

IV. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK

4. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AURKIBIDEA

4. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK.....	4
I. XEDEA.....	4
II. LURZORUAREN SAILKAPENA, JARDUKETA-MOTA ETA EREMUA.....	4
III. JARDUKETA-ARAUBIDEA ETA -SISTEMA.....	4
IV. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA.....	5
V. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE-OROKORRA.....	5
URBANIZAZIO-KARGAK.....	5
VI. ERAIKUNTZA-EGIKARITZEAREN ARAUBIDE-OROKORRA.....	5
EGIKARITZE-EPEAK.....	6
VII. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK, INSTALAZIOAK ETA ERABILERAK.....	6

4. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK

I. XEDEA

Dokumentu honen helburua da Plan Bereziaren aldaketa honetan planteatutako antolamendu-proposamena antolatzeko eta kudeatzeko aurreikuspenak zehaztea HAPOk udal-araudian jasotako lurralde-eremurako, hau da, 7.A.2 – **Santa Klara 19 azpieremurako**, eta orubearen HAPBn, aldiz, Elgoibarko Aizkorri 3. Sektoreko 4. H.E.U. dena.

II. LURZORUAREN SAILKAPENA, JARDUKETA-MOTA ETA EREMUA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikuluan – “**Jarduketa isolatuak**” ezarritakoaren arabera, Plan Berezi honetan garatzen den esku-hartzea honakoan datza: hiri-lurzoru finkatuan eraikuntzako **jarduketa isolatua** egitea. Aipatutako egikaritze-araubide hori Elgoibarko HAPOn 76.2 artikuluan jasota dago, “*Hiri lurzoruan hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena*”. 2 – *Jardun bakartuak*

Plan honetan ezarritako jarduketak partzelaren jabe diren subjektu pribatuen berezko jarduketa-eremukoak dira eta haiek egin beharko dituzte, edo bestela jarduketa aurrera eramateko beharrezkoak diren ahalmen zein eskubideak norbaiti baimendu edo transferitu. Eraikuntza-jarduera administrazio publiko eskudunaren esku-hartzearen menpe egongo da, Lurzoruari buruzko Legeak ezartzen duen moduan.

136. artikulua.– *Jarduketa isolatuak. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea*

Lege honetan aurreikusitako ondorioetarako, kasu batzuetan egindako eraikitze-jarduketak joko dira jarduketa isolatutzat, hain zuzen ere kasu hauetakoak:

a) *Lehendik dauden orubeak, baldin eta horiek urbanizatzea hirigintzako antolamenduak egokitzen eta nahikotzat jo badu eraikitzeak. Alabaina, hiri-lurzoru finkatuaren kategoriaren barruan orubeak duten kontsiderazioa kontuan izan behar bada ere, proindibiso-araubidea duten orubeak birpartzelatu egin ahal izango dira. Horretarako, gutxienez jabetza-kuotaren % 50 ordezkatzeko duen edozein jabekidek egin beharko du eskaera, eta bipartzelatzeak ez du gaitutako orubearen eremua.*

b) *Partzela eraikigarriak, baldin eta horiek orube bihurtzeak, eraiki aurretik edo aldi berean, 195. Artikuluan ezarritakoaren arabera urbanizatze-obra osagarriak egitea baino ez badu eskatzen*

140. artikulua.– *Egikaritzearen jarduketa-arloak. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea*

1. *Eraikitzeak jarduketa isolatuak partzela edo orubeen jabe diren subjektu pribatu edo publikoen jarduketaren arloak dira, eta jarduketan ardura, bestalde, subjektu horiek, horien baimena dutenek, edo horiek nahiko ahalmen edo eskubide ematen dizkietenek edukiko dute. Eraikitzeak jarduketa garatu ahal izateko, eskumena duen herri-administrazioak esku hartu beharko du, lege honetan xedatutako eran.*

III. JARDUKETA-ARAUBIDEA ETA -SISTEMA

7.A.2 azpieremurako Plan Bereziaren aldaketak funtsean 1. partzelaren geometriari eragina duenez, 3-1 eta 3-2 jabari publikoko partzelen geometriari ere eragina dauka. Aldaketa horiek egindako azterketa geoteknikoan atzemandako mendi-hegalaren ezegonkortasun handiagatik egin dira. Hala ere, horiek ez dute inolako aldaketarik suposatuko hirigintza-aprobetxamenduan, bestalde, 1. partzela jarduketa isolatua denez, bertan planteatzen diren eraikuntzak egin baino lehen edo aldiberean urbanizazio-obra osagarriak egin beharko dira. Hori guztia, aldaketa honen ondoriozko muga eta azalera berriak dokumentu publikoan instrumentalizatzea eragotzi gabe.

Eragile pribatuak sustatuko du plangintzaren egikaritzea, horretarako, beharrezkoak diren jarduketak eta inbertsioak egingo ditu, sor daitezkeen urbanizazio-gastuak bere gain hartuta.

IV. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA

Oro har, hiri-lurzoruan hirigintza-erakigarritasuna esleitzeko araubidea indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-eraldaketako jarduketari lotuta egon ala ez.

V. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE-OROKORRA

Plan Berezi honetan antolatutako partzeletan egin beharreko urbanizazio-obra partzela bakoitzean sustatu beharreko eraikuntza-proiektuko obra osagarrien proiektuaren xede izango dira, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 195. artikuluan ezarritakoarekin bat etorrira.

83. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena. –Elgoibarko HAPO

4. Urbanizazio-obra zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta jardun bakartuen xede diren esparruak (...) urbanizazio-obra osagarrien proiektuaren xede izango dira.

195. artikulua. – Obra osagarrien proiektuak, obra publiko arrunten proiektuak eta zuzkidura publikoko obren proiektuak

*1.– Jarduteka isolatuetarako aurkeztu behar diren **urbanizazio-obra osagarrien** proiektuetan, lizentzian baimendutako eraikuntza-obra orotariko aurrekontuaren % 5eko edo gutxiagoko kostua duten urbanizazio- edo konpontze-lanak bakarrik sar daitezke. Udal-ordenantzetan ezarritako prozeduraren bitartez onartuko ditu udalak proiektu horiek –Arabako udalerrien kasuan, eragindako kontzejuen txostena ere jasoko da nahitaez–, edo, bestela, eraikuntza-proiektuaren eranskin gisa jasoko dira proiektuok, eta dagokion lizentziaren bitartez baimenduko dira.*

2.– Obra publikoak egiteko edo zuzkidura publikoak egikaritzeko proiektuek, lege honetan urbanizazio-proiektu modura kalifikatuta ez baldin badaude, aplikatzekoa zaien arautegiari jarraituko diote izapidetzeari eta onespenerari dagokienez.

URBANIZAZIO-KARGAK

Aldaketa honen azpieroak titulartasun publikoko hiru partzela eta partzela pribatu bakarri ditu.

III. atalean adierazi bezala, beharrezkoak diren urbanizazio-obra osagarriak 1. partzelako jabearen ardura izango dira.

Urbanizazio-kargak aurreikusitako guztiak izango dira (urbanizazio-obra, proiektuaren ordainsariak, etab.), horiek 3.1- *Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketaren dokumentuan* jasota daude.

VI. ERAIKUNTZA-EGIKARITZEAREN ARAUBIDE-OROKORRA

Jarduketa isolatuen eraikin berriak eraikitze beharrezkoa den udal-lizentzia eman ahal izateko, aldeztu aurretik edo aldi berean urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onetsi beharko da, betiere, obra horiek zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa bada.

Ahal den guztietan, urbanizazio-obra horiek eraikuntza-lanak hasi baino lehen egingo dira. Nolanahi ere, kasu bakoitzeko baldintza eta ezaugarriak kontuan hartuta, Udalak baimendu beharko du urbanizazio- eta eraikuntza-obra aldi berean egitea eta, hala badagokio, egoki irizitako bermeak jarriko ditu.

Era berean, aipatutako udal-lizentzia eman ahal izateko, aldeztu aurretik edo aldi berean Udalarri laga beharko zaizkio jarduketa horri lotutako zuzkidura-publikoetarako lurzoruak.

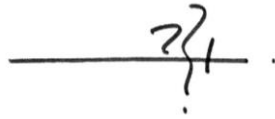
EGIKARITZE-EPEAK

Egikaritze-unitateetan edota jarduketa integratuko eremuetan jasota ez dagoen partzela eraikigarria denez, proiektatutako eraikin berriak egiteko eta dagozkien obrak hasteko lizentzia eskatzeko epea lau (4) urtekoa izango da, hura onartzen denetik hasita.

VII. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK, INSTALAZIOAK ETA ERABILERAK

Ez dago antolamenduz kanpoko eraikinik, instalaziorik, ezta erabilerarik ere.

Bilbon, 2024ko urtarrilean



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA

BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L.P.



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ

BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L.P.