



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA

*7.A.2 AZPIEREMUA- SANTA KLARA 19
Santa Klara 19, Elgoibar
(GIPUZKOA)*



AURKIBIDE OROKORRA**I. DOKUMENTAZIO IDATZIA**

1. DESKRIPTIO-MEMORIA	10
1.1 PLANAREN AURREKARIAK ETA XEDEA	10
1.1.1 LANAREN XEDEA.....	10
1.1.2 AURREKARIAK.....	11
1.1.3 MANDATUAREN EGILEA.....	12
1.1.4 PROIEKTUAREN EGILEA.....	12
1.2 EREMUAREN DESKRIBAPENA ETA EZAUGARRIAK	13
1.2.1 AZPIEREMUAREN KOKAPENA ETA MUGAKETA.....	13
1.2.2 EZAUGARRI FISIKOAK.....	17
1.2.3 ARGAZKI-REPORTAJEA.....	20
1.3 PLAN BEREZIAREN EDUKI FORMALA	21
1.4 INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA	22
1.4.1 ELGOIBARKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA.....	22
1.4.2 ELGOIBARKO AIZKORRI 3. SEKTOREKO 4. H.E.U. EGIKARITZE-UNITATEAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA.....	29
1.5 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK	30
1.5.1 PLAN BEREZIAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.....	30
1.5.2 EGUNGO ANTOLAMENDUAREN AZTERKETA.....	31
1.5.3 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.....	35
1.5.4 1. PARTZELAREN ERAIKUNTZA-PARAMETROAK.....	41
1.6 SEKTORE-ZEHAZTAPENEN BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA	44
1.6.1 INGURUMEN-INPAKTUA.....	44
1.6.2 ERAGIN AKUSTIKOA.....	44
1.6.3 KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK.....	47
1.6.4 ZORTASUN AERONAUTIKOA.....	48
1.6.5 UR-BALIABIDEEN ETA SANEAMENDU-AZPIEGITUREN NAHIKOTASUNA.....	48
1.6.6 GENEROAREN ARABERAKO ERAGINA.....	48
1.6.7 EUSKARAREN NORMALIZAZIOAN ERAGINA.....	49
1.6.8 HERRITARREN PARTE-HARTZEA.....	49
1.6.9 80/2022 DEKRETUA, EKAINAREN 28KOA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENEKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA DISEINU-ARAUAK ARAUTZEN DITUENA.....	49



2. HIRIGINTZA ARAUAK ETA ORDENANTZAK

2.1	HIRIGINTZA ARAUAK	4
2.1.1	ATARIKO TITULUA: HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK	4
2.1.2	LEHEN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA.....	6
2.1.3	BIGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILERAREN ORDENANTZA PARTIKULARRAK.....	8
2.1.4	HIRUGARREN TITULUA: 7.A.2 - SANTA KLARA 19 AZPIEREMUKO PARTZELEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK	10

3. DOKUMENTU EKONOMIKOA

3.1	EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.....	6
3.2	EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN MEMORIA.....	8

4. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK

4.1	XEDEA.....	4
4.2	LURZORUAREN SAILKAPENA, JARDUKETA-MOTA ETA EREMUA.....	4
4.3	JARDUKETA-ARAUBIDEA ETA -SISTEMA	4
4.4	ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA	5
4.5	URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE-OROKORRA	5
4.6	ERAIKUNTZA-EGIKARITZEAREN ARAUBIDE-OROKORRA	5
4.7	ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK, INSTALAZIOAK ETA ERABILERAK	6

5. EGIKARITZE-LABURPENA

II. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA_ PLANO-ZERRENDA**

7.A.2 – SANTA KLARA 19 AZPIEREMUA, ELGOIBAR (GIPUZKOA)

PLANO Zk.	PLANOAREN IZENA	A3	A1
I_ INFORMAZIOA			
I.01	KOKAPEN- ETA KOKALEKU-PLANOA	1_2000	1_1000
I.02	LURRALDE-ANTOLAMENDUAREN PLANOA: HAPO eta HAPB	1_5000	1_2500
I.03.01	2011 HAPB FITXA: ERAIKUNTZA-PROFILA, ERABILERAK ETA LERROKADURAK. OINPLANOAK.	1_500	1_250
I.03.02	2011ko HAPBren FITXA: ERAIKUNTZA-PROFILA, ERABILERAK ETA LERROKADURAK. EBAKETAK.	1_500	1_250
O_ANTOLAMENDUA			
O.01	ANTOLAMENDUAREN GEOMETRIA-DEFINIZIOA.	1_300	1_150
O.02.1	ERAIKUNTZA-, JABARI-ETA ERABILERA-BALDINTZAK. OINPLANOAK	1_400	1_200
O.02.2	ERAIKUNTZA-, JABARI-ETA ERABILERA-BALDINTZAK. EBAKETAK	1_400	1_200
O.03	HIRI-INGURUNEAN BARNERATZEA. EBAKETAK ETA ALTXAERAK	1_250	1_125
FITXA	HAPBren FITXA BERRIA: ERAIKUNTZA-PROFILA, ERABILERAK ETA LERROKADURAK. OINPLANOAK ETA EBAKETAK.	S/E	S/E

I.1. DESKRIPZIO-MEMORIA

1. DESKRIPZIO-MEMORIA

1.1 PLANAREN AURREKARIAK ETA XEDEA

1.1.1 LANAREN XEDEA

2011ko otsailean onetsi zen Aizkorri sektoreko H.E.U. 4 egikaritze-unitatearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren **aldaketa** hau Viuda de Sainz S.A. enpresak sustatu du. Horren xedea, Elgoibarko (Gipuzkoa) Santa Klara auzoan, aipatutako sektoreko 1. partzelan bizitegi-erakina garatzea da.

Dokumentu honen xedea da 7.A.2 Azpieremuko antolamenduaren berariazko ezaugarriak **berriz definitzea**.

Egungo Plan Berezia aldatzeko proposamena eraikuntza-planteamendu eraginkorragoa ahalbidetzeko sortu da, orubearen inguruarekin jasangarria eta atsegina izan dadin, betiere indarreko araudiak orube horretarako aurreikusten duen aprobetxamendua mantenduta.

Horretarako, beharrezkoa da, alde batetik, Viuda de Sainz S.Aren 1. partzelaren eta 3-1 eta 3-2. partzelen mugak berriro definitzea, biak jabari publikokoak eta berdeguneak dira; eta, bestetik, egungo Plan Bereziak proposatutako antolamendua eta bolumetria zehaztea, hirigintza-araudiak onetsitako esku-hartzearen ondoriozko etxebizitzaren kalitatea hobetzeko.

Hala, dokumentu honen bidez, eraikuntza-baldintzak eta partzelaren erabilera-araubidea berrikustea proposatzen da.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean (ekainaren 30eko 2/2006 Legean) ezarritakoarekin bat eginda, HAPBren xede izango da plangintza orokorrean aurreikusitako alderdi hauek ebaztea.

70. artikulua – Hiri-antolamenduko plan berezia.

Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da hiria antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agirietan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiria antolatzeko plan berezia.

1.1.2 AURREKARIAK

Elgoibarrek antolamendu orokorreko hirigintza tresnatzat Hiri Antolamenduko Plan Orokorra du, behin betiko onetsia 2012ko azaroaren 29an.

Dokumentu hau argitaratu aurretik, Elgoibarren behin betiko onartu zen, 2011ko otsailaren 24an, Aizkorri 3 sektorearen H.E.U. 4 eremurako **Hiri Antolamenduko Plan Berezia**; ondoren, HAPOk hori **7.A.2 – Santa Klara 19 Azpiero** izendatu zuena.

Plan Berezi horretan adierazi ziren zehaztapen batzuk ezin izan ziren HAPOn zehaztutako azpieroaren hirigintza-fitxan garaiz jaso, hura jadanik izapidetze-fasean zegoelako. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren xedea Plan Orokorren egiturazko antolamendua garatzea da, horren antolamendu xehatua ezarrita. Hortaz, azpieroaren **antolamendu xehatuari** dagokionez, 2011ko HAPBn ezarritako zehaztapenak lehenetsi behar direla uste da, betiere HAPOn zehaztutako egitura-arauak jarraituta.

70. artikulua. – Hiri-antolamenduko plan berezia.

Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da hiria antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru aretan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agirietan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiria antolatzeko plan berezia.

Lurzoruaren topografia berezia dela-eta, azpieroaren antolamendu xehatuak orube zehatz horretarako berariaz aurreikusi behar du etorkizuneko garapena. Horrek esan nahi du beharrezkoa dela dagoeneko onetsita dagoen HAPBn jasotako alderdi batzuk berrikustea.

1.1.3 MANDATUAREN EGILEA

Dokumentu hau Viuda de Sainz SA enpresa sustatzaileak eskatuta egin da. Bere datuak honakoak dira: IFK: A48154348 da eta helbidea, Poligono El Campillo, A-b-1º partzela, 48500º - (Abanto) - Bizkaia. Hori partzelaren jabe da (hemendik aurrera SUSTATZAILEAK).

1.1.4 PROIEKTUAREN EGILEA

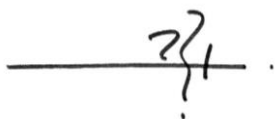
Proiektuaren egileak honakoak dira:

PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA, bere helbidea Kale Nagusia 2º, 7. solairua da; NAN. 78874360T eta Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoan inskribatuta dago 4167 zenbakiarekin,

XABIER ARRANZ DÍEZ, bere helbidea Kale Nagusia 2º, 7. solairua da; NAN. 45822977C eta Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoan inskribatuta dago 4851 zenbakiarekin, horiek guztiak ondorengoaren izenean

BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L.P., jakinarazpenetarako helbidea: Kale Nagusia 2 - 7. solairua, PK 48001 Tel. 946077857 eta IFK B 95721700, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoan inskribatuta dago 950589 zenbakiarekin.

Bilbon, 2024ko urtarrilean



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA
BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L.P.



Fdo: XABIER ARRANZ DÍEZ
BILBAO ARCHITECTURE TEAM S.L.P.

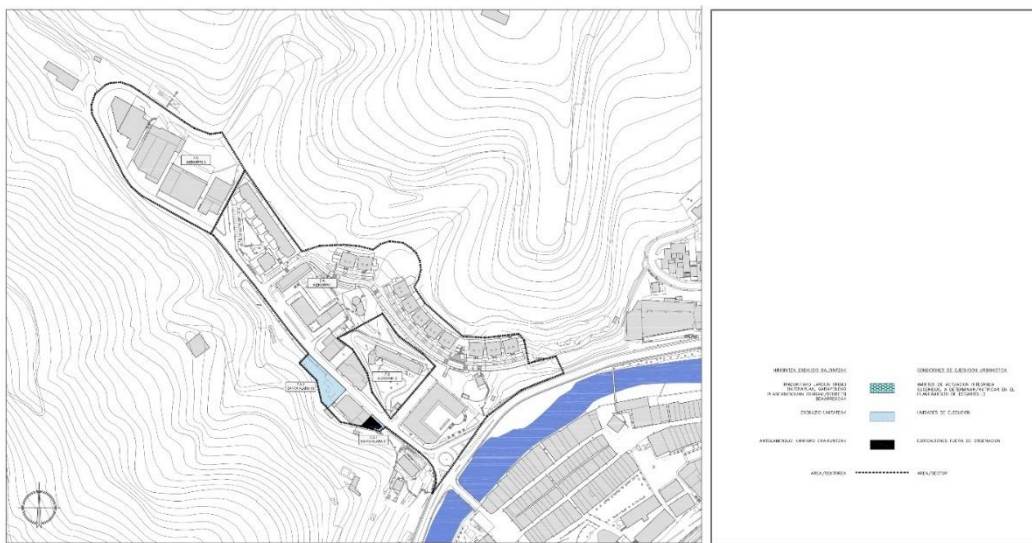
1.2 EREMUAREN DESKRIBAPENA ETA EZAUGARRIAK

1.2.1 AZPIEREMUAREN KOKAPENA ETA MUGAKETA

Plan Berezi honen aldaketaren xede den **eremua** Santa Klara auzoan dago, Elgoibarren, 7.A-Aizkorri 1 hiri-lurzoruan, hain zuzen.

Lurzoria auzoaren mugan dago. Hego-mendebaldean lurzoru urbanizaezina du mugakide, eta ipar-ekialdean, aldiz, Santa Klara kalea, hiri-eremu osoa egituratzen duen kale nagusia.

Aztergai den area auzoaren barruko azpieroemua da, HAPOn udal-araudian 7.A.2 - **Santa Klara 19** azpieroemua bezala jasota dago eta orubearen HAPBn, berriz, Elgoibarko Aizkorri sektorearen H.E.U. 4 bezala. Hori bizitegi-eremua eta hirigune finkatuaren parte da, hala, hiri-sarea modu homogeneoan eta kontrolatua osatzeko balio du, egungo eraikuntzekin bat eginda.



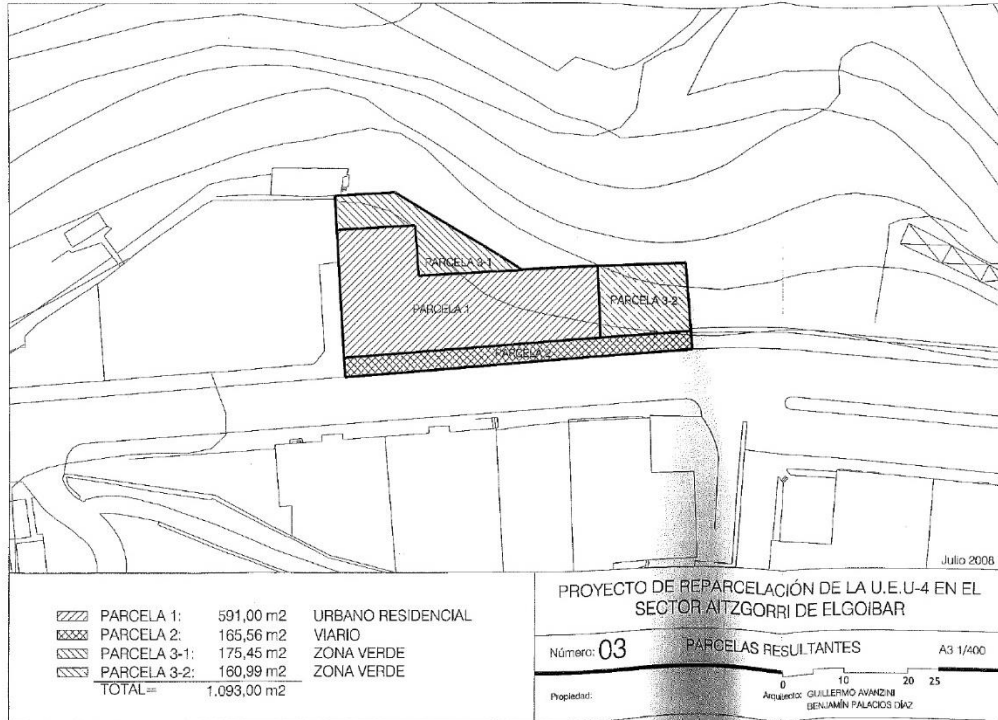
Elgoibarko HAPO. 7.A2 - Santa Klara 19 Eremua. KOKALEKU-PLANO



Elgoibarko HAPB Aizkorri 3 sektorearen H.E.U. 4. KOKAPEN-PLANO





Azpierreruak 1.093 m²-ko azalera du eta gaur egun 4 partzeletan banatuta dago, 2008ko uztaileko orubearen birpartzelazio-proiektuaren arabera:

- 1. partzela: 591,00 m². Erabilera: Hiri Bizitegia
- 2. partzela: 165,56 m². Erabilera: Bidea
- 3.1. partzela: 175,45 m². Erabilera: Berdegunea
- 3.2. partzela: 160,99 m². Erabilera: Berdegunea



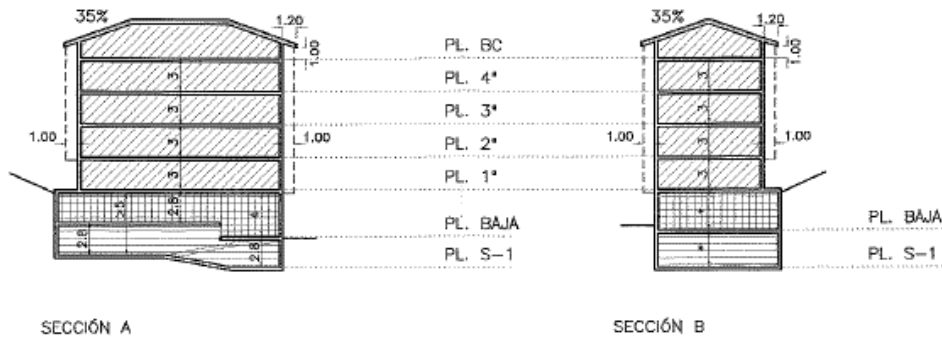
Elgoibarko HAPB Aizkorri sektoreko H.E.U. 4ren BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUA

Jarraian, 2011ko HAPBko eremuko fitxaren kopia erantsi da, lurzoruaren eraikigarritasunari buruzko datu nagusiak jasotzen dituena.

-  GARAJE Y USOS AUXILIARES
-  GARAJE Y USOS AUXILIARES / EQUIPAMIENTO COMERCIAL
-  VIVIENDA
-  TERRAZA EXTERIOR PRIVADA
- ALINEACIÓN ADMISIBLE DE VUELOS 1 M.



SECCIONES PROPUESTA



RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

GARAJE.....	591 M ²
COMERCIAL.....	591 M ²
VIVIENDA.....	2308 M ²
NÚMERO MÁX. DE VIVIENDAS.....	26



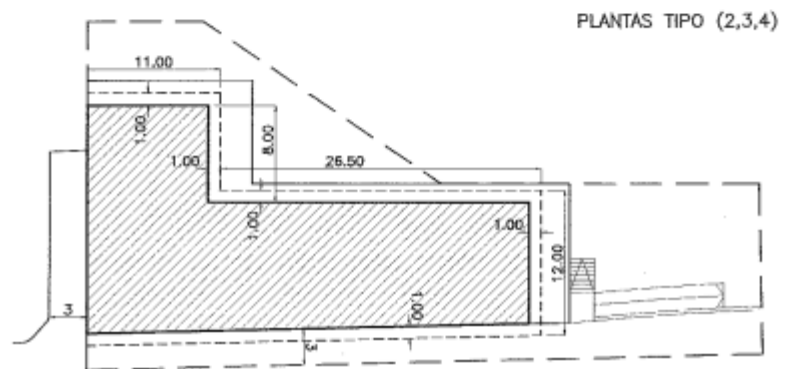
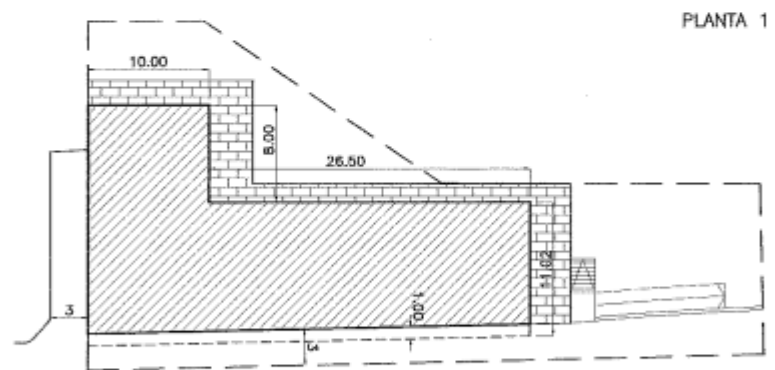
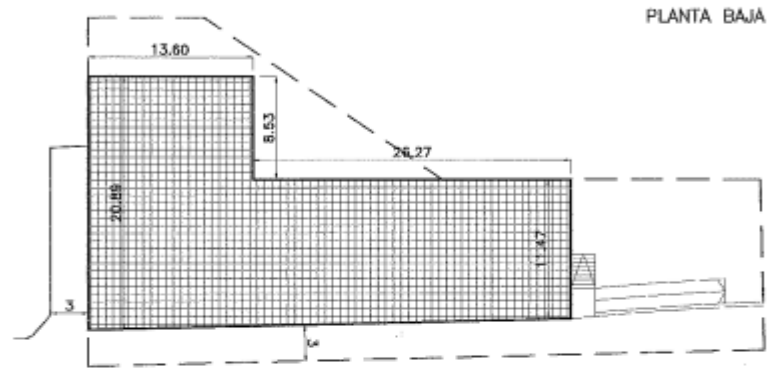
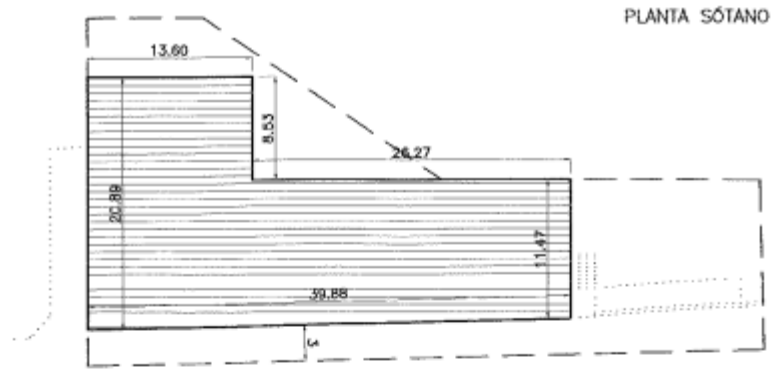
* ALTURAS DE PLANTA BAJA Y PRIMERA PLANTA DE SÓTANO SE ADAPTAN SEGÚN LA PENDIENTE DE LA CALLE

NOTA: LOS VUELOS CERRADOS SERÁN COMO MÁXIMO EL 40% Y ABIERTOS EL 60%
 NOTA: TODAS LAS OCUPACIONES EN PLANTA SE ENTIENDEN COMO ALINEACIONES MÁXIMAS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA	
EN LA U.E.U.4 DEL SECTOR AITZGORRI 3 DE ELGOIBAR. GIPUZKOA	
04	PÉRFIL EDIFICATORIO, USOS Y ALINEACIONES PROPUESTA
PROPIEDAD: VIVIENDAS DE GIPUZKOA, S.L.	A3 1/500
ARQUITECTOS: GUILLERMO AVANZINI / BENJAMIN PALACIOS	5 10 25 DICIEMBRE 2010

Elgoibarko HAPB Aizkorri sektorearen H.E.U. 4.
 ERAIKIN-PROFILA, ERABILERA ETA LERROKADURAK





Elgoibarko HAPB Aizkorri sektorearen H.E.U. 4.
ERAIKIN-PROFILA, ERABILERA ETA LERROKADURAK

1.2.2 EZAUGARRI FISIKOAK

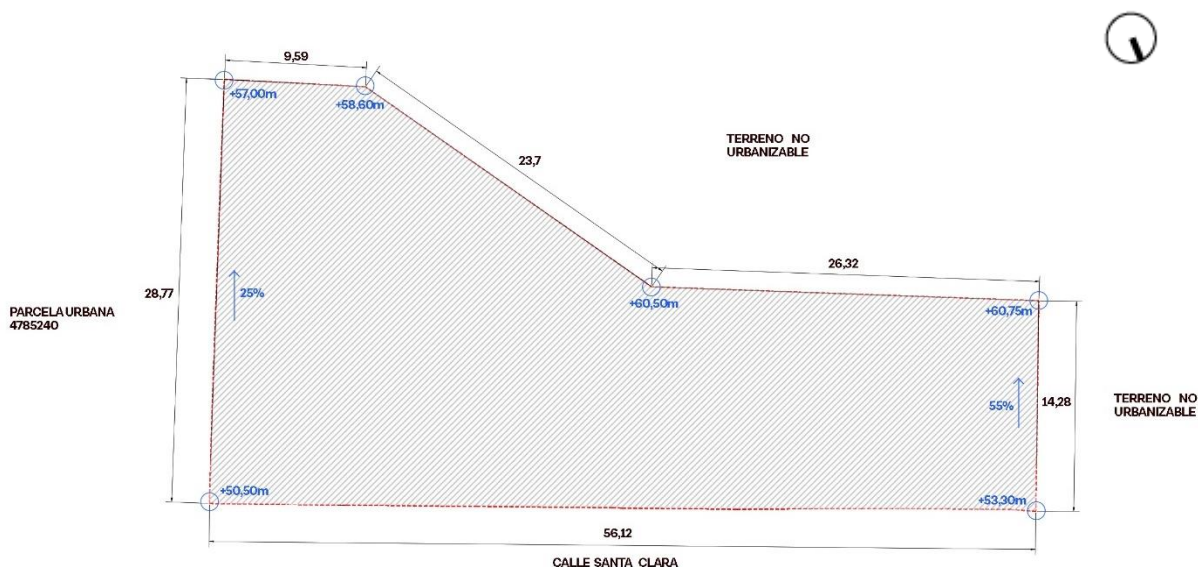
AZPIEREMUAREN EZAUGARRIAK

Azpijeremuak 1.093 m² ditu eta trapezoidal forma dauka. Bere mugei dagokienez, ekialdean Santa Klara kalea du, hegoaldean egungo eraikuntzak ditu eta iparraldean zein mendebaldean lurzoru urbanizaezinez inguratuta dago. Orubearen mugak bide nagusiarekiko paraleloak eta perpendikularrak dira, mendebaldean izan ezik, bertan orubeak forma inklinatua dauka.

Geometria hori 56 m luze eta 28 m zabal da punturik zabalenean eta 14 m zabal, aldiz, punturik estuenean.

Zeharka, lurzoruak malda handia du. Hego-mendebaldeko mugan, mendi-hegalean, lurzoruaren maila 60 i.m.g.m. inguruan dago. Santa Klara kalearekiko mugan, aldiz, ipar-ekialdean, lurzoruaren maila 50 i.m.g.m. altueran dago. Horrela, mendi-mazelak % 55eko malda du eremu estuenean (ipar-mendebaldean) eta % 25ekoa eremu zabalenean (hego-ekialdean).

Lurzoruaren luzetarako ebaketan desnibela ere nabarmena da. Santa Klara kalea goranzko maldadun bidea da, beraz, sektoreak kalerantz dituen 56 m-ko fatxada horretan, espaloiairen kota 50,50 i.m.g.m.-tik 53,30 i.m.g.m.-ra igarotzen da. Horrek esan nahi du % 5eko malda duela.



7.A.2 – Azpijeremuaren - Santa Klara 19 / Aizkorri 3 sektoreko H.E.U. 4ren Geometria

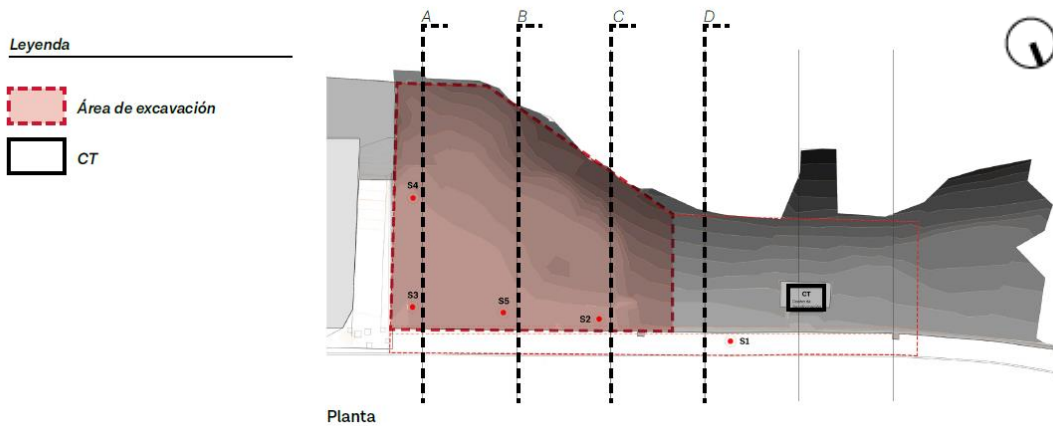
Eremuaren lehen azterketa horretatik, etorkizuneko antolamenduaren ondorio batzuk atera dira:

- Lurzoruaren luzetarako **desnibelari** eta kale nagusiarekiko erlazioari **irtenbidea** emateko hori interes handiarekin aztertzea komeni da.
- Arreta berezia jarri behar da sestra gaineko lehen solairuen morfologian; izan ere, hegoaldeko **hegalaren kontra txertatuta gera litezke, argitasunik eta aireztapenik gabe.**

LURZORUAREN EZAUGARRIAK

Bestalde, lurzoruaren ezaugarri fisikoei buruz gehiago jakiteko eta teknikoki jasagarria eta bideragarria den irtenbidea proposatzeko, partzelaren **azterketa geoteknikoa** egin da.

Hala, 5 zundaketa egin ziren, batez ere eremuaren hego-ekialdean.



Azterketa Geoteknikoan egindako zundaketen plano

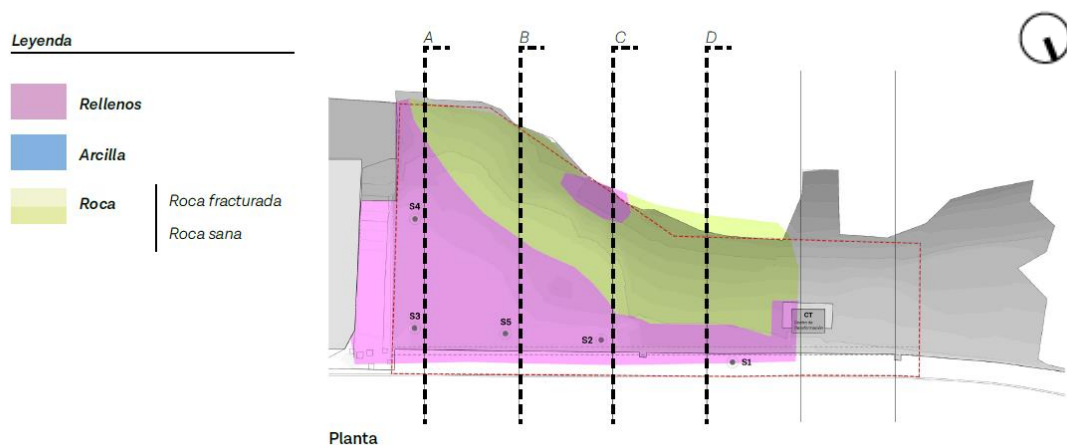
Egindako zundaketetatik honako informazio hau jaso zen lurzoruaren geruzetatik:

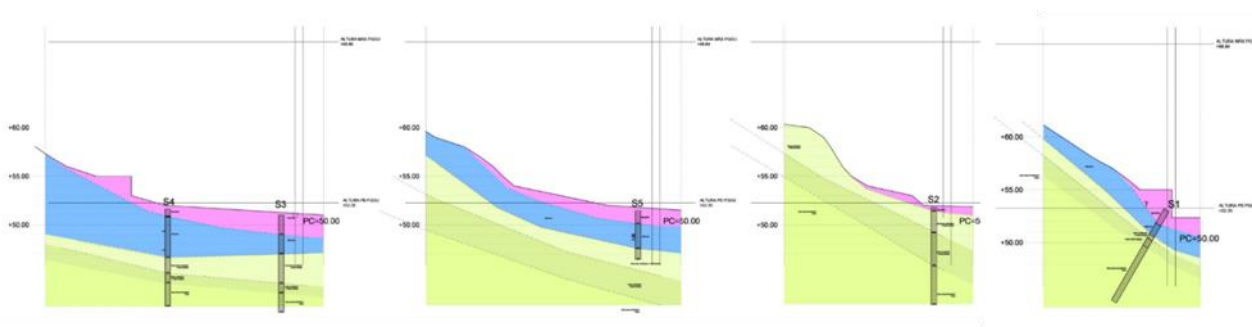
Sektorearen hego-mendebaldean eremuak malda handia du. Hori oso gainazalekoa den harri-geruzaz osatuta dago eta bere egonkortasunerako kaltegarria den puntzonaketa-norabidea du.

Ipar-ekialdean, lurzoruaren lehen geruzak buztinez eta betelanez osatuta daude eta gainazalean hainbat arroka hautsi daudela aztertu da, batez ere eremuaren hegoaldean eta mendebaldean.

Estratigrafiaren informazio horretatik hainbat ondorio atera dira:

- Egin beharreko indusketa-eremua murriztu behar da, mendi-mazelaren **ezegonkortasun handia** dela-eta. Beraz, ez da komeni indusketa sakona egitea, lurzoruaren heterogeneotasunaren ondorioz, zimendu-estrategia bakarra egitea ezinezkoa delako.
- Indusketa partzelaren hego-ekialdean kontzentratzea komeni da, malda kontrolatuagoa duelako eta lurzoruak gainerako orubean baino konposizio hobea duelako.





Lurzoruaren estratigrafia, txosten geoteknikoan jasotakoaren arabera

INGURUNEAREN EZAUGARRIAK

Aldameneko eraikinen azterketak ere orubearen gaineko beste ondorio batzuk ateratzeko balio izan du.

H.E.U. 4 sektorea izan ezik gainerako eremua erabat garatuta dago. Eraikin guztiak bizitegiak dira, bizitegi-partzela kalifikatuta daude, hau da, a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila dira. Beraz, 1. partzelaren antzeko arauen arabera araututa daude, izan ere, azpierzemuko partzela eraikigarri bakarra da.

Orubearen aurrean, Santa Klara kalearen beste aldean, bi eraikin daude.

- Iparralderago dagoen higiezinak, Transformazio-zentroa igaro ondoren, BS+3S+1EA-ko banaketa du. Solairuek bizitegi-erabilera dute, beheko solairuak izan ezik, hirugarren sektoreko erabilerak eta aparkalekua dituena. Eraikinaren teilatu-hegala 68,80 m-ra dago eta gailurrak 71,30 m-ko altuera du.
- Bigarren eraikuntzak, bidearekiko paralelo dagoenak, BS+4S-ko konposizioa dauka. Beheko solairuan hirugarren sektoreko lokal batzuk daude, goiko etxebizitzetarako sarbideez gain. Gainerako solairuek etxebizitza-erabilera dute. Kasu honetan, teilatu-hegalaren altuera 66,85 m-koa da eta gailurra 69,50 m-koa.

Azkenik, partzela hegoaldean mugatzen duen eraikinak BS+4S+1EA-ko egitura dauka. Kasu honetan, beheko solairuan, aparkalekurako sarbideaz gain, etxebizitzak ere badaude.

Teilatu-hegalak 69,80 m-ko altuera du eta gailurra, aldiz, 72,00 m-koa.

Hiri-garapeneko eraikinik altuena partzelatik hurbil dago. Eraikinak BS+8S+1A-ko konposizioa du, behe solairuan hirugarren sektoreko erabilerak eta aparkalekurako sarbideak ditu eta gainerako solairuetan, berriz, etxebizitzak. Aurretik aipatutakoez gain, estalkia laua da kasu honetan eta 84,50 m-ko altuera du, nahiz eta tximiniak eta eraikinaren antenak 88 m-raino iritsi. Fatxadaren altuera 80,00 m-koa da.

ONDORIOAK

Horrela, 1. partzelaren kokapenak, bere berezitasunagatik, hartu beharreko konponbidea konprometitzen du. Alde batetik, proposatutako antolamenduak sektorearen inguruko egoerei erantzun beharko die; izan ere, iparraldean eta mendebaldean, lurzoru urbanizaezinek mugatzen dute, ekialdean bide batek eta hegoaldean eraikitako lurzatiek.

Era berean, proposamenaren bideragarritasun teknikoa bermatu behar da deskribatutako lurzoruaren malda eta baldintzatzaileak kontuan izanda.

1.2.3 ARGAZKI-REPORTAJEA



1.3 PLAN BEREZIAREN EDUKI FORMALA

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

Dokumentu horien eta haien proposamenen informazio-, interpretazio- edota arau-izaera, aipatutako "II. Garapenaren Hirigintza Arauak" dokumentuan horri buruz ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa da.

Gainerakoan, proiektuaren eta bere dokumentuen edukia bat dator indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin, eta beharrezkoa den zehaztasunez definitzen du eragindako eremuan proposatutako hirigintza-arabidea, eta, aldi berean, gaur egun indarrean dagoenaren aldaketak islatzen ditu.

1.4 INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAU BIDE OROKORRA**1.4.1** **ELGOIBARKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onetsi zuen Udalbatzak, 2012ko azaroaren 29an egindako Osoko Bilkuran. Aipatutako onespren-akordioa eta HAPOn hirigintza-araudiaren testua 2013ko martxoaren 5ean Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, 44. zenbakian, argitaratu ziren.

Agiri horrek hiri-lurzorua arautzen du, hori lurzoru-kategoriatan kalifikatuta eta lurzoru horietako bakoitzean baimendutako erabileren eta jardueren araudia zehaztuta.

Ondoren, Plan Berezi honen aldaketaren idazketan eragina duten Araudiaren artikulua laburtzen dira.

7.A.2 – Santa Klara 19 azpierenaren eraikuntza-araubidea A) Egoitza erabilerako zonen araberakoa da, 7.A-Aizkorri 1 eremuan dagoelako, hau da, bizitegirako hirigune finkatua.

Azpieren horren barruan, **1. partzela bizitegirako hiri-lurzorua** da, gainerakoak, aldiz, bideak eta berdeguneak dira. Sailkapen horren arabera, 1. partzelaren (dokumentu honen xede den) erabilera egokia bizitegikoa da, eta beste erabilera onargarriak partzelaren kalifikazio xehatuaren baldintzapean geldituko dira.

23. artikulua. Erabilera orokorreko zonen eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

a) "A. EGOITZA ERABILERA ZONAK"

–Eraikuntza erregimena. Egoitza eraikinetarako zonak: Lehenagotiko egoitzaguneak, zabalgunek, kokapen irekikoak, elkarri atxikiak edo bakarkakoak, eta atxikitako espazio eraiki gabeak eduki ahal izango dituzte. Zona horien eraikuntza erregimena kasuan kasuko alderdiariburuzko Arau Partikularrean ezarria izango da, betiere aipatu irizpideen ildotik. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau hauetako «3.1» eta «3.2» kapituluetan eta Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularretako «III.1 Egiturazko hirigintza-erregimena: Kalifikazio Orokorra» apartatua definituta daude, osagarri gisa.

–Erabilera erregimena.

- Erabilera sustatuak: Egoitza erabilerak.*
- Erabilera onargarriak: "a" lurzatietan oro har baimentzen diren erabilerak, titulo honen hirugarren kapituluaren ezartzen diren baldintzetan, Alderdiko Arau Partikularrak berariaz definitzen dituen izan ezik.*
- Hirugarren sektoreko erabilerak: Kasuan kasuko Arau Partikularrean edota planeamendu xehekatua berariaz erabilera horietara bideratutako lurzatietan. Lurzatiaren sustatutako erabileraren zerbitzurako garajea. Komunitatearen ekipamendua. Erabilera sustatuekin bateragarriak diren modalitateak.*
- Erabilera galaraziak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.*

7.A.2 – Santa Klara 19 azpierenmuko 1. partzela a.20 Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzati kalifikatuko da, orube hori eraikin isolatuek edo albotik atxikitakoek okupa dezaketelako. Katgoria horretarako ezarritako erabilera xehatuak aukera hauek eskaintzen ditu:

- Behe solairuko lokalak etxebizitzaz bestelako erabileretara bideratu ahal izango dira.
- Partzela berean eraikin bat baino gehiago jarri ahal izango da.
- Sestra gaineko gehieneko profilarren gaindiko eraikigarritasuna erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da.
- Sestra azpiko eraikuntza-profila bi (2) solairukoa izango da.
- Partzelan eraikuntzaren ezarpen-baldintzak kasuan kasuko Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira eta, hala badagokio, garapen-plangintzakoak.

26. artikulua. Kalifikazio xehekatuen sistematizazioa.

a) Kalifikazio orokorra, ondoren datozen erabilera xehekatuko oinarritzko azpizona mota hauen arabera sistematizatu da. Aipatutako erabilera xehekatuko azpizona mota horiek hainbat aldaeraren arabera garatzen dira, eta horietako bakoitzak bere erabilera eta eraikuntza erregimen berezia izango du:

Egoitza erabilerako lurzatiak.

- a.10. Egoitza asentamendu zaharren lurzatiak.
- a.20. Egoitza erabilerako lurzatiak, eraikuntza irekikoak.
- a.30.1. Egoitza erabilerako lurzatiak, garapen txikikoak.
- a.30.2. Etxebizitza atxikiak garapen txikikoak.
- a.40. Eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako zonak.

27. artikulua. Erabilera xehekatuko zonetan aplika daitekeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

2. «a.20. Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak».

- 1) Eraikuntza erregimena. Eraikin salbuetsiak edo, bestela, albotik atxikitako eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketan lurzatiak dira. Lurzati horiek, sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean bertikalki nahiz horizontalki multzokatutako etxebizitzetarako dira; hauek eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuko dituzte.

Behe solairuko lokalak etxebizitzaz bestelako erabileretara bideratu ahal izango dira; baina, hala eginez gero, sarbide propioa beharko dute espazio publikoetatik, hau da, etxebizitzaren sarreraz apartekoa. Eraikin horiek, kasuak kasu, eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete. Lurzati berean eraikin bat baino gehiago koka daiteke, eta erkidegoak ere onartuko dira, erabilera komuneko eremuez eta zerbitzuez hornitzen badira. Eraikinen profil eta garaiera baldintzak, bai lehendik daudenenak bai berrienak, kasuan kasuko arau partikularrak finkatutakoak izango dira.

Oro har, sestra azpian bi (2) solairukoa izango da eraikuntza profila, nahiz eta arau partikularrak edo garapen plangintzak baldintza zorrotzagoak ezarri ahal izango dituen. Hala egokituz gero eraikin berrietan sestra gainerako ezarritako gehienezko profilaren gainetik baimentzen diren espazioak etxebizitza eta beheko solairuetako lokalen erabilera osagarrietara -trastetegiak- bideratuko dira oro har, eta etxebizitza edo lokal horiekin erregistro unitate zatiezina osatuko dute, ezinbestean. Salbuespen gisa, beheko solairuan dauden etxebizitzetara lotutako egoitza erabileretara bideratu ahal izango dira, eta horiekin, era berean, erregistro unitate zatiezina osatuko dituzte. Eraikuntzak lurzatiaren ipintzeko baldintzak -atzerapena, blokeen arteko gutxieneko tarteak, lurzatiaren okupazioa etab) kasuan kasuko Arau Partikularrak finkatuko ditu, eta, hala egokituz gero, garapeneko plangintzak.

Aurreko apartatueta deskribatutako esparruan, eraikuntzaren eitea, eta sestra azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako berariazko ordenantzan. Ordenantza horrek, berariaz kontrakorik xedatu ezean, xehetasunezko azterketen bidezko arau lerruna izango du. Beraz, antolaketa figura honen bidez aldatu ahal izango da. Sestra gainean eraiki gabeko eremuak dituztenean eta eremu horiek ibilgailuak lurzatiaren erabileretara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintzako elementuen antolaketak bete egin beharko ditu hala indarrean dagoen legerian nola Plan Orokor honetan ezarritako ezaugarriak eta tamainari dagozkion gutxieneko baldintzak.

- 2) Erabilera eta jabari erregimena: Erabilera sustatuak eta onargarriak, honako Hirigintza Arau hauetako 3.2 kapituluko 2. atalean ezarritako baldintzetan ipiniko dira.

A.20. motako partzeletan proposatutako antolamendua eta baimendutako erabileren araubidea baldintzatuta daude, bizitegi-erabilera nagusiarekin bateragarriak izan behar dutelako.

Edozein antolamenduk berariaz aurreikusi behar du testuinguru horretan solairu bakoitzean erabilera egokiak eta onargarriak ezartzea eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintza guztiak bete behar ditu: altuera, argiztapena eta aireztapena, isolamendu termikoa, bizigarritasuna, irisgarritasuna eta abar.

39. artikulua. Bizitegi-eraikuntzetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra ("a" lursailak).

1. Irizpide orokorrak.

A. Beren izaera kontuan harturik, bizitegi-erabilerako lursailak etxebizitza-erabilerara zuzenduko dira batik bat.

B. Lursail horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikulua honetako hurrengo idatz zatietan eta dokumentu honetan erabilera horiek arautzeko barne hartutako gainerako artikuluetan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilera horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.

C. Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzendutako bizitegi-lursailen kasuan, bizitegikoaz bestelako erabilerak horietara zuzendutako solairuetan eta/edo espazioetan baimentzeko erabilera horiek bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

2. Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintza orokorrak.

2.1 "a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailak", eta "a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak".

A. Etxebizitza eta erabilera parekatuak. Oro har, sestra gaineko solairuetan -behegaina barne- ezartzea besterik ez da baimenduko.

Salbuespen gisa, erdisotoko solairuetan gaitzea ere baimenduko da. Salbuespen horren kasuan, solairuari dagozkion berezko baldintza orokorrez gain, honako guzti hauek bete beharko dira, besteak batzuen artean:

-Eraikuntzaren fatxadetako batean, xede den solairuari berez dagozkion zatian, 2,50 m-ko altuera libre minimoa uztea, eraiki gabe dagoen lur-eremu publiko edo pribatuaren sestra gainean eta eraikuntzaren inguruan, eta altuera horren barruan sartuko da fatxada horren parean geratzen den espazio edo lokal guztia.

-Indarrean dauden lege-xedapenetan -Plan Orokor hau, berau garatzeko sustatutako plangintza eta dokumentu honetan aipatzen diren erabilera horri ezartzeko finkatutako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.

-Erabilera hori aipatutako solairuan ezartzea izendatuki aurreikustea nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan.

-Dokumentu honen 96. artikuluan ezarritakoa, erabilera bizitegi-eraikuntzen behe-solairuetan ezartzeko finkatzen diren baldintzak (baldintza materialak; erregimen juridikoa; lagatzeko betebeharrak; eta abar) betetzea.

B. Etxebizitzaren erabilera osagarriak, aparkalekua izan ezik.

-Eraikinaren solairu guztietan ezarri ahal izango dira, etxebizitzetarako eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu-instalazioen elementuak izan ezik, horiek, ahal bada eta gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek uzten badute, behe-solairuan edo sestrapean kokatuko baitira.

C. Aparkalekua.

a) Ibilgailu motordunentzako (automobilak, motoak, etab.) aparkalekuak. Oro har, sestrapeko solairuetan ezartzea baimenduko da.

Halaber, "a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi" tipologiako lursailetan behe-solairuan ezartzea baimenduko da, nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan, halakorik debekatzen denean izan ezik.

Edonola izanda ere, kasuan kasu beharrezkoak diren sarbidea edo sarbideak irekitzeko eta dagozkien ibiak formalizatzeko (gehienez, sarbide bat lursaila bakoitzean), garaje kopuru minimo jakin bat eskaini beharko da.

Ez da aparkaleku-erabilerarik baimentzen "a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursailen" tipologiako behe-solairuetan, plangintza xehatuan ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe.

d) "a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailen" sestra gainean eta sestrapean kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko baldintzak«:

Sarbideen baldintza orokorrak horiek irekitzeko baimena ematen zaien hiriko bideetan: Oro har, etxadietako fatxada bakoitzean sarbide bat irekitzea baimenduko da, mota horretako arapenetan, edo sarbide bat 60,00 m-tik behin garapen linealen kasuan. Horiek zenbatzearen ondorioetarako, gaur egun dauden sarbideak kontuan hartuko dira, baldin eta udalaren hirigintzaordenantzetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badituzte, kasuan kasu zentzu horretan ezar daitezkeen salbuespenekin. Ez da baimenduko lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago irekitzea. Horretarako ez dira zenbatuko adierazitako sarbide-baldintzak betetzen ez dituzten egungo sarbideak.

Jarraian, araudian jasotako termino eta kontzeptuen laburpena egin da, argitzeko asmoz.

35. artikulua. Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa.

1. Hirigintza-arau hauek aplikatzeko, ondoren azaltzen diren terminoek kasu bakoitzean adierazten den esanahia dute:

- Lursail-lerrokadura: Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da, lursailak espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bereiziz.

- Eraikuntza-lerrokadura: Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean baimendutako sestra gaineko edo sestrapeko eraikuntzaren oinplanoko ingurutzaila maximoa definitzen duen lerroa da.

- Atzerapena: Plano horizontal batean, lursail-lerrokaduraren edozein puntutatik sestra gaineko eraikuntzaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da, hegalkinak eta teilatagalak barruan harturik. Sestra gainean nahiz sestrapean dagoen eta/edo aurreikusi den eraikuntza izango da erreferentzia, parámetro berdina edo desberdinei ez bazaizkie baldintzatu gabe.

- *Atzeraemangunea: Fatxada-gainazalaren eta gainazal horretatik barnerago sartutako edozein punturen artean dagoen distantzia da.*
- *Eraikuntzaren altuera: Eraikin baten fatxadagainazalaren altuera da, dokumentu honen hurrengo artikuluan ezarritako irizpideekin neurtua.*
- *Solairu baten fatxada-altuera: Erreferentziako solairu jakin bateko lur edo zoruaren (egitura-forjatua) eta horren gain-gaineko solairuko lur edo zoruaren artean dagoen eraikuntza-altueraren zatia da.*
- *Eraikuntzaren solairu kopurua edo eraikuntza-profila: Eraikuntza baten sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua da.*
- *Sotoko solairua: Sarbidea izan ezik, sestra azpian kokatzen den solairua, erabat lurperatuta edo erdilurperatuta dagoen solairua izanik. Erdilurperatutzat hartuko da, baldin eta eraiki gabeko perimetroko- bai publiko bai pribatua izan - eraikuntzaren sestratik 1,20 metrotako altuera ez badu.*
- *Erdisotoko solairua: Ez sototzat ez behe-solairutzat ez behegaintzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituen zati batean lurperatutako solairua. Solairu bat partzialki lurperatutzat hartzen da, baldin eta, etxeurrekoren bat lursailaren altueran 1,20 metro baino gehiago igotzen bada, kasu honetan kontuan hartu gabe eraikuntza mugakideen medianeroarekin.*
- *Behe-solairua. Eraikuntza-solairu honen zoria lur-eremuaren sestra gainean dago, edo sestratik 1,20 metro baino gutxiagora behera daude. Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke.*
- *Behegaina. Erdisoto baten gainean kokatutako eraikuntzaren solairua.*
- *Goiko solairua: Behe-solairuaren edo behegainaren gainean kokatutako eraikuntzaren solairua, eraikuntzaren estalkiaren azpian zuzenean kokatutakoa barne, baldin eta solairuaren punturen batean 1,20 m-tik gorako fatxada-altuera badu.*
- *Atikoa: Estalkipeko espazioak edo solairua izan ezik, eraikuntzaren solairu goratuenarekin edo goratuenekin bat datorren goiko solairua. Bere fatxadaren gainazala eraikuntzaren gainerako fatxadaren (edo fatxaden) gainazaletik atzeraemana dago.*
- *Estalkipeko espazioak: Zuzenean forjatua edo estalki-taularen azpian dauden espazioak, kasu bakoitzean baimendutako inguratzaile maximoaren baldintzen emaitzazkoa, 1,20 m-tik beherako fatxada-altuera duen edozein fatxadatan.*
- *Fatxada: Eraikinaren kanpoaldeko itxiturako paramentua edo plano; bertikala izan ohi da baina gutxi-asko inklinatua ere izan daiteke.*

Beste alde batetik, solairu moten karakterizazioa eta eraikigarritasuna zenbatzerakoan horiek nola kontuan hartu behar diren definitzen dituzten artikulua jaso dira. Horietatik ondorioztatu da ibilgailuak aparkatzeko erabiltzen diren erdisotoko solairuak sestra azpiko solairutzat hartuko direla.

36.artikulua. Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamenduaren eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira behegaina, behesolairua eta goiko solairuak, eta atikoak.

38. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Sestrareko eraikuntzak.

Izaera orokorrek, eta, Hirigintza Eremu bakoitzeko Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak ezarri ditzaketen bai goranzko bai beheranzko birdoitzeak kontuan hartu gabe, dokumentu honen aurreko artikuluan ezarritako baldintzak kontutan hartuta, lau (4) solairuko sotoa eraikitze baimena ematen du, hauek oro har, erabilera laguntzaile bezala erabiltzeko, hiri-lurzoru eremuan (hiri eta urbanizagarria lurzoruek eratutako taldean) egiten diren eraikuntzetan.

Solairu-kopuru horren zenbaketaren efektuetarako ez dira kontuan hartuko, horri buruz ezarritako baldintzak betetzeko, zein Plan Orokor honetan zein, jarduera ekonomikoetako eta ekipamendurako, bizitegi-erabileretara, bere garapenean bultzatutako planeatzean zuzentzen duten erdisotoko solairuak. Baina aparkaleku, trasteleku erabilera duten erdisotoko solairuak konputagarriak izango dira, sestraren gainean kokatutako erabileren izaera laguntzailea izan, nahiz izaera autonomoa eduki.

Solairu horien altuera librea gutxienez 2,50 metroko izango da, hirigintzako udal ordenantzak horri buruz ezarri ditzaketen salbuespenekin, behar bezala justifikatzen bada.

7.A.2 – Santa Klara 19 azpierzemuko 1. partzela, a.20 motako bizitegi-partzela kalifikatua, bizitegi-eraikuntzarako izango da eta honako irizpide hauetara egokitu beharko da:

- Gutxienerako tamaina: 40 m² erabilgarri
- Batez besteko tamaina: 85 m² (s)/etxeb.

41. artikulua. Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa.

1. Tamaina minimoa. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurereku guztiek osatzen duten Elgoibarko hiri-eremuaren osotasunean etxebizitzaren tamaina minimoa 40 m² erabilgarrikoa izango da.

2. Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa.

A. Irizpide orokorrak:

b) «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak»: 85 m²(s)/etx.

3. Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa arautzeko eta aplikatzeko baldintzak.

A. Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzeko baldintzak, mota guztietako eraikuntzako esku-hartzeetan, lizentziapeko esparru osoan aplikatuko dira, dela esparru hori eraikin baten zati bat, dela eraikin osoa edo eraikin-multzo bat.

Batez besteko tamaina hori arautzeko eta aplikatzeko esparrua, kasuan-kasuan, dagokion udal-lizentziaren xede den eta/edo eraginpean hartzen duen esparruarekin bat etorriko da.

B. Esparru baten osotasunean globalki betetzea baimenduko da bertan antolatutako eraikuntza eta/edo lursail guztiak osotara kontuan hartuta. Dena den, tratamendu global hori bideragarria izan dadin, dokumentu edo proiektu batean (plangintzakoa, berdinbanatzekoa, eraikuntzakoa, etab.) planteatu beharko da. Dokumentu edo proiektu horrek beharrezko ahalmena izan beharko du, alde batetik dagokion proposamen globala planteatzeko eta, bestetik, proposamen hori eta berari lotutako zuzenbide eta eraikuntzako eraginak Jabetza Erregistroan behar besteko bermeekin inskribatu ahal izateko beharrezkoak diren mekanismoak zehazteko.

C. Aipaturiko batez besteko tamainaren zenbaketaren arabera, era nagusian erabilera horretarako zuzentzen diren solairuetako eraikitako azalera hartuko da, sarbideko espazio komunak -eskailera, igogailu, eskailera-buru eta korridore, eta antzeko beste batzuk- sartuz, baina ez erabilera laguntzaileetara zuzendutako espazioak-trasteleku, instalazio-gela, eta antzeko beste batzu-, ezta eraikinaren etxebizitzak ez dituzten beste solairuetan kokatutako sarbidekoak ere -beheko solairuko atari eta beste batzuk-.

Gainera, a.20 motako eraikuntzek etxebizitzei lotutako gutxieneko **aparkaleku-kopurua** eta trastelekuen azalera aurreikusi beharko dute. Aparkalekurako azalera hori behe solairuan ezartzea baimenduko da, araudi xehatuak hori salbuesten duen kasuetan izan ezik. Partzelaren ezaugarri fisikoen analisiaren eta azterketa geoteknikotik ateratako ondorioen arabera, aurreikusi da erabilera horren zati bat sestra gainean jartzea komeni dela, hondeaketa mugatzeko eta etxebizitzaren osasungarritasuna bermatzeko.

Era berean, azalera erabilgarria mugatua da eta ezarritako aparkaleku-kopuruen eta trastelekuen ondorioz, aurreikusi da eraikinaren barruan ezin izango dela arrapala jarri; beraz, sarbideak **bide nagusitik egin beharko dira**.

43. artikulua. Aparkaleku-zuzkidura antolatzeke baldintza orokorrak.

Edonola ere, "a.10 Hirigune historikoko bizitegi- lursaila" eta "a.20 Eraikuntza irekiko bizitegiko zona" tipologiako lursailetan antolatutako etxebizitza berrien inguruan, herriaren mugikortasun plana edo planetan zehazten denarekin egokituko da, aipatutako zuzkiduraren parametro arauemailea aldatu aldatzeko aukera edukirik.

92. artikulua. Bizitegi-eraikuntzaren ordenantzak.

11. Erakinetako aparkalekuak.

Eraikin berri bakoitzak gutxienez aparkaleku bat izango du etxebizitza bakoitzeko eta gainera beste ibilgailu bat merkatal lokaletako 50m² bakoitzeko.

1.4.2 ELGOIBARKO AIZKORRI 3. SEKTOREKO 4. H.E.U. EGIKARITZE-UNITATEAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

2012ko azaroaren 29an onartutako Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren barruan, Elgoibarko area osatzen duten eremuak eta azpieremuak definitzen dira. Nukleo horiek, HAPOn Hirigintza Arau Orokorrez gain, eremu bakoitzeko Hirigintza Arau Partikularrez ere araututa daude.

Elgoibarko Aizkorri 3. Sektorreko 4. H.E.U. egikaritze-unitatearen, ondoren HAPOk 7.A.2 – Santa Klara 19 azpieremu izendatu zuenaren, Hiri Antolamenduko Plan Bereziak kasu honetan Santa Klara kaleko 19. zenbakiko orubean aplikatu beharreko zehaztapenak jasotzen ditu. Hala, azpieremu horretarako honako parametro hauek ezarri dira:

A. Eraikitze baldintzak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- *Gainazalean:* 2.068 m²(s) etxebizitzarako.
 240 m²(s) estalki azpiko etxebizitza.
 591 m²(t) merkataritza-erabilera behe solairuan.
- *Gainazal azpian:* Gainazal azpiko hiru solairuen eraikuntza baimentzen da**.
 Gainazal azpiko eraikigarritasuna ez da kontuan hartuko.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

- *Eraikuntza berria:* Teilatu-hegalaren gehieneko altuera: 1 m azken forjatuaren gainetik
 Gehieneko okupazioa 591 m²-koa da, eta 3m-ko distantzia atzeratu beharko da Santa Klarako bidearekiko.

B. Erabilera baldintza orokorrak.

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "A.20- Etxebizitzarako eraikuntza irekia" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

Plan hori behin betiko onetsi zuen Udalbatzak, 2011ko otsailaren 24an egindako Osoko Bilkuran.

**2011ko Plan Berezia 2009ko azaroaren 11ko Elgoibarko "Aizkorri" 3. sektoreko Plangintzaren Arau Subsidiarioen aldaketan oinarritzen zen. Arau horiek aipatutako partzelarako, soto bakarra baimentzen zuten, beraz, HAPBren dokumentazio grafikoan soto bakarra islatzen da. Hala ere, HAPBren 6.2. puntuan hiru soto egiteko aukera aurreikusten da, etorkizunean 2012ko HAPOn ezarritakoaren zain.

6.2. EGUNGO EGOERA

Izapidetzen ari den Plan Orokorreko Santa Klara 19 - 7.A.2 azpieremurako fitxak, indarrean dauden Arau Subsidiarioetako Aizkorri 3. sektoreko 4. HEUrekin bat datorrenak, aparkalekurako hiru soto egiteko aukera ezartzen du, sestra azpiko eraikigarritasun-mugarik gabe. Horrela, Plan Orokorren izapidetzea oso aurreratuta dagoela kontuan hartuta, eraikuntza-proiektua egiterakoan soto bat baino gehiago diseinatu ahal izango da.

1.5 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK

1.5.1 **PLAN BEREZIAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

Plan Bereziaren aldaketa honen helburu nagusia da eraikina eremuaren geologia-konposizioa egokitzea, hori dela-eta, berariaz aurreikusi da 7.A.2-Santa Klara 19 azpieremuaren etorkizuneko garapena **1. partzelaren** testuinguruan ezartzea.

Horrela, antolamendu xehatua bere jarduketa-eremuaren barruan ezarri nahi da, bertan 26 etxebizitza jarri ahal izateko, zehaztutako hirigintza-parametroak eta dagokion araudia barne.

- 1. partzelaren **geometria** berrantolatzea eta aldatzea proposatzen da, betiere erabilera bakoitzari esleitutako azalera totalak aldatu gabe. Horrela, eraikinaren forma eta azpieremuaren gainerako baliabideak optimizatu nahi dira.
- Eremurako zehaztutako eraikuntza-baldintzak aldatzea pentsatu da, aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna behar bezala jartzeko, baita indarrean dagoen legeriak definitutako tokiko sistemen erabilerak eta zuzkidurak ere. Hori guztia, eraikuntza berria ingurunera hobeto egokitu dadin.
- Eremuaren hirigintza-fitxan **proposatutako erabilera-araubidea** berrikustea proposatzen da, sektoreko 2011ko HAPBn jasotakoa. Horrela, eraikinaren segurtasuna eta eraikitako espazioen osasungarritasuna bermatuko da, baita deskribatutako lurzoruan eta jarduketa-eremuetan izango duen eragina ahalik eta gehien murriztu ere.

1.5.2 EGUNGO ANTOLAMENDUAREN AZTERKETA

7.A.2. Azpjeremuaren eraikuntza-baldintzak:

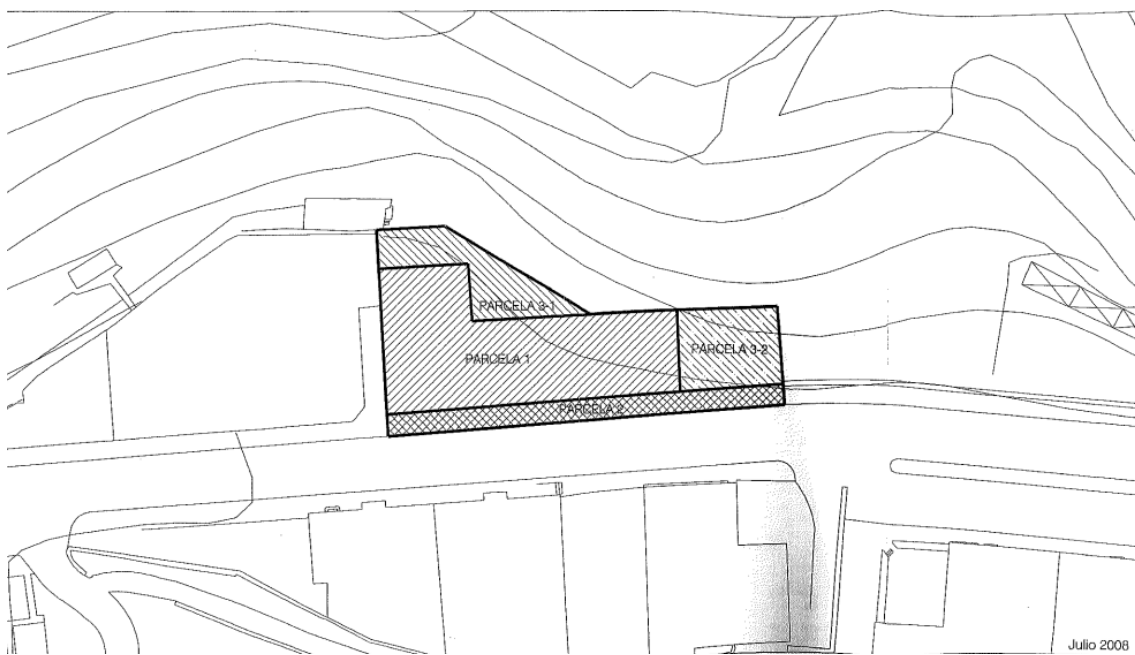
A) PARTZELAZIOA

Guztira 1.093 m² dituen azpjeremua gaur egun 4 partzelatan banatuta dago, 2008ko uztailean egindako partzelazioaren arabera:

- 1. partzela: 591,00 m². Erabilera: Hiri Bizitegia
- 2. partzela: 165,56 m². Erabilera: Bidea
- 3.1. partzela: 175,45 m². Erabilera: Berdegunea
- 3.2. partzela: 160,99 m². Erabilera: Berdegunea

1. partzelak, sektoreko partzela-eraikigarri bakarrak, gaur egungo partzelazioan L forma du. Bide nagusira 39,88 m-ko aurrealdea du, 20,89 m-ko sakonera hego-ekialdean eta 11,47 m-koa, berriz, iparraldean.

Partzela hori Santa Klara kaletik bereiztuta dago, tartean bidea den 2. partzela dagoelako. Horrek 3 m-ko sakonera eta eremuaren luzera osoa hartzen du. Sektoreko gainerako azalera berdegunerako diren bi partzeleki dagokie.



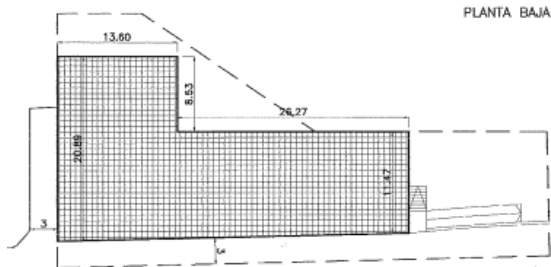
Elgoibarko Aizkorri sektoreko 4. H.E.U.-ren Birpartzelazio-proiektua

Partzelaren lerrokadurak berrantolatzea proposatzen da, egungo errealitate fisikoarekin bat eginda. Hala, 1. partzelaren eta 3.1 zein 3.2. partzelen, berdeguneen, arteko mugak pixka bat aldatzea proposatzen da. Horrela, etorkizuneko proiektua ingurunean hobeto egokituko da eta kalitate handiagoko etxebizitzak egingo dira. Birmugaketa hori azpjeremuko erabilera bakoitzerako planteatutako azalera totalak errespetatuta egingo da, hau da, ez da bizitegirako 591 m²-ko azalera gaindituko, ezta erabilera publikorako azalera murriztuko ere.

B) ERAIKUNTZA-BALDINTZAK

2011ko HAPBren indarreko arauak sestra gainean bizitegi-erabilerarako 2.308 m²-ko eraikigarritasuna ezartzen du, lau goisolairuetan eta teilatupeko solairu batean antolatuta.

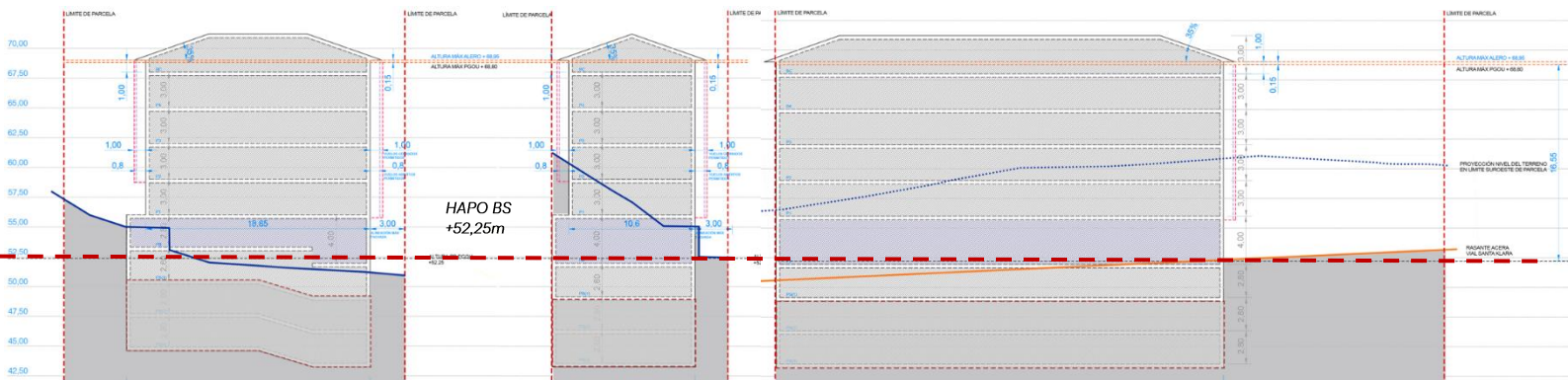
Eremuaren azalera eraikigarri guztia **1. partzelan** dago, sektore osoko hiri-bizitegi erabilerako partzela bakarra delako.



Indarrean dagoen HAPBk **1. partzelaren** beheko solairuaren azalera osoa (591 m²) merkataritza-erabilera kalifikatu du, gainera, aparkalekuaren gutxieneko azalera eskuratzeko sotoko 3 solairu hondeatzeko aukera ere ematen du. Hala, eraikuntza-profila 3S+1BS+4+1EA da.

Behe solairuko sestra +52,25 m-ko kotan finkatu da. Hala, beheko solairua altuera horretan hasi eta +56,00 m-ko kotan amaituko da. Lehen deskribatutako lurzuaren ebaketa aztertzean, partzelaren mendebaldeko muga guztia altuera horren gainetik dagoela antzeman da. Aurretik azaldu den bezala, partzelaren azterketa geoteknikoak hondeaketa handiak eta lur-erazketak ekiditea gomendatzen du, mendi-hegalaren egonkortasuna bermatzeko. Hala, hegalaren altimetria mantentzeak beheko solairuaren mendebaldeko fatxada (aparkaleku-, merkataritza-erabilera eta erabilera osagarriak dituena), erabat lurperatuta geratzea suposatzen du. Gauza bera gertatzen da lehen solairuko hegomendebaldeko ertzean ere, soilari horren erabilera etxebizitzarako da eta ezin da haren osasungarritasuna bermatu.

Horregatik guztiagatik, aztertu beharko da solairu horien argiztapen-, aireztapen- eta bizigarritasun-baldintzak betetzen direla. Izan ere, 39. Artikuluaren “Bizitegi-eraikuntzetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a» lursailak)»-ren 2.1.A “Etxebizitza eta erabilera parekatuak” puntuan ezarritakoaren arabera, **erabilera hori aipatutako solairuan ezartzea izendatuki aurreikusi** behar da (...) plangintzan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan.

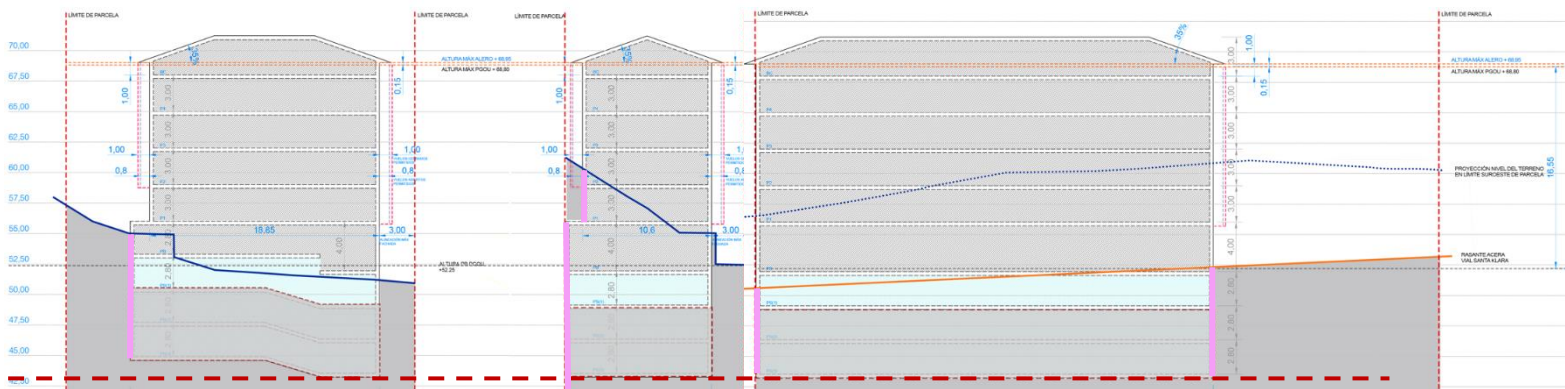


2011ko HAPBk proposatutako antolamenduaren ebaketen eskema. BEHE SOLAIRUAREN ANALISIA

Behe Solairua
BS Sestra
Lurzorua

Beheko eta lehenengo solairuen problematika bera Arau Partikularrean aipatzen diren soto solairuetan ere ematen da. Azpierzemuko edo sektoreko araudiak sestra azpian 3 solairu egiteko aukera ematen du, arauak ezartzen dituen aparkaleku-plaza kopurua lortzeko. Hiru soto-solairu eraikitzeak, ordea, 9 m-ko sakoneradun hondeaketa egin beharra suposatzen du, hau da, +52,25 m-tik (espaloiarene batez besteko altueratik) +43,00 m-raino.

Partzelaren mendebaldeko muga eta eraikuntzak mendi-hegalarekin duen erlazioa berriro aztertzean, antzeman da plangintza horrek 17 m-ko altuera duen eustorma behar duela. Azterketa geoteknikoan jasotako informazioa erreferentziatuz hartuta, ondorioztatu da **irtenbide hori ezinezkoa dela**, hegalean duen eragin handia dela-eta.



2011ko HAPBk proposatutako antolamenduaren ebaketen eskema. SOTO-SOLAIRUAREN ANALISIA

Soto-solairuak

Hondeaketa-sestra

Lurzorua

17 m-ko Eustorma

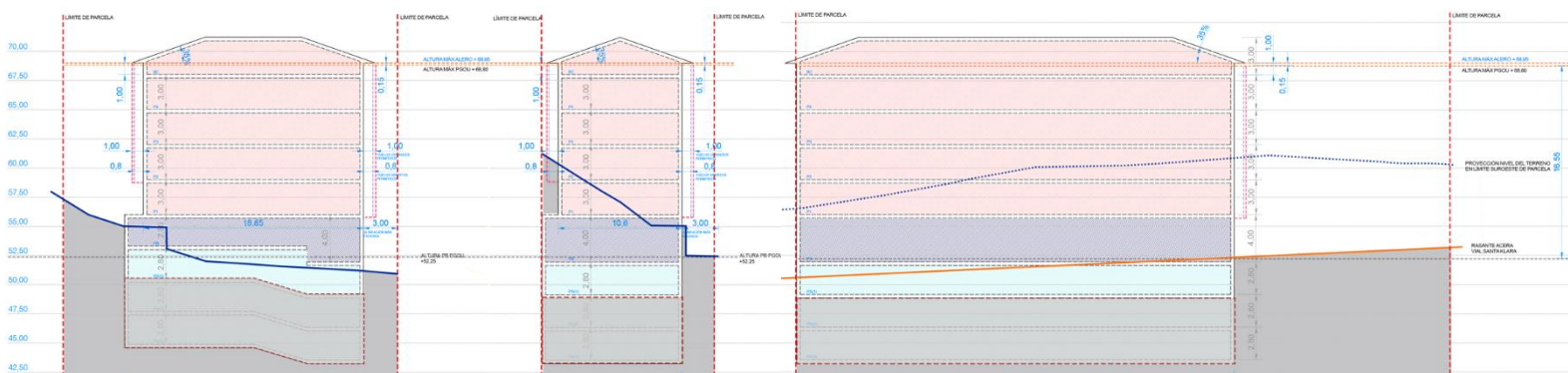
Horrela, ondorioztatu da Hirigintza Arau Partikularrean eta azpierzemuko HAPBn ezarritako plangintzaren bolumetriak ez duela bermatzen merkataritza-erabileraren eta beheko zein lehenengo solairuetako etxebizitzaren osasungarritasuna, ezta sestra azpiko solairuak eraikitzeko beharrezkoa den hondeaketa behar bezala egitea ere. Hori dela-eta, arauan jasotako irizpide batzuk zehaztu eta berraztertu dira, etorkizuneko proposamenetan bideragarritasun tekniko eta bizigarritasun-irizpideak berriaz bermatzeko.

C) ERABILERA-ARAUBIDEA

Aurretik aipatutako guztiagatik, komenigarria da 1. partzelaren erabilera-araubidea berregokitzea. Gaur egun, Plan Bereziak honako hauek jasotzen ditu:

- Sestra azpian 3 solairu, aparkaleku-erabilerarako eta erabilera osagarrietarako
- Behe solairu 1 aparkalekurako eta erabilera osagarrietarako/merkataritza-erabilerarako
- 4 Goi-solairu bizitegi-erabilerarako
- Estalkipeko solairua, erabilera osagarrietarako

Aurreko puntuan deskribatu den bezala, partzela zehatz honetan araudi hori ezartzeak inkoherentziak eta bateraezintasunak sortzen ditu aurreikusitako erabileren eta orubearen ezaugarri fisikoen artean. Horregatik, proposamena berrikustea proposatu da, 26 etxebizitza eraikigarrien eta horien erabilera osagarrien ezarpen zehatza aurreikusita.



2011ko HAPBk proposatutako antolamenduaren ebaketen eskema. ERABILEREN ANALISIA

Aparkalekua+ Erabilera Osagarriak **Aparkalekua + Erabilera Osagarriak / Merkataritza** **Etxebizitza** **Osagarria**

1.5.3 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Aurretik azaldutakoa eta dokumentu honetako 1.5.1 puntuan ezarritako irizpideak kontuan hartuta, egungo partzelaren **geometria aldatzea** proposatzen da, baita HAPBren hirigintza-fitxan deskribatutako bolumetria ere, betiere ezarritako eraikuntza-mugen barruan.

Jarraian, 7.A.2-Santa Klara azpierzemurako proposatzen den mugaketa eta geometria berria jaso dira, baita 1. partzelarako antolamendu-proposamen berria ere.

1.5.3.1 7.A.2 – Santa Klara 19 Azpierzemua

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

Azpierzemua osatzen duten partzelen ETRS89 UTM 30 koordenatu geoerreferentziatuak O-01 Antolamenduaren geometria-definizioa planoan ageri dira.

1.5.3.2 1. partzela

1. partzela antolatzeke proposamen berrian eraginik handiena honako hiru alderdiek izan dute: alde batetik, gehieneko bolumen eraikigarria lurzuaren **geoteknia-ezaugarrietara** eta topografiara nola egokitu aztertu da; beste alde batetik, eraikina Santa Klara auzoaren hiri-ingurunean zelan egokitu baloratu da eta azkenik, eraikinaren behe eta lehen solairuetako arauen berezitasunak analisatu dira, orubean ezarrita baitaude.

Ondoren, aipatutako gaien azterketaren ondorio nagusiak jaso dira:

Gehieneko bolumen eraikigarria

Sestra azpian

Sestra +51,25 m ($\pm 0,50$ m)-ko kotan ezarri da, egungo topografiaren arabera. Hala, proposamenaren bideragarritasun teknikoa bermatzeko, partzelaren azterketa geoteknikoaren aholkuak eta ondorioak jarraituta, lurzuaren hondeaketa-sakonera mugatzea proposatu da. Hala, ordenantzan aipatzen diren 3 soto-solairuak egiteko aukera desagertzen da, eta sestrapeko eraikuntza-profila erdisotoko solairu bakarrera mugatuko da. Solairu hori hiru fatxadatan lurperatuko litzateke, Santa Klara kalera ematen duen frontean izan ezik, eta haren gainean sortuko litzateke eraikinaren beheko solairua. Solairu hori bere hiru fatxadatan lurperatuta egongo da, Santa Klara kalerako aurrealdean izan ezik. Horren gainean, eraikinaren beheko solairua hasiko da.

Bestalde, berriro orubeko Azterketa Geoteknikoaren gomendioak kontuan izanda, eraikuntza partzelaren hego-ekialdeko gunean kontzentratzea planteatu da, maldarik kontrolatuena duen eremua baita eta lurzoruak eremuko gainerako lekuetan baino konposizio sendoagoa du. Horrek teknikoki sestra azpiko azalera eraikigarria mugatzen du, indarreko hirigintza-araudiak libretzat jotzen duena, baina praktikan azpieroaren hego-ekialdean mugatuta dagoena.

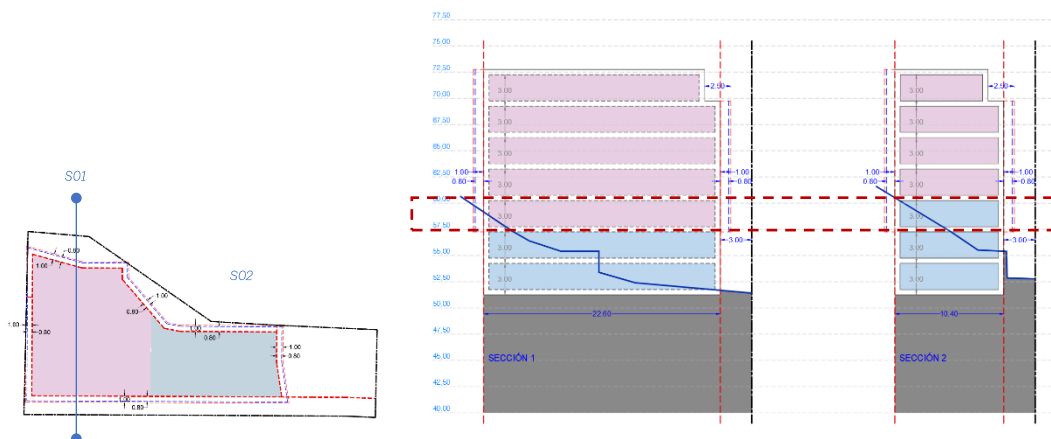
Plangintza horretatik ondorioztatu da ezinezkoa dela eraikinaren erdisotoko solairuan arauan ezarritako aparkaleku-plaza guztiak egitea. Beraz, hori betetzeko eraikinaren beheko solairua ere aparkalekurako erabili beharko da, izan ere, HAPOk aukera hori jasota du.

Proposamen horrekin sestra azpiko honako profila lortuko da: aparkaleku-erabilerako erdisotoko solairu bakarra, ezarritako aparkaleku-plazen eta trasteleku-azaleraren zati bat betetzeko, gainera, horiek etxebizitzekin komunikatuta egon beharko dute.

Sestra ganean

Hegalaren profila ahal den neurrian aldatu nahi ez bada, eta horrekin batera, lurzoruaren hondeaketa mugatu nahi bada, sestra azpiko solairu eraikigarriak hirutik batera murriztuko dira. Horrela, erdisotoko solairu horren ganean, eraikinaren beheko solairua hasiko da. 2011ko HAPBk solairu horretan aparkalekua eta erabilera osagarriak / merkataritza esleitzen ditu: merkataritza eta aparkalekua. Hori dela-eta, proposatutako erabilera-araubidea egokitzea proposatu da, hau da, beheko solairua aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarriak soilik erabiltzea. Aldaketa horrek proposamena berrantolatzeak aukera ematen du, arauak ezarritako aparkaleku-kopurua (1/etxebizitza) bete ahal izateko. Gainera, behe solairuak zailtasunak ditu EKTn espazio bizigarrietarako ezarritako irizpideak betetzeko, ingurune-baldintzak direla-eta. Horregatik, hori beste erabilera batzuetarako erabiltzea baztertu da.

Partzelaren topografikora itzulita eta ebaketetan antzematen den bezala, orubearen hegomendebaldean lurzoru-kota oraindik 60 m inguruko altueratik gora dago. Horregatik, erabilera bizigarrietarako baldintzak desegokiak direnez, planteatu da lehen solairua etxebizitzaren erabilera osagarrietarako bakarrik izatea.



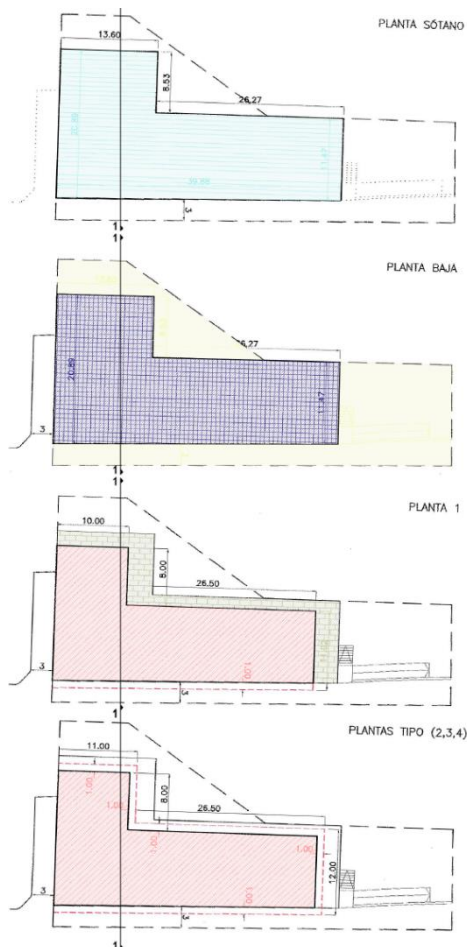
Lehen solairuaren eskema. Zeharkako ebaketak
Aparkalekua + Erabilera Osagarriak Etxebizitza

Horrek guztiak esan nahi du partzelaren 591 m²-ko azalera hori ezin dela bete etxebizitza-erabilerarako eraikinaren bigarren solairura iritsi arte. Bestalde, 2., 3. eta 4. solairuak, eredu-solairuak, osorik etxebizitzetarako izango dira.

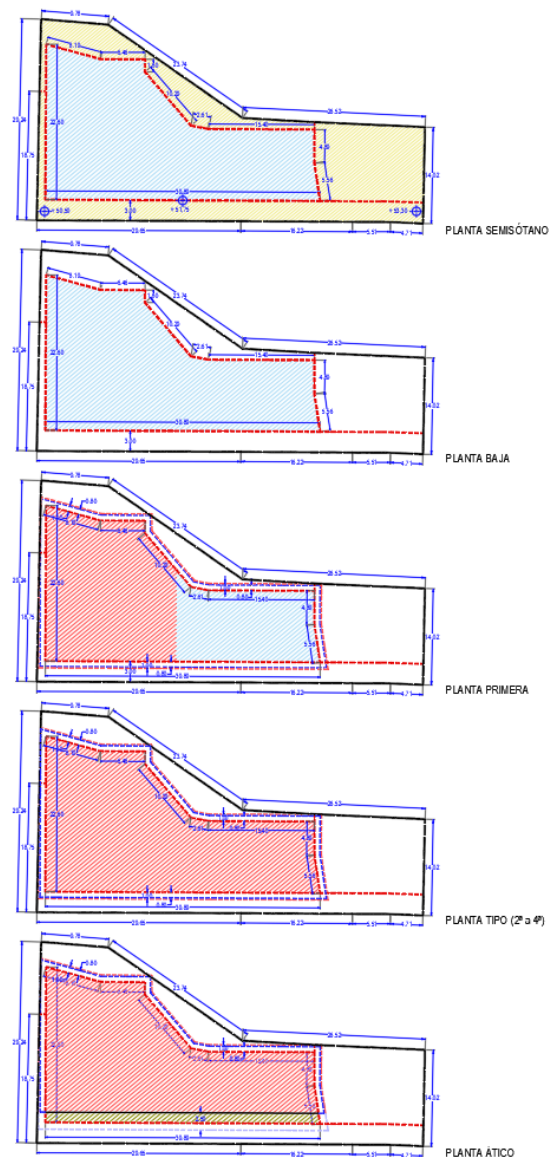
HAPOn 2.308 m²ko eraikigarritasuna aurreikusita dago. Kontuan hartuta deskribatutako solairuetan ez dela eremu eraikigarri osoa okupatuko, eta azalaren zati bat eremu komun publikoetarako eta pribatuetarako erabiliko dela, estalkipeko solairua atikoetarako aprobetxatzea proposatzen da, gainerako eraikigarritasuna osatzeko. Solairu hori eraikinaren hegalen lerrokatutatik 2,50 m atzeraematen da, kaletik ikusi ez dadin eta modu horretan, proposatutako eraikinak hiri-ingurunean duen eragina murrizteko.

Horrela, eraikuntza-profil berria definituko da: sestra azpiko solairua, behe solairua, lehen solairua, hiru goisolairu (eredu-solairuak) eta atikoa. Profil hori bat dator O.02.1 planoan ageri diren lerrokatadura berriein, gainera, eremu barruko erabilera bakoitzerako azalera totalak mantenduko dira.

Irtenbide horrek Plan Bereziaren aldaketak lortu nahi duen honako helburuak betetzen ditu: jasangarritasuna eta natura-ingurunearen gaineko eragina murriztea. Hori guztia, sektorean aurreikusitako eraikigarritasunean eta hirigintza-baldintza orokorretan eragin gabe.



2011ko HAPBren egungo antolamendua



HAPBren aldaketak proposatutako antolamendua

Ingurunea

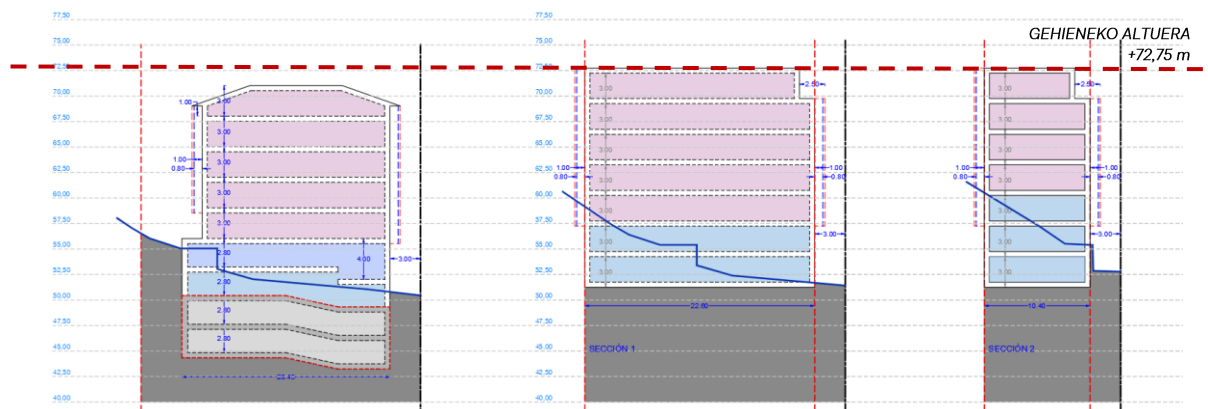
Aurreko atalean deskribatu bezala, proposatutako erabilera-banaketa berriaren arabera, lehen bi solairu eraikiak (ES eta BS) aparkalekurako eta erabilera osagarrietarako dira. Lehen +56,00 m kotan aurreikusita zegoen lehenengo etxebizitza-solairua, orain 57,25 m ($\pm 0,50$ m) kotan dago. Aldaketa horri esker, etxebizitza guztiek behar bezalako eguzkitzapena eta aireztapena izango dutela bermatuko da; beste erara, altuera horretan mendi-hegala hurbilegi izango zuten.

Bestalde, beheko erreferentziatzat lurzoru urbanizatuarekin bat egiten duen fatxada-azaleraren erdiko puntua hartuta, 51,75 m, eta goiko erreferentziatzat, aldiz, estalki-forjatuaren goialdea, eraikuntzaren gehieneko altuera 72,75 i.m.g.m. kotan dago, solairu bakoitzeko batez beste 3 m-ko altuera kontuan izanda, 21 m gehituko direlako (ESS+BS+4S+A). Horrela, Plan Bereziaren aurreikusitako bizitegi-erabilera 4 solairuak eraiki ahal izango dira, HAPOn ezarritako gutxienezko altuera libre (2,50 m) beteta. Aldaketa horrek estalkipeko solairua terrazadun estalki laua izatea ahalbidetzen du.

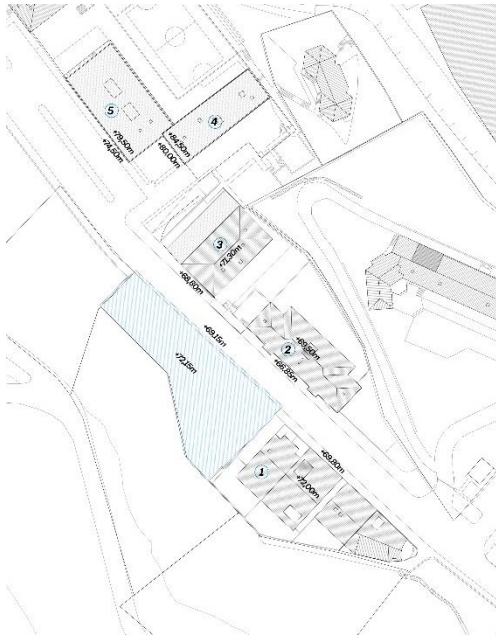
2011ko Plan Bereziak, estalkipeko tipologiarako, jadanik aurreikusten zuen, teilatu-hegalaren altuera solairuko azken forjatuaren gainean jartzeko beharra, partzelaren eraikigarritasuna mugatu ahal izateko.

2011ko Plan Bereziaren aldaketaren ondorioz teilatu-hegala +69,25 m-ko kotan ezarri da, beheko solairurako finkatutako kotari, 52,25 m-ri, 17 m (1BS+4S+1m) gehituta lortzen dena. Teilatu-hegalaren maila horrek proposamen berriaren atikoko forjatu-mailaren antzeko balioa du, +69,25 m ($\pm 0,50$ m).

Gailurrari dagokionez, 2011ko Plan Bereziaren aldaketaren arabera +71,95 m-ko kotan ezartzen da, proposatutako baliotik nahiko hurbil +72,25 ($\pm 0,50$ m), betiere eraikuntzaren gehieneko altuerari dagozkion +72,75 m-tik behera. Hala ere, balioa pixka bat handiagoa denez, beharrezkotzat jo da atikoa 2,50 m atzeraematea, era horretan proposamenaren ikus-eragina Plan Bereziak kontuan hartzen duen tipologiaren oso antzekoa izango da.



Eraikinaren altuerako alderaketa-ebaketak



Jarraian, partzelaren hirigunea osatzen duten eraikin mugakideen teilatu-hegalen eta gailurren koten laburpen-taula dago, garaieraren arabera ordenatuta:

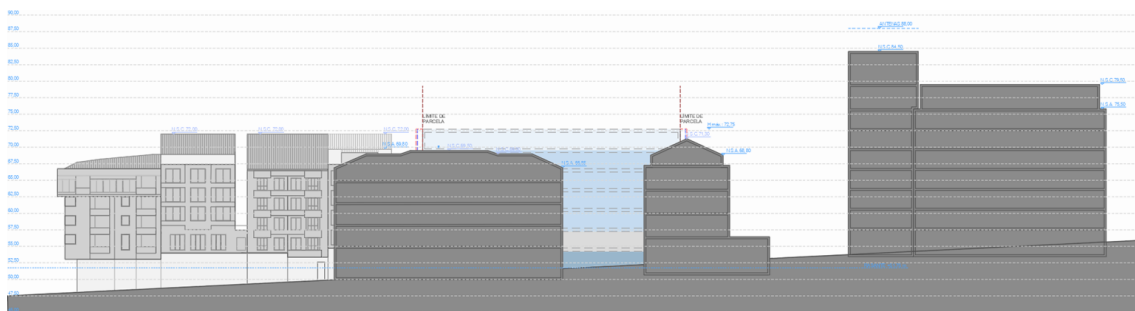
ERAIKINA	GAILURRA i.m.g.m.	HEGALA i.m.g.m.	AZKEN FORJATUA i.m.g.m.
2	69,50	66,85	
3	71,30	68,80	
1	72,00	69,80	
7.A.2	72,75		69,75
5	79,50		75,50
4	84,50		80,00

Orubearen aurreko lehen eraikinak (2), Transformazio-zentroa baino lehen dagoenak, teilatu-hegalaren kota +66,85 m-an du eta gailurra +69,50 m-ko kotan. Hala ere, eremu horretan altuera txikienadun eraikina da. Hurrengo eraikinak, Santa Klara kaletik gora (3), teilatu-hegala +68,80 m-ra du eta gailurra +71,30 m-ko altueran. Bidean gora eginez, hiri-garapeneko eraikinik altuena dago (5): estalkia +84,50 m-ra dago eta fatxadak 80,00 m-ko gehieneko altuera du. Eraikinaren antenak eta tximiniak +88,00 m-raino iristen dira.

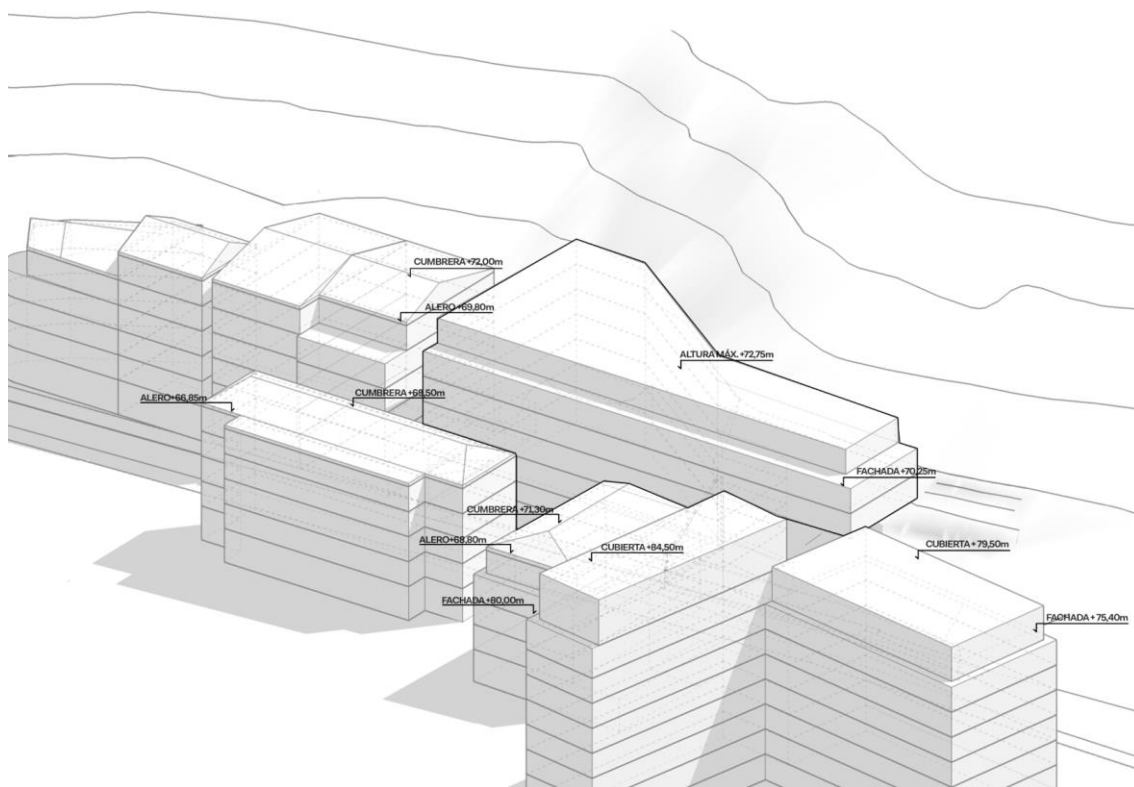
Partzelara itzulita, planteatzen den atiko-solairua eraikuntza-ingurunean erabat integratuta geratuko da, estalkiaren altuera +72,25 m ($\pm 0,50$ m)-koa izango da eraikuntzaren gehieneko altuerari dagozkion +72,75 m-ak beteta, eta azken forjatua koten, gutxi gorabehera, +69,25 m ($\pm 0,50$ m)-ra egongo da; hiri-garapeneko eraikinik altuenaren nabarmen azpitik.

Bestalde, partzelaren hegoaldean mugatzen duen eraikinaren (1) teilatu-hegalaren altuera +69,80 m-koa da eta gailurra, aldiz, +72,00 m-koa. Kota horiek proposatutakoaren antzekoak dira eta multzoari jarraipena emango diote.

Iradokitako aldaketek eraikuntza hiri-ingurunean eta natura-ingurunean barneratzea laguntzen dute. Hala, garatzeko dauden proposamenen eragina murriztu da, ahal den neurrian, egungo hegala mantentzea erabakita. Eraikinaren gailurra, era berean, inguruko eraikinekin barneratuko da erabat, izan ere, horien gailurraren altuera +68,90 m eta +84,50 m artean dago.



Hiri-ingurune barietateko barneratzea adierazteko ebaketa



Eraikin mugakideen gailurraren eta teilatu-hegalaren kotak

Behe Solairuaren Geometria-definizioa

Partzelaren antolamendua ezartzerakoan kontuan hartu beharreko beste alderdi garrantzitsua lurzoruaren luzetarako ebaketaren desnibela da. Santa Klara kalea goranzko maldadun bidea da; beraz, partzelak kalerantz dituen 56 m-ko fatxadan zehar, espaloien kotak 50,5 m-tik 53,30 m-ra gora egiten du. Etorkizuneko proposamenak higiezinaren sarbiderako irtenbidea topatu beharko du, bai erdisototik, bai beheko solairutik, biak aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako direnak.

Aparkatzeko solairuetan ibilgailuentzako sarbideari dagokionez, Santa Klara kaletik kanpoko bi sarbide independente sortzea proposatzen da. Hala, kale nagusiaren desnibela aprobetxatuko da solairu bakoitzerako sarbide independentea sortzeko eta horien artean barneko ibilgailu-komunikazioa kentzeko; izan ere, azterketa geoteknikoaren arabera, hondeaketa-azalera erabilgarria mugatua da. Horrela, barneko azalera eraikia optimizatuko da, aparkaleku-plaza gehiago lortzeko. Sarbide bakoitza bidearen mutur batetik egingo da, bata bestearengandik ahalik eta gehien aldentuta. Partzelaren kasu zehatzean, ibilgailuentzako sarbide bat baino gehiago izateak ez du eragin txarrik izango oinezkoen zirkulazioan, lurzoru urbanizaezinarekin mugatzen duen partzela delako. Espaloia ez da hiriguneko gainerakoekin lotzen eta bere trazadura partzelaren iparraldeko muturrean bukatzen da. Horrela, oinezkoen zirkulaziorik handiena bidearen beste aldeko espaloitik izango da.

1.5.4 1. PARTZELAREN ERAIKUNTZA-PARAMETROAK

Jarraian 1. partzelako eraikuntza-parametro berriak jaso dira, aurreko atalean, 1.5.3 – Proposatutako antolamenduaren deskribapenean, azaldutakoarekin bat eginda.

ERAIKUNTZAREN ARAUBIDE OROKORRAPartzelaren lerrokadurak

Partzelaren muga berriak 0.01 planoan ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren lerrokadurak

O-02.1 planoan ezarritako gehieneko eta derrigorrezko lerrokadurak zehaztu dira.

Sestrak

Eraikinaren sestra 51,25 m (\pm 0,50 m)-ko kotan dago. Gehieneko ezarpen-kota 51,75 m izan daiteke, hau da, fatxada-azaleraren erdiko puntua urbanizazioaren kanpoko kotarekin bat datorrena, eta gutxieneko ezarpen-kota 50,75 m, partzelaren ipar-ekialdeko muturrean urbanizazioaren kanpoko kotatik gertuago dagoena.

Eraikinaren behe solairua eta erdisotoa etxebizitzaren atarietarako sarbideak partzelaren hainbat puntutatik modu naturalean egin daitezzen planteatuko dira, Santa Klara kaleak duen luzetarako desnibela kontuan hartuta.

Eraikuntza-profila

Proposatutako eraikuntza-profila ES+BS+4S+A(I) da, "Gehieneko bolumen eraikigarria" atalean azaldutako irizpideen arabera.

Eraikuntzaren gehieneko altuera

Eraikuntzaren gehieneko altuera 72,75 m-ko kotan ezarri da, estalki-forjatuaren goialdetik neurtuta. Altuera hori, fatxada-azaleraren erdiko puntua urbanizazioaren kanpoko kotaren gainetik, 51,75 m-tik, solairu bakoitzeko 3 m-ko batez besteko altuera (ES+BS+4S+A(I)) gainjarri ondoren lortu da, hau da, guztira 21 m gehituta.

Eraikigarritasun fisikoa

Partzelaren bizitegi-eraikigarritasuna mantenduko da: 2.308 m².

Indarrean dagoen Elgoibarko HAPOn 82. Artikuluaren - Bizitegi-eraikuntzari buruzko ordenantzaren arabera, bizitegi-eremurako erabileren haztapen-koefizienteetatik abiatuta, erreferentziatutako hartuko da babes publikoko erregimeneko etxebizitza kolektiboa, horri 1 balioa emanda. Bestalde, hirugarren sektoreko merkataritzarako eta aparkalekurako zein erabilera osagarrietarako, 0,51 eta 0,085 koefizienteak hartuko dira, hurrenez hurren. 2011ko HAPOn aparkaleku eta erabilera osagarri esleitutako 591 m²-ko merkataritza-eraikigarritasuna lehen aipatutako haztapen-koefizienteen bidez banatzean, ebatzi da 3.546 m² erabilera berriaren balioa dela.

Erabilera	Eraikigarritasuna	Haztapen-koefizientea
Merkataritza	591 m ²	0,51
Aparkalekua eta erabilera osagarriak	3.546 m ²	0,085
Babes publikoko erregimenekoa ez den etxebizitza kolektiboa	301,41 m ²	1

Okupazioa

Okupazioa 591 m²-ra mugatuko da, gehieneko okupazio azaleraren kalkulua beheko solairuko eraikinaren azterna izanik.

Hegalak

Hegal itxiak onartuko dira, gehienez, fatxadaren % 40an eta hegal irekiak, aldiz, fatxadaren % 60an. Bi hegalen baturak - itxiak eta irekiak - ez du gaindituko fatxaden luzeraren % 60. Hegal itxiak fatxada-lerrotik 1 m irten ahalko dira eta hegal irekiak fatxada-lerrotik 0,80 m, O.02.1 eta O.02.2 planoetan adierazitako partzela-aurpegiatan.

Beti ere, hegalek ez dute azpierrearen muga gaindituko.

Aparkaleku-plazak

Aparkaleku-plaza bat ezarri da, gutxienez, etxebizitza bakoitzeko; gainera, beste ibilgailu bat merkataritza-lokalen 50 m² bakoitzeko, betiere, Elgoibarko indarreko HAPOren 92. artikuluan - Bizitegi-eraikuntzaren ordenantzetan- adierazitako baldintzetan.

ERABILERA-ARAUBIDEASestra gainean

Erabilera nagusia etxebizitza-erabilera da.

Beheko solairua aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako erabiliko da (atariak eta gunek komunak).

Lehen solairua etxebizitzarako eta erabilera osagarrietarako erabiliko da.

Sestra azpian

Sestra azpiko solairua aparkalekurako eta erabilera osagarrietarako erabiliko da.

Azaldutako zehaztapen guztien emaitza da ondorengo planoetan ageri den bolumen eraikigarria: "O.02.1. Eraikuntza-, jabari-eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak" eta "O.02.2. Eraikuntza-, jabari eta erabilera-baldintzak. Ebaketak."

Hona hemen Plan Berezi honek aldatutako zehaztepenen laburpena.

A) ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

		HAPB 2011	HAPB ALDAKETA	
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	1. PARTZELAREN AZALERA	591 m ²	591 m ²	
	SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUNA	BIZITEGIA	2.308 m ²	2.308 m ²
		MERKATARITZA	591 m ²	0 m ²
		APARKALEKUA ETA OSAGARRIAK	0 m ²	3.546 m ²
	SESTRA AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA	Ez da zenbatzen	Ez da zenbatzen	
	SESTRA GAINEKO GEHIENENKO SOLAIRU KOP.	BS+4S+EA	BS+4S+A(I)	
	SESTRA AZPIKO GEHIENENKO SOLAIRU KOP.	(3)	1	
ETXEBIZITZAK	26	26		

FORMA-PARAMETROAK	ERAIKUNTZAREN GEHIENEN ALTUERA (GAILURRAREN ALTUERA)	+69,25 i.m.g.m. (+71,95 i.m.g.m.)	+72,75 i.m.g.m. (+72,75 m.s.n.m)
	ERAIKUNTZAREN SESTRA	+52,25 i.m.g.m.	+51,25 (±0,50) i.m.g.m.
	BIDEAREKIKO GUTXIENEN TARTEA (Santa Klara Kalea)	3,00 m	3,00 m

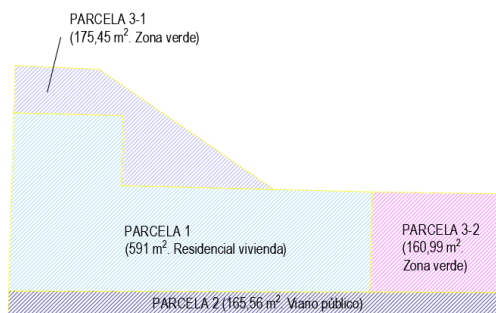
B) ERABILERAREN BALDINTZA OROKORRAK

Erabileraren baldintza orokorrak "A.20 Etxebizitzarako eraikuntza irekia" ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) eremu globalerako ezarritakoak dira.

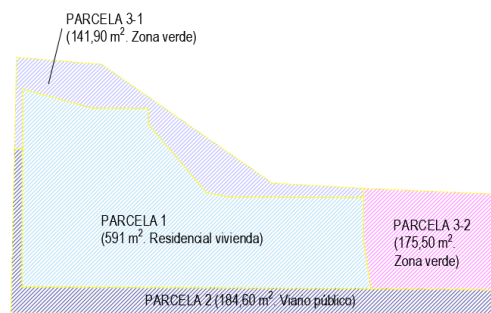
		HAPB 2011	HAPB ALDAKETA
SESTRA GAINEAN	ATIKO SOLAIRUA	-	BIZITEGIA
	ESTALKIPEKO SOLAIRUA	OSAGARRIA	-
	EREDU-SOLAIRUA	BIZITEGIA	BIZITEGIA
	LEHENGO SOLAIRUA	-	BIZITEGIA ETA OSAGARRIAK
	BEHE SOLAIRUA	MERKATARITZA	APARKALEKUA ETA OSAGARRIAK
SESTRA AZPIAN	ERDISOTO SOLAIRUA	-	APARKALEKUA ETA OSAGARRIAK
	SOTO SOLAIRUA	APARKALEKUA	-

Azpiartzelen mugaketa eta geometria berria ondorengo konparazio-taulan ageri da:

	ERABILERA	HAPB 2011	HAPB ALDAKETA
1 PARTZELA	BIZITEGIA ETXEBIZITZA	591 m ²	591 m ²
2 PARTZELA	BIDE PUBLIKOA	165,56m ²	194,10 m ²
3-1 PARTZELA	BERDEGUNEA	175,45 m ²	134,92 m ²
3-2 PARTZELA	BERDEGUNEA	160,99 m ²	173,10 m ²



2011 HAPB Egungo partzelazioa



HAPB Adaketa Proposatutako partzelazioa

1.6 SEKTORE-ZEHAZTAPENEN BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

1.6.1 **INGURUMEN-INPAKTUA**

Eremuak ez du eraginik naturagune babestuetan, ezta katalogatutako ondare-elementuetan, eta ez du paisaia-elementu nabarmenik. Ez da identifikatu natura- eta ingurumen-arriskurik, hala nola: uholde-arriskua, akuiferoen urratze-arriskua, arrisku geoteknikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, suteak, arrisku sismikoak, etab.

Plan Bereziaren aldaketa honek dagokion Ingurumen Agiri Estrategikoa erantsita dauka, bertan ingurumen arloko gaien eta horien gaineko eragin nagusien azterketa zehatzagoa jaso da.

1.6.2 **ERAGIN AKUSTIKOA**

Urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoaren, 3.d) artikuluan jasotako definizioaren arabera, eremua etorkizuneko garapena da: hirigintzako edozein jardura, baldin eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, bere 207. artikuluko b) idatz-zatian aurreikusitako lizentzia beharko duen lan edo eraikuntzaren bat egitea aurreikusten bada.

Aipatutako Dekretuaren 30.2 artikuluen arabera, etorkizuneko garapena sustatuko duten erakundeek 37. artikuluan aipatutako eragin akustikoari buruzko ikerketa egin beharko dute. Eragin akustikoari buruzko ikerketa horrek justifikatu beharko du kalitate akustikoaren helburuak betetzen direla kanpo-espazioan, eta ezarri beharreko neurri zuzentzaileak edo osagarriak ere jasoko dira, horiek beharrez gero.

Partzela a) bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak motako eremu akustikoan dago. Beraz, eraikuntza berriko eraikinetarako KAHak "A taula. Dauden eremu urbanizatueterako zarataren kalitate akustikoko helburu aplikagarriak" 65-65-55 db(A)-tan finkatuta daude, egun-arratsalde-gau epealdietarako, hurrenez hurren.

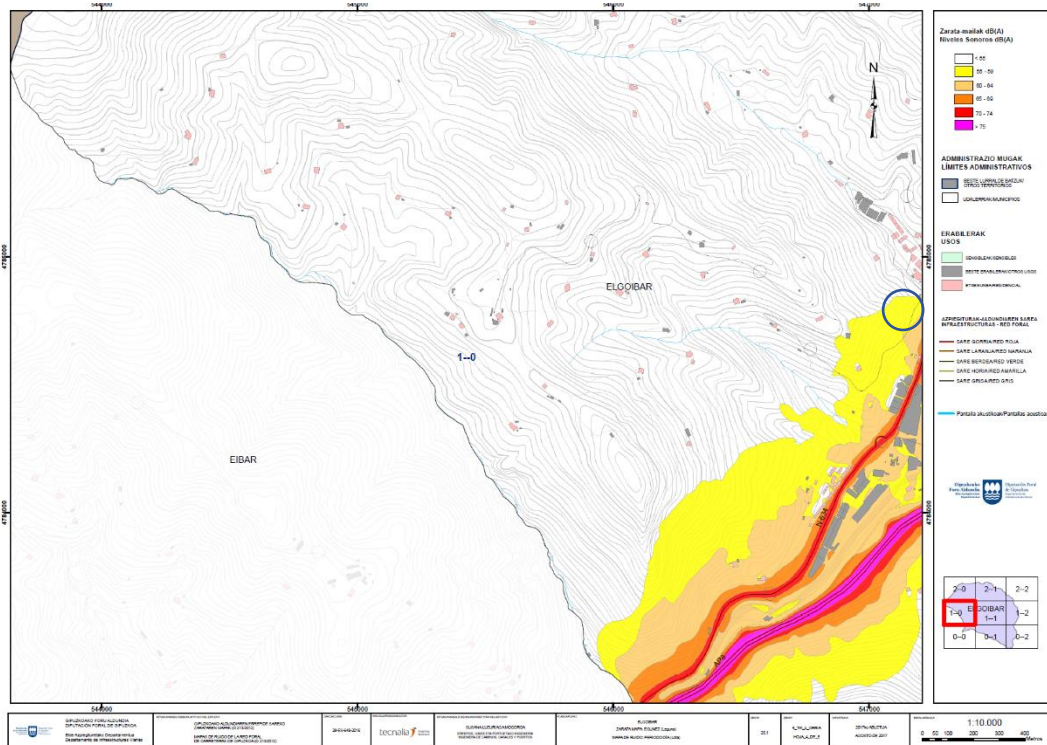
Elgoibarrek 2016an onartutako zarata-mapa estrategikoak ditu. Plan Berezi honen xede den partzelak 55 dB(A) baino ingurune-zarata txikiagoa du epealdi osoan: egunean, arratsaldean eta gauean.

KALITATE AKUSTIKOKO HELBURUAK

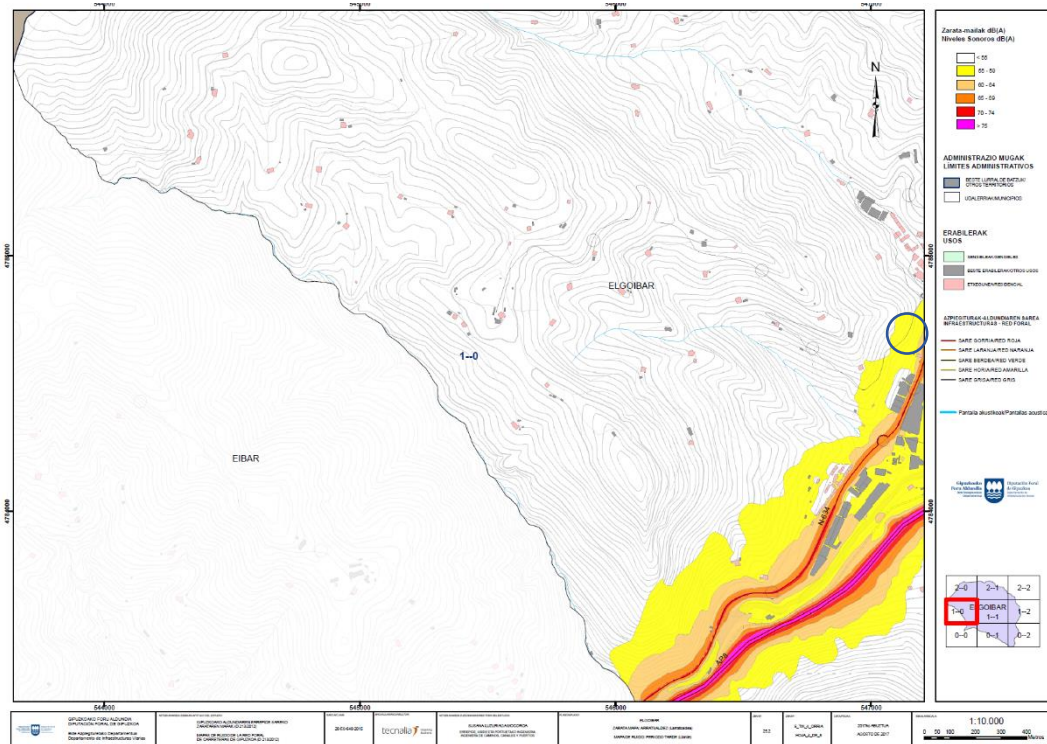
A taula. Dauden eremu urbanizatueterako zarataren kalitate akustikoko helburu aplikagarriak.

Eremu akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		L _d	L _e	L _n
E	Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerako lurzorua nagusi diren eta hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar lurralde-esparru edo -sektoreetarako zehaztutakoekin.	60	60	50
A	Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	65	65	55
D	c) paragrafoan jasotakoa ez bestelako hirugarren sektoreko erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak.	70	70	65
C	Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	73	73	63
B	Industria-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	75	75	65
F	Garraio-azpiegiturako sistema orokorrek edo horiek behar dituzten ekipamendu publikoek eragindako lurralde-esparru edo -sektoreak.	(1)	(1)	(1)

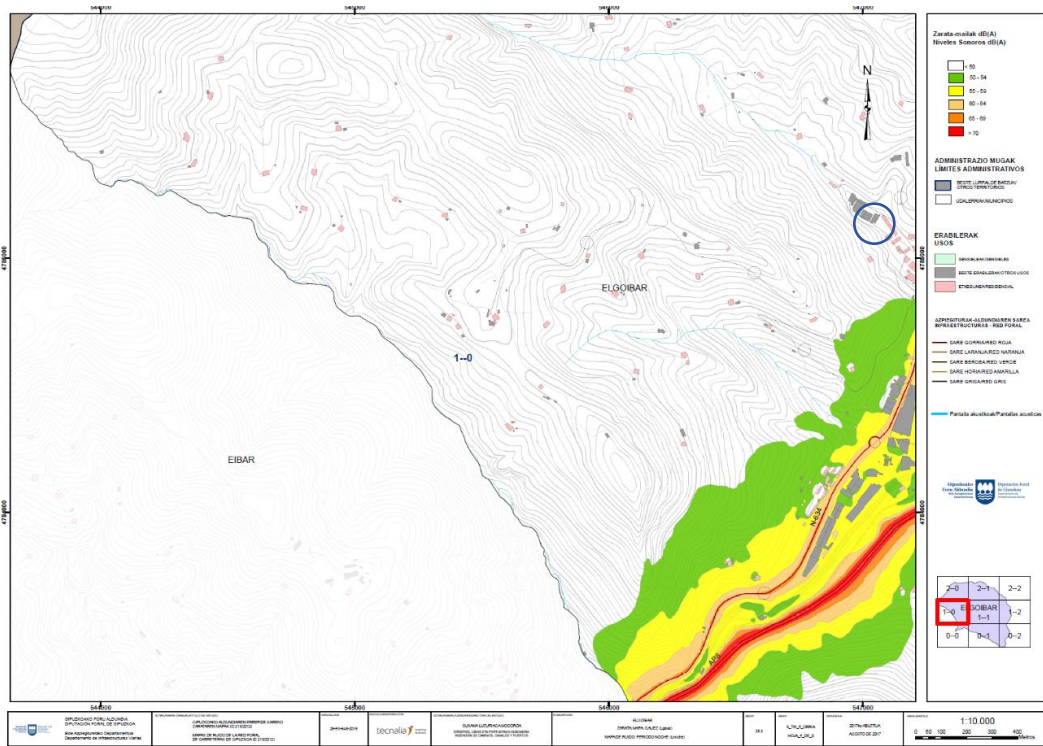
Horrek esan nahi du partzelak kalitate akustikoaren helburuak betetzen dituela kanpoko espazioan, neurri zuzentzaile gehigarririk behar izan gabe, lurzoru urbanizatua edo etorkizuneko garapena izanda.



Elgoibarko zarata-mapa: Eguneko epealdia (L_d)



Elgoibarko zarata-mapa. Arratsaldeko epealdia (L_r)

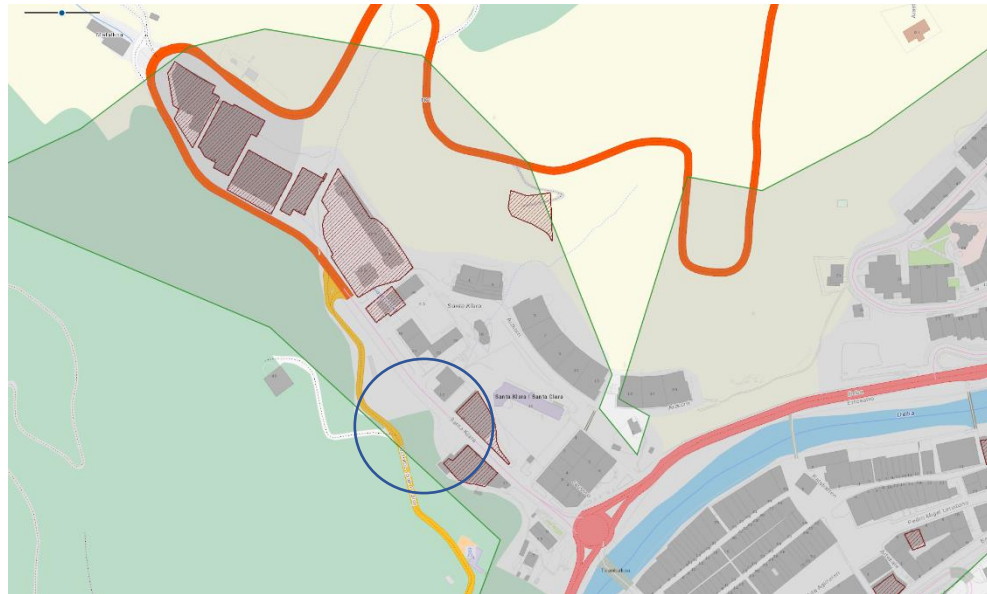


Elgoibarko zarata-mapa. Gaueko epealdia (L_n)

1.6.3 KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK

Plan Berezi honen xede den 7.A.2 – Santa Klara 19 eremua ez dago lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen inbentarioan.

Hortaz, ez da aplikatuko ekainaren 25eko 4/2015 Legea, Lurzorua kutsatzea saihestekoa eta kutsatutakoa garbitzekoa.



Jarduketa-eremuan kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruen planoak

1.6.4 ZORTASUN AERONAUTIKOA

Elgoibarren Bilboko aireportuaren zortasun aeronautikoek oso puntualki eragina dute (martxoaren 11ko 370/2011 Errege Dekretua), Eibarrekin muga egiten duen eremu oso mugatu batean, hain zuzen, eta Idotorbe (San Pedro) eremuraino iristen da, hirigunera heldu gabe. Eremu horretan aireontzien eragiketa-zortasuna dago tarteko hurbilketaren muga, ILS 30 maniobra. Aireontzien hurbilketa-planoa 1.043 m-ko altueran dago.

Aireontzien eragiketa-zortasuneko eremua ez da dokumentu honen eremura iristen; izan ere, partzelaren mendebaldetik nahiko hurbil egon arren, partzela + 72 m-ko kotan dago, beraz, 972 m-ko distantzia dago plano horretatik.

1.6.5 UR-BALIABIDEEN ETA SANEAMENDU-AZPIEGITUREN NAHIKOTASUNA

Ur- eta hirigintza-legeriaren konkurrentzia dela-eta, edozein hirigintza-plangintzak ur-baliabideak eta saneamendu-azpiegiturak nahikoak direla justifikatu behar du. Kasu honetan ez dira aldatu bi alderdietarako kalkulu-parametroak, 7.A.2-Santa Klara 19 azpierzemuko eraikigarritasun orokorra mantendu eta eraikuntza-orbanaren berrantolaketa soilik egingo delako.

1.6.6 GENEROAREN ARABERAKO ERAGINA

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeak ezartzen du edozein administrazio-arauk edo -egintzak emakumeen eta gizonen arteko ezberdintasunak ezabatzeko eta horien arteko berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean izan dezakeen eragina ebaluatzeko beharra (19.1. art.) eta arau- edo xedapen-proiektuarekin batera, aipatutako eragina ebaluatuko duen memoria aurkeztuko da (22. art.). 40/2012 Ebazpena, abuztuaren 21ekoa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzekoa eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzkoa.

Dokumentu honek arau izaera eduki arren, aurreikusitako jarduketek genero-arloan ez dute eraginik, horren helburu bakarra egungo Plan Orokorrean proposatzen diren bolumetria eta erabilera-arabidea berrikustea baita, partzelaren orografiara hobeto egokituko den bizitegia ahalbidetzeko.

Bestalde, HAPBren idazketa hau 40/2012 Ebazpenak onartutako Lehenengo Jarraibidearen 2. puntuan ezarritako a) eta d) kasuen eta salbuespenen barruan dago, Generoaren Araberako Eraginari buruzko Txostena egin beharri dagokionez, Jarraibide horretan jasotako prestaketa- eta onarpen-prozeduraren arabera.

a) Generoaren ikuspuntutik garrantzirik ez dutenak, dela emakumeen eta gizonen egoeran eraginik ez dutelako, dela eragin hori hutsaren hurrengo delako; horrelakoen artean egongo dira betiere herritarren eskubideetan eta bidezko interesetan inolako eraginik ez duten proiektuak.

d) Indarrean dauden arauak aldatzea xede dutenak, aldaketa funtsezkoa ez bada emakumeen eta gizonen egoerari dagokionez.

Adierazitakoarekin bat eginda, ondorioztatzen da espediente honek ez duela generoaren araberako eraginari buruzko txostena egin behar, onartutako Jarraibideetan jasotako prestaketa- eta onarpen-prozeduraren arabera.

1.6.7 EUSKARAREN NORMALIZAZIOAN ERAGINA

Euskadiko Toki Erakundeek buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikuluan ezarritakoaren arabera, udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktu ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira.

Gai hori aztertu ondoren, ez da identifikatu HAPB honek eraginik duenik euskararen erabileraren normalizazioan, beraz, ez da neurri eratorririk planteatzen.

1.6.8 HERRITARREN PARTE-HARTZEA

Plan Berezia idazteko, indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutakoa aplikatuko da.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 8. artikuluko herritarren parte-hartzearen printzipioa ezartzen du, eta printzipio hori, oro har, hirigintza-antolamendura zabal daiteke.

8. artikulua.- Herritarren parte-hartzearen printzipioa.

1.- Hirigintzaren antolamendua egin, izapidetu, onartu eta egikaritzekoan, ahal den laguntza eta erraztasun guztia eskainiko da pertsona fisikoek eta juridikoek parte har dezaten parte hartzeko era guztien bidez; betiere, legean berariaz aurreikusita dauden pertsonen parte-hartzea bermatu beharko da.

2.- Parte-hartzearen printzipio horrek eskubide hauek dakartza berarekin:

a) Plangintza izapidetzeko eta egikaritzeko prozeduretan eta hirigintzako diziplinari dagozkion prozeduretan interesatu gisa agertzeko eskubidea, horretarako legitimazio berezirik egiaztatu beharrik gabe.

b) Herri-administrazio eskudunen artxiboetan dauden agiriak ikusi eta haien kopia eskuratu ahal izateko eskubidea, kasuan kasuko herri-administrazioak erabakitako eran eta legeetan oro har ezarritako mugekin ez besterekin.

c) Legitimazio berezirik behar izan gabe, bidezko diren akzioak erabili ahal izatea, hala administrazio-bidean nola auzi-bidean, herri-administrazioei nahiz subjektu pribatuei hirigintzako legeria eta plangintza bete dezaten exijitzeko.

Dokumentu honek ez du bereziki herritarrek parte-hartzeko Programa jasotzen, 2/2006 Legearen 108. artikulua arabera, dokumentu hori plangintza orokorrerako da. Hala ere, agiria edozeinek uler dezan, eta herritarren parte-hartzearen printzipioaren helburuak betetzeko, Plan Bereziaren Egikaritze-laburpena jasoko da, izaera ez-teknikoa duen agiria, alegia, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan jasotakoaren arabera.

1.6.9 80/2022 DEKRETUA, EKAINAREN 28KOA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENKO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA DISEINU-ARAUAK ARAUTZEN DITUENA.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak xedatzen du Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumena dela gutxienerako bizigarritasun-baldintzak arautzea, eta administrazio publikoek onartzen dituzten plangintza-tresna guztiek nahitaez bete behar dituztela baldintza horiek. Horretarako, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenaren arabera, HAPB honek, bere eskumenen artean, hirigintza-parametroen eta bolumen eraikigarrien multzoa zehazten du, plangintza-zehaztapenekin eta lerrokaduren zein sestren seinalatzearekin bat eginda.

HAPB honek esku hartzen duen partzela-multzoan garatu beharreko zuzkidura-bizitokiak eta etxebizitzek errespetatu behar dituzten gutxienezko bizigarritasun-baldintzak honako printzipio orokorretan oinarrituta daude:

- a) Jasangarritasun sozialaren printzipioa, etxebizitzaren tamaina pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate hartzailearen ezaugarrietara egokitzeari dagokionez.
- b) Gizonen eta emakumeen arteko tratu- eta aukera-berdintasunaren printzipioa, irisgarritasunari, kokapenari, instalazioei eta ekipamenduari dagokienez.
- c) Moldakortasunaren printzipioa, etxebizitzak funtzio anitzetara eta erabiltzaileen bizitegi-premia aldarretara egokitzeari dagokionez.
- d) Etxebizitza osasungarriaren printzipioa, argiztapenari eta aireztapenari dagokienez.
- e) Ingurumen-jasangarritasunaren printzipioa, honako hauen arabera: energia-efizientzia, CO² emisioen murrizketa, konfort termikoa, zarataren aurkako babesa, ekonomia zirkularra eta hondakin gutxiago sortzea, etxebizitzaren bizitza baliagarriaren ziklo osoa kontuan hartuta.

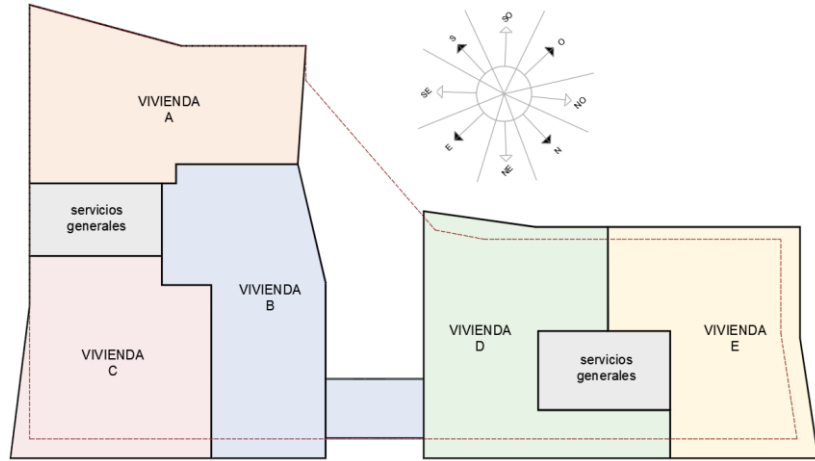
Nahitaezko obra-lizentzia lortzeko egin beharreko Eraikuntza-proiektuak zehatz-mehatz bete beharko dituen arren, aurreko printzipio orokorrak betetzen direla egiaztatuko da, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera Plan Bereziatarako ezartzen diren antolamendu-mugen eta -ahalmenaren barruan:

Printzipio orokorrak D. 80/2022	HAPB		
	7.A.2 azpierzemuko 1. partzelako bizitegi-garapenak, gehienez 26 unitateko etxebizitza-kopurua duenez, bermatzen du horietako bakoitzak pertsona, familia edo bizikidetzaren unitateentzako azalera, osaera eta programa egokiak izango dituela.		
Jasangarritasun soziala	Etxebizitza- aprobetxamendua	Gehienezko etxeb. kop.	Etxebizitzaren azalera eraikia
	GUZTIRA	2.308 m ²	26
	Batez beste totala 75,45 m ² (u)/etxeb. da, 3 logelako etxebizitzekin bateragarri dena. I-B.4: Espazio-baldintzak atalean ezarritako gutxienezko azalera betetzen du.		
Tratu- eta aukera-berdintasuna	Aurreikusitako eraikuntza-bolumenak honakoetan xedatutakoa bete beharko du: EKT OD ESI dokumentuan eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenen. Plangintza-zehaztapenek eta HAPB honetan aurreikusitako lerrokaduren eta sestren seinalatzeak ez dute aipatutako araudia betetzea mugatuko edo oztopatuko.		
Moldakortasuna	Bizitegirako eta erabilera osagarrietarako eraikigarritasuna berezita dagoenez, dokumentu honek etxebizitzaren erabiltzaileen beharrian eta horien zerbitzu orokor aldarretarako egokitzapena ahalbidetzen du.		

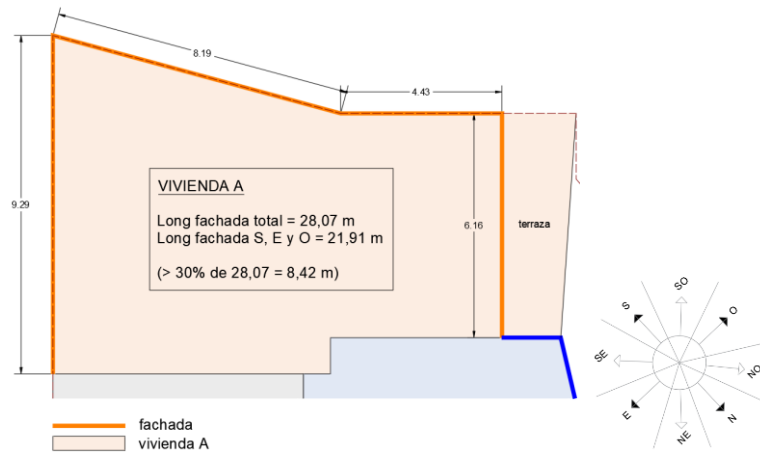
Osasungarritasuna	Eraikuntza-bolumenaren galibo orokorra zehazteak, sestrak seinalatzeak eta solairuen altuera-mailak egokiak izateak ahalbidetzen du, argiztapenari eta aireztapenari dagokienez, bizitegi-espazioa behar bezala gauzatzea.
Ingurumen-jasangarritasuna	Aurreikusitako bolumenak EKTn xedatutakoa bete beharko du, baita aplikatu beharreko araudi sektorialetan ezarritakoa ere, hala nola: REBT, ICT, RITE, RIPC, etab, Hala, kontuan har dadin etxebizitzaren balio-bizitzaren ziklo osoa, honakoei dagokienez: energia-eraginkortasuna, CO ₂ isuriak murriztea, erosotasun termikoa, zarataren aurkako babes, ekonomia zirkularra eta hondakinen sorreraren murrizketa. Plangintza-zehaztapenek eta HAPB honetan aurreikusitako lerrokaduren eta sestren seinalatzeak ez dute aipatutako araudia betetzea mugatuko edo oztopatuko.

Ondoren, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatuko da, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera Plan Bereziatarako ezartzen diren antolamendu-mugen eta -ahalmenaren barruan:

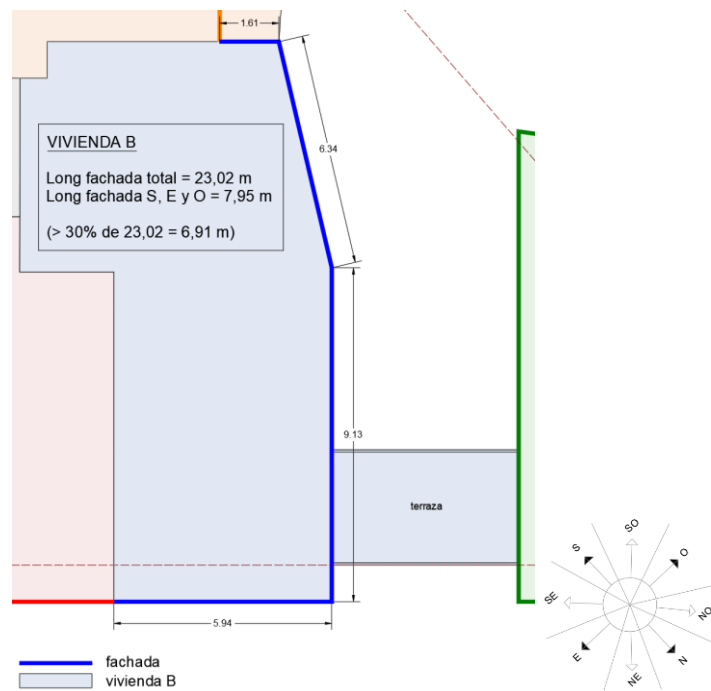
Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak D. 80/2022	HAPB
I-A.1: Segurtasun-baldintzak	Nahitaezko lerrokadurak eta hegaleen mugak ezarriko dira, hala eraikinaren bolumenak egungo bidearekiko lerrokadura mantenduko du, eta espazio-konfigurazio egokia izango duen eraikina izango da, segurtasun-pertzepzioa bermatzeko
I-A.2: Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena	80/2022 Dekretuan etxebizitzetarako eta zuzkidura-bizitokietarako jasotako eguzkialdi-baldintzak betetzen direla bermatzeko moduan diseinatu da eraikin-profila. <i>“Eraikinak planifikatu eta diseinatzeko orduan, etxebizitzaren eguzkialdi egokia bermatu beharko da; hori dela eta, ez da onartuko bizikidetzanahiz pribatutasun-eremu guztiak ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera begira dauden etxebizitza-diseinurik.</i> <i>Arau honen ondoretarako, bizikidetzaren edo pribatutasun-eremutzat hartuko dira egonlekuak, egongela-jangela, egongela-sukalde-jangela eta logelak.</i> <i>Etxebizitzak diseinatzerakoan, bizikidetzaren edo pribatutasun-eremuei dagokien fatxada-azaleraren gutxienez % 30 ez da egongo ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera begira, eta gutxienez gela horietako batean gutxieneko eguzkialdia bermatu beharko da.”</i> Jarraian, bizitegien solairu-eredua ageri da, loteslea ez dena, osasungarritasun-, argiztapen- eta aireztapen-baldintzak betetzen direla erakusten duena:



Solairu-eredua. Ikuspegi orokorra

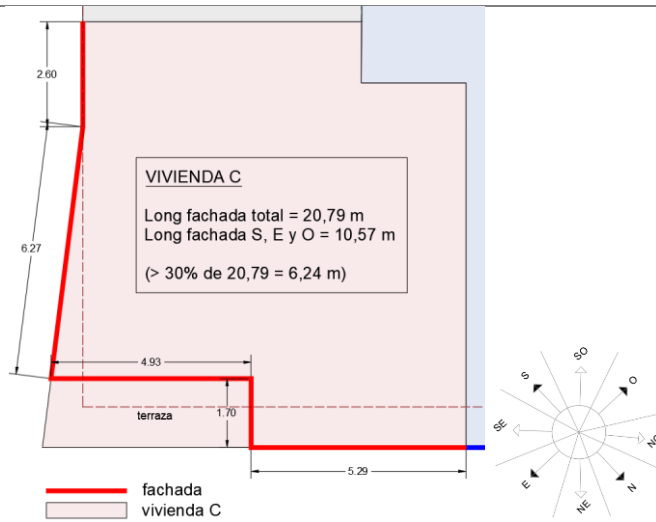


Solairu-eredua. A motako etxebizitza

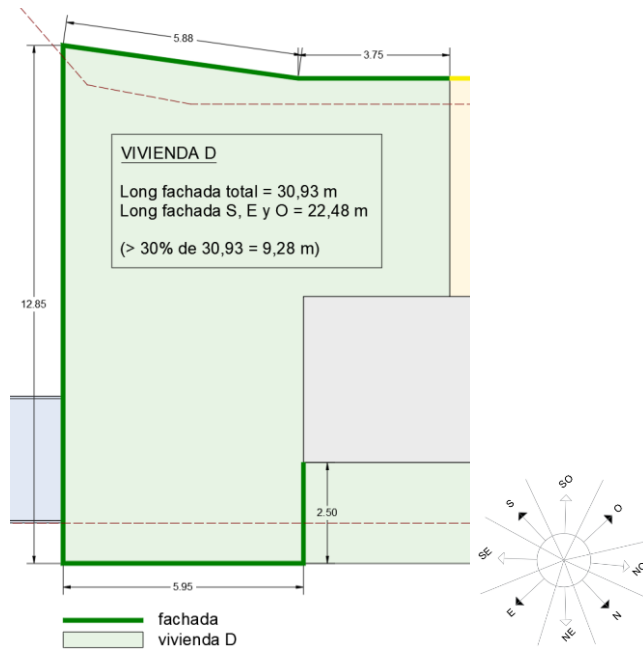


Solairu-eredua. B motako eredu

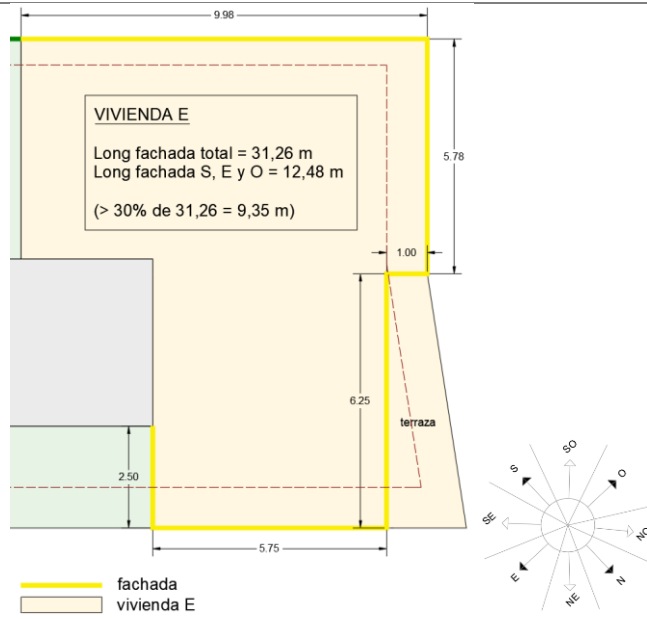




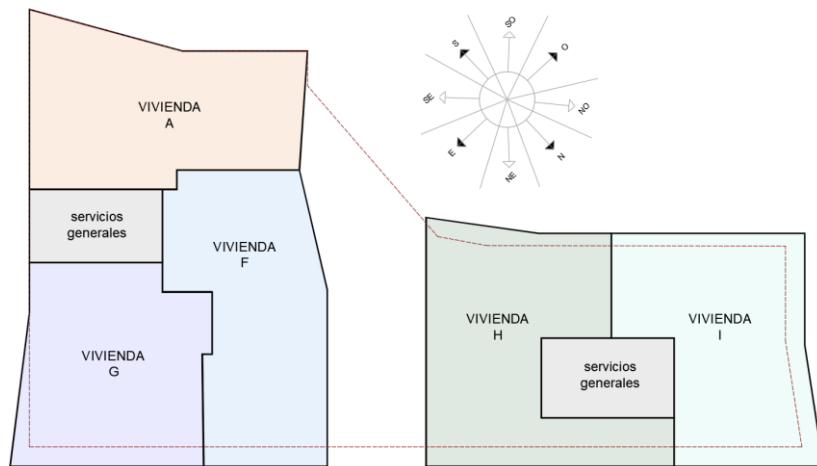
Solairu-eredua. C motako etxebizitza



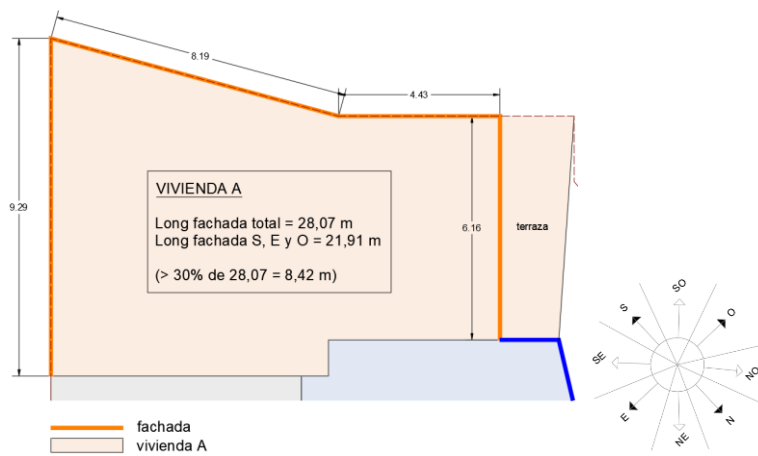
Solairu-eredua. D motako etxebizitza



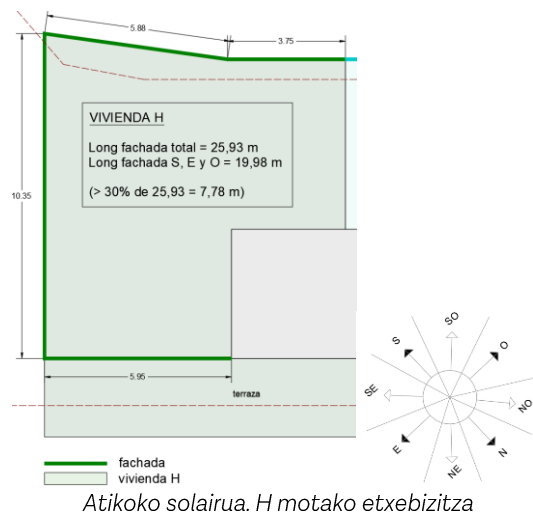
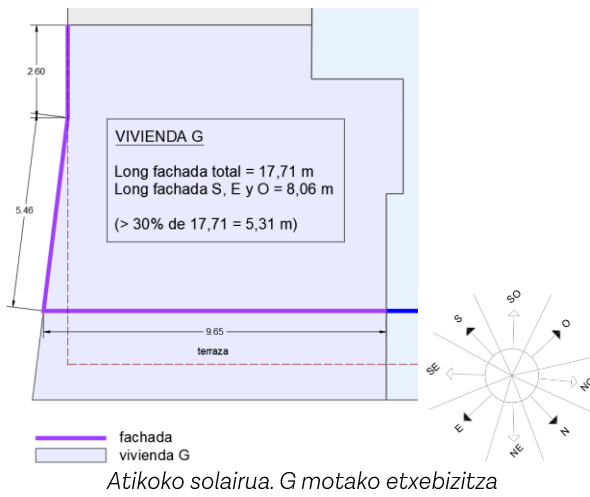
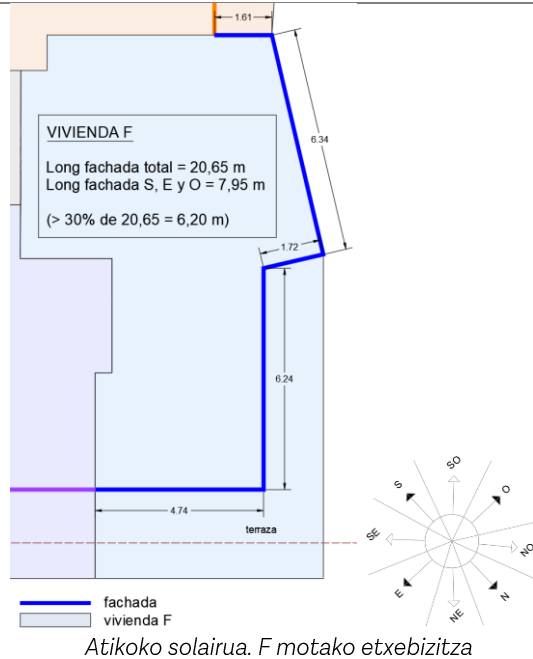
Solairu-eredua. E motako etxebizitza

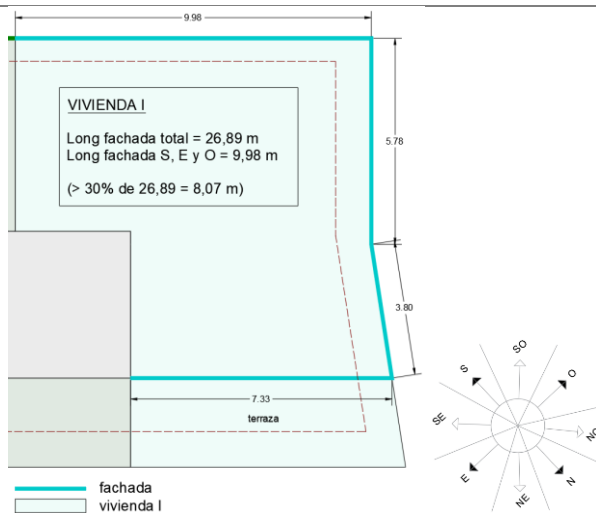


Atikoko solairua. Ikuspegi orokorra



Atikoko solairua. A motako etxebizitza





Atikoko solairua. I motako etxebizitza

Eskailera: zerbitzu komuneko komunikazio bertikaleko elementuek, hala nola, igogailuek eta eskailerek, kalera aireztapen eta argiztapen zuzena izan dezakete.

I-A.3:
Sarbidetza eta
irisgarritasun-
baldintzak

Eraikuntza-bolumenak sarbidea du bide publikotik. Bestalde, horrek honakoetan xedatutakoa bete beharko du: EKT OD ESI dokumentuan eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituzenean. Plangintza-zehaztapenak eta HAPB honetan aurreikusitako lerrokaduren eta sesten seinaltatzeak ez dute aipatutako araudia betetzea mugatuko edo oztopatuko.

I-B.2:
Osasungarritasun-
baldintzak.
Argiztapena eta
aireztapena

Etxebizitza guztiek kanporako baoak izan ditzakete, IV. Eranskinean aurreikusitako baldintzetan, baita I. Eranskinean, etxebizitzaren diseinurako I-A.2 "Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena" atalean, adierazitako baldintzetan ere.

I-A.2 atala justifikatzeko aldez aurretik garatutako eredu-etxebizitzetan adierazi bezala, ez dago iparraldera, ipar-mendebaldera edo ipar-ekialdera soilik orientatutako etxebizitza berririk.

	Etxebizitza- aprobetxamendua	Gehienezko etxeb. kop.	Etxebizitzaren azalera eraikia
GUZTIRA	2.308 m ²	26	88,77 m ²

I-B.4:
Espazio-baldintzak

Batez beste totala 75,45 m² (u)/etxeb. da, 3 logelako etxebizitzekin bateragarri dena.

Solairu bakoitzeko gutxienezko garaiera librea 2,50 m-koa izango da, hori bermatzeko porposatutako eraikuntza-bolumena gehienez 21 m-ko altuerakoa izango da, 7 solairutan banatuta.