

II. HIRIGINTZA ARAUAK



2. HIRIGINTZA ARAUEN AURKIBIDEA

2.1 HIRIGINTZA ARAUAK.....	4
2.1.1 ATARIKO TITULUA: HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK.....	4
1. Artikulua. Esku-hartze eremua	4
2. Artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.....	4
3. Artikulua. Planaren arau-esparrua.....	4
4. Artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena	4
5. Artikulua. Ingurumen arloko neurriak.....	5
2.1.2 LEHEN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA	6
6. Artikulua. Lurzoruaren sailkapen eta kalifikazio globala	6
7. Artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidea.....	6
8. Artikulua. Garapen- eta egikaritze-araubide orokorra	6
9. Artikulua. Eraikigarritasun fisikoaren esleipen-baldintzak.....	6
10. Artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.....	6
11. Artikulua. Jabari-baldintzak.....	6
12. Artikulua. Partzelen muga berriak.....	7
13. Artikulua. Jarduketa-mota.....	7
14. Artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea.....	7
15. Artikulua. Eremuan eraikitze lizentziak eskatzeko epeak.....	7
2.1.3 BIGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILERAREN ORDENANTZA PARTIKULARRAK	8
16. Artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza- eta erabilera-araubidearen formulazioa	8
17. Artikulua. Eraikuntza-unitateak	8
18. Artikulua. Lerrokadurak.....	8
19. Artikulua. Eraikuntzaren profila eta altuera.....	8
20. Artikulua. Hegalak eta atzeraemanguneak	8
21. Artikulua. Egikaritze-baldintzak.....	8
22. Artikulua. Eraikuntza-kalitate, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak.....	9
23. Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak	9
24. Artikulua. Suteetarako segurtasun-baldintzak.....	9
2.1.4 HIRUGARREN TITULUA: 7.A.2 – SANTA KLARA 19 AZPIEREMUKO PARTZELEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK.....	10
25. Artikulua. Ordenantza partikularrak	10

2.1 HIRIGINTZA ARAUAK

2.1.1 ATARIKO TITULUA: HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPENOROKORRAK

1. Artikulua. Esku-hartze eremua

Plan Berezi honen lurralde-eremua 7.A.2 – Santa Klara 19 azpiekeru bezala jasota dago HAPO udal-araudian eta orubearen HAPBn, aldiz, Elgoibarko Aizkorri 3 sektoreko 4. H.E.U. bezala.

2. Artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Berezi hau indarrean jartzeko, horren behin betiko onarpen-erabakien eduki osoa, batez ere, Hirigintza Arauak, behin betiko onetsi eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu beharko dira.

Halaber, Aldizkari Ofizialean argitaratuko dira lizentzien eteteari buruzko erabakiak eta horien amaiera eta adieraziko da hirigintza-plana Gipuzkoako Foru Aldundiko hirigintza-plangintzaren administrazio-erregistroan entregatu dela. Gainera, behin betiko onespeneraren erabakia dagokion lurralde historikoan hedapen handiena duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuko da.

Plan Berezi honen antolamendu-zehaztapenak indarrean jarraituko dute, horren berriuspenak edo aldaketak indarrean jarri arte.

Plan honen zehaztapenen bat edo batzuk baliogabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du gainerakoan baliozkotasunean eraginik izango; horietakoren bat aurrekoen elkarren arteko erlazioagatik edo haien mendekotasunagatik, ezin denean aplikatu izan ezik.

3. Artikulua. Planaren arau-esparrua

Plan Berezi honen arau-esparrua Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da, udalak 2012ko azaroaren 29an egindako osoko bilkuran behin betiko onartu zuena, eta bereziki, Aizkorri 3. sektoreko 4 H.E.U. egikaritze-unitatearen Hiri Antolamenduko Plan Berezia, 2011ko otsailaren 24an udalbatzak behin betiko onartu zuena eta dokumentu honek hori aldatzen duena.

4. Artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena

Indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 68. eta 69. artikuluetan ezarritakoaren arabera, Plan honen proposamenak dokumentu hauetan jasoko dira:

- I. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA
- II. GARAPENAREN HIRIGINTZA ARAUAK
- III. DOKUMENTU EKONOMIKOA
- IV. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERKETA
- V. EGIKARITZE-LABURPENA
- VI. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

Plan Berezia aurretik aipatutako dokumentuek definitzen dute. Hala ere, Hirigintza Arauak, Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Gidalerroak eta bereziki zehaztutako Antolamendu-planoak (O seriea) dira hirigintzako esku-hartzea arautzeko berariazko izaera dutenak. Beraz, esku-hartzea derrigorrez egokitu beharko da zehaztapen horietara.

Gainerako agiriak adierazgarriak, erreferentziazkoak edota justifikaziozkoak dira. Beraz, horien edukiaren eta aurreko dokumentu arau-emaielen artean kontraesanik egonez gero, haiek lehenetsiko dira.

Hirigintza-zehaztapen zehatzen batek ez badu bat egiten zenbait eskalatan egindako plano arau-emaielen artean, eskala handiagoko planoan ezarritakoa lehenetsiko da, betiere, desadostasuna ageriko akats materiala ez denean.

5. Artikulua. Ingurumen arloko neurriak

Plan Berezia garatzeko, Ingurumen Administrazioako zuzendariaren 2020ko abuztuaren 4ko Ebazpenean (2020ko abuztuaren 20ko EHAA) adierazitako babes-neurriak eta neurri-zuzentzaileak aplikatu eta abian jarri beharko dira bertan adierazitako baldintzetan. Izan ere, Ebazpen horren bidez formulatzen da Plan Bereziari buruzko ingurumen-txosten estrategikoa.

2.1.2 LEHENTITULUA: HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA**I. KAPITULUA. SAILKAPEN- ETA KALIFIKAZIO-ARAUBIDEA****6. Artikulua. Lurzoruaren sailkapen eta kalifikazio globala**

Plan Berezi honen lurralde-eremua hiri-lurzoru finkatu sailkatuta dago. Hori 7.A.1 – Aizkorri 1 eremuan jasota dago eta “A.20 - Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak” kalifikazio globala dauka.

7. Artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidea

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen lurralde-eremua osatzen duten partzelek, planak berak kasu bakoitzerako kalifikazio xehatuko araubidea zehaztuko du.

II. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA EGIKARITZEKO ETA GARATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA**8. Artikulua. Garapen- eta egikaritze-araubide orokorra**

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen garapenak eta egikaritzeak indarrean dauden hirigintza-legerian eta HAPOn ezarritako araubide juridiko orokorrarekin bat egingo dute. Halaber, dokumentu honetan horri buruz bereziki adierazten diren xedapenak ere kontuan izango dituzte.

9. Artikulua. Eraikigarritasun fisikoaren esleipen-baldintzak

Partzelen eraikigarritasun fisikoa indarreko HAPBren aurreikuspenetan Aizkorri 3. Sektoreko 4. H.E.U. egikaritze-unitaterako ezarritakoa izango da, honako ñabardura hauekin:

- Eremuko bizitegi-eraikigarritasuna mantenduko da: 2.308 m²(s).
- Aparkalekurako eta erabilera osagarrietarako 3.546 m² erabiltzea erabaki da. Hori kalkulatzeko, indarrean dagoen Elgoibarko HAPOn bizitegi-eraikuntzari buruzko ordenantzen arabera bizitegi-eremurako erabileren haztapen-koefizienteak kontuan hartu dira, 2011ko HAPBn esleitutako merkataritza-eraikigarritasunerako 591 m² -ak banatu ondoren.
- Sestra azpian solairu bakarra onartuko da gehienez.
- Sestra azpiko eraikigarritasuna ez da kontuan hartuko

Eraikigarritasuna indarrean dagoen Elgoibarko HAPOn Hirigintza Arauen 20. artikuluan eraikigarritasuna zenbatzeko ezarritako irizpideen arabera, zenbatuko da.

10. Artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak

Orubean ez dago antolamenduz kanpoko eraikinik, ez instalaziorik, ezta erabilerarik ere.

11. Artikulua. Jabari-baldintzak

Azpiereamuak, dokumentu honen idazketa unean, titulartasun publikoko hiru partzela eta partzela pribatu bakarra ditu, honela banatuak:

PARTZELA	AZALERA [m ²]	JABARIA
1	591,00	Pribatua
2	165,56	Publikoa
3.1	175,45	Publikoa
3.2	160,99	Publikoa

12. Artikulua. Partzelen muga berriak

Eremuaren jasotze topografikoa egin ondoren eta errealitate fisikoa kontuan izanda, azpierenmuaren partzeletarako muga berriak proposatu dira. (Ikusi O.01 Planoa – Antolamenduaren geometria-definizioa). Horrela, lerrokadura berrien ondoriozko partzelen azalerak honako hauek izango dira:

- 1. partzela: 591,00 m². Erabilera: Hiri Bizitegia
- 2. partzela: 194,10 m². Erabilera: Bidea
- 3.1. partzela: 134,92 m². Erabilera: Berdegunea
- 3.2. partzela: 173,10 m². Erabilera: Berdegunea

13. Artikulua. Jarduketa-mota

Araubidea egikaritze zuzenaren bidez gauzatzea da.

Hiri-lurzoru finkatuko eraikuntzako jarduketa isolatua da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikuluan ezarritakoaren arabera.

14. Artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea

Eremuan egin beharreko urbanizazio-obrak Plan honen Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Gidalerroetan ezarritako kasuan kasuko urbanizazio-obren araubidera egokituko dira.

15. Artikulua. Eremuan eraikitzeko lizentziak eskatzeko epeak

Aizkorri 3. Sektoreko 4. H.E.U. egikaritze-unitateko partzeletan eraikitzeko lizentziak eskatzeko epeak Plan honen Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Gidalerroetan ezarritakoak izango dira.

2.1.3 BIGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILERAREN ORDENANTZA PARTIKULARRAK**16. Artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza- eta erabilera-araubidearen formulazioa**

Antolatutako azpieremu xehatuaren eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan partzela bakoitzerako ezarritakoa da eta dagokion hirigintza-fitxan jasota dago.

17. Artikulua. Eraikuntza-unitateak

Eremuan ezar daitezkeen berezko erabilera eta jarduerak, edo onargarriak, garatzeko beharrezkoak diren eraikin eta instalazio guztiak sestra gainean ezartzea baimentzen da. Partzela bakoitzean eraiki daitezkeen eraikuntza-unitateak mugatzen dira, dagokion hirigintza-fitxan ezarritakoarekin bat eginda.

18. Artikulua. Lerrokadurak

Partzela-lerrokadurak "O.01 Antolamenduaren geometria-definizioa. Birpartzelazioa" antolamendu-planoan grafikoki ezarritakora egokituko dira.

Eraikuntza-lerrokadurak partzela bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan ezarritakora egokituko dira. Lerrokadura horiek grafikoki definituta daude honako planoetan: "O.02.1 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak" eta "O.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak".

19. Artikulua. Eraikuntzaren profila eta altuera

Partzela bakoitzaren profil eraikigarria ordenantza partikularretan dagokion hirigintza-fitxan zehazten da.

Bestalde, partzela eraikigarri bakoitzeko eraikuntzaren gehieneko altuera ondorengo planoan jasota dago: "O.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak".

Gehieneko altuera +72,75 m-ko kota izango da, horretarako, beheko erreferentziatzat lurzoru urbanizatuarekin bat egiten duen fatxadako azaleraren erdiko puntua hartuko da eta, goiko erreferentziatzat, aldiz, estalki-forjatuaren goialdea.

20. Artikulua. Hegalak eta atzeraemanguneak

Oro har, espazio publikoetako edo partzela eraikigarrietako fatxaden lerrokaduretatik gorputz irekiak eraiki ahalko dira.

"O.02.1 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak" planoan adierazitako partzela-aurrealdeetan hegal itxiak fatxada-lerrotik 1,00 m-raino irten daitezke, eta hegal irekiak, berriz, lerro horretatik 0,80 m-raino.

Hegal itxiak fatxadako luzeraren % 40 hartuko dute gehienez.

Hegal irekiak fatxadako luzeraren % 60 hartuko dute gehienez.

Bi hegalen baturak - itxiak eta irekiak - ez du gaindituko fatxaden luzeraren % 60.

Hegalek ez dute azpieremuaren muga inoiz gaindituko.

21. Artikulua. Egikaritze-baldintzak

Eraikuntza-obrei eta urbanizazio-obra osagarriei dagokien Proiektu Teknikoan ezarriko dira egikaritze-baldintzak.

Halaber, proiektu hau onesteko beharrezkoak diren txosten teknikoak eta sektorialak izango ditu.

22. Artikulua. Eraikuntza-kalitate, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak

Plan Berezi hau garatzeko egingo diren proposamenek indarreko legerian ezarritako eraikuntza-kalitate, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte

23. Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak

Era berean, aurreko puntuan adierazitakoari dagokionez, garatu beharreko Eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obra osagarrietan, irisgarritasunari dagokionez, indarrean dagoen araudia betetzeko neurriak ezarriko dira.

24. Artikulua. Suteetarako segurtasun-baldintzak

Era berean, suteetarako segurtasunari buruz indarrean dauden xedapenak bete direla balioztatzeko, Eraikuntza Lizentzia eskuratzeko aurkeztu beharreko dokumentaziora joko da.

2.1.4 HIRUGARREN TITULUA: 7.A.2 – SANTA KLARA 19 AZPIEREMUKO PARTZELEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK**25. Artikulua. Ordenantza partikularrak**

7.A.2 – Santa Klara 19 / Aizkorri 3.Sektoreko 4. H.E.U. azpieroaren antolamendu berriko partzelen Ordenantza Partikularrak, ondoren, bakoitzari dagokion taulan jasota daude.

1.1.1.1 1. PARTZELA

1. PARTZELA bizitegi-partzelaren Ordenantza Partikularrak	
Azalera:	591 m ²
Kalifikazio xehatua	a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak
Eraikuntzaren araubide orokorra:	
- Eraikigarritasun fisikoa:	Partzelan baimentzen den eraikigarritasun fisikoa, gehienez: Sestra gainean bizitegi-erabilerarako: 2.308 m ² (s). Sestra gainean aparkalekurako eta erabilera osagarrietarako 3.546 m ² (s) Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa ez da kuantitatiboki mugatuko.
- Gehieneko okupazioa	Okupazioa 591 m ² -ra mugatuko da, gehienezko okupazio azaleraren kalkulua beheko solairuko eraikinaren aztarna izanik.
- Eraikuntza-unitateak:	Mugarik gabe
- Eraikin-profila	ES + BS + 4S + A(I)
- Lerrokadurak eta tartek:	“O.02.1 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak” eta “O.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak” planoetan ezarritakora egokituko dira.
- Eraikuntzaren altuera:	+72,75 m
- Sestra	+51,25 (± 0,50 m)
- Hegalak eta atzeraemanguneak:	Gorputz irtenak eraiki ahalko dira. Espazio publikoetako edo partzela eraikigarrietako fatxadak lerrokaduretatik abiatuta. Hegal itxiek fatxadako luzeraren % 40 hartuko dute gehienez. Hegal irekiek fatxadako luzeraren % 60 hartuko dute gehienez. Bi hegalen baturak - itxiak eta irekiak - ez du gaindituko fatxadak luzeraren % 60. O.02.1 eta O.02.2 planoetan adierazitako partzela-aurrealdeetan hegal itxiak fatxada-lerrotik 1,00 m-raino irten daitezke, eta hegal irekiak fatxada-lerrotik 0,80m-ra. Hegalek ez dute azpieroaren muga inoiz gaindituko.
- Aparkaleku-plazak:	Eraikin berri bakoitzak aparkaleku bat izango du gutxienez etxebizitza bakoitzeko, eta beste ibilgailu batentzako ere merkataritza-lokalen 50 m ² bakoitzeko. * Indarreko Elgoibarko HAPoren 92. artikuluan – Bizitegi-eraikuntzaren ordenantzetan adierazitako baldintzetan.
Erabilera-araubide orokorra:	
- Erabilera nagusia:	Bizitegia

- Erabilera osagarriak	<ul style="list-style-type: none"> - Hirugarren sektoreko erabilerak - Industria-erabilerak - Aparkalekua - Ekipamendu komunitarioa <p>* Elgoibarko indarreko HAPOn 27.2 artikuluan - Erabilera xehekatuko zonetan aplika daitekeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorreko - a.20) Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatietan - Eraikuntza irekiko ordenantzetan adierazitako baldintzetan.</p>
- Erabilera debekatuak	<ul style="list-style-type: none"> - Industrialak: baimendu gabeko modalitateetan. - Hirugarren sektorekoak: baimendu gabeko modalitateetan. - Ekipamendu komunitarioa: bizitegi-erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan.
Jabari-araubide orokorra:	Titulartasun/jabari pribatua
Eraikuntza-proiektuak egikaritzeko eta egiteko baldintzak:	Plan Berezi honen aldaketaren IV. Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Gidalerroen dokumentuan, oro har, ezarritakoak.
Ingurumen-baldintzak:	Partzela Plan honetako ingurumen eraginaren azterlanean eta arlo horretan indarrean dagoen legezko xedapenetan ezarritako ingurumen eta akustika arloko baldintzen menpe egongo da.
<p>Partzelaren mugaketa eta horren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak Plan Berezi honen aldaketaren ondorengo planoetan adierazita daude: "O.01. Antolamenduaren geometria-definizioa. Birpartzelazioa", "O.02.1 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak", "O.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak" eta "O.03 Hiri-ingurunean barneratzea. Ebaketak eta altxaerak".</p>	

1.1.1.2 2. PARTZELA

<u>2. PARTZELA bide-erabilerako partzelaren Ordenantza Partikularrak</u>	
Azalera:	194,10 m ²
Kalifikazio xehatua	e.10. Komunikabide sareak, Bideak, Bizikletak eta Oinezkoak

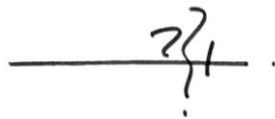
1.1.1.3 3.1. PARTZELA

<u>3.1. PARTZELA bide-erabilerako partzelaren Ordenantza Partikularrak</u>	
Azalera:	134,92 m ²
Kalifikazio xehatua	f.10.1. Hiri Espazio Libreak

1.1.1.4 3.2. PARTZELA

<u>3.2. PARTZELA bide-erabilerako partzelaren Ordenantza Partikularrak</u>	
Azalera:	173,10 m ²
Kalifikazio xehatua	f.10.1. Hiri Espazio Libreak

Bilbon, 2024ko urtarrilean



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.



Fdo: XABIER ARRANZ DíEZ

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.