotik abiatzen dena eta kanpoalderantz luzatzen dena eta espazio bizigarri baterako edo batzuetarako balio duena (balkoi jarraitua).

4. Begiratokia esaten zaio fatxada-planotik espazio bizigarri baterako edo batzuetarako abiarazten den hegada estali eta itxiari, azalera osoan kristalezkoa bada.

5. Hegalak esaten zaie gehieneko eraikuntza-lerrotik irteten diren elementu bizigarriei (eraikuntza-lerrokadura jabari publikora, partzelaren mugara edo alboko eraikinera finkatutakoa izan), eta itxiak edo irekiak izan daitezke. Ez dira hegalkintzat hartzen eraikuntza-lerrokaduratik irteten ez diren gainerako gorputz irtenak, erlaitzak edo okupagarriak ez diren bestelako eraikuntza-elementuak eta apaingarriak.

a) Oro har, hegaldiak mugetara gutxienez 0,80 m bereizi beharko dira.

b) Gehienez 1,50 m-ko sakonerara mugatzen da, HAPO honetan OP-3 plano-seriean (eta Araudi Orokor honen 58. artikuluan definituta) finkatutako eraikuntza-lerrokadurarekin (lerrokadura ofizialarekin bat etorri edo ez) bat datorren fatxadatik sortzen den hegalerako.

c) Gehienez 1,5 m hegan egin ahal izateko, 5 metroko gutxieneko distantzia bermatu beharko da hegaldien artean (daudenak edo izan daitezkeenak). Horrela:

Kaleen gaineko hegaldietan, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- 8,00 m-ko zabalera edo handiagoa duten kaleetan, lerrokadura ofizialarekiko gehieneko hegala 1,50 m-koa izango da.
- 8,00 m-tik beherako zabalera duten kaleetan, lerrokadura ofizialarekiko gehieneko hegalkina (V_M) kalearen zabalera (A_C) 5,00 m-tik gorakoa denaren erdia izango da ($V_M = (A_C - 5) / 2$).

Lurzatien arteko gutxieneko tartea 5,00 m-koa izango da, eta hegaldi bakoitzaren eta bere mugaren arteko gutxieneko tartea 2,50 m-koa izango da.

Lurzati bereko eraikinen arteko hegalkinen kasuan, hegalkinen arteko gutxieneko tartea 5,00 m-koa izango da, eta hegalkin potentzialak 1,50 m-koak izango dira eraikinen arteko nahitaezko gutxieneko tartetik aurrera (eraikinen arteko eraikuntza-lerrokadura).

d) Aurreko sestratik edo lursail urbanizatutik 3,00 metroko altueratik gorako hegalkinak baino ez dira baimenduko.

6. Patio esaten zaie eraikinen barruan irekitzen diren espazioei edo fatxadara ireki daitezkeenei, 80/2022 Dekretuan ezarritako bizigarritasun baldintzak bermatzeko. Erregistro-finka desberdinetako patio komunak patio mankomunatuak dira.

7. Balkoiek, terrazek eta eguterek 80/2022 Dekretuan ezarritako gutxieneko neurriak izango dituzte.

8. Lehendik dauden etxebizitzetan, balkoiaren edo eguteraren azaleraren zati bat sartu ahal izango da etxebizitzan, baldin eta honako hau betetzen bada:

a) Sabaia duen kanpoko espazio irekia eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu izana.
b) 80/2022 Dekretuan kanpoko espaziorako zehaztutako gutxieneko kanpoko azalera bermatzea, eta ezingo da elementu edo espazio itxiarekin ordezkatu.
c) Bat baino gehiago egonez gero, orientazio hobea eskaintzen duen balkoia kanpoalde gisa mantentzea.
d) Jarduten den fatxadetan tratamendu arkitektoniko bateratua eta egokia bermatzea. Tratamendu hori xehetasun-azterketaren bidez zehaztuko da, salbu eta fatxada osorik egiteko lizentzia eskatzen bada.

9. Lehendik dauden etxebizitzetan, kanpoko espazio irekia eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu ez bada, ezin izango da itxi.

10. 80/2022 Dekretuak zehaztutako kanpo espazio ireki bizigarriaren ordez, begiratoki itxiak edo egoteko espazioaren azalera handitzea soilik ordezkatu ahal izango da, ordezte, berreraikitze edo birgaitze integraleko eragiketetan, baldin eta justifikatzen bada kanpoko espazio hori ezin dela diseinatu.

11. 80/2022 Dekretua indarrean jarri aurreko etxebizitza eraikinen bizigarritasun baldintzak hobetzeko, eta, horrela, kanpoko espazio ireki horiei gehitzeko, aukera ematen da etxebizitza bakoitzeko 10 m2-ra arteko azalera eraikia duten elementu irtenak (batez ere balkoiak) eraikitzeko, artikulu honen 5. apartatuan ezarritako baldintzetan. Kanpoko espazio ireki berri horiek teilatuta egon daitezke (beste balkoi batetik, batez ere), baina ezin izango dira inoiz alboetan itxi.

75.- artikulua.- Estalkiak.

1. Estalkiak lauak edo inklinatuak izan daitezke.

2. Estalki inklinatuen malda % 50 artekoa izango da.

3. Amaitutako gailurraren gehieneko altuera, azken solairuaren bukatutako aurpegitik neurtuta, ez da 3,50 m-tik gorakoa izango, Araudi Orokor honetan araututako salbuespenetan izan ezik.

4. Isurialdeetan terraza enbutituak irekitzea onartzen da, estalkiaren profila aldatu gabe eta eraikinak oinplanoan okupatutako azaleraren % 35 gainditu gabe; karelaren 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.

76.- 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 errematek ez dute inola ere gainditu 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. Gainditze hori hainbat modutan zehaztu ahal izango da Araudi Partikularraren fitxetan edo azpizonakatzearen eraikuntza-erregimenaren zehaztapenetan.
c) Kea aireztatzeko edo husteko tximiniak, berokuntza eta airea egokitzea, bai eta Eraikuntzako Kode Teknikoak eta aplikatzekoa den araudi sektorialak zehaztutako altuerako antenak eta tximistorratzak ere.
d) Mansardak edo kanoi–zuloak, kanpoan 1,20 m–ko gehieneko zabaltasuna dutenak, isolatuta eta gutxienez 2 aldiz zabalduta. Teilatupeko plantaren zoladuraren gutxieneko altueran jarriko dira, 1,00 m–tan, eta inoiz ez eraikinaren gailurra baino gorago. Mehelinen eta mehelinen arteko tartea behin batekoa izango da, eta gutxienez 0,60 m–koa.
e) Eguzki–energia biltzeko panelak eta beste instalazio txiki batzuk, hala nola berokuntza–espantsioko deposituak, bero–ponpa eta abar, eraikinaren beraren oreka estetikoa desfiguratu gabe eta hiri–inguruarearen elementu distortsionatzailerik eragin gabe eraikitakoak; beraz, estalkiaren inguratzailean sartu beharko dira, eta inola ere ezingo dira eraikinaren estalkiaren planotik 0,25 m baino gehiago atera.
f) Gehienez 1,00 m–ko altuera duten karel apaingarriak.

77.- artikulua.- Etxebizitzen kopurua.

1. Etxebizitza kopurua eremu batean eduki edo gauzatu beharreko etxebizitzen kuantifikazioa orientagarria ezartzen duen parametroa da. Parametro hau Araudi Partikularrean ezartzen da.

2. Plan Orokor honetako Araudi Partikularrean proposatutako eraikigarritasun berriaren ondoriozko bizitegi-ahalmena (zuzkidura-jarduketei dagokiena izan ezik) ezin izango da 4.776 etxebizitzatik gorakoa izan, eta zehaztapen hori arauemailea izango da gehienez ere.

3. Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eraikitako lurzatien kasuan, lehendik dagoen etxebizitza–kopurua finkatuko da, baimena dutenentzan alegia, eta 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 ordeztea edo berreraikitzea.
f) Etxebizitzak batzea

4. 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 ordezten duen araudiak ezarritako baldintzak eta betekizunak.

5. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, Plan Orokor honen Araudi Berezian xedatutakoa beteko da.

78.- 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, dagoen etxebitza kuporua handituko duena, 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) Lehentasuna izango dute zatiketaren ondorioz solairu bereko etxebizitzen 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 46. artikuluan jasotako kasuetan eta etxebizitzak beheko solairuko eta solairuarteko lokal bihurtzen diren kasuetan ez da aparkaleku–plazen erreserba hori egingo.
j) Etxebizitzak zatitzeak ez du espazio libre pribatua zatituko. Zatiezina izan behar du jabetza mankomunatuan, 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

a) Beheko solairuko lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko, “Lehendik dauden eraikinen beheko solairuetan dauden lokalak etxebizitza bihurtzeari buruzko Ordenantzan” araututako baldintzak bete beharko dira, eta 2001eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean sartzean dauden eraikinak mugatuko dira.
b) Beheko solairuko lokalen erabilera ezin izango da etxebizitzara aldatu honako kasu hauetan:

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

3. Lehendik dauden eraikinetan, goiko solairuen (lehen solairua edo gainerako goiko solairuak) erabilera aldatzea Honako kasu hauek bereiziko dira:

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

79.- artikulua.- Etxebizitzaren kokapena.

1. Oro har, eraikinaren goiko solairuetan kokatzea baimentzen da.

2. Oro har, erabilera toleratutzat hartzen da HAPO hau indarrean sartu aurretik teilatupean (espazio edo solairuetan) zeuden etxebizitzak baimenarekin jarri zirenak.

3. Teilatupeko solairuetan etxebizitza erabiltzeko baimena eman ahal izango da, etxebizitza independente bezala, baldin eta etxebizitza honako baldintza hauek betetzen baditu:

a) Etxebizitza berrirako sarbideak independentea izan beharko du, eta komunitateko eskailera–gunetik egin beharko da.
b) Etxebizitza berriak solairuetan kokatutako gainerako etxebizitzen irisgarritasun–baldintza berberak izan beharko ditu.
c) Etxebizitza berriak gutxieneko bizigarritasun–baldintzak bete beharko ditu, indarrean dagoen araudiaren arabera. Horiek betetzeko, etxebizitza berriaren ondoriozko metro koadro erabilgarriak zenbatuko dira.
d) Etxebizitza berriak isolamendu akustikoari eta termikoari eta iragazgaizteari buruz indarrean dagoen araudiak ezarritako gutxieneko baldintzak bete beharko ditu.

4. Bestalde, teilatupeko espazio eta 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.

5. Bizitegi–eraikin babestuetan kokatutako lokaletan eta/edo solairuetan etxebizitza–erabilera baimentzeko, etxebizitza berria ezartzeak eska ditzakeen erabilera eta obrak babes–araudi aplikagarrian ezarritakoarekin bateragarriak izan beharko dira.

6. Teilatupeko solairuetan etxebizitzen 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.

7. Plan Orokor hau indarrean sartzean dauden eraikinetan etxebizitza beheko solairuan kokatu ahal izango da, Araudi Orokor honetan eta Merkataritzako Lokalak Bihurtzeko Ordenantzan ezarritakoaren arabera.

80.- artikulua.- Espazio libre eraikiezina.

1. Eraikinaren okupazioak eragiten ez dion lurzoru-azalerari, eraikina ez den partzelaren gainerakoaren kalifikazio bera ematen zaio, edo C01 – Espazio Libre Pribatua edo C02 – Bide Pribatua, eremuko beste partzela batzuetan eraikigarritasuna agortu zen plangintzaren kudeaketaren ondoriozko partzela bada.

2. Araudi partikularrak ezar dezakeenari kalterik egin gabe, espazio honetan, oro har, honako eraikuntza eta instalazio hauek baimentzen dira, eta konektiboki egokituko dira ingurunera, eraiki gabeko espazio horien izaera narriatzen edo aldatzen duten formak, bolumenak, azalerak, materialak edo instalazioak saihestuz:

a) Lurzatia hesitzea, eremu bakoitzean ezartzen diren baldintzetan eta Eraikuntzaren Ordenantza ezartzen duenaren arabera eraikiko dira.
b) Espazio libre pribatuko instalazioak eta eraikuntzak, hala nola lorategiak, landaredia, parterreak, igerilekuak, kirol-instalazioak, berotegiak, zoladurak, argiztapena, etab.
c) Goian deskribatutako instalazioak eta eraikuntzak HAPO honen Eraikuntza Ordenantzak eta Araudi Orokor honen 41. artikuluak arautuko dituzte eremu edo azpieremu publikoetan eraikitzeko espazio libreei dagokienez, eta HAPO honen Araudi Orokorraren 42. artikuluak gune edo azpieremu pribatuetan eraikitzeko espazio libreei dagokienez.

3. Espazio libre horiek beren izaerari eutsiko diote, batez ere zuhaitzekin eta lorategiekin, eta ez dira baimenduko:

a) Zoladura gogorrak espazio librearen azaleraren % 30etik gora.
b) Lurraren jatorrizko profilaren funtsezko aldaketa, partzelaren sekzioan goiko kota eta beheko kota lotzearen ondoriozko lerroarekiko ± 1,20 m-tik gorako kota eragiten duten nibelazioekin. Behar bezala justifikatuta, beheko solairuko etxebizitzak lurzatiko eraikineko espazio libreetara sartzeko, kota diferentzia hori gainditu ahal izango da.

81.- artikulua.- Esekitokiak.

1. Debekatuta dago bide publikotik ikus daitekeen eran edo sarbide publikoko etxadi–patioan arropa jartzea.

2. 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.

3. Esekilekuak, fatxadan jarriz gero, ixteko edo sareta jartzeko elementu bat izango du, kaletik arropa ez ikusteko.

III. TITULUA
KALIFIKAZIO OROKORRA

I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK

82.- artikulua.- Lurraldearen zonifikazioa.

1. Kalifikazio orokorrak udal–lurralde osoa zatitzen du eremu izeneko eremu espazialetan.

2. Eremu horiek bi motatakoak dira ere berain araubide juridikoaren arabera:

a) Erabilera pribatuko eremu globalak.
b) Erabilera publikoko eremu globalak.

3. Erabilera pribatuko eremu globalak honela banatzen dira:

a) Hiri–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZGE) hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.
b) Landa–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR) lurzoru urbanizaezinean.

4. Erabilera publikoko eremu orokorretan honako hauek sartzen dira, Sistema orokorren kalifikazio orokorreko eremuak (ZSG) edozein lurzoru–motatan mugatutako espazio–eremuak dira, lurralde bati, udalerri osoari edo haren zati handi bati zerbitzua emateko erabilera eta zerbitzu publikoari lotuta daude

5. Zona global guztietarako ezartzen diren baldintzek eta zehaztapenek egiturazko hirigintza–zehaztapen izaera dute.

6. 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, besteak beste, Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen zehaztapenak.

7. Egiturazko antolamenduko planoek HAPO honek ezarritako kalifikazio orokorreko eremuak mugatzen dituzte OE–2 planoetan lurzoru urbanizaezinerako eta OE–3 planoak hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrirako.

83.- artikulua.- Hiri–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak.

1. HAPOk eremu hauek ezarri eta mugatzen ditu, egiturazko antolaketako OE–3 plano seriean identifikatzen direnak hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

a) ZGE–RE. Bizitegi–erabilerako eremu globalak.
b) ZGE–AE. Jarduera ekonomikoetarako erabiltzen diren zona globalak.
c) ZGE–EQP. Ekipamendu pribatuko gune globalak honako modalidadeetan.

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. I-16 informazio-planoen seriean, bizitegi-erabilera bereizgarria duten zona globalak identifikatzeko abiapuntu diren azterketa-datuak jasotzen dira.

3. Zona hauen baldintza orokorrak:

a) Hirigintza–eraikigarritasuna eta, hala badagokio, eraikigarritasun haztatua, sestra gainekoa zein sestra azpikoa, hiri–eremu globaletako hirigintza–erabileren intentsitatea adierazteko modua da, zuzkidura publikoei dagokiona kenduta.
b) Oro har, erabilera pribatuko eremuak direnez, jabetza eta erabilera publikoko erabilerak, eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak kokatzeko baimena ere ematen da.
c) HAPOk ezarritako egiturazko erabileren bateragarritasun–erregimena erregulatzeko espazio–eremua dira zonak, baita erabilera bateragarrietan ezar daitekeen gehieneko hirigintza–eraikigarritasunaren ehunekoa ere.
d) Kalifikazio orokorrak gehieneko gisa ezarritako hirigintza–eraikigarritasunak nahitaez bete beharrekoak dira antolamendu xehaturako.
e) Itsas-lehorreko jabari publikoaren eragin-eremuan, eraikuntzek ez dute pantaila arkitektonikorik edo bolumenik metatuko, Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan araututakoaren arabera. Hala, proposatutako eraikinen antolaera eta altuera ingurunearekin harmoniatsu egingo dira, ikuseremua mugatu gabe, kostaldeko paisaiaren harmonia hautsi gabe edo ikuspegia desitxuratu gabe.

84.- artikulua.- Sistema orokorren kalifikazio–eremuak.

1. HAPOk sistema orokorrak kalifikatzeko eremu hauek ezarri eta mugatzen ditu, OE–2 planoetan lurzoru urbanizaezinerako eta OE–3 planoak hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrirako.

a) ZSG–EL. Espazio libreen sistema orokorra (bakarrik hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian).
b) ZSG–EQ. Ekipamendu–sistema orokorra.
c) ZSG–ALD. Zuzkidura–bizitokien sistema orokorra (bakarrik hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian).
d) ZSG–VI–FO. Lurraldeko bide–sistema orokorra.
e) ZSG–VI. Udal bideen sistema orokorra, ibilgailuentzakoa zein mugikortasun alternatibokoa.
f) ZSG–MA. Mugikortasun alternatiboaren sistema orokorra.
g) ZSG–AP. Aparkatzeko sistema orokorra (sestra gainean kalifikazio bakarrean edo sestra azpian beste gaineko kalifikaziobaten azpian).
h) ZSG–FE. Trenbide–sistema orokorra.
i) ZSG–PO. Portuko sistema orokorra (bakarrik hiri lurzoru eta lurzoru urbanizaezinean)..
j) ZSG–H. Sistema hidraulikoa.
k) ZSG–IN. Hiri–azpiegituren eta –zerbitzuen sistema orokorra.

2. Sistema orokorren kalifikazio orokorreko eremuak (ZSG) modu berean identifikatzen dira lurzoru-mota guztietan.

3. 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) Itsas-lehorreko jabari publikoaren eragin-eremuan, eraikuntzek ez dute pantaila arkitektonikorik edo bolumenik metatuko, Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan araututakoaren arabera. Hala, proposatutako eraikinen antolaera eta altuera ingurunearekin harmoniatsu egingo dira, ikuseremua mugatu gabe, kostaldeko paisaiaren harmonia hautsi gabe edo ikuspegia desitxuratu gabe.

85.- artikulua.- Landa–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak (ZR).

1. HAPOk landa–erabileren kalifikazio orokorreko eremuak ezarri eta mugatzen ditu lurzoru urbanizaezinean.

2. HAPOk landa-erabileren kalifikazio orokorreko zona hauek ezarri eta mugatzen ditu:

a) ZR – EP. Babes bereziko landa-eremua.
   ZR – EP – E. Babes Berezi Zorrotzeko Landa Eremua.
   ZR – EP – BO. Baso autoktonoen babes bereziko landa-eremua.
   ZR – EP – H. Hezeguneen babes bereziko landa-eremua.
b) ZR – PAS. Azaleko urak babesteko landa-eremua.

c) ZR – MA. Ingurumena hobetzeko landa-eremua.

ZR – MA – L Itsasertzeko ingurumena hobetzeko landa-eremua
ZR – MA – H Bolueko hezegunean ingurumena hobetzeko landa-eremua

d) ZR – FO. Basogintzako landa-eremua.
e) ZR – AG. Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala

ZR – AG – H. Bolueko hezeguneko nekazaritzako eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala. Inguruko landazabala.
ZR – AG – HEGAZTIA. Nekazaritzako eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala – Balio estrategiko handia.
ZR – AG – PRT. Nekazaritzako eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala – Trantsizioko landa-paisaia.

f) ZR – EB. Hiri-hondartzetako landa-eremua.
g) ZR – EQP. Ekipamendu pribatuen landa-eremua.

3. Zona hauen baldintza orokorrak:

a) Lurzoru urbanizaezinaren egiturazko antolamendu–eremuei dagozkie sistema orokor publikoak ez direnak.
b) Eremu horietan baimendutako erabileren intentsitatea adierazteko modua da eraikigarritasun fisikoa.
c) Zona horietan, oro har, baimena ematen da landa–eremuari dagozkion jabetza pribatuko erabilerak eta jarduerak kokatzeko, eraikuntza, eraikin eta instalazioekin batera. Era berean, erabilera publikoak ere baimentzen dira.
d) HAPOk ezarritako egiturazko erabileren bateragarritasun–erregimena erregulatzeko espazio–eremua dira zonak.
e) Eremuak jarraituak edo etenak izan daitezke.
f) Itsas-lehorreko jabari publikoaren eragin-eremuan, eraikuntzek ez dute pantaila arkitektonikorik edo bolumenik metatuko, Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan araututakoaren arabera. Hala, proposatutako eraikinen antolaera eta altuera ingurunearekin harmoniatsu egingo dira, ikuseremua mugatu gabe, kostaldeko paisaiaren harmonia hautsi gabe edo ikuspegia desitxuratu gabe.

4. Landa–kalifikazioko eremuen garapena, araubidea, baldintzak eta zehaztapenak Araudi Orokor IV Tituluan garatzen dira.

2. ATALA. KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

86.- artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa.

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

a) Eraikigarritasun fisikoa: Eraikigarritasun fisiko edo gordina da hirigintza–antolamenduak lurralde–eremu jakin baterako ezarritako sabai–azalera eraikia edo eraiki gabea, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
b) Hirigintza–eraikigarritasuna: Hirigintza–eraikigarritasuna hirigintza–antolamenduak lurralde–eremu jakin baterako ezarritako irabazizko erabilera eta jarduerei dagokien eraikigarritasun fisikoa da, eta, beraz, eremu horretarako dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa kanpoan geratzen da.

87.- artikulua.- Eraikigarritasuna esleitzea.

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

Kalifikazio orokorreko eremuetan ezarritako hirigintza eraikigarritasunak egitura–maila eta gehieneko izaera ditu, eta ezin izango da ezarri zena baino bolumetria handiagorik antolatu, zehaztu edo gauzatu HAPOaren aldaketa egin gabe, eta 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 7/2015 Errege Arau Dekretua eta 3/2012 Euskadiko Etxebizitzaren Legean zartzen denaren arabera.

2. 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.

3. Sistema orokorretan, HAPOk zehazten duen eraikigarritasuna fisikoa da edozein lurzoru motan.

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

a) Zuzenean:

Parametroaren zenbakizko zehaztapenaren bidez.
Eraikigarritasunaren eta lurzoruaren parametroak erlazionatzen dituen koefiziente baten bidez.
Indarrean dagoen eta HAPO honen osagarria den lurralde– edo hirigintza–plangintzako tresna batean zehaztutakora igortzea.

b) Zeharka:

Antolamendu–parametroak aplikatuz, hala nola lurzoruaren okupazioa, eraikuntza–lerrokadurak, eraikuntzaren altuera, solairu–kopurua edo beste parametro batzuk.
Gauzatutako eraikigarritasuna onartuz.

5. Eraikigarritasunaren neurketa eta zenbaketa Eraikuntzaren Erregelamenduan ezarritako 66. artikuluan (II. Tituluaren II. Kapituloan) ezarritakoaren arabera egingo da.

3. ATALA. ERABILEREN BATERAGARRITASUNA KALIFIKAZIO OROKORREAN

88.- artikulua.- Erabileren bateragarritasuna.

1. Hurrengo kapituluetan, Plan Orokor honetan definitutako zonen erabilera nagusiak zehazten dira, eta ezarri beharreko erabilera berrien bateragarritasuna arautzen da, erabilera nagusiaz bestelakoak.

2. Erabilera bateragarri berrien ezarpena, eremu bakoitzerako ondoren ezartzen denaz gain, Kalifikazio Xehatuaren V. Tituluko zehaztapenek arautzen dute, eta, bereziki, azpieremu bakoitzerako ezarritako bateragarritasun-araubideak (bai erabilera bat ezartzeko lurzati independente batean azpizona baten barruan, bai eraikin independente batean azpizona batean edo egin nahi denaz bestelako erabilera bereizgarria duen eraikin baten zati batean).

3. Plan orokor hau onartu baino lehenagoko erabilerak, debekatutzat jotzen direnak eremu honetan:

a) Antolamenduz kanpokotzat joko dira, baldin eta hala definituta badago haiek hartuko dituen eraikina, eraikuntza edo instalazioa ere, Plan Orokor honek berariaz hala adierazita duelako, eta antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioen berezko araubidea aplikatuko da. Araubide horri berari lotuta geratuko dira beti ezkutuan ezarritako erabilerak, hau da, horiek ezartzea gaitzen duen titulurik gabe edo hura alde batera utzita edo urratuz ezarritakoak.

b) Gainerako kasuetan, erabilera debekatuak bat ez datozela ulertuko da, eta plangintzarekin bat ez datozen erabilera, eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoaren arabera arautuko dira.

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

1. ATALA. ZGE–RE. BIZITEGI–ERABILERAKO ZONA OROKORRAK

89.- artikulua.- ZGE–RE–01. Hirigune tradizionaleko bizitegi–eremua.

1. Eremua ezaugarritzea: Bizitegi–erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, eremuaren berezko eraikuntza–tipologietan antolatua

2. Eraikuntza erregimena: Zonako eraikuntza–baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera–araubidea:

a) Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
b) Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

4. Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza–eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 40koa izango da.

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

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI–ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	asimilatua	
		Etxebizitza taldekatua	berezkoa	
		Etxebizitza kolektiboa	asimilatua	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	
	Ostatu–etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau–jarduerak eta hurbileko jarduerak	bateragarria	
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	debekatua	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarria	
		Hornidura–jarduerak	bateragarria	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du. Beste erabilera bereizgarri bateko eraikin batean erabilera lagungarri gisa ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	debekatua	
4. TALDEA		Merkataritza–lokal	bateragarria	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Merkataritza–erabilerak	Merkataritza–lokal handia	debekatua	
		Denda	debekatua	
		Saltoki handiak	debekatua	
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	bateragarria	
		2. motako lokala	debekatua	
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	debekatua	Edozein modalitatetan, ondarea babesteko interes orokorreko arrazoiengatik.
		Apartamentu turistikoak	debekatua	Edozein modalitatetan, ondarea babesteko interes orokorreko arrazoiengatik.
		Hotel–establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	
		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-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	
		Gizabidezko kultura	bateragarri	
		osasuna	bateragarri	
		laguntza–zerbitzuak	bateragarri	
		kirola	bateragarri	
		Aparkalekua	bateragarri	
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	
		erlijiokoa	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.

90.- artikulua.- ZGE–RE–02. Bizitegi–gunea erdialdea–dentsitate handia.

1. Eremua ezaugarritzea:

   Bizitegi–erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, etxebizitza–dentsitate handia ahalbidetzen duten eraikuntza–tipologietan antolatuta dagoena.

2. Eraikuntza erregimena:

   Zonako eraikuntza–baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera–araubidea:

   Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da
   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza–eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:

Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza–eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 40koa izango da.

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

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI–ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Familia bakarreko etxebizitza isolatua	asimilatua	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	asimilatua	
		Etxebizitza kolektiboa	berezkoa	
	Elkarlaneko etxebizitza		bateragarria	
	Ostatu–etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	bateragarria	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau–jarduerak eta hurbileko jarduerak	bateragarria	
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	debekatua	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	
		Hornidura–jarduerak	bateragarri	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du. Beste erabilera bereizgarri bateko eraikin batean erabilera lagungarri gisa ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	debekatua	
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza–erabilerak	merkataritza–lokal	bateragarria	
		Merkataritza–lokal handia	bateragarria	
		Estableziendu komertziala	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da. Sektorearen arauak bete beharko ditu.
		Estableziendu komertziala handia	debekatua	
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	bateragarria	
		2. motako lokala	bateragarria	
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarria	
		Apartamentu turistikoak	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
		Hotel–establezimenduak	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarria	
		3. motako lokala	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarria	
		2. motako lokala	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.
	Elkarlanerako guneak		bateragarria	
	I+G+Bko zentroak		bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarria	
		Gizabidezko kultura	bateragarria	
		osasuna	bateragarria	
		laguntza–zerbitzuak	bateragarria	
		kirola	bateragarria	
		aparkalekua	bateragarria	
		zerbitzu pertsonalak	bateragarria	
		erlijiokoa	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko da.

91.- artikulua.- ZGE–RE–03. Bizitegi–gunea– dentsitate handia.

1. Eremua ezaugarritzea:

   Bizitegi–erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, etxebizitza–dentsitate handia ahalbidetzen duten eraikuntza–tipologietan antolatuta dagoena.

2. Eraikuntza erregimena:

   Zonako eraikuntza–baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera–araubidea:

   Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza–eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:

   Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza–eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 40koa izango da.

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

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI–ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	asimilatua	
		Etxebizitza taldekatua	asimilatua	
		Etxebizitza kolektiboa	berezkoa	
	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 eta hurbileko jarduerak	bateragarri	.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	debekatua	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarri	
		Hornidura–jarduerak	bateragarri	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du. Beste erabilera bereizgarri bateko eraikin batean erabilera lagungarri gisa ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	debekatua	
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza–erabilerak	merkataritza–lokala	bateragarri	
		Merkataritza–lokal handia	bateragarri	
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko dira. Aplikatzekoa den araudi sektoriala bete beharko dituzte.
		Saltoki handiak	debekatua	
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	
		2. motako lokala	bateragarri	
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
		Hotel–establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
		1. motako lokala	bateragarri	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Bulego konbentzionalak			
		2. motako lokala	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
	I+G+Bko zentroak		bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarria	
		Gizabidezko kultura	bateragarria	
		osasuna	bateragarria	
		laguntza–zerbitzuak	bateragarria	
		kirola	bateragarria	
		Aparkalekua	bateragarria	
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarria	
		Erlijiokoa	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.

92.- artikulua.- ZGE–RE–04. Erdiguneko Dentsitate ertaineko bizitegi–eremua.

1. Eremua ezaugarritzea:

   Bizitegi–erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, dentsitate ertaina ahalbidetzen duten eraikuntza–tipologietan kokatua.

2. Eraikuntza erregimena:

   Zonako eraikuntza–baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera–araubidea:

   Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da
   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza–eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:

   Erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango den zonan sestra gainean baimendutako hirigintza–eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 30ekoa izango da.

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

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI–ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	asimilatua	
		Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	asimilatua	
		Etxebizitza kolektiboa	berezkoa	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Ostatu–etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau–jarduerak eta Hurbileko jarduerak	bateragarria	.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	debekatua	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarria	
		Hornidura–jarduerak	bateragarria	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du. Beste erabilera bereizgarri bateko eraikin batean erabilera lagungarri gisa ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren logistika–eta biltegiratze–jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	debekatua	
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza–erabilerak	merkataritza–lokal	bateragarria	
		Merkataritza–lokal handia	bateragarria	
		denda	bateragarria	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den araudi sektoriala bete beharko dituzte.
		Saltoki handiak	debekatua	
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	bateragarria	
		2. motako lokala	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarria	
		Apartamentu turistikoak	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
		Hotel–establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
		1. motako lokala	bateragarri	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Bulego konbentzionalak	2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	
		Gizabidezko kultura	bateragarri	
		osasuna	bateragarri	
		laguntza–zerbitzuak	bateragarri	
		kirola	bateragarri	
		Aparkalekua	bateragarri	
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	
		erlijiokoa	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira.

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

1. Eremua ezaugarritzea:

   Bizitegi–erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, dentsitate ertaina ahalbidetzen duten eraikuntza–tipologietan kokatua.

2. Eraikuntza erregimena:

   Zonako eraikuntza–baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera–araubidea:

   Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza–eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:

   Erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango den zonan sestra gainean baimendutako hirigintza–eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa % 30ekoa izango da.

ZGE–RE–05 ERABILERA–ERREGIMENA. INGURUNE-DENTSITATE ERTAINEKO BIZITEGI–EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI–ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	asimilatua	
		Etxebizitza taldekatua	berezkoa	
		Etxebizitza kolektiboa	berezkoa	
			asimilatua	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Elkarlaneko etxebizitza			
	Ostatu–etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau–jarduerak eta hurbileko jarduerak	bateragarria	
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	debekatua	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO AEREN ERABILERAK Y LOGÍSTICA	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarria	
		Hornidura–jarduerak	bateragarria	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du. Beste erabilera bereizgarri bateko eraikin batean erabilera lagungarri gisa ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	debekatua	
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza–erabilerak	merkataritza–lokal	bateragarri	
		Merkataritza–lokal handia	bateragarri	
		denda	bateragarri	Lurzati independentean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatzekoa den araudi sektorialaren zehaztapen propioak bete beharko dituzte.
		Saltoki handiak	debekatua	
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Hotel–establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	
		Gizabidezko kultura	bateragarri	
		osasuna	bateragarri	
		laguntza–zerbitzuak	bateragarri	
		Aparkalekua	bateragarri	
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	
		kirola	bateragarri	
		erlijiokoa	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira

94.- artikulua.- ZGE–RE–06. Dentsitate baxuko Bizitegi eremua.

1. Eremua ezaugarritzea:

   Bizitegi–erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, etxebizitza–dentsitate txikia dakarten eraikuntza–tipologietan kokatua.

2. Eraikuntza erregimena:

   Zonako eraikuntza–baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

   Etxebizitza kolektiboa ezarriz gero B+2 gehienezko solairu kopurua izango da eta solairu kopurua ezingo da B+1+BC baino handiagoa izan aeroportuaren sortasunak badaude.

3. Erabilera–araubidea:

   Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.

   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

4. Erabilera bateragarrietara bideratutako eremuaren hirigintza–eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:

   Eremu horretan sestra gainean baimendutako hirigintza–eraikigarritasun osoaren gehieneko ehunekoa, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 20koa izango da.

ZGE–RE–06 ERABILERA–ERREGIMENA. DENTSITATE BAXUKO BIZITEGI–EREMUA

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEG	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	berezkoa	
		Etxebizitza taldekatua	berezkoa	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
		Etxebizitza kolektiboa	asimilatua	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	
	Ostatu–etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau–jarduerak	bateragarria	
		Hurbileko jarduerak	bateragarria	
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	debekatua	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarria	Lurzati independentean ezarriko da.
		Hornidura–jarduerak	bateragarria	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Beste erabilera bereizgarri bateko eraikin batean erabilera lagungarri gisa ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	debekatua	
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza–erabilerak	merkataritza–lokal	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Merkataritza–lokal handia	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira du.
		denda	debekatua	
		Saltoki handiak	debekatua	
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira du.
		2. motako lokala	bateragarria	Lurzati independentean ezarriko da.
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarria	
		Apartamentu turistikoak	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Hotel–establezimenduak	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarria	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		3. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Elkarlanerako guneak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	I+G+Bko zentroak		bateragarri	Ahal dela, bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	
		Gizabidezko kultura	bateragarri	
		osasuna	bateragarri	
		laguntza–zerbitzuak	bateragarri	
		kirola	bateragarri	
		Aparkalekua	bateragarri	
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	
		erlijiokoa	bateragarri	

95.- artikulua.- ZGE–RE–07. Landa–kokalekuetarako bizitegi–zona.

1. Eremua ezaugarritzea:

   Bizitegi–erabilera helburu nagusitzat duen zona globala da, etxebizitza–dentsitate txikia dakarten eraikuntza–tipologietan kokatua.

2. Eraikuntza erregimena:

   Zonako eraikuntza–baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketen araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.
   Etxebizitza kolektiboa ezarriz gero, solairu kopurua ezingo da B+2 baino handiagoa izan.

3. Erabilera–erregimena:

   Eremu horretako erabileren bateragarritasuna arautzen duen araubidea erantsitako taulan ezartzen da.
   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

4. 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.

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

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI–ERABILERA	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	berezkoa	
		Etxebizitza taldekatua	asimilatua	

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
		Etxebizitza kolektiboa	asimilatua	
	Elkarlaneko etxebizitza		asimilatua	
	Ostatu–etxebizitza	Erabilera turistikorako etxebizitza partikularreko logelak	asimilatua	
2. TALDEA. AE INDUSTRIALAREN ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Artisau–jarduerak eta Hurbileko jarduerak	bateragarria	Ahal dela hurbileko jarduera bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	debekatuta	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE ERABILERAK	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	bateragarria	
		Hornidura–jarduerak	bateragarria	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko dira. Beste erabilera bereizgarri bateko eraikin batean erabilera lagungarri gisa ezartzen denean, kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	debekatuta	
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza–erabilerak	merkataritza–lokal	bateragarria	Ahal dela hurbileko jarduera bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Merkataritza–lokal handia	debekatua	
		denda	debekatua	
		Saltoki handiak	debekatuta	
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	bateragarri	Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	bateragarri	
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Hotel–establezimenduak	bateragarri	Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarrI	Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
		3. motako lokala	bateragarri	Lurzati independentean ezarriko da. HAPOn ezarritako araudia bete beharko du.
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	
		2. motako lokala	bateragarri	Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	Elkarlanerako guneak			Ahal dela bizitegi-erabilera nagusia duen lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira
	I+G+Bko zentroak			Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		osasuna	bateragarri	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		laguntza–zerbitzuak	bateragarri	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.
		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.
		erlijiokoa	bateragarri	Bizitegi–erabilerarekiko independentea den lurzatian kokatuko da.

2. ATALA. ZGE–AE. JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO ZONAK

96.- 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, jarduketen 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.

   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

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	Etxebizitza isolatua	debekatuta	
		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 eta Hurbileko jarduerak	berezkoa	
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Industri jarduerak	berezkoa	
3. GURUTZAKETA. BILTEGIRATZEKO ETA LOGISTIKAKO AE	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	berezkoa	
		Hornidura–jarduerak	berezkoa	Ahal dela lurzati edo eraikinarekiko independentea den lurzati edo eraikin batean kokatuko dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko araudi sektoriala errespetatuko du.
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	berezkoa	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
4. TALDEA. HIRUGARREN SEKTOREKO AE ERABILERAK ETA LAUGARREN SEKTOREA	Merkataritza–erabilerak	merkataritza–lokal	bateragarri	
		Merkataritza–lokal handia	bateragarri	
		denda	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da.
		Saltoki handiak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da.
	Zerbitzu–erabilerak	1. motako lokala	berezko	
		2. motako lokala	Berezko	
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	debekatuta	
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
				Hirugarren sektoreko eta laugarren sektoreko erabilerekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira.
		Hotel–establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 eta 2 motako lokala	bateragarri	
		3. motako lokala	bateragarri	
	Bulego konbentzionalak	1. motako lokala	bateragarri	
		2. motako lokala	bateragarri	
	Elkarlanerako guneak			
	I+G+Bko zentroak			
5. TALDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.
		Gizabidezko kultura	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.
		osasuna	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.
		laguntza–zerbitzuak	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.
		kirola	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.
		Aparkalekua	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.
		Zerbitzu pertsonalak	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.
		erlijiokoa	bateragarri	Ahal dela lurzati edo erakin independentean kokatuko da.

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

97.- 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.
   Erabilera berriak ezartzeko, III. titulu honetako (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak bete beharko dira, eta, gainera, V. tituluko (Kalifikazio xehatua) zehaztapenak.

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 ERABILTZEKO ARAUBIDEA. EKIPAMENDU PRIBATUKO ZONA OROKORRAK

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
1. TALDEA. BIZITEGI–ERABILERAK	Etxebizitza konbentzionala	Etxebizitza isolatua	debekatua	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.
		Etxebizitza taldekatua	debekatua	Jardueraren titularrei zerbitzua emateko baimena ematen zaie.
		Etxebizitza kolektiboa	debekatua	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. GURUTZAKET3. TALDEA BILTEGIRATZEKO ETA	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.	Hurbileko jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
		Hornidura–jarduerak	Debekatuta	Edozein modalitatetan
	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Logistikako eta biltegiratzeko jarduerak	Debekatuta	Hurbileko jadrueran
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	
	Ostatu–erabilerak	Erabilera turistikorako etxebizitzak	Debekatuta	
		Apartamentu turistikoak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 20ko mugarekin.
		Hotel–establezimenduak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 20ko mugarekin.
		Ikasleen egoitzak eta antzekoak	bateragarri	Ahal dela, eraikin independente batean kokatuko da. Ekipamenduaren erabilera nagusiarekiko bateragarritasunean kokatu ahal izango dira, ekipamenduaren eraikigarritasun fisikoaren % 20ko mugarekin.
	Bilera sozialaren erabilerak	1 motako lokala	osagarri	Ekipamendu–jarduerari lotutako erabilera gisa baimentzen da. Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

HIRIGINTZAKO ERABILERAK			ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	ARAU–ZEHAZTAPENAK ERABILERA MULTZOA
ERABILERA MULTZOA		XEHETASUN		
		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 PRIBATUKO ERABILERAK	Ekipamendu pribatua	hezkuntza	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		Gizabidezko kultura	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		osasuna	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		laguntza–zerbitzuak	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.
		kirola	berezko	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.
		erelijiokoa	berezko	Erabilera hori kalifikazio xehatuan ezarritako baldintzen arabera ezarriko da.

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

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

98.- artikulua.- Espazio libreen Sistema OrokorrenDefinizioa eta araubidea.

1. Espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dira erabilera eta jabari publikoko berdeguneak, hiri-eremuan edo lurralde-eremuan hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eginkizun egituratzailea dutenak.

Espazio libreen sistema orokortzat hartzen dira dagozkien antolamendu-planoetan zehaztutakoak, eta bereizi egiten dira zuzkidura-estandarren ondorioetarako zenbatzen diren espazio libreen sistema orokorrak (itzal solidoan) eta zenbatzen ez direnak (itzal etenean).

2. Antolamendu-planoek, OE – 03 plano-sortak, ZSG – EL zonen mugaketa adierazten dute

3. Eraikuntza erregimena:

a) Sestra gainean eraikin apaingarriak, pergolak, instalazioak eta Araudi Orokor honen 41. artikuluan definitutako zona horietako erabilera nagusi eta onargarriei lotutako beste eraikuntza finko edo behin-behineko batzuk egitea soilik baimentzen da.

b) Espazio horietan ezartzen den eraikuntzak ezin izango ditu honako parametro hauek gainditu. Jarraian datorrena baino okupazio edo eraikigarritasun handiagoa garatzeko, Plan Berezi bat idatzi beharko da:

Gehieneko okupazioa: espazioaren azaleraren % 10.
Gehieneko eraikigarritasuna. 0,10 m²t/m²s.

c) Lurpean aparkatzea eta azpiegitura eta instalazio osagarriak instalatzea baimentzen da, Plan Orokor honek ezarritako baldintzetan

4. Erabilera–erregimena:

a) Erabilera–baldintzak araugintza–dokumentu honetako hirigintza–erabilerei buruzko kapituluan (espazio libreko erabilerak) adierazitakoak izango dira. Nolanahi ere, ibai–ibilguen uholde–arriskuaren eraginpean egon daitezkeen espazio libreak, ezartzen diren erabileren baimenari, ezarpenari, tratamenduari eta aurreikuspenari dagokienez, eragin horrek baldintzatuko ditu beti, eta administrazio eskudunaren txosten loteslea beharko du, indarrean dagoen legeriaren arabera.

b) Udalak eremu horretan erabilera osagarriak ezartzeko baimena eman ahal izango du, horien funtzionaltasuna hobetuko dutenak.

2. ATALA. ZUZKIDUREN ETA EKIPAMENDU PUBLIKOEN SISTEMA OROKORRA

99.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.

1. Komunitatearen zuzkidura eta ekipamendu publiko orokorreko erabilerak ezartzeko eremuei dagokie, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.

2. Dagokion planoak (OE–02 eta OE–03) hiri–lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian edo lurzoru urbanizaezinean duen mugaketa zehatza adierazten du.

3. 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)

4. 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.

5. 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, artikulu honen 2. paragrafoan deskribatutako ekipamendu–erabileraren beste modalitate batean baino.

6. 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 m²t/m²s 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 m²t/m²s 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 m²t/m²s–ko eraikigarritasun fisikoa eraikitzeko baimena emango da, plangintza aldatu beharrik gabe. Eraikigarritasun handiagoa behar bada gauzatutakoa baino, 1,00 m²t/m²s edo I. eranskinean esleitutakoa baino, Plan Berezi bat idatziko da..

Oro har, ez da ezartzen lurzatiaren okupazio–mugarik, mugekiko eta 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 beharko, 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 m²t/m²s da. 3 m²t/m²s edo I. eranskinean esleitutakoa baino eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.

7. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera-baldintzak araudi-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (6. taldea, zuzkiduren erabilerak edo ekipamendu publikoa) adierazitakoak izango dira.
b) Udalak eremu horretan erabilera osagarriak ezartzeko baimena eman ahal izango du, erabilera horien funtzionaltasuna hobetzeko.

3. ATALA. ZSG–VI–FO. FORU ESKUMENEKO BIDE SISTEMA OROKORRA

100.- artikulua.- ZSG–VI–FO–01. Foru errepide sarea.

1. Foru eskumeneko sistema orokorreko sarea osatzen duten pertsonen eta ibilgailuen aldi baterako igarotze eta egonaldirako espazioak hartzen ditu.

2. Horren erregulazioa Bizkaiko errepideei buruzko urriaren 20ko 5/2021 Foru Arauari edo hura ordezten duen arauari lotzen zaio. Foru-eskumenekoak dira (L3 eta L3.4 foru-bidegorrien tarteez eta horien inguruko pasealekuez gain) BI-637 errepidea eta Fadura eta Euskal Herria noranzkodun Arteako lotuneak, udal-biribilguneetara iritsi arte.

3. Antolamendu-planoak:

a) OE – 02 eta OE – 03 plano-serieek ZSG – VI – FO eremuen mugaketa adierazten dute.
b) OP – 03 plano-serieek Plan Orokor honetan definitutako garapen-eremuetako zortasun- eta eraikuntza-eremuak adierazten dituzte. CS – 14 planoek ZSG – VI – FO eremuetako zortasun- eta afekzio-eremuak eta eraikuntzarako eta zerbitzu orokorretarako muga-lerroak zehazten dituzte udalerri osorako.

4. Eraikuntza– eta erabilera–araubidea:

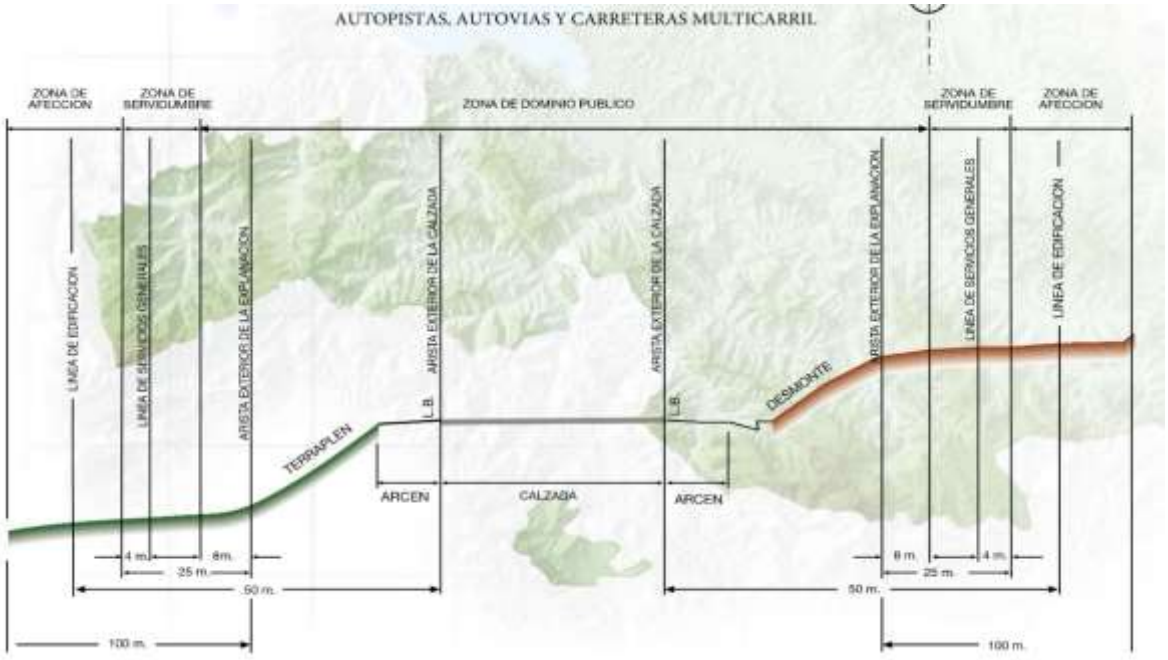
Oro har, ez da eraikuntzarik baimentzen. Hala ere, errepideetako, kaleetako eta oinezkoentzako sareetako berezko elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak ezarri ahal izango dira, zerbitzu– eta aisialdi–eremuak barne, baita errepideetako hornidura–unitateak eta erregai–zerbitzuguneak ere, baldin eta horiek ezartzea posible eta komenigarritzat jotzen bada.

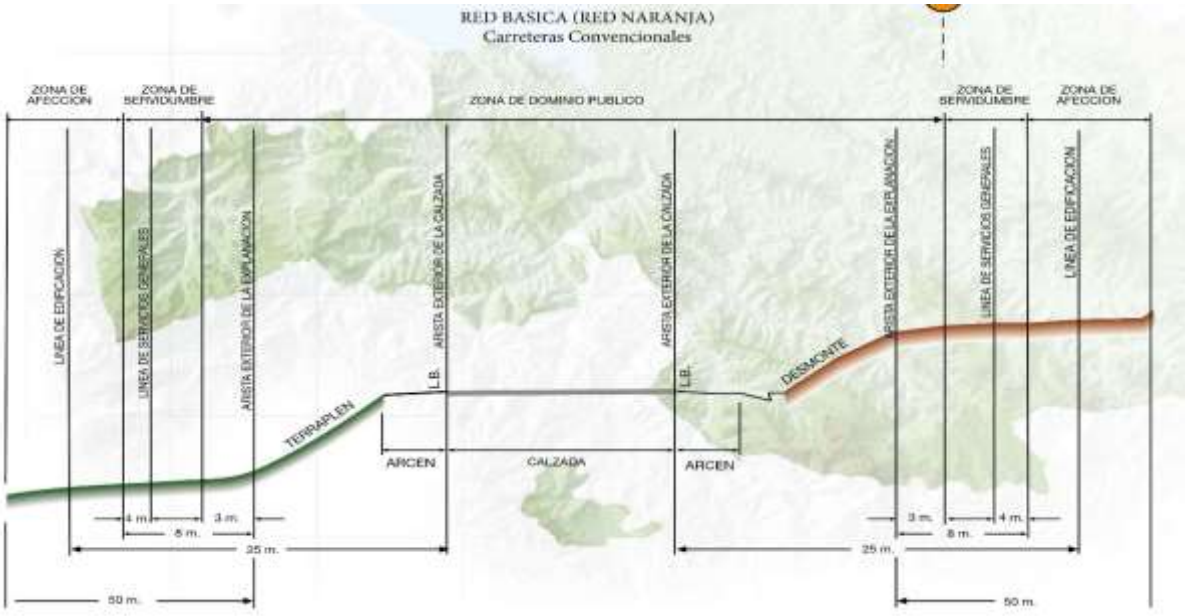
5. Erabileren bateragarritasun–araubidea:

a) Erabilera-baldintzak ondoren zehazten direnak izango dira, Araudi Orokorreko dokumentu honetako Hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (8. taldea, komunikazio-erabilerak) adierazitakoez gain.
b) Esleitutako erabilerak:
Oinezkoen, txirrindularien eta motordun ibilgailuen zirkulaziorako erabilerak.
c) Erabilera bateragarriak:
Erabilera nagusien erabilera lagungarriak: autobus–geltokiak; pisatze–baskulak; sorospen–postuak; zerbitzuguneak, atseden– 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.
d) Erabilera debekatuak:
Aurreko modalitateetan sartu ez diren erabilerak, baldin eta eremu horren izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

6. Erabilera horiek baimentzeko edo ez baimentzeko, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoari jarraituko zaio, indarrean dauden lurralde–antolamenduko tresnak barne.

7. Jarraian, foru-errepideetako babes-eremuen bi eskema daude:





4. ATALA. ZSG–VI. UDAL–ESKUMENEKO BIDE–SISTEMA OROKORRA

101.- artikulua.- ZSG–VI. Ibilgailuen bide–sarea definizioa eta erregimena.

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

2. Antolamendu-planoek eta OE–02 eta OE–03 plano-serieek ZSG – VI eremuen mugaketa adierazten dute.

3. Eraikuntza erregimena:

a) Kaleen eta oinezkoentzako sareen berezko elementu eta instalazio funtzional eta lagungarriak ezartzearekin zerikusia duten eraikinak baino ez dira baimentzen.

b) Oro har, sestra azpian aparkatu ahal izango da.

4. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera-baldintzak ondoren zehazten direnak izango dira, Araudi Orokorreko dokumentu honetako Hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (8. taldea, komunikazio-erabilerak) adierazitakoez gain.

b) Esleitutako erabilerak:
Oinezkoen, bizikleten eta motordun ibilgailuen zirkulaziorako erabilerak.

c) Erabilera bateragarriak:

Erabilera nagusien erabilera lagungarriak: autobus-geltokiak, pisatze-baskulak, sorospen-postuak eta antzekoak.
Hornidura-erabilerak eta -jarduerak (biltegiratzea eta logistika), aldaera eta mugikortasun-modalitate guztietan.
Espazio libreak.
Sestra gaineko eta azpiko aparkalekua.
Zerbitzu-azpiegiturak, sestra azpian soilik.
Igogailuak, arrapala mekanikoak edo antzekoak, mugikortasun alternatiboa hobetzeko.
Ekipamendu-erabilerak, erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan, bai eta bideen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin ere.
— Zona mota honen berezko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

d) Erabilera debekatuak:
Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak, zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira

102.- artikulua.- ZSG–VI. Ibilgailuaren oinezkoa batera egotearen definizioa eta erregimena.

1. Udalaren eskumenekoak diren pertsonak eta ibilgailuak bereizi gabe igarotzeko eta aldi baterako egoteko espazioak hartzen ditu, udalak hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean udal-eskumeneko bide-sistema orokorren eremuetan horrela adierazita daudenak.

2. Antolamendu-planoek eta OE – 02 eta OE – 03 plano-serieek ZSG – VI eremuen mugaketa adierazten dute.

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea ibilgailuentzako bide-zonako araubidearen berdina izango da, eta, hala badagokio, hiri-mugikortasun jasangarriari buruzko dagokion ordenantzaren arabera antolatuko da.

4. Udalaren eskumeneko bide-eremu guztietan gerta daiteke suziria. Udal-kudeaketa bidez ezarriko edo ezabatuko dira, Plan Orokor honetan jasotako egiturazko antolamendua aldatu beharrik gabe

103.- artikulua.- Errepideen, oholtzen eta landa-bideen udal-sarerako lurzoru urbanizaezinean Udal Bide Sistema Orokorraren definizioa eta araubidea.

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden errepideen, oholtzen eta udal-bideen errepide-sareari dagokio. Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazio-planoetan errepideak eta oholtzak grafiatzen dira. Antolamendu-planoetan ez dira landa-bideak grafiatzen. Udalak kudeatuko ditu.

2. Antolamendu-planoek, OE – 02 plano-serieek, lurzoru urbanizaezinean ZSG – VI zonen mugaketa adierazten dute.

3. Udalak lehendik dauden errepideen eta landa-bideen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, bai zuzenean, dagozkion obra arrunten proiektuak formulatuz (horrek inplizituki ekarriko du onura publikoaren deklarazioa eragindako lursailak desjabetzeko), bai bide horretaz baliatzen diren erabilera eta eraikin berriak baimentzeko, beharrezkoak diren hobekuntza- eta zabaltze-baldintzak bete beharko dira.

4. Lurzoru urbanizaezinean eraiki nahi diren landa-erabileretarako eraikin berriek sarbidea izan beharko dute aurreko paragrafoan aipatutako errepide edo bideren batetik.

5. Lurzoru urbanizaezinean errepideetatik eta bideetatik paisaiaren pertzepzioa babestearen ondorioz, eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukerak bereiz murriztu ahal izango dira.

6. Jabetzaren mugak: Bideak hobeto babesteko, eraikitzeko muga-lerro bat ezartzen da, 6,00 metrokoa, partzelak errepidearekin eta/edo bidearekin bat egiten duen ertzetik abiatuta neurtuta, edozein eraikin eta beste instalazio eta eraikuntza batzuk gutxieneko atzeraemangune batera behartzeko.

7. Oinezkoen eta ibilgailuen arteko bizikidetza udal-kudeaketaren bidez zehaztuko da, HAPO honetan zehaztutako egiturazko antolamendua aldatu beharrik gabe.

8. Bidegorrien ezarpena udal-kudeaketaren bidez zehaztuko da, HAPO honetan zehaztutako egiturazko antolamendua aldatu beharrik gabe.

9. Eraikuntza-araubidea:

a) Errepideen, oholtzen eta oinezkoentzako sareen berezko elementu eta instalazio funtzional eta lagungarriak ezartzearekin lotutako eraikinak baino ez dira baimenduko.
b) Oro har, sestra azpian aparkatu ahal izango da.

10. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera-baldintzak ondoren zehazten direnak izango dira, Araudi Orokorreko dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan adierazitakoez gain (8. taldea, komunikazio-erabilerak).
b) Esleitutako erabilerak:
Oinezkoen, txirrindularien eta ibilgailu motordunen zirkulazioa.
c) Erabilera bateragarriak:

Erabilera nagusien erabilera lagungarriak: autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak eta antzekoak.
Hornidura-erabilerak eta -jarduerak (biltegiratzea eta logistika), mugikortasun-aldaera eta -modalitate guztietan.
Espazio libreak.

Sestra gaineko eta azpiko aparkalekua.
Zerbitzu-azpiegiturak, soil-soilik sestra azpian.
Ekipamendu-erabilerak, erabilera nagusiekin eta bide-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan.
Igogailuak, arrapala mekanikoak edo antzekoak, mugikortasun alternatiboa hobetzeko.
Zona mota honen berezko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

d) Erabilera debekatuak:
Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak, baldin eta eremu honen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak badira.

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

104.- artikulua.- Bidegorrien sarea ZSG–MA–BI definizioa eta erregimena.

1. Udalerriko bidegorri–sareak hiri–lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean, eta haren elementu osagarri guztiek osatzen duten eremua (bizikletak garbitzeko eta konpontzeko elementuak, aparkalekuak, eraikuntzak, gelditzeko eremu mugatuak, bizikletak gordetzeko sestra gaineko eta azpiko eraikuntzak, seinaleak eta abar).

2. Dokumentazio grafikoan erabat definituta daude foru- edo udal-bide-sistema orokorrekin gainjarrita. Definizio hori orientagarria da, eta, beraz, bidegorrien sarea ezartzeko garapen alternatiboak proposatu ahal izango dituzte dagozkien proiektuek, modu arrazoituan, HAPO honetan definitutako egiturazko antolamendua aldatu beharrik gabe.

3. Antolamendu-planoek eta OE – 02 eta OE – 03 plano-serieek ZSG – MA – BI eremuen mugaketa adierazten dute.

4. Eraikuntza eta erabilera-araubidea ibilgailuentzako bide-zonako araubidearen berdina izango da, eta, hala badagokio, hiri-mugikortasun jasangarriari buruzko dagokion ordenantzaren arabera antolatuko da

105.- artikulua.- ZSG–MA–PE. Oinezkoen Sistema Orokorraren definizioa eta erregimena.

1. Udalerriko oinezkoen sareak hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean osatzen duen eremua hartzen du. Mugikortasuna errazten duten elementu eta instalazioen multzoa ere eremu horren parte da (igogailuak eta eskailera mekanikoak, eta mugikortasunean laguntzeko beste elementu elektromekaniko batzuk).

2. HAPO hau indarrean sartzen den egunean dauden igogailuak, eskailerak eta arrapala mekanikoak modu espezifikoan definitzen dira antolamendu-planoetan, alde batera utzi gabe eskailera-igogailu eta arrapala mekaniko berriak ezar daitezkeela oinezkoen mugikortasun alternatiboko sarea hobetzeko, espazio libreetan, ibilgailuentzako bideetan, oinezkoentzako bideetan edo ekipamendu publikoetan dagozkien proiektuen bidez.

3. Antolamendu-planoek, OE – 02 eta OE – 03 planoen serieek, ZSG – MA – PE eremuen mugaketa adierazten dute.

4. Udal oinezkoen sarea handitu ahal izango da udal ibilgailuen bidea oinezkoentzako bide bihurtuz, hori justifikatzen duen proiektuaren bidez, plangintza aldatu beharrik gabe.

5. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea ibilgailuentzako bide-eremuaren berdina izango da, eta, hala badagokio, hiri-mugikortasun iraunkorrari buruzko ordenantzaren arabera antolatuko da.

6. ATALA. ZSG–AP. APARKATZEKO SISTEMA OROKORRA

106.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.

1. Hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean ibilgailuak aparkatzeko eta aparkatzeko zona publikoei dagokie.

2. Antolamendu-planoek eta OE – 02, OE – 03 eta OP – 02 planoen serieek bi eremu mugatzen dituzte:

a) ZSG – AP. Aparkalekua (sestra gainean), itzal solidoarekin grafiatua.
b) ZSG – AP. Aparkalekua (sestra azpian), itzal marratuarekin grafiatua, beste kalifikazio batzuei gainjartzen zaienean.

3. Aurrekoari kalterik egin gabe, eremu hori espazio libreen, ekipamendu publikoen eta udal-bideen azpian kokatu ahal izango da (berdin zonak edo azpizonak badira ere), nahiz eta berariaz grafiatuta ez egon.

4. Udalak kudeatuko ditu.

5. Aparkaleku publikoetarako proiektuekin batera, aldez aurreko bideragarritasun-azterlan bat egingo da beti.

6. Bateriak trukatzeko instalazioak eta kargatzeko puntuak aparkalekuaren erabilera osagarritzat hartzen dira. Nolanahi ere, aplikagarri den legerian eta araudi sektorialean adierazitako distantzia-, segurtasun- eta teknika-baldintzak bete beharko dira.

7. Eraikuntza-araubidea:

a) Kasu bakoitzean aparkalekuen berezko erabilerak eta jarduerak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikinak eta instalazioak ezartzea baimentzen da.

Oro har, sestra gainean zein azpian gauzatutako eraikigarritasun fisikoa finkatu da. Era berean, aparkaleku berrietarako edo balizko handitzeetarako, sestra gaineko 3,00 m²t/m²s eraikigarritasun fisikoa ezartzen da, edo Araudi Partikularrean zehaztutakoa. Aurrekoa gorabehera, dokumentu honen I. eranskinean ezartzen da zuzkidura jakin batzuen sestra gaineko eta/edo sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa.

Gauzatutakoa (3,00 m²t/m²s) edo I. eranskinean esleitutakoa baino eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.

Era berean, eraikigarritasuna handitu behar izanez gero, aparkaleku berrietan, handitzeetan edo ordezkapenetan, baimena ematen da 3,00 m²t/m²s-ko eraikigarritasun fisikoa sestra azpian eraikitzeko, plangintza aldatu beharrik gabe. Gauzatutakoa (3,00 m²t/m²s) edo I. eranskinean esleitutakoa baino eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.

Oro har, ez da ezartzen lurzatiaren okupazio-mugarik, mugekiko eta eraikin mugakideekiko tarterik, ez eta gehieneko altuera-kopururik ere, HAPO honen Araudi Partikularrean hala arautzen denean izan ezik, nahiz eta ahalegina egingo den mugakide den hiri-ingurunera egokitzeko, ordeztu, berreraiki edo handituz gero.

Zuzkiduraren herri-jabariko xedea aldatzeko ez da plangintza aldatu beharko, jabari publikoko aldaketa-espediente bat baizik.

b) Espazio libreen eta/edo bide publikoen azpiko aparkaleku publikoen kasuan, artikulu honetan eta araudi orokor honen 35. eta 39. artikuluetan ezarritakoa beteko da.

8. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera-baldintzak araudi-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan (8. taldea, komunikazioak) adierazitakoak izango dira.
b) Udalak eremu horretan erabilera osagarriak ezartzeko baimena eman ahal izango du, erabilera horien funtzionaltasuna hobetzeko.

7. ATALA. ZSG–FE. TRENBIDE–SISTEMA OROKORRA

107.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.

1. Trenbide-komunikazioko azpiegitura orokorrek okupatzen dituzten eremuak dira, hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean haien instalazioak eta elementu propioak eta/edo zerbitzurako elementuak (geltokiak, geralekuak, etab.) barne.

2. Trenbide-erabilerak, jabari publikoko zonez gain, zortasun- eta afektazio-zonak ere ukitzen ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera:

a) Antolamendu-planoek, OE – 03 planoen serieak, ZSG – FE eremuaren mugaketa adierazten dute.
b) Antolamendu-planoek, OP – 03 plano-serieak, adierazten dute zortasun-eremuaren mugaketa eta trenbide-azpiegituraren eragina Plan Orokor honetan definitutako garapen-eremuetan. CS – 14 planoek ZSG – FE eremuetako zortasun- eta afekzio-eremuak definitzen dituzte udalerri osorako.

3. Plan Orokor honek trenbide-sistema orokorreko eremutzat jo ditu trenbide-zerbitzuko eremuan dauden lursailak, lehendik dagoen trenbide-mugaketarekin bat etorriz, eta azpiegitura handitzeko Neguri, Algorta, Bidezabal, Maidagan eta Ibarbengoan 2001eko HAPOren indarraldian egindako desjabetzeak edo okupazio aurreratuak barne hartuta.

4. Aurrekoa gorabehera, Plan Orokor honek trenbide-azpiegiturarako funtzionalki beharrezkoak ez diren eremuak identifikatu ditu mugaketaren barruan. Eremu horiek kalifikazio desberdina merezi dute, haien benetako xedearen arabera, eta, beraz, espazio libreen, bideen, oinezkoen eta abarren zonak eta azpizonak kalifikatu ditu. Eremu eta azpizona horiek honela tratatuko dira:

a) Plan Orokor honen indarraldian, azpiegiturarako beharrezkoak ez diren eremuak jabari publikoan aldatzeko edo Udalari lagatzeko eskatuko da.
b) Lagapena edo mutazioa egiten ez den bitartean, zona edo azpieremu horietan egin beharreko edozein obra tren-administrazioak baimendu beharko du.

5. I-17 serieko informazio-planoek trenbide-mugaketaren mugaketa jasotzen dute. Plano horietan, eragindako azalerak zehazten dira, honako egoera hauek kontuan hartuta:

a) Mugaketaren barruko udal-zonak eta -azpizonak, trenbide-sistema orokorreko zonaren gainean egon edo ez, hiri-lurzoru finkatuan.
b) Mugaketatik kanpoko trenbide-sistema orokorreko gunea, udal-eremu edo -azpizonekin gainjarria edo gainjarri gabea, hiri-lurzoru finkatuan.
c) Trenbide-sistema orokorreko gunea eta/edo haren mugaketa, urbanizazio-jarduketen parte direnak, jarduketa horien kudeaketan kontuan hartuak izateko (urbanizazio berriko jarduketak lurzoru urbanizagarrian eta urbanizazioa eraberritzeko eta berritzeko jarduketak hiri-lurzoru finkatugabean).

6. Eraikuntza- eta urbanizazio-araubidea:

a) Eraikinak eta erabilerak baimentzeari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan (Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legearen 16. artikulua) eta Trenbide Sarearen LAPean xedatutakoa beteko da.
b) Trenbide-mugaketaren barruan udal-kalifikazioa duten eremu edo azpieremuetan egin nahi diren obra guztiek tren-administrazioaren aldez aurreko baimena lortu beharko dute.
c) Osagarri gisa, honako hau ezartzen da:

ZSG-FE eremuan erabilera nagusi eta onargarriei lotutako eraikinak eta instalazioak soilik baimentzen dira, indarrean dagoen legeria sektorialean ezarritako baldintzetan.

Baimena ematen da sarea eta trenbide-instalazioak lurperatzeko lanak egiteko, bai eta sare horren azpitik ertzetako konexioa hobetzeko lanak egiteko ere, beharrezkotzat jotzen badira.

7. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera nagusia: trenbide-erabilera.
b) Erabilera bateragarriak:

Trenbideen erabilera osagarriak.

Espazio libreen eta komunikazioen beste erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak badira, aparkaleku-erabilera barne.

Erabilera nagusiarekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.

Nagusiarekin bateragarria den ekipamendu-erabilerak.

Sestra gaineko eta azpiko aparkalekua.

Nagusiarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

c) Erabilera debekatuak:
Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak, baldin eta bateraezinak badira landa-ingurunearen eta eremu horren berezko izaera eta helburuekin.

8. ATALA. ZSG–PO. PORTUKO SISTEMA OROKORRA

108.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.

1. Bat dator Bilboko Portu Agintaritzaren zerbitzu-gunearekin eta eskumeneko itsas seinaleen zerbitzuari atxikitako portuko jabari publikoarekin, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizaezinean.

2. Antolamendu-planoek, OE – 02 eta OE – 03 plano-serieek, ZSG – PO eremuaren mugaketa adierazten dute.

3. Espazio horien antolamendua, eraikuntza-araubidea eta erabilera Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen irailaren 5eko 2/2011 Legegintzako Errege Dekretura, urriaren 6ko FOM/2162/2015 Agindua aldatzen duen maiatzaren 10eko TRM/509/2024 Aginduaren bidez onartutako Bilboko Portuko Espazio eta Erabileren Mugaketara eta dagokion Portua Antolatzeko Plan Berezira bideratzen dira.

4. Inbentariatu daitezkeen ondasunak, Bilboko Portu Agintaritzari atxikitako ondasunen parte badira, edo haren eskumenekoak badira, Hezkuntza, Kultura eta Kirol Ministerioak izapidetuko du espedientea, eta organo eskudunak baztertuko du, hala badagokio, Espainiako Ondare Historikoari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legea zati batean garatzen duen urtarrilaren 10eko 111/1986 Errege Dekretuaren 11. artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz

9. ATALA. ZSG–APT. AIREPORTUEN SISTEMA OROKORRA

109.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.

1. Bilboko aireportuak eragiten dio Getxoko udalerriari. Plan Orokor honen arabera, Aireportuko Sistema Orokorra (ZSG – APT) aireportuko zerbitzu-eremua da, eta honako koordenatu hauek mugatzen dute, lurzoru urbanizaezinean, OE – 02 plano-seriean, Bilboko Aireportuko Plan Zuzentzailean agertzen diren UTM koordenatuen arabera. Plan hori Plan Orokor honen gainetik egongo da kontraesanik egonez gero:

ED50 koordenatuak:

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

ETRS89 koordenatuak:

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

2. Halaber, Getxoko udalerria Bilboko aireportuaren zortasun aeronautikoen eraginpean dago. Gainjarritako baldintzatzaileen CS – 10 serieko planoek Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoak grafiatzen dituzte. Zehazki:

a) CS – 10.1 planoak aireontzi-eragiketengatiko zortasunak eta zortasun erradioelektrikoen eta aerodromokoen inguratzailea jasotzen ditu.
b) CS – 10.2 planoak zortasun erradioelektrikoak eta aerodromokoak eta aerosorgailuengatiko zortasunak jasotzen ditu.

3. Hauek dira afekzio horiek erregulatzen dituzten arauak:

a) 48/1960 Legea, uztailaren 21ekoa (uztailaren 23ko BOE, 176. zk.), aireko nabigazioari buruzkoa, abenduaren 29ko 55/99 Legeak, zerga-, administrazio- eta gizarte-neurriei buruzkoak, aldatua (abenduaren 30eko BOE, 312. zk.).
b) 13/1996 Legea, abenduaren 30ekoa, Zerga, Administrazio eta Lan Arloko Neurriei buruzkoa (abenduaren 31ko BOE, 315. zk.).
c) Zerga, Administrazio eta Lan Arloko Neurriei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 Legearen 166. artikulua (abenduaren 31ko BOE, 315. zk.).
d) d) 21/2003 Legea, uztailaren 7koa, Aire Segurtasunari buruzkoa (uztailaren 8ko BOE, 162. zk.).

e) 2591/1998 Errege Dekretua, abenduaren 4koa, Interes Orokorreko Aireportuak eta haien Zerbitzuguneak Antolatzekoa (abenduaren 7ko BOE, 292. zk.).

f) 370/2011 Errege Dekretua, martxoaren 11koa, Bilboko aireportuaren zortasun aeronautikoak eguneratzen dituena (BOE, 1. zk.). martxoaren 31koa).

g) 369/2023 Errege Dekretua, maiatzaren 16koa, aireko nabigazioa babesteko zortasun aeronautikoak arautzen dituena eta abenduaren 4ko 2591/1998 Errege Dekretua aldatzen duena, Zerga, Administrazio eta Gizarte Arloko Neurriei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 Legearen 166. artikuluan xedatutakoa betez (ekainaren 2ko BOE, 131. zk.).

h) 537/2023 Errege Dekretua, ekainaren 20koa, Kantabriako, Galiziako, Errioxako, Nafarroako Foru Erkidegoko, Euskal Autonomia Erkidegoko eta Asturiasko Printzerriko autonomia-erkidegoetan aireko nabigaziorako dauden instalazio erradioelektrikoei lotutako zortasun aeronautikoak ezartzen dituena, instalazioak aerosorgailuak badira (ekainaren 21eko BOE, 147. zk.).

i) Sustapen Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Agindua, Bilboko aireportuaren plan zuzentzailea onartzen duena (abuztuaren 7ko BOE, 188. zk.). – Sustapen Ministerioaren 2011ko ekainaren 6ko FOM/1859/2011 Agindua, 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartutako Bilboko Aireportuaren Plan Zuzentzailearen zerbitzu-eremuaren mugaketa aldatzen duena (uztailaren 5eko BOE, 159. zk.).

4. Aplikatu beharreko araubidea:

a) Bilboko Aireportuko Sistema Orokorraren eremuan, erabilera onargarria aireportuko erabilera publikoa eta aireportuko zerbitzu-eremuaren barruan aireportua ustiatzearekin lotutako jarduerak baino ez dira izango, aireportuaren ustiapena eta garapena oztopatu edo oztopatu gabe.

b) Zortasun aeronautikoak jabetza-eskubidearen legezko mugak dira, haren funtzio soziala dela eta. Zortasun aeronautikoek ezarritako mugek eta baldintzek ez badute ahalbidetzen aurreikusitako eraikuntzak, instalazioak edo landaketak egitea, ez da inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik sortuko Garraio eta Mugikortasun Jasangarriko Ministerioaren aldetik, ez eta azpiegitura aeronautikoaren edo aire-nabigazioko zerbitzuen hornitzailearen edo titularraren aldetik ere, dagoeneko ondaredunak diren eskubideei eragiten dienean izan ezik.

c) Eraikuntzek eta instalazioek, bai eta Getxoko udal-mugartean aurreikusten den beste edozein jarduerak ere, elementu guztiak barne (hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kutxak, kartelak, dekorazio-erremateak), eta eraikuntza horiei buruzko beste edozein gehigarri, bai eta eraikitzeko bitarteko mekanikoek ere (garabiak, etab.), lurraren aldaketek edo objektu finko edo mugikorrek (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak, palak, kartelak, etab.), bai eta bide-galiboak edo burdinbideak ere, ezin dituzte urratu Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoak, Plan Orokorreko zortasun aeronautikoen CS – 10.1 eta CS – 10.2 planoetan adierazita daudenak, salbu eta Estatuko Segurtasun Agentziak

d) Zentzu horretan, 369/2023 Dekretuaren 14. artikuluaren jarraikituz, zortasun aeronautikoek, aerodromoko zortasunek eta Bilboko aireportuko instalazio erradioelektrikoen zortasunek ukitutako eremua jarduerak mugatzeko zortasunaren mende geratzen da, eta, horren arabera, gainbegiratze zibileko agintaritza nazionalak edo Defentsa Ministerioko organo eskudunak (AESA) haren barruan kokatzen diren eta aire operazioetarako edo instalazio erradioelektrikoen funtzionamendu egokirako arriskutsuak izan daitezkeen jarduerak debekatu, mugatu edo baldintzatu ahal izango ditu. Aukera hori jarduera horiek ezartzeko edo gauzatzeko ahalmena ematen duten lurzoruaren erabileretara hedatuko da, eta honako hauek hartuko ditu, besteak beste:

Turbulentziak eragin ditzaketen oztopoak eraikitzea dakarten edo dakartzaten jarduerak.

Aerodromoko kontrol-zerbitzuen ikusmenean eragina izan dezaketen oztopoak eraikitzea dakarten edo ekar dezaketen jarduerak.

Arriskuak sor ditzaketen edo nahasmena edo errorea eragin dezaketen argiak erabiltzea, proiektoreak edo laser igorleak barne.

Azalera handiak eta oso islatzaileak erabiltzea dakarten jarduerak, itsutzea eragin dezaketenak.

Faunaren presentzia suspertu, erakarri edo sor dezaketen jarduerak.

Komunikazio-, nabigazio- eta zaintza-sistema aeronautikoen funtzionamendua oztopa dezaketen edo horiei modu negatiboan eragin diezaieketen jarduerak edo objektu finko edo mugikorren presentzia.

Kea, lainoa edo aireontzientzat arriskutsua izan daitekeen beste edozein fenomeno sortzen duten instalazioak ezartzea edo funtzionatzea errazten edo dakarten jarduerak.

Kirol-jarduerak edo beste edozein motatako jarduerak egiteko, aireko propultsio- edo sostengu-baliabideak erabiltzea.

Su artifizialak edo antzeko tresnak jaurtitzea.

e) Getxoko udal-mugartean dauden aire-sorgailu diren instalazioek, horien elementu guztiak barne (palak eta abar barne), ezin dituzte urratu Kantabriako, Galiziako, Errioxako, Nafarroako Foru Erkidegoko, Euskal Autonomia Erkidegoko eta Asturiasko Printzerriko autonomia-erkidegoetan aireko nabigaziorako instalazio irrati-elektrikoen azalera mugatzaileen maila-lineak, “Aeronautikaren Afektazioak Zortasun Erradioelektrikoak, Aerodromokoak eta Aerosorgailuetakoak” Plan Orokorreko CS – 10.2 planoan agertzen direnak, eta Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak (AESA) txosten loteslea egiten badu, aldez aurretik azpiegitura aeronautikoaren titularrari edo kudeatzaileari edo aire nabigazioko zerbitzuen hornitzaileari kontsulta eginda, non egiaztatzen den ez dela konprometitzen aireontzien operazioen segurtasunarekin eta erregulartasunarekin, 369/2023 Errege Dekretuan jasotako salbuespenekin bat etorriz.

f) Zortasun aeronautikoei buruzko 369/2023 Dekretuaren 31. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, instalazio erradioelektriko aeronautikoen funtzionamendu normala asaldatzen duten erradiazio elektromagnetikoak eragin ditzakeen edozein emisore erradioelektrikok edo bestelako gailuk, oztopoak mugatzen dituzten gainazalak urratu ez arren, dagokion baimena beharko du.

g) Era berean, Bilboko aireportuko zortasun aeronautikoei buruzko araudia bete beharko dute honako hauek: aerosorgailuak instalatzea, energia elektrikoa garraiatzeko lineak instalatzea, telekomunikazio-azpiegiturak instalatzea (telefonia-antenak eta mikrouhin-estekak, esaterako), eta funtzionamenduagatik plataforma goratuetan kokatu behar diren gainerako egiturak instalatzea.

h) Edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, aerosorgailuak, palak barne, eraikuntzarako beharrezkoak diren bitartekoak, (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) edo landaketak egiteko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aldeko erabakia beharko da aldez aurretik, zortasun aeronautikoei buruzko 369/2023 Dekretuaren 31. eta 33. artikuluen arabera, egungo idazketan.

i) Salbuespen gisa, zortasun aeronautikoei buruzko 369/2023 Dekretuaren 34. artikuluaren arabera, eraikin edo instalazioen eraikuntzak baimendu ahal izango dira, zortasun aeronautikoek ezarritako mugak gainditu arren, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) iritziz, egiaztatzen bada ez dela segurtasuna arriskuan jartzen, eta aireontzien eragiketen erregulartasunari nabarmen eragiten ez zaiola. Ondorio horietarako, jarduketa berrien sustatzaileek segurtasun-azterketa aeronautiko bat aurkeztu ahal izango dute, teknikari eskudun batek sinatua, eta bertan egiaztatuko da ez dela segurtasuna arriskuan jartzen, eta aireontzien eragiketen erregulartasunari ez zaiola nabarmen eragiten, edo pantaila-kasu bat dela.

j) Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak txostena egin beharko du Bilboko Aireportuko Plan Zuzentzailearen zerbitzugunean planifikatutako jarduketei dagokienez, Getxoko udalerrian lurraldea fisikoki antolatzen duten plan- edo tresna-proiektuei edo lurralde- edo bestelako antolamendu-tresnei buruz, bai eta horien berrikuspen edo aldaketei buruz ere, baldin eta proiektu horien eremuan sartzen badira aireportu-zerbitzugunea edo legez ezarritako zortasun aeronautikoei lotutako espazioak, edo zortasun aeronautikoen proposamenak, akustikoak barne, Bilboko Aireportuko Plan Zuzentzailearen zerbitzugunean planifikatutako jarduketei dagokienez. Horretarako, txostena eskatuko da, plangintza edo izapide baliokidea hasieran onetsi aurretik. Nahitaezko txostena eskatu ezean, bai eta desadostasun-kasuan ere, ezingo da behin betiko onartu Garraio eta Mugikortasun Jasangarriko Ministerioak egindako oharrak onartzen ez dituen hirigintza-plangintzako tresna, Estatuaren eskumenen erabilerari dagokionez. Gauzatu daitekeen aprobetxamendua plangintzak hirigintza-legeriaren arabera definitutakoa izango da, Garraio eta Mugikortasun Jasangarriko Ministerioaren txostenak ezartzen dituen baldintzak aplikatzen zaizkionean, eta, murriztuz gero, ez du inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik sortuko Garraio eta Mugikortasun Jasangarriko Ministerioaren aldetik, ez eta azpiegitura aeronautikoaren edo aire-nabigazioko zerbitzuen hornitzailearen titular edo kudeatzailearen aldetik ere, dagoeneko ondaredunduta dauden eskubideei eragiten dienean izan ezik.

k) Aire Nabigaziorako Instalazio Erradioelektrikoen Segurtasun Eremuetan debekatuta dago lurrean edozein elementu aldatzea, bai eta lurraren, haren azaleraren edo haren gainean dauden elementuen eraketa aldi baterako edo modu iraunkorrean aldatzea ere, salbu eta Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak (AESA) txosten loteslea egiten badu, aldez aurretik azpiegitura aeronautikoaren titularrari edo kudeatzaileari edo aire nabigazioko zerbitzuen hornitzaileari kontsulta eginda, non egiaztatzen den ez dela konprometitzen aireontzien operazioen segurtasuna eta erregulartasuna, zortasun aeronautikoei buruzko 369/2023 Errege Dekretuan jasotako salbuespenekin bat etorriz.

l) Plan Orokorraren hirigintza-araudian bertan edo hirigintza-araudiaren eta planoen artean kontraesanik badago, zortasun aeronautikoek ezarritako mugak edo baldintzak nagusituko dira hirigintza-plangintzan jasotako beste edozein xedapenen gainetik.

10. ATALA. ZSG–H. SISTEMA HIDRAULIKO OROKORRA

110.- artikulua.- Definizioa eta araubidea.

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

2. Antolamendu-planoak:

a) OE – 02 eta OE – 03 plano-serieek ZSG – H. eremuaren mugaketa adierazten dute.
b) CS – 15 planoek ZSG – H-ko zortasun- eta zaintza-eremuen mugaketa adierazten dute.

3. 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).

4. Eraikuntza eta erabilera erregimena:

a) Eremu horietan honako hauek daude araututa: 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uren Legearen testu bategina onartzen duena; 849/1986 Errege Dekretua, apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena; 2022 – 2027 Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoa; eta EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.
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.

5. HAPO garatzeko tresnek, hiri–lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian, sistema orokor horren trazadurak islatu beharko dituzte antolamenduan, eta haren izaeraren arabera antolatu.

6. Itsas–lehorreko jabari publikoko zortasun–eremuan, kontuan hartuko dira Kostaldeei buruzko Legearen 23. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako mugak (portu–araubidean izan ezik, azken horretan Kostaldeen erregulazioa osagarria baita, Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 45. artikulua eta hurrengoak.

7. Lurzoru urbanizaezinean, Sistema Orokor Hidraulikoa Azaleko Urak Babesteko Eremuaren zati da, eta, beraz, Araudi Orokor honen IV. tituluan eremu horretarako araututakoari jarraituko zaio, aplikatzekoa den sektoreko legeriak eta erregulazioak adierazitakoaz gain.

8. Jabari publiko hidraulikoari edo hari lotutako babes-eremuei eragiten dieten jarduketek, edo korronte-erregimenari eragiten diotenek, administrazio hidrauliko eskudunaren aldez aurreko baimena beharko dute. Baimen hori Ura – Uraren Euskal Agentzian izapidetuko da.

9. Zaintza-eremuaren barruko eremu eta azpieremuetan, ibilguaren bi aldeetan 100 metro, edoizein erakuntza edo erabilera egin ahal izateko, Uraren Euskal Agentziaren aldez aurreko baimena beharko da.

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

111.- 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 lurzorua 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. Partzuergoaren sarea eta haren afekzio-banda CS–15 plano-sortan grafizatzen dira.
b) ZSG–IS–SN. Saneamendu–sistema orokorra. Saneamendu–sistema orokortzat hartzen dira malaketeak eta Partzuergoaren intertzeptorea. Ez dira grafiatzen antolamendu–planoetan. Partzuergoaren sarea eta haren afekzio-banda CS–15 plano-sortan grafizatzen dira.

c) ZSG–IS–PLU. Euri–uren sistema orokorra. Ez da grafiatzen antolamendu–planoetan.
d) ZSG–IS–EN. Energia–sarearen sistema orokorra. Larrañazubiko subestazioa (lurzoru urbanizaezinaren kategorizazio–planoetan grafiatzen da), altako sarea eta tranformazio–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 zabortegia izandakoa lurzoru urbanizaezinean, eta Fadurako Garbigunea.

2. Antolamendu-planoek, OE – 02 eta OE – 03 plano-serieek, ZSG – IN eremuen mugaketa adierazten dute.

3. Eraikuntza erregimena:

a) Partzuergoaren saneamendu- edo hornidura-sarea inolako mugarik ez duten erabilera eta jabari publikoko lurretatik igarotzen bada, ondasun horien titularrak Ur Partzuergoari jakinarazi beharko dio horietan gertatzen den eta aipatutako sareko instalazioetan interferentziak eragin ditzakeen edozein aldaketa.
b) Hiri-lurzoruan, barne-erreformako eragiketa-eremuetan eta lurzoru urbanizagarrian, 2,50 m-ko afekzio-zerrenda ezarri da Partzuergoaren hornidura-sarearen ardatzaren alde banatan, eta 5,00 metrokoa Partzuergoaren saneamendu-kolektorearen ardatzaren alde banatan. Zerrenda hori ez da inoiz eraikin berri batek inbadituko, Partzuergoak aldeko txostena eman ezean; hala ere, zerrenda hori aprobetxamendurako zenbatuko da. CS – 15 planoek eragin-eremu horiek adierazten dituzte.

4. Erabilera-araubidea:

a) Zona horietarako baimendutako erabilerak Hiri Azpiegitura eta Zerbitzuen Sistema Orokor gisa duten xedeari dagozkionak dira, dagokion modalitate zehatzean.
b) Era berean, zerbitzu publikoei dagozkien erabilerak baimentzen dira oinarrizko azpiegituretan: hornidura, saneamendua, komunikazioak, energia-hornidurak eta antzekoak, betiere eragina eragin duen azpiegitura eraikitzearekin, ustiatzearekin eta mantentzearekin bateragarriak badira.
c) Gainerako zona globaletan edo azpieremuetan, dagokion kalifikazioak ezartzen dituen erabilerez gain, azpiegituren eta hiri-zerbitzuen erabilerak 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 zurtoin 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 ekipoek sarrera librea izango dute, eta, hala badagokio, eragindako kalteak ordaindu beharko dituzte.

Gainerako eraikuntza- eta erabilera-baldintzak araugintza-dokumentu honetako hirigintza-erabilerei buruzko kapituluan adierazitakoak izango dira (hiri-zerbitzuen eta azpiegituren erabilera).

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

I. KAPITULUA. I. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. ATALA. LANDA ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

112.- artikulua.- Landa-erabileretarako eta sistema orokorreko eremuetarako eraikigarritasuna.

1. HAPOk eraikigarritasuna adierazten du, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak terminoari buruz ezartzen dituen adieren arabera. Landa-erabilerako zonen eta lurzoru urbanizaezineko sistema orokorreko zonen kasuan, Plan Orokor honek zehaztutako eraikigarritasuna eraikigarritasun fisikoa da. Eraikigarritasun fisiko edo gordina da hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai eraikiaren edo eraiki gabearen azalera osoa, sestra gainean zein sestra azpian.

2. Landa-erabileren eta sistema orokorren eremu globaletan ezarritako eraikigarritasun fisikoak antolamendu-maila xehatua eta gehieneko izaera ditu, eta ezin izango da handitu dagokion Plan Berezia izapidetu gabe, Plan Orokor honek edo dagokion Aldaketa Puntualak ematen dituen mugen barruan. Hori guztia eraikin babestuetarako ezarritako araubidea alde batera utzi gabe.

3. HAPO honek lurzoru urbanizaezinerako ezartzen duen eraikigarritasuna Plan Orokor hau indarrean sartzean gauzatutakoa izango da, aldez aurretik udal-lizentzia izanda, Araudi honetan ezarritako baldintzetan zabaltzeko aukerari kalterik egin gabe (oro har zehaztutakoa, eraikigarritasun, okupazio, eraikuntza-altuera eta abarren parametroen bidez, edo Araudi Orokor honen I. eranskinean zuzkidura publikoetarako adierazitakoa).

4. Plan orokor hau lurzoru urbanizaezinean gauzatzeko, eraikigarritasuna Araudi Orokor honen 66. artikuluak lurzoru urbanizaezinari dagokionez ezartzen duen moduan zenbatuko da.

113.- artikulua.- Plan berezien eraikigarritasuna.

1. Plan bereziaren bidez finkatzen den eraikigarritasuna (plan berezia beharrezkoa denean lurzoru urbanizaezinean erabilera eta/edo eraikin berriak ezartzeko) maximoa izango da, eta ezin izango da plan bereziak ezarritakoa baino eraikigarritasun handiagorik gauzatu, hura aldatu gabe.

2. HAPO hau indarrean sartzean baino eraikigarritasun handiagoa dakarten jarduketa hauetarako plan berezia idatziko da:

a) Ekipamendu pribatuetako landa-eremuak, baldin eta eraikigarritasuna handitu nahi badute plan orokor honetan ezarritako mugetan.
b) Sistema orokorretako zonak, baldin eta haientzat oro har finkatutakoa baino eraikigarritasun handiagoa nahi badute.
c) Erauzketa-erabilera berriak, onura publikoko edo gizarte-intereseko erabilera berriak (publikoak nahiz pribatuak), caravaningeko aisialdi intentsiboko erabilera berriak.

II. KAPITULUA. LANDA–ERABILEREN KALIFIKAZIO OROKORREKO ZONAK (ZR)

1. ATALA. BABES BEREZIKO LANDA ZONAK

114.- artikulua.- ZR–EP Babes Bereziko Landa Zonaren zehaztapen orokorrak.

1. Oro har, elementu baliotsu guztiei aplikatzen zaie, ekologiaren, kulturaren, paisaiaren edo horiek guztiak batera hartuta. Dunak, kostaldeko eta barrualdeko hezeguneak, kostaldeko itsaslabarrak, eremu gailurrak edo landaredi berezikoak eta, oro har, balio natural garrantzitsuak dituzten lurraldeko eremuak – landare-endemismoen presentzia, animalia-faunaren aberastasuna –, paisaia-balio garrantzitsua, balio zientifikoa, hauskortasun handia, Azkorriko eta Bocako hondartzak, Azkorriko (Gorrondatxeko putzua) eta Bolueko hezeguneak, baso autoktonoak eta kontserbazio-egoera onean dauden Batasunaren lehentasunezko intereseko habitatak (6210, 91E0).

2. Babes bereziko landa-eremuaren barruan, honako hauek bereizten dira:

a) Babes Berezi Zorrotzeko Landa Eremua (ZR–EP–E)
b) Espezie autoktonoen edo antzekoen basoen babes bereziko landa-eremua (ZR–EP–BO)
c) Hezeguneen babes bereziko landa-eremua.

3. Esku-hartze orokorreko irizpideak:

a) Esku-hartze antropikoa mugatzea, lehendik zegoen egoerari eustera mugatuz, eta, eremua aprobetxamenduaren mende badago, aprobetxamendu hori modu jasangarrian bultzatzea, erabilitako baliabidea berritzen dela ziurtatuz. Lurralde ikuspegitik eta lurzoruaren erabileren esleipenaren ikuspegitik gidalerroek eta lurralde plangintzak ematen duten babesa gorabehera, Euskadiko Natura Ondarea Kontserbatzeko azaroaren 25eko 9/2021 Legeak ezartzen dituen babes figura espezifikoetako batean sartu ahal izango dira, administrazio eskudunak proposatuta.
b) Bermatuko da ere Getxoko zuhaizti autoktonoak eta Batasunaren intereseko habitatak babestuko direla, bat etorriz 1992ko maiatzaren 21eko 92/43/EEE Zuzentarauak (Habitat naturalak eta basoko fauna eta flora zaintzeari buruzkoak), Natura Ondareari eta Biodibertsitateari buruzko abenduaren 13ko 42/2007 Legeak, Euskadiko natura-ondarea kontserbatzeari buruzko azaroaren 25eko 9/2021 Legeak eta EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek ezarritakoarekin.

4. Hurrengo artikuluetan, hiru eremuetako bakoitzerako zehaztapen espezifikoak garatzen dira, dagokion Lurralde Plan Sektorialeko zehaztapenak kontuan hartuta esku hartzeko irizpideak zehaztuta. Plana Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen da kontraesanik egonez gero.

115.- artikulua.- ZR–EP–E Babes Berezi Zorrotzeko Landa Zonaren zehaztapen espezifikoak.

1. Oro har, Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (LAP) mugatutako Babes Bereziko Eremuei aplikatzen zaie. Kategoria honetan sartzen dira kostaldeko itsaslabarrak eta Azkorriko eta Bocako Tuneleko hondartza naturalak.

2. Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LAPeko Babes Berezi Zorrotzeko Landa Eremuetan (ZR – EP – E), irizpide orokorra ekosistema kontserbatzea da, esku-hartze antropikoa mugatuz, haren ezaugarri morfodinamikoen kontserbazio zorrotza eta landarediaren kontserbazio aktiboa sustatuz. Araudi honetatik kanpo geratzen dira portuaren eragiten dioten hondartzak eta labarraren oinak.

3. Azkorri eta Tunel Bocako hondartza naturalen kasuan, antolamendu-irizpidea ingurumenaren eta paisaiaren kalitatea lehentasunez mantentzea da, ingurumen- eta paisaia-kalitatea mantentzea eta lehengoratzea beste edozein erabilera-helbururen aurretik jarriz, eta ingurumenaren edo paisaiaren degradazioaren ondorioz hondartzaren eta haren ingurunearen izaera naturala galtzea saihestuz.

4. Babes Berezi Zorrotzaren arauketa Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LAPean eta Kostaldeei buruzko 22/1988 Legean zehazten da. Lege horren zehaztapenak Plan Orokor honetakoen gainetik egongo dira kontraesanik egonez gero.

5. Esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: kontserbazio-jarduerak baino ez dira egokitzat jotzen, ongi kontserbatutako natura-eremuak baitira.
b) Jarduera onargarriak: jarduera zientifiko-kulturalak, aisialdi estentsiboa, eskalada eta jarduera aeronautikoak izan ezik. Ehiza- eta arrantza-jardueren barruan, arrantza eta bilketa ez-profesionala bakarrik onartuko dira dagokion baimenarekin, sektoreko araudian ezarritako baldintzetan. Lehen mailako baliabideen ustiapenaren barruan, gazitarako eta arrantzarako espezieak hazteko eta bilketa profesionalerako instalazioak soilik onartuko dira, sektoreko araudiak eskatutako baldintzetan. Azpiegituren barruan, lurpeko lineak telekomunikazio, ur eta energia elektrikoko lineak eta B motako zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak (hala nola faroak eta irrati-faroak) baino ezin dira onartu.
Era berean, itsas-lehorreko jabari publikoaren edo haren babes-zortasunaren barruan dauden babes berezi zorrotzeko azalerek 22/1988 Kostaldeei buruzko Legearen zehaztapenak beteko dituzte; beraz, azalera horietan itsas-lehorreko jabari publikoan edo horien babes-zortasunean onar daitezkeen jarduerak bakarrik gauzatu ahal izango dira.
c) Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa okupatzeko gaikuntza-titulua eskatzearen ondorioz sortutako jardueren edo jarduera onargarrien baldintzapean egongo dira
d) Debekatutako jarduerak: debekatutzat joko dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jo ez direnak.

116.- artikulua.- ZR–EP–BO Espezie autoktonoen edo antzeko basoen babes bereziko landa zonaren zehaztapen espezifikoak.

1. Oro har, ondo kontserbatutako espezie autoktonoen zuhaitz-multzoei aplikatzen zaie.

2. Baso Autoktonoen Babes Bereziko landa-eremuetan irizpide orokorra kontserbazio-irizpideak aplikatzea da. Irizpide horiek ez daude nahitaez kontrajarrita masa horiei balioa ematearekin, eta erabilera horren jarraipenerako parametroak aplikatzen dira, horien gaineko eraikuntza- eta eraikuntza-erabilera oro edo horiek suntsitzea edo hondatzea dakarren beste edozein erabilera saihestuz.

3. Espezie Autoktonoen Basoen Babes Bereziko Eremuak adierazten diren erreken ertzetan zehaztutako 15 metroko zerrendetan, gainazaleko uren babes-eremurako (ZR – PAS) definitutako zehaztapenak baldintzatzaile gainjarritzat hartuko dira Espezie Autoktonoen Basoen Babes Bereziko Eremurako zehaztapenentzat.

4. Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basogintzaren LAPean eta Bilbo Metropolitarreko Lurralde Plan Partzialean zehazten da Espezie Autoktonoen edo antzekoen Basoen Babes Bereziaren arauketa, eta plan horren zehaztapenak Plan Orokor honetakoen gainetik gailenduko dira kontraesanik egonez gero.

5. Esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: kontserbazio-jarduerak eta ingurumena hobetzeko jarduerak baino ez dira egokitzat jotzen, ongi kontserbatutako natura-eremuak baitira. Jarduera zientifiko-kulturalak ere lagungarriak dira. Jarduera horiek guztiak ere erakunde publikoek kontrolatuko dituzte.
b) Jarduera onargarriak: ehiza- eta arrain-jardueren barruan, ehiza ez-profesionala bakarrik hartuko da onargarritzat, dagokion baimenarekin, sektoreko araudian ezarritako baldintzetan.
c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat joko dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jo ez direnak.

117.- artikulua.- ZR–EP–H Hezeguneen babes bereziko landa zonaren zehaztapen espezifikoak.

1. Getxoko hezegune hauei aplikatzen zaie:

a) Gorrondatxeko putzua (Azkorriko hondartzako kostaldeko hezegunea), inbentariatutako hezeguneen III. taldearen barruan, A1B7 kodearekin.
b) Bolueko istilak (Larrainazubi aldeko barruko hezegunea), II. multzoaren barruan, Hezeguneen LAPak zonakatze xehatua eginda eta B10B3 kodea esleituta.

2. Barrualdeko Hezegunean (Bolue), LAPak antolamendu-kategoria hori azpibanatzen du, erabilerak eta jarduerak behar bezala arautzeko.

a) LH – H – 2. Uretako landaredia duten zonak eta putzuz betetako zonak, etengabe edo aldizka.

b) LH – H – 4. Kontserbazio-egoera onean dauden landaredi naturaleko eremuak. Oro har, hariztiak, pagadiak, artadiak eta/edo sastrakadiak, normalean ur-laminaren hurbileko zerrendakoak.

3. Hezeguneetako Basoen Babes Bereziaren arauketa Hezeguneen LAPean zehazten da. Plan horren zehaztapenak Plan Orokor honetakoen gainetik egongo dira kontraesanik egonez gero.

4. Esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: kontserbazio zorrotz eta aktiboko jarduerak eta ekosistemaren ingurumen-hobekuntzako jarduerak baino ez dira egokitzat jotzen, ongi kontserbatutako natura-eremuak baitira.

b) Jarduera onargarriak: onargarritzat jotzen dira erakunde publikoek kontrolatzen dituzten jarduera zientifiko-kulturalak, horiek ere. Aisialdi estentsiboa ere onartuko da, bai eta sarbideak ere, beti baldintzatuta eta kontrolatuta dauden azpiegituren barruan. EP – H – 4n, aurrekoez gain, onargarritzat jotzen dira udal-plangintzak garatu beharreko onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak, harrera- eta informazio-zentro berriak, ekomuseoak eta antzeko baldintzak eta kontrola, eta dauden baso edo landaredi autoktonoen mantentzea.
Gorrondatxeko Putzuaren (A1B7) kasuan, itsasertzeko lurretan eta Itsasoko eta Lurreko Mugaketa Publikoko lurretan daudenez, izaeragatik beste kokapenik izan ezin dezaketen jarduerak bakarrik ezarri ahal izango dira, okupatzeko gaitzen duen titulua lortu ondoren.

c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat joko dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jo ez direnak.

5. Bolueko hezegunearen inguruan egiten den edozein jarduerak, edo haren egiturari eta funtzionamenduari eragin diezaiokeenak, kontuan hartu beharko ditu EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialak ezartzen duen zonakatzea eta erabileren erregulazioa, eta hezegunea katalogatzea eragin zuten natura-balioen kontserbazioarekin bateragarria dela bermatu beharko du.

2. ATALA. ZR – PAS LUR GAINEKO URAK BABESTEKO LANDA ZONA.

118.- artikulua.- ZR–PAS Lur Gaineko Urak Babesteko landa zonaren zehaztapen espezifikoak.

1. Eremu horiek Gobela ibaia eta Kandaru, Itze, Bolue eta Kukullaga errekak (ZSG – H, Sistema Hidrauliko Orokorra) eta horien babes-eremua (15 metro ertzetako bi aldeetan) dira, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren arabera.

2. Eremu horietan indarrean daude apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretua, uztailaren 18ko 665/2023 Errege Dekretuak aldatutako Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena, eta EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak zehaztutakoa.

3. Azaleko Urak Babesteko landa-eremuetan, irizpide orokorra da uren kalitatea kontserbatzen laguntzea, ibaiertzetako baldintza naturalak kontserbatzea dagoen erriberako landaredia kontserbatuz, ertz degradatuak lehengoratzea sustatzea eta baso-soildutako ibaiertzak birpopulatzea. Gainera, ibilguak eta ibaiertzak okupatzea edo aldatzea saihestuko da, eta arrisku naturalek eragindako kalteak minimizatuko dira. Esku hartzeko irizpideak Plan Orokor honetan jasotzen dira, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPeko zehaztapenekin bat etorriz. Plana Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen da kontraesanik egonez gero. Plan Orokor honen Araudi Orokorraren 107. artikuluan ZSG – H eremurako araututakoa ere kontuan hartuko da.

4. Esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: egokitzat jotzen dira ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak, bai eta jarduera zientifiko eta kulturalak ere, horiek guztiak erakunde publikoek kontrolatzen badituzte.

b) arduera onargarriak: jolas estentsiboa onargarritzat jotzen da beti ZSG – H sistema orokor hidraulikoko eremutik kanpo. Gainera, onargarriak dira, betiere ZSG – H sistema orokor hidraulikoko eremutik kanpo, eta Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAParen eta Kantauri Ekialdeko Demarkazioko (2022-2027) Plan Hidrologikoaren garapenaren arabera, aisialdi intentsiboa, ehiza- eta arrain-jarduerak, nekazaritza, negutegiak, abeltzaintza, baso-erabilera, garraiobideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A motako eta B motako zerbitzu ez-linealeko instalazio teknikoak, onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak, lursail naturalaren aldaketak (eraikinak, instalazioak edo edozein motatako

eraikuntzak, finkoak zein desmuntagarriak, lur-berdinketak eta -mugimenduak, etab.) nekazaritza eta basogintzako lanetarako, edo azpiegituren eta eraikinen erabilgarritasuneko obra publiko eta instalazioetarako.

c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat jotzen dira nekazaritza-industriak, instalazio arriskutsuak, hondakindegiak eta hondakin-biltegiak, eta era guztietako eraikuntza-erabilerak, onargarriak izan ezik. Oro har, eta Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko 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.), onargarriak izan ezik.

5. Erreken eta Gobelaren ertzetan zehaztutako 15,00 m-ko zerrendetan, Espezie Autoktonoen Basoen Babes Bereziko Eremuekin, bide-sistema orokorren eremuekin edo ekipamenduekin bat datozenetan, gainazaleko uren babes-eremurako (ZR – PAS) zehaztutako zehaztapenak gainjarritako baldintzatzailetzat hartuko dira gainjarritako kategorien edo kalifikazioen zehaztapenei dagokienez, dokumentazio grafikoan jasotzen den bezala.

Zona horietan zuhaizti autoktonoen kontserbazioa bermatuko da, honako hauetan xedatutakoaren ildotik: 92/43/EEE Zuzentaraua, 1992ko maiatzaren 21ekoa, habitat naturalak eta basoko fauna eta flora kontserbatzeari buruzkoa; 42/2007 Legea, abenduaren 13koa, Natura Ondareari eta Biodibertsitateari buruzkoa; 9/2021 Legea, azaroaren 25ekoa, Euskadiko natura-ondarea kontserbatzeari buruzkoa, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak. Era berean, flora eta fauna babesteko araudi orokorraren 135. artikuluan ezarritakoa beteko da.

3. ATALA. 3. ATALA. ZR – MA INGURUMENA HOBETZEKO LANDA ZONA

119.- artikulua.- ZR–MA Ingurumena Hobetzeko Landa zonaren zehaztapen orokorrak.

1. Oro har, eremu degradatuei, sastraka-eremuei eta bazterreko lurzoruei aplikatzen zaie, baldin eta, balio handiagoko eremuen barruan edo ondoan egoteagatik, onuragarritzat jotzen bada kalitate-maila handiagoetarako bilakaera, eta mota eta maila desberdineko aldaketa antropikoak izan ondoren, horiek itzulgarriak badira.

2. Ingurumena hobetzeko landa-eremuaren barruan, honako hauek bereizten dira:

a) Itsasertzeko ingurumena hobetzeko landa-eremua (ZR – MA – L)
b) Hezeguneetako Ingurumen Hobekuntzako Landa Eremua (ZR – MA – H).

3. Ingurumena hobetzeko landa-eremuetan, esku-hartze orokorraren irizpidea esku-hartze antropikoa mugatzea eta eremu horiek eboluzionaraztea da, egungo egoera ekologikoki onuragarriagoak diren egoeretara bideratuz, etorkizunean babes bereziko kategoria bihurtzeko, jatorrizko ingurumen-egoerara iritsitakoan.

4. Zona horietan zuhaizti autoktonoen kontserbazioa bermatuko da, honako hauetan xedatutakoaren ildotik: 92/43/EEE Zuzentaraua, 1992ko maiatzaren 21ekoa, habitat naturalak eta basoko fauna eta flora kontserbatzeari buruzkoa; 42/2007 Legea, abenduaren 13koa, Natura Ondareari eta Biodibertsitateari buruzkoa; 9/2021 Legea, azaroaren 25ekoa, Euskadiko natura-ondarea kontserbatzeari buruzkoa, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak. Era berean, flora eta fauna babesteko araudi orokorraren 135. artikuluan ezarritakoa beteko da.

5. Hurrengo artikuluetan, eremu bakoitzerako zehaztapen espezifikoak garatzen dira, dagokion Lurralde Plan Sektorialeko zehaztapenak kontuan hartuta esku hartzeko irizpideak zehaztuta. Plana Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen da kontraesanik egonez gero.

120.- artikulua.- ZR–MA–L Itsasertzeko ingurumena hobetzeko landa zonaren zehaztapen espezifikoak.

1. Oro har, Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak (LAP) mugatzen dituen Ingurumena Hobetzeko Eremuei aplikatzen zaie (Ekosistemak Hobetzeko Eremuak eta Lehengoratu Beharreko Eremu Degradatuak). Kategoria honetan sartzen dira kostaldeko itsaslabarren ondoko eremuak, sastrakekin eta ingurumen-balio handiko zuhaixka-formazioekin, hala nola txilar atlantikoa, eta Portu Zaharrean eta Aixerrotatik Azkorriraino mugatzen dira.

2. Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAPeko Itsasertzeko Ingurumena Hobetzeko Eremuetan (ZR – MA – L), antolamendu-irizpide orokorra ekosistema hobetzea da, esku-hartze antropikoa mugatuz eta bertako landaredia aktiboki kontserbatuz.

3. Ingurumen-hobekuntzaren erregulazioa Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LAPean eta Kostaldeei buruzko 22/1988 Legean zehazten da.

4. Itsasertzeko Ingurumena Hobetzeko Landa Eremuetan, esku hartzeko irizpide orokorra da kalitate-maila handiagoa lortzera bideratutako ekintzak egitea. Ekosistemak hobetzeko eremuetan, ekosistema funtzional interesgarriak berreskuratzeko leheneratze-lanak egin behar dira. Bestalde, Lehengoratu beharreko Eremu Degradatuetan, irizpide orokorra ingurumena lehengoratzea izan behar da, batez ere zona horretako ingurumen-balioa lehengoratzera bideratuta.

5. Esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: ekosistema berroneratzeko eta modu aktiboan kontserbatzeko ingurumen-hobekuntza eta, nolanahi ere, ekosistema lehengoratzera bideratutako zientzia- eta kultura-jarduerak egokitzat jotzen dira.
b) Jarduera onargarriak: murrizketarik gabe onargarritzat jotzen dira gainerako jarduera zientifiko-kulturalak, aisialdi estentsiboa eta aisialdi kontzentratua, baimendutako ibilgailuen zirkulazioa, ureztatzeko uraren erauzketa eta nekazaritzako produktu fitosanitarioen erabilera nekazaritzako ustiategiekin lotutako praktiken barruan, paszikultura eta artzaintza abeltzaintzako praktiken barruan, eta hondakin-uren araztegiak eta biltegi handiak.
Gainera, gas, saneamendu, telekomunikazio, ur, energia elektriko eta abarren lurpeko lineak, heliportuak eta beste batzuk, harrera eta informazio zentroak, ekomuseoak, akuariumak eta antzekoak, eta horiek guztiak udal plangintzaren bidez garatu beharreko ibilgailuen edo oinezkoen sarbide txikiak ere onartuko dira.
Era berean, itsasertzeko ingurumen-hobekuntzako azalerek, itsas-lehorreko jabari publikoaren babes-zortasunaren barruan daudenek, Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen zehaztapenak beteko dituzte; beraz, babes-zortasuneko eremuan onar daitezkeen jarduerak bakarrik gauzatu ahal izango dira azalera horietan.
c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat jotzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak, zehazki, kapitulu honetan definitzen diren moduan, nekazaritza-ustiategiekin lotutako eraikuntzak, berotegiak, A motako zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak eta eraikuntza-erabilera guztiak, onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak izan ezik, onargarrien barruan jasotakoak.

121.- artikulua.- ZR–MA–H Bolueko Hezegunearen Ingurumena Hobetzeko landa zonaren zehaztapen espezifikoak.

1. Oro har, Hezeguneen Lurralde Arloko Planak (LAP) mugatzen dituen ingurumena hobetzeko zonei aplikatzen zaie. Kategoria honetan sartzen dira, batez ere, Bolue ibaiaren hezegunearen mugakide diren zonak, 50,00 m-ko banda hurbilaren barruan.

2. Barrualdeko Hezegunean (Bolue), LAPak antolamendu-kategoria hori azpibanatzen du, erabilerak eta jarduerak behar bezala arautzeko.

a) MA – H – 1. Ekosistemak hobetzeko eremuak, aldameneko landazabala
b) MA – H – 2. Berreskuratu beharreko harmailen eremuak, landaredi erruderala eta harrobien eremuak (100,00 m inguruko zerrendan).

3. Ingurumen Hobekuntzaren erregulazioa Hezeguneen LAPean zehazten da.

4. Hezeguneen LAPeko Hezeguneen Ingurumena Hobetzeko Eremuetan (ZR – MA – H), antolamendu-irizpide orokorra:

a) MA – H – 1erako, berreskuratze-lanak garatzea da, intereseko ekosistema funtzionalak berreskuratzeko lanen bidez.
b) MA – H – 2rako, ingurumena lehengoratzea da, batez ere eremu horiek hezegunearen aurrean inpaktuak arintzeko espazio gisa sendotzeko.

5. MA – H – 1erako esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: ekosistema berroneratzeko eta modu aktiboan kontserbatzeko ingurumen-hobekuntza eta, nolanahi ere, ekosistema lehengoratzera bideratutako zientzia- eta kultura-jarduerak egokitzat jotzen dira.
b) Jarduera onargarriak: murrizketarik gabe onargarritzat jotzen dira gainerako zientzia- eta kultura-jarduerak, aisialdi estentsibo baldintzatua eta kontrolatua eta jolasaldi kontzentratua. Abeltzaintza, harrera- eta informazio-zentroak, ekomuseoak eta antzekoak, eta aisialdirako guneen zerbitzura dauden ekipamenduak onargarriak izango lirateke, akuiferoen urrakortasunak eta kutsadurak baldintzatuta, eta udal-plangintzak garatu beharko lituzke.
c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat joko dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jo ez direnak.

6. MA – H – 2rako esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: ekosistema leheneratzeko ingurumen-hobekuntza eta haren kontserbazio aktiboa bultzatzen dira, eta, nolanahi ere, ekosistema lehengoratzeko jarduera zientifiko-kulturalak.

b) Jarduera onargarriak: murrizketarik gabe onargarritzat jotzen dira gainerako jarduera zientifiko-kulturalak, aisialdi estentsiboa eta jolas kontzentratua. Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean onartuko dira nekazaritza eta lanabes eta produktuen biltegiratzea, abeltzaintza, itxiturak, bordak eta askak, mozketak eta inausketak, baso-erabilera eta horien instalazioak, agregakinen eta hareen erauzketa. Akuiferoen kutsaduraren kalteberatasunak baldintzatuta, udal-plangintzak garatu beharko ditu aire zabaleko kirol-instalazioak, onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, ekomuseoak eta antzekoak eta jolas-guneen zerbitzura dauden ekipamenduak.

c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat joko dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jo ez direnak.

7. Bolueko hezegunearen inguruan egiten den edozein jarduerak, edo haren egiturari eta funtzionamenduari eragin diezaiokeenak, kontuan hartu beharko ditu EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialak ezartzen duen zonakatzea eta erabileren erregulazioa, eta hezegunea katalogatzea eragin zuten natura-balioen kontserbazioarekin bateragarria dela bermatu beharko du.

4. ATALA. ZR–FO. BASO LANDA ZONA

122.- artikulua.- ZR–FO Baso Landa Zonaren zehaztapenak.

1. Egungo erabileragatik eta/edo erabiltzeko bokazioagatik (malda, arriskuak, arroen babesa, etab.) baso–erabilerarako orientazio argiak dituzten lurrak dira.

2. Basogintzako landa-eremuetan, irizpide orokorra da baso-erabilera modu ordenatuan eta mugagabean bermatzea, masen ekoizpen jasangarria ziurtatuz. Irizpide hori arriskuan jartzen ez duten jarduerak onartu beharko dira, betiere arrisku naturalak minimizatzetik eratorritako mugen mende.

3. Esku hartzeko irizpideak Plan Orokor honetan jasotzen dira, EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialeko (LAP) zehaztapenekin bat etorriz. Plan hori Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen da kontraesanik egonez gero.

4. Esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: lurzoruaren baso-erabilera egokitzat jotzen da, masak irizpide orokorraren eta basogintzako plangintzan eta antolamendu sektorialean xedatutakoaren arabera mantenduz eta berrituz.

b) Jarduera onargarriak: onargarritzat jotzen dira ingurumen-hobekuntza, aisia estentsiboa eta ehiza- eta arrain-jarduerak.
Aisialdi intentsiboa, aisialdi intentsiboari lotutako eraikuntzak eta instalazio handiak (kanpinak, golf-zelaiak, etab.), baso-ustiapenarekin lotutako eraikuntzak, landa-bideak eta pistak, azpiegituren lurpeko lineak, B motako zerbitzu-instalazio teknikoak, hondakindegiak eta hondakin solidoen zabortegiak eta instalazio arriskutsuak onargarriak dira, baina nekazaritzako eta basogintzako jardueran izandako eraginaren azterketa egin beharko dute, neurri zuzentzaileekin, Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen I. eranskineko D dokumentuan jasotako baldintzetan.
Nekazaritzako praktikek, eragina aztertzeaz gain, sektoreko antolamendua eta araudia ere hartuko dituzte kontuan. Abeltzaintza-jarduerek ez dute eraginik izango duten aztertu beharrik izango, baina, ezartzeko, sektore-antolamendua hartuko dute kontuan.
Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiekin zerikusia duten eraikuntzak dira nahi ez diren baina salbuespenez onargarriak diren erabilerak, betiere nekazaritzaren arloan eskumena duen organoaren txostenaren bidez babestuta badaude. Eraikuntza horiek sektore-antolamendua, nekazaritza-industriak, A motako instalazio teknikoak, onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak eta ustiategiari lotutako bizitegi-eraikin isolatua errespetatu beharko dituzte.

c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat jotzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, LAGetan definitzen diren moduan, eraikuntza-erabilera guztiak (nekazaritza-ustiategiari lotutako bizilekua eta onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak izan ezik).

5. ATALA. ZR – AG. NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALEKO LANDA-EREMUA.

123.- artikulua.- ZR–AG Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zonaren zehaztapen orokorrak.

1. Oro har, gaitasun agrologiko desberdineko lurzoruetan aplikatzen da, hala nola landazabal kantauriarreko mosaikoetan, ureztatutako lurretan edo baratzeko erabilerekin, mahastietan eta nekazaritza estentsiboko eremuetan, eta nekazaritza eta abeltzaintzako errendimendu txikia duten lurzoru luberrituetan.

2. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-eremuaren barruan, honako hauek bereizten dira:

a) ZR – AG – H. Bolueko hezeguneko nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala;
b) ZR – AG – AVE Balio Estrategiko Handiko Eremua;
c) ZR – AG – PRT Trantsizioko Landa Paisaia.

3. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-eremuetan, esku-hartze orokorraren irizpidea lurzoruen gaitasun agrologikoari eustea da, bai eta nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerei eta jarduera horiekin bateragarriak diren eta nekazaritzako ekosistemak eta paisaiak babestea ziurtatzen duten jarduerei eustea ere.

4. Hurrengo artikuluetan eremu bakoitzerako zehaztapen espezifikoak garatzen dira, dagokion Lurralde Plan Sektorialeko zehaztapenak kontuan hartuta esku hartzeko irizpideak zehaztuz (ZR – AG – AVE eta ZR – AG – PRT eremuetarako Nekazaritza eta Basogintzaren LAPa, eta ZR – AG – H eremurako Hezeguneen LAPa), zeina Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen baita kontraesanik egonez gero.

124.- artikulua.- ZR–AG–H Bolueko hezeguneko nekazaritza-abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zonaren zehaztapen espezifikoak: inguruneko landazabala.

1. Gaitasun agrologiko handiko lurzoruak dira, eta kontserbazio-interes handiagoa dute, hala nola eremu kantauriarreko landazabaleko mosaikoak eta ureztatutako lursailak edo baratzeko erabilerak dituztenak, eta hurbileko zerrendan eta hezegunearen ingurunean kokatzen dira. Lurzoru horiek, batez ere, babesa behar duten nekazaritza-laboreek okupatzen dituzte, ingurunean duten paisaia-integrazioaren arabera, bai eta ingurunearen heterogeneotasunari eusteko eta/edo kubetarekiko kokapen estrategikoari eusteko duten eginkizun bereziaren arabera ere.

2. Landazabaleko landa-eremuetan, irizpide orokorra lurzoruen gaitasun agrologikoari eustea da, bai eta nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerei eta jarduera horiekin bateragarriak diren eta nekazaritzako ekosistemak eta paisaiak babestea ziurtatzen duten jarduerei ere. Hala ere, gainerako erabilera onargarriak, basogintzakoa barne, nekazaritza eta abeltzaintzako erabileren mende egon beharko dira. Arreta berezia jarri beharko du balio agrologiko handiko lurzorua okupatzen duten eraikuntza-prozesuak eta azpiegiturak ezartzeko prozesuak kontrolatzen, bai eta nekazaritza-eremuak zatitzea eta intsuldatzea eragiten duten prozesuak kontrolatzen ere, horietan garatzen diren jardueretarako ondorio negatiboak dakartzatenak.

3. Bolueko hezegunearen inguruan egiten den edozein jarduerak, edo haren egiturari eta funtzionamenduari eragin diezaiokeenak, kontuan hartu beharko ditu EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialak ezartzen duen zonakatzea eta erabileren erregulazioa, eta hezegunea katalogatzea eragin zuten natura-balioen kontserbazioarekin bateragarria dela bermatu beharko du.

4. Esku hartzeko irizpideak:

a) Planteatzen diren jarduketek mugarrien eta lurzatien arteko mugen landare-estalkia errespetatu, mantendu eta indartuko dute, baita elementu naturalei, azpiegiturei edo bestelakoei dagokienez ere (ureztatzeko ubideak, bideekiko edo pistekiko mugak, etab.). Hala ere, preskripzio hori mugiarazi ahal izango da ezarri beharreko jarduerak justifikatuta hala eskatzen duenean, eta, nolanahi ere, eskumena duen foru-administrazioak baloratu eta informatu beharko du.
b) Oro har, lursail produktiboenetan lurzoruaren kontsumoa edo zigilatzea dakarten erabilerak eta jarduerak mugatzea da kontua, beren profil edafikoaren berezko kalitateagatik, eta horiek etengabe erabilezin bihurtzea edo etorkizunean horien nekazaritza-aprobetxamendua baldintzatzea.
c) Edozein erabilera eta jarduera baimendu aurretik, azpiegituren kasuan izan ezik, lurzoruaren gutxieneko kontsumoa edo zigilatzea justifikatu beharko da, drainatze jasangarria bermatuz, lurzoru horiek hezegunerako ura kargatzeko ziklo naturalak bermatzen dituen gainazaleko elikaduraren azpiarroaren parte izaten jarraitzen dutela bermatzeko.

Gainera, sustatzaileak konpromisoa hartu beharko du baimendutako jarduera uzten duenean jarduera horrek eragindako lursaila jatorrizko egoerara itzuliko dela, gehienez ere bost urteko epean. Horretarako, eraikinak eraitsi eta/edo kendu beharko dira.

d) Erabilera edo jarduera baimentzean, baldintza egokiak ezarri beharko dira esku-hartzeak ukitutako lurzoru-geruzaren zatia kontserbatzeko, bai eta hura birjartzeko beharrezko ekintzak ere. Nolanahi ere, Udala arduratuko da lurrak nekazaritza-lurzoru gisa jatorrizko egoerara egoera egokian itzultzen direla bermatzeaz. Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikari buruzko Legearen 16. artikuluan ezarritakoaren arabera, balio agrologiko handiko lurzoruetan aurreikusitako edozein proiektu edo jarduketa administratibok nekazaritzaren arloan eskumena duen foru-organoaren txostena beharko du behin betiko onartu aurretik.

e) Jarduera egokiak: nekazaritza-jarduera eta abeltzaintza-jarduera guztiak egokitzat jotzen dira, bereziki nekazaritza-ustiategiaren intentsitatea edo kalitatea handitzea dakartenak.

f) Jarduera onargarriak: mugarik gabe onartzen dira kontserbazio aktiboko jarduerak, ingurumenaren hobekuntza, zientzia- eta kultura-jarduerak, aisialdi estentsiboa, tresnak eta produktuak biltegiratzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak eta produktuak lehen aldiz eraldatzeko eraikuntzak, nekazaritza-ustiategiarekin, berotegiekin, itxiturekin eta bordekin, askekin eta abeltzaintzako produktuak lehen aldiz eraldatzeko eraikuntzekin lotutako eraikuntzen barruan, abeltzaintza-jarduerarekin, babeserako baso-erabilerarekin, basogintza ekoizlearekin, sarbideekin, lezoien eraikuntzarekin eta konponketarekin eta nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako etxebizitzarekin lotutako eraikuntzen barruan. Gainera, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotuta ez dagoen bizitegi-erabilera isolatua onartzen da, baldin eta Plan Orokor hau indarrean sartzean erabilera horretara bideratutako eta nahitaezko lizentzia duen lehendik dauden eraikinetan bakarrik erabiltzen bada. Berariaz baimendutako guneetan kontzentratuta egotea onartzen da. Berariaz debekatuta ez dauden eremuetan, ehiza- eta arrantza-jardueren barruan, ehiza eta arrantza, abeltzaintzako aprobetxamendu intentsiboak eta nekazaritza-industrien barruan produktuak lehen aldiz eraldatzeko eraikuntzak onartzen dira. Kanpinak, golf-zelaiak eta aire zabaleko kirol-instalazioak onartzen dira udal-plangintzak berariaz baimendutako eremuetan, eta, nolanahi ere, akuiferoak kutsatzeko arriskua dago. Aire zabalean aparkatzeko azalera handiak, ur-biltegi handiak eta ura edo urtegiak tratatzeko plantak, B motako zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak, aparkaleku txikiak, erabilera publikoko eraikinak, harrera- eta informazio-zentroak, ekomuseoak eta antzekoak onartzen dira. Udal-plangintzak garatu beharko ditu horiek guztiak, eta akuiferoen kutsadura-urrakortasunaren mende egongo dira beti. Baldintzapean eta kontrolatuta onartzen dira landaredia erretzea, mozketak eta inausketak, produktu fitosanitarioen erabilera, luberritzeak eta harriak eta obra-hondakinak metatzea, nekazaritza-ustiategiarekin lotutako praktiken barruan. Baimendutako nekazaritza- edo baso-ibilgailuek ibilgailu motordunak zirkulatu ahal izango dituzte zirkulazio-bideetatik kanpo. Sektoreko antolamenduak garatu beharreko garraiobideak onartzen dira.

g) Debekatutako jarduerak: debekatutzat jotzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta nekazaritzako ustiategiari eta landetxeei lotuta ez dagoen egoitza isolatu berria.

125.- artikulua.- ZR–AG–AVE Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zonaren zehaztapen espezifikoak: Balio Estrategiko Handia.

1. Gaitasun agrologiko handiagoko lurzoruak dira, eta, modernitateagatik, errentagarritasunagatik edo iraunkortasunagatik, sektorerako estrategikotzat jotzen diren nekazaritza-ustiategietako lurrak.

2. Lurzoruaren erabilerak eta/edo jarduerak ezartzeko irizpide orokorrak: egiten diren erabilerak, jarduerak eta jarduketak bateragarriak izango dira lurraren produktibitatearekin eta kalitate edafiko handiarekin.

3. Esku hartzeko irizpideak Plan Orokor honetan jasotzen dira, EAEko Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldeko Arlo Planeko (LAP) zehaztapenekin bat etorriz. Plana Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen da kontraesanik egonez gero:

a) Planteatzen diren jarduketek mugarrien eta lurzatien arteko mugen landare-estaldura errespetatu, mantendu eta indartuko dute, bai eta elementu naturalei, azpiegiturei edo bestelakoei dagokienez ere (ureztatzeko ubideak, bideekiko edo pistekiko mugak, etab.). Hala ere, preskripzio hori kendu ahal izango da ezarri beharreko jarduerak justifikatuta hala eskatzen duenean, eta foru-administrazio eskudunak baloratu eta informatu beharko du beti.

b) Oro har, lursail emankorrenetan lurzoruaren kontsumoa edo zigilatzea dakarten erabilerak eta jarduerak mugatu nahi dira, haien profil edafikoaren berezko kalitateagatik, baldin eta erabilera eta jarduera horiek etengabe erabilezin bihurtzea edo etorkizunean nekazaritzarako aprobetxamendua baldintzatzea ekar badezakete.

c) Edozein erabilera eta jarduera baimendu aurretik, azpiegituren kasuan izan ezik, lurzoruaren gutxieneko kontsumoa edo zigilatzea justifikatu beharko da, eta sustatzaileak konpromisoa hartu beharko du baimendutako jarduera utzi

ondoren, jarduera horrek eragindako lursaila jatorrizko egoerara itzuliko duela, gehienez ere bost urteko epean. Horretarako, eraikinak eraitsi eta/edo kendu egin beharko dira.

d) Erabilera edo jarduera baimentzean, esku-hartzeak ukitutako lurzoru-geruzaren zatia kontserbatzeko baldintza egokiak ezarri beharko dira, bai eta hura birjartzeko beharrezko ekintzak ere. Nolanahi ere, Udala arduratuko da lurrak nekazaritza-lurzoru gisa jatorrizko egoerara egoera egokian itzultzen direla bermatzeaz. Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako Legearen 16. artikuluan ezarritakoaren arabera, balio agrologiko handiko lurzoruetan aurreikusitako edozein proiektu edo jarduketa administratibok nekazaritzako gaietan eskumena duen foru-organoaren txostena beharko du behin betiko onartu aurretik.

e) Jarduera egokiak: egokitzat jotzen dira nekazaritza-jarduera guztiak, bereziki nekazaritza-ustiategiaren intentsitatea edo kalitatea handitzea dakartenak.

f) Jarduera onargarriak: mugarik gabe onartzen dira kontserbazio-jarduerak, ingurumen-hobekuntza, aisia estentsiboa, ehiza- eta arrain-jarduerak eta abeltzaintza-jarduerak. Gainera, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotuta ez dagoen bizitegi-erabilera isolatua onartzen da, baldin eta Plan Orokor hau indarrean sartzean erabilera horretara bideratutako eta nahitaezko lizentzia duen lehendik dauden eraikinetan bakarrik erabiltzen bada. Hala ere, nekazaritzako eta basogintzako jardueran izan duten eraginari buruzko azterketa bat egin beharko da, neurri zuzentzaileekin, Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen I. eranskineko D dokumentuan jasotakoaren arabera, honako hauek egokitzeko eta erabiltzeko: aisialdi intentsiboko eremuak, nekazaritza-ustiategiarekin lotutako eraikuntzak, landa-bideak eta pistak, azpiegituren lurpeko lineak, B motako zerbitzu ez-linealeko instalazio teknikoak. Aurrekoen baldintzetan onargarritzat ere hartzen dira, baina, gainera, sektoreko antolamendua eta araudia errespetatu beharko dira abeltzaintzako ustiategiarekin lotutako eraikuntzak, baso-praktikak eta ustiategiari lotutako bizitegi-jarduera isolatuak. Nahi ez diren baina salbuespenez onargarriak diren erabilerak, betiere nekazaritzaren arloan eskumena duen organoaren txostenaren bidez babestuta, honako hauek izango dira: baso-ustiapenarekin lotutako eraikuntzak, hondakindegiak eta hondakin solidoen zabortegiak, aisialdi intentsiboarekin lotutako eraikuntzak eta instalazio handiak, hala nola kanpinak eta golf-zelaiak, nekazaritza-industriak, A motako zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak, onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak eta, azkenik, instalazio arriskutsuak.

g) Debekatutako jarduerak: debekatutzat jotzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak, aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jotzen ez direnak, eta, zehazki, nekazaritzako ustiategiari lotuta ez dagoen egoitza isolatu berria eta landetxeak.

126.- artikulua.- ZR–AG–PRT Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zonaren eremurako zehaztapen espezifikoak: Trantsizioko Landa Paisaia.

1. Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuak baino ekoizpen-ahalmen txikiagoa duten landatutako eremuak biltzen ditu (malda handiagoak), edo landazabaleko eremuak, belardiek eta haiekin mosaikoan dauden baso-unada txikiek estalitakoak. Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuekin edo baso-eremu zabalekin kontaktuan daude berehala, eta bokazioz bi noranzko horietako batera jotzen dute.

2. Irizpide orokorra: lurzoruen gaitasun agrologikoa mantentzea, bai eta nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerena eta, horiekin bateragarriak izanik, nekazaritzako ekosistemak eta paisaiak babestea ziurtatzen dutenena ere. Hala ere, gainerako erabilera onargarriak, basogintzakoa barne, nekazaritza eta abeltzaintzako erabileren mende egon beharko dira. Arreta berezia jarri beharko du balio agrologiko handiko lurzorua okupatzen duten eraikuntza-prozesuak eta azpiegiturak ezartzeko prozesuak kontrolatzen, bai eta nekazaritza-eremuak zatitzea eta intsuldatzea eragiten duten prozesuak kontrolatzen ere, horietan garatzen diren jardueretarako ondorio negatiboak dakartzatenak.

3. Esku hartzeko irizpideak Plan Orokor honetan jasotzen dira, EAEko Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldeko Arlo Planeko (LAP) zehaztapenekin bat etorriz. Plana Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen da kontraesanik egonez gero:

a) Jarduera egokiak: nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera praktiko guztiak egokitzat jotzen dira, bereziki nekazaritza-ustiategiaren intentsitatea edo kalitatea handitzea dakartenak, betiere sektoreko antolamendua eta araudia errespetatzen badute.

b) Jarduera onargarriak: mugarik gabe onartzen dira kontserbazio-jarduerak, ingurumen-hobekuntza eta aisia estentsiboa, abeltzaintza-jarduerak eta ehiza- eta arrain-jarduerak.
Gainera, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenari lotuta ez dagoen bizitegi-erabilera isolatua onartzen da, baldin eta Plan Orokor hau indarrean sartzean erabilera horretara bideratutako lehendik dauden eraikinetan bakarrik erabiltzen bada, eta landetxeak Plan Orokor hau indarrean sartzean bizitegi-erabilerara bideratutako lehendik dauden eraikinetan bakarrik, betiere nahitaezko lizentzia badute.

Basogintzako praktikak onargarriak dira, sektoreko antolamendua eta araudia betez. Hala ere, nekazaritza eta basogintzako jardueran izandako eraginaren azterketa egin beharko da, neurri zuzentzaileekin, nekazaritza eta basogintzaren LAParen I. eranskineko D dokumentuan jasotako baldintzetan, aisialdi intentsiboko eremuen egokitzapena eta erabilera, aisialdi intentsiboari lotutako eraikuntza eta instalazio handiak (kanpinak eta golf-zelaiak, esaterako), baso-ustiapenarekin lotutako eraikuntzak, landa-bideak eta pistak, negutegiak, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, azpiegituren lurpeko lineak, A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, hondakindegiak eta hondakin solidoen biltegiak, nekazaritza-jarduerarekin lotutako bizitegi-erabilera isolatu berria, onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak eta instalazio arriskutsuak.
Aurrekoen baldintzetan ere onargarritzat jotzen dira, baina, gainera, sektoreko antolamendua eta araudia errespetatu beharko dira nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiarekin lotutako eraikuntzak eta ustiategiari lotutako bizitegi isolatu berria.
Era berean, itsas-lehorreko jabari publikoaren babes-zortasunaren barruan dauden nekazaritzako nahiz abeltzaintzako eta landazabaleko azalerek (trantsizioko landa-paisaia) 22/1988 Kostaldeei buruzko Legearen zehaztapenak beteko dituzte, eta, beraz, babes-zortasuneko eremuan onargarriak diren jarduerak bakarrik egin ahal izango dira azalera horietan.

c) Debekatutako jarduerak: debekatutzat jotzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak, aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jotzen ez direnak, eta, zehazki, nekazaritzako ustiategiari lotuta ez dagoen egoitza isolatu berria.

6. ATALA. ZR–UE. HIRIKO HONDARTZEN EREMUA

127.- artikulua.- ZR–UE Hiriko Hondartzetarako Landa Zonaren zehaztapenak.

1. Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LAParen arabera, kategoria hori osatzen duten eremuek, ingurumen-balio handia badute ere, aisialdi intentsiboko erabilerak dituzte, argi eta garbi finkatuta, eta zehatz-mehatz zehazten dute horien antolamendua. Hiri-hondartzak hiriguneen eta/edo gune turistikoen eta aisialdikoen inguruan daude, eta, beraz, oso eraldatuta daude. Bisitari ugari jasotzen dituzte, eta irisgarritasun handia dute, baita oinarrizko hornidura edo zerbitzuak, ostalaritza-establezimenduak, aldageletako edo toldoetako etxolak, argiteria publikoa, aparkalekuak, itsas pasealekuak eta abar ere. Hiriko hondartza gisa sailkatuta dago Barinatxe hondartza bakarrik, portuko erabileren eta espazioen mugaketaren barruan portuko jabari publikoaren barruan dauden Arena, Ereaga eta Arrigunaga eta Portu Zaharreko hondartza (portuaren ur eremu bezala dagoena) hondartza dauden bitartean, eta, beraz, ZSG – PO Portuko Sistema Orokor gisa kalifikatuta.

2. Hondartza horien antolamendua paisaia-irizpideen arabera planteatu behar da, eta, horretarako, ingurunea hobetzea sustatu behar da, zerbitzu-zuzkidurarekin bateragarri eginez, betiere kontuan hartuta itsas-lehorreko jabari publikoa eta mugakide diren lurrak babestu eta kontserbatu behar direla, haien osotasuna eta erabilera orokorreko xedeak defendatuz, haien ezaugarriak eta elementu naturalak zainduz eta obrak eta instalazioak gauzatzearen ondorio kaltegarriak minimizatuz.

Kategoria honetan sartutako Barinatxeko hondartzak kostaldeei buruzko araudian aurreikusitako erabilera guztiak onartuko ditu, eta erabilera horiek, babes bereziko hondartzetan aurreikusitakoez gain, obra edo instalazio finkoek itsas-lehorreko jabari publikoa okupatzeari dagokionez emakidaren xede direnak izango dira. Oro har, hondartza horietan itsasorako sarbide nahikoak eta itsas-lehorreko jabari publikoko igarotze-zortasun eremutik kanpoko aparkalekuak aurreikusi beharko dira. Gainera, lehentasuna izan beharko dute sasoiko zerbitzuen, bainu-lekuetako segurtasunaren eta beste erabilera-baldintza batzuen gaineko eskaerei erantzuterakoan, bai eta leheneratze-obren proiektuei erantzuterakoan ere. Araudi honetatik kanpo geratzen dira portuari eragiten dioten eremuak.

3. Esku hartzeko irizpideak Plan Orokor honetan jasotzen dira, Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurralde Planeko (LAP) zehaztapenekin bat etorriz. Plan hori Plan Orokor honen lehentasunezkotzat jotzen da kontraesanik egonez gero.

4. Esku hartzeko irizpideak:

a) Jarduera egokiak: ingurumena hobetzea eta hondartzak leheneratzea, erabilera publiko estentsiboa (eskalada eta jarduera aeronautikoak izan ezik), aisialdi kontzentratua, bainu eremuak balizekin egokitzea, tresna flotatzaileak hondartzeko eremuak egokitzea (hidropedalak, surfa, etab.). Hondartzetako sasoiko zerbitzuak (hamakak, eguzkitakoak, lehengoratzeko instalazio desmuntagarriak, etab.) egokiak dira, baina udal-plangintzak garatu beharko ditu.

b) Jarduera onargarriak: Onargarriak dira kontserbazio aktiboa, zientzia- eta kultura-jarduerak, eskalada eta jarduera nautikoak, basoko babes-erabilera (ohiko aprobetxamendu iraunkorrak barne hartzen dituzten masak maneiatzera

eta kontserbatzera bideratutako baso-jarduerak), dragatze-materialen isurketa, itsasargiak eta erradiofaroak, itsas energiaren aprobetxamendua, parke eolikoak, bideratzeak eta kanalizazioak, eta kostaldeko defentsa-lanak, hala nola harri-lubetak edo dikeak.
Onargarriak dira, baina udal-plangintzak garatu beharko ditu, plan bereziaren bidez, aire zabaleko kirol-instalazioak, telekomunikazioen lurpeko lineak, ura eta energia elektrikoa, garrantzi txikiko hiri-sarbideak eta hondartzen zerbitzura dauden eraikinak eta instalazioak, sorospen- edo salbamendu-postu gisa. Onargarriak dira, baina berariazko lizentzia behar dute itsaskiak edo algak arrantzatu eta biltzeko.

c) Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa okupatzeko gaikuntza-titulua eskatzearen ondorioz sortutako jardueren edo jarduera onargarrien baldintzapean egongo dira
d) Debekatutako jarduerak: aurreko paragrafoetan egokitzat edo onargarritzat jotzen ez diren jarduerak debekatutzat jotzen dira.

III. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORREKO BESTE ZONA BATZUK LURZORU URBANIZAEZINEAN.

1. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

128.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean Ekipamendu Pribatuetako Landa Eremuetako BE-EQP eremuetarako zehaztapenak.

1. Plan orokor hau indarrean jartzean zuzkidura eta ekipamendu pribatuetarako dauden eremuei dagokie, lurzoru urbanizaezinean horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne. Dagokion planoak haren mugaketa zehatza adierazten du (OE – 02 plano-serieak).

2. Araudiak eta planoek ekipamendu-modalitatea zehazten dute, honako hauen arabera:

a) Irakaslea (DO).
b) Kirola (DE).

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Oro har, gauzatutako eraikigarritasun fisikoari eutsi ahal izango zaio, bai eta HAPO hau indarrean sartzean duen antolamenduari ere, sestra gainean zein azpian.
b) Gauzatutako eraikigarritasuna gehienez ere % 15 handitu ahal izango da Plan Bereziaren bidez.
c) Plan Orokor honek zehaztutako ZR – EQP landa zonen erabilera edo gehieneko eraikigarritasuna aldatzeak egiturazko antolamendua aldatzea ekarriko du.
d) Ingurunera egokitzeko ahalegina egingo da, ordeztu, berreraiki edo handituz gero.
e) Lehendik dagoenaren edozein aldaketa (bolumenak, eraikigarritasuna, eraikinak, eraikuntzak, instalazioak, etab.) Plan Bereziaren bidez izapidetu behar da.
f) Plan Orokorra indarrean sartzean zeuden bolumenak berreraikitzeko, lurzatian posizioa aldatu gabe, obra-lizentzia baino ez da beharko.
g) Oro har, ez da ezartzen lurzatiaren okupazio-mugarik, mugekiko eta eraikin mugakideekiko tarterik, ezta gehieneko altuera-kopururik ere, eta Plan Bereziak zehaztu beharko ditu parametro horiek.
h) Halaber, Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren babes-zortasunaren barruan dauden zuzkidura eta ekipamendu pribatuen azalerek Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen zehaztapenak beteko dituzte, eta, beraz, babes-zortasuneko eremuan onar daitezkeen jarduerak bakarrik gauzatu ahal izango dira azalera horietan.

2. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEKO ZUZKIDURA, EKIPAMENDU ETA AZPIEGITURA PUBLIKOAK

129.- artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko zuzkidura, ekipamendu eta azpiegituretarako zehaztapen orokorrak.

1. Jabari publikoko zuzkidura-, ekipamendu- eta azpiegitura-erabileretarako zonei dagokie, lurzoru urbanizaezinean horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne. Dagokion planoak haren mugaketa zehatza adierazten du (OE – 02 plano-seriea):

a) ZSG – EQ. Ekipamendu-sistema orokorra.
b) ZSG – VI – NF. Foru-bideen sistema orokorra.
c) ZSG – VI. Ibilgailuentzako udal bide-sistema orokorra edo alternatiboa (bidegorria izan baitezake).
d) ZSG – MA. Mugikortasun alternatiboko sistema orokorra.
e) ZSG – AP. Aparkatzeko sistema orokorra.
f) ZSG – FE. Trenbide-sistema orokorra.
g) ZSG – PO. Portu-sistema orokorra.
h) ZSG – APT. Aireportuko sistema orokorra.
i) ZSG – H. Sistema orokor hidraulikoa.
j) ZSG – IN. Hiri-azpiegituren eta -zerbitzuen sistema orokorra.

2. Sistema orokorretarako eraikuntza- eta erabilera-araubidea araudi orokor honen III. tituluko II. kapituluan (Sistema orokorren kalifikazio-eremuak) ezarritakoa da.

IV. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUDAITEZKEEN ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO ARAUEN DEFINIZIOAK ETA BALDINTZAK

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

130.- artikulua.- Eraikitzeko eta erabiltzeko baldintza orokorrak.

1. Lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, oro har, Plan Orokor honetan ezarritako landa-erabileren kalifikazio orokorreko eremuen kategorizazioan ezarritakora egokituko dira. Kategorizazio hori aurreko kapituluetan garatu da, eta aplikagarri den sektore- eta lurralde-araudia beteko dute, zortasun aeronautikoei eta gainjarritako gainerako baldintzatzaileei buruzkoa barne. Bestalde, nahitaez bete beharreko xedapenak osatzeko arau hauek erabiliko dira.

2. Lurzoru urbanizaezinean erabilera, eraikuntza, eraikin edo instalazio berriak ezartzeko eta ordezkapen- edo berreraikitze-obrak egiteko, indarrean dagoen legeriaren arabera beharrezkoak diren aldeko txostenak edo baimenak lortu beharko dira aldez aurretik, eta, nolanahi ere, Araudi Orokorrean ezarritako parametroetara egokitu beharko dira, baita aplikatzekoa den araudi sektorialaren parametroetara ere.

3. Finkatutzat joko dira Plan Orokor hau indarrean jartzen denean dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak, baldin eta erabilera mesedegarri edo onargarrien zerbitzura badaude kokatuta dauden landa-eremuan, betiere dagokion udal-lizentzia badute eta indarreko legeriara eta Plan Orokor honetara egokitzen badira.

4. Eraikin, eraikuntza edo instalazio horiei lotutako erabilera iraungitzeak antolamenduz kanpokotzat jotzea ekarriko du berekin.

5. Ez dira finkatuko diziplina-espedienteen eraginpean dauden eraikinak edo horien zatiak, espediente horiek legez kontrakoak direla edo legeztatzea bideraezina dela deklaratuz amaitzen edo amaitzen badira.

131.- artikulua.- Herrigunea eratzeko arriskua saihesteko baldintzak.

1. Plan Orokor honek biztanlegunea eratzeko arriskua definitzen du bizitegi-erabilerako eraikin berri batek (nahiz eta nekazaritza-ustiategiari lotuta egon) bizitegi-erabilera duten lau eraikin edo gehiago izatea eragiten duenean 75 metroko erradioko zirkulu batean. Zirkuluaren erdigunea bizitegi-erabilerako eraikin berriaren erdigunea izango da, eta gainerako eraikinak (ustiategiari lotuta egon edo ez) zirkulu horren barruan egongo dira osorik edo zati batean.

2. Arrisku hori gerta badaiteke, ez da lizentziarik emango bizitegi-erabilerako eraikin berria eraikitzeko, nahiz eta baserri zahar bat berreraiki.

132.- artikulua.- Eranskinak eta beste elementu degradatzaile batzuk ezabatzea.

1. Lehendik dagoen eraikina eraberritzeko edo birgaitzeko esku-hartze oro – betiere esku-hartzeak eraikuntzaren konfigurazio arkitektonikoa aldatzen badu, eta halakotzat hartzen bada kanpoko konposizio orokorra, bolumetria edo egitura-sistema osoa funtsean aldatzea eragiten duen esku-hartze osoa edo partziala –, haren erabilera aldatzeko esku-hartze oro eta eraikin berriak eraikitzeko esku-hartze oro, edozein erabilera duela ere, honako baldintza honen mende egongo da: hari lotutako lursailetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementuak – eraikuntzari erantsiak edo ez – kendu beharko dira aldez aurretik, baldin eta modu prekarioan eraikita badaude eta ondare eraikiaren balioak degradatzen edo desitxuratzen badituzte, Plan Orokor honen Kultura Ondarearen Katalogoan kultura-ondare gisa babestuta egon ala ez.

2. Eraikin berri bat eraikiz gero, eraispena eraikuntza-obrak hasi aurretik egingo da, salbu eta eraikuntza berriko obrak amaitu arte mantentzeko beharra justifikatzen bada. Nolanahi ere, eraispenak eraginkorra izan beharko du lehen erabilerako lizentzia lortzeko.

133.- artikulua.- Errepideak eta landa-bideak.

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean dauden edo proiektatuta dauden udal-titulartasuneko bideak.

2. Udalak lehendik dauden errepide, oholtza eta landa-bide publikoen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du (ZSG – VI).

a) Sarea hobetzeko edo handitzeko proiektu teknikoa idatzi eta onartu beharko da.
b) Proiektua onartzeak esan nahi du proiektua onura publikokoa edo interes sozialekoa dela deklaratuko dela, egikaritzeko ondorioetarako, eta ukitutako ondasun eta eskubideen zerrenda jasoko da.

3. Errepideen, oholtzen eta lehendik dauden edo proiektatuta dauden bide publikoen bi aldeetan 10,00 m-ko babes-eremu bat ezartzen da. Babes-eremu horrek zehazten du eraikin berrietarako eta lurzoru urbanizaezinean egin beharreko beste eraikuntza edo instalazio batzuetarako nahitaezko atzerapena, partzelak errepidearekin eta/edo bidearekin bat egiten duen ertzetik abiatuta neurtuta. Distantzia hori 5,00 metrora murriztu ahal izango da, arrazoi justifikatua badago, betiere aplikatzekoa den araudi sektorialari kalterik egin gabe.

4. Artikulu honetan ezarritakoa, hala badagokio, trafikoa antolatzeko udal-araudian ezarritakoarekin osatuko da.

5. Baimendutako erabilera, eraikin, eraikuntza eta instalazioek ibilgailuentzako sarbidea izan beharko dute, bide-sare publikotik.

6. Ibilgailuentzako bide eta pista berriak irekitzea baimenduko da, salbuespen gisa eta soil-soilik, lurzoru urbanizaezina ustiatzeko edo lehendik dagoen edo berria den eraikin, instalazio edo erabilera baimendu bati zerbitzua emateko beharrezkoak direnean.

7. Lurzoru urbanizaezinean errepideetatik eta bideetatik paisaiaren pertzepzioa babesteak eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukerak murriztea eragin dezake.

134.- artikulua.- Oinezkoen bideak eta pistak.

1. Halakotzat hartuko dira ibilgailuak eta/edo pertsonak ibiltzen diren edo ibil daitezkeen bideak, zolatuta egon ala ez.

2. Erabilera publikokoak, hala badagokio, Getxoko Trafikoa Antolatzeko Udal Ordenantzak arautuko ditu, aplikagarri zaien guztian. Bide eta bide pribatuak zuzenbide pribatuko xedapenen arabera arautuko dira.

3. Udalak oinezkoentzako sarea edo bidezidor publikoak hobetu eta zabaldu ahal izango ditu:

a) Sarea hobetzeko edo handitzeko proiektu teknikoa idatzi eta onartu beharko da.
b) Proiektua onartzeak esan nahi du proiektua onura publikokoa edo interes sozialekoa dela deklaratuko dela, egikaritzeko ondorioetarako, eta ukitutako ondasun eta eskubideen zerrenda jasoko da.

135.- artikulua.- Intereseko landaredia eta fauna babestea.

1. Intereseko landarediaren eta faunaren babesa landa-erabileretarako ezarritako kategorizazioan eta arlo horretan aplikatzekoa den araudi sektorialean xedatutakoaren arabera arautuko da.

2. Landaredi babestuko eremutzat hartzen dira Plan Orokor honetan ZR – EP – BO gisa edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan babes bereziko landa-eremu global gisa identifikatutako landaredi autoktonoko zuhaitz-masak.

3. Debekatuta dago baso-masa autoktonoak moztea, hobekuntza-kasuetan izan ezik (garbiketak edo bakantzeak). Kasu horietarako, gai horretan eskumena duten erakundeek emandako berariazko baimena eskatuko da, jabetzaren titulartasunekoak ez diren edo nahitaez landatu behar ez diren kasuetan izan ezik.

4. Era berean, debekatuta dago zuhaitzak eta zuhaixka-landaredia moztea ibilgu publikoen ertzetan eta ibaiertzetan, garbitzeko eta hobetzeko esku-hartzeak izan ezik, horiek ere erakunde eskudunak baimendu beharko baititu.

5. Zuhaitz-masak eta zuhaitz babestuak mozteko, indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitako baimenak lortu beharko dira aldez aurretik.

6. Udal-mugarte osoan dagoen flora exotiko inbaditzailea desagerraraziko da, bereziki Pampako lumategia (Cortaderia selloana), banbu japoniarra (Fallopia japónica), tximeleten zuhaixka (Buddleja davidii) eta kanabera arrunta (Arundo donax):

a) Erauzitako eta landaretzarik gabeko lurrak espezie inbaditzaileak sartzeko bide izan ez daitezen beharrezkoak diren kontrol-neurriak hartuko dira (prestatutako azalerak berehala landatu eta ereitea, landare-lurra pilatzea babestea, etab.).
b) Espezie horien propaguluak izan ditzakeen landare-lurraren kudeaketa bereizia egingo da.

7. Landa-eremuetan edo ekipamenduetan paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, irizpide hauetara egokituko dira:

a) Ahal dela, eremuko baldintza bioklimatikoetara egokitutako landare-espezie autoktonoak erabiliko dira, gutxieneko mantentze-lanak behar dituztenak.
b) Ura ahalik eta gehien aurrezteko sistemak jarriko dira, ura berrerabiltzeko aukera ematen dutenak sustatuz.
c) Esku-hartze geometrikoak saihestuko dira, eta, oro har, ertz lausoa duten birpopulaketak eta landaketak egingo dira.

8. Fauna babesteko eremutzat hartzen dira bisoi europarraren (Mustela lutreola) eta arrain arantzadunaren (Gasterosteus aculeatus) espezie mehatxatuei lotuta dauden ibaiak eta errekak. Horiek babesteko eta, oro har, udalerriko fauna basatia babesteko, honako hau bilatuko da:

a) Espezie bakoitzerako onartutako kudeaketa-planak beteko dira:

   Foru Aldundiaren 118/2006 Foru Dekretua, ekainaren 19koa, Bizkaiko Lurralde Historikoan Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) bisoi europarraren Kudeaketa Plana onartzen duena, galtzeko arriskuan dagoen espeziea baita eta babesteko neurri bereziak behar baititu.

   Bizkaiko Foru Aldundiaren 186/2008 Foru Dekretua, abenduaren 9koa. Honen bidez, Bizkaiko Lurralde Historikoan arrain arantzaduna, Gasterosteus aculeatus, Kudeatzeko Plana onartzen da, espezie kaltebera baita eta bere babesak berariazko neurriak eskatzen baititu.

b) Kudeaketa-planek mugatutako Interes Bereziko Eremuetan egin beharreko jarduerek ezin izango dituzte ibilgu horietako ekosistemak aldatu (batez ere, gaur egungo landaredia ondo kontserbatutako ertzetan mantentzea, berreskuratu beharreko ertzetan landaredia berreskuratzea eta uren kalitatea mantentzea).
c) Linea elektrikoak, ahal den neurrian, lurpean jarriko dira.
d) Lehendik dauden bideak eta bide berriak hobetzeko eta zabaltzeko, faunarentzako pasabide artifizialak ezarriko dira, baldin eta ibai eta erreketatik hurbil egiten badira, edo ohiko lekuetan.
e) Jarduketek kontuan hartu beharko dituzte intereseko espezieekin lotutako garai kritikoak, onartutako kudeaketa-planen aplikazio-eremuetan, batez ere baso-masa autoktonoak maneiatzeko eta ibai eta erreketan jarduteko.

9. Interes Bereziko Eremuetan gauzatzen diren proiektuak eta jarduketak:

a) Neurri egokiak zehaztearekin osatuko dira, eragindako eremuan eta ingurunean ahalik eta naturaltasun handiena bilatzen laguntzeko, ibai-basoak indartuz, ibaiertzeko zuhaiztiak sasiz garbitzea eta bide-zortasuneko eremuak aldi baterako eta modu iraunkorrean okupatzea saihestuz eta lehengoratzea erraztuz (ingeniaritza biologikoko teknikak), beharrezkoa bada ibaiertzeko landaredia berreskuratzeko eta ibilgua naturalizatzeko.

b) Ahalegina egingo da babestutako espezieen ugalketa-aldian jarduera horiek ez egiteko.

10. Interes Bereziko Eremuan arriskuan dagoen faunaren habitatari eragin diezaioketen proiektu eta jarduera guztiak Bizkaiko Foru Aldundiko organo eskudunaren ebazpenaren mende egongo dira.

11. Bisoi europarra babesteko, honako hau errespetatuko da:

a) Gobela ibaiaren ibilguak "hobetu beharreko tartetzat" hartuko dira (horrela, Eusko Jaurlaritzaren ingurumen-kartografiaren arabera kartografiatuta).

b) Debekatuta dago bizirik edo hilda dauden aleak edukitzea, naturalizatzea, garraiatzea, saltzea, erakustea, inportatzea edo esportatzea, berariaz baimentzen diren kasuetan izan ezik, eta debekatuta dago natura-ingurunean beste animalia-espezie batzuk sartzea, baldin eta espezie horien populazioei kalte egiten badiete.

c) Interes Bereziko Eremuetan espezieak ugaltzeko edo babesleku gisa erabiltzeko habitataren ezaugarriak aldatzea dakarren edozein jarduerak Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimena beharko du.

d) Interes Bereziko Eremuetan espeziearen kontserbazioan edo berreskurapenean zuzeneko edo zeharkako eragin nabarmena duen edozein plan edo proiektuk, bakarka nahiz beste plan edo proiektu batzuekin batera, Nekazaritza Sailaren nahitaezko txostena beharko du Bizkaiko Foru Aldundiak, eta Nekazaritza Sailak kudeaketa-plan honen helburuetan izango dituen ondorioen ebaluazio egokia egingo du. Ebaluazio horretan, besteak beste, kontuan hartuko dira espezieari, uren kalitateari eta habitatari eragin diezaioketen kalteak.

e) Hirigintza-plangintzako tresnek bisoi europarraren habitatak zaintzen, mantentzen edo lehengoratzen direla ziurtatuko dute, eta mugatzea beharrezkoa den kasuak justifikatuko dituzte.

12. Arrain hiruarantza babesteko, honako hau errespetatuko da

a) Debekatuta dago haiek hiltzeko, jazartzeko edo molestatzeko baimenik gabeko edozein jarduera egitea, arrainkumeak edo arrautzak barne, baita haien habitata eta, bereziki, ugaltzeko tokiak suntsitzea ere. Debekatuta dago, halaber, ale biziak edo hilak edukitzea, naturalizatzea, garraiatzea, saltzea, erakustea, inportatzea edo esportatzea, berariaz baimentzen diren kasuetan izan ezik, eta arrain arantzadunaren habitatean beste animalia-espezie batzuk sartzea, baldin eta espezie horiek espezie horien populazioei kalte egin badiezaiekete.

b) Interes Bereziko Eremuetan espezieak erabilitako habitataren ezaugarriak aldatzea dakarren edozein jarduerak Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimena beharko du.

c) Interes Bereziko Eremuetan espeziearen kontserbazioan edo berreskurapenean zuzeneko edo zeharkako eragin nabarmena duen edozein plan edo proiektuk, bakarka nahiz beste plan edo proiektu batzuekin batera, Nekazaritza Sailaren nahitaezko txostena beharko du Bizkaiko Foru Aldundiak, eta Nekazaritza Sailak kudeaketa-plan honen helburuetan izango dituen ondorioen ebaluazio egokia egingo du. Ebaluazio horretan, besteak beste, espezieak izan ditzakeen eraginak eta/edo habitataren kalitatea jasoko dira.

d) Hirigintza-plangintzako tresnek arrain arantzadunaren habitatak zaintzen, mantentzen edo berreskuratzen direla zainduko dute, eta mugatzea beharrezkoa den kasuak justifikatuko dituzte.

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

1. Kasu baldintzatzaileen eraginpeko espazio eta elementuen babesa eta tratamendua xehetasunez arautzen da Araudi Orokor honetako dagokion VII Tituluan.

137.- artikulua.- Ibai–ibilguak babestea.

1. Halakotzat hartzen dira jariatze edo iturburuetatik datozen azaleko urak eta horien erriberak jasotzen dituzten albeoak edo ibilgu naturalak. Sistema orokortzat (ZSG – H) hartzen dira, eta horiek babesteko, araudi sektoriala eta Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala (Kantauriko Isurialdea) edo horiek ordezten dituen araudia hartuko dira kontuan, Gainazaleko Urak Babesteko Landa Eremuko ZR – PASetarako Araudi Orokor honen 118. artikuluan araututakoaz gain.

2. Eraikuntza Erregimen Orokorra: baztertua.

3. Erabilera–erregimen orokorra:

a) Erabilera nagusia: ibai–ibilgua.
b) Baimendutako erabilerak: ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa (zubiak).
c) Erabilera debekatuak: gainerako guztiak.

138.- artikulua.- Eraikuntza mugikorrak edo aurrefabrikatuak ezartzea.

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

139.- artikulua.- Lurra, zabortegiak eta zabortegiak egokitzea.

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

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

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

4. Halaber, debekatuta dago zabortegiak eta hondakindegiak sortzea lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak eta sektoreko araudiak baimentzen dituzten kasuetatik kanpo.

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

140.- artikulua.- Azpiegiturak eta zerbitzu–sareak ezartzea.

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

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

2. ATALA. ERAIKUNTZAREN ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK

141.- artikulua.- Eraikin berrien ingurunera egokitzeko oinarrizko arauak.

Artikulu honen ondorioetarako, eraikuntza berriak, oro har, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

1. Forma eta bolumena.

a) Eraikinak, bolumetriari eta konfigurazio orokorrari dagokienez, zonan dauden landa–eraikuntza tradizionalen eraikuntza–tipologietara egokituko dira.
b) Bolumetria sinple 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.

2. Kanpoko tratamendua:

a) Oro har, ez da erabiliko inguruko landa–eraikuntza tradizionaletan erabilitakoez bestelako kolore, egitura eta akabera–forma nabarmenik duen materialik.
b) Estalkia egiteko, zeramikazko teila arabiarra 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.

3. Ingurunearen tratamendua

a) Finken itxiturak horma–itxitura 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–itxitura biziak ere, bakarrik edo aurrekoekin konbinatuta, 1.80 m–tik beherako garaierarekin.
b) Gutxienez 1,00 metroko distantzia errespetatuko dute, kanpoko ertzetik, auzo–bideekiko. Debekatuta daude hesi metalikoak, sare metalikoak, plastifikatuak edo elektrosoldatuak dituzten era guztietako itxiturak.
c) Itsas–lehorreko jabari publikoa duten itxitura mugakideek Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorraren 47. artikuluan araututakoa bete beharko dute.
d) Eustormak ageriko harlangaitzez amaituko dira.
e) Oin berriko eraikinek paisaian duten eragina gutxitzeko, Udalak bere inguruan espezie autoktonoen zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du, gutxienez zuhaitz bat eraikuntzako 50 m³ bakoitzeko.

142.- artikulua.- Lehendik dauden eraikuntzetan eraikuntza–arloko esku–hartzeak egitea.

1. Lehendik dauden eraikuntzetan egiten diren esku-hartzeek aurreko artikuluan aurreikusitako eta aplikatu beharreko zehaztapenak errespetatu beharko dituzte, bai eta Araudi Orokor honen 253. eta 254. artikuluak ere, besteak beste.

2. Eraikitako azalera handitzea ez dakarten eraikuntzen gaineko eraikuntza–esku–hartzeak bi azpitaldetan banatzen dira:

a) Eraikitakoari estu–estu lotuta dago, eta horrelako esku–hartzeak baimentzen dira:
   Zaharberritze zientifikoa.
   Zaharberritze kontserbatzailea.
   Kontserbazioa eta apaindura.
   Sendotzea.
b) Aldaketa sakonagoa, horrelako esku–hartzeak baimenduta:
   Eraizketa zati batean ala osotasunean
   Berreraikitzea.
   Ordezkatzea.
   Eraberritzea handikuntzarekin ala ez.

3. Berreraikitzeko eraikuntzako esku-hartzea kasu hauetan bakarrik egin ahal izango da:

a) baserriak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotuta egon zein ez, 2/2006 Legean ezarritako baldintzetan.
b) Plan Orokor hau indarrean jartzean dauden ekipamendu publiko edo pribatuen eraikinak.
c) Plan Orokor honen bidez eraikitako onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak.
d) nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerei edo beste erabilera onargarri batzuei lotutako eraikinak eta azpiegiturak.

4. Honako kasu hauetan bakarrik egin ahal izango da ordezko eraikuntzako esku-hartzea:

a) Plan Orokor hau indarrean jartzean dauden ekipamenduen eraikinak, publikoak zein pribatuak.
b) Plan Orokor honen bidez eraikitako onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak.
c) nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerei edo bestelako erabilera onargarriei lotutako eraikinak eta azpiegiturak.

5. Lehendik dauden eraikinetan eraikitzeko esku-hartzeek oinarrizko parametroren bat aldatzen badute, honako irizpide hauen arabera arautuko dira:

a) Horretarako, Plan Berezi bat izapidetuko da. Plan Orokor hau indarrean jartzen denean dauden ekipamendu pribatuak (ZR – EQP) edo Plan Orokor honekin eraikitzen diren onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak handitzeko beharra justifikatuta egongo da.
b) Bizitegi isolatua nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiategiari lotuta dagoenean bakarrik zabaldu ahal izango da.
c) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategien eraikin eta eraikuntzetan aldaketak egiteko, Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren baimena beharko da, eta, nolanahi ere, Plan Orokor honetan ezarritako parametroak bete beharko dira.
d) Eraikigarritasuna konputatuko da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 35.2 artikuluan eta Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzen eta zuzkidura bizitokien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren zehaztapenetan aurreikusitakoaren arabera.
e) Handitzeko eraikuntzako esku-hartzearekin batera, eraberritzeko eta zati bat eraisteko esku-hartzeak ere egin ahal izango dira; nolanahi ere, lehendik dagoen eraikinaren ezaugarri formalak eta tipologikoak errespetatu beharko dira.

143.- artikulua.- Eraikuntza berrietarako eraikuntzako esku-hartzeak.

1. Eraikin berrietarako eraikuntza-esku-hartzeek Araudi Orokor honen 133. artikuluan aurreikusitako zehaztapenak eta aplikatzekoak diren gainerakoak errespetatu beharko dituzte.

2. Eraikin berriak eta horien azpiegiturak honako kasu hauetan bakarrik eraiki ahal izango dira, hala onartzen duten kategoriak dituzten eremuetan:

a) Plan Orokor hau indarrean jartzean dauden ekipamenduen eraikinak (ZR – EQP eta ZSG – EQ)
b) Onura publikokotzat edo interes sozialekotzat jotzen diren eraikinak.
c) Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerei lotutako eraikinak edo azpiegiturak, Bizkaiko Foru Aldundiko sail eskudunaren aldez aurreko baimenarekin.
d) Bestelako erabilera onargarriei lotutako eraikinak edo azpiegiturak, Bizkaiko Foru Aldundiko sail eskudunaren aldez aurreko baimenarekin.
e) Aisialdi intentsiborako eraikinak.
f) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako etxebizitzak, Bizkaiko Foru Aldundiko sail eskudunaren aldez aurreko baimenarekin.

3. Eraikuntza berriek, bizitza baliagarrian zehar, aurreko artikuluan deskribatutako eraikuntzako esku-hartzeren bati heldu ahal izango diote.

144.- 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 lantokitzat hartuko dira, industria–erabilerekin parekatuz.

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

145.- 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.

146.- artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiak.

1. Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiei lotutako edozein erabilera eta eraikuntza ezartzeko baldintza komunak honako hauek dira, artikulu honetako gainerako paragrafoetan garatzen diren baldintza partikularrei kalterik egin gabe:

a) Lurzatia edo partzelak nekazaritza-ustiategiarekin lotuta dagoela egiaztatzen duen agiria, profesionala izan ala ez.
b) Euskadiko abeltzaintzako ustiategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen otsailaren 25eko 50/2025 Dekretua bete beharko da, hala aplikatzekoa denean.
c) Bizkaiko Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimena, Nekazaritza eta Basogintzaren LAPak zehazten duen bezala, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako erabilerak edo horiei lotutako erabilera osagarriak ezartzeko eraikin berrietan, lehendik dauden eraikinetan edo lehendik dauden eraikinen handitzeetan.
d) Landa_and_t = ut_and_gt;_ 1_ 2_; eremuetan bakarrik ezarri ahal izango da, baldin eta landagune horiek egokiak edo onargarriak badira, eta Plan Orokor honek araututako antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen helburuak betetzen direla bermatu beharko dute.
e) Ustiategiek fisikoki jarraitua den multzo bat osatu beharko dute (lurzati batekoa edo gehiagokoa), eraikin berrien euskarri-azalera kontuan hartzeko.
f) Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako erabileretarako eraikin berriak baimenduko dira, baldin eta justifikatzen bada lurzatian dauden eraikinak ez direla egokiak, ezta erreformagarriak ere, proposatzen den erabilera hartzeko.
g) Ustiategiaren gutxieneko azalera: 7.500 m² edo, gutxienez, Bizkaiko Foru Aldundiko Nekazaritza Sailak baimendutako eraikuntzari eusteko azalera.
h) Eraikin berriek behartutako atzerapenak honako hauek izango dira:

   Lurzoru urbanizaezinaren mugan: 100 m.
   Beste partzela batzuetako landakoak ez diren eraikinetara: 50 m.
   Lurzatiaren mugan: 15 m.
   Lehendik dauden bideetara: 10 m, betiere foru araudiak atzerapen handiagoak zehazten ez baditu.

i) Gehieneko okupazio-baldintzak honako hauek izango dira:

   Azaleraren % 20, 10.000 m2-ko edo gutxiagoko azalera duten ustiategietarako.
   azaleraren % 15 10.000 m2-tik 30.000 m2-ra bitarteko azalera duten ustiategietarako, baina inoiz ez 3.000 m2-tik gorako okupazioa duten ustiategietarako.
   Azaleraren % 10 30.000 m2-tik gorako azalera duten ustiategietarako, baina inoiz ez 4.500 m2-tik gorako okupazioa duten ustiategietarako.
   Eraikuntza edo instalazio bakoitzeko gehieneko okupazioa: 1.500 m2.

j) Gehieneko azalera eraikigarria: ustiategi okupagarriaren zatiaren 1,00 m²t/m²s, gehienez 4.500 m²t arte. Eraikigarritasuna zenbatzeko, ustiategian dauden edo proiektatu diren eraikin eta instalazio guztiak sartuko dira, tunel motako berotegiak izan ezik. Nolanahi ere, eraikigarritasuna handiagoa izan daiteke, baldin eta behar teknikoek edo funtzionalek hala eskatzen badute eta proiektuak Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimena jasotzen badu.

k) Eraikuntzaren baldintza orokorrak:

Sotoa + beheko solairua + Teilatupeko salairua. S+B+BC
Solairuarteak, gehienez ere solairuaren % 20 sestra gainean dutenak
Eraikuntzaren altuera: 5,00 m. Altuera handitu ahal izango da, baldin eta arrazoi teknikoengatik beharrezkoa dela justifikatzen bada, lehendik dagoen erabileraren arabera edo eraikuntzari dagokion proiektuaren arabera.
Eraikuntzaren gehieneko luzera: 50,00 m.
Gainerako parametroak: Eraikuntzako Ordenantza eta 50/2025 Dekretua, otsailaren 25ekoa, Euskadiko abeltzaintzako ustiategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena.

l) Nekazaritza- eta abeltzaintza-basogintzako erabilerei lotutako eraikin berriak ezartzeko edo lehendik dauden eraikinak handitzeko, hobetzeko, konpontzeko edo finkatzeko baimendutako obrak, Araudi Orokor honetako antolamendu-zehaztapenak betez eta Ondarearen Katalogoan jasotakoetarako ezarritako berezitasunekin:

Obrek kanpoko elementuei eragiten badiete, funtsean, landa-eraikuntzen berezko materialak erabiliko dira, edo lehendik dagoen eraikinaren material berberak, eraikina handitzen den kasuetan. Nolanahi ere, sortzen den obra mota horretako eraikinen izaera komunera egokitu beharko da, eta, beraz, ez du bere kalitate- eta dekorazio-maila galdu beharko.
Landa-eraikuntzen berezko ezaugarritzat hartuko dira harlangaitzezko hormak, morterozko entokadurarekin edo gabe, edo antzeko itxura dutenak, zuriz edo kolore argiz margotuak; zeramikazko teilazko estalki inklinatuak, kolore naturalean, eta zurezko arotzeriak.
Hobekuntza-obra eraikuntza-kalitatean eta kanpo-itxuran maila egokira iristen ez diren eraikinetan egiten bada, hobekuntza-obrak eraikin osoaren berezko ezaugarriak lehengoratu beharko ditu.
Handitzeko gorputzen altuerak ez du gaindituko handitzen diren eraikinaren batez bestekoa, eta, nolanahi ere, oro har ezarritako altueraren eta eraikuntzaren profilaren gehieneko mugak bete beharko dira.

2. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen integrala.

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi integral berriak ezartzea:

Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen integraleko unitate berriak eratzeko, nekazaritzako araudi sektorialak ezarritako baldintzak bete beharko dira.
Ustiategi horiek ezarri ahal izango dira soilik lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako jarduerak, lotutako eraikuntzez gain, bultzatuak edo onargarriak diren kasuetan.
Hala ere, helburu horrekin, ezin izango da aurretik zeuden baserrien lursail-banaketarik egin, baldin eta baserrien azalera sektoreko araudian laborantzako gutxieneko unitaterako ezarritako gutxienekoetatik behera murrizten bada.

b) Ustiategiari lotutako etxebizitza-eraikin berria egitea.

Ustiapen-unitate berri bat eratzen bada egin ahal izango da, hirigintza-arau hauen antolamendu-zehaztapenak errespetatuz eta Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimenarekin.
Honako baldintza hauek ezartzen dira:

- Bizitegi-eraikinen gehieneko kopurua: 1.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 2 (titularkideen kasuan).
- Nekazaritza-administrazio eskudunak eskatutako baldintzak betetzen direla eta ustiategiari lotutako lursailetan etxebizitza-erabilerarako edo xede horretarako erabil daitezkeen beste eraikin batzuk ez daudela egiaztatzea.
- 2/2006 Legearen 31. artikuluan ezarritako baldintzak egiaztatzea.
- Etxebizitza ustiategiaren titularraren ohiko bizileku gisa erabili dela egiaztatzea.
- Eraikinaren lurzati hartzailea: 7.500 m² edo azalera txikiagoa, Plan Orokor hau indarrean jarri aurreko ustiategietarako edo Foru Aldundiko Nekazaritza Sailak baimena ematen dien ustiategietarako.
- Gehieneko azalera eraikigarria: 250,00 m²t.
- Gehieneko solairu kopurua: B+1+BC.
- Solairuan okupatutako gutxieneko azalera: 120,00 m².
- Solairuan okupatutako gehieneko azalera: 250,00 m².
- Gainerako parametroak: Eraikuntza Ordenantzaren arabera.

c) Instalazio eta eraikin osagarriak.

Araudi orokor honetako antolamendu-zehaztapenak eta sektoreko araudia errespetatzen badira, ukuiluak, ukuiluak, lastategiak, etxebizitzako biztanleen ibilgailuak gordetzeko garajea eta ustiategiaren eta titularren beharrak asetzeko beste eraikin batzuk eraiki ahal izango dira. Eraikin berriek Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimena beharko dute.

Eraikuntza horiek egiteko, harekin harmonizatuko diren materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliko dira.

d) Baserriari lotutako abeletxeak eta abeltzaintzako ustiategiak.

Araudi Orokor honetako eta sektoreko araudiko zuzeneko antolamenduko zehaztapenak errespetatzen badira, nekazaritza-ustiapen integraleko unitatearen barruan eta horiek baimentzen diren eremuetan, ezarritako baldintzak betetzen dituzten abeletxe eta abeltzaintzako ustiategi intentsiboak ezarri ahal izango dira, hondakin-urak arazteko eta beste eraikin batzuetatik bereizteko instalazioen eta neurrien aurreikuspenari dagokionez.

Ustiategiari lotutako eraikin berriek Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimena beharko dute.

Horretarako, abelazkuntza-erabilera bat abeletxe edo abeltzaintzako ustiategi intentsibotzat jotzeko, gai horretan eskumena duten erakundeek xedatutakoa bete beharko da, bai eta araudi orokor honetan ezarritakoa ere.

3. Nekazaritza- edo basogintza-ustiapena.

a) Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak nekazaritzako eta/edo abeltzaintzako jarduerak, lotutako eraikuntzez gain (halakorik balego), egokiak edo onargarriak diren lekuetan ezarri ahal izango dira.

b) Gutxieneko azalera, gehieneko okupazioa, baimendutako instalazioak eta eraikuntzak eta horiek ezartzeko gainerako parametroak zehazteko, araudi orokor honetan eta sektoreko araudian zuzeneko antolamendurako zehaztapenetan ezarritakoa beteko da.

c) Berotegiak edo ustiategiaren zerbitzura dauden bestelako eraikuntzak ezarri ahal izango dira, lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak horretarako aukera ematen duen lekuetan, betiere Foru Aldundiko sail eskudunaren aldez aurreko baimenarekin.

4. Abeltzaintzako ustiapena.

a) Abere-erabilera komunak.

Abeltzaintzako erabilera komunek araudi orokor hau eta sektoreko araudia bete beharko dituzte, eta landa-eremuetan baimendutako beste erabilera batzuen erabilera erantsi gisa edo erabilera autonomo gisa ezarri ahal izango dira, baratzeen baldintza berberetan, betiere abeltzaintzako praktikak onargarriak edo lurralde-antolamenduak bultzatutakoak badira.

Animaliak instalatzen diren eraikuntzek gutxienez 50,00 metroko tartea utzi beharko dute lurzoru urbanizaezinaren mugatik, edo 20,00 metrokoa ustiategitik kanpoko edozein bizitegi-erabileratik.

b) Abeletxe edo abeltzaintzako ustiategi intentsiboak.

Abeletxe edo abeltzaintzako ustiategi intentsiboak landaguneetan ezarri ahal izango dira, baldin eta abeltzaintzako praktikak, lotutako eraikuntzez gain, onargarriak edo lurralde-antolamenduak bultzatutakoak badira.

Baserri batetik banandutako abeletxe eta abeltzaintzako ustiategietarako eraikinak eraikitzeko baimena ematen da, baldintza hauetan:

- Lursailaren gutxieneko azalera: 2.000 m².
- Gutxieneko distantziak:
  - Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 1.000,00 m., non eta jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz edo arriskutsuen araudiak ez duen distantzia handiagoa eskatzen.
  - Baserritik kanpoko edozein bizitegi-erabilerarako: 100,00 m.
  - Lursailaren beraren mugara: 10,00 m.
- Eraikinaren profila eta altuera: solairu bat eta 4,00 m teilatu-hegalean eta 6,00 m gailurrean.
- Ezarpenaren hainbat alderdiren gainean eskumena duten erakundeen aldeko txostena eta/edo aldez aurreko baimena beharko da.
- Higiene- eta osasun-baldintzak bermatuko dira, eta, bereziki, isurketak arazteko sistema, Araudi Orokor honetan eta sektoreko araudian ezarritakoaren arabera.
- Zerbitzuak: Eraikinak ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiteria izan beharko ditu. Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo baldintza egokiak betetzen ez baditu, lizentziaren eskatzaileak dagokion ezarpena edo hobekuntza bermatu beharko du.

c) Abeltzaintzako ustiategi estentsiboak edo erdiestentsiboak.

Abeltzaintzako ustiategi estentsiboak edo erdiestentsiboak landa-eremuetan ezarri ahal izango dira, baldin eta abeltzaintzako praktikak, lotutako eraikuntzez gain, onargarriak edo lurralde-antolamenduak bultzatutakoak badira.

Ez da horri buruzko erregulazio espezifikorik ezarri. Hala ere, ukuiluratzeko instalazioak behar izanez gero, haztegi edo abeltzaintzako ustiategi intentsiboetarako xedatutakoari egokituko zaio horien eraikuntza, eta erakunde eskudunei dagokie aplikatzekoak diren hondakin-uren isurketen saneamendu- eta arazketa-neurriak definitzea.

d) Abeltzaintzako ustiategi bereziak.

Abeltzaintzako ustiategi bereziak landa-eremuetan ezarri ahal izango dira, baldin eta abeltzaintzako praktikak edo arrain-haztegiko erabilerak, hala badagokio, lotutako eraikuntzez gain, onargarriak edo lurralde-antolamenduak bultzatutakoak badira.

Ez da horri buruzko erregulazio espezifikorik ezartzen, baina ezartzeko eskaera eginez gero, Udalak abeltzaintzako erabilera komunekin, etxaldeekin edo nekazaritzako ustiategi espezializatuekin parekatuta aplikatu beharreko eskakizunak definituko ditu.

147.- artikulua.- Nekazaritzako erabilera ez-profesionalizatuak.

Aurreko artikuluan sartzen ez diren erabilerak dira. Araudi Orokor hau zuzenean aplikatzeko arauen arabera arautuko dira, eta, hala badagokio, Getxoko udalerriko lurzoru urbanizaezinaren edo landa-lurzoruaren erabilerei buruzko udal-araudiaren arabera.

1. Baratzeak.

a) Nekazaritzako produktuak (baratzeko produktuak, fruta-arbolak, mahastiak, etab.) aisialdirako eta/edo autokontsumorako lortzen diren azalera da, partikular baten erantzukizunpean.

b) Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak nekazaritza-jarduerak bultzatutzat edo onargarritzat jotzen dituen lekuetan ezarri ahal izango dira.

c) Horietan baimendutako instalazioak eta eraikuntzak zehazteko, araudi orokor honetako antolamendu-zehaztapenetan eta araudi sektorialean ezarritakoa beteko da.

d) Berotegiak ezarri ahal izango dira, lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak ahalbidetzen dituen lekuetan, betiere Foru Aldundiko sail eskudunaren aldez aurreko baimenarekin.

e) Beste eraikin batzuk ezarri ahal izango dira (produktuak, materiala eta nekazaritzako ibilgailuak biltegiratzeko, etab.), gutxienez 2.000 m2-ko lurzatiarekin eta Foru Aldundiko sail eskudunaren aldez aurreko baimenarekin.

f) Nekazaritzako lanabesak gordetzeko txabolak edo etxolak eraiki ahal izango dira, aldez aurretik Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren baimenik behar izan gabe, baldintza hauetan:

1.000 m2-ko gutxieneko lurzatiaren azalera.
Nekazaritzako lanabesak gordetzeko txabola edo etxola bat gehieneko lurzati bakoitzeko.
Txabola edo lanabesen etxola:

- 6 m2-ko gehieneko azalera eraikia izango du 1.000 m2-ko partzelarentzat, 9 m2-koa 2.500 m2-ko partzelarentzat eta 11 m2-ko gehieneko azalera eraikia 6.000 m2-ko edo gehiagoko azalerentzat.
- 2,10 metroko altuera izango du gehienez, kanpotik neurtuta.
- ezin izango dute argi-instalaziorik, ur-hornidurarik edo hondakin-uren hustuketarik izan.
- material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmuntatzeko modukoak eta gutxieneko zimendatzearekin.

g) Nekazaritzako lanabesak gordetzeko kutxatilak baimenduko dira, hurrengo atalean ezarritako parametroak errespetatuz.

2. Aisialdiko baratzeak.

a) Halakotzat hartzen da aisialdirako nekazaritzako produktuak (baratzeko produktuak, fruta-arbolak, mahastiak, etab.) lortzeko erabiltzen den azalera, partikular, elkarte edo enpresaburu baten ardurapean, pertsona fisiko edo juridiko izan baitaiteke.

b) Baratzea loteatuta egon daiteke erabiltzaile askorentzat.

c) Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak nekazaritza-praktikak bultzatutzat edo onargarritzat dituen lekuetan ezarri ahal izango dira.
d) Herri-onuraren edo gizarte-interesaren deklarazioa ere beharko dute.
e) Hainbat erabiltzailerentzako baratze lotedunak honako baldintza hauetan baimendu ahal izango dira:

Lursailaren gutxieneko azalera: 10.000 m².

f) Lotedun baratzeetan lanabesak gordetzeko txabolak edo etxolak eraiki ahal izango dira, honako baldintza hauetan eta aldez aurretik Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren baimenik behar izan gabe:

Gehieneko lurzati bakoitzeko lanabesak gordetzeko txabola edo etxola bat.
Txabola edo lanabesen etxola:

- 45 m2-ko azalera eraikia izango du gehienez.
- gehienez 3,00 metroko altuera izango du, kanpotik neurtuta.
- ezin izango dute argi-instalaziorik, ur-hornidurarik edo hondakin-uren hustuketarik izan.
- material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmuntatzeko modukoak eta gutxieneko zimendatzearekin.

g) Nekazaritzako lanabesak gordetzeko kutxatila bat baimenduko da baratzeko lote bakoitzerako, baldintza hauetan:

Kutxa horizontalen gehieneko neurriak:
2,50 m x 0,80 m-ko oinplanoa eta 0,60 m-ko altuera
Kutxa bertikalen gehieneko neurriak:
0,80 m x 0,80 m-ko oinplanoa eta 1,90 m-ko altuera
Aurreko parametroak birdoitu ahal izango dira, baldin eta ezarri beharreko kutxaren bolumen edo dimentsio orokorrak gehienez 1,20 m3 baditu.
— Kutxetako materialak zurezko estaldurak izango dira.

148.- artikulua.- Berotegiak.

a) Berotegiak instalatzeko, Bizkaiko Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren aldez aurreko baimena beharko da, Nekazaritza eta Basogintzaren LAPak zehazten duen bezala.
b) Plan Orokor honetan zehaztutako landa-eremuen kategoriek egokitzat edo onargarritzat jotzen duten lekuetan bakarrik instalatu ahal izango da.
c) Kapera-berotegiak aurreko artikuluan araututako gehieneko eraikigarritasunerako zenbatuko dira.
d) Sortutako eta/edo ekoiztuko diren landare-hondakin guztiak tratatzeko gaitasuna duen konpostaje-instalazio bat izango dute.
e) Balio agrologiko handiko lurzoruetan instalatzen direnean, laborea zuzenean lurrean landatu beharko da, nekazaritza-balio erreala edo potentziala mantentzen eta babesten dela ziurtatzeko.
f) Urruntzeko edo erretiratzeko baldintza espezifikoak:

Eraikuntza eta instalazio horiek aurreko artikuluko 1. paragrafoan azaldutako baldintza orokorretara egokituko dira, formari, bolumenari eta erretiroei dagokienez:
Tunel-berotegirako berariazko atzerapenak:

- Lurzoru urbanizaezinaren mugan: 20,00 m.
- Ustiategikoak ez diren finketan dauden landakoak ez diren erabileretarako eraikin eta instalazioei: 20,00 m.
- Ustiategi berari lotutako beste negutegi batzuei: 5,00 m.
- Ustiategi berari lotutako beste eraikin, eraikuntza eta instalazio batzuei: 10,00 m.

Kaperako berariazko erretiroak:

- Lurzoru urbanizaezinaren muga: 50,00 m.
- Ustiategikoak ez diren finketan dauden landakoak ez diren erabileretarako eraikin eta instalazioei: 30,00 m.
- Ustiategi berari lotutako beste negutegi batzuei: 5,00 m.
- Ustiategi berari lotutako beste eraikin, eraikuntza eta instalazio batzuei: 15,00 m.

Forma eta bolumena erregulatzeko baldintza espezifikoak:

- Oinplanoko gehieneko okupazioa eraikuntza edo instalazio bakoitzeko: 3.600 m².
- Eraikuntza edo instalazio bakoitzeko gehieneko luzera: 60,00 m.
- Tuneleko berotegien gehieneko altuera: 3,50 m.
- Kapera-berotegietarako gehieneko altuera:
    - Hegalera: 5,00 m.
    - Gailurrera: 7,00 m.

149.- artikulua.- Nekazaritza-industriak edo lehen mailako baliabideak eraldatzeko industriak.

1. Lurzoru urbanizaezinean baimendu eta ezarri ahal izateko, landa-ingurunean ezarri beharra justifikatu beharko da aldez aurretik, eta, horrez gain, haren interes publikoaren adierazpena egin beharko da aldez aurretik (aplikatzekoa den sektoreko legerian eta/edo lurralde-plangintzan horri buruz ezarritakoarekin bat etorriz), edo udalerriaren landa-ingurunean ezarri beharra edo komenigarritasuna justifikatu beharko da, haren antolamenduari eta garapenari egiten dion ekarpena kontuan hartuta.

2. Ahal dela, lehendik dauden eraikuntzak eta instalazioak helburu horrekin erabiltzeko baldintzetan baimendu eta ezarriko dira, eta, salbuespen gisa, aldez aurretik justifikatu beharko da eraikin eta instalazio berrietan horien beharra, baita lehendik daudenak ez daudela edo egokiak ez direla ere. Baimen hori, gainera, honako kokapen-, eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza hauetara egokituko da:

a) Nekazaritza-industriak onargarriak diren landa-eremuetan eta indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldeko Arlo Planean ezarritako baldintzetan soilik ezartzea baimentzen da.
b) Kapitulu honetan azaldutako irizpide orokorretara egokituko dira.
c) Lehendik dauden eraikinetan eta eraikin berrietan horiek baimentzeko eta ezartzeko, aldez aurretik dagokion Plan Berezia egin eta onartu beharko da. Plan horrek proiektatutako jarduketaren eraikuntza- eta urbanizazio-baldintzak zehaztuko ditu.

3. Plan berezi hori gai horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideen arabera onartzeak berekin ekarriko du aurreko 2. paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

4. Nekazaritza-industria berriak ezartzean, honako parametro hauek errespetatu beharko dira. Plan bereziak parametro horiek berregokitu ahal izango ditu, arrazoi tekniko edo funtzionalengatik justifikatuta eta behar diren baimenekin, bai gorantz bai beherantz, gutxieneko erretiroen kasuan:

a) Gutxieneko lurzatia (fisikoki jarraitua): 20.000 m².
b) Gehieneko eraikigarritasuna: 2.000 m²t.
c) Gehieneko okupazioa:

   Eraikin egonkorretarako lurzati osoaren % 10.
   lurzati osoaren % 30 maniobra-espazioetarako edo produktuak biltegiratzeko eraikin edo eraikuntzetarako.

d) Gehienezko altuera: 5,00 m.
e) Gutxieneko atzerapenak:

   500 m lurzoru urbanizaezinaren mugaraino.
   100 m lurzoru urbanizaezinean dagoen edozein bizitegi-erabileratan, jardueratik kanpo.

150.- 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.

151.- 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.

a) Erreketara eta ur–ibilguetara: 25 metro.
b) Errepide eta bideetara: 18 eta 15 metro.

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

3. Eraikuntza baldintzak.

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

4. Aparkalekua.

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 integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

152.- artikulua.- Nekazaritza-ustiategiari lotuta ez dauden bizitegi-erabilerak.

1. Finkatutzat joko dira ustiategiari lotuta ez dauden bizitegi-erabilerako eraikinak edo Plan Orokor hau indarrean sartzean dauden landetxeak, baldin eta dagokion lizentziarekin eraiki badira eta erabilera onargarria bada indarrean dauden legezko xedapenak eta Plan Orokor honetan ezarritakoak betetzen dituzten landa-eremuetan.

2. Eraikin horiek eraberritu edo birgaitu ahal izango dira, kultura-ondarearen babesak ezartzen dituen mugen barruan, baina ezingo dira zabaldu nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako ustiapen berri bati lotuta ez badaude. Eraikin horiek eraberritzeak edo birgaitzeak berekin ekarriko du txabolak, eranskin prekarioak edo degradatzaileak eta teilapeak desagertzea, eraikin osoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta itxura hobetzeko.

3. Plan Orokor hau indarrean sartzean dagoen etxebizitza-kopurua zatitzeko eta handitzeko baino ezin izango dira eraberritu, eta baserritzat hartzeko baldintzak betetzen dituzten eraikinak soilik, indarrean dagoen legerian ezarritako mugekin.

4. Baserritzat hartuko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluan edo hura ordezten duen araudian jasotako definizioa.

5. Lehendik dauden baserrien banaketa horizontala.

a) Lehendik dauden baserriak jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahal izango dira, aldez aurretik dauden etxebizitzen 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, lurzatian itxiturak egitea saihestuz.
Jatorrizko eraikinaren morfologia, izaera eta bolumetria errespetatuko dira.
Ez da inola ere onartuko etxebizitza kolektiboaren tipologia.
Baserria nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko 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 iragazkorrak 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.
Etxebizitzen gutxieneko azalera 150 m² eraikikoa izango da, araudiak ezar ditzakeen salbuespenekin.
Irisgarritasun unibertsaleko baldintzak bermatuko dira alderdi komun guztietan, aplikatzekoa 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.

c) Baserriak zatitzeak berekin ekarriko du txabolak, eranskin prekarioak edo degradatzaileak eta teilapeak desagertzea, eraikin osoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta itxura hobetzeko.

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

1. Bordak eta aterpetxeak.

a) Bordak eta babeslekuak nekazaritzako, abeltzaintzako, landazabaleko edo basogintzako lurzoru kategorizatuko landa-eremuetan soilik ezarri ahal izango dira, betiere erabilera onargarriak badira eta araudi orokor honetako antolamendu-zehaztapenak betetzen badituzte.

b) Aterpetxeak onura publikoko edo interes sozialeko eraikinak onargarriak diren landa-eremuetan bakarrik ezarri ahal izango dira, eta, beraz, lizentzia eskatu aurretik onura publikoko edo interes sozialeko deklarazioa lortu beharko dute.

c) Bordek eta aterpetxeek ez dute Plan Berezirik beharko horiek ezartzeko, baldin eta ondoren zehazten dena baino eraikigarritasun handiagoa lortu nahi ez bada.

d) Bordek eta aterpetxeek, gainera, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

Ibilgailuentzako sarbidea izatea:

- Ibilgailuentzako sarbidea izateko, ibilgailuen joan-etorria jasan dezaketen bideekin muga egiten duten lursailen gainean jarri beharko dira, horietatik 50,00 m baino gutxiagora. Bestela, ez da baimenik emango xede horretarako pistak edo bide berriak irekitzeko.

Gutxieneko tarteak (atzerapenak).

- Lurzoru urbanizaezinaren mugan hiri-eremua: bordak, 50,00 m.; aterpetxeak, 200,00 m.
- Ibaiaren ibilgura (itsasadarraren eremuan izan ezik): bordak, 50,00 m.; aterpetxeak, 200,00 m.
- Dagoen edozein eraikinetara: bordak, 50,00 m; aterpetxeak, 200,00 m.
- Kokatuta dauden lurzatiaren eta dauden beste ur-ibilgu batzuen mugetara: 15 metro.

Eraikuntza-baldintzak.

- Gehieneko azalera: 150 m².
- Eraikuntzaren altuera: bordak, 3,00 m.; aterpetxeak, 6,00 m.
- Solairu kopurua: B bordak (beheko solairua); B+BC aterpetxeak (beheko solairua + teilatupea).

Putzu septiko egokia eta nahikoa izango dute, bai eta hondakinak biltzeko gune bat ere, eraikinean itsatsita edo txertatuta geratuko dena.

2. Onura publikoko edo gizarte-intereseko erabilerak.

a) Erabilera-kategoria horren barruan baimendu ahal izango dira, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraituz, landa-ingurunean ezarri behar diren ekipamendu-erabilerez gain (komunikazio-azpiegiturak, espazio libreak eta zerbitzuak, titulartasun publikokoak edo pribatukoak), gizarte-interesaren ikuspegitik justifikatutako beste erabilera batzuk ere, landa-ingurunean egoki edo beharrezko direnak, hala nola kirol-erabilerak, hezkuntza-erabilerak eta abar.

b) Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioetarako ezarritako prozedura ere aplikatuko da, hala eskatzen den kasuetan.

c) Ezingo dira baimendu landa-eremu bakoitzerako berariaz eta oro har debekatutako erabilerak.

d) Ingurumena bereziki babestu eta hobetzeko eremuetan, inguruko lurraldeari zerbitzu zuzena eta nagusia ematen dioten azpiegitura-erabilerak soilik baimenduko dira, baldin eta Lurraldearen Arloko Planen (LAP) arabera onargarriak diren jarduerak badira.

e) Onura publikokotzat edo interes sozialekotzat jotako erabilerak baimendu ahal izango dira LAPek onargarritzat jotzen dituzten landa-eremuetan.

f) Nolanahi ere, araudi orokor honetan ezarritako arau orokorrak bete beharko dira, eta dagokion Plan Berezia idatzi eta onartu.

154.- artikulua.- Kanpamendu turistikoen ezartzeko baldintzak.

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 daitezen. Esparruaren barruan, dendak edo kanpatzeko beste elementu batzuk kokatzeko leku adina aparkaleku egongo dira, bisitarientzako aparkalekuak alde batera utzita. Finka baten barruan ezarri beharko da beti, eta ezinezkoa izango da bidean edo aparkalekuetan, zirkulazio–erregelamenduan xedatutakoari kalterik egin gabe.
- Ur–hornidura egokiaren, saneamenduaren, energia elektrikoaren horniduraren, telefoniaren, argiteriaren eta gainerako zerbitzuen justifikazioa, arreta berezia jarriz ur beltzen berezko, partikular eta autonomoaren arazketa– eta isurketa–sistemari, instalazioaren neurriaren eta gehieneko edukieraren arabera, sare orokorrera konektatzea ezinezkoa bada.

b) Debekatuta 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, debekatuta 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.
- Gehienezko 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 minimoez 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. KALIFIKAZIO XEHATUAREN AZPIZONAK

155.- artikulua.- Kalifikazio xehatua zehaztea.

1. Kalifikazio xehatuak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko hiri-erabileren kalifikazio orokorreko zonak azpizona xehatuetan banatzen ditu. Azpi-eremuak identifikatzeko, eraikuntza- eta erabilera-araubide jakin bat esleitzen da, eta araubide horretan ezartzen dira gainerako erabileren erabilera bereizgarria eta bateragarritasun-araubidea.

2. Titulartasunaren arabera, kalifikazio xehekatuko azpieremuak pribatuetan eta publikoetan antolatzen dira (tokiko sistemak).

3. Azpi-zona guztietarako ezartzen diren baldintzak eta zehaztapenak hirigintza-zehaztapen xehatuak dira.

4. Kalifikazio xehatuaren zehaztapen osagarritzat jotzen dira kalifikazio orokorraren berezko baldintzak eta mugak, lurralde-antolamenduak ezarritako gainjarritako baldintzatzaileen erregimenetik eratorritakoak eta, hala badagokio, dagokion sektoreko legeriatik eratorritakoak, besteak beste Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen zehaztapenak.

5. 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 sektorizatuan.

156.- artikulua.- Kalifikazio xehatuaren eremuak.

1. Oro har, hirigintza–lurzatiaren 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 xehatuen eraikuntza– eta erabilera–baldintzei buruzko arau orokorrean zehaztutakoaren aurretik (titulu honetan jasotzen da).

157.- artikulua.- Kalifikazio xehatua aplikatzeko araubide orokorra.

1. Hiri–lurzoru finkatuan:

a) Dagoeneko eraikita dauden lurzatiak:

Araudi partikularrean ezarritako eremuak eta hirigintza–antolamendutik kanpoko araubideari lotutako egoerak izan ezik, HAPO hau behin betiko onartzeko unean lehendik zeuden erabilerak eta eraikinak baimentzen eta baimentzen dira, oro har, baldin eta dagokion lizentziaren arabera eraiki, gauzatu eta baimendu baziren, eraikitzeko unean aplikatu behar zitzaion hirigintza–antolamenduarekin bat etorriz, edo, gerora, hirigintza–legeriaren eta –plangintzaren arabera legeztatu badira, eta, ondorioz, hirigintza–plangintzatik kanpo geratzen badira. Eta hori guztia kalifikazio xehatuaren araudian, eraikuntzaren erregelamenduan eta aplikatu beharreko ordenantzetan ezarritako parametro edo baldintzetako bat ere ez betetzearen kaltetan izan gabe. Egoera horiek hirigintza–plangintzarekin bat ez datozenen araubideari lotuta daudela joko da.

Lurzati bakoitzean emandako eraikigarritasun fisikoa bat dator Plan 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, Plan Orokor hau baino lehenagoko plangintzak dituzten eta kudeatuta dauden eremuetatik datozen lurzatietatik datozenak.

Salbuespen gisa, eraikigarritasun orokorraren parametro bat ezartzen da, Plan Orokor honek Araudi Partikularrean berariaz aurreikusten ez dituen eraiki gabeko lurzatien egoerak antolatzeko erreferente gisa. Horretarako, lurzatia zuzkidura-jarduketa gisa identifikatuta geratu beharko da, eta, horretarako, plan berezi bat idatzi beharko da, baldin eta sistema orokorren sareari dagozkion hirigintza-estandarrak betetzen direla justifikatzen bada, Plan Orokor honek legez eskatzen dituen gehiegikerien kontura. Gehiegikeria horiek ez badaude edo nahikoak ez badira, Plan Orokor honen egiturazko antolamendua aldatu beharko da.

- Parametro orokor hori ez da aplikagarria Plan Orokor hau indarrean sartzean eraikigarritasunik esleituta ez duten lurzatien edo espazio pribatuen 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 batzuengatik. Lurzatietan 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 finkatugabean:

Araudi partikularrean eta antolamendu–planoetan kalifikazio xehatuari buruz ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira, eta zuzenean baina modu osagarrian aplikatuko da titulu honetan ezarritakoa.

3. HAPO honek ezarritako antolamendu xehatua duen lurzoru urbanizagarri sektorizatuan:

Araudi partikularrean eta antolamendu–planoetan kalifikazio xehatuari buruz ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira, eta zuzenean baina modu osagarrian aplikatuko da titulu honetan ezarritakoa.

4. HAPO honek xehatu gabeko antolamendua duen lurzoru urbanizagarri sektorizatuan:

Kalifikazio 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.

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

1. Antolamendu–planoek, OP-02ko serieak, kalifikazio xehatuko azpieremu pribatu hauek ezarri eta bereizten dituzte:

a) Bizitegi–azpieremuak:

A01. Hirigune tradizionaleko lurzatien azpizonak.
Portu Zaharreko dentsitate ertaineko eraikuntza trinko eta irekiko eraikuntza tradizionaleko etxebizitza taldekatu edo isolatuaren eraikuntza-motarekin bat datoz.

A02. Etxadiko eraikuntza duten lurzatien azpizonak.
Mehelinen arteko eraikuntza kolektiboa da.
Etxadi gehienak itxiak dira, eta etxebizitzak bertikalki eta horizontalki biltzen dira sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean. Etxadiaren eraikuntza-tipologia bat dator lerrokadura ofizialarekin, funtsean uniformeak diren hondo eta profil batekin, eraikin-etxadiak patioarekin osatu arte, itxiak edo partzialki irekiak.

A03. Eraikuntza irekia duten lurzatien azpizonak.
Bat dator dentsitate handiko eraikuntza trinko eta irekiko etxebizitza kolektiboko erabileraren eraikuntza-motarekin, zortzi etxebizitza baino gehiagorekin.

A04 Eraikuntza ireki elkartua duten lurzatien azpizonak.
Dentsitate ertain eta txikiko eraikuntza trinko eta irekiko etxebizitza-erabilera kolektiboaren eraikuntza-motari dagokio, gehienez zortzi eta gutxienez hiru etxebizitzatan, eta ez daude bertikalki independenteak diren unitateetan.

A05. Eraikin atxiki elkartuak dituzten lurzatien azpizonak.
Bertikalki independenteak diren unitateetan eta gutxienez hiru unitatetan antolatutako etxebizitza multzokatuen eraikuntza motarekin bat dator, erabilera publikoko bide edo espazio libreekiko lerrokatutako patio/lorategiekin eta alboko mehelinak partekatzearen berezitasunarekin.

A06. Eraikin salbuetsiak dituzten lurzatien azpizonak.
Lurzati independentean kokatutako familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza isolatuen eraikuntza-motari dagokio.
Kasu horretan, etxebizitza bikoitien tipologiak metatzen dira (gehienez 2 etxebizitza); izan ere, hirigintza-erregulazioaren ondorioetarako, salbuetsitako etxebizitza independentearen ezaugarri berberak dituzte. Bere partzelarekin batera, erregistro-unitate bakarra osatzen du, eta sarbide esklusiboa eta independentea du bidetik, erabilera publikokoa.

A07. Sestra azpiko eranskinen azpizonak.
Azpizona horren kalifikazio xehatuko planoetan egiten den mugaketa azpieremu publikoekin gainjartzen denean erabiltzen da.
A07 azpizonek ez dute zehaztapenik Araudi Orokor honetako Kalifikazio Xehatuaren V. Tituluan, eta Araudi Partikularrean araututakoaren arabera arautuko dira, edo V. tituluan araututakoaren arabera, lotuta dauden bizitegi-azpizona edo jarduera ekonomikoko azpizona bakoitzerako.

b) Jarduera ekonomikoko azpieremuak:

B01. Industrialdeko produkziokoa.
Industrialdeetan multzokatutako jarduera ekonomiko produktiboetara (edo ez) bideratutako eraikuntza motarekin bat dator.

B02. Ekoizpen isolatua.
Ekoizpen-jarduera ekonomikoetara edo biltegiratze- eta logistika-jardueretara bideratutako eraikuntza-mota isolatu eta independenteari dagokio

B03. Hirugarren sektorea–merkataritza.
Txikizkako salmentarako hirugarren sektoreko erabilerarako eraikinari dagokio.

B04. Hirugarren bizitokia.
Noizbehinkako ostaturako hirugarren sektoreko erabilera duen eraikina da, hala nola apartamentu turistikoen eraikinak, hotel-establezimenduak, ikasleen egoitzak eta antzekoak.

B05. Hirugarren bilera soziala.
Ostalaritzako hirugarren sektoreko erabilerarako eraikinak dira, hala nola jatetxeak, tabernak, pubak, diskotekak, tabernak, kafetegiak, kasinoak, txokoak, etab.

B06. Hirugarren bulegoa.
Ohiko bulegoen, elkarlanerako espazioen, datu-zentroen, I+G+Bren eta antzekoen hirugarren sektoreko erabilerarako eraikuntzari dagokio.

c) Zerbitzu osagarrien azpieremua. Azpieremu horiek ez dute zehaztapenik Araudi Orokor honetako Kalifikazio Xehatuaren V. Tituluan, eta Araudi Orokor honen 42.artikuluan araututakoaren arabera arautuko dira:

C01. Espazio libre pribatua.
C02. Bide pribatuak.

d) Ekipamendurako azpieremuak: pribatua. Antolamendu–planoek ekipamenduaren xedea bereizi ahal izango dute, honako hauen arabera:

Antolamendu-planoek ekipamenduaren xedea honela bereizi ahal izango dute:

- EQP–CC Jarduera zibiko–kulturalak.
- EQP–DO. Hezkuntza.
- EQP–AS. Asistentziala.
- EQP–RE. Erlijiokoa.
- EQP–DE. Kirola.
- EQP–AP. Aparkalekua.
- EQP–SP. Zerbitzu pertsonalak.

Ekipamendu pribatuko zonak (ZGE – EQP) ekipamendu pribatuko azpizonetarako Kalifikazio Xehatuko Titulu honetan zehaztutakoaren araberakoak izango dira

2. Zuzkidura publikoen tokiko sistemak:

a) Espazio libreko tokiko sistema:

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) Administraziokoa
- (SP) Zerbitzu Publikoa
- (GE) Generikoa
- (AP) Aparkalekua

c) Bide sistema lokala eta aparkalekua:

SLVI–RO. Ibilgailuen bide tokiko sistema.
SLVI–PE. Oinezkoen bide tokiko sistema.
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– tokiko sistema.
SLIN –SA. Saneamenduko tokiko sistema.
SLIN –PU. Euri–uren tokiko sistema.
SLIN –EN. Tokiko energia–sistema.
SLIN –ALU. Argiteria publikoko tokiko sistema.
SLIN –TEL. Telekomunikazioen tokiko sistema.

— SLIN–TR. Hondakinen tratamendurako tokiko sistema.

2. ATALA. KALIFIKAZIO XEHATUARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

159.- 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 etorriz. Honako hauek dira:

a) Eraikigarritasun fisikoa:

Eraikigarritasun fisiko edo gordina da hirigintza–antolamenduak lurralde–eremu jakin baterako ezarritako sabai–azalera eraikia edo eraiki gabea, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

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

b) Hirigintza–eraikigarritasuna:

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

Kalifikazio xehatuko azpieremuetan ezarritako hirigintza-eraikigarritasunak egitura-maila eta gehieneko izaera ditu, eta ezin izango da ezarritakoa baino eraikigarritasun handiagorik antolatu, zehaztu edo gauzatu, eraikin babestuetarako ezarritako araubidea alde batera utzi gabe. Aurrekoa gorabehera, eraikigarritasun hori irisgarritasun unibertsalaren, energia-efizientziaren eta bizigarritasunaren baldintzak hobetzeko beharrezkoarekin osatu ahal izango da, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako moduan eta irismenarekin, xedapen horiek baino lehenagokoak izanik egokitu nahi dituzten eraikinetan.

c) Eraikigarritasun haztatua:

Lurralde–eremu jakin bateko eraikigarritasun haztatua honako hau da: erabilera edo erabilera–multzo bakoitzaren hirigintza–eraikigarritasuna bider haztapen– edo homogeneizazio–koefizienteak, erabilera edo erabilera–multzo bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin–balioaren eta eremuaren bereizgarritzat definitzen den erabilerari dagokion eragin–balioaren arteko erlazioa adierazten dutenak. Eraikigarritasun haztatua erabilera bereizgarriko sabai–metro karratuetan adierazten da.

Eraikigarritasun haztatua Balorazioen Erregelamenduaren (1492/2011 ED) arabera kalkulatutako haztapen– eta homogeneizazio–koefizienteen bidez kalkulatzen da, eta zuzkidura–jarduketen kasuan, urbanizazio–jarduketen 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 azalerak, baldin eta hirigintza–antolamenduan finkatuta geratzen badira. Lurralde–eremuan sartutako tokiko zuzkidura–sistemei dagozkien erabilera edo jabari publikoko lurrei dagokienez, aipatutako 2/2006 Legearen 146. artikuluan xedatutakoa beteko da.

2. Kontzeptu hauek ere definitzen dira:

a) Aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasuna:

Halakotzat hartuko da honako kasu hauetakoren batean dauden eraikinei esleitutako hirigintza–eraikigarritasuna:

- Dagokion lizentziaren arabera eraikia izatea, eraikitzeko unean aplikatu beharreko hirigintza–antolamenduarekin bat datorrelako edo bere legeztatzerako prozedura eginda, eta, gainera, aurri–egoeran ez egotea.

- Hiri–lurzoruaren Jarduketa Integratuetarako eta Zuzkidura Jarduketetarako 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.

160.- 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 (B), goiko solairuak (1, 2… teilatupeko eta Atiko solairuak) osatutako solairu–multzoa sartzen da.

b) Sestra azpiko kontzeptuak erdisotoak (SS) eta soto–solairuek (S) osatutako solairu–multzoa hartzen du.

3. Era berean, HAPOk, hirigintza–antolamendua behar bezala ezartzeko beharrezkoa denean, bereizi egingo ditu aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasuna eta antolamendu berriak ezartzen dituen gehikuntzak. Aldez aurretik gauzatutako 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–lerrokadurak, eraikuntzaren altuera, solairu–kopurua edo beste parametro batzuk.

Gauzatutako 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 lerrokaduren, 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.

161.- artikulua.- Eraikigarritasuna zehazteko oinarrizko araubidea.

1. Eraikigarritasun–parametroaren maila eta kontsiderazioa:

a) Hiri–lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

Azpieremu pribatu bati esleitutako eraikigarritasunak egiturazko antolamendu maila du, eta maximo eta minimotzat jotzen da hirigintza–erabilerak gauzatzeko.

Eraikigarritasun fisikoak, haztatuak eta ertainak antolamendu xehatuaren maila dute.

b) Sistema orokorretan (publikoak) eta 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, HAPOren 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.

3. ATALA. ERABILEREN BATERAGARRITASUNA KALIFIKAZIO XEHATUAN

162.- artikulua.- Erabileren bateragarritasuna.

1. Hurrengo kapituluetan, Plan Orokor honetan definitutako azpizonen erabilera nagusiak zehazten dira, eta ezarri beharreko erabilera berrien bateragarritasuna arautzen da, erabilera nagusiaz bestelakoak.

2. Erabilera bateragarri berrien ezarpena, jarraian azpieremu bakoitzerako ezartzen denaz gain, Kalifikazio Orokorraren III. tituluko zehaztapenek arautzen dute, eta, bereziki, eremu bakoitzerako ezarritako bateragarritasun-araubideak (erabilera bat ezartzeko azpieremu baten barruan lurzati independente batean, eraikin independente batean azpizona batean edo lortu nahi denaz bestelako erabilera bereizgarria duen eraikin baten zati batean).

3. Plan Orokor hau onartu aurreko erabilerak, debekatutzat jotzen direnak azpieremu honetan:

a) Antolamenduz kanpokotzat joko dira, baldin eta hala definituta badago haiek hartuko dituen eraikina, eraikuntza edo instalazioa ere, Plan Orokor honek berariaz hala adierazita duelako, eta antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioen berezko araubidea aplikatuko da. Araubide horri berari lotuta geratuko dira beti ezkutuan ezarritako erabilerak, hau da, horiek ezartzea gaitzen duen titulurik gabe edo hura alde batera utzita edo urratuz ezarritakoak.

b) Gainerako kasuetan, erabilera debekatuak bat ez datozela ulertuko da, eta plangintzarekin bat ez datozen erabilera, eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoaren arabera arautuko dira.

II. KAPITULUA. BIZITEGI–AZPIEREMUAK

1. ATALA. A01. HIRIGUNE TRADIZIONALEKO LURSAILEN AZPIEREMUA (PORTU ZAHARRA)

163.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Dentsitate ertain edo txikiko eraikuntza trinko eta irekiko eraikuntza tradizionaleko etxebizitza kolektiboa edo familia bakarrekoa da.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean: Eraikigarritasun generikoa 1,00 m^2/m^2 izango da

b) Sestra azpian: Eraikigarritasun orokorra beheko solairuan ezarritako eraikigarritasunaren baliokidea izango da.

3. Parametro orokor horiek berrikusi ahal izango dira ordezkapen- edo berreraikitze-kasuetan, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, nahitaez izapidetu beharko den xehetasun-azterketaren bidez, eta beheranzko berrikuspenak ez dakar kalte-ordainerako eskubiderik.

4. 4. Eraikuntza-erregimen honetan, parametro batzuei dagokienez, xehetasun-azterketak egiteko irizpide orokorrak eta araudi partikularraren fitxa berriak ezartzen dira. Horiek jarraibide orientatzailetzat hartu beharko dira, inguruari, lurzatiaren konfigurazioari eta abarri dagozkien beste irtenbide batzuk justifikatzeari kalterik egin gabe.

LURZATIARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
Lurzatien baldintzak	HAPO hau indarrean sartzean dagoen partzelazioa finkatzen da, hargatik eragotzi gabe horretarako eta Plan Orokor honetako zehaztapenak gauzatzeko legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izatea.
Partzelaren bide publikoaren aurrealdea	Eraikitako lurzatietan bide publikoen fronteak finkatuko dira. Ordeztu edo berreraikiz gero, xehetasun-azterketan zehaztutakoa beteko da. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, Araudi Partikularraren fitxan zehaztutakoa beteko da.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak finkatuko dira, sestra gainean zein sestra azpian. Ordeztu edo berreraikiz gero, OP – 03 planoen seriean zehaztutakoari edo xehetasun-azterketak zehaztutakoari jarraituko zaio. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, lerrokadura ofiziala OP – 03 plano-seriean eta Araudi Partikularraren fitxan zehaztutakoa izango da. Eraikitako lurzatietan, sestra gainean zein sestra azpian, eraikuntza-lerrokadurak finkatuko dira. Ordeztu edo berreraikiz gero, OP – 03 planoen seriean eta Araudi Orokor honetan zehaztutakoari edo xehetasun-azterketak zehaztutakoari jarraituko zaio. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, eraikuntza-lerrokadurak OP – 03 planoen seriean eta Araudi Partikularraren fitxan zehaztutakoak izango dira.
Sestrak	Eraikitako lurzatietan sestrak eta jatorrizko kota finkatuko dira. Ordeztu edo berreraikiz gero, xehetasun-azterketan zehaztutakoa beteko da. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra aurreko kalearena edo araudi partikularrak ezartzen duena izango da; jatorrizko kota, berriz, eraikinak lursail naturalarekin edo espazio libre edo bide publikoarekin duen elkargunearen arabera ezarriko da, baldin eta eraikuntza-lerrokadura lerrokadura ofizialarekin bat badator. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarreretan eta irteeretan.
Lurzatiaren okupazioa	Eraikuntzen okupazioak eta antolamenduak finkatu egingo dira, bai beheko solairuan, bai goiko solairuetan, eraikitako lurzatietan. Ordeztu edo berreraikiz gero, xehetasun-azterketan zehaztutakoa beteko da. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, Araudi Partikularraren fitxan zehaztutakoa beteko da. Xehetasun Azterlanak eta Araudi Bereziaren fitxa berriak egiteko irizpide orokorrak: sestra gainean okupazioa % 100era iritsi ahal izango da, aldameneko ingurune eraikiarekin bat etorriz; sestra azpian, lurzati osoa okupatu ahal izango da, OP – 03 planoen seriean zehaztutako lerrokadura ofizialarekiko atzerapenak errespetatuz.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	Eraikitako lurzatietan dauden solairuen kopurua finkatu da. Ordeztu edo berreraikiz gero, xehetasun-azterketan zehaztutakoa beteko da. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, Araudi Partikularraren fitxan zehaztutakoa beteko da.
Eraikinaren gehieneko altuera	Lurzati eraikietan dauden eraikuntzaren altuerak finkatuko dira. Ordeztu edo berreraikiz gero, xehetasun-azterketan zehaztutakoa beteko da. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, Araudi Partikularraren fitxan eta Araudi Orokor honetan zehaztutakoa beteko da. Xehetasun-azterlanak eta araudi partikularraren fitxa berriak formulatzeko irizpide orokorrak: eraikuntzaren altuera erantsitako eraikinekin berdintzen saiatuko da, eta mehelinak sortzea saihestuko da eraikina atxikita dagoenean.
Etxebizitza kopurua	Etxebizitza-kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatietan, Araudi Orokor honetan aurreikusitako eraikinetan etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak izan ezik. Eraiki gabeko lurzatietan, Araudi Partikularraren fitxan eta 80/2022 Dekretuan zehaztutakoa beteko da. Teilatupean bizitegi erabilera baimentzen da, baldin eta HAPOn eta 80/2022 Dekretuan ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen badira. Bestalde, HAPO hau indarrean sartzean erabilera hori dagoen eraikinetan, beheko solairuko etxebizitza baimentzen da, dagokion lizentziarekin. Lehendik dauden lokalak etxebizitza berri bihurtzeko edo daudenak handitzeko, aplikatu beharreko udal-ordenantzan ezarritako araubidea bete beharko da, eta, nolanahi ere, baimendu daitekeen erabileratzat hartuko da.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lurzatiaren espazio libre pribatua	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.

	Lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, Araudi Orokor honetan eta Eraikuntza Ordenantzan ezarritakoaren arabera. Elementu horiek ez dute bizigarri bihur daitezkeen instalaziorik izango, eta eraikuntzaren altuera-baldintzak eta ezarritako mugekiko bereizketak errespetatu beharko dituzte.
ERAIKUNTZA–BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Getxoko eremu bereizia, monumentu–multzo izendapenaz, kultura–ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuaren zehaztapenak beteko dira.	
Hormen tratamendua	Eraikin osoa sestratik teilatu–hegalera itxiko da. Debekatuta dago eraikinaren egitura agerian uztea. Baimendutako akaberak, oro har, tonu argiz eta batez ere zuriz bukatutakoak dira; harri naturalak, manposteriak, zarpiatuak, zarpiatuak edo entokatuak izan daitezke. Ez da baimentzen fatxada bukatzea ikusteko baldintzarik ez duten materialen fabrikek eraikitako paramentuen nahitaezko tratamendurik gabe, ezta zuritzeak, hormigoiak edo morteroak ere berezko kolorean, ez plakatuak edo bista–bistako adreiluak, ez kolore indartsukoak, ez biziak, ez edozein koloretako satinatuak. Pinturak mineralak izango dira batez ere. Kolorea inguruko gamen barruan mantenduko da. Debekatuta dago zeramika satinatua, azulejoak eta antzekoak erabiltzea. Estaldura metalikoak ere saihestuko dira.
Eraikineko elementuak	Gizarte–intereseko elementuak adierazteko errotuluak edo beheko solairuko jardueren bereizgarriak baimentzen dira, diseinu edo arrazoi tradizionalak berreskuratu behar direnean. Fatxadaren gainean argiteria publikoa jartzea ere baimenduta dago. Kasu horietan, elementu horien gehieneko irtengunea 60 zentimetrokoa izango da, betiere lurraren sestratik 3,00 metroko gutxieneko altueran geratzen badira. Apaingarriak soiltasunez egingo dira, eta, nolanahi ere, fatxadako elementu nabarmen bat aukeratzea gomendatzen da, batez ere bertan eragiteko.
Beheko solairuak	Beheko solairuak fatxadaren gainerako zatitzat hartzen dira, eta multzoarekin osatu behar dira. Irizpide orokor hauek erabiliko dira: Beheko solairuaren hirugarren sektoreko erabileraren kasuan (komertziala, zerbitzuak, etab.), fatxadaren zati bat bertikalki urratzea baimentzen da. Beheko solairuko lokalen dekorazioak eta argiztapenak, publizitateak, errotulazioak eta konposizioak ezin izango dute inola ere eraikinaren osaera orokorra hutsaldu, eta eraikin–multzoan integratu beharko dira.
Sarbideak	Sarbideak Atari irekiak baimenduta daude, eta sarbide–ateak fatxadaren planotik atzeraemanda egon daitezke.
Erretenak eta zorrotenak	Erretenek eta zorrotenek fatxadako teilatu–hegalak eta oihala ahalik eta gehien errespetatuko dituzte, eta eraikinaren muturretan kokatuko dira. Ahal dela, material hauetan egingo dira: kobrea, zinkezko xafla, altzairu galbanizatua, aluminio pintatua edo lakatua. Isurketa euri–uren sare orokorrera egingo da zuzenean.
Mehelinak	Bistara geratzen diren mehelin guztiak kanpoko fatxaden estalduraren antzeko tratamenduarekin egingo dira, kalitateari, egiturari eta koloreari dagokienez.
Eraikineko instalazioak	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–antenak, 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.

164.- artikulua.- Erabileren araubidea.

1. Erabilera berriak ezartzeko, V. titulu honetako (“Kalifikazio xehatua”) zehaztapenak bete beharko dira, bai eta III. tituluko (Kalifikazio orokorra) zehaztapenak ere.

2. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoak, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango denak, ez du guztizkoaren % 25 gaindituko. Era berean, eta ondorio horietarako, ekipamendu pribatuaren erabilera parekatutzat hartuko da eraikinaren osotasunean erabilera horretara aldatzea planteatzen den kasuan. Aldaketak eraikinaren zati bati bakarrik eragiten badio, erabilera bateragarriaren baldintzari eutsiko dio, hurrengo ataleko erabileren bateragarritasun-taulan adierazten den bezala.

3. Erabileren bateragarritasun-araubidea ondoko taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi–erabilerak			
Etxebizitza isolatua	Asimilatua		Berezko erabilerarekin asimilatutzat hartuko da Plan Orokor hau indarrean sartzean dagoen etxebizitza-kopurua murriztea eragiten duen birgaitze-, eraberritze- edo ordezkatze-esku-hartze baten ondorioz gertatzen denean.
Etxebizitza taldekatua	Berezkoa		
Etxebizitza kolektiboa	Asimilatua		Berezko erabilerarekin asimilatutzat hartuko da Plan Orokor hau indarrean sartzean dagoen etxebizitza-kopurua handitzea eragiten duen birgaitze-, eraberritze- edo ordezkatze-esku-hartze baten ondorioz gertatzen denean.
Etxebizitza kolaboratiboa	Bateragarria		
Bizilekuko–etxebizitza	Asimilatua		
Etxebizitza komunitarioa	Asimilatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Bateragarria	A1 –A2–B1–B2–B3	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren artisau–jarduerak (tailerrak etxebizitzaren barruan) ere A1 –A2–B1–B2–B3 egoeran jarri ahal izango dira. Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren lantegiko jarduerak (tailerra etxebizitzarekin desberdinduta dagoen lokal batean) A1 eta A2 egoeretara mugatuko dira.
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Bateragarria	A1– A2	A2 egoerarako, lehenengo solairua izan ezik, non ez den baimentzen.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Laguntzailea	A1–C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga–puntuak baimentzen dira erabilera laguntzaile moduan.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Merkataritza–lokalaren modalitatean. B1 eta B2 egoerek sarbidea eta gune independentea eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik bereizia eskatuko dute. B1 eta B2 egoeren kasuan, lokalak kokatu ahal izango dira bizitegi-erabilera duten solairuen azpitik badaude.
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	Antzeko ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Bateragarria	B2–B3	Ostatu–establezimenduak Bateragarria B2–B3. Oro har, jarduera hori soilik onartuko da jarduera turistiko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatetan, zeinak sarbidea eta komunikaziogunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik bereizia edo propioa. Bakarrik baimentzen dira sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan instalatu ahal izateko ostatu–jarduera hori edozein solairutan (B2 eta B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere bizitegi erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Bateragarria	B2– B3	Bakarrik baimentzen dira sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan instalatu ahal izateko

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			ostatu–jarduera hori edozein solairutan (B2 eta B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere bizitegi erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	1 eta 2 motako lokaletan. Aldez aurretik A2 B2 egoeran dagoen jarduera bat badago, ezingo da beste jarduerarik kokatu egoera horretan, ez eta B2 egoeran ere. Kasu horretan, A1 egoera bakarrik onartuko da. B2 egoeran, sarbideek eta komunikazio–nukleoek independenteak izan behar dute nahitaez, eta etxebizitzek erabiltzen dutenetik bereizita egon behar dute.
Bulego konbentzionalak *Elkarlanerako guneak (ELG)* *I+G+Bko zentroak*	Bateragarria	A1_A2_B1–B2	Konbentzionalak Bulegoa Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak Bateragarria A1_A2_B1–B2 1. eta 2. motako lokalak etxebizitzak dauden solairu berean kokatu ahal izango dira, soilik komunikazio–nukleo independente bat gaituta badago eta bizitegi–erabilerak erabiltzen duenetik bereizita badago, B2 egoeran izan ezik, bertan erabili ahal izango baita. 1 eta 2 motako lokaletan, etxebizitzen komunikazio–gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartuko da, baldin eta bulego–lokala etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik badago. Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerek Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria– eta biltegiratze–erabileretarako eskatzen diren baldintzak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Osasuna	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	A1–B2	Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik jar liteke d jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia–jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Kirola	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 bereizia izango da.
Erlijiokoa	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).
Aparkalekua	Bateragarria	A1–C1	
Zerbitzu Pertsonalak	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			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa *Zerbitzu publikoak*	Bateragarria	A1_A2_B1–B2	120 m² 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 m² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzen komunikazio–gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerek etxebizitzen komunikazio–gune bera izan dezakete lokalak 120 m² 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.
Generikoa	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea eta baldintzak aplikatuko dira.		
Aparkaleku	Bateragarria	Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak aplikatuko dira.	
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

2. ATALA. A02. ETXADIKO ERAIKUNTZA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK

165.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Batez ere etxadi itxiak osatzen dituzten mehelinen 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–lerrokadura bat dator hondo eta eraikuntza–profil funtsean uniformeekin, etxadiak patioarekin osatu arte, itxiak edo partzialki irekiak, eta plangintzak definitutako patioa du.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien 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 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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Aldez–aurretik dauden lur–zatiekiko, gaur egungoa. Lur–zati berriekiko, 150 m²s.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 9 metro.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, lerrokadura ofiziala bidera izango da. Eraikuntza–lerrokadurak okupazio–parametroak, atzeraemanguneak eta hondoa aplikatzearen emaitza izango dira.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Mugekiko tartea	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.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, eraikinaren egungo okupazioa eta kokapena finkatuko dira, bai beheko solairuan, bai goiko solairuetan. Eraiki gabeko lurzatien kasuan, beheko solairuan, partzelaren % 100 okupatu ahal izango da. Goiko solairuetan, gehieneko okupazioa mugekiko tarteak eta ezarritako gehieneko funts eraikigarriak ezarriko dute. Sestrapean, lurzati osoa okupatu ahal izango da.
Sakonera	15 metro, lerrokadura ofizialetik neurtuta.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	Lurzati eraikien kasuan, lehendik dagoen solairu–kopurua baimenduko da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, gehieneko solairu–kopurua B+4+BCkoa izango da sestra gainean, eta solairu batekoa sestra azpian.
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu–hegalaren altuera 16,50 metrokoa izango da gehienez. Nolanahi ere, eraikinaren altuera erantsitako eraikinekin berdintzen saiatuko da, eta eraikina atxikita dagoenean, mehelinak sortzea saihestuko da.
Etxebizitza kopurua	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatietan, araudi honetan aldez aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatietan, 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–ordenantzan ezarritako araubidea bete beharko da, eta, nolanahi ere, erabilera baimentzekoa izango da..
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
ERAIKUNTZA–BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
Egitura	Estalkiak lauak edo inklinatuak izan daitezke, eraikinaren arabera. Modu tradizional–ganbilean jarritako inklinatuak, % 25 eta % 40 arteko maldak dituztenak. Mehelinen arteko eraikinetan, estalkia bi isurkikoa izango da, kanporantz isuriko da eta gailurra fatxadarekiko nabarmen paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru uretara edo gehiagotara ezarri ahal izango da, irtenbide konplexuak saihestuz eta fatxadetako edozeinetan horma–bularrak agertzea saihestuz.

	Estalkiaren planoa 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.
Erlaitzak eta teilatu–hegalak	Erlaitzak eta teilatu–hegalak ezin izango dira irten lerrokaduraren gainetik eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, 1,10 metro gehienez ere. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan.
Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak	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 gaztelutxoen kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metro atzeraeman beharko dira. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira, baldintza hauekin: Ikusmen–inpaktua saihesteko edo minimizatzeko moduan jarriko dira. Ahal denean, harrera–sistema kolektiboak erabiliko dira. Eraikinaren gailurra gainditzea saihestuko da, Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	
Hegalak	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.
Hormen tratamendua	Hormen tratamendua Akaberei dagokienez, ez da mugarik ezartzen. Hala ere, kolore deigarriak saihestuko dira.
Sarbideak	Garaje–arrapalak partzela pribatuaren barruan kokatuko dira. Lurzatirako sarbideak espazio publiko bat zeharkatu behar badu ezinbestean, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da. Segurtasun–elementu egokiak jarriko dira, eta udal zerbitzu teknikoek aldez aurretik onartu beharko dituzte.
Eraikinaren instalazioak	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas– eta elektrizitate–eroanbideak eta antzekoak, euri–uren zorrotenak 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.

166.- 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			
Familia bakarreko etxebizitza isolatua	Ez bateragarria		
Familia bakarreko etxebizitza taldekatua	Bateragarria		
Etxebizitza kolektiboa	Berezkoa		
Etxebizitza kolaboratiboa	Asimilatua	A0	
Bizilekuko–etxebizitza	Asimilatua	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Bateragarria	A1 –A2	Bizitegi–erabilerarekin bateragarria den lantegiko jarduerak A1 egoerara mugatuko dira.

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Bateragarria	A1–A2	A2 egoera, lehenengo solairua izan ezik, non ez den baimentzen.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Erabilera pribaturako elektrolindegiak baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	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 bereiziak.
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	1. motako zein 2. motako lokalak baimentzen dira. Beilatokiak, musika–eskolak, haurtzaindegiak, habiak, autoeskolak, ikasgelak eta antzekoak A1 eta A2 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Beilatokiak debekatuta daude.
Erabilera turistikoko etxebizitza	Bateragarria	B2–B3	B2 egoeran, eraikinaren komunikazio–elementu orokorren bidez sar daiteke. Jarduera hori A1 egoeran soilik baimenduko da bizitegi–erabilera bizigarritasun–zedulan, lehen erabilerako baimenean edo titulu baliokidean onartuta duten espazioetan, edo, hala badagokio, eraikinaren jatorritik bertatik egiazta daitekeenean. Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki–jarduera hori goiko edozein solairutan (B3) lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabili beharreko gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu.
Apartamentu turistikoak	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.
Ostatu–establezimenduak	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.
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Bateragarria	B2– B3	Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			ostatu–jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Bilera sozialaren erabilerak	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.
Bulego konbentzionalak *Elkarlanerako guneak (ELG)* *I+G+Bko zentroak*	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, etxebizitzen 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 jarduerek Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria– eta biltegiratze–erabileretarako eskatzen diren baldintzak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Osasuna	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	A1–B2	Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke jarduera hori goiko edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia–jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Kirola	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 bereizia izango da.
Erlijiokoa	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).
Aparkalekua	Bateragarria	A1–C1	
Zerbitzu Pertsonalak	Bateragarria	A1–B2	Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik jar liteke d jarduera hori edozein

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik.
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa *Zerbitzu publikoak*	Bateragarria	A1_A2_B1–B2	120 m² 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 m² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzen komunikazio–gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerek etxebizitzen komunikazio–gune bera izan dezakete lokalak 120 m² 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.
Generikoa	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea eta baldintzak aplikatuko dira.		
Aparkaleku	Bateragarria	Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak aplikatuko dira.	
Komunikazio–erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

3. ATALA. A03. ERAIKUNTZA IREKIA DUTEN LURZATIEN AZPIEREMUAK

167.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Dentsitate handiko eraikuntza trinko eta irekian, familia anitzeko etxebizitzaren erabileraren eraikuntza–motari dagokio.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Eraikigarritasun generikoa 1 m²/m² izango da.

b) Sestra azpian:

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

- Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
- 0,5 m²t/m²–ko koefizientea aplikatzearen ondoriozko parametroa.

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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Aldez–aurretik dauden lur–zatiekiko, gaur egungoa. Lur–zati berriekiko, 600 m²s.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatietan, gehieneko lerrokadura ezarri da eraikinaren mugimendu–eremu gisa, mugakide diren mugei 4 metroko atzeraemangunea eta lerrokadura ofiziala aplikatzearen ondorioz. Oro har, lurzati bereko eraikinen artean 8 metroko gutxieneko distantzia gordeko da.
Sestrak	Oro har, egungoak izango dira, antolamendu–planoetan ezarritakoari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Mugekiko tartea	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.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren % 40ko gehieneko okupazioa ezartzen da. Sestra azpian, partzelaren % 60raino okupatu ahal izango da.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	Lurzati eraikien kasuan, baimendutako solairu–kopurua egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, gehieneko solairu–kopurua B+3+A izango da sestra gainean, eta sestra azpiko bi soto. Teilatupea jarriz gero, eraikinaren fatxada guztietan atzeraemanda egongo da, etxadiko patioetakoak barne, gutxienez 3 metroan.
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu–hegalaren altuera 15 metrokoa izango da gehienez.
Etxebizitza kopurua	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatietan, araudi honetan aldez aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatietan, 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 araubidera lotuta egongo da. Trastelekuak gaitu daitezke sestra azpiko, beheko eta teilatupeko solairuetan.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m²–ko oinplanoa eta 2,30 m–ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihur daitezkeen 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 alboz itxita ez egon.
ERAIKUNTZA–BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
Egitura	Ahal dela, bi, hiru edo lau uretara egingo dira, eta lehendik daudenen ezaugarrietara eta antolamendura egokituko dira. Estalki lauak ere onartzen dira. Estalkiaren planoa teilatu–hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren planoa 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.

Erlaitzak eta teilatu–hegalak	Erlaitzak eta teilatu–hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan. Estalkiak, ahal dela, teila zeramikozkoak izango dira, eta kolore gorrixkak izango dituzte.
Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak	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 inguratzailearen barruan integratzen saiatuko dira. Gaztelutxoen edo etxolen kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metro atzeraeman beharko dira, eta gehieneko altuera ez da 1,75 metrotik gorakoa izango. Eraikinaren estalkiarekiko plano paraleloak osatuko ditu. Tratamendu arkitektonikoa izango du, eta inguruneekin eta eraikuntzarekin bat datorren irtenbide teknikoa. Estalkiak ireki daitezke, argizuloak, mantsardak, etab. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira, baldintza hauekin: Ikusmen–inpaktua saihesteko edo minimizatzeko moduan jarriko dira. Ahal denean, harrera–sistema kolektiboak erabiliko dira. Eraikinaren gailurra gainditzea saihestuko da, Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	
Hegadak	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.
Sarbideak	Garaje–arrapalak partzela pribatuaren barruan kokatuko dira. Lurzatirako sarbideak espazio publiko bat zeharkatu behar badu ezinbestean, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da. Segurtasun–elementu egokiak jarriko dira, eta udal zerbitzu teknikoek aldez aurretik onartu beharko dituzte.
Instalazioak eraikinetan	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas– eta elektrizitate–eroanbideak eta antzekoak, euri–uren zorrotenak 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.

168.- 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			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Berezkoa		
Etxebizitza kolaboratiboa	Asimilatua	A0	
Bizilekuko–etxebizitza	Asimilatua	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Bateragarria	A1 –A2	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren lantegiko jarduerak A1 egoeretara mugatuko dira.
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Bateragarria	A1–A2	A2 egoera, lehenengo solairua izan ezik, non ez den baimentzen.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak erabilera pribaturako baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	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.
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	1. motako zein 2. motako lokalak baimentzen dira. Beilatokiak, musika–eskolak, haurtzaindegiak, habiak, autoeskolak, ikasgelak eta antzekoak A1 eta A2 egoeran bakarrik kokatu ahal izango dira. Beilatokiak debekatuta daude.
Erabilera turistikoko etxebizitza	Bateragarria	B2–B3	B2 egoeran, eraikinaren komunikazio–elementu orokorren bidez sar daiteke. Jarduera hori A1 egoeran soilik baimenduko da bizitegi–erabilera bizigarritasun–zedulan, lehen erabilerako baimenean edo titulu baliokidean onartuta duten espazioetan, edo, hala badagokio, eraikinaren jatorritik bertatik egiazta daitekeenean. Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke bizitoki–jarduera hori goiko edozein solairutan (B3) lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Nolanahi ere, erabili beharreko gehieneko eraikigarritasunak ezin izango du eraikinaren sestra gaineko eraikigarritasun fisiko osoaren % 15 gainditu.
Apartamentu turistikoak	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.
Ostatu–establezimenduak	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.
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	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.

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bilera sozialaren erabilerak	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.
Bulego konbentzionalak *Elkarlanerako guneak (ELG)* *I+G+Bko zentroak*	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, etxebizitzen 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 jarduerek Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria– eta biltegiratze–erabileretarako eskatzen diren baldintzak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Osasuna	Bateragarria	A1–A2–B1–B2	Komunikazio–nukleoak, sarbideak eta ekipamenduko elementu funtzional guztiak bizitegi–erabilerak erabiltzen dituenetatik bereizita eta bereizita badaude bakarrik baimentzen dira.
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	A1–B2	Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik jar liteke d jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia–jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Kirola	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 bereizia izango da.
Erlijiokoa	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).
Aparkalekua	Bateragarria	A1–C1	
Zerbitzu Pertsonalak	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			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa *Zerbitzu publikoak*	Bateragarria	A1_A2_B1–B2	120 m² 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 m² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzen komunikazio–gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerek etxebizitzen komunikazio–gune bera izan dezakete lokalak 120 m² 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.
Generikoa	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea eta baldintzak aplikatuko dira.		
Aparkaleku	Bateragarria	Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak aplikatuko dira.	
Komunikazio–erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

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

169.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Dentsitate ertain eta baxuko eraikuntza trinko eta irekian, familia anitzeko etxebizitza kolektiboaren erabileraren eraikuntza–motari dagokio.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

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 m²t/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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Aldez–aurretik dauden lur–zatiekiko, gaur egungoa. Lur–zati berriekiko, 600 m²s.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatietan, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatietan, gehieneko lerrokadura ezarri da eraikinaren mugimendu–eremu gisa, mugakide diren mugei 4 metroko atzeraemangunea eta lerrokadura ofiziala aplikatzearen ondorioz. Oro har, lurzati bereko eraikinen artean 8 metroko gutxieneko distantzia gordeko da.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Mugekiko tartea	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.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 40koa izango da. Sestra azpian, partzelaren % 60raino okupatu ahal izango da.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	Lurzati eraikien kasuan, baimendutako solairu–kopurua egungoa izango da. HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, gehieneko solairu–kopurua B+2 edo B+1+A izango da sestra gainean, eta sestra azpiko soto bat. Teilatupea jarriz gero, eraikinaren fatxada guztietan atzeraemanda egongo da, etxadiko patioetakoak barne, gutxienez 3 metroan.
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu–hegalaren altuera 9 metrokoa izango da gehienez..
Etxebizitza kopurua	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatietan, araudi honetan aldez aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatietan, 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–ordenantzan ezarritako araubidea bete beharko da, eta, nolanahi ere, erabilera baimentzekoa izango da..
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m²–ko oinplanoa eta 2,30 m–ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihur daitezkeen 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 alboz itxita ez egon.
ERAIKUNTZA–BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estalkiak	
Egitura	Ahal dela, bi, hiru edo lau uretara egingo dira, eta lehendik daudenen ezaugarrietara eta antolamendura egokituko dira. Estalki lauak ere onartzen dira. Estalkiaren planoa teilatu–hegalaren ertzetik abiatuko da. Estalkiaren planoa 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.
Erlaitzak eta teilatu–hegalak	Erlaitzak eta teilatu–hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan. Estalkiak, ahal dela, teila zeramikozkoak izango dira, eta kolore gorrixkak izango dituzte.

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

170.- artikulua.- Erabileren araubidea.

1. 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 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			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Bateragarria		
Etxebizitza kolektiboa	Berezkoa		
Etxebizitza kolaboratiboa	Bateragarria	A0	
Bizilekuko–etxebizitza	Bateragarria	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Bateragarria	A1	Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren lantegiko jarduerak A1 egoeretara mugatuko dira.
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Bateragarria	A1	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1–C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga–puntuak baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A1	Merkataritza–lokalaren modalitatean.
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A1	1. motako lokalak bakarrik baimentzen dira.
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		B2 egoeran, eraikinaren komunikazio–elementu orokorren bidez sar daiteke. Jarduera hori A1 egoeran soilik baimenduko da bizitegi–erabilera bizigarritasun–zedulan, lehen erabilerako baimenean edo titulu baliokidean onartuta duten espazioetan, edo, hala badagokio, eraikinaren jatorritik bertatik egiazta daitekeenean. 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.
Apartamentu turistikoak	Bateragarria	B2–B3	Oro har, jarduera hori soilik onartuko da jarduera turistiko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatetan, zeinak sarbidea eta komunikaziogunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik bereizia edo propioa. Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke 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.
Ostatu–establezimenduak	Bateragarria	B2–B3	Oro har, jarduera hori soilik onartuko da jarduera turistiko bat instalatuta ez dagoen eraikinetan, edozein modalitatetan, zeinak sarbidea eta komunikaziogunea izan beharko baitu, etxebizitzetatik bereizia edo propioa. Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik instalatu ahal izango litzateke ostatu–jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), lehenengoaren gainetik, baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Logelak goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	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.
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1	Bakarrik 1 eta 2 lokal motetan.
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	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, etxebizitzen 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.

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
			Nolanahi ere, garatu beharreko jarduerek Bateragarriak izan beharko dute nahitaez etxebizitzarekin, eta erreferentzia gisa hartuko dira industria– eta biltegiratze–erabileretarako eskatzen diren baldintzak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	
Osasuna	Bateragarria	A1	
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	A1–B2	Sarbide baten eta komunikazio–gune propio edo independente baten kudeaketaren kasuan bakarrik jar liteke d jarduera hori edozein solairutan (B3 egoera), baina betiere etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik. Asistentzia–jarduerak logelak behar baditu, logela horiek goiko solairuetan kokatuko dira nahitaez.
Kirola	Bateragarria	A1	
Erlijiokoa	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).
Aparkalekua	Bateragarria	A1–C1	
Zerbitzu Pertsonalak	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			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa *Zerbitzu publikoak*	Bateragarria	A1_A2_B1–B2	120 m² 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 m² baino gutxiagoko lokaletan, etxebizitzen komunikazio–gune bera erabiltzen denean, B3 egoera onartzen da, baldin eta lokala etxebizitza–erabilera duten solairuen azpitik badago. B1 eta B2 egoerek etxebizitzen komunikazio–gune bera izan dezakete lokalak 120 m² 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.
Generikoa	Helburuko ekipamendurako ezarritako araubidea eta baldintzak aplikatuko dira.		
Aparkaleku	Bateragarria	Ekipamendu pribatuei ezarritako baldintza berdinak aplikatuko dira.	
Komunikazio–erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

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

171.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

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

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Eraikigarritasun orokorra 0,40 m²/m² izango da.

b) Sestra azpian:

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

- Beheko solairuan dagoen eraikigarritasuna.
- 0,2 m²t/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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Aldez–aurretik dauden lur–zatiekiko, gaur egungoa. Lur–zati berriekiko, 250 m²s.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 7 metro.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatietan, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatietan, sestra gainean, kanpoko mugetatik hiru metro bereizita 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.
Sestrak	Oro har, egungoak izango dira, antolamendu–planoetan ezarritakoari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	Lurzati eraikien kasuan, lehendik dagoen solairu–kopurua baimenduko da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, gehieneko solairu–kopurua B+1+BCkoa izango da sestra gainean, eta solairu batekoa sestra azpian.
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu–hegalaren altuera 7 metrokoa izango da gehienez. Gailurraren altuera, zeharka, estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du.

Etxebizitza kopurua	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatietan, araudi honetan aldez aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu. Eraiki gabeko lurzatietan, unitate independente bakoitzak etxebizitza bat osatuko du.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Orubeak eta lurzatiak ixtea Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m²–ko oinplanoa eta 2,30 m–ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihur daitezkeen 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	
Egitura	Estalkiak, ahal dela, 2, 3 eta 4 uretara inklinatuko dira, eraikinaren arabera. Estalkia modu tradizional–ganbilean egongo da, eta gehienez % 40ko malda izango du. Estalkiaren planoa 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. Estalki lauak ere baimenduta daude.
Erlaitzak eta teilatu–hegalak	Erlaitzak eta teilatu–hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, gehienez ere 1,10 metro. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezingo du inolaz ere 20 zentimetrotik gorakoa izan. Estalkiak, ahal dela, teila zeramikozkoak izango dira, eta kolore gorrixkak izango dituzte.
Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak	Sabai–leihoak eta eguzki–plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan egongo dira, eta ez dira 20 cm baino gehiago irtengo. Estalkiak ireki daitezke, argizuloak, mantsardak, etab. Telebistaren etxeko harrerarako antenak instalatu ahal izango dira. Espazio publikotik ikus ez daitezen moduan antolatuko dira. Gailurra gainditzea saihestuko dute beti. Estalkiko elementuren bat edo instalazioren bat zerbitzutik kanpo geratzen bada, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
Fatxada nagusiak	
Hegadak	Hegalduriko gorputzak konposizio askekoak izango dira, baldin eta mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen badira.
Hormen tratamendua	Akaberei dagokienez, ez da mugarik ezartzen. Hala ere, ingurunearekin bat ez datozen kolore deigarriak saihestuko dira.
Sarbideak	Lurzati bakoitzak oinezkoentzako banakako sarbidea izango du espazio publikora. Ibilgailuetarako sarbideen kasuan, eraikuntzari buruzko ordenantzan zehaztutakoa beteko da. Lurzatirako sarbideak nahitaez espazio libre publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta segurtasun–elementu egokiak jarriko dira, aldez aurretik udal–zerbitzu teknikoek onartuta.
Eraikineko elementuak	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas– eta elektrizitate–eroanbideak eta antzekoak, euri–uren zorrotenak 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.

172.- 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 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			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Berezkoa	A0	
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Asimilatua	A0	
Bizilekuko–etxebizitza	Asimilatua	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren tailerreko jarduerak.
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Debekatua		
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak. Hornidura jarduerak	Bateragarria	A1 –C1	Erabilera pribaturako karga–puntuak baimentzen dira.
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
Erabilera turistikoko etxebizitza	Bateragarria		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Debekatua		
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Debekatua		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak.
Osasuna	Debekatua		
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Debekatua		
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Debekatua		
Zerbitzu Pertsonalak	Debekatua		
Zuzkidura–publikoko erabilerak			

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Hezkuntza	Debekatua		
Gizabideko kultura	Debekatua		
Osasuna	Debekatua		
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Debekatua		
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Debekatua		
Generikoa	Debekatua		
Aparkalekua	Debekatua		
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

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

173.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

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

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

0,20 m²t/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 m²t/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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 500 m² etxebizitza baterako lurzatian eta 600 m² bi etxebizitzarako lurzatian.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 12 metro.

ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatietan, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Eraiki gabeko lurzatietan, gehieneko lerrokadura ezarri da eraikinaren mugimendu–eremu gisa, mugakide diren mugei eta lerrokadura ofizialari 4 metroko atzeraemangunea aplikatzearen ondorioz. Landa–kokalekuak ZGE–RE–07 eremu globalean sartutako lurzatietan, eraikinaren mugimendu–eremua mugakideen mugei 5 metroko atzeraemangunea eta lerrokadura 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. Sestra azpian, eraikuntzak sestra gainean ezarritako gehieneko lerrokadurak gainditu ahal izango ditu, ezarritako okupazio–mugaraino.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 40koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian..
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	Lurzati eraikien kasuan, baimendutako solairu–kopurua egungoa izango da. HAPO hau indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien 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.
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako erlaitzaren/teilatu–hegalaren altuera 9 metrokoa izango da gehienez. Gailurraren altuera, zeharka, estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du.
Etxebizitza kopurua	Etxebizitza kopurua gaur egungoa izango da eraikitako lurzatietan, araudi honetan aldez aurretik existitzen diren etxebizitza berriak gaitzeko jarduketak salbu.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez ere 10 m²–ko oinplanoa eta 2,30 m–ko altuera dutenak, eta mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute bizigarri bihur daitezkeen 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 alboz itxita ez egon.
ERAIKUNTZA–BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Sarbideak	Lurzati bakoitzak oinezkoentzako banakako sarbidea izango du espazio publikora. Ibilgailuetarako sarbideen kasuan, eraikuntzari buruzko ordenantzan zehaztutakoa beteko da. Lurzatirako sarbideak nahitaez espazio libre publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta segurtasun–elementu egokiak jarriko dira, aldez aurretik udal–zerbitzu teknikoek onartuta.
Eraikineko instalazioak	Oro har, debekatuta dago eraikinaren berezko instalazioak fatxadetan ezartzea, bereziki gas– eta elektrizitate–eroanbideak eta antzekoak, euri–uren zorrotenak 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.

174.- 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 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			
Etxebizitza isolatua	Berezkoa	A0	
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Bateragarria	A0	
Bizilekuko–etxebizitza	Bateragarria	A0	
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak garatutako bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren tailerreko jarduerak.
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Debekatua		
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Erabilera pribaturako karga–puntuak baimentzen dira..
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi–erabilerarako garatutako Bateragarriak jarduerak.
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi–erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
Erabilera turistikoko etxebizitza	Bateragarria		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Debekatua		
Nekazal–turismo establezimenduak eta landetxeak	Bateragarria	A0	ZU–RE–07 eremu globalean, landa–kokalekuak. Erabilera horretarako bereziki, eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa guztizkoaren % 50ekoa izan daiteke.
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Debekatua		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi–erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi–erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi–erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	Etxebizitzaren titularrak bizitegi–erabilerarako garatzen dituen jarduerak.
Osasuna	Debekatua		
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Debekatua		
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Debekatua		
Zerbitzu Pertsonalak	Debekatua		
Zuzkidura–publikoko erabilerak			

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Hezkuntza	Debekatua		
Gizabideko kultura	Debekatua		
Osasuna	Debekatua		
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Debekatua		
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Debekatua		
Generikoa	Debekatua		
Aparkalekua	Debekatua		
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

III. KAPITULUA. JARDUERA EKONOMIKOKO AZPIEREMUAK

1. ATALA. B01. INDUSTRIALDEKO PRODUKZIOKOA

175.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Tipologia horri dagokio jarduera ekonomikoetara bideratutako eraikuntza, industrialdeetan multzokatuta.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Eraikigarritasun orokorra 0,60 m²/m² izango da.

b) Sestra azpian:

Sestra gainean ezarritako eraikigarritasun orokorraren erdia ezartzen da.
Komunitateak hirigintza–ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeko, ez dira zenbatuko sestra azpiko eraikigarritasun–gehikuntzak, gauzatutako eraikigarritasunari dagokionez.

3. Kalifikazio honi lotutako eraikuntza 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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Aldez–aurretik dauden lur–zatiekiko, gaur egungoa. Lur–zati berriekiko, 400 m²s.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa. Lurzati berriari dagokionez, 18 metro.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	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.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren % 100eko okupazioa ezartzen da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 har dezake.
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPOa indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikuntzarik gabeko lurzatia oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiratzerik, 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	
Sarbideak	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
Estetikari buruzko zehaztapenak	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. Egitura agerian uztea saihestuko da.

176.- 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			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Debekatua		
Bizilekuko–etxebizitza	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Berezkoa	A0	
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Berezkoa	A0	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Berezkoa	A0	
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga–puntuak baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak	Berezkoa	A0	
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A0	
Zerbitzu–erabilerak	Berezkoa	A0	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Debekatua		
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Debekatua		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1	
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Bateragarria	A0	
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	
Osasuna	Bateragarria	A1	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	A0	
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Debekatua		
Zerbitzu Pertsonalak	Debekatua		
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Bateragarria	A0	
Generikoa	Bateragarria	A0	
Aparkalekua	Bateragarria	A0	
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

2. ATALA. B02. EKOIZPEN ISOLATUA

177.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Tipologia hau jarduera ekonomiko isolatu eta independenteetara bideratutako eraikuntzari dagokio.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Eraikigarritasun orokorra 0,50 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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Kalifikazio honetan ez da partzelario berririk aurreikusten.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, sestra gainean zein sestra azpian, egin daitezkeen bereizketetan errespetatuko direnak. Lehendik dauden lurzatien gaineko eraikuntza berriak partzelaren mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du, eta eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake..
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikuntzarik gabeko lurzatia oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiratzerik, 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	
Sarbideak	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
Estetikari buruzko zehaztapenak	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. Egitura agerian uztea saihestuko da.

178.- 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			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Debekatua		
Bizilekuko–etxebizitza	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Berezkoa	A0	
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Berezkoa	A0	
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Berezkoa	A0	
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Se permiten electrolineras y puntos de recarga para uso privado.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Berezkoa	A0	
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A0	
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A0	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Debekatua		
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Debekatua		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1	
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Bateragarria	A0	

Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	
Osasuna	Bateragarria	A1	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	A0	
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Bateragarria	A1–C1	
Zerbitzu Pertsonalak	Bateragarria	A1	
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Bateragarria	A0	
Generikoa	Bateragarria	A0	
Aparkalekua	Bateragarria	A0	
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

3. ATALA. B03. HIRUGARREN SEKTOREA – MERKATARITZA

179.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Tipologia hori dagokio hirugarren sektoreko merkataritza–erabilerarako eraikinari.

a) Sestra gainean:

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Banakako fitxak ez badute beste edozer esaten, eraikigarritasun orokorra 0,50 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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Kalifikazio honetan ez da partzelario berririk aurreikusten.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, sestra gainean zein sestra azpian, egin daitezkeen bereizketetan errespetatuko direnak. Lehendik dauden lurzatien gaineko eraikuntza berriak partzelaren mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du, eta eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake..
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikuntzarik gabeko lurzatia oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiratzerik, 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	
Sarbideak	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
Estetikari buruzko zehaztapenak	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.

180.- 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			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Etxebizitza kolaboratiboa	Debekatua		
Bizilekuko–etxebizitza	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Bateragarria	A0	
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Bateragarria	A0	
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga–puntuak baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Bateragarria	A0	
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Berezkoa	A0	
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A0	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Debekatua		
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Debekatua		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1	
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Bateragarria	A0	
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	
Osasuna	Bateragarria	A1	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	A0	
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Bateragarria	A0	
Zerbitzu Pertsonalak	Bateragarria	A1	
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Bateragarria	A0	
Generikoa	Bateragarria	A0	
Aparkalekua	Bateragarria	A0	

Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

4. ATALA. B04. TERTZIARIOA – OSTATU HARTZEA

181.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Tipologia horri dagokio hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikuntza, noizbehinkako bizitokirako.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Banakako fitxak ez badute beste edozer esaten, eraikigarritasun orokorra 0,50 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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Kalifikazio honetan ez da partzelario berririk aurreikusten.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa.
Partzelazioak	Baimenduta, beti ere 250 m²s gutxieneko lur–zati mugarekin.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, sestra gainean zein sestra azpian, egin daitezkeen bereizketetan errespetatuko direnak. Lehendik dauden lurzatien gaineko eraikuntza berriak partzelaren mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du, eta eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake..
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.

Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikuntzarik gabeko lurzatia oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiratzerik, 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	
Sarbideak	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
Estetikari buruzko zehaztapenak	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.

182.- 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. Erabileren bateragarritasun–araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi–erabilerak			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Bateragarria	A0	
Bizilekuko–etxebizitza	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Debekatua		
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga–puntuak baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A0	
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A0	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Bateragarria		
Ostatu–establezimenduak	Berezkoa		
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Bateragarria		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A1	
Bulego konbentzionalak	Bateragarria	A0	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak			
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	
Osasuna	Debekatua	A1	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	A0	
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Bateragarria	A1–C1	
Zerbitzu Pertsonalak	Bateragarria	A1	
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Debekatua		
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Bateragarria	A0	
Generikoa	Bateragarria	A1–C1	
Aparkalekua	Bateragarria	A1	
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

5. ATALA. B05. TERTZIARIA–GIZARTE–BILERA

183.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Tipologia hori ostalaritzako eta gizarte–bilerako establezimenduetarako (tabernak, jatetxeak, txokoak, kasinoak, etab.) hirugarren sektoreko erabilera duen eraikinari dagokio.

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Banakako fitxak ez badute beste edozer esaten, eraikigarritasun orokorra 0,50 m^2/m^2 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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Kalifikazio honetan ez da partzelario berririk aurreikusten.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, sestra gainean zein sestra azpian, egin daitezkeen bereizketetan errespetatuko direnak. Lehendik dauden lurzatien gaineko eraikuntza berriak partzelaren mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du, eta eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.
ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake..
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikuntzarik gabeko lurzatia oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiratzerik, 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	
Sarbideak	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
Estetikari buruzko zehaztapenak	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.

184.- 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. Erabileren bateragarritasun–araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi–erabilerak			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Debekatua		
Bizilekuko–etxebizitza	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak	Debekatua		
Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga–puntuak baimentzen dira
Biltegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A0	
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A0	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Bateragarria		
Ostatu–establezimenduak	Bateragarria		
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Bateragarria		
Bilera sozialaren erabilerak	Berezkoa	A0	
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Bateragarria	A0	
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	
Osasuna	Debekatua	A1	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	A0	
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Bateragarria	A0	
Zerbitzu Pertsonalak	Bateragarria	A1–C1	
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Debekatua		
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa	Bateragarria	A0	

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Zerbitzu publikoak			
Aparkalekua	Bateragarria	A0	
Generikoa	Bateragarria	A1–C1	
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

6. ATALA. B06. TERTZIARIOA–LAUGARREN SEKTOREA

185.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. 1. Tipologia hori laugarren sektorerako hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikuntzari dagokio, hau da, bulego konbentzionalei, lankidetza–espazioei, datu–zentroei, I+G+b zentroei eta antzekoei..

2. Berariaz aurreikusi gabeko egoerak antolatzeko eraiki gabeko lurzatien eraikigarritasun fisikoa:

a) Sestra gainean:

Banakako fitxak ez badute beste edozer esaten, eraikigarritasun orokorra 0,60 m^2/m^2 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 ordezpen–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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Kalifikazio honetan ez da partzelario berririk aurreikusten.
Partzelaren bide publikoaren gutxieneko aurrealdea	HAPO hau indarrean sartzean dagoen lurzatiei dagokienez, egungoa.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadurak Eraikitako lurzatietan lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira, sestra gainean zein sestra azpian, egin daitezkeen bereizketetan errespetatuko direnak. Lehendik dauden lurzatien gaineko eraikuntza berriak partzelaren mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du, eta eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da. Eraiki gabeko lurzatietan, lurzatiaren okupazioa % 60koa izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

ERAIKUNTZAREN BOLUMEN–BALDINTZAK	
Baimendutako solairuak	2 solairu. Solairuarteak egiteko baimena ematen da, eta azaleraren % 50 okupa dezake..
Eraikinaren gehieneko altuera	Eraikitako lurzatien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da. HAPO indarrean sartzean eraiki gabeko lurzatien kasuan, sestra–kotaren gainean neurtutako altuera 10 metrokoa izango da gehienez. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
Lur–zatiaren gune libre pribatua	Eraikuntzarik gabeko lurzatia oztoporik gabe geratuko da, erabat nibelatuta. Lurzati librean ezingo da biltegiratzerik, 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	
Sarbideak	Lurzati bakoitzak espazio publikorako banakako sarbidea izango du.
Estetikari buruzko zehaztapenak	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.

186.- 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			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Debekatua		
Bizilekuko–etxebizitza	Debekatua		
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak	Bateragarria	A0	
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Bateragarria		

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta karga–puntuak baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A0	
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A0	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Bateragarria		
Ikasleen egoitzak eta antzekoak	Bateragarria		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A0	
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Berezkoa	A0	
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	A1	
Gizabidezko kultura	Bateragarria	A1	
Osasuna	Bateragarria	A1	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	A0	
Erlijiokoa	Debekatua		
Aparkalekua	Bateragarria	A0	
Zerbitzu Pertsonalak	Bateragarria	A1–C1	
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Gizabideko kultura	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Osasuna	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Laguntza zerbitzuak	Debekatua		
Kirola	Bateragarria	Ekipamendu pribatuetarako ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.	
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Bateragarria	A0	
Generikoa	Bateragarria	A0	
Aparkalekua	Bateragarria	A1–C1	
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

7. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUKO AZPIEREMUAK

187.- artikulua.- Eraikuntzaren araubidea.

1. Eraikigarritasunari dagokionez, honako hau ezartzen da:

a) Sestra gainean:

b) 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.

c) Sestra azpian:

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

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

3. 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	
Lurzatien baldintzak	HAPO indarrean sartzean zegoen partzelazioa finkatu egiten da, horretarako legez aurreikusitako tresnen bidez aldatu ahal izateari kalterik egin gabe.
Gutxieneko lurzati eraikigarria	Lehendik dagoen lurzatiari dagokionez, gaur egungoa. Banantzeen kasuan, gutxieneko lurzatia jatorrizko azaleraren % 5 izango da.
Partzelazioak	Lurzati eraikiezinak sor ditzaketen bereizketak ez dira baimentzen. Segregazioak modu justifikatuan baimentzen dira honako kasu hauetan: – Aldameneko zuzkidurei ere gehitzen zaienean, erabilera bererako. – Ekipamendu–erabilera bererako erabiltzen diren partzela desberdinak lortzeko.
ERAIKUNTZAREN KOKAPENA ETA PARTZELAREN OKUPAZIOA	
Lerrokadurak	Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatuko dira eraikitako lurzatietan, bai sestra gainean, bai sestra azpian. Lehendik dauden lurzatien gaineko eraikuntza berriak mugetatik 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko du.
Sestrak	Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu–planoek ezartzen dutenari kalterik egin gabe. Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.
Lurzatiaren gehieneko okupazioa	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	
Gehieneko solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera	Gaur egungoak finkatuko dira. Eraikin berrien kasuan, ezingo da gainditu BS+3ko altuera, gehienez 16 metroko altuerarekin. Kirol–ekipamenduen kasuan, solairu kopurua ez da BS+1 baino handiagoa izango eraikin berrian, eta gehienez 9 metroko altuera izango du. Eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.
Orubeak eta lurzatiak ixtea	Eraikuntza ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
ERAIKUNTZA–BALDINTZAK ETA BALDINTZA ESTETIKOAK	
Estetikari buruzko zehaztapenak	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.

188.- artikulua.- Erabileren araubidea.

1. Eraikinaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa, baimendutako erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, ez da guztizkoaren % 45etik gorakoa izango.

2. Erabileren bateragarritasun–araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Bizitegi–erabilerak			
Etxebizitza isolatua	Debekatua		
Etxebizitza taldekatua	Debekatua		
Etxebizitza kolektiboa	Debekatua		
Etxebizitza kolaboratiboa	Bateragarria	A0	HAPO hau indarrean sartzean lizentziaren bidez aitortutako bizitegi–erabilera duten ekipamenduetarako.
Bizilekuko–etxebizitza	Bateragarria	A0	HAPO hau indarrean sartzean lizentziaren bidez aitortutako bizitegi–erabilera duten ekipamenduetarako.
Jarduera ekonomiko industrialeko erabilerak			
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi–erabilerarekin bateragarriak ez diren jarduerak	Debekatua		
Bizitegi eta logistika jarduera ekonomikoko erabilerak			
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hurbiltasuneko erabilerak	Bateragarria		
Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduerak. Hornidura erabilerak	Bateragarria	A1 –C1	Elektrolinerak eta erabilera pribaturako karga–puntuak baimentzen dira.
Bizitegi erabilerarekin bateragarri ez diren jarduerak	Debekatua		
Hirugarren eta laugarren sektoreko jarduera ekonomikoko erabilerak			
Merkataritza–erabilerak	Bateragarria	A0	
Zerbitzu–erabilerak	Bateragarria	A0	
Erabilera turistikoko etxebizitza	Debekatua		
Apartamentu turistikoak	Debekatua		
Ostatu–establezimenduak	Debekatua		
Agroturismo establezimenduak eta landetxeak	Debekatua		
Bilera sozialaren erabilerak	Bateragarria	A0	
Bulego konbentzionalak Elkarlanerako guneak (ELG) I+G+Bko zentroak	Bateragarria	A0	
Ekipamendu pribatuko erabilerak			
Hezkuntza	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Gizabidezko kultura	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Osasuna	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Laguntza zerbitzuak	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Kirola	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Erlijiokoa	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Aparkalekua	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Zerbitzu Pertsonalak	Berezkoa	A0	Antolamendu–planoetan adierazitako kalifikazioaren arabera
Zuzkidura–publikoko erabilerak			
Hezkuntza	Bateragarria		
Gizabideko kultura	Bateragarria		
Osasuna	Bateragarria		
Laguntza zerbitzuak	Bateragarria		

ERABILERA MOTAK	ARAUBIDEA	Kokapena	ARAUDIAREN ZEHAZTAPENAK
Kirola	Bateragarria		
Administrazioa Zerbitzu publikoak	Bateragarria		
Generikoa	Bateragarria		
Aparkalekua	Bateragarria		
Komunikazio–erabilerak			
Aparkaleku pribatua	Osagarria	A1–C1	
Azpiegitura eta hiri–zerbitzu erabilerak			
Azpiegitura eta hiri–zerbitzuak	Osagarria	A1–C2	

IV. KAPITULUA. ZUZKIDURA PUBLIKOETAKO AZPIEREMUAK

1. ATALA. SLEL. ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA

189.- 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 lurzoruaren itxituraren 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 Orokor honen 41. artikuluarekin bat.
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. Eta hurrengo parametroak handitzeko beharrean Plan Berezi bat idatzi beharko da:

a) Gehieneko okupazioa: espazioaren azaleraren % 10.
b) Gehieneko eraikigarritasuna. 0,10 m^2t/m^2s.

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

190.- 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 m^2t/m^2s–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.

4. Beheko solairuko sestraren azpitik beharko den eraikigarritasuna ahutatuko da beharren arabera, eta ekitaldi–aretoak eta horien zerbitzurako beste areto batzuk jarri ahal izango dira.

5. Lurzatiak bereiz daitezke.

6. Eraikin berrien kasuan, ezingo da gainditu B+5eko altuera xehetasun–azterlanik gabe.

7. Horrez gain, eraikinaren estalkian dauden jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, modu justifikatuan.

3. ATALA. SL-VI. BIDE SISTEMA LOKALEKO AZPIEREMUAK ETA APARKALEKUA

191.- artikulua.- Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea.

1. Oro har, honako hauek baimentzen dira:

a) Azpieremu horien bide–funtzioaren berezko instalazioak.
b) Hiri–altzariak.
c) Lur gaineko eta sestra azpiko aparkalekuak.
d) Zerbitzuguneak, gasolindegiak, 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–sarearekin eta haren funtzioarekin bateragarriak diren beste eraikin eta instalazio batzuk.

3. Udal–bideen sisteman, baimena ematen da, oro har, lurpea aparkaleku gisa erabiltzeko eta erabiltzeko. Erabilera hori Plan Orokorra aldatu beharrik gabe ezarri ahal izango da.

a) Tokiko bide-sistema gisa kalifikatutako lurzoruetan sestra azpian garatu beharreko eraikigarritasuna Plan Orokor honek aparkalekuen kalifikazio orokorreko eremuetarako esleitutakoa izango da (Plan Orokor honek diseinatu edo ez) 3,00 m²t/m²s.
b) Goian ezarritakoa baino eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.

4. Bide sistema lokaleko azpieremu guztietan oinezkoa eta ibilgailua aldi berean egotea baimentzen da, eta Plan Orokor honetan jasotako antolamendu xehatua aldatu beharrik gabe ezarri edo ezabatuko da, udal-kudeaketaren bidez.

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

192.- 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–PLANGINTZARI GEHITUTAKO ARAUAK

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

193.- artikulua.- Irizpide orokorrak, araudi-lotura eta gainjarritako baldintzak berriz aztertzeko araubidea.

1. Hainbat maila lotesletako zehaztapenen zabaltasuna osatzen dute, batez ere sektoreko araudietatik datozenak, eta, haien arau-maila eta/edo helburuak kontuan hartuta, hirigintza-antolamendua osatzen dute, eta berariaz eta nahitaez kontuan hartu behar dira, bai hirigintza-antolamendu hori zehaztean, bai hura gauzatzean.

2. Grafikoki definitzen dira dagokion plano-seriean (CS plano-serieak).

3. Plan orokor honek goragoko mailako sektore- edo lurralde-araudia jaso besterik ez du egiten. Eragindako legeriak, lurralde-plangintzak eta udal-plangintza baino arau-maila handiagoa duten beste tresna batzuek gainjarritako baldintzatzaile gisa ezarritako areak eta elementuak oinarrizkoak dira, baita eragindako eremuak identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez ere. Horregatik, Plan Orokor honetako antolamendu-planoetan grafiatutakoa adierazgarria da. Zehaztapen horiek Plan Orokor honetan ezarritakoarekin osatzen dira, eta subsidiarioak izango dira.

4. Lurralde-antolamenduko araudia edo horien oinarri den arloko araudia ordezten edo aldatzen bada, zehaztapenek legez ezartzen den lotura-maila izango dute, eta udal-plangintza xedapenek xedatzen dutenera egokituko da.

194.- artikulua.- Hirigintza–antolamenduari gainjarritako baldintzak sistematizatzeko araubidea.

1. Honela sistematizatzen dira:

a) Arrisku naturalak:

Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak: handia/oso handia eta ertaina
Arrisku geologikoak: muturreko higadura-prozesuen eremuak eta higadura-prozesu oso larrien eremuak
Urpean gera daitezkeen eremuak: 10, 100 eta 500 urteko uholde-arriskuen babesa; lehentasunezko fluxu-eremua; ur-korronte jarraituak eta UAHE.

b) Klima-aldaketari lotutako arriskuak:

Baso-suteen arriskua
Klima arriskua lurreko habitatetan
Kalteberatasuna eta arriskuak kostaldean
Euri-urak hartzeko klima-arriskua
Itsasoa igotzeko arriskua
Bero-boladaren arriskua

c) Azpiegitura berdea:

hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:
- ZSG-EL espazio libreen sistema orokorreko kalifikazio orokorreko zonak
- ZSG – H sistema orokor hidraulikoaren kalifikazio orokorreko zonak

lurzoru urbanizaezinean:
- ZSG – H sistema orokor hidraulikoaren kalifikazio orokorreko zonak
- ZR – EP – E babes zorrotzeko landa eremuak
- ZR – EP – BO baso autoktonoetako landa-eremuak
- ZR – EP – H hezeguneetako babes bereziko edo bereziko landa-eremuak
- Gainazaleko urak babesteko landa-eremuak (ZR – PAS)
- Ingurumena hobetzeko landa-eremuak (BE – MA)
- Hiri-hondartzetako landa-eremuak ZR – EB

d) Azpiegitura berdeari gainjarritako beste zehaztapen batzuk:

Korridore ekologikoa
Bolueko hezegunearen hurbileko banda eta inguruko banda.

e) Beren ingurumen-balioengatik babestutako espazioak: katalogatutako natura-intereseko espazioa

f) Paisaia-intereseko elementuak:

Paisaia-mugarriak
Paisaia berezien eta apartekoen katalogoa
Unescoren Munduko Arkitektura Ondarea
Industria Ondarea
Elementu militarrak
Begiratokiak
Aisialdirako eremuak

g) Paisaia-inpaktuak integratzea: azpiegituren eragin-eremua.

h) Ibilbideak:

GR – 123
Beste ibilbide interesgarri batzuk
Itsasoko Bidea

i) Paisaia-inpaktuen integrazioa: azpiegituren eragin-eremua.

j) Kudeaketa-plana duten fauna mehatxatuak.

Bisoi europarra (mustela lutreola)
Arrain arantzaduna (gasterosteus aculeatus)

k) Interes geologikoko lekuak:

Interes geologikoko puntuak eta eremuak.
Interes geologikoko ibilbideak.

l) Ibaiak eta errekak antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala:

Osagai hidraulikoa.
Hirigintza-osagaia.

m) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.

n) Eragin-eremu aeronautikoa:

Aireontzien eragiketa-zortasuna.
Aerodromoaren eta irrati-elektrikoen zortasuna.
Aerosorgailuen bidezko zortasuna.

o) Eragin akustikoa:

Udal-zarataren mapa estrategikoak (2021 – 2026) Ld eguna, Le berandu eta Ln gaua.
Inpaktu akustikoaren azterketa (2024ko uztaila).

- Ld dia, Le tarde eta Ln noche zarataren mapa estrategikoak.
- Egonkorrak ez diren eremuak.
- Kalitate akustikoko helburuak betetzea barnealdean.

Aitortutako babes akustiko bereziko eremuak (lurzoruaren sailkapen berrira egokituak).
Zortasun akustikoko eremuak:

- Foru-errepidearen zortasun-eremua.
- Metroko zortasun akustikoko eremua.

Zonakatze akustikoa.

p) o) Azpiegituren babesa:

Jabari publiko hidraulikoa, bide-zorra eta zaintza-eremua.
Trenbideko jabari publikoa eta zortasun- eta afekzio-eremuak.
Foru Aldundiaren Bide Jabari Publikoa eta zortasun eremuak, eraikuntzari eta zerbitzu orokorrei eragiten dietenak.
Portuko jabari publikoa eta ur-eremuak.
Aireportuko jabari publikoa.

Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoaren saneamendu- eta hornidura-azpiegiturak.

q) Kostuak:

Itsasertzeko lerroa (onartua edo behin-behinekoa)
Hala badagokio, itsas-lehorreko jabari publikoaren mugaketa-lerroak (onetsia edo behin-behinekoa)
Hala badagokio, ILJPren mugaketa-linea (onartua edo behin-behinekoa).
Bide-zortasuneko lerroa (onartua edo behin-behinekoa)
Babes-zortasuneko lerroa (onartua edo behin-behinekoa)
Eragin-eremua (onartua edo behin-behinekoa)
Itsasorako sarbideak behar bezala mugatuta, Kostaldeei buruzko Legearen 28. artikuluan xedatutakoaren arabera (onartua edo behin-behinekoa).

r) Kultura-ondarea.

195.- artikulua.- "Arrisku naturalak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Akuiferoak kutsa ditzaketen eremuak.

a) Lurpeko akuiferoak kargatzeko eremuak dira, baliabide horiek kutsatzeko kalteberatasun handia dutenak.
b) Grafikoki definitzen dira KS – 01 planoen seriean.
c) Irizpide orokorra izango da kutsatzaileak sor ditzaketen jarduerak lurzoruan kokatzea saihestea; ezinbesteko arrazoiak direla-eta horrelako jarduerak egin behar direnean, lurpeko urentzat kaltegabeak direla bermatzea eskatuko da.
d) Baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, lurpeko uren babesari dagokionez, lursail horiek integratuta dauden dagokion zona globalean eta azpizona xehatuan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

Oro har, debekatuta dago lurzorua kutsa dezaketen erabilerak ezartzea, baldin eta, zuzenean edo zeharka, lurpeko uren kalitatean eragina izan badezakete, batez ere simaurtegien, minda-hobien, lurperatze-hobien, parasitoak kentzeko bainuontzien eta kutsatzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako beste azpiegitura batzuen kalitatean.

Salbuespen gisa, beste kokaleku bat aurkitzea ezinezkoa izan daitekeen kasuetan – arrazoi teknikoengatik eta beste aukera eta kokalekurik ez dagoelako egiaztatu beharko da gai hori –, erabilera horiek ezarri ahal izango dira, baldin eta aldez aurretik ingurumen-inpaktuaren azterketa bat egiten bada. Azterketa horrek prebentzio- eta zuzenketa-neurriak zehaztuko ditu, eta, hala badagokio, arlo horretan eskumena duen administrazioak onartu beharko du.

e) Ura hartzeko puntuei eta iturburuei dagokienez, 30 metroko erradio-zirkulu batean dagoen espazioaren baliokidea den babes-eremu bat ezartzen da. Eremu horretan debekatuta dago jabari publiko hidraulikoa kutsatu edo degradatu dezakeen jarduera oro.
f) Lurzoru urbanizaezinean, jarduera guztiak, eta, bereziki, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen-erabileretarako eta nekazaritza-industriarako, Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodea onartzen duen ekainaren 7ko 112/2011 Dekretua aplikatuko da tratamendu herbizidak, fitosanitarioak edo ongarritze-tratamenduak aplikatzean, akuiferoentzat kutsagarriak izan daitezkeen dosiak saihesteko. Gainera, jarduerak eta jarduera horiek ezartzeko proiektuek honako hau bete beharko dute:

Zona horietan simaurtegi berriak, minda-hobiak, lurperatze-hobiak edo kutsatzaileak sor ditzaketen beste abeltzaintza-azpiegitura batzuk eraikiz gero, akuiferoen eta ibai hipogeoen kutsadura babestuko dela bermatuko duten edukiera- eta diseinu-neurriak ezarriko dira, eta aipatutako Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodetik eratorritako gomendioak jasoko dira.

Akuiferoen urrakortasun handiko eremuetan abereen parasitoak kentzeko bainuontziak badaude, horien iragazgaiztasuna eta erabilera bakoitzaren ondoren hondakin urak biltzea ziurtatuko da.

Erregaiak edo lubrifikatzaileak bezalako substantziak erabiltzen direla zaindu behar da, horiek ez isurtzeko eta erabili ondoren ontzi hutsak ez uzteko.

Mozketa-hondakinak ez dira leizeen eta kobazuloen barrualdera bota behar, ezta barrunbe naturalak estali ere.

Baso-estalkia mantentzeko eta higadura-prozesuak saihesteko neurriak hartuko dira, batez ere eremu karstikoetan; arreta berezia jarriko da baso-pistak eraikitzean, horien egokitasuna behar bezala ebaluatu beharko baita.

g) Lurzoru-mota guztietan honela jokatu beharko da:

Edozein eraikuntza-lan publiko edo pribatutan haitzulo naturalak aurkituz gero, obra horren garapena geldiaraziko da, berariazko azterlan bat egin eta beharrezko babes-neurriak hartu arte.

Barrunbeetan jarduera zehatzak garatu aurretik, aurretiazko dastaketak egingo dira, babes-neurriak hartu ahal izateko.

2. Arrisku geologikoak:

a) Baldintzatzaile honetan hainbat arrisku sartzen dira, bai material geologikoengatik (mineralak, gatzak, ur erreaktiboak, lurzoru hedakorrak), bai prozesuengatik (lerradurak, subsidentzia eta kolapsoak, higadura, lurrazaleko uren dinamikak, kostaldekoak).

b) Grafikoki definitzen dira CS – 01 planoen seriean.

c) Irizpide orokorra izango da zaintzea zuhaitz-estalkia mantentzen dela edo, lurzoru biluzien kasuan, sartzen eta zabaltzen dela, eta lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira, eremu horietan beharrezkoak diren nekazaritza eta basogintzako jardunbideak zorrotz zainduz.

d) Debekatuta daude indusketak, harrobiak, lur-erauzketa orografikoak eta baldintza honetan jasotako eremuen baldintza materialak eta orografikoak aldatzea dakarren beste edozein jarduera. Bai, ordea, higaduraren ondorioak saihestea eta/edo minimizatzea helburu duten jarduketa guztiak.

e) Baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, lurzoruen higaduraren aurkako babesari dagokionez, kasuan kasuko zona globalean eta azpizona xehatuan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

Eremu higagarrietan edo higadura-arriskua duten eremuetan, lurzoruak bereziki zaindu behar dira inguruneare kin.

Higadura-arriskuak saihesteko teknika egokiak bultzatuko dira.

Lurzorua babesteko hazkuntza geldoko landare-espezie egokiak ezartzea bultzatuko da, lurzoruaren egonkortasunari kalte egiten dioten jarduerak saihestuz.

Garatzen diren proiektuek beren memorian jaso beharko dute dagoen arrisku geologikoan eraginik ez izatearen justifikazioa, betiere beharrezkoak diren baimen sektorialak alde batera utzi gabe.

Arrisku geologikoa higadurarena bada bereziki, debekatuta daude eraikuntza-erabilerak, salbu eta obra-proiektuetan lurzoruaren egonkortasunean eta higaduran inpaktu negatiborik ez dagoela bermatzen duten azterlan teknikoak sartzen badira.

3. Urpean gera daitezkeen eremuak:

a) Grafikoki definitzen dira CS – 02 planoen seriean.

b) Irizpide orokorra izango da uraren zirkulazio askea bermatzea ibilguak eta gainezkabideak eten eta itsutu ez daitezen, eta gainezkatutako urek kaltetu ditzaketen instalazio, azpiegitura eta eraikuntzei eragindako kalteak prebenitzea, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiaren Plan Hidrologikoan eta Ibaien eta Erreken Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera.

c) Uholde-arriskuari dagokionez, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiko (2022-2027) Plan Hidrologikoaren VII. kapituluko (urtarrilaren 24ko 35/2023 Errege Dekretuaren bidez onartutako) V. Atalean (Uholdeen eta lehorteen aurkako babesari buruzko neurriak) araututakoa hartuko da kontuan. Era berean, nahitaez bete beharko dira Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren E.2 ataleko uholdeen aurkako babesari buruzko berariazko araudiak.

d) Oro har, eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean urpean gera daitezkeen eremuak integratzen diren zona globalean edo azpieremu xehatuan kasuan-kasuan ezarritakoa da, eta zehaztapen hauekin osatzen da:

Oinarrizko izaera dute EAEn indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea) eta lurralde-plangintzan (Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana) ezarritako aurreikuspenek, eta horien osagai hidraulikoak, hirigintzakoak eta ingurumenekoak dokumentazio grafikoan jasota daude.

Ur ibilguen – lehentasunezko fluxu eremua – erabilerak mugatzeari dagokionez, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 9. artikuluan xedatutakoa beteko da, apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuaren eta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiaren Plan Hidrologikoa onartzen duen urtarrilaren 24ko 35/2023 Errege Dekretuaren arabera.

Lehentasunezko fluxu-eremu edo -bide horietan, uholdeen aurrean kalteberak ez diren jarduerak bakarrik baimendu ahal izango ditu arroko erakundeak, baldin eta bide horren hustubide-ahalmena nabarmen murrizten ez badute.

100-500 urteko uraldiaren barruko eremuetan, lehendik zeuden eraikuntza-erabilerak baimentzen dira, uholde-arriskuaren aurkako neurri zuzentzaileak hartuta. Eraikuntza-erabilera berriak 500 urteko uholde-arriskurik

gabeko kotan kokatuko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiko Plan Hidrologikoaren arabera.

Getxoko Uholde Arrisku Handiko Eremuaren eraginpean dauden Araudi Partikularrean definitutako antolamendu-eremuek, Plan honetan aurreikusitako erabilerak ahalbidetzeko, Azterlan Hidrauliko bat idatziko dute, eta Ur Agentziari baimena eskatuko diote hura kudeatzeko eta/edo gauzatzeko.

Garapen berrietarako egiten diren azterlan hidraulikoak Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 10. eranskinean jasotako jarraibideetan oinarritu beharko dira, eta, hala badagokio, gaian eskumena duen organoak aldez aurretik baloratu beharko du. Edonola ere, garapen berriek bermatu beharko dute bateragarriak direla uholde-arriskugarritasunaren arloan aplikatzekoa den araudiarekin, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan eta Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoan jasotakoarekin.

Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, arroko erakundearen aldez aurreko administrazio-baimena beharko da.

4. Baso-suteen arriskua:

a) CS – 02 plano-serian grafikoki definitzen dira.
b) Mendian kokatutako baso-erregaien gainean kontrolik gabe hedatzen den su bat gertatzeko arrisku ertaina edo handia duten baso-eremuetan mugatzen dira, eta horrek ondorio kaltegarriak ditu pertsonentzat, ondasunentzat eta ingurumenarentzat.
c) Baso-suteen arriskua duten eremuen eremuan, kontuan hartuko dira Euskal Baso Planaren jarraibide orokorrak eta suteen prebentziorako baso-kudeaketarako berariazko zehaztapenak.
d) Oro har, eraikuntza- eta erabilera-erregimena dagokion zona globalean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa da, baso-suteak izateko arriskua duten eremuak barne hartzen dituena, eta zehaztapen hauekin osatzen da:

Suteak prebenitzeko beharrezko azpiegiturak eta neurriak planifikatu eta garatzea, arrisku-eremuetako irisgarritasuna hobetuz.

Hirigintza-plangintzak eta -kudeaketak kontuan hartu beharko dituzte Baso-suteen Arriskuagatiko Larrialdiko Babes Zibilaren Plangintzaren Oinarrizko Gidalerroaren mugak eta baldintzatzaileak, bai eta EAEko Baso-suteen Arriskuagatiko Larrialdietarako Plan Bereziaren VI. eta VII. eranskinetako baldintzatzaileak ere, eremu jakin batzuetako erabileretarako Autobabeserako Plana egin beharrari dagokionez.

Prebentziozko basogintza-lanak abian jartzea, errekuntza-ereduak aldatu eta jarraitutasun horizontalak eta bertikalak sortzeko.

Sastraka gehiegi dagoela kontrolatzea, abereen presentzia erraztuz.

Baso-estalkiaren heterogeneotasuna sustatzea eta espezie bakarreko landaketen eremu handiak saihestea.

196.- artikulua.- Klima-aldaketari lotutako arriskuak ” baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Multzo honetan sartzen dira itsas mailaren igoerak eragindako arriskuak, ekaitzei edo olatu handiei lotutako arriskuak, baso-eremu homogeneoetako lehorte luzeen ondoriozko sute-arriskuak eta estres termikoagatiko arriskuak, bereziki hiri-eremuetako bero-uharteen fenomenoengatiko arriskuak. Hirigintza-plangintzak mugaketa eta erregulazio egokiak txertatuko ditu, lurralde-plangintzak arrisku hauekiko tratamenduari heltzen dion heinean:

a) Klima arriskua lurreko habitatetan: grafikoki definitzen dira CS – 03 planoen seriean.
b) Kalteberatasuna eta arriskuak kostaldean: grafikoki definitzen dira CS – 03 planoen seriean.
c) Euri-uholdeen ondoriozko klima-arriskua: grafikoki definitzen dira CS – 04 planoen seriean.
d) Arriskua itsasoaren igoeragatik: grafikoki definitzen dira CS – 05 planoen seriean.
e) Bero-boladagatiko arriskua: grafikoki definitzen dira CS – 06 planoen seriean.

2. Klima Aldaketari eta Energia Trantsizioari buruzko 2021eko maiatzaren 20ko 7/2021 Legean ezarritakoaren arabera, Plan Orokor hau garatzen duten proiektu guztiak klima aldaketaren aurrean pixkanaka egokitzen eta erresilientzia izaten laguntzeko beharrezkoak diren neurriak kontuan hartuta diseinatuko dira.

3. Eraikuntza eta urbanizazio proiektuak energia-eraginkortasuneko irizpideen arabera gauzatuko dira.

4. Eraikuntza-erabilera berriak baimentzen diren arrisku espezifiko bati lotutako lurzati bakoitzerako, horiek garatzen dituzten proiektuek arrisku hori nola saihesten den zehaztu beharko dute justifikazio-memorian.

5. Ahal den neurrian, klima-aldaketaren ondorioetan sakondu beharko da, mehatxuei eta inpaktuei buruzko azterlan espezifikoen bidez. Azterlan horietan, lehentasunezkotzat jotzen diren inpaktuetatik eratorritako arriskuak egokitzeko eta arintzeko neurri espezifikoen egokitasuna ebaluatuko da, udalerri horrek arrisku nabarmena duenean.

6. Ahal den neurrian, ikerketa bidez identifikatuko dira bero-uharte, uholde, itsas mailaren igoera, lehorte eta klima-aldaketaren ondoriozko beste inpaktu batzuen ondoriozko arrisku-eremuak.

7. Itsas mailaren igoerak hiri-ingurunean eta itsasertzean izango duen eraginari dagokionez, EAEko Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LAParen berrikuspenak eta egokitzapenak klima-aldaketaren erronkari zer agintzen dion hartuko da kontuan.

8. Eusko Jaurlaritzak eta Ihobek egindako "EAEko udalerriek klima-aldaketaren aurrean duten kalteberatasunaren eta arriskuaren ebaluazioa" dokumentuak hainbat neurri orokor ezartzen ditu bero-boladen, uholdeen, itsas mailaren igoeraren eta lehortearen eraginetara egokitzeko. Ahal den neurrian, honako neurri hauek hartuko dira:

a) Udalerriko plaza, espazio eta eraikin publikoen azalera berdea eta iragazkorra handitzea.
b) Tokiko konektibitate ekologikoko sare bat sortzea, hiri-ekosisteman biodibertsitatea mantentzeko.
c) Eraikinen teilatuen eta balkoien berdatzea sustatzea, baita espazio komunena eta etxadi-patioena ere.
d) Hiri-eremu freskagarriak identifikatzea, egokitzea eta mantentzea, bero-boladetan (plazak eta pasealeku itzaltsuak, iturriak, etab.) kalteberak izan daitezkeen herritarrentzako baliabide gisa.
e) Dauden baliabide hidrikoen eta etorkizuneko baldintza klimatikoen araberako eskariaren azterketa egitea (aldez aurretik ura biltegiratzeko gaitasuna handitzeko beharra aurreikustea).
f) Sakonera txikiko eta euri-urez elikatutako hiri-igerilekuak jartzea, "bero-uharte" efektua indargabetzeko.
g) Ibaien ibilgua birnaturalizatzea, ibai-uholdeak jasateko arriskua duten eremuetan.
h) Urpean gera daitezkeen eremuetan eraikin berrien eraikuntza murriztea (baita gaur egun uholde-arrisku handirik ez dutenetan ere).
i) Udal-saneamenduko sarea aztertzea klima-aldaketako egoeren arabera.
j) "Euri-lorategiak" instalatzea (landaredi espezifikoa duten sakonune-eremuak, sustrai luzeko landare eta belar autoktonoak, euri-ura xurgatzeko, euri-aldietan betetzen direnak eta ura lurrera iragazten joaten direnak, sarera bidali beharrean.
k) Ekaitz-tankeak eraikitzea, eurien ebakuazio-ahalmena handitzeko eta, horrela, uholde-arriskuak murrizteko.
l) Itsas mailaren eta/edo olatu handien igoeraren eraginpean dauden udalerriko azpiegiturak berrikusteko eta mantentzeko prozedura ezartzea.
m) Kostaldeko lerroak aurrera egin dezan geldiaraztea, hainbat motatako esku-hartzeen bidez (dunak lehengoratzea, hondartzak lehengoratzea, padurak eta hezeguneak lehengoratzea, etab.).
n) Saneamendu-sareak uholdeak eta uholdeak izateko aukerara egokitzea, bereziki ibaiek itsasoan deskargatzen duten lekuetan.
o) Uholde-arrisku handieneko eremuak hain sentikorrak ez diren erabileretara bideratzea, hala nola parkeetara eta kirol-eremuetara.
p) Lurzorua kalifikatzeko prozesuan zuzkidura-erabilerak arautuz, instalazio kritikoak (ospitaleak, suhiltzaileen eta poliziaren kuartelak, etab.) arrisku-eremuetan kokatzea saihestea, bereziki uholde eta sute-eremuetan.
q) Uholde-arriskua duten eremuetan lurpeko aparkalekurik ez sortzea.
r) Eraikitako elementuen diseinuan irtenbide naturalak sartzea, hala nola fatxadak eta teilatu berdeak, lagungarria izan daiteke hiri-biodibertsitatea handitzeko.

197.- artikulua.- “Azpiegitura berdea” baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Azpiegitura berdea:

a) Beren ingurumen-balioengatik babestutako guneek osatzen dute nagusiki: parke naturalek, biotopo babestuek, zuhaitz bereziek, hezeguneek, ibaiek eta errekek eta abarrek, Euskadiko natura-ondarea kontserbatzeko azaroaren 25eko 9/2021 Legearen arabera. Horiek guztiek osatzen dituzte garrantzi natural handieneko espazioak. Gainera, baldintza horretan sartzen dira golf-zelaia eta hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren antolamenduak definitutako espazio libreen sistema orokorrak.
b) Grafikoki definitzen da CS – 07 plano-seriean.
c) Irizpideak eta erabileren erregulazioa IV. tituluan jasotzen dira lurzoru urbanizaezinean azpiegitura berdea osatzen duten elementuetarako, eta II. tituluan eta III. tituluan espazio libreetarako eta sistema orokor hidraulikorako, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

d) Baldintza honek eragindako lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, azpiegitura berdeari dagokionez, lursail horiek integratuta dauden zona orokorretan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da.
e) Azpiegitura berdea eta naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira, klima aldaketara egokitzeko neurri gisa, bai eta ekosistemak lehengoratzea ere, lurraldearen erresilientzia mantentzeko.
f) Iragazkortzea eta landaredia lortzea, azpiegitura berdeak eta urdinak eta naturan oinarritutako irtenbideak sustatuz uholdeak eta estres termikoa jasan ditzaketen eremuetan, eta, bereziki, bero-uhartearen efektua.
g) Landaredia isolamendu-elementu gisa eta urtaroetan zehar konfort klimatikoa erregulatzeko faktore gisa erabiliko da.
h) Hiri-azpiegitura berdea bultzatuko da, naturan oinarritutako soluzioak erabiliz hiri-eremuko prozesu naturalak hobetzeko, hala nola uren drainatzea eta kalitatea hobetzea, hiri-uholdeak arintzea, airearen kalitatea hobetzea eta isolamendu akustikoa.
i) Azpiegituren ingurunean zuhaitz-hornidura handitzen saiatuko da, isolamendu akustikoa eta konfort klimatikoa erregulatzeko faktore bat hobetzeko.
j) Landaredia isolamendu-elementu gisa eta urtaro guztietan zehar konfort klimatikoa erregulatzeko faktore gisa erabiliko da.
k) Basoen eta zuhaitz-masa autoktonoen kudeaketa hobetuko da, baso-soiltzeek eragin ditzaketen lurzoru-galerak saihestuz (lurzorua baita karbono-hustubide nagusia) eta eremu degradatuak basoberrituz, baso naturalaren azalera handitzeko, karbono-hustubide gisa zerbitzatzeko.

2. Azpiegitura berdeari gainjarritako beste baldintza batzuk:

a) Korridore ekologikoa

Grafikoki definitzen da CS – 07 planoen seriean.

Korridore ekologikoari dagokionez, baldintzatzaile honek ukitutako lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasuan kasu dagokien zona globalean eta azpizona xehatuan ezarritakoa izango da, eta beharrezkoa den neurrian birdoituko da, honako helburu hauetarako, besteak beste:

- Plan Orokor honetan definitutako jarduerek konektibitate ekologikoan dituzten ondorioak minimizatzeko neurri babesle eta zuzentzaileak ezartzea.
- Plan Orokor honetan definitutako edo garapen-plangintzaren bidez zehaztu gabeko hiri-garapen berrietan zatiketa ekologikoa ahal den neurrian minimizatzea edo murriztea.
- Konektibitatea berreskuratzeko sustapen aktiboa egitea konektibitatea konprometituena eta teknikoki posible den puntu edo arloetan.
- Faunarentzako berariazko urratsak egitea bide-azpiegiturak eta abar urbanizatzeko proiektuetan, bai lehendik daudenetan, bai berrietan.
- Korridore ekologikoari lotutako konektibitate ekologikoa zaintzea, lurzoruaren erabilerak ondo zainduz (bereziki fauna mugitzeko egokienak direnak), ur-masen osotasuna zainduz eta elementu artifizialak dituzten tentsio-tarteetan egon daitezkeen pasabideak zainduz (pasabide goratuak, bidezubiak, faunaren pasabide espezifikoak, hala badagokio...).

b) Bolueko hezegunearen hurbileko eta inguruko banda.

Bolueko Hezegunearen Babes Bereziaren mugaketarekiko 50 metro paraleloko zerrenda gisa definitzen dira hurbileko zerrendaren kasuan, eta Bolueko Hezegunearen Babes Bereziaren mugaketarekiko paraleloan dauden 50 eta 100 metro bitarteko zerrenda gisa, ingurunearen zerrendaren kasuan.

Grafikoki definitzen da OE – 02 planoen seriean.

Bolueko hezegunearen azpiegitura berdeari dagokionez, baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, kasu bakoitzean, hezegunea integratuta dagoen zona globaletan ezarritakoa izango da.

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

1. Grafikoki definitzen dira CS – 08 plano-seriean.

2. Baldintzatzaile honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasuan kasu dagokien zona globalean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da, eta behar den neurrian egokituko da, besteak beste, honako hauetarako.

a) Lurzoru urbanizaezinari dagokionez:

Lurzoru urbanizaezineko eraikinek bat etorri beharko dute beren izaera isolatuarekin, inguruko paisaiarekin harmonizatuta.

Paisaiari lotutako elementu arkitektonikoak birgaitzea edo handitzea, bai eta eraikin berriak ere (baimenduta dauden lekuetan), bat etorri beharko dira eraikuntza tradizionalekin eta inguruko balio etnografiko edo arkitektonikoa duten eraikinekin. Eraikin–multzoaren kromatismoa, ehundura eta eraikuntza–soluzioak desitxuratzen dituzten indibidualtasunak saihestuko dira. Gainera, parametro guztiak kanpoan eta estalkiak amaituta izaten saiatuko dira, paisaian hobeto integratzeko forma, material eta koloreak erabiliz; horrek ez du esan nahi arkitektura–hizkuntzari uko egin behar zaionik.

b) Hiri–hazkunde berriei dagokienez:

Paisaia- eta ikus-irizpideen arabera diseinatuko da (bai plan hau garatzeko plangintzan, bai urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuetan), eta natura-ingurunea eta hiria lotuko ditu. Plan eta proiektu horiek egiteko, paisaia berariaz hartuko da kontuan, eta paisaiak paisaian izango dituen eraginak ere kontuan hartuko dira, dagozkion proposamenak zehazteko aurrekontuetako bat bezalaDiseinuan, nekazaritza–lurzoruaren arrasto nagusiak errespetatzen saiatuko gara, hiri–ertz iragazkorrak sortuz eta lurzatiak desegituratzeko prozesuak saihestuz, nekazaritza–jarduera bertan behera uztea edo bidezidor nagusiak ebakitzea sustatzeko.

Diseinuan, nekazaritza-lurzoruaren trazadura nagusiak errespetatu beharko dira, hiri-ertz iragazkorrak sortuz eta lurzatiak desegituratzeko prozesuak saihestuz, nekazaritza-jarduera bertan behera uztea edo bidezidor nagusiak ebakitzea sustatzeko.

Kalitateko hiri–espazio berriak sortzea lehenetsiko da, sortutako paisaia berriari eta haren kanpo–pertzepzioari balioa emateko.

199.- artikulua.- Baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Ibilbideak.

1. Grafikoki definitzen dira CS – 08 plano-seriean.

2. 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.

3. Hirigintza–garapeneko eremuen eraginpean badaude, elementu berezitzat hartuko dira, bai ikuspegi formaletik, bai seinaleei dagokienez, aplikatzekoa den foru–mailako araudiari kalterik egin gabe.

200.- artikulua.- "Kudeaketa-plana duen fauna mehatxatua" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Bisoi europarraren eta arrain hiruarantzaren interes bereziko eremuak dira.

2. Grafikoki definitzen dira CS – 08 plano-seriean.

3. Baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasuan kasu dagokien zona globalean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, Araudi Orokor honen IV. Tituluan ibaia eta errekak arautzen dira eta bi espezie horien babesa arautzen da. Gainera, berariazko xedapenak eta Kudeaketa Planak onartzen dituzten Foru Dekretuak (118/2006 Foru Dekretua eta 186/2008 Foru Dekretua) beteko dira.

4. Araudi orokor honen 135. artikuluan xedatutakoa beteko da.

201.- artikulua.- "Interes geologikoko lekuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Interes zientifiko, didaktiko edo turistikoko eremuak dira, eta, bakarrak eta/edo adierazgarriak direnez, beharrezkoak dira eremu geologiko handien jatorria eta bilakaera aztertzeko eta interpretatzeko. EAEko Interes Geologikoko Lekuen Inbentarioan jasotzen dira.

2. Grafikoki definitzen dira CS – 09 plano-seriean.

3. Baldintza honek eragindako lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, interes geologikoko lekuei dagokienez, dagokien zona globalean eta azpizona xehatuan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

a) IGLen balio kulturalak, zientifikoak eta didaktikoak mantendu eta bultzatuko dira, eta balio horiek alda, degradatu eta/edo ken ditzaketen jarduketetatik babestuko dira.
b) IGLak naturagune babestu deklaratu ahal izango dira beren kategorietako batean.
c) Nolanahi ere, azterketa xehatu bat egin beharko dute horiek aztertzeko, eta garapen-plangintzak izango du, hala badagokio, eremu bat eta haren babes-ingurunea mugatzeko ardura, bai eta behin betiko antolamenduarena ere, azaleratze-eremuetako lurzoruaren babesa barne.
d) Euskadiko natura-ondarea kontserbatzeko 9/2021 Legearen 3., 25. eta 26. artikuluetan jasotako zuhurtasun-printzipioa aplikatu beharko da haiei eragin diezaiekeen edozein jarduera planifikatzeko, programatzeko edo proiektatzeko orduan.
e) Esku hartzeko araubideak gutxieneko esku-hartzearen printzipioei erantzungo die beti.

202.- artikulua.- "Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Getxoko ibaien eta erreken ertzetako hirigintza-osagaia eta osagai hidraulikoa grafikoki definitzen dira CS – 09 plano-sortan.

2. Baldintza honek eragindako lurren eraikuntza- eta erabilera-araubidea, ibaien eta erreken ertzak babesteari dagokionez, kasuan kasu dagokien zona globalean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

a) Aplikatu beharreko irizpide orokorra da ertzetako baldintza naturalak ahal den neurrian zaintzea, padurako edo erriberako landaredia kontserbatzen lagunduz eta degradatutako ertzak lehengoratzea sustatuz, padurak lehengoratuz edo ibaiertz soilduak birlandatuz.
b) Uholdeen aurrean babesteko, azpiegiturak eraikitzeko edo hirigintza-garapena ahalbidetzeko bideratzeak edo zuzenketak egin behar diren ibilguetan, ubidearen ingurumen-integrazioa errazten duten tratamenduekin konponduko dira ubideak
c) Berreskuratzeko beharra duten ertzetarako:

   Ertz horietan aplikatu beharreko irizpide orokorra izango da hondakindegiak eta zabortegiak egoteagatik degradatutako edo bideratzeen edo beste obra batzuen ondorioz aldatutako kokaguneak lehengoratzea eta lehengoratzea.

   Ingurumena hobetzeko jarduerak bultzatuko dira, ibilguaren morfologia naturala lehengoratzeko eta ibaiertzetako edo paduretako landaredia lehengoratzeko esku-hartzeekin.

d) Higadura, irristadura eta/edo akuiferoen urrakortasun-arriskua duten eremuetako ertzetarako:

   Eremu horietan kontuan hartu beharreko irizpide orokorra landare-estalkia mantentzea izango da, higadura-prozesuen aurrean babesteko funtsezko tresna gisa. Horren barruan sartuko da estalki hori hobetzea edo ezartzea, hondatuta badago edo ez badago. Halaber, landare-estalkia hondatzen duten edo lur-mugimenduak dakartzaten jarduerak saihestuko dira. Bereziki zainduko da akuiferoak kutsa ditzaketen isurketak sor daitezkeela.

   Zona horietan, lurzorua finkatzeko propietateen arabera hautatutako zuhaitz- edo zuhaixka-espezieak landatzea edo ereitea sustatuko da, higadura-prozesuak saihesteko kultura-prozedura egokienei jarraituz.

e) Akuiferoen higadura, irristadura eta/edo kalteberatasun arriskuko eremuetako lurzoru urbanizaezinari dagozkion ertzetan, LAPeko D.1.2 puntuko oinarrizko erabileren erregulazioa aplikatuko da, debekatutako erabileretan honako aldaketa hauekin:

   Berariaz debekatuko dira lurpeko akuiferoetako urak kutsa ditzaketen edozein motatako isurketak (solidoak edo likidoak).

   Hondakindegiak eta hondakin solidoen zabortegiak, baita 3 Km2-tik beherako ibaiadarra duten erreketan ere.

f) 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 debekatzen baita.

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

1. Baldintzatzaile hori iraganeko eta/edo oraingo ezaugarriei jarraiki eta arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera kutsagarriak izan daitezkeen lurzorutzat hartzeko baldintzak betetzen dituzten lurzoruei lotuta dago.

2. Grafikoki definitzen dira CS – 09 plano-seriean.

3. Oro har, baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean dagokion zona globalerako eta azpieremu xehaturako ezarritakoa da, eta gainjarritako balditzatzaile honegatik lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko indarrean dagoen ekainaren 25eko 4/2015 Legean ezarritako erregulazioa eta jarraibideak bermatzea, lurzorua oneratu eta saneatzeko aukera emateko helburuarekin.

4. 4/2015 Legeak ezartzen duen bezala, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena izapidetu beharko da, 23. artikuluan eta hurrengoetan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

5. Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena honela egin beharko da:

a) Hiri-lurzoru finkatugabean edo lurzoru urbanizagarrian integratutako jarduketetarako urbanizatzeko jarduketa-programaren hasierako onespena eman aurretik.
b) Jarduketa isolatuetarako, zuzkidura-jarduketetarako edo zuzkidura publikoak gauzatzeko obra-/urbanizazio-proiektua onartu aurretik (Plan Orokor honen Araudi Berezian zehaztuta egon ala ez).

6. Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek gauzatu beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

204.- artikulua.- "Eragin aeronautikoa" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Lurzoru urbanizaezinean OE – 02 plano-sortan mugatuta dagoen aireportuko zerbitzu-eremua eta Getxoko zortasun aeronautikoak grafikoki definitzen dira CS – 10.1 eta CS – 10.2 plano-serieetan.

2. Baldintza honen eraginpeko lursailen eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasuan kasuko zona globalerako eta azpieremu xehaturako ezarritakoa da. Eremu horretan, aeronautikaren arloan indarrean dagoen legedian zehaztutakoaz gain, araudi orokor honen 109. artikulura ere aldatu da.

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

1. Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legean, hura garatzen duten arauetan (abenduaren 16ko 1513/2005 Errege Dekretua, inguruneko zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokienez, eta urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua, zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei dagokienez) eta Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan ezartzen da zarataren arloan aplikatu beharreko araudia.

2. Plangintza berria (edo Plan Orokor honetan proposatutako antolamenduaren aldaketa) eta Plan Orokorra garatzeko egiten diren proiektuak izapidetzen ari direnean, kontuan hartu beharko dira isofonoek eragiten dieten lurralde-eremuak, eta beharrezkoa izango da eragin akustikoari buruzko azterlan bat egitea, eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak sartzea, arazo hori prebenitzeko, ezabatzeko eta/edo zuzentzeko.

3. Plan honetako plano eta grafikoetan jasotako eremu akustikoei, helburu akustikoei eta horien betetze-mailari buruzko aurreikuspenak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera eguneratuko dira. Eguneratze hori modu orokor eta bateratuan egin ahal izango da udalerri osoan, edo partzialki, egokitzat jotzen diren zati guztietan, Plan hau garatzeko eta/edo proposamenak aldatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuaren xede diren eremuak barne.

4. Bizitegi-eraikin, ekipamendu-eraikin (sanitarioak, asistentzialak, irakaskuntzakoak, zibiko-kulturalak eta zuzkidura-bizitokiak) eta hirugarren mailako ostatu-eraikin berriak aurreikusiz gero, trenbide-azpiegituraren trazaduratik 75 metro baino gutxiagora, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoaren helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

5. Baldintza honek ukitutako lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, eragin akustikoari dagokionez, kasuan kasu dagokien zona globalean eta azpizona xehatuan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

a) Udal Zarataren Mapa Estrategikoak (2021 – 2026) Ld eguna, Le berandu eta Ln gaua.

CS – 11.1 (Ld egun), 11.2 (Le arratsalde) eta 11.3 (Ln gau) planoetan grafikoki definitzen dira.

Udal-zarataren mapak bost urtean behin berrituko dira gehienez, eta aurreko urte naturaleko egoeraren arabera egingo dira, hiri-aglomerazio guztiei, bide-ardatz handi guztiei eta Getxoko udal-mugartean dauden trenbide-ardatz guztiei dagokienez. Mapa berritu horiek CS – 11 planoetan jasotakoak ordezkatuko dituzte.

Mapa horiek oinarri gisa erabiliko dira eraikin berrientzako inpaktu akustikoari buruzko azterlanak idazteko (bai orube hutsetan, bai ordezte-, berreraikitze- edo handitze-eragiketetan).

b) Inpaktu akustikoari buruzko azterlana (2024ko uztaila).

Plan Orokor honetan aurreikusitako antolamendu-eremuak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian garatzeko, 2024ko uztailean eguneratutako Eragin Akustikoari buruzko Azterlana egin da.

Araudi partikularreko fitxen arabera eraiki beharreko eraikinek ez dute Eragin Akustikoari buruzko Azterketa berririk beharko, fitxan bertan kontrakoa xedatzen ez bada edo antolamendu xehatua aldatzen ez bada.

Grafikoki definitzen dira azterlan honetan aurreikusitako zarata-mapak, egonkorrak ez diren eremuak eta zirkulazio-intentsitateak, CS – 12 plano-sortan:

- CS – 12.1 plano-seriean, Ld eguneko aldia.
- CS – 12.2 plano-seriean, Le berandu.
- CS – 12.3 plano-seriean, Ln gaua aldia.
- CS – 12.4 planoetan grafikoki zehazten dira fatxadak babesteko eta helburuak betetzen direla bermatzeko isolamenduak.

Inpaktu akustikoari buruzko azterlan hori eguneratu beharko da:

- Lurzoru urbanizagarrian, zehazki ordenatuta, sektoreak egikaritzen diren bitartean Eragin Akustikoaren Azterlanean planteatutako eguneko batez besteko intentsitateak gainditzen direla kalkulatzen bada.
- Sektoreetan, jarduketa isolatuetan, zuzkidura-jarduketetan eta jarduketa integratuetan, baldin eta antolamendua aldatzen bada esposizio handiagoko eraikuntza-ingurune berrietarako.

Eragin akustikoari buruzko azterlan bat egin beharko da:

- Plan partziala izapidetzeko antolamendu xehaturik ez duen lurzoru urbanizagarrian.
- Hiri-lurzoruan, plan hori izapidetzeko Plan Berezira bidalitako eremuetan.
- Bateragarritze Plana izapidetzeko Bateragarritasun Arloan.
- Ekipamendu sanitarioetan (publikoak edo pribatuak), asistentziakoetan, irakaskuntzakoetan, zibiko-kulturaletan eta zuzkidura-bizitokietan, araudi partikularreko fitxetan hala eskatzen denean.
- Plan Orokor honetan xehetasunez antolatutako sektoreetan proposatutako eraikigarritasunaren xedapena zehazten duten xehetasun-azterlanak izapidetzean.
- Plan Orokor honen indarraldian xehetasunez antolatzen diren eta Araudi Partikularraren fitxa duten eremu berrietan.
- Plan Orokor hau indarrean jartzen denean dauden eraikinak ordezteko, berreraikitzeko eta handitzeko eragiketetan, betiere Planaren indarraldian gauzatzen badira.

c) Babes akustiko bereziko eremuak, ZPAEak.

Alkatetzaren 2447/2021 Ebazpenaren bidez onartutako lau eremu akustikoak dira, eta horietan ez dira betetzen kalitate akustikoko helburu aplikagarriak, eta zonako plana zehazten da. Zona horiek finkatu egingo dira (Plan Orokor hau lurzoruaren sailkapenera egokituz), bai eta Udalak sustatu eta onartutako zonako planak ere. Nolanahi ere, egokitzat jotzen diren alderdietan osatu egin beharko dira.

Grafikoki definitzen dira CS – 13 plano-seriean.

Eremu horiek eta dagozkien zonako planak oinarri izango dira eraikin berrientzako inpaktu akustikoari buruzko azterlanak idazteko (bai orube hutsetan, bai handitze-, ordezte- edo berreraikitze-eragiketetan).

Araudi partikularreko fitxetan definitutako eremuetan HJEB eta/edo zonako plan berriak mugatu beharko dira, hala ezartzen denean edo dagokion inpaktu akustikoari buruzko azterlanetik ondorioztatzen denean.

d) Zortasun akustikoko eremuak:

Trenbide- eta bide-azpiegiturari lotutako lurralde-zerrendak dira, eragin akustikoaren gehieneko potentziala adierazten dutenak, eta azpiegituren funtzionamendua lurzoruaren erabilerekin bateragarria izan dadin laguntzen dutenak.

Grafikoki definitzen dira CS – 13 plano-seriean.

Inpaktu akustikoari buruzko azterlana azpiegituraren erakunde titularrari igorriko zaio, dagokion hirigintza-tresnaren hasierako onespenaren edo eraikuntza-lizentziaren aurretik, kutsadura akustikoaren erregulazioari buruzko nahitaezko txostena egin dezan.

Gainera, trenbide-ardatz batetik 75 metro baino gutxiagora eraikinak eraikitzea aurreikusten denean, Eragin Akustikoaren Azterlanak bibrazio-mailen ebaluazio bat jasoko du, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, behar izanez gero, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

e) Zonakatze akustikoa.

Getxoko hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria akustikoki zonakatzen da, nagusiki bizitegirako, industriarako, jolaserako eta ikuskizunetarako, garraio-azpiegituretarako eta bizitegi- edo industria-garapen berrietarako erabiltzen delako (lehendik dagoena edo aurreikusitakoa).

Grafikoki definitzen dira Plan Orokor honen antolamendu orokor berrira egokitutako CS – 14 plano-sortan.

Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoak arautzeko araubidea, dagozkion helburu akustikoak barne, zarataren arloan indarrean dauden lege-xedapenetan eremu bakoitzerako ezarritakoa da.

Plangintza orokorrean aldaketak, berrikuspenak edo egokitzapenak egiten direnean, eta aldaketa horiek zona globaletan erabilera-aldaketak dakartzatenean, beharrezkoa izango da zona akustikoetan egin beharreko aldaketak egitea.

Erabilera xehatuek neurri zuzentzaileak definituko dituzte, Plan Orokor honetan zehaztutako eremu akustikoak errespetatuz.

Plan Orokor honek definitutako zonakatzea oinarri gisa erabiliko da eraikin berrientzako inpaktu akustikoari buruzko azterlanak idazteko (bai orube hutsetan, bai handitze-, ordezte- edo berreraikitze-eragiketetan)

206.- artikulua.- "Azpiegituren babesa" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Azpiegituren afekzio- eta babes-eremuak grafikoki definitzen dira CS – 15 plano-sortan.

2. Jabari publiko hidraulikoa, bide-zorra eta zaintza-eremua:

a) ZSG – H sistema orokor hidraulikoaren eremua mugatu da OE – 02 eta OE – 03 planoetan.

b) Ibai-ibilguak eta horien ertzak eraikitzeko eta erabiltzeko araubidea gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa da, hala nola Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriko isurialdea), 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua eta azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatua, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa (2022 – 2027), eta abar, araudi orokor honen 110. artikuluan araututakoaz gain.

c) Sistema hidrauliko orokorraren ertzetan kokatuta dauden eta zortasun- eta zaintza-eremuaren eraginpean dauden lurren eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean dagokien zona globalean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da, eta araubide hori lehen aipatutako lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

d) Urpean gera daitezkeen eremuetan dauden lursailen eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasuan kasu dagokien zona orokorrean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da, eta araubide hori goian aipatutako legezko xedapenetan eta Araudi Orokor honen 195. artikuluan ezarritakora egokituko da.

e) Jabari publiko hidraulikoari edo hari lotutako babes-eremuei eragiten dieten jarduketek, edo korronte-erregimenari eragiten diotenek, administrazio hidrauliko eskudunaren aldez aurreko baimena beharko dute. Baimen hori Uraren Euskal Agentzian izapidetuko da.

f) Aurreikusitako hirigintza-garapenetan, hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko jarduketa integratuetan, drainatze jasangarriko sistemak erabiltzea sustatuko da, jariatze-uren balizko igoerak minimizatzeko.

g) Sustatu beharreko urbanizazio-proiektuek, hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko jarduketa integratuetan, drainatze jasangarriko hiri-sistemaren (SuDE) ebaluazio tekniko eta ekonomiko egokia jasoko dute, euri-isurketek ekarritako karga kutsatzaileari dagokionez hirigintza-garapenaren inpaktua jatorrian minimizatzeko. Ebaluazio horrek barne hartuko ditu, batetik, jariatze-uren bolumena murrizteko neurriak, azalera iragazgaitzak mugatuz, eta, bestetik, jariatze-uren puntako emariak murrizteko neurriak, atxikitze-elementuak erabiliz.

3. Trenbideko jabari publikoa eta zortasun- eta afekzio-eremuak.

a) ZSG – FE trenbide-sistema orokorraren eremua mugatu da OE – 02 eta OE – 03 planoetan.

b) Zona honen eraikuntza- eta erabilera-erregimena hura arautzen duten lege-xedapenetan ezarritakoa da (38/2015 Legea, irailaren 29koa, Trenbide Sektorearena, eta haren Erregelamendua, abenduaren 30eko 2387/2004 Errege

Dekretuaren bidez onartua, Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana, etab.), baita Araudi Orokor honen 107. artikuluan araututakoa ere.

c) Trenbideen sistema orokorraren ertzetan kokatuta dauden eta zortasun- eta afekzio-eremuaren eraginpean dauden lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean dagokien zona globalean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da, eta araubide hori lehen aipatutako lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

4. Foru Bide Jabari Publikoa eta zortasun zonak, eraikuntzari eta zerbitzu orokorrei dagozkien afekzio eta mugak.

a) Foru bide-sistema orokorreko ZSG – VI – FO eremua mugatu da OE – 02 eta OE – 03 planoetan.

b) Errepide horiek eraikitzeko eta erabiltzeko araubidea horiek arautzen dituzten lege-xedapenetan ezarritakoa da (1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra eta haren aldaketak arautzen dituena; urriaren 20ko 5/2021 Foru Araua, Bizkaiko errepideei buruzkoa; martxoaren 19ko 1/2025 Foru Araua, Bizkaiko Foru Bizikleta Bideei buruzkoa; apirilaren 30eko 44/2025 Foru Dekretua, III. titulua (errepidearen erabilera eta defentsa), 5/2021 Foru Araua eta abar garatzeko Erregelamendua onartzen duena), bai eta Araudi Orokor honen 100. artikuluan araututakoa ere.

c) Foru-bideen sistema orokorraren ertzetan kokatutako eta babes-eremuek (jabari publikoko eremua, zortasuna eta afekzioa) eragindako lurren eraikuntza- eta erabilera-araubidea, eta horiei gainjarritako eraikuntza-mugako eta zerbitzu orokorretako lineak, kasuan kasu dagokien zona orokorrean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da, eta araubide hori lehen aipatutako lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

5. Portuko jabari publikoa eta ur-eremuak.

a) ZSG – PO portu-sistema orokorreko eremua mugatu da OE – 02 eta OE – 03 planoetan. I. eta II. urguneak mugatu dira CS – 15 plano-sortan.

b) Portu-eremua eraikitzeko eta erabiltzeko araubidea hura arautzen duten lege-xedapenetan ezarritakoa da (2/2011 Legegintzako Errege Dekretua, irailaren 5ekoa, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena; TRM/509/2024 Agindua, maiatzaren 10ekoa, Bilboko Portuko Espazio eta Erabileren Mugaketari buruzko urriaren 6ko FOM/2162/2015 Agindua aldatzen duena, eta abar).

6. Aireportuko jabari publikoa.

a) ZSG – APT aireportu-sistema orokorraren eremua mugatu da OE – 02 planoetan. Zortasun-eremuak mugatu dira CS – 10 planoetan.

b) Sistema orokor honen eraikuntza- eta erabilera-erregimena hura arautzen duten lege-xedapenetan ezarritakoa da, Araudi Orokor honen 109. artikuluan jasotakoa.

c) Aireportuetan eragina duten eta zortasunen eraginpean dauden lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasuan kasu dagokien zona globalean eta azpieremu xehatuan ezarritakoa izango da, eta araubide hori aireportuetako legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

7. Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoaren saneamendu- eta hornidura-azpiegiturak.

a) Partzuergoaren saneamendu- eta hornidura-sistema orokorreko eremua mugatzen da, ZSG – IN – SN eta ZSG – IN – AB hurrenez hurren, bai eta CS – 15 planoetan dituen afekzio-eremuak ere.

b) Azpiegitura horien eraikuntza- eta erabilera-erregimena, azpiegitura horiek arautzen dituzten lege-xedapenetan, eta araudi orokor honen 111. artikuluan xedatutakoa.

c) Sistema orokor horien ertzetan kokatutako eta/edo afekzio-zonek ukitutako lursailen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, kasu bakoitzean, dagokien zona globalean eta azpizona xehatuan ezarritakoa izango da, non integratuko diren, eta araubide hori azpiegitura horiek arautzen dituzten legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

207.- artikulua.- Baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra: kostak.

1. Eraginak mugatzea:

a) Antolamendu–planoek Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen ondoriozko afekzioak adierazten dituzte.

b) OP – 03 plano-sortak mugatu egiten ditu oinezkoentzako itsasorako sarbide-zortasuna duten eremuen eta ibilgailuen arteko distantziak.

c) Irudikapenaren edozein desorekaren aurrean, mugaketa–planoetako datuak HAPO honetakoen gainetik egongo dira.

d) 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 behin behinekoa.

Itsas bazterreko lerroa.

- Administrazio eskudunak zedarritua.
- Hala badagokio, itsasertzeko linea behin-behinekoa, behin betiko DPMTrik ez dagoenerako.

Bide–zorra:

- Igarotza–zortasuna sei metroko zerrenda baten gainekoa izango da, itsasertzaren barne–mugatik lur barrura neurtuta.
- Hala badagokio, behin behineko zortasun behin betiko DPMTrik ez dagoenerako.
- Gainera, igarobide alternatiboko zortasun-eremu bat grafiatzen da, DPMTaren mugatik 6 metrora, bai lurzoru urbanizaezinean, bai hiri-lurzoruan, labarren burua libre eta libre uzteko, bertara iristeko. Zortasun hori lurzoru urbanizaezinerako OE – 02 planoetan eta hiri-lurzorurako OP – 03 planoetan ageri da.
- Zirkulazio zaila edo arriskutsua duten lekuetan, zabalera hori behar den neurrian handitu ahal izango da, gehienez ere hogei metrora arte.

Itsasora iristeko zortasuna:

- Hiriguneetan eta eremu urbanizagarrietan, ibilgailu–trafikoa duten itsasorako sarbideak 500 metrotan banatuta daude gehienez, eta oinezkoenak, 200 metrotan.
- Hala badagokio, behin behineko zortasun behin betiko DPMTrik ez dagoenerako.

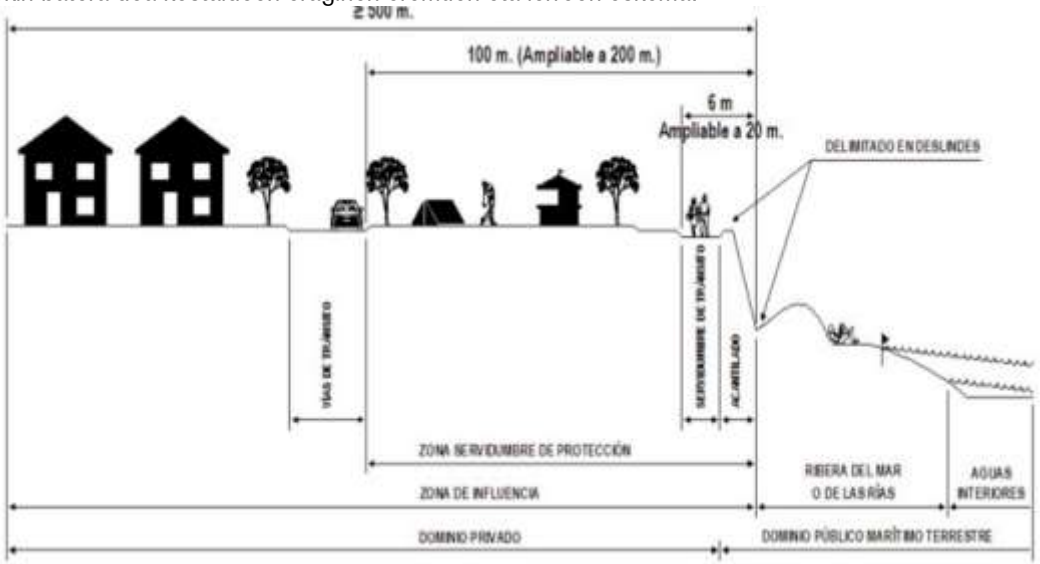
Babes–zortasuneko eremua:

- 100 metroko eremua (edo 20 metro hiri lurzoruan), itsasertzeko barne–mugatik lur barrura neurtuta.
- Hala badagokio, behin behineko zortasun behin betiko DPMTrik ez dagoenerako.
- Zona horren hedadura handitu ahal izango du Estatuko Administrazio Orokorrak, 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.
- Hala badagokio, behin behineko zona behin betiko DPMTrik ez dagoenerako.

e) Honekin batera doa kostaldeen eraginen eremuen eta lerroen eskema:



Iturria: Euskadi.eus.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

a) Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa (DPMT):

Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren eraginpeko eremuetan, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan (2022–2027), Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legean eta Itsasertzaren, Itsasertzaren eta Itsasertzaren Antolamenduari buruzko Legearen 2013ko maiatzaren 29ko eta Lurraldearen Arloko Planean ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Itsas–lehorreko jabari publikoaren erabilera Kostaldeei buruzko 28/1988 Legearen III. tituluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.

LPSn ezarri beharreko jarduerak bat etorriko dira hura igarotzen den lurzoruen izaerarekin (Kostaldeei buruzko Legearen 31. artikulua).

Beren izaeragatik beste kokalekurik izan ezin duten jardueretarako soilik okupatu ahal izango da LMZ, eta beti titulu gaitzailea lortu beharko da (Kostaldeei buruzko Legearen 32. artikulua).

LZPn edozein jarduketa egiteko, kostaldeen arloan eskumena duen administrazioaren baimena (emakida) beharko da.

Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zortasuneko eremuan dauden obrak eta instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

LPSn emakidak iraungiz gero, lurrak Kostaldeei buruzko Legean ezarritako araubide orokorrari lotuta geratuko dira, eta HAPOren zehaztapenek ez dute Estatua lotzen eremu horretako administrazio eskudun gisa, eraikuntza horien xedeari dagokionez (Kostaldeei buruzko Legearen 72. artikulua).

DPMTan eta babes–zortasuneko eremuan dauden kultura–ondasun babestuen kasuan:

- Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa beteko da, lotutako babes–araubidea gorabehera.
- Nolanahi ere, babestutako ondasunak DPMTan egoteak ez dio inolako kontserbazio–betebeharrik eragiten Estatuko Administrazioari. Betebehar horiek partikularrari, emakidaren titularrari eta, subsidiarioki, Udalari edo Eusko Jaurlaritzari egokituko zaizkie, ondasunak katalogatzeko sustatzaile gisa, bakoitza bere eskumeneko ondasunekiko.

HAPOren dokumentuan, dokumentazio grafikoan, itsasoaren erriberako lerroa ere jasotzen eta adierazten da, zortasun–eremuak mugatzeko

b) 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, Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorraren 52. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta hori, bidezko aukera izanez gero, aipatutako Erregelamenduaren Hamalaugarren 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 ordez beste eremu bat jarriko da, antzeko baldintzetan, administrazio eskudunak adierazitako moduan. Itsas pasealekuak egiteko ere erabil daiteke.

c) Itsasora iristeko zortasuna:

Itsasorako sarbide publiko eta doakoaren zortasuna itsas–lehorreko jabari publikoaren mugakide edo aldameneko lursailei dagokie, sarbidearen izaerak eta xedeak eskatzen duten luzera eta zabaleran.

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 (Kostaldeei 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.

d) Babes–zortasuneko eremua.

Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren zortasun-eremuan, kontuan hartuko dira Kostaldeei buruzko Legearen 23. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako mugak (portu-araubidean izan ezik, non kostaldeen erregulazioa osagarria den, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen irailaren 5eko 2/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren 67. eta 73. artikuluen arabera), bai eta Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren (2022-2027) 27. eta 28. artikuluetan ezarritakoak ere.

Babes–zortasuneko zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta eremu horretan baimendutako erabilerak izan beharko dituzte, Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimenarekin, Kostaldeei buruzko araudi sektorialean araututako nahitaezko txostenei kalterik egin gabe.

Nolanahi ere, uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 25.1 artikuluan adierazitako erabilerak eta horrekin bat datozenak debekatuta daude, Legean bertan ezarritako araubide iragankorraren kalterik gabe.

Oro har, zona honetan ezin izango da ez eraiki ez berreraiki. Edozein eraikin babes–zortasunetik kanpo kokatu beharko da.

Espresuki debekatuta ez dauden jarduketek txosten justifikatzailea beharko dute, babes–zortasuneko eremuan aurreikusitakoa beste kokapenik ezin dutela izan egiaztatzeko, edo jarduketa horren bidez "itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa erabiltzeko beharrezkoak edo komenigarriak" diren zerbitzuak ematen direla egiaztatzeko.

ILJPren babes-zortasunak eragindako eremuetan edo azpieremuetan jardun ahal izateko, Uraren Euskal Agentziaren aldez aurreko baimena beharko da.

e) 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 Antolatzeko 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, Kostaldeei buruzko Legean eta Erregelamenduan (58. artikulua) jarduketak mugatzeko ezarritako irizpideen bidez.

Eremu honetan eraikuntzek ez dute pantaila arkitektonikorik edo bolumen–pilaketarik sortuko, Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikulua. Zona horretako eraikuntza–dentsitateak ezin izango ditu Kostaldeei 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).

3. Saneamendu–sareko instalazioek gaikuntza–titulua izango dute, eta Kostaldeei 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 tituluaren eskaerak baldintzatuko ditu.

4. 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).

5. Plan Orokorra izapidetzetik eratortzen diren garapen–tresnek Kostaldeei buruzko legeria sektorialeko zehaztapenak bete beharko dituzte, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Kostaldeen Mugartearen bidez bidali beharko dira, Kostaldeei buruzko Legearen 112. a) eta 117. artikuluetan xedatzen den txostena egin dadin.

208.- artikulua.- "Kultura-ondarea" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1. Plan Orokor honetan udalaz gaindiko eta udaleko arauen bidez zehaztutako kultura-balioak dituzten eremuak, eraikinak eta elementuak dira.

2. Grafikoki definitzen dira CP – 01 plano-serian.

3. Baldintzatzaile honek eragindako eremu, eraikin eta elementuen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, kultura-ondarea babesteari dagokionez, dagokien zona globalean eta azpizona xehatuan ezarritakoa izango da, eta araubide hori VII. tituluan ezarritakora egokituko da. Araudi Orokor honetako Kultura Ondarea Babesteko Arauak, Ondarearen Katalogoan eta indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste:

a) 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondareari buruzkoa.
b) 14/2023 Legea, azaroaren 30ekoa, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzen duena.
c) UNESCOren Ondare Batzordearen 30/COM 8b.49 Erabakia, 2006ko uztailaren 8tik 16ra bitarteko bilkuran.
d) Maiatzaren 20ko 108/2003 Dekretuaren I. Eranskina – Mugaketa eta III. Eranskina, «Bizkaia» Zubia, Monumentu izendapenaz, Sailkatutako Kultura Ondasun izendatzea Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen aginduetara egokitzea xedatzen duena, Portuko Sistema Orokorrak eragindako azalera alde batera utzita.
e) 2001eko urriaren 3ko Agindua, Getxoko (Bizkaia) Andra Mari Eliza, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean sartzen duena.
f) 2001eko urriaren 3ko Agindua, Getxoko (Bizkaia) Andra Mari Eliza, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Nagusian Kultura Ondasun gisa inskribatzen duena (hutsen zuzenketa, 2002ko EHAA, 104 zk.).
g) Kultura sailburuaren 1993ko irailaren 13ko Agindua, Amorotoena Etxea, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean Kultura Ondasun gisa inskribatzen duena.
h) h) Kultura sailburuaren 2007ko ekainaren 14ko Agindua, Harino Panadera fabrika, monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean sartzen duena.
i) 195/2018 Dekretua, abenduaren 26koa, Bilboko (Araba eta Bizkaia) Burdin Hesia eta defentsak, monumentu-multzo kategoriarekin, kultura-ondasun deklaratzen dituena.
j) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena.
k) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena (hutsen zuzenketa, 2002ko EHAA, 32 zk.).
l) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena (hutsen zuzenketa, 2002ko EHAA, 35 zk.).
m) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena (hutsen zuzenketa, 2002ko EHAA, 104 zk.).
n) 52/2005 Dekretua, martxoaren 8koa, Getxoko (Bizkaia) Erribera kaleko 9. zenbakian dagoen higiezina desafektatzea erabakitzen duena.
o) 69/2022 Dekretua, maiatzaren 31koa, Bilboko eta Getxoko (Bizkaia) antzinako saneamendu-sarea, monumentu-multzo izendapenaz, babes bereziko kultura-ondasun deklaratzen duena.
p) Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 5eko Ebazpena, Getxoko Balizko Arkeologia Guneen Izendapena egiten duena.

2. ATALA. ENERGIA–ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARRITASUNA HOBETZEKO ARAUAK

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

1. Igogailuak edo beste elementu batzuk instalatzeko ezinbestekoak diren espazio libreen edo jabari publikoko espazioen azalerak 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, teknikoa edo ekonomikoa 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 higiezinei eragiten dietenean, irtenbide berritzaileak bilatuko dira, energia–eraginkortasuna hobetzeko eta irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren egokitzapenak egin ahal izateko, betiere babesaren xede diren balioak behar bezala zaintzeari kalterik egin gabe. Nolanahi ere, babes–araubide aplikagarria kudeatzeko eskumena duen organoak aldeko txostena eman beharko du, edo, hala badagokio, baimena eman.

5. Dagokion obra–lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da proiektu teknikoak alternatiba tekniko posibleak aztertzea eta, arrazoituta, horietako bakoitzaren bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa azaltzea, espazio publikoan ahalik eta inpaktu txikiena eragingo duena aukeratzeko.

Gainera, berariaz aztertuko ditu eragin diezaieketen sare publikoak.

6. Obra egiteko beharrezkoak diren jabari publikoko elementuen eraldaketa udaleko zerbitzu teknikoek gainbegiratuko dute, eta horren kostua obraren sustatzaileak ordainduko du.

7. Obra–lizentzia lortzeak ez du esan nahi beharrezkoa ez denik eraginpeko espazioak okupatzeko baimena.

8. Irisgarritasuna 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 EBALUAZIOTIK ERATORRITAKO ARAUAK

210.- 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:

a) Atarietara sartzeko arotzeriak eta itxiturak gardenak izango dira, barrualdearen ikuspena bermatuz.
b) Eskaileraren eta beheko solairuko igogailuaren lehorreratzea atariaren sarreratik ikusi ahal izango da, sarrerako atearen eta elementu horien arteko zokogune oro saihestuz.
c) 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.
d) Eraikinerako sarbideetan kaleko kotarekiko mailak eta mailak saihestuko dira, arrapalak edo bestelako eraikuntza–irtenbideak ezarriz.
e) Nolanahi ere, bizigarritasun 80/2022 Dekretuan ezarritakoa aplikatuko da.

2. Etxebizitzetako terrazak hornitzea eta etxebizitzetako terrazak ixtea:

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.

211.- 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 zabalerarekin.
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 zabalerak 1,50 metrokoa edo hortik gorakoa izan beharko du.
e) Oinezkoentzako ibilbide guztiak zoladura bereiziaren edo pinturaren bidez identifikatuko dira.
f) Oinezkoentzako ibilbideak behar bezala argiztatuko dira, lurzoruaren mailan neurtutako gutxienez 20 luxeko argiztapena emango duen argiztapen–instalazio batekin, eta batez besteko uniformetasun–faktorea % 40koa izango da hirugarren sektoreko jarduera–eremuetako aparkalekuetan eta ekipamenduetan. Industria–partzeletako aparkalekuetan, gutxienez 15 luxekoa izango da argiztapena.

2. Zirkulazio–kodean ezarritakoaren arabera, honako hauek seinaleztatu beharko dira:

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.

VII. TITULUA
KULTURA–ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

212.- artikulua.- Xedea.

1. 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.

2. Titulu honetan identifikatzen den ondare urbanistikoa, "Ondare Katalogoa" dokumentuan (346 fitxa) eta CP–01 planoen seriean (12 plano) jasotzen da.

3. Titulu honetan identifikatzen den ondare arkeologikoa 232 eta 233 artikuluetan zehazten da.

4. Identifikatutako ondasunak eta elementuak babesteko araubide orokorra Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean eta Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzen duen azaroaren 30eko 14/2023 Legean ezarritako zehaztapenen mende dago.

5. Berariazko araubidea, halaber, 6/2019 Legetik ondorioztatzen dena izango da, eta, gainera, kultura–ondasun deklaratzeko dekretuei edo aginduei dagokiena eta titulu honetan eta “Ondare Katalaogoa”n Oinarrizko Babeseko Kultura Ondasun eta Udal Babeseko gisa adierazitakoentzat ezarritakoa.

6. 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.

7. Estatuaren ondasunak ez daude 6/2019 Legearen mende, administrazioen eskumen–banaketaren arabera.

8. 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–betebeharrik eragiten Estatuko Administrazioari, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren gaineko titulartasunaren ondorioz.

213.- artikulua.- Babes–eremua eta –kategoriak.

1. Babes–araubidea udalerriko eraikin, espazio eta elementu guztietarako egituratzen da.

2. Babestu beharreko eraikinak, espazioak eta elementuak kategoria hauetakoren batean sartzen dira:

a) Monumentua.
b) Monumentu–multzoa.
c) Eraikinak eta beste elementu interesgarri batzuk.

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

1. Getxoko udalerriko kultura–ondarea osatzen duten ondasunak, eraikinak, espazioak eta elementuak honako babes–maila hauetakoren batean sailkatuko dira:

a) 1 Mailako Babes bereziko kultura–ondasunak.
b) 2 Mailako Babes ertaineko kultura–ondasunak.

c) 3 Mailako Oinarrizko babesa duten kultura–ondasunak.
d) 4 Mailako Udal babesa 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.

a) 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 aplika dakiokeen babes–araubide juridikoaren mende egongo dira guztiak.
b) Ondarearen katalogoak oinarrizko babeseko kultura–ondasuntzat hartzen ditu 6/2019 Legearen 2.1 artikuluan aipatutako kultura–balioetakoren 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.
c) Ondarearen Katalogoak, halaber, udal–babeseko kultura–ondasunak identifikatzen ditu, eta horientzat ezartzen du aplikatu beharreko babes–araubidea.
d) Elementu bat 3. mailako kultura–ondasun izendatzea. Oinarrizko babesa eta 4. maila. Udalaren babesa osorik edo zati batean baino ezin izango da utzi ondoriorik 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:

a) 1. maila. Babes berezia
b) 2. maila. Babes ertaina
c) 3. maila. Oinarrizko babesa

4. Eragin–mailak babes daitezkeen eraikin edo elementuen zatiak ezartzen ditu.

a) Eragin–maila zehazteko, honako hauek hartuko dira kontuan:
    1. Mailako Kultura Ondasunei dagokienez. Babes berezia, haren babesa deklaratzen duen dekretuan xedatutakoa eta, nolanahi ere, 6/2019 Legean zehaztutakoa.
    2. mailako kultura–ondasunei dagokienez. Babes ertaina, babesa deklaratzen duen Aginduan xedatutakoa eta, nolanahi ere, 6/2019 Legean zehaztutakoa.
    3. mailako kultura–ondasunei dagokienez. Oinarrizko babesa eta 4. maila. Udal Babesa, Ondarearen Katalogoa, kultura–balioa duten eta, beraz, zaintzeko modukoak diren eraikin edo elementuen zatien araberako eragin–maila desberdinak ezartzen dituena.
b) HAPOren idazketaren eskala orokorra kontuan hartuta, Ondarearen Katalogoko fitxetan definitutako eragin–mailak gutxienekotzat jotzen dira. Beraz, 3. mailako (Oinarrizko Babesa) eta 4. mailako (Udal Babesa) eraikinetan egin nahi den eraikuntzako esku–hartzea berrikusi egin beharko da eraikuntza–proiektua entregatzen denean. Proiektu horretan, eraikinaren egungo egoeraren azterketa xehatua 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. Oinarrizko Babesa eta 4. Maila Udal Babesa. Araudi honetako 228. eta 230. artikuluetan zerrendatzen dira, eta berariaz zehazten dira Ondarearen Katalogoko fitxetan, eta honako hauek dira:

    Multzo osoa bere osotasunean
    Eraikin osoa osorik
    Elementu osoa bere osotasunean
    Eraikinaren inguratzaile osoa eta barruko elementu bereziak
    Eraikinaren inguratzaile osoa
    Kalerako fatxadak
    Fatxadak
    Fatxada nagusia

215.- artikulua.- Esku–hartze mailak.

1. Ondarearen Katalogoko fitxek 3. mailako eraikin edo elementu bakoitzerako eraikuntzako esku–hartze motak ezartzen dituzte. Oinarrizko babesa eta 4. maila. Udal–babesa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuarekin bat etorriz:

a) 1. Zaharberritze kontserbatzailea
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.

216.- artikulua.- Ondare Katalogoaren eta plan berezien arau–maila.

1. Titulu honetan aipatutako Plan Orokorraren Katalogoak dokumentu–izaera du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 60. eta 62.2 artikuluek eta lege hori garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1 artikuluak aipatzen dutena, eta 2019ko maiatzaren 6ko 2/2006 Legearen 50.2 h) eta 4 a) artikuluek esleitutako eskumenak erabiliz idatzi da.

2. Titulu honetan aipatutako plan bereziek 2/2006 Legearen 59.2.c) 3) artikuluan aipatzen den dokumentu–izaera dute.

217.- artikulua.- Ondare Katalogoaren 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 erreferentzia–kode 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

218.- 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 izendapenaz, sailkatutako kultura–ondasun izendatzea, Portuko Sistema Orokorrak eragindako azalera kenduta (2003ko EHAA, 111. zk.). 108/2003 Dekretuaren III. eranskinean jasotakoa da mugaketa–eremuaren babes–araubidea.
c) Kokapena: CP–01, C–12 planoan adierazitakoa.
d) Ez du fitxarik Ondarearen Katalogoan.

2. GETXOKO ANDRA MARI ELIZA.

a) Adierazpena:
2001eko urriaren 3ko Agindua. Getxoko (Bizkaia) Andra Mari Eliza, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Nagusian sartzen da. Elementu honetako eraikuntzako esku–hartzeak Zaharberritze 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 izendapenaz, 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 izendapenaz, 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 izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen 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 babesa
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 izendapenaz, 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..

219.- 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

220.- 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 deklaratzen dituena (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.

221.- 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

222.- artikulua.- Getxoko Eremu Bereziko eremua identifikatzea.

1. Adierazpena:

a) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena (2001eko EHAA, 106. zk.).
b) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena (Hutsen zuzenketa: 2002ko EHAA, 32 zk.).
c) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena (Hutsen zuzenketa: 2002ko EHAA, 35 zk.).
d) 89/2001 Dekretua, maiatzaren 22koa, Getxoko Eremu Berezia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena (Hutsen zuzenketa: 2002ko EHAA, 104 zk.).
e) Rivera 9. zk.aren desafekzioa 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 izendapenaz Kultura Ondasun izendatu eta haren babes–araubidea ezartzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuaren eraginpean dagoen aurri– 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 Orokorrak 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 kalexkak.
   - Plazak eta parkeak.
   - Eskailerak eta begiratokiak.
   - Espazio libreak lurzati pribatuetan.

b) 1 Gradua. Babes Berezia
c) 2 Gradua. Babes Ertaina
d) 3 Gradua. Oinarrizko 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
- 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 Churruca Kaia, 04
- 28 .– ZUBIZARRETA: Evaristo Churruca 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
- 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 Churruca 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
- 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, 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

223.- 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

224.- artikulua.- Identifikazioa eta babesa.

1. Bilboko saneamendu–sare zaharra (Bilbo eta Getxo, Bizkaia), Monumentu Multzo izendapenaz, Babes Bereziko Kultura Ondasun deklaratzen 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 udalerri mugan babestutako elementuak ondoko hauek dira (6 fitxa):
- 162.– Malakate Ollaretxe (MLK–01)
- 163.– Malakate Maidagan (MLK–02)
- 164.– Malakate Osabena (MLK–03)
- 165.– Malakate Peña Santa Marina (MLK–04)
- 166.– Malakate Matxi–Kortiñe (MLK–05)
- 167.– Malakate eta hustubide-karkaba (espazio ireki babestua) Tunel Boca hondartzan (MLK – 06), Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren barruan.

225.- artikulua.- Babes-neurriak, jarduketa onargarriak eta debekatuak.

Babes-neurriak eta jarduketa onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legearen eta 69/2022 Dekretuaren ondoriozkoak izango dira, Ondarearen Katalogoan dagokion fitxan jasotzen den bezala.

VI. KAPITULUA. ONDARE KATALOGOAN SARTU GABE DEKLARATUTAKO ELEMENTUAK

226.- artikulua.- Ondarearen Katalogoan sartuta ez dauden eraikinak eta elementuak.

1. 89/2001 Dekretuan eta 108/2003 Dekretuan deklaratutako eraikin edo elementuak, Portuko Sistema Orokorreko (ZSG – PO) eremua zehazten duen Portuko Espazio eta Erabileren Mugaketaren barruan daudenak eta Ondarearen Katalogoan jasotzen ez direnak, Ondarearen Katalogoan sartuko dira kokatuta dauden lurzoruak portu-zerbitzutik kentzen direnean.

2. 2. Eraikinak edo elementuak honako hauek dira, eta 6/2019 Legean eta hura babesteko dekretuetan ezarritakoaren arabera arautuko dira:
- Zubi esekia: 1. maila Babes berezia. 1. gradua. Babes berezia (Zubiko enparantza plaza, z/g eta Barria 3B).
- Arriluzeko kaia: 1. maila, babes berezia. 1. gradua. Babes berezia (Arriluce eta Ibarra kaleak, z/g).
- Portu Zaharreko kaia: 1. maila Babes berezia. 1. gradua. Babes berezia (Portuzarra kalea, z/g).

- Naufragoak Salbatzeko Estazioa eta haren itsasargia: 1. maila Babes Berezia. 2. gradua. Babes ertaina (Paseo MArques de Arriluce kalea, 1 eta 1A).
- Igeretxe hotela: 1. maila Babes berezia. 2. gradua. Babes ertaina (Ereaga kaia, 3).

VII. KAPITULUA. OINARRIZKO BABESEKO ETA UDAL BABESEKO ONDASUNAK

227.- 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 bere egungo bertsioan 14/2023 Legea onartu eta gero (46 fitxa).

2. 6/2019 Legearen 21. eta 22. artikuluetan arautzen den bezala, 3. mailako kultura-ondasunak. Plan Orokor honen Ondare Katalogoaren Oinarrizko Babesa Oinarrizko Babeseko Kultura Ondasunen EAEko Erregistroan inskribatuko dira bere 25.artikuluari eutsita eta hurrengo artikuluan zerrendatzen dira.

3. Babespen–maila: 3 Maila. Oinarrizko Babesa.

4. Kokapena: CP–01 plano sortan.

228.- 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 KAPERA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B10
— 174.– VENANCIO ECHEVARRÍA PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia B2
— 175.– SERAPIA MÚJICA VIUDA DE ARECHETA KAPERA: 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 KAPERA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia G1
— 187.– ECHEVARRIETA PANTEOIA: Bostgarrena Kalea, 03A Etxadia G12
— 188.– ANTONIO BASAGOITI Y ARTETA KAPERA: 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 KAPERA: Bostgarrena Kalea, 03A
— 193.– AINGERU ZAINDARIAREN SANTUTXOA: Aingeru Etorbidea, 49–02
— 194.– TRINITARIOEN ELIZA: San Martín Kalea, 06
— 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

229.- 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 bere egungo bertsioan 14/2023 Legea onartu eta gero (135 fitxa). hurrengo artikuluan zerrendatzen dira.

2. Babespen–maila: 4 Maila. Udal Babesa.

3. Kokapena: CP–01 plano sortan.

230.- 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 (55 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.– BARRENETXEA 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
- 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 JOSERENEKO 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
- 269.– DOMINGENA eta, San Nicolás Kalea, 24
- 270.– DOMINGENABARRIA, San Nicolás Kalea, 22

3. Eraikinaren inguratzaile osoa (71 fitxa)

- 271.– REAL CLUB MARITIMO DEL ABRA: Zugatzarte Etorbidea, 11
- 272.– Arieta Kalea, 02
- 273.– Barria Kalea, 23
- 274.– BARRIA ETXEA: Barria Kalea, 17
- 275.– Barria Kalea, 19

- 276.– IKUS–ALAIA: Aiboa Kalea, 26
- 277.– San Ignacio Kalea, 10
- 278.– ALBORAN ETXEA: Particular de Basterra Kalea, 06, 08
- 279.– EGUZKI AURRE: Particular de Basterra Kalea, 10
- 280.– Ormetxe Kalea, 01, 03
- 281.– Neguri Etorbidea, 05
- 282.– Madarisolo Kalea, 04
- 283.– Trenbidea Etorbidea, 19
- 284.– Makaleta Etorbidea, 15, 17
- 285.– Andres Cortina Kalea, 02A
- 286.– ALGORTAKO MERKATUA: Torrene Kalea, 04
- 287.– Basagoiti Etorbidea, 51
- 288.– Basagoiti Etorbidea, 49
- 289.– Goierri Kalea, 03
- 290.– LA ALDEA EGOITZA: Zubitxoa Kalea, 01
- 291.– ELEIZALDE: Maidagan Kalea, 60A
- 292.– Maidagan Kalea, 58
- 293.– Lertegi Kalea, 07
- 294.– Kalea, 39
- 295.– Manuel Smith Kalea, 14
- 296.– Ibaiondo Kalea, 13
- 297.– Ibaiondo Kalea, 02, 04
- 298.– Venancio Echevarria Kalea, 07
- 299.– ARROSPIDE: Bajada de Ereaga Kaela, 17
- 300.– Eretza Kalea, 04
- 301.– ALGORTAKO SAGARDOTEGIA: Konporte Kalea, 03
- 302.– Konporte Kalea, 04
- 303.– ARESTIENA ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 71
- 304.– ZUBIRI ZENA: Basagoiti Etorbidea, 61
- 305.– BIDE–AURRE: Basagoiti Etorbidea, 60
- 306.– Basagoiti Etorbidea, 58
- 307.– IRURAK–BAT: San Nicolas Kalea, 11
- 308.– BIDEGAIN ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 87
- 309.– ASTORKI ETXEA: San Martín Kalea, 04
- 310.– Trinidad Kalea, 09
- 311.– ZABALA ETXEA: Muxike Aurrekoa Kalea, 02
- 312.– Abasota Kalea, 25
- 313.– ALDAURI: Landene Kalea, 07A, 07B
- 314.– Jaime Morera Kalea, 01A
- 315.– MENTXAKA–BARRI ETXEA: San Martín Kalea, 21, 21A
- 316.– San Martín Kalea, 17
- 317.– ANTIGUA VILLA LUISA: San Martín Kalea, 18
- 318.– IKASTOLA ZABALA: San Martín Kalea, 07
- 319.– Eskolak Plaza, 02
- 320.– Las Mercedes Kalea, 14
- 321.– Las Mercedes Kalea, 12
- 322.– Paulino Mendivil Kalea, 11
- 323.– Amistad Kalea, 12
- 324.– Paulino Mendivil Kalea, 09
- 325.– Andres Larrazabal Kalea, 03
- 326.– Amistad Kalea, 10
- 327.– Las Mercedes Kalea, 11
- 328.– Paulino Mendivil Kalea, 06

- 329.– Mayor Kalea, 07
- 330.– Mayor Kalea, 03
- 331.– Bidebarrieta Kalea, 02B
- 332.– Novia Salcedo Kalea, 23
- 333.– Novia Salcedo Kalea, 21
- 334.– EL PINAR HAUR ESKOLA IZAN ZENA: Novia Salcedo Kalea, 15
- 335.– VILLA MARIA TERESA: Máximo Aguirre Kalea, 21
- 336.– Santa Ana Kalea, 11
- 337.– URTIAGA KONTSERBATEGI PRIBATUA IZAN ZENA: Santa Ana Kalea, 15
- 338.– SAN AGUSTÍN IKASTETXEA IZAN ZENA: Ibaibide Kalea, 13
- 339.– BELLA MAR ETXEA: Basagoiti Etorbidea, 35
- 340.– VILLA NUMANCIA: Basagoiti Etorbidea, 27
- 341.– Txiskiena Kalea, 02

4. Kalera ematen duten fatxadak (fitxa 2)

- 342.– Kresaltzu Kalea, 03, 05, 07
- 343.– Calle Amistad Kalea, 07

5. Fatxadak (fitxa 1)

- 344.– Gazteluzarra Kalea, 10

6. Fatxada nagusia (4 fitxa)

- 345.– Gobela Kalea, 19
- 346.– Paulino Mendivil Kalea, 20
- 347.– Paulino Mendivil Kalea, 10
- 348.– Amistad Kalea, 09

231.- 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 babesa edo 4. maila. Udal Babesa, Ondarearen Katalogoan sartzen dena, ezin izango da eraitsi, ez osorik, ez partzialki.

VIII. KAPITULUA. BALIZKO ARKEOLOGIA–EREMUAK

232.- artikulua.- Ustezko arkeologia–guneen identifikazioa

1. Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 5eko Ebazpenean (1997ko 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. Jasotzen dira CP–01 plano–sortan.

233.- artikulua.- Babes–neurriak, jarduera onargarriak eta debekatuak.

1. Babes–neurriak, eta jarduera onargarriak eta debekatuak 6/2019 Legean eta 1997ko maiatzaren 5eko Ebazpenean jasotakoak izango dira, bere 65.artikuluan.

2. Itsas-lehorreko jabari publikoaren barruan edo haren zortasunen eraginpean dauden balizko arkeologia-eremuetan, Kostaldeei buruzko 22/1988 Legean xedatutakoa beteko da. Beraz, Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren barruan balizko arkeologia-eremuetan egin beharreko jarduketak Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoa okupatzeko gaikuntza-titulua eskatzearen ondoriozkoak izango dira. Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren babes-zortasunak ukitutako balizko arkeologia-eremuetan egin beharreko jardueretarako, Ura – Uraren Euskal Agentziaren aldez aurreko baimena beharko da.

3. Ustez aztarna arkeologikoak dauden gune, orube edo eraikinetan, egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak, hirigintza-lizentzia eman aurretik, orubearen edo eraikuntzaren balio arkeologikoari eta obra-proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat aurkeztu beharko du.

4. Ustezko arkeologia-guneetan egiten den edozein lan Bizkaiko Foru Aldundiak baimendu beharko du. Aldundiak erabakiko du obra egin aurretik ondarean duen eragina ebaluatuko duen esku-hartze arkeologikoko proiektu bat egin behar den.

5. Interes arkeologikoa edo historikoa duten objektu eta hondakin materialak aurkituz gero, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 74. artikuluan (4. eta 5. apartatuak) ezarritakoaren arabera jardun beharko da.

VIII. TITULUA
HIRIGINTZA–PLANGINTZA GARATZEA ETA GAUZATZEA

I. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPEN ETA ARAUBIDEA

1. ATALA. LURZORU MOTAK ETA KATEGORIAK

234.- artikulua.- Lurzoruaren sailkapena eta kategoriak.

1. HAPOk lurzoru–mota eta –kategoria hauek zehazten ditu:

a) Hiri–lurzoru finkatua ala finkatugabea, Plano honen xeheko antolamenduak ezartzen duenaren arabera.
b) Lurzoru urbanizagarria, Plan Orokor honen arabera sektorizatua dena.
c) Lurzoru urbanizaezina.

2. Eskubide eta betebeharren araubidea eta horiek mugatzeko irizpideak indarrean dagoen hirigintza–legerian ezartzen dira.

3. Plan Orokorrak lurzoruaren kategorizazioa ezartzen du antolamendu xehatua ezartzen den eremuetarako. Garapen-plangintzara igorritako eremuetan, tresna horiek ezarriko eta justifikatuko dute lurzoruaren kategoria. Lurzati baten behin betiko kategorizazioa eraikuntzako obra-lizentziaren aurretik egingo da.

4. Horien mugaketa dagozkien planoetan adierazten da:

a) OE – 01 plano-seriea, lurzoru-motak mugatzeko.
b) OE – 04 planoen seriea, bidalitako eremuak eta sektoreak mugatzeko.
c) OP – 01 plano-sorta, hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kategoriak eta antolamendu xehatuaren egikaritze-eremuak mugatzeko.
d) Gainerako plano-serieak, non goian aipatutako serieetan ordenatutako mugaketetako batzuk marrazten diren.

5. Plangintza xehatuak eta sistema orokorrak zuzenean gauzatzeko obra-proiektuek HAPO honetan ezarritako hirigintza-sailkapeneko eremu espazialen, areen, sektoreen eta zona globalen mugaketa berregokitu ahal izango dute, Araudi Orokor honen 7. artikuluan zehaztutako irizpideekin bat etorriz.

6. Kudeaketa-tresnek eta obra-proiektuek eremu espazialen mugaketa egokitu ahal izango dute antolamendu xehatua eta HAPO honetan ezarritako azpieremuak gauzatzeko, honako irizpide hauen arabera:

a) Errealitate fisikoari edo oinarri topografiko berri bati egokitzeagatik.
b) Plan Orokorrean ezarritako esku-hartze helburuak errespetatzea eta, hala badagokio, helburu horiek hobeto eta modu eraginkorragoan lortzea ahalbidetzea.
c) Plan Orokorraren aurreikuspenak egokitu edo egokitu beharrari lotutako interes orokorreko arrazoietan oinarritzea, behar besteko interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridikoak konpontzeko, eta planteatutako hirigintza-helburuak hobeto eta modu eraginkorragoan lortzea ahalbidetzeko.

2. ATALA. LURZORUAREN ARAUBIDEA

235.- 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 eratortzen bada eta indarrean dagoen legerian horrela aurreikusten bada. Betebehar hori urbanizaezin gisa sailkatutako lursailetara 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.

236.- 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, etab) Plan Orokor honek beste zehaztapenak ez baditu ezartzen.
b) Araudi partikularrean eta antolamendu xehatuko planoetan (OP-03 plano-seriea) berariaz identifikatzen dira eremu finkatutzat urbanizatzeko gai diren lurzoru-sektoreen kudeaketaren ondoriozko lurzoruak, 1985eko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioek, 2001eko HAPOan txertatzen direnak, eta eraikitzeko dauden 2001eko HAPOk mugatutako egikaritze-unitateek zedarritutakoak.
c) 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 (AA):

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, lurzatien 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, aldez aurretik edo aldi berean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 195. artikuluan ezarritakoaren arabera.
c) Honako hauek hartzen dira jarduketa isolatutzat:
   — Plan Orokor hau indarrean sartzean lehendik zeuden eraikinen birgaitze integraleko obrak, baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzen ez badute.
   — Plan Orokor hau indarrean jartzean lehendik zeuden eraikinak ordeztea edo berreraikitzea.
   — Eraikuntza berriak, Araudi Partikularrean eta antolamendu xehatuko planoetan jarduketa isolatu gisa adierazitako lurzatietan.
   — Era berean, jarduketa isolatutzat joko dira lehendik dauden eraikinetan egiten diren jarduketak, eraikin horiei eustea edo horiek ordeztea, Plan Orokor hau indarrean sartzean ez duten sestra azpiko aparkalekua egiteko, Araudi Partikularrean besterik adierazi ezean, betiere sestrapeko eraikigarritasun berriak ez badu gainditzen Araudi Orokor honen 40. artikuluan eskatutako plaza-kopurua betetzeko beharrezkoa dena. Bestela, sestra azpiko gehiegizko eraikigarritasun berria kontuan hartuko da zuzkidura-jarduketa bat mugatzeko.

3. Finkatutako eremuei eta jarduketa isolatuei aplikatu beharreko araubidea:

a) Lursail horiek zuzenean eraiki ahal izango dira eta/edo, hala badagokio, 2/2006 Legearen 136.a artikuluan aurreikusitako birpartzelazio-prozesuaren mende jarri.

b) Indarrean dagoen legeriaren arabera, eraikitzeko lizentziaren unean urbanizazio-obra osagarriak egiteko betebeharra adierazi ahal izango da, bai eta honako baldintza hauek ere:

— Eraikuntza-/birgaitze-proiektuarekin batera urbanizazio-obra osagarrien eranskin bat aurkeztu beharko da, egin beharreko obren arabera hala behar denean.

— Udalak abalak edo beste neurri batzuk eskatu ahal izango ditu urbanizazio-obra horiek egikaritzea bermatzeko.

c) Eraikuntza-jarduketa Udalaren aldeko lurzoru-lagapenarekin osatu behar denean, lagapen hori une hauetan formalizatuko da:

— Birpartzelazio-proiektua idazten bada, horren esparruan, eta betiere eraikitzeko dagokion udal-lizentzia eman aurretik.

— Eraikuntza-proiektua bakarrik behar denean, lehen erabilerako lizentzia eman aurretik eta hura lortzeko baldintza gisa.

237.- artikulua.- Hiri–lurzoru finkatugabea.

Hiri–lurzoru finkatugabean, jarduketa hauen bidez gauzatu ahal izango da hirigintza–antolamendua:

1. Zuzkidura–jarduketak:

a) 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.
Ondorio horietarako, ez da eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzatzat hartuko lehendik dauden eraikinetan sestrapean garatzen dena, horiei eusten zaiena edo ordezten direna, Araudi honetako 46. artikuluko aparkaleku-plazen kopuruaz hornitzeko, baldin eta Plan Orokor hau indarrean sartzean halakorik ez badute, Araudi Partikularrak bestelakorik adierazi ezean

b) Eraikigarritasunaren gehikuntza zehazteko, Katastroko datuetatik ateratzen den aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasuna hartu da kontuan. Aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasun hori plangintza egikaritzen den unean berrikusiko da, ondorengo doikuntzekin. Doikuntza horiek, besteak beste, kalkulatutako zuzkidura–gehikuntzari eragingo diote.

c) Zuzkidura–jarduketak araudi partikularraren 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 arrazoituko dituzte.

d) Zuzkidura–jarduketei emandako eraikigarritasuna zati batean agortu ahal izango da, modu justifikatuan, eta, nolanahi ere, erabat agortu ahal izango da HAPOren indarraldi osoan.

e) 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–jarduketen kargura lortzeko:

- ERREKAGANE ZUZKIDURA–ELKARTEA, 1.119,20 m²–ko azalerakoa, kostu unitarioa duena inguruneko eraikigarritasunean eta Santa Eugenia – Romoko 12. Eremu Homogeneoko VRSan oinarrituta.
- ALGORTA ZUZKIDURA–ELKARTZEAREN AGD, 1.544,11 m²–ko azalerakoa, kostu unitarioa duena inguruneko eraikigarritasunean eta Algorta Kostako Fronteko 3. Area Homogeneoko VRSan oinarrituta.

f) Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza gauzatzeko obra–lizentzia emateko prozesuan gauzatuko da baimen hori, eta, betiere, lehen erabilerako lizentzia eman aurretik, lizentzia hori emateko baldintza gisa.

g) Ondorio horietarako, eraikuntza–proiektuaren memoriak atal espezifiko batean garatuko du zuzkidura–estandarrak betetzen direla justifikatzeko justifikazioa. Hori betetzea obra–lizentziaren baldintza izango da, eta lizentzia gauzatzeko epeak eta baldintzak adieraziko ditu.

h) Gainera, aurkezten den eraikuntza–proiektuak urbanizazio–obren eranskin bat jaso beharko du. Eranskin horretan, lagapen–azalerak identifikatuko dira, eta HAPO honen ordenantzekin bat urbanizatzeko baldintzak ezarriko dira.

i) 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 kalkulatuta geratuko dira sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura–azalerak, hirigintza–estandarren eta horiek betetzeko moduen ondoriozkoak, eta tokiko sistemei dagozkienetan, deskribatutako zuzkidura–elkarteetan egokitu ahal izango dira.

j) 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.

2. Jarduketa integratuak:

a) Jarduketa Integratua, 2/2006 Legearen 138. artikuluaren 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.

b) Hiri–lurzoruko jarduketa integratuak urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketen araubidearen arabera egingo dira.

c) Jarduketa integratuak Araudi Partikularrean eta HAPO honen antolamendu–planoetan diseinatu eta programatu behar dira.

d) Programazio hori bakarra da hiri–lurzoru finkatugabean dauden eremuei eta plangintza orokorrak lurzoru urbanizagarrian definitutako sektoreei dagokienez.

e) Hartutako jarduketa–sistemaren araberakoa izango da haren garapena, eta indarrean dagoen legedian ezarritako prozedurei lotuko zaie.

f) Plan Orokor honetan ezarritakoa gorabehera, egikaritze–unitateak dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarri ahal izango ditu, eta plangintzak zehazten dituen zuzkidura–lursailak sartu edo atxikiko dituzte gutxienez.

g) Era berean, oro har, jarduketa–sistema Kontzertaziokoa izango da, araudi partikularrak edo garapen–plangintzak besterik adierazten ez badu. Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak jarduketa–sistema aldatu ahal izango du, modu arrazoituan.

h) 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 gauzatzean.

3. Zuzkidura publikoetarako lursailak lortzeko desjabetze-jarduketak:

a) Zuzkidura Publikoa Gauzatzeko Jarduketak (AEDP) Plan Orokor honen Araudi Partikularrean adierazita daude.

b) Araudi partikularrean ezarritakoa alde batera utzita, HAPO edo Plan Berezia aldatuta, AEDP berriak definitu ahal izango dira.

c) Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako AEDPetan desjabetze bidez jardungo da beti, Plan Orokor honen Araudi Partikularrean ezarritako epean, eta epe hori ezin izango da izan sistema orokorren sareko AEDPetarako 2/2006 Legearen 186. artikuluan ezarritakoa baino handiagoa.

4. Zuzeneko jarduerak:

a) Plan Orokor honek, bere Araudi Partikularrean eta antolamendu xehatuko planoetan (OP – 01), zuzeneko jarduketak (ADI) izenekoak identifikatu ditu, aurreko planeamendua gauzatzearen ondorioz gauzatu ez diren egoerekin bat etorriz, gauzatutako eskubideei dagozkien betebeharrak betetzeko daudelako.

b) Garapen horiek amaitzen laguntzeko, Plan Orokorrak, kasu bakoitzean, egiteke dauden betebehar horiek jasotzen dituen zuzeneko jarduera bat mugatzen du, eta horiek lortzeko epea eta bete beharreko baldintza zehatzak ezartzen ditu.

238.- artikulua.- Antolamendu xehatuaren zain dagoen hiri-lurzorua.

1. Hiri-lurzoruan igorritako antolamendu-eremuak (kategoriak edozein direla ere) Plan Bereziaren bidez garatuko dira, eta jarduketa-mota desberdinak definitu eta/edo konbinatu ahal izango dituzte.

2. Plan hau garatzeko berariaz aurreikusitako hiri-lurzoruan sustatu beharreko plan berezien zerrenda honako hauek dira:

a) Ekipamenduetarako eta zuzkiduretarako plan bereziak:
- PEOU – 01 Portu Zaharra
- PEOU – 02 Geltokiko plaza
- PEOU – 03 Hirukoiztarrak

b) Bizitegi-plan bereziak:
- PE – R01 Uri
- PE – R02 Perune
- PE – R03 Diliz Goikoa
- PE – R04 Diliz Behekoa
- PE – R05 Saratxaga
- PE – R06 Moreaga

3. Plan berezien mugaketa OE – 04 planoen seriean eta Araudi Partikularraren fitxan zehazten da.

239.- 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 Orokor 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–obrak gauzatu arte.

b) Aurreko inguruabarrak gertatu arte ezin izango da eraikinik, erabilerarik edo instalaziorik egin, indarrean dagoen legerian aurreikusitakoak izan ezik.

4. Behin behinek obrak:

Sektorekatutako lurzoru urbanizagarrian, dagokion garapen–plangintza onartzen ez den bitartean, hirigintzako edo sektoreko legeriak eta plangintza orokorrak berariaz debekatzen ez dituzten behin–behineko erabilerak eta obrak soilik baimendu ahal izango dira salbuespen gisa. Erabilera eta obra horiek bertan behera utzi beharko dira, eta, nolanahi ere, inolako kalte–ordainik gabe eraitsi ahal izango dira, Udalak hala erabakitzen duenean. Baimena Jabetza Erregistroan agerraraziko da, jabeak onartutako baldintzetan.

240.- 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 aldez aurretik idatzi behar badu:

— Espedienteari hasiera emateko, behar den Plan Bereziaren dokumentua aurkeztuko da, onartzeko.

— Instalatu nahi diren erabilera eta jardueren aurretiazko baimena beharrezkoa den kasuetarako, Plan Bereziak gutxienez honako alderdi hauek justifikatu beharko ditu:

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

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

3. Zuzkidura publikoetarako lursailak lortzeko desjabetze–jarduketak:

— Zuzkidura publikoetarako lursailak desjabetuko dira zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak direnean (2/2006 Legearen 139. artikulua) edo lursail horien erosketa aurreratu behar denean, baldin eta, azken kasu horretan, jarduketa integraturen bati edo batzuei atxikita badaude (2/2006 Legearen 187. artikulua).

— Gauzatzeko epea HAPOren indarraldi osokoa izango da.

241.- artikulua.- Getxo eta Berango arteko Plan Orokorra bateragarri egiteko plangintza formulatzea.

1. “Getxo-Berango Bateragarritze Area (Mimenaga)” eremuak Getxoko eta Berangoko plangintza orokorra bateragarri egiteko plan bat izan beharko du, lurzoruaren sailkapena eta egiturazko gainerako hirigintza-araubidea zehazteko eta, hala badagokio, xehakatzeko.

2. Eremu horren mugaketa OE – 01 plano-sortan jasotakoa da.

3. Bateragarritze Plana egiteko irizpideak Araudi Partikularreko dagokion fitxan jasotakoak dira.

4. Fitxa horretan, halaber, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako hirigintza-araubide iragankorra arautzen da, aipatutako Bateragarritze Plana onartu arte aplikatzekoa.

242.- artikulua.- Plan Orokorra garatzeko plangintza egitea.

1. Hiri-lurzoruko plan bereziak.

a) Plan berezien mugaketa OE – 04 planoen seriean eta Araudi Partikularraren fitxan zehazten da.

b) Era berean, fitxa bakoitzean ezartzen dira plan berezia formulatzeko irizpide orokorrak, bai eta haren egiturazko antolamendua ere, zeina egiturazko antolamenduko gainerako planoetan ere zehaztuta baitago.

c) Modu osagarrian, Plan Orokor hau onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zeuden plan bereziak finkatuko dira (eta sartuko dira), Araudi Partikularraren fitxetan eremu kontsolidatu gisa aipatzen direnak, horietan adierazitako moduan eta irismenarekin.

d) HAPO hau indarrean sartzean eremu horietan dauden eraikinetan egin beharreko jarduketetarako, Araudi Orokor honetan antolamendu xehatua egiteko dauden erabilera eta eraikinetarako ezarritakoa beteko da.

2. Plan partzialak lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

a) Plan hau garatuz lurzoru urbanizagarri sektorizatuan sustatu beharreko plan partzialen zerrenda honako hau da:

— S Plan Partziala – R04 Dendariena
— S Plan Partziala – R05 Diliz Goikoa

b) Plan partzialen mugaketa OE – 04 planoen seriean eta Araudi Partikularraren fitxan zehazten da.

c) Formulazioaren irizpide orokorrak, bai eta horiek zehazten dituen egiturazko antolamendua ere, dagokion araudi partikularraren fitxan eta egiturazko antolamenduaren planoetan ezarritakoa da.

3. Lurzoru urbanizaezineko garapen-plangintza.

Hala badagokio, Plan hau garatzeko lurzoru urbanizaezinean sustatu beharreko plan bereziak eta horiek formulatzeko irizpide orokorrak Araudi Partikularraren fitxetan edo Araudi Orokor hauetan ezarritakoak dira, hala badagokio, jarduera eta eraikuntza mota jakin batzuk ezartzeko.

243.- 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–eraldaketako 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.

c) Zuzkidura–jarduketak hasteko epe orokorrak: epe hori Plan Orokorraren indarraldi osoan luzatuko da.

3. 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 ordeztea eta eraikinak birgaitzea: plan Orokorraren indarraldi osoan zehar luzatuko da epea, araudi partikularrak kontrakorik adierazi ezean.

4. 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.

5. Urbanizazio– eta eraikuntza–obrak gauzatzeko eta amaitzeko epeak:

a) Urbanizazio berriko jarduketetarako eta urbanizazioa eraberritu edo berritzeko jarduketetarako, urbanizatzeko jarduketa-programetan ezarritakoak izango dira.

b) Eraikuntza-jarduketetarako, horiek baimentzen dituen obra-lizentzian ezarritakoak izango dira.

6. Urbanizazio– eta eraikuntza–obrak hasteko unea zehaztea:

a) Urbanizazio-obrak hasitzat joko dira, eskatutako antolamendu- eta egikaritze-tresna guztiak onartu eta eraginkorrak izan ondoren, horien egikaritze materiala hasten denean. Hasiera ulertuko da obren hasieraren fede ematen duen administrazio- edo notario-akta dagoenean. Plangintza-, kudeaketa- edo egikaritze-tresnetako edozein iraungitzeak jarduketaren hasieran zegoen egoerara itzultzen du lurzorua.

b) Urbanizazio-obrak gauzatuta daudela ulertuko da sustatzaileak Udalari jakinarazten dionean urbanizazioa entregatzeko edo haren eskura jartzeko aurreikusitako lekua eta ordua, zuzendaritza fakultatiboak obra-amaierako ziurtagiria eman ondoren, eta urbanizazio-obraren harrera amaitzen denean, dagokion harrera-akta sinatuta, Euskal

Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 198. artikuluan aurreikusitako moduan.

c) Ondorio berberetarako, eraikuntza-obrak osorik edo amaituta daudela ulertuko da, zuzendaritza teknikoak obra-amaierako ziurtagiria eman ondoren.

II. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

1. ATALA. URBANIZAZIO–PROIEKTUAK ETA –OBRAK

244.- 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–jarduketen 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 sarean integratutako zuzkidura publikoak.

245.- artikulua.- Ondarea, lurzorua eta uraren, airearen eta akustikaren kalitatea babestea urbanizazio-obretan.

Urbanizazio-obretan, obretako jardunbide egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dira, lurren eta soberakinen kudeaketari, hondakinen ekoizpen eta kudeaketari, induskatutako lurzoruen kontrolari eta uraren, airearen eta kalitate akustikoaren kalitateari dagokienez. Zehazki, honako neurri hauek aplikatu behar dira:

a) Kultura-ondarea babestea:
Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean xedatutakoari kalterik egin gabe, lurrak mugitzen diren bitartean aztarna arkeologikoen aztarnarik sortzen bada, lanak eten egingo dira, eta berehala jakinaraziko zaio Bizkaiko Foru Aldundiko Kultura Sailari, hark adieraziko baititu hartu beharreko neurriak.

b) Hondakinak sortzea eta kudeatzea:

- Obretan eta garbiketa kanpainan sortutako hondakinak ekonomia zirkular baterako hondakinei eta lurzoru kutsatuei buruzko apirilaren 8ko 7/2022 Legean eta araudi espezifikoetan aurreikusitakoaren arabera kudeatuko dira.
- Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen kudeaketa arautzen duen ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera kudeatuko dira eraikuntza- eta eraispen-hondakinak.
- Hondakin arriskutsuak dituzten ontziek Hondakinei eta Lurzoru Kutsatuei buruzko 2022ko apirilaren 8ko 7/2022 Legearen 21 d) artikuluan ezarritako segurtasun arauak beteko dituzte.
- Olio erabilien kudeaketa industriako olio erabilien kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuaren arabera egingo da.
- Hondakinak eta/edo amiantoa duten elementuak identifikatzen badira, eraispenak hasi aurretik, RERAn (Amianto Arriskua duten Enpresen Erregistroa) inskribatutako enpresa batek lan-plana aurkeztu beharko du lan-agintaritzan, onar dezan, amiantoaren eraginpean egoteko arriskua duten lanei aplikatu beharreko gutxieneko segurtasun- eta osasun-xedapenak ezartzen dituen martxoaren 31ko 396/2006 Errege Dekretuan ezarritakoa betez.

c) Lurzoruen eta lurpeko uren babesa:

Obren faserako prebentzio- eta zuzenketa-neurriak ezarriko dira ustekabeko isurketek ez eragiteko, batez ere makinen mantentze-lanetan (obrako instalazio osagarriak iragazgaiztea, material xurgatzaileak erabiltzea, etab.).

d) Airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea:
Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei dagokienez, obren fasean erabiltzen diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinen soinu-emisioei buruz indarrean dagoen legerian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, eta, hala badagokie, otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan ezarritakora (apirilaren 28ko 524/2006 Errege Dekretuak aldatua) eta arau osagarrietan ezarritakora. Era berean, eguneko lan-ordutegia errespetatuko da.

246.- artikulua.- Urbanizazio–obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.

1. 244. artikuluan aipatutako urbanizazio–obren proiektuek birdoitu ahal izango dituzte espazio libre, komunikazio eta zerbitzu–azpiegituretarako zuzkidura–elementuen antolamendu–konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak, eta, behar izanez gero, eragina izango dute hiri–lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonakatze xehatuan, jarraian adierazitako salbuespenekin. Ildo horretan, berariaz ulertuko da plangintzan 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 zonakatze xehatua.

Eremu libre konputagarrien zonakatze xehatua, indarrean dagoen legerian arlo horretan araututako estandarra betetzeko.

- Kasu horretan, urbanizazio–proiektuek birdoitu ahal izango dute beren mugaketa, baldin eta horrek azalera murriztea edo baldintza kualitatiboak murriztea ez badakar.

Plangintzan aurreikusi gabeko bide–elementuak irekitzea.

Plangintzan aurreikusitako bide–elementuak ezabatzea, plangintzak berak horretarako aukera ematen duenean izan ezik.

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

247.- artikulua.- Urbanizazio–obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

1. Urbanizazio–obren proiektuak bat etorriko dira indarreko lege–xedapenetan ezarritako edukiarekin eta baldintza teknikoekin, irisgarritasuna arautzen dutenak barne, bai eta udalerrian sustatu beharreko urbanizazioari buruzko udal–ordenantzetan zehazten direnekin ere.

2. Era guztietako jarduketetan egin beharreko obrak eta urbanizazio–proiektuak, baita jabe edo parte–hartzaile bakarrarenak ere, publikoak dira, eta, beraz, administrazio–xedapen guztien mende daude.

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

Horretarako, obren sustatzaileak, proiektua egiteko lanak hasi aurretik, horri buruzko jarraibide egokiak eskatu beharko ditu.

4. Nolanahi ere, urbanizazio–obren proiektuek, hirigintza–plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz eta plangintza horretan horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorriz, planteatutako proposamenen ondoriozko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko dituzte, koordenatu digitalizatu egokien bidez.

5. Urbanizazio-proiektuek, landaredi autoktonoko formazioei eragin diezaieketen kalteak saihesteko edo minimizatzeko, intereseko habitatak eta zuhaitz-aleak berariaz identifikatuko dituzte, eta mantendu daitezkeen edo ezinbestean ezabatu daitezkeen baloratuko dute. Azken kasu horretan, ingurumen-balio handiko elementuetarako, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dituzte. Plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioko zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Zuhaiztiak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko ahalegina egingo da, eta ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatuetan edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

6. Urbanizazio berriek, ahal den neurrian, drainatze jasangarriko sistemak izango dituzte (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.

248.- artikulua.- Urbanizazio–obren proiektuak udalekoak ez diren sustatzaileek gauzatzea.

1. Aurrez aipatutako eta behar bezala onartutako proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko ez da aldez aurretik udal–lizentzia eskatu eta lortu beharko.

2. Nolanahi ere, obra horien sustatzaileak eta/edo esleipendunak Udalari jakinarazi beharko dio obren hasiera eta amaiera, baita etapena ere, halakorik balego.

3. Horri dagokionez, obrak gauzatzeko ondorengo eta ondorengo udal–kontroletan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu– eta prozedura–baldintzak bete beharko dira.

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1. ATALA. BABESERAKO NEURRIAK.

249.- artikulua.- Ondarea, lurzorua eta uraren, airearen eta akustikaren kalitatea babestea eraikuntza-obretan.

Eraikuntza-obretan, obretako jardunbide egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dira, lurren eta soberakinen kudeaketari, hondakinen ekoizpen eta kudeaketari, hondeatutako lurzoruen kontrolari eta uraren, airearen eta kalitate akustikoaren kalitatearen babesari aplikatzekoak. Zehazki, honako neurri hauek aplikatu behar dira:

a) Kultura-ondarea babestea:
Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean xedatutakoari kalterik egin gabe, lurrak mugitzen diren bitartean aztarna arkeologikoen aztarnarik sortzen bada, lanak eten egingo dira, eta berehala jakinaraziko zaio Bizkaiko Foru Aldundiko Kultura Sailari, hark adieraziko baititu hartu beharreko neurriak.

b) Hondakinak sortzea eta kudeatzea:

— Obretan eta garbiketa kanpainan sortutako hondakinak ekonomia zirkular baterako hondakinei eta lurzoru kutsatuei buruzko apirilaren 8ko 7/2022 Legean eta araudi espezifikoetan aurreikusitakoaren arabera kudeatuko dira.

- Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen kudeaketa arautzen duen ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera kudeatuko dira eraikuntza- eta eraispen-hondakinak.
- Hondakin arriskutsuak dituzten ontziek Hondakinei eta Lurzoru Kutsatuei buruzko 2022ko apirilaren 8ko 7/2022 Legearen 21 d) artikuluan ezarritako segurtasun arauak beteko dituzte.
- Olio erabilien kudeaketa industriako olio erabilien kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuaren arabera egingo da.
- Hondakinak eta/edo amiantoa duten elementuak identifikatzen badira, eraispenak hasi aurretik, RERAn (Amianto Arriskua duten Enpresen Erregistroa) inskribatutako enpresa batek lan-plana aurkeztu beharko du lan-agintaritzan, martxoaren 31ko 396/2006 Errege Dekretuan, amiantoaren eraginpean egoteko arriskua duten lanei aplikatu beharreko gutxieneko segurtasun- eta osasun-xedapenak ezartzen dituenean, ezarritakoa betetzeko.

c) Lurzoruen eta lurpeko uren babesa:
Obren faserako prebentzio- eta zuzenketa-neurriak ezarriko dira ustekabeko isurketek ez eragiteko, batez ere makinen mantentze-lanetan (obrako instalazio osagarriak iragazgaiztea, material xurgatzaileak erabiltzea, etab.).

d) Airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea:
Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei dagokienez, obren fasean erabiltzen diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinen soinu-emisioei buruz indarrean dagoen legerian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, eta, hala badagokie, otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan ezarritakora (apirilaren 28ko 524/2006 Errege Dekretuak aldatua) eta arau osagarrietan ezarritakora. Era berean, eguneko lan-ordutegia errespetatuko da.

2. ATALA. HIRI–LURZORUKO ERAIKUNTZA GAUZATZEA

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

1. Ezin izango da, inola ere, eraikuntza berriko lizentziarik eman hirigintza–eremuetako lursailetan edo horien zatietan, plangintza xehatua edo Xehetasun–azterketa egitea beharrezkoa denean, tresna horiek aldez aurretik izapidetu gabe.

2. Aurrekoari kalterik egin gabe, eta dagokion Araudi Partikularraren fitxan irizpide murriztaileagoak ezarri ezean, tresna horiek formulatzea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinei dagozkien udal-lizentziak eman ahal izango zaizkie, haiek erabiltzeko eta mantentzeko behar diren obrak segurtasun eta osasungarritasun baldintza egokietan egiteko.

3. Eraikin berriak dituzten lursailek fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta eraikuntzaren hondoa izan beharko dituzte, bai eta urbanizatutako lursailean eraikuntzari eusteko sestren kotak ere.

4. Xehetasun-azterketak hartutako konponbidea justifikatuko du, eta, besteak beste, ondoriozko araudi partikularraren fitxa jasoko du (bai fitxa berri bat sortzeagatik, bai lehendik dagoena egokitzeagatik). Bertan, jarduketaren dokumentazio grafikoaz gain, honako datu hauek jasoko dira, idatziz:

a) Lurzatiaren kokapena.
b) Lurzatiaren katastroko erreferentzia.
c) Lurzatiaren azalera.
d) Kalifikazioa (zonak eta/edo azpizonak) eta horien azalerak.
e) Eraikinaren oinplanoko okupazioa.
f) Eraikinaren sestra azpiko okupazioa.
g) Eraikuntzaren sestra gaineko lerrokadurak.
h) Eraikuntzaren sestra azpiko lerrokadurak.
i) Eraikuntzaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa.
j) Eraikinaren sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa.
k) Eraikuntzaren solairu kopurua.
l) Eraikuntzaren gehieneko altuera.
m) Etxebizitza-kopurua (orientagarria).
n) Etxebizitzen erregimena.
o) Beste eraikin batzuetatik bereiztea.
p) Gauzatzeko epea (gehienez).

5. Xehetasun-azterketaren xedapenen ondorioz, eraikina dagoen zonako eta/edo azpizonako parametro orokorretako bat beherantz berrikusten bada, Plan Orokor honetako zehaztapenen osotasunera egokitzeko, ez da kalte-ordainerako eskubiderik sortuko.

6. Gainera, xehetasun-azterketan, landaredi autoktonoaren eraketetan izan daitezkeen eraginak saihesteko edo minimizatzeko, intereseko habitatak eta zuhaitz-aleak berariaz identifikatuko dira, eta haiek mantendu daitezkeen edo ezinbestean ezabatu daitezkeen baloratuko da. Azken kasu horretan, ingurumen-balio handiko elementuetarako, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioko zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Zuhaiztiak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko ahalegina egingo da, eta ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatuetan edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

251.- 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 lurzatietan 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 gauzatzea; nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, egokitzat 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 ordez eraikin berriak eraikitzea barne, hiri–lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lurzatietan, 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 eraikitzeko 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 eraikuntzakoen 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 Udalari lagatzea.

3. ATALA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA EGIKARITZEA

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

1. Oro har, dagokion plan xehekatua formulatu eta onartzen ez den bitartean, urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan dauden eraikinek 2/2006 Legearen 101.3.c artikuluan aipatzen diren lehendik zeuden eraikinen berezko izaera izango dute.

2. Plangintza xehatua edo urbanizatzeko jarduketa-programa onartzen ez den bitartean, baimendutako obren eta jarduketen araubideari dagokionez, Araudi Orokor honen 267. artikuluan xedatutakoa beteko da.

3. 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.

4. 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.

4. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO JARDUERAK ERAIKITZEA ETA EZARTZEA

253.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak.

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

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

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

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

254.- artikulua.- Erabilerak ezartzea lehendik dagoen eraikuntzan.

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

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

2. Erabilera horiek baimentzeko, indarrean dagoen hirigintza–legerian araututako irizpideak eta izapideak bete beharko dira, eta indarrean dagoen hirigintza–plangintzan ezarritako baldintzak bete beharko dira, plan hau barne, bereziki eragindako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari dagokienez, eta, hala badagokio, dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari dagokionez, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

255.- artikulua.- Eraikin berrietan erabilerak ezartzea.

1. Lurzoru urbanizaezinean erabilera berriak ezartzeko, baimendu daitezkeen landakoak ez diren jardueretarako eraikin berrietan–Interes publikoko erabilerak (ekipamendu–erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu–azpiegitura pribatuak, etab.) –, eraikigarritasunari, eraikuntzari eta erabilerari buruzko baldintzatzaile espezifikoak zehazten dituen plan berezi bat

formulatu eta onartzearen aurka zehazten ez bada, behintzat. Plan Bereziarekin batera, ingurumen–ebaluazioko nahitaezko azterlana egingo da.

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

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

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

1. ATALA. OBRAK ETA ERAIKUNTZAK KONTSERBATZEKO PRINTZIPIO OROKORRA

256.- 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 Erakundeen 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, jabekidetzan 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 jabeei helarazten zaie, legez kontserbaziorako hirigintza–erakunde gisa elkartuta, kegeak ahalbidetzen dituen kasuetan.

257.- 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 betebehar hauek hartzen ditu, oro har, edozein egoeratan daudela ere:

a) Lurralde– eta hirigintza–antolamenduarekin bateragarriak diren erabileretara bideratzea.
b) Segurtasun–baldintza legaletan, osasungarritasunean, irisgarritasun unibertsalean, apainduran eta erabilera horien euskarri izateko legeek eskatzen dituzten gainerakoetan kontserbatzea.
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 oinarrizko eskakizun guztiei edo batzuei egokitu ahal izango zaizkie, eta Administrazioak modu arrazoituan finkatu beharko du horietako bakoitzerako lortu beharreko kalitate–maila.

3. Landa–lurzorua eraikuntzarik gabe badago edo ez badago, lurrak eta horien landare–masa higadura–, sute– eta uholde–arriskuak saihesteko moduan eta hirugarrenei edo interes orokorrari (ingurumenekoak barne) kalte edo galerak saihesteko moduan ordaindu eta egin behar dira lur horiek kontserbatzeko lanak; segurtasun edo osasun publikoa bermatu

behar da; 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 aseguratu behar dira. Betebehar hori betetzeak ez du salbuetsiko aplikatu beharreko legeriak eta HAPO honetan aurreikusitakoak ezarritako babes–arau gehigarrietatik.

4. Eraikinen kasuan, kontserbatzeko legezko betebeharrak barne hartuko du, gutxienez, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean ezarritako eraikuntzaren oinarrizko 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 edukiaren mugaraino.

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

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

a) Eraikuntzetako berezko zerbitzu eta elementuen erabilera eta funtzionamendu egokia ziurtatzeko eta osagaien ohiko birjarpena ziurtatzeko beharrezkoak diren lanak eta obrak.
b) Eraikuntzak eta instalazioak berrezarri eta segurtasunari, osasungarritasunari eta apaindura publikoari buruz eraikuntzari buruzko arauetan edo aldi bereko beste ordenantza batzuetan ezarritako baldintzetara egokitu nahi dituzten obrak, kaltetutako elementuak, negatiboak edo desegokiak, zaharberrituz, konponduz edo ordezkatuz.
c) Behar diren hiri–inguruneko jarduketak.

7. Obrak edo segurtasun–neurriak beharrezkoak diren bitartean, kontserbatzeko eginbeharra eten egingo da eraikina aurri–egoeran deklaratzen 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, jarduketen arduradunek jatorrizko ezaugarrien arabera birjarri beharko dituzte.

Aurrekoa gorabehera, urbanizazioan esku hartu ahal izango da, hiri–ingurunearen gaineko jarduketen eta Euskadiko Etxebizitzaren Legean xedatutakoaren bidez.

8. Kontserbatzeko betebeharraren muga:

a) Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bateginaren 15.3 artikuluaren arabera, kontserbatzeko betebeharra izango da jabeen kontura egin behar diren obren muga, baldin eta Administrazioak obra horiek agintzen baditu arrazoi turistikoengatik edo kulturalengatik, edo hiri–ingurunearen kalitatea edo iraunkortasuna hobetzeko, oin berriko higiezin bat eraikitzeko egungo balioaren erdian ezartzen da. Obra horiek jatorrizkoaren baliokideak izango dira, eraikuntza–ezaugarriei dagokienez, eta okupazio–baldintza erabilgarriei dagokienez.
   Muga hori gainditzen denean, administrazio horren funtsen kontura izango dira hura gainditzen duten obrak, interes orokorreko hobekuntzak lortzeko.
b) 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

258.- artikulua.- Urbanizatzeko esku–hartzeak.

1. Oraingo urbanizazioaren gaineko esku–hartzeak lehendik dauden hiritartze–elementuak eta hiri–altzariak kontserbatzeko, zaharberritzeko, 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 urbanizatzea):

— Berrurbanizaziotzat hartzen dira hondatuta geratu diren edo jatorrizko funtzioa behar bezala betetzen ez duten elementuak edo akaberak lehengoratzeko edo lehengoratzeko baino ez diren hiri–eragiketak.

— Espazio publikoa egokitzea eta oztopo arkitektonikoak kentzea helburu dutenak ere berrurbanizazio–obratzat hartuko dira.

c) Urbanizazioa eraberritzeko obrak (birmoldaketa)

— Birmoldaketatzat hartzen dira espazio publikoen kanpoko itxura nabarmen aldatzen duten hiri–eragiketak, lerrokadura ofizialak aldatu gabe. Zehazkiago, aldaketa nabarmenak baimentzen dira bideen antolamenduan, espaloietan, aparkalekuetan, lorategietan eta berdeguneen tratamenduan, eta espazio publikoa aldatuko duen diseinu berri baten arabera oinezkoentzat jartzea.

— Hiri–azpiegiturak eta –zerbitzuak jartzea, birjartzea, 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 jarduketen eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean xedatutakoaren bidez.

259.- artikulua.- Eraisteko esku–hartzeak.

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

a) Unean–unean eraisteko obrak:
Eraikin nagusiari gorputz txikiak, eraikuntzak edo eranskinak kentzeko xedea dutenak dira.

b) Zati bat eraisteko obra:
Eraikin nagusiko gorputz edo pieza bat edo batzuk suntsitzeko xedea dutenak dira, eta lehendik dagoen eraikinaren egituraren, fatxaden eta beste elementu batzuen zati bat mantentzen dute.

c) Erabateko eraispen–obrak:
Lehendik dagoen eraikina erabat suntsitzea eta behin betiko desagertzea helburu dutenak dira.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

— Eraispen-obretan kontuan hartu beharko dira ingurumen-araudiak ezartzen dituen eskakizun bereziak, bai hondakinak egiteko eta kentzeko unean, bai hondakinak garraiatzeko eta kudeatzeko unean.

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

260.- artikulua.- Birgaitzeko esku–hartzeak.

1. Birgaitze–esku–hartzetzat 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) Zaharberritze zientifikoko lanak:
Eraikin edo instalazio baten gaineko eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailen gaineko eraikuntzako esku–hartze mota bat da, eta garrantzi handia du hiri–ehunean, arkitektura–balio espezifikoen ondorioz, haren ezaugarriak kontserbatzeko eta balioesteko, barruan aipatutako balioen araberako erabilera edo erabilerak ahalbidetzeko.

b) Zaharberritze kontserbatzailerako obrak:

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

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

c) Kontserbazio– eta apainketa–obrak:

— Eraikuntzako esku–hartze mota bat da, lehendik dauden eraikinetako akabera–elementuak konpondu, berritu edo ordezkatzera zuzendua, bai eta elementu horiei gutxieneko bizigarritasun–baldintzak mantentzera edo hornitzera ere, gutxieneko higiene–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, 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 egituran 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 ordezkatuz eta zimenduak jarriz, egonkortasuna eta segurtasuna areagotuz.

e) Eraberritze–lanak:
Eraikinaren barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatu nahi duen eraikitzeko lana da, egiturazko elementuen kokapena, kota, forma eta neurriak aldatuz, hala nola hormak, zutabeak, forjatuak, fatxadak, estalkia, etab.

4. Aplikatu beharreko araubidea:

— Oro har, birgaitze-obretan lehentasunezkotzat hartuko dira beti kultura-ondarearen araudiaren ondoriozko kontserbazioari eta babesari buruzko zehaztapenak.

— Birgaitze integralaren kasuan, eraikuntza aplikatu beharreko araudira egokitzea eskatu ahal izango da. Horrela, esku-hartze mota horretan, lerrokatze ofiziala OP – 03 planoen seriean definitutako antolamendu xehatuak ezarritakoa izango da. Lerrokadura ofizial horretatik kanpo geratzen den lurzatiaren azalera doan lagako da, kargarik gabe eta jabari publikoari atxikitzeko. Hori guztia obra-lizentziaren baldintza izango da, eta azalera hori ez da Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduketa gisa identifikatuta geratu Plan Orokor honetan; beraz, birgaitzeko jarduketa gauzatzearen araberakoa izango da hori lortzea. Horrela, aurkezten den birgaitze-proiektuak urbanizazio-eranskin bat izan beharko du, lagapen-azalera identifikatuko duena, eta hori benetan gauzatuko da lehen erabilerako lizentzia emateko baldintza gisa. Ondorio horietarako, birgaitze integraltzat hartuko dira lehendik dauden eraikinen gaineko esku-hartzeak, baldin eta haien konfigurazio arkitektonikoa aldatzen badute. Esku-hartze partzialtzat edo erabateko esku-hartzetzat hartuko dira kanpoko konposizio orokorraren, bolumetriaren edo egitura-sistema osoaren funtsezko aldaketa eragiten dutenak, edo eraikinaren erabilera nagusiak aldatzea helburu dutenak. Hori guztia Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 2.2 b) artikuluaren arabera.

— Birgaitze partzialaren kasuan, esku hartzen den eraikinaren edo elementuaren zatia aplikatu beharreko araudira egokitzea eskatu ahal izango da.

— Birgaitze-proiektuek beti hartuko dute eraikin osoaren diseinu-unitatearen irizpidea, eta, beraz, ahal den neurrian, saihestu egingo dira ezarritako eskakizunak bete nahi dituzten baina eraikinaren irudiaren narriadura, distortsio eta kontraste handiagoa eragin dezaketen jarduketa puntualak.

261.- artikulua.- Eraikuntza berriko esku–hartzeak.

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

a) Solairu berriko obrak:
Orube berrietan, hutsik dauden orubeetan edo eraikita dauden lurzatietan lehendik ez dauden eraikuntzak sortzen dituztenak dira. Azken kasu horretan, honako hauek bereizten dira:

— Ordezkapen-obrak: Eraikin bat eraistea eta ondoren eraikitzea dakarten obrak dira, eraitsitako eraikinaren oinarrizko parametroak erabat edo partzialki aldatuz (okupazioa, solairu kopurua, estalkiaren konfigurazio orokorra, etab.).

— Berreraikitzeko obrak: eraikin bat eraistea eta ondoren eraikitzea dakartenak dira, eraitsitako eraikinaren osaera bolumetrikoa (batez ere okupazioa, solairu kopurua eta estalkiaren konfigurazio orokorra) errepikatuz, eraikin berriak lurzatian leku berean egon edo ez.

b) Handitzeko obrak:
Lehendik dagoen eraikin baten bolumetria handitu nahi duten obrak dira, eraitsi gabe, eta oinplanoan okupaziorik handiena duten kasuak zein gaineraikuntzakoak hartzen ditu kontuan.

2. Aplikatu beharreko araubidea:

a) Solairu berriko 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) Ordezkatzeko edo berreraikitzeko obrak:

— Ordezpen eta berreraikitze kasuetan, eta araudi partikularrak kontrakorik ezartzen ez badu, eraikigarritasuna, hasiera batean, lurzoruaren okupazio–parametroen, eraikuntza–lerrokaduren, 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, lerrokadurak eta sestrak zehazteko eta eraikin berriaren bolumenak antolatzeko. Ondorio horietarako, kontuan hartuko dira Plan Orokor honen parametroak eta gainerako zehaztapenak, bizigarritasun–baldintzak, sektoreko araudia eta aplikatzekoak diren gainerako erregulazioak. Eraikin berriaren eraikigarritasuna parametro eta zehaztapen horietatik ondorioztatzen dena izango da, nahiz eta aldez aurretik gauzatutakoa baino txikiagoa izan. Hala ere, lurzatiaren okupazioa edo solairu kopurua aldatzearen bidez egokitu ahal izango da.

— Ordezkatu beharreko eraikigarritasuna aurretik gauzatutakoa baino txikiagoa bada, aldea ez da ordainduko.

— Xehetasun–azterlana behin betiko onartzeko, sektoreko baimen guztiak eduki beharko dira, zortasun aeronautikoei buruzkoak barne.

— 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 araberakoa izango da lizentzia hori lortzea. Horrela, aurkezten den eraikuntza–proiektuak urbanizazio–obren eranskin bat jaso beharko du, lagapen–azalera identifikatuko duena, eta benetan gauzatuko da lehen erabilerako lizentzia emateko baldintza gisa.

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 eguterak 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 dagokion 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 Orokor honetan zehaztutako baldintzen arabera.

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

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

263.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak.

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. tituluan eta Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean ezarrita dago.

264.- artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak hiri–lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

1. 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat joko dira plangintzak epe jakin batean desagertzea aurreikusi duen eraikin, eraikuntza eta instalazioak, jarduketa integratuetan edo sistema orokorrak eta lokalak egikaritzeko jarduketetan.

2. Antolamenduz kanpoko elementu horiek antolamendu xehatuko planoetan identifikatuta daude (OP–03 seriea).

3. Aldi baterako, Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzea eskatzen duten eremuetan dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioek, hasierako onespena eman arte, hurrengo artikuluan aurreikusitako desadostasunen berezko araubidea baliatu ahal izango dute, betiere esku–hartzearen ondoriozko balio–gehikuntzari uko egiten diotela jasota badago.

4. 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.

5. Antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketa eta erabilerei dagokienez:

a) Egungo bolumena edo azalera eraikia handitzeko obrak ez dira baimentzen. Ezta ezaugarri orokorrak sendotzea, modernizatzea edo hobetzea ere.

b) 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.
c) Modernizazio–obratzat hartuko dira eraikuntza–elementuak gehitzeko edo ordezteko 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.
d) Finkatze–obratzat hartuko dira eraikuntzaren egonkortasunean jardutera zuzendutakoak, egitura–elementu nagusiak berrituz, ordezkatuz edo sendotuz, hala nola portikoak, habeak, zutabeak, karga–hormak..., elementu horien guztien % 30 baino gehiago berrituz, ordeztuz edo sendotuz.
e) Eraikina edo instalazioa mantentzeko obrak soilik baimentzen dira, gutxieneko bizigarritasun–, irisgarritasun– eta osasungarritasun–baldintzetan eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragiteko.
f) Ondorio horietarako, eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun–, irisgarritasun– eta osasungarritasun–baldintzetan mantentzeko obratzat hartuko dira DB–HS Osasungarritasuna eta DB–HE Energia Aurreztea 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 dituena, 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun–baldintzak eta zuzkidura–bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituena, eta gai horiek arautzen dituzten gainerako arauak.
g) Ez da baimentzen eragindako lurzatiak eta/edo eraikinak zatitzea.
h) Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, baina ez beste batzuekin ordezkatzea, ezta erabilera berriak ezartzea ere.

6. Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean ohiko baliabide teknikoen bidez antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako zatitik bereiz daitekeen eraikin edo eraikin–kidego baten zati bat dagoenean, antolamenduz kanpoko erregimenetik salbuetsita eta dagokion araubidearen mende geratuko da, proposatutako antolamenduaren arabera.

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

265.- artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen hiri–lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101.3.b) artikuluaren arabera, plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikin edo instalazioak dira, agindu gabekoak izan ezik, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketa eta erabilerei dagokienez, eta araudi partikularrean ezarritakoari kalterik egin gabe:

a) Oro har, eraikuntzaren eta instalazioen baldintzak sendotzeko, handitzeko, kontserbatzeko, apaintzeko eta hobetzeko obrak baimentzen dira, betiere antolamenduarekin bat ez etortzearen arrazoiak areagotzen ez badira.
b) Egungo bolumena edo azalera eraikia handitzeko obrak ez dira baimentzen. Berreraikitzekoak ere ez, antolamendu xehatu berrira egokitzen ez badira behintzat, eta hori aldez aurretik egiaztatu beharko da izapidetzen den xehetasun–azterketan.
c) Lursailak ezin dira zatitu.
d) Lehendik dauden erabilerak mantentzea eta beste batzuekin ordezkatzea edo erabilera berriak ezartzea baimentzen da, betiere aplikagarria den erabileren bateragarritasun–araubidera egokitzen badira.

266.- artikulua.- Antolamenduan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

Antolamenduan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak dira, kasu bakoitzean, Plan honetan haientzat ezarritako hirigintza–araubidearekin bat datozen erabilera nagusietara (bereizgarriak edo baimenduak) bideratutakoak, gaur egungo eraikuntza–parametroekin sendotzen baitira.

267.- artikulua.- Antolamendu xehatua egiteke duten area eta sektoreetan lehendik dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

1. Egoera horretan daude Plan Orokor honetan mugatutako hiri-lurzoruko eremuetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan lehendik dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Horiek plan bereziak edo partzialak izan behar dituzte, antolamendu xehatua zehazteko.

2. Eraikin, eraikuntza eta instalazio horietan baimendu daitezkeen jarduketa eta erabilerei dagokienez, eta garapen-plangintza onartzen ez den bitartean:

a) Egungo bolumena edo azalera eraikia handitzeko obrak ez dira baimenduko. Ezta ezaugarri orokorrak sendotzea, modernizatzea edo hobetzea ere.
b) Hobetzeko, modernizatzeko edo sendotzeko obrak zehazteko, antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako arau hauetan aurreikusitakoa beteko da.
c) Eraikuntza edo instalazioaren gutxieneko bizigarritasun, irisgarritasun, osasungarritasun, jasangarritasun energetiko eta/edo hirugarrenei kalterik ez egiteko baldintzetan soilik baimentzen dira mantentze-lanak.
d) Eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun, irisgarritasun, osasungarritasun eta jasangarritasun energetikoko baldintza batzuetan mantentzeko obrak zehazteko, antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako arau hauetan aurreikusitakoa beteko da.
e) Ez da baimentzen ukitutako lurzatiak eta/edo eraikinak zatitzea.
f) Dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, bai eta behin-behineko erabilerak ere, 2/2006 Legearen 36 eta 37.

3. Aldi baterako, eta plangintza xehatuari hasierako onespena eman arte, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak desadostasunen berezko araubideari atxiki ahal izango zaizkio, baldin eta esku-hartzearen ondoriozko balio-gehikuntzari uko egiten zaiola jasota badago.

4. Plangintza xehatua behin betiko onartu ondoren, onartutako antolamendu xehatuari egokitzen zaizkion araubidepean geratuko dira.

268.- artikulua.- Hiri–lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko beste egoera batzuk.

1. Aurreko artikuluetan hiri–lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik zeuden eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako jorratutako egoerak honako hauekin osatuko dira:

a) Lehendik zeuden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, zuzkidura–jarduketetan sartuta daudenak eta altxatzeko proposamenek edo antzeko jarduketek ukitutakoak.
b) Eraikin, instalazio eta erabilera toleratuak.
c) Antolamenduan dauden eta ordezko eraikuntza–parametroei lotuta dauden eraikinak eta instalazioak.

2. Lehendik zeuden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, zuzkidura–jarduketetan sartuta daudenak eta altxatzeko proposamenen edo antzeko jarduketen eraginpean daudenak, Plan Orokor honen Araudi Berezian identifikatuta daude.

a) Plan honetan planteatutako hirigintza–antolamenduarekin bat badatoz finkatuko dira horiek guztiak, nahiz eta altxaerak edo antzeko jarduketak egin daitezkeen.
b) Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira.
c) Altxatzeko jarduketak edo antzekoak egungo eraikina mantenduz edo eraitsiz egin ahal izango dira, egungo eraikina katalogatuta egoteagatik mantendu behar denean izan ezik.
d) Altxatzeko jarduketak edo antzekoak gauzatzeko, aldez aurretik eta/edo aldi berean zuzkidura–betebeharrak bete behar dira, eta hirigintza–eraikigarritasuna Administrazioari laga behar zaio (eraikigarritasunaren % 15eko gehikuntza).
e) Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, bai eta erabilera horien ordez dagokion antolamendu xehatuan baimendutako beste batzuk jartzea ere.

3. Eraikin, instalazio eta erabilera toleratutzat joko dira, planteatutako hirigintza–antolamenduarekin bat ez datozenak eta aldi baterako finkatzen direnak, plan honetan edo plana garatuko duen plangintza xehatuan ezarritako moduan eta baldintzetan.

a) Antolamendu barru egongo dira eraikinak eta instalazioak mantentzen diren bitartean.

b) Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ez egungo bolumena edo azalera eraikia handitzekoak, ezta berreraikitzekoak ere, antolamendu xehatu berrira egokitzen ez badira behintzat, eta hori aldez aurretik izapidetzen den xehetasun–azterketan ziurtatu beharko da.
c) Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, bai eta erabilera horien ordez dagokion antolamendu xehatuan baimendutako beste batzuk jartzea ere.

4. Antolamenduan dauden eta ordezko eraikuntza–parametroei lotuta dauden eraikin eta instalaziotzat hartuko dira Plan honek gaur egungoak partzialki ordezten dituzten eraikuntza–parametroak (lerrokadurak...) ezartzen dituenak.

a) Kasu horietan, oraingo eraikuntza finkatu egingo da, eta parametro berriak aplikatuko dira ordezkapenen kasuan.
b) Ezaugarri orokorrak sendotu, modernizatu edo hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ez bolumena edo egungo azalera eraikia handitzekoak.
c) Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, bai eta erabilera horien ordez dagokion antolamendu xehatuan baimendutako beste batzuk jartzea ere.

269.- artikulua.- Antolamenduz kanpoko eta bat ez datozen erabilerak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

1. Plan Orokor hau behin betiko onartu aurreko erabilerak, haren zehaztapenekin bat ez badatoz, antolamenduz kanpokotzat joko dira, baldin eta eraikina, eraikuntza edo aterpetzen dituen instalazioa hala bada, Plan Orokor honek berariaz hala adierazita duelako, eta antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioen berezko araubidea aplikatuko da.

2. Araubide horri lotuta geratuko dira, era berean, ezkutuan ezarritako erabilerak, hau da, horiek ezartzea gaitzen duen titulurik gabe edo hura alde batera utzita edo urratuz ezarritakoak.

3. Gainerako kasuetan, bat ez datorren erabilera plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoaren arabera arautuko da.

4. Antolamenduz kanpoko gisa kalifikatutako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako erabilerei dagokienez, plangintzarekin bat ez datozenei edo antolamendu xehatua egiteko zain dauden eremuetan aurretik zeudenei dagokienez, antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako aurreikusitakoari jarraituko zaio, plangintzarekin bat ez datozenei edo araudi orokor honetan lehendik zeudenei.

270.- artikulua.- Antolamenduz kanpoko dauden eraikinak eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean.

Lurzoru urbanizaezinean, antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazio eta erabileratzat hartzen dira:

1. Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zeuden eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan adierazitako baldintzak betetzen badira:

a) Kasu horretan, eta udal-lizentzia duten neurrian soilik, eraikina, eraikuntza edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko obrak eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragiteko obrak baimentzen dira.
b) Eraikina, eraikuntza edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko obrak zehazteko, antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako arau hauetan hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aurreikusitakoa beteko da.
c) Eraikin horietan kokatutako erabilerek beren jarduera garatzen jarraitu ahal izango dute jarduera eten arte.

2. Plan Orokor honen kalifikazio orokorrak baimendu gabeko (debekatutako) erabilerak hartzen dituzten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta "aurretik zegoen erabilera toleratu" tzat hartzen ez badira. Eraikin horiei dagokienez, legez aurreikusitako hirigintza-antolamendua lehengoratzeko neurriak hartuko dira.

3. Plan Orokor honen kalifikazio orokorrak bultzatu edo onar ditzakeen erabilerak hartzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioak, baldin eta udal-lizentziarik ez badute. Eraikin horiei dagokienez, legez aurreikusitako hirigintza-antolamendua lehengoratzeko neurriak hartuko dira.

271.- artikulua.- Planarekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean.

1. Lurzoru urbanizaezineko plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalaziotzat hartuko dira Plan Orokor honen kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituen erabilerak dituztenak, baldin eta "aurretik zegoen erabilera toleratu" gisa hartzen badira. Ondorio horietarako, “lehendik zeuden erabilera toleratutzat” jotzen dira udal-lizentzia dutenak.

a) Horietan, eraikina, eraikuntza edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko obrak baimentzen dira, eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragiteko obrak.
b) Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira. Egungo azalera eraikia handitzea indarrean dagoen HAPOk zehaztutako kasuetara eta baldintzetara mugatuko da.
c) Eraitsiz gero, ezin izango da ordeztu.
d) Eraikin horietan, lehendik dagoen erabilera baimentzen da, harik eta bertan behera uzten diren arte, hargatik eragotzi gabe jardueren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzea, bai eta kalifikazio orokorrak baimendutakoen artean dagoen eta ezarritako bateragarritasun-baldintzak betetzen dituen edozein erabilera ezartzea ere.

2. Aurreko puntuen arabera antolamenduz kanpokotzat kalifikatu ez diren eta plangintzarekin bat ez datozen gainerako eraikinak antolamenduak finkatutako lehendik dauden eraikintzat hartuko dira.

Talde honetan sartzen da baserrien kasu berezia, eta horiek berreraiki ahal izango dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan eta 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, banaketa horizontala baimenduko da, dauden etxebizitzen kopurua bikoiztea ahalbidetuz, baserri bakoitzeko lau etxebizitzaren kopurua inola ere gainditu gabe.

IX. TITULUA
ERANSKINAK

I. KAPITULUA. I. ERANSKINA

1. ATALA. ZUZKIDURA PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNA

272.- artikulua.- Osasun–zuzkidurak.

Kodea	Lurzatiaren azalera (m²)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m²t)	Planta kopurua
CS Algorta **ZSG–EQ–SA–04**	2.593,33	3.500	S+B+3
CS Las Arenas **ZSG–EQ–SA–01**	1.819,47	3.500	S+B+3
CS Alango **ZSG–EQ–SA–02**	2.160,62	3.500	S+B+3
Uribeko Osasun Mentalerako Zentroa (San Nikolas 2) **ZSG–EQ–SA–03** Partzelaren azalera murriztea planteatzen da (1.142 m² ko azken azalera), bide–sistema handitzeko (216 m²).	1.142,29	1.900	S+B+3
San Martín **ZSG–EQ–SA–05**	425,47	700	B+3

273.- artikulua.- Hazkuntzarako zuzkidurak.

Kodea	Lurzatiaren azalera (m²)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m²t)	Planta kopurua
Juan Bautista Zabala LHIP **SLEQ–DO–06**	1.541,53	2.000	B+4
Ikastola Gobela **SLEQ–DO–03**	2.759,93	3.500	B+3
San Ignacio LHIP **SLEQ–DO–05** Haurreskola Egunsentia **ZSG–EQ–DO–07**	4.604,58 + 710,79	6.500	B+3
Aixerrota BHI **ZSG–EQ–DO–05**	12.115,54	14.500	B+4
IEFPS Fadura **ZSG–EQ–DO–04**	6.645,09	7.500	B+3
Getxoko Hizkuntzetako Eskola Ofiziala **ZSG–EQ–DO–02**	471,21	2.600	B+5
Andrés Isasi Muska Eskola **ZSG–EQ–DO–01**	702,96	3.500	S+B+4

274.- artikulua.- Kirol–zuzkidurak/zuzkidura generikoak.

Kodea	Lurzatiaren azalera (m^2)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m^2t)	Planta kopurua
Gobela Kiroldegia **ZSG–EQ–DE–02**	16.107,23	20.000	2S+B+3
Andramari Kiroldegia **ZSG–EQ–GE–12**	8.985,31	10.000	S+B+3
Faduraen zabalkuntza (SNU) **ZSG–EQ–DE–04 (f+g+h)**	17.093,84	25.000	2S+B+3

275.- artikulua.- Gizabidezko dotazio kulturalak/generikoak.

Kodea	Lurzatiaren azalera (m^2)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m^2t)	Planta kopurua
Romo Kultur Etxea **ZSG–EQ–CC–01**	1.091,02	5.500	S+B+6
San Nicolás antzinako ermita **ZSG–EQ–GE–15**	249,46	500	B+2
Muxikebarri **ZSG–EQ–CC–03**	1.976,64	6.000	S+B+4
Punta Begoña **ZSG–EQ–GE–02**	6.260,76	6.500	B+4
Errekagane Zuzkidura Multzoa **SLEQ–GE–01**	1.119,20	2.300	B+1
San Nicolás Liburutegia **ZSG–EQ–CC–02**	221,99	500	B+2
AD-R41aren Zuzkidura publikoa **SLEQ–EQ–R41**	540,06	3.500 (SR) 1.650 (BR)	B+6 3S

276.- artikulua.- Zuzkidura asistentzialak/generikoak.

Kodea	Lurzatiaren azalera (m^2)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m^2t)	Planta kopurua
Sagrado Corazón de Jesús Udal Egoitza **ZSG–EQ–AS–03**	5.002,75	7.500	2S+B+4
Algortako Babestutako Apartamentuak **ZSG–EQ–AS–04**	198,83	1.000	B+4
Areetako Babestutako Apartamentuak **ZSG–EQ–AS–02**	1.128,32	2.000	S+B+4
Belaunaldien arteko eraikina **ZSG–EQ–GE–16**	1.515,90	9.500	S+B+5
SLEQ–GE–02	4.354,22	3.500 (SR) 1.000 (BR)	2S+B+4

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

Kodea	Lurzatiaren azalera (m^2)	Sestra gaineko eraikigarritasuna (m^2t)	Planta kopurua
Santa Clara (Berria) **ZSG–EQ–GE–03**	4.703,57	22.000	3S+B+3
Udala eraikin angusia **ZSG–EQ–AD–03**	1.489,24	2.200	S+B+3
Santa Clara **ZSG–EQ–AD–04**	3.523,05	2.000	S+B+3
Elkartegia **ZSG–EQ–AD–10**	600,28	3.500	S+B+6
Casa Encantada eraikina **ZSG–EQ–AD–06**	1.064,23	1.500	S+B+3
Urgulleko eraikina **ZSG–EQ–GE–08**	889,99	1.800	S+B+4
Udaltzaigoa **ZSG–EQ–SP–02**	4.364,09	6.500	S+B+3
Brigadentzako eraikin berria (Aintzineko Getxo II) **ZSG–EQ–GE–05**	7.278,26	8.500	B+4
Merkatua **ZSG–EQ–SP–06**	1.416,57	4.000	S+B+2
Areetako aparkalekua **ZSG–AP–02**	9.147,10	18.000 (SA)	6S+B
Lanbide **ZSG–EQ–AD–01**	239,53	1.000	B+2
Aretxondondoko Aparkalekua **ZSG–AP–16**	1.544,11	500 (SG) 4.700 SA)	4S+B
Correos **ZSG–EQ–AD–09**	715,32	1.200	B+2
Aintzineko Algortako gasolindegia **ZSG–EQ–SP–08**	475,78	2.150	2S+B+5
Kortiñeko Zuzkidura bizitokiak **ZSG–ALD–01**	2.353,17	4.700	3S+B+3
Antiguo Golfeko aparkalekua **ZSG–AP–08**	6.975,71	21.000 (BR)	4S+B
Jose Maria Chavarri Zuazo aparkalekua **ZSG–AP–06**	6.175,03	19.000 (BR)	3S+B

II. KAPITULUA. II. ERANSKINA

1. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILEREN MATRIZA

1. Egokia
2. Onargarria
3. Debekatua

ANTOLAMENDU KATEGORIAK														BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK					
														Arrisku natural eta Klima aldaketakoak				Azpiegitura berdea	
	ZR–EP–E Babes Berezi Zorrotzeko Landa Zona*	ZR–EP–BO Espezie autoktonoen edo antzeko basoen babes bereziko landa zona**	ZR–EP–H Kostaldeko hezeguneen babes bereziko landa zona*	ZR–EP–H Barrualdeko hezeguneen babes bereziko landa zona	ZR–PAS Lur Gaineko Urak Babesteko zona ***	ZR–EP–BO Espezie autoktonoen edo antzeko basoen babes bereziko landa zona LAUBera lotuta***	ZR–MA–L Itsasertzeko ingurumena hobetzeko landa zona*	ZR–MA–H–1 Barrualdeko Hezegunearen Ingurumena Hobetzeko landa zona	ZR–MA–H–2 Barrualdeko Hezegunearen Ingurumena Hobetzeko landa zona	ZR–FO Baso landa zona	ZR–AG–H Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko landa zonak. Barnealdeko hezeguneak	ZR–AG–AVE Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko landa zonak. Balio estrategiko altua	ZR–AG–PRT Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko landa zonak. Trantzizioko landa paisaia	ZR–AG–UE Hiriko hondartzetako landa zona*	Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasuna	Arrisku geologikoak	Urpean gera daitezkeen eremuak	Klima-aldaketari lotuak	Beren ingurumen-balioengatik babestutako espazioak	Korridore ekologikoak eta funtzio anitzeko interes naturaleko beste gune batzuk
INGURUMEN BABESA																			
Kontserbazioa	1 [1a]	1 [2a]	1 [3a]	1	1 [4a]	1 [4a]	1 [1g]	1 [3j]	1 [3j]	2	2 [3v]	2	2	2 [1g]	—	—	—	—	1 [3]	1
Ingurumen hobekuntza	3	1 [2a]	1 [3a]	1	1 [4a]	1 [4a]	1	1 [3j]	1 [3j]	2	2	2	2	1	—	—	—	—	2 [3]	2
Zientzia – kultura jarduerak	2	2	2 [3b]	2 [3b]	1 [4a]	1 [4a]	1 [1h]	1 [3j]	1 [3j]	2	2	2	2	2	—	—	—	—	2 [3]	2
AISIA																			
Aisia estentsiboa	2 [1b]	2	2 [3c]	2	2	2	2	2 [3b]	2	2	2	2	2	1 [1b], 2 [1t]	2 [4]			2 [3,4]	2 [3]	2
Aisia intentsiboa	3	2 [2b]	3	3	2	2 [2b]	2 [1i]	2 [3k]	2 [3q]	2 [5a]	2 [3q]	2 [5h]	2 [5a]	1 [1u], 2 [1v]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Ehiza eta arrantza jarduerak	2 [1c]	2 [2c]	3	3	2	2 [2c]	2 [1j]	2 [3l]	2 [3l]	2 [5b]	2 [3l]	2	2	2 [1c]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
LEHEN MAILAKO BALIABIDEEN APROBETXAMENDUA																			
Nekazaritza	3	3	3	3	2 [4b]	3	2 [1k]	3	2 [3r]	2 [5c]	1 [3w], 2 [3x]	1, 2 [5i]	1 [5h], 2 [5i]	3	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Negutegiak	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2 [3y]	2 [5i]	2 [5i]	3	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Abeltzaintza	3	2 [2d]	3	3	2 [4b]	3	2 [1l]	2 [3m]	2 [3s]	2 [5d]	1 [3w], 2 [3z]	2 [5j]	2 [5j]	3	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Baso-erabilera	3	2 [2e]	3	3	2 [4c]	2 [4c]	3	3	2 [3t]	1 [5e]	2 [3aa]	2 [5k]	2 [5o]	2 [1w]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Akuikultura, arrantza eta biltze profesionala	2 [1d]	—	—	—	—	—	2 [1m]	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Nekazaritza-industriak	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2 [5f]	2 [3ab]	3 [5m]	2 [5g]	3	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Erazteko jarduerak	3	3	3	3	2 [4d]	3	2 [1n]	3	2 [3u]	2	3	—	—	3	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
AZPIEGITURAK																			
Garraiobideak	3	3	3	3	2	3	2 [1o]	3	2 [3p]	3	2	2 [5l]	2 [5l]	3	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Aireko lineak	3	2 [2f]	3	3	2	2 [2f]	2 [1p]	2 [3n]	2 [3n]	2 [5g]	2 [3n]	2 [5g]	2 [5g]	2 [1p]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Lurpeko lineak	2 [1e]	2 [2f]	2 [3d]	2 [3g]	2 [4e]	2 [2f, 4e]	2 [1q]	3	2 [3p]	2 [5g]	3	2 [5g]	2 [5g]	2 [1x]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
A motako zerbitzuetako instalazio teknikoak	3	3	3	3	2	3	3	3	3	2 [5f]	3	3 [5m]	2 [5g]	2 [1y]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
B motako zerbitzuetako instalazio teknikoak	2 [1f]	2 [2f]	2 [3e]	2 [3h]	2	2 [2f]	2 [1r]	2 [3o]	2 [3p]	2 [5g]	2 [3ac]	2 [5g]	2 [5g]	2 [1z]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Obra eta hondakin solidoen zabortegiak	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2 [5g]	3	3	2 [5g]	3	3	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
ERAIKUNTZA ERABILERAK																				
Erabilera tertziarioa	3	3	3	—	—	—	—	—	2 [3p]	—	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak	3	2 [2g]	2 [3f]	2 [3i]	2 [4f]	2 [4f]	2 [1s]	2 [3p]	2 [3p]	2 [5f]	2 [3ad]	3 [5m]	2 [5g]	2 [1aa]	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2
Ustiaguneari lotutako egoitza isolatua	3	3	3	3	2 [4g]	3	3	3	3	2 [5f]	2 [3aa]	2 [5g]	2 [5g]	3	2 [4]	3	3	2 [3,4]	3	2
Ustiaguneari lotuta ez dagoen egoitza isolatua, HAPO aurrekoa	3	3	3	3	2 [4g]	3	3	3	3	3	3	2 [5n]	2 [5n]	3	2 [4]	3	3	2 [3,4]	3	2
Instalazio arriskutsuak	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3 [5m]	2 [5g]	3	2 [4]	2	2 [4]	2 [3,4]	2 [3]	2

* Itsas-lehorreko jabari publikoaren edo haren babes-zortasunaren barruan dauden azalerek Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen zehaztapenak beteko dituzte; beraz, azalera horietan soilik gauzatu ahal izango dira itsas lehorreko jabari publikoan edo haren babes-zortasunean onar daitezkeen jarduerak. Jarduera bideratuak edo onargarriak Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoa okupatzeko gaikuntza-tituluaren eskaeraren eta Ur Agentziaren txostenaren mende egongo dira, babes-zortasuneko eremuan egonez gero..

** Espezie Autoktonoen Basoen Babes Bereziko Eremuak adierazten diren erreken ertzetan zehaztutako 15 metroko tarteetan, gainazaleko uren babes-eremurako (ZR – PAS) definitutako zehaztapenak baldintzatzaile gainjarritzat hartuko dira Espezie Autoktonoen Basoen Babes Bereziko Eremurako zehaztapenetarako.

*** Jarduera onargarriak Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAParen garapenaren arabera arautuko dira (E eta F kapituluetan eta C.4 epigrafean ezarritakoa betetzearen eta ertzetako ingurumen egoeraren mende, ondo kontserbatutako landarediarekin edo lehengoratzeko premiarekin) eta Kantauri Ekialdeko Demarkazioko Plan Hidrologikoaren arabera (2022-2027), eta betiere ZSG – H sistema hidrauliko orokorreko eremutik kanpo.

Era berean, onargarriak dira, baina betiere behar bezala justifikatuta, lursail naturalaren aldaketak (edozein motatako eraikin, instalazio edo eraikuntzak, finkoak zein desmuntagarriak, lur-berdinketak eta lur-mugimenduak, etab.) nekazaritzako eta basogintzako lanetarako, edo onura publikoko edo gizarte-intereseko azpiegituren eta eraikinen obra publiko eta instalazioetarako, edo kultura-ondarea babesteko ekintzetarako.

Debekatuta daude lurpeko akuiferoetako urak kutsa ditzaketen edozein motatako isurketak (solidoak edo likidoak).

[1] **ITSASERTZEKO LAP.**

[1a] Kontserbazio zorrotza baino ez da erabiltzen, eta kontserbazio aktiboa debekatuta dago.

[1b] Eskalada eta jarduera aeronautikoak izan ezik, debekatuta baitaude.

[1c] Arrantza eta bilketa ez-profesionala bakarrik dira onargarriak lizentzia, debeku eta/edo gutxieneko neurrietan.

[1d] Lizentzia, debekualdi eta gutxieneko tailuei lotutako gatz-/gatz-uren eta arrantzako eta bilketa profesionaleko espezieak hazteko instalazioak baino ez..

[1e] Udal-plangintzak garatu beharreko telekomunikazioen, uraren eta energia elektrikoaren lurpeko lineak bakarrik.

[1f] Itsasargiak eta erradiofaroak soilik, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren eta ontzien amarralekuen baldintzapean.

[1g] Kontserbazio aktiboaren erabilera bakarrik.

[1h] Ekosistema berroneratzera daramaten jarduera zientifiko-kulturalak bakarrik sustatuta; gainerako jarduera zientifiko-kulturalak onargarritzat hartuko dira.

[1i] Soilik aisialdi kontzentratua, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean.

[1j] Lizentziak, debekualdiak eta/edo gutxieneko neurrietara lotuak.

[1k] Ureztatzeko ura ateratzea eta nekazaritzako produktu fitosanitarioak erabiltzea soilik, biak akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean.

[1l] Paszikultura eta artzaintza soilik, abeltzaintzako praktiken barruan eta higadura fenomenoak dituzten eremuetatik kanpo.

[1m] Urpean gera daitezkeen eremuetatik kanpo ur gezako espezieak hazteko instalazioak bakarrik.

[1n] Urak har ditzakeen edo higadura-fenomenoak dituzten eremuetatik kanpoko gatzagak bakarrik.

[1o] Soilik autobideak, autobiak, errepideak eta trenbideak egitea, urpean gera daitezkeen eremuetatik eta/edo higadura-fenomenoak dituzten eremuetatik kanpo, eta udal-plangintzak garatu beharrekoak.

[1p] Udal-plangintzak garatu beharrekoa.

[1q] Udal-plangintzak telekomunikazioen, uraren eta energia elektrikoaren lurpeko lineak eta gasaren, petrolioaren eta saneamenduaren lurpeko lineak garatu behar ditu, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean eta urpean gera daitezkeen eremuetatik kanpo.

[1r] Soil-soilik uholde-arriskuko eremuetatik kanpo dauden eta udal-plangintzak garatu behar dituen garrantzi txikiko hiri-sarbideak, eta uholde-arriskuko eta/edo higadura-fenomenoak dituzten eremuetatik kanpoko bideratzeak eta kanalizazioak.

[1s] Bakar-bakarrik harrera- eta informazio-zentroak, ekomuseoak, akuariumak eta antzekoak, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean eta urpean gera daitezkeen eremuetatik kanpo, eta udal-plangintzak garatu beharrekoak.

[1t] Eskalada eta jarduera aeronautikoak.

[1u] Aisialdi intentsiboaren barruan: Aisialdi kontzentratua akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean, bainatzeko eremuak balizekin egokitzea, tresna flotatzaileak hondartzeko eremuak egokitzea (hidropedalak, surfa, etab.), eta hondartzetako sasoiko zerbitzuak egokitzea, udal plangintzak garatu beharreko hamaka, eguzkitako, zaharberritzeko instalazio desmuntagarriekin, etab.

[1v] Aisialdi intentsiboaren barruan, aire zabaleko kirol-instalazioak, urpean gera daitezkeen eremuetatik kanpo.

[1w] Baso-erabileraren barruan, masak maneiatzera eta kontserbatzera bideratutako baso-jarduerak sartzen dira, aprobetxamendu tradizional jasangarriak barne.

[1x] Lurpeko lineen barruan, udal-plangintzak garatu beharreko telekomunikazio-sareak, ura eta energia elektrikoa.

[1y] A motako instalazio tekniko ez-linealen barruan, dragatze-materialen isurketa.

[1z] B motako instalazio tekniko ez-linealen barruan: udal-plangintzak garatu beharreko garrantzi txikiko hiri-sarbideak; itsasargiak eta erradiofaroak, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean; higadura-fenomenoak dituzten eremuetatik kanpo, udal-plangintzak garatu beharreko itsas pasealekuak eta harri-lubetak edo dikeak bezalako kostaldeko defentsa-obrak; eta ubideratzeak eta kanalizazioak, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean, fuera de zonas inundables y/o con fenómenos erosivos.

[1aa] Udal-plangintzak garatu beharreko hondartzen zerbitzura dauden eta akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean dauden eraikinak eta instalazioak.

[2] **ESPEZIE AUTOKTONOEN EDO ANTZEKOEN BASOAK BABESTEA.**

[2a] Erakunde publikoen kontrolpean daudenak.

[2b] Udal-plangintzak garatu beharreko aisialdi kontzentratua baino ezin da onartu.

[2c] Lizentzia, debekualdi eta gutxieneko tailuei lotutakoak.

[2d] Abeltzaintzako praktikak bakarrik onar daitezke.

[2e] Baso-praktikak bakarrik onar daitezke.

[2f] Udal-plangintzak garatu beharrekoa.

[2g] Udal-plangintzak garatu beharreko harrera-zentroak, informazio-zentroak, ekomuseoak eta antzekoak baino ez dira onartuko.

[3] **HEZEGUNEEN LAP.**

[3a] Soil-soilik kontserbazio zorrotzeko jarduerak, berariaz debekatuta ez dauden eremuetan aktiboki kontserbatzekoak eta berariaz baimendutako eremuetan ingurumena hobetzekoak.

[3b] Erakunde publikoek baldintzatuta eta kontrolatuta.

[3c] Berariaz baimendutako eremuetan.

[3d] Berariaz debekatuta ez dauden eremuetan lurpeko lineak egiteko zulaketa horizontal gidatua edo bultzada bidezko ezarpen horizontala baino ez.

[3e] Berariaz baimendutako eremuetan, lezoiak eraiki eta konpontzea (lubakiak eta hobiak), eta akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapeko sarbideak.

[3f] Abegi-zentroak, informazio-zentroak, ekomuseoak edo antzekoak, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean eta erakunde publikoek baldintzatuta eta kontrolatuta.

[3g] Zulaketa horizontal gidatua edo bultzada bidezko ezarpen horizontala soilik, lurpeko lineak egiteko, baina erakunde publikoek baldintzatuta eta kontrolatuta.
[3h] Sarbideak bakarrik, nahiz eta akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean egon, eta, gainera, EP – H – 2an, erakunde publikoek baldintzatuta eta kontrolatuta.
[3i] EP – H – 4n soilik, harrera- eta informazio-zentroetan, ekomuseoetan eta antzekoetan, eta udal-plangintzak garatu beharreko onura publikoko gainerako eraikinetan, nahiz eta guztiak akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean egon.
[3j] Soil-soilik kontserbazio aktiboa, ekosistema birsortzeko ingurumen-hobekuntza, ekosistema lehengoratzera daramaten jarduera zientifiko-kulturalak; gainerako jarduera zientifiko-kulturalak onargarriak dira.
[3k] Jolasaldi kontzentratua bakarrik.
[3l] Lizentzia, debekualdi eta gutxieneko tailuei lotutakoak.
[3m] Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunak baldintzatutako abeltzaintza-jarduerak soilik, hala nola, paszikultura edo artzaintza.
[3n] Udal-plangintzak garatu beharrekoa.
[3o] Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunak baldintzatutako garrantzi txikiko hiri-sarbideak soilik.
[3p] Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren eta udal-plangintzak garatzearen baldintzapean.
[3q] Errepide nagusietatik kanpo baimendutako nekazaritza- eta baso-ibilgailuen aisialdi kontzentratua eta zirkulazioa; gainera, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean eta udal-plangintzak kanpinak, bereziki egokitutako zirkuituen kokapena, golf-zelaiak eta aire zabaleko kirol-instalazioak garatzearen baldintzapean.
[3r] Nekazaritzako jarduerak eta nekazaritzako ustiategiarekin lotutako eraikuntzak, tresnak eta produktuak biltegiratzeko eta kontserbatzeko, eta akuiferoak kutsatzeko arriskua duten produktuak lehen aldiz eraldatzeko.
[3s] Abeltzaintza-jarduerak eta abeltzaintza-jarduerari lotutako eraikuntzak, hala nola itxiturak, bordak eta askak, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean.
[3t] Baso-erabilera, horri lotutako eraikuntzak eta organismo publikoek kontrolatutako eta baldintzatutako mozketak eta inausketak, guztiak akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean.
[3u] Agregakinak eta harea erauztea soilik, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean.
[3v] Kontserbazio aktiboa.
[3w] Nekazaritzako eta abeltzaintzako praktikak.
[3x] Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean: nekazaritzako tresnak eta produktuak biltegiratzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak, produktuak lehen aldiz eraldatzeko eraikuntzak eta nekazaritzako ustiategiari lotutako bizitegi-erabilera isolatua, erakunde publikoek kontrolatutako eta baldintzatutako nekazaritza-praktiken barruan, landaredia erretzea, mozketak eta inausketak, eta harriak eta obra-hondakinak pilatzea.
[3y] Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean eta organismo publikoek baldintzatuta eta kontrolatuta.
[3x] Abeltzaintzako ustiategiarekin zerikusia duten eta akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean dauden eraikuntzen barruan: itxiturak eta bordak, askak eta produktuen lehen eraldaketarako eraikuntzak, eta nekazaritzako ustiategiari lotutako bizitegi-erabilera isolatua.
[3aa] Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean.
[3ab] Nekazaritza-industrien barruan, eta akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean, abeltzaintza-aprobetxamendu intentsiboak soilik.
[3ac] Udal-plangintzak garatu beharreko aireko lineak, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean: lurralde-plangintzak garraiobideak garatzekoa, udal-plangintzak B aire zabaleko aparkaleku handiak garatzekoa, ur-biltegi handiak eta ur-tratamendurako plantak, urtegiak, etab., B motako izaera ez-linealeko zerbitzu-instalazio teknikoak, aparkaleku txikiak; sarbideak.
[3ad] Udal-plangintzak garatu beharreko eraikuntza-erabileren barruan, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean, onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak.

[4] **IBAI ETA ERREKEN LAP, PLAN HIDROLOGIKOAK ETA KANTAURI EKIALDEKO DEMARKAZIOKO PLAN HIDROLOGIKOA (2022-2027)).**
[4a] Erakunde publikoen kontrolpean.
[4b] Nekazaritzako praktikak bakarrik (nekazaritzakoak eta abeltzaintzakoak).
[4c] Baso-praktikak eta erriberako landarediko zuhaitzak eta zuhaixkak moztea baino ez. Jarduera horiek araudi sektorial espezifikoak ezarritako araubidearen mende egongo dira, eta haren mende.
[4d] Lehendik dauden erauzketa-jardueren kasuan, eremuan erantsitako instalazio berriak sartzea saihestuko da (eraikinak, birrintze-plantak, etab.), eta lehendik daudenak beste eremu batzuetara lekualdatzea erraztuko da.
[4e] Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasunaren baldintzapean.
[4f] Harrera eta informazio zentroak, ekomuseoak eta antzekoak baino ez dira onartuko.
[4g] Plan Orokor hau indarrean sartzean erabilera horretara bideratutako lehendik zeuden eraikinetan.

[5] **NEKAZARITZA ETA BASOGINTZA LAP.**
[5a] Aisialdi intentsiboko eremuak eta aisialdi intentsiboari lotutako eraikuntzak eta instalazio handiak egokitu eta erabiltzea, eta horien eragina ebaluatzea, Nekazaritza Arloko Eraginaren Ebaluazio Protokoloaren arabera.
[5b] Lizentzia, debekualdi eta gutxieneko tailuei lotutakoak.
[5c] Baso-mintegiak, Ingurumenaren gaineko Eraginaren Ebaluazioaren prozeduraren araberako ureztatze-azpiegiturak eta nekazaritzako ustiategiekin zerikusia duten eraikuntzak, salbuespenez onargarriak direnak, betiere basogintza-arloan eskumena duen organoaren txostenaren bidez babestuta, eta NAEEPren arabera eragina ebaluatuta.
[5d] Nekazaritza eta Basogintzaren LAPak ezarritako baldintzetan larratzea, eta nekazaritzako ustiategiekin zerikusia duten eraikuntzak, salbuespenez onargarriak direnak eta betiere basogintzaren arloan eskumena duen organoak egindako txosten baten bidez babestuta, eta NAEEPren arabera eragina ebaluatuta.
[5e] Baso-erabilera babeslea eta onargarriak sustatu dira baso-ustiapenarekin lotutako eraikuntzetan, eta eragina ebaluatu da, NAEEPren arabera.
[5f] Salbuespenez, onargarriak dira, eta basoen arloan eskumena duen organoaren txostenaren bidez babestuta egongo dira beti, eta eragina NAEEPren arabera ebaluatuko da.
[5g] Eragina ebaluatuta, NAEEPren arabera.
[5h] Aisialdi intentsiboko eremuak egokitzea eta erabiltzea, eta horien eragina ebaluatzea, Nekazaritzako Arloko Eraginaren Ebaluazio Protokoloaren arabera. Aisialdi intentsiboari lotutako eraikuntzak eta instalazio handiak desiragarriak ez diren baina salbuespenez onargarriak diren erabilerak dira, eta basogintzaren arloan eskumena duen organoaren txostenaren bidez babestuta daude beti, eta NAEEPren arabera eragina ebaluatuko da.
[5i] Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldeko Arlo Planak ezarritako baldintzetan nekazaritza-ustiategiarekin zerikusia duten eraikuntzak, eragina NAEEPren arabera ebaluatuta.
[5j] Abeltzaintzako ustiategiarekin zerikusia duten eraikuntzak, Nekazaritza eta Basozaintzako LAPak ezarritako baldintzetan eta NAEEPren arabera eragina ebaluatuta.
[5k] Basogintzako praktikak, Nekazaritza eta Basozaintzako LAPak ezarritako baldintzetan, eta eragina NAEEPren arabera ebaluatuta. Baso-erabilerarekin zerikusia duten eraikuntzak ez dira desiragarriak izango antolamendu-kategoria honetan; hala ere, salbuespenez onargarria izango da nekazaritzaren arloan eskumena duen organoaren txosten batek abalatzen badu, eta txosten horrek nekazaritza eta basogintzako jardueraren gaineko eragina eta neurri zuzentzaileak barne hartzea espezifikoki kontuan hartzen badu, Kanpoko Larrialdietarako Planean jasotako baldintzetan.
[5l] Landabideak eta pistak, PEASen arabera eragina ebaluatuta. Garraiobideak (plangintzako beste dokumentu batzuen bidez arautuko dira), NAEEPren arabera eragina ebaluatuta.
[5m] Desiragarriak ez diren erabilerak, baina salbuespenez onargarriak, betiere nekazaritza eta basogintza arloan eskumena duen organoaren txostenak babestuta, eta NAEEPren arabera eragina ebaluatuta.
[5n] Plan Orokor hau indarrean sartzean erabilera horretara bideratutako lehendik zeuden eraikinetan.
[5ñ] Nekazaritza eta Basogintzaren LAPak ezarritako baldintzetan.
[5o] Basogintzako praktikak, Nekazaritza eta Basozaintzako LAPak ezarritako baldintzetan, eta basogintzako erabilerarekin lotutako eraikuntzak, NAEEPren arabera eragina ebaluatuta.