

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ELGOIBARKO UDALA

Hirigintza

Iragarkia

Udalbatzarrak, 2024ko urriaren 25ean egindako bilkuran, behin betiko onartu zuen Plan Berezia:

– Santa Klara 19 - 7.A.2 azpieroemaren hiri-antolamenduko plan bereziaren aldaketa behin betiko onartzea.

Gehiengo osoaz onartu eta akordio bilakatu da Lurralde Batordeak eman duen honako irizpen hau:

7.A.2 - Santa Klara 19 Azpieroemaren hiri antolamenduko plan bereziaren aldaketari buruzko Testu Bateratua aurkeztu da, Viuda De Sainz SLk sustatu duena eta Bilbao Architecture Team SL enpresako Peru Cañada Omagogeascoa eta Xabier Arranz Díez arkitektoek idatzi dutena, behin betiko onartzeko.

Hona hemen espedientean ageri diren aurrekari administrazioak:

\* Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024/02/26an egindako bileran, lehendabizikoz onartu zuen 7.A.2 - Santa Klara Azpieroemaren hiri antolamenduko plan berezia aldatzeko dokumentua, honako baldintza hauek betetzekotan:

1. Azterketa akustiko berria aurkeztu beharko da, Elgoibar zarata mapan oinarritutakoa.

2. Hirigintzako fitxan arestian adierazitako gaiak zuzendu beharko dira:

– Gehienezko okupazioa: «ez da mugatuko» jarri beharrean, «591 m<sup>2</sup>» jarri beharko luke; izan ere, hori da partzelaren azalera.

– Hegalkinak eta atzera-eramanguneak: 1 m-ko hegalkinak bakarrik aipatzen dira, baina hegalkinak, gehienez ere, 1 m-koak izango dira hegalkinak irekiak badira, eta 0,80 m-koak, hegalkinak itxiak badira. Fitxan jasotzen den moduan, horrek errore bat eragin dezake.

\* Akordio horretan aditzera ematen zen, dokumentua behin betiko onartzeko, testu bateratu bat aurkeztu behar zela, non arestian adierazitako zehaztapenak jasoko baitziren.

\* Agiria jendaurrean jarri zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (2024/03/27) eta Diario Vasco egunkarian (2024/03/19) argitaratutako iragarkien bidez. Horretaz gain, testua Udalaren webgunean argitaratu zen. Berariaz emandako epean ez zen inolako alegazio idatzirik aurkeztu.

2024ko ekaineko Testu Bateratu bat aurkeztu da. Bertan txertatu dira plana hasiera batean onartzeko akordioan adierazitako baldintzak.

Bestalde, Udal Zerbitzu Teknikoek egin duten txostena ere aztertu da.

Horiek horrela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 104/97 artikuluetan eta Tokiko Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.c) artikuluan ezarritakoaren arabera.

AYUNTAMIENTO DE ELGOIBAR

Urbanismo

Anuncio

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

– Aprobación definitiva de la modificación del plan especial de ordenación urbana del Subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19.

Es aprobado por mayoría absoluta, elevándolo a la categoría de Acuerdo, el siguiente dictamen de la Comisión de Territorio:

Se presenta para su aprobación definitiva el Texto Refundido de la modificación del plan especial de ordenación urbana del Subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19, promovido por Viuda De Sainz SL y redactado por los Arquitectos Peru Cañada Omagogeascoa y Xabier Arranz Díez Bilbao Architecture Team SL.

Los antecedentes administrativos que obran en el expediente son los siguientes:

\* La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 26/02/2024 aprobó inicialmente el documento de modificación del plan especial de ordenación urbana del Subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19, con las siguientes condiciones:

1. Se deberá presentar un nuevo estudio acústico basado en el mapa del ruido de Elgoibar.

2. Se deberán subsanar en la ficha urbanística los aspectos arriba señalados, esto es:

– Ocupación máxima: en lugar de «no se limita» debería indicar «591 m<sup>2</sup>», que es la superficie de la parcela.

– Vuelos y retranqueos: únicamente se indican los vuelos de 1 m, pero los vuelos son de 1 m máximo en caso de vuelos abiertos y 0,80 m en caso de vuelos cerrados. Tal y como se recoge en la ficha induce a error.

\* En dicho acuerdo se señalaba que para la aprobación definitiva del documento debía de ser presentado un texto refundido que incorporara las determinaciones arriba señaladas.

\* El documento fue sometido a exposición pública mediante anuncios publicados en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (27/03/2024) y en el Diario Vasco (19/03/2024), y publicación del texto en la página web del Ayuntamiento. En el plazo establecido para para ello no fue presentado escrito de alegación alguno.

Se ha presentado un Texto Refundido de fecha de junio de 2024. El mismo incorpora las condiciones señaladas en el acuerdo de aprobación inicial del plan.

Visto el informe elaborado por los Servicios Técnicos Municipales.

De conformidad con lo establecido en los artículos 104/97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el artículo 22.c) de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Lurralde Batzorde Informatzaileak Osoko Bilkurari proposa-zen dio ondoko akordioak har ditzala:

**Lehenengoa.** 7.A.2 - Santa Klara 19 Azpierrezaren hiri antolamenduko plan berezia aldatzeko Testu Bateratua, 2024ko ekainekoa, behin betiko onartzea.

**Bigarrena.** Gipuzkoako Foru Aldundiko hirigintzako antolamenduaren Erregistro administratibora ale bat bidaltzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako.

**Hirugarrena.** Espedientearen behin betiko onarpenari buruzko akordioa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta Gipuzkoako Lurralde Historikoan zabalkunde handiena duen egunkarian argitaratzea. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den akordioan, onartutako hirigintza-araudiaren testu osoa txertatu beharko da. Hori guztiori, dokumentua Gipuzkoako Foru Aldundiko Erregistroa bidali ostean egin beharko da.

Halaber, plan bereziari buruzko agiria Udalaren webgunean argitaratuko da.

**Laugarrena.** Akordio hau Viuda De Sainz SLri jakinaraztea, legez ezarrita dagoen eran.

Akordio hau behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio bideari. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu dezake interesdunak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, akordio hau argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazi eta bihamunetik hasita, bi hileko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute, horren aurretik, Udalbatzarrari berraztertze errekurtsua aurkezteko, akordioa argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazi eta bihamunetik hasita, hilabete epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu, hari eta berraztertze errekurtsua berriaz ezabatu arte edo, ustez, atzera bota arte.

Elgoibar, 2024ko urriaren 28a.—Alkatea. (7868)

Onartutako agiriaren Hirigintza Araudia argitaratzen dugu hemen, eta adierazten dugu onartutako dokumentua gordailutu dugula 2024ko urriaren 1ean, Gipuzkoako Foru Aldundiaren hirigintza antolamenduaren erregistro administratiboan (Mugikortasuna, Turismoa eta Lurralde Antolaketa Departamentua).

## II. Hirigintza arauak.

### 2. Hirigintza arauen aurkibidea.

#### 2.1. Hirigintza Arauak.

2.1.1. Atariko titulua: Hiri antolamenduko plan bereziaren aplikazioari buruzko xedapen orokorrak.

1. artikulua. Esku-hartze eremua.
2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.
3. artikulua. Planaren arau-esparrua.
4. artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena.
5. artikulua. Ingurumen arloko neurriak.
- 2.1.2. Lehen titulua: Hirigintza-araubide orokorra.
6. artikulua. Lurzoruaren sailkapen eta kalifikazio globala.
7. artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidea.
8. artikulua. Garapen- eta egikaritze-araubide orokorra.
9. artikulua. Eraikigarritasun fisikoaren esleipen-baldintzak.

10. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

11. artikulua. Jabari-baldintzak.
12. artikulua. Partzelen muga berriak.
13. artikulua. Jarduketa-mota.

La Comisión Informativa de Territorio propone al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos:

**Primero.** Aprobar definitivamente el Texto Refundido de la modificación del plan especial de ordenación urbana del Su-  
bámbito 7.A.2 - Santa Klara 19, de fecha de junio de 2024.

**Segundo.** Remitir al Registro administrativo del planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa un ejemplar del plan especial, a los efectos de lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

**Tercero.** Proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del expediente en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en uno de los diarios de mayor difusión del Territorio Histórico de Gipuzkoa, incorporando, en la publicación del BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, el texto íntegro de la normativa urbanística que se aprueba, todo ello, una vez remitido el documento al Registro de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Proceder, asimismo, a la publicación del documento del plan especial en la página web del Ayuntamiento.

**Cuarto.** Notificar el presente acuerdo a Viuda De Sainz, SL, en la forma legalmente establecida.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también recurso de reposición ante el Pleno de la Corporación en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta.

Elgoibar, a 28 de octubre de 2024.—El alcalde. (7868)

A continuación, se publica la Normativa Urbanística del documento aprobado, con indicación de que en fecha 1 de octubre de 2024 se procedió al depósito del documento urbanístico aprobado en el registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Movilidad, Turismo y Ordenación del Territorio).

## II. Normas urbanísticas.

### 2. Índice de las normas urbanísticas.

#### 2.1. Normas Urbanísticas.

2.1.1. Título preliminar: Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del plan especial de ordenación urbana.

- Artículo 1. Ámbito de intervención.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Marco normativo del plan.
- Artículo 4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 5. Medidas de carácter ambiental.
- 2.1.2. Título primero: Régimen urbanístico general.
- Artículo 6. Clasificación y calificación global del suelo.
- Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada.
- Artículo 8. Régimen general de desarrollo y ejecución.
- Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física.
- Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 11. Condiciones de dominio.
- Artículo 12. Nuevos límites de las parcelas.
- Artículo 13. Tipo de actuación.

14. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea.

15. artikulua. Eremuan eraikitze lizentziak eskatzeko epeak.

2.1.3. Bigarren titulua: Eraikuntzaren eta erabileraren ordenantza partikularrak.

16. artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza- eta erabilera-araubidearen formulazioa.

17. artikulua. Eraikuntza-unitateak.

18. artikulua. Lerrokadurak.

19. artikulua. Eraikuntzaren profila eta altuera.

20. artikulua. Hegalak eta atzeraemanguneak.

21. artikulua. Egikaritze-baldintzak.

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

23. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

24. artikulua. Suteetarako segurtasun-baldintzak.

2.1.4. Hirugarren titulua: 7.A.2 - Santa Klara 19 azpiemuko partzelen ordenantza partikularrak.

25. artikulua. Ordenantza partikularrak.

## 2.1. HIRIGINTZA ARAUAK

### 2.1.1. ATARIKO TITULUA

#### HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Esku-hartze eremua.

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

2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.

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

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

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

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

3. artikulua. Planaren arau-esparrua.

Plan Berezi honen arau-esparrua Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da, udalak 2012ko azaroaren 29an egindako osoko bilkuran behin betiko onartu zuena, eta bereziki, Aizkorri 3. sektoreko 4. H.E.U. egikaritze-unitatearen Hiri Antolamenduko

Artículo 14. Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización.

Artículo 15. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito

2.1.3. Título segundo: Ordenanzas particulares de la edificación y uso.

Artículo 16. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.

Artículo 17. Unidades de edificación.

Artículo 18. Alineaciones.

Artículo 19. Perfil y altura de la edificación.

Artículo 20. Vuelos y retranqueos.

Artículo 21. Condiciones de ejecución.

Artículo 22. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad.

Artículo 23. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 24. Condiciones de seguridad en caso de incendio.

2.1.4. Título tercero: Ordenanzas particulares de las parcelas del subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19.

Artículo 25. Ordenanzas particulares.

## 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS

### 2.1.1. TÍTULO PRELIMINAR

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1. *Ámbito de intervención.*

El ámbito territorial de este Plan Especial es el recogido en la Normativa municipal PGOU como el Subámbito, 7.A.2 - Santa Klara 19 y en el PEOU del solar como la U.E.U.4 del Sector Aitzgorri 3 de Elgoibar.

Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la presente modificación del Plan Especial entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, sus Normas Urbanísticas.

Asimismo, se publicarán en el Boletín Oficial, los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro administrativo del planeamiento urbanístico existente en la Diputación Foral de Gipuzkoa. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

Las determinaciones de ordenación de la presente modificación del Plan Especial mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de otra revisión o modificación.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencias de aquéllas.

Artículo 3. *Marco normativo del plan.*

El marco normativo del presente Plan Especial es el Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2012; y de forma específica el Plan Especial

Plan Berezia, 2011ko otsailaren 24an udalbatzak behin betiko onartu zuena eta dokumentu honek hori aldatzen duena.

**4. artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena.**

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

- I. Hirigintza-antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria.
- II. Garapenaren hirigintza arauak.
- III. Dokumentu ekonomikoa.
- IV. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroen azterketa.
- V. Egikaritze-laburpena.
- VI. Dokumentazio grafikoa.

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

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

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

**5. artikulua. Ingurumen arloko neurriak.**

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

**2.1.2. LEHEN TITULUA**

**HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA**

**I. KAPITULUA. SAILKAPEN- ETA KALIFIKAZIO-ARAUBIDEA**

**6. artikulua. Lurzoruen sailkapen eta kalifikazio globala.**

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

**7. artikulua. Kalifikazio zehatuko araubidea.**

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

de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U.E.U.4 del Sector 3 - Aitzgorri, aprobado definitivamente el 24 de febrero de 2011 en sesión plenaria del Ayuntamiento y que el presente documento modifica.

**Artículo 4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- I. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística.
- II. Normas urbanísticas del desarrollo.
- III. Documento económico.
- IV. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- V. Resumen ejecutivo.
- VI. Documentación gráfica.

El Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos señalados anteriormente. No obstante, son las Normas Urbanísticas, las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución, y los Planos de Ordenación (serie O) expresamente definidos los que poseen específicamente carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística; por lo que, ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, de referencia o justificativo; por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los documentos normativos anteriores serán aquéllos los que prevalezcan.

En caso de discordancia en alguna determinación urbanística concreta, entre los planos de carácter normativo realizados en diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto.

**Artículo 5. Medidas de carácter ambiental.**

El desarrollo de los Planes Especiales está sujeto a la aplicación y puesta en marcha en las condiciones indicadas, de las medidas protectoras y correctoras indicadas en la Resolución de 4 de agosto de 2020 (*Boletín Oficial del País Vasco* de 20 de agosto de 2020), del Director de Administración Ambiental, por la que se formula informe ambiental estratégico a esta modificación del Plan Especial.

**2.1.2. TÍTULO PRIMERO**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CAIFICACIÓN**

**Artículo 6. Clasificación y calificación global del suelo.**

El ámbito territorial que engloba esta modificación del Plan Especial está clasificado como suelo urbano consolidado. Se engloba en el ámbito 7.A.1 - Aizkorri 1 con la calificación global de A.20 - Residencial de edificación abierta.

**Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada.**

Las parcelas que componen el ámbito territorial de esta modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana quedan sometidas al régimen de calificación pormenorizada determinado en este Plan Especial en cada caso.

II. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA  
EGIKARITZEKO ETA GARATZEKO ARAUBIDE  
JURIDIKOA

8. artikulua. Garapen- eta egikaritze-araubide orokorra.

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

9. artikulua. Eraikigarritasun fisikoaren esleipen-baldintzak.

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

– Eremuko bizitegi-eraikigarritasuna mantenduko da: 2.308 m<sup>2</sup>(s).

– Erabaki da, gehienez ere, aparkalekuetarako eta erabilera lagungarrietarako 3.546 m<sup>2</sup> erabiltzea, bizitegi eremuetako erabilerearen haztapen koefizienteen zerrendaren bidez lortu direnak, indarrean dagoen Elgoibarko HAPOn bizitegi eraikinei buruz ezarritako dauden Ordenantzen arabera, 2011ko HAPBn eman ziren merkataritza-eraikigarritasuneko 591 m<sup>2</sup>-ak banatu ondoren.

– Sestra azpian solairu bakarra onartuko da gehienez.

– Sestra azpiko eraikigarritasuna ez da kontuan hartuko.

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

10. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

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

11. artikulua. Jabari-baldintzak.

Azpieremuak, dokumentu honen idazketa uanean, titulartasun publikoko hiru partzela eta partzela pribatu bakarra ditu, honela banatuak:

Partzela	Azalera (m <sup>2</sup> )	Jabaria
1	591,00	Pribatua
2	165,56	Publikoa
3.1	175,45	Publikoa
3.2	160,99	Publikoa

12. artikulua. Partzelen muga berriak.

Eremuaren jasotze topografikoa egin ondoren eta errealitate fisikoa kontuan izanda, azpierrezuaren partzeletarako muga berriak proposatu dira (ikus 0.01 Planoa - Antolamenduaren geometria-definizioa). Horrela, lerrokadura berrien ondoriozko partzelen azalera honako hauek izango dira:

– 1. partzela: 591,00 m<sup>2</sup>. Erabilera: Hiri Bizitegia.

– 2. partzela: 194,10 m<sup>2</sup>. Erabilera: Bidea.

– 3.1. partzela: 134,92 m<sup>2</sup>. Erabilera: Berdegunea.

– 3.2. partzela: 173,10 m<sup>2</sup>. Erabilera: Berdegunea.

13. artikulua. Jarduketa-mota.

Araubidea egikaritze zuzenaren bidez gauzatzea da.

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

14. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea.

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

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 8. Régimen general de desarrollo y ejecución.

El desarrollo y ejecución de la presente modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el PGOU vigentes. Así como, a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física.

La edificabilidad física de las parcelas será la recogida en las previsiones del vigente PEOU de la Unidad de Ejecución U.E.U.4 del Sector 3 - Aitzgorri, con las siguientes matizaciones:

– Se mantiene la edificabilidad residencial del ámbito: 2.308 m<sup>2</sup>(t).

– Se resuelve destinar hasta 3.546 m<sup>2</sup> a aparcamiento y usos auxiliares, obtenido mediante la relación de coeficientes de ponderación de usos, para ámbito residencial, según las Ordenanzas de edificación residencial del vigente PGOU de Elgoibar, tras la distribución de los 591 m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial asignada en el PEOU de 2011.

– Se permite un máximo de una planta bajo rasante.

– No se computa la edificabilidad bajo rasante.

La edificabilidad se computará según los criterios de cómputo de la edificabilidad dispuestos en el artículo 20 de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Elgoibar.

Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

No existen en el solar edificios, instalaciones o usos fuera de ordenación.

Artículo 11. Condiciones de dominio.

El subámbito consta, en el momento de redacción del presente documento, de tres parcelas de titularidad pública y una parcela privada, desglosadas como sigue:

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Dominio
1	591,00	Privado
2	165,56	Público
3.1	175,45	Público
3.2	160,99	Público

Artículo 12. Nuevos límites de las parcelas.

Tras el levantamiento topográfico del lugar y, fruto de la realidad física existente, se proponen nuevos límites de las parcelas que componen el subámbito (Plano 0-01 - Definición geométrica de la ordenación. Reparcelación). Así, la superficie de las parcelas resultante de las alineaciones será la siguiente:

– Parcela 1: 591,00 m<sup>2</sup>. Uso: Urbano Residencial.

– Parcela 2: 194,10 m<sup>2</sup>. Uso: Viario.

– Parcela 3.1: 134,92 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde.

– Parcela 3.2: 173,10 m<sup>2</sup>. Uso: Zona Verde.

Artículo 13. Tipo de actuación.

El régimen es de ejecución por ejecución directa.

Se trata de una actuación aislada edificatoria en suelo urbano consolidado de acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 14. Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización.

Las obras de urbanización que deban desarrollarse en el subámbito serán objeto de un Proyecto de obras complementarias de edificación, previo o simultáneo al Proyecto de Edificación.

15. artikulua. Eremuan eraikitze lizentziak eskatzeko epeak.

Aizkorri 3. sektoreko 4. H.E.U. egikaritze-unitateko partzeletan eraikitze lizentziak eskatzeko epeak Plan honen Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Gidalerroetan ezarritakoak izango dira.

### 2.1.3. BIGARREN TITULUA

#### ERAIKUNTZAREN ETA ERABILERAREN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

16. artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza- eta erabilera-araubidearen formulazioa.

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

17. artikulua. Eraikuntza-unitateak.

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

18. artikulua. Lerrokadurak.

Partzela-lerrokadurak «0.01 Antolamenduaren geometria-definizioa. Birpartzelazioa» antolamendu-planoan grafikoki ezarritakora egokituko dira.

Eraikuntza-lerrokadurak partzela bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan ezarritakora egokituko dira. Lerrokadura horiek grafikoki definituta daude honako planoetan: «0.02.1 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak» eta «0.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak».

19. artikulua. Eraikuntzaren profila eta altuera.

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

Bestalde, partzela eraikigarri bakoitzeko eraikuntzaren gehieneko altuera ondorengo planoan jasota dago: «0.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak».

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

20. artikulua. Hegalak eta atzeraemanguneak.

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

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

Hegal itxiak fatxadako luzeraren % 40 hartuko dute gehienez.

Hegal irekiak fatxadako luzeraren % 60 hartuko dute gehienez.

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

Hegalek ez dute azpieremuaren muga inoiz gaindituko.

21. artikulua. Egikaritze-baldintzak.

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

Artículo 15. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito.

Las solicitudes de licencias de edificación en las parcelas de la U.E.U.4 del Sector Aitzgorri 3 se ajustarán a los plazos establecidos en las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución del presente plan.

### 2.1.3. TÍTULO SEGUNDO

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO

Artículo 16. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.

El régimen general de edificación y uso de la subzona por menorizada ordenada es el establecido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana para cada parcela, recogido en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 17. Unidades de edificación.

Se autoriza la implantación sobre rasante de cuantas edificaciones e instalaciones se estimen necesarias, para el desarrollo de los usos y actividades característicos, o admisibles, que pueden implantarse en el ámbito. Se limitan las unidades edificatorias a construir por parcela, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 18. Alineaciones.

Las alineaciones de parcela se adecuarán a lo establecido gráficamente en el plano de ordenación «0-01 - Definición geométrica de la ordenación. Reparcelación».

Las alineaciones de la edificación se adecuarán a lo establecido en la ficha urbanística correspondiente de cada parcela, definidas gráficamente en los planos «0-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas» y «0-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones».

Artículo 19. Perfil y altura de la edificación.

El perfil edificable de cada una de las parcelas se define en la correspondiente ficha urbanística de las ordenanzas particulares.

La altura máxima de la edificación se recoge en el plano «0-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones» de cada parcela edificable.

La altura máxima queda fijada en + 72,75 m, tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior, la cara superior del forjado de cubierta.

Artículo 20. Vuelos y retranqueos.

Como norma general podrán construirse cuerpos salientes a partir de las alineaciones de las fachadas sobre espacios públicos o parcelas edificables.

En aquellos frentes de parcela indicados en el plano «0-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas», los vuelos cerrados podrán sobresalir hasta 1,00 m de la línea de fachada y los vuelos abiertos hasta 0,80 m de la citada línea.

Los vuelos cerrados ocuparán como máximo un 40 % de la longitud de fachada.

Los vuelos abiertos ocuparán como máximo un 60 % de la longitud de fachada.

La suma de ambos vuelos -cerrados y abiertos- no sobrepasará el 60 % de la longitud de las fachadas.

En ningún caso los vuelos podrán superar el límite del subámbito.

Artículo 21. Condiciones de ejecución.

Las condiciones de ejecución se establecerán en el Proyecto Técnico correspondiente a las obras de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización.

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

**22. artikulua. Eraikuntza-kalitate, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak.**

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

**23. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.**

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

**24. artikulua. Suteetarako segurtasun-baldintzak.**

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

2.1.4. HIRUGARREN TITULUA

7.A.2 - SANTA KLARA 19 AZPIEREMUKO PARTZELEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

**25. artikulua. Ordenantza partikularrak.**

7.A.2 - Santa Klara 19/Aizkorri 3. sektoreko 4. H.E.U. azpiere-muaren antolamendu berriko partzelen Ordenantza Partikularrak, ondoren, bakoitzari dagokion taulan jasota daude.

Asimismo, la aprobación de este proyecto contará con los informes técnicos y sectoriales pertinentes.

**Artículo 22. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad.**

Las propuestas que se ejecuten en desarrollo de este Plan Especial deberán ajustarse a las condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad establecidas en la legislación vigente.

**Artículo 23. Condiciones de accesibilidad.**

Igualmente a lo indicado en el punto anterior, en los correspondientes Proyectos de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización a desarrollar, se establecerán las medidas adoptadas para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

**Artículo 24. Condiciones de seguridad en caso de incendio.**

De la misma manera, se remite la valoración del cumplimiento de las disposiciones vigentes en relación con la seguridad en caso de incendio, a la documentación que se presente para la obtención de la Licencia de Edificación.

2.1.4. TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO 7.A.2 - SANTA KLARA 19

**Artículo 25. Ordenanzas particulares.**

Las Ordenanzas Particulares de las parcelas de nueva ordenación del subámbito 7.A.2 - Santa Klara 19/Sector U.E.U.4 se recogen a continuación, en los cuadros adjuntos correspondientes para cada una de ellas.

1.1.1.1 1. PARTZELA

1. partzela. Bizitegi-partzelaren Ordenantza Partikularrak	
Azalera	591 m <sup>2</sup>
Kalifikazio xehatua	a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak.
Eraikuntzaren araubide orokorra	
Eraikigarritasun fisikoa	Partzelan baimentzen den eraikigarritasun fisikoa, gehienez: Sestra gainean bizitegi-erabilerarako: 2.308 m <sup>2</sup> (s). 3.546 m <sup>2</sup> (t) aparkalekuentzat eta sestra gaineko erabilerentzat erabiltzeko Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa ez da kuantitatiboki mugatuko.
Gehieneko okupazioa	591 m <sup>2</sup> -ra mugatzen da. Behe solairuko eraikuntzaren aztarna da gehienezko azaleraren kalkulua.
Eraikuntza-unitateak	Mugarik gabe
Eraikin-profila	ES + BS + 4S + A(l)
Lerrokadurak eta tartearak	“0.02.1 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak” eta “0.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak” planoetan ezarritakora egokituko dira.
Eraikuntzaren altuera	+ 72,75 m
Sestrak	+ 51,25 (± 0,50 m)
Hegalak eta atzeraemanguneak	Gorputz irtenak eraiki ahaliko dira. Espazio publikoetako edo partzela eraikigarrietako fatxaden lerrokaduretatik abiatuta. Hegal itxiek fatxadako luzeraren % 40 hartuko dute gehienez. Hegal irekiek fatxadako luzeraren % 60 hartuko dute gehienez. Bi hegalen baturak -itxiak eta irekiak- ez du gaudituko fatxaden luzeraren % 60. 0.02.1 eta 0.02.2 planoetan adierazitako partzela-aurrealdeetan hegala fatxada-lerrotik 1,00 m-raino irten daitezke. Hegalek ez dute azpiere-muaren muga inoiz gaudituko.
Aparkaleku-plazak	Eraikin berri bakoitzak aparkaleku bat izango du gutxienez etxebizitza bakoitzeko, eta beste ibilgailu batentzako ere merkataritza-lokalen 50 m <sup>2</sup> bakoitzeko. * Indarreko Elgoibarko HAPOn 92. artikuluan - Bizitegi-eraikuntzaren ordenantzetan adierazitako baldintzetan.

Erabilera-araubide orokorra	
Erabilera nagusia	Bizitegia
Erabilera osagarriak	- Hirugarren sektoreko erabilerak. - Industria-erabilerak. - Aparkalekua. - Ekipamendu komunitarioa. * Elgoibarko indarreko HAPOn 27.2 artikuluan - Erabilera xehekatuko zonetan aplika daitezkeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorreko - a.20) Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatietan - Eraikuntza irekiko ordenantzetan adierazitako baldintzetan.
Erabilera debekatuak	- Industrialak: baimendu gabeko modalitateetan. - Hirugarren sektorekoak: baimendu gabeko modalitateetan. - Ekipamendu komunitarioa: bizitegi-erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan.
Bizitegi-erabilerako partzelei atxikitako sestra gaineko espazio eraikiezinak, oro har, honako hauek egiteko erabili ahalko dira: oinezkoentzako sarbideak, aparkalekuak eta horien sarbideak, lorategiak, egoteko eta jolasteko eremuak eta antzeko beste batzuk.	
Jabari-araubide orokorra	Titulartasun/jabari pribatua.
Eraikuntza-proiektuak egikartzeko eta egiteko baldintzak	Plan Berezi honen aldaketaren IV. Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Gidalerroen dokumentuan, oro har, ezarritakoak.
Ingurumen-baldintzak	Partzela Plan honetako ingurumen eraginaren azterlanean eta arlo horretan indarrean dagoen legezko xedapenetan ezarritako ingurumen eta akustika arloko baldintzen menpe egongo da.
Partzelaren mugaketa eta horren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak Plan Berezi honen aldaketaren ondorengo planoetan adierazita daude: "0.01. Antolamenduaren geometria-definizioa. Birpartzelazioa", "0.02.1 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak", "0.02.2 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Ebaketak" eta "0.03 Hiri-ingurunean barneratzea. Ebaketak eta altxaerak".	

#### 1.1.1.2 2. PARTZELA

2. partzela. Bide-erabilerako partzelaren Ordenantza Partikularrak	
Azalera	194,10 m <sup>2</sup>
Kalifikazio xehatua	e.10. Komunikabide sareak, Bideak, Bizikletak eta Oinezkoak

#### 1.1.1.3 3.1. PARTZELA

3.1. partzela. Bide-erabilerako partzelaren Ordenantza Partikularrak	
Azalera	134,92 m <sup>2</sup>
Kalifikazio xehatua	f.10.1. Hiri Espazio Libreak

#### 1.1.1.4 3.2. PARTZELA

3.2. partzela. Bide-erabilerako partzelaren Ordenantza Partikularrak	
Azalera	173,10 m <sup>2</sup>
Kalifikazio xehatua	f.10.1. Hiri Espazio Libreak

#### 1.1.1.1 PARCELA 1

Las Ordenanzas Particulares de la parcela residencial. Parcela 1.	
Superficie	591 m <sup>2</sup>
Calificación pormenorizada	a.20 Residencial de edificación abierta.
Régimen general de la edificación	
Edificabilidad física	La edificabilidad física en la parcela se autoriza hasta un máximo de: 2.308 m <sup>2</sup> (t) de uso residencial sobre rasante. 3.546 m <sup>2</sup> (t) de uso aparcamiento y usos auxiliares sobre rasante. La edificabilidad física bajo rasante no se limita de forma cuantitativa.
Ocupación máxima	Se limita a 591 m <sup>2</sup> , siendo el cálculo de la superficie de ocupación máxima la huella de la edificación de la planta baja.
Unidades edificatorias	No se limita
Perfil edificatorio	PSS + PB + 4P + a(l)



Alineaciones y retiro	Se ajustarán a lo establecido en los planos "O-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas" y "O-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones".
Altura de edificación	+ 72,75 m
Rasante	+ 51,25 (± 0,50 m)
Vuelos y retranqueos	Podrán construirse cuerpos salientes. A partir de las alineaciones de las fachadas sobre espacios públicos o parcelas edificables. Los vuelos cerrados ocuparán como máximo un 40 % de la longitud de fachada. Los vuelos abiertos ocuparán como máximo un 60 % de la longitud de fachada. La suma de ambos vuelos -cerrados y abiertos- no sobrepasará el 60 % de la longitud de las fachadas. Los vuelos cerrados podrán sobresalir 1 m de la línea de fachada y los abiertos 0,80 m de la citada línea, en aquellos frentes de parcela indicados en los planos O-02.1 y O-02.2. En ningún caso los vuelos podrán superar el límite del subámbito.
Plazas de aparcamiento	Cada nueva edificación, dispondrá como mínimo un aparcamiento por cada vivienda y además otro vehículo por cada 50 m <sup>2</sup> de locales comerciales. * En las condiciones que se expresan en el artículo 92 - Ordenanzas de edificación residencial, del vigente PGOU de Elgoibar.
Régimen general de uso	
Usos propiciados	Residencial
Usos admisibles	- Usos terciarios. - Usos industriales. - Aparcamiento. - Equipamiento comunitario. * En las condiciones que se expresan en el artículo 27.2 - Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas a.20) Residencial de edificación abierta - Ordenanzas de edificación residencial, del vigente PGOU de Elgoibar.
Usos prohibidos	- Industriales: en sus modalidades no autorizadas. - Terciarios: en sus modalidades no autorizadas. - Equipamiento comunitario: en sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.
Régimen general de dominio	Titularidad privada.
Condiciones de elaboración y ejecución de proyectos de edificación	Las establecidas con carácter general en del documento IV - Directrices de ordenación y gestión de la ejecución, de la presente modificación del Plan Especial
Condiciones medioambientales	La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter ambiental y acústico establecidas tanto en el estudio de impacto ambiental incluido en este Plan, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.
La delimitación de la parcela y sus condiciones de edificación, uso y dominio son las reflejadas en los planos "O-01 Definición geométrica de la ordenación. Reparcelación", "O-02.1 Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas", "O-02.2 Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones" y "O-03 Integración en el entorno urbano. Secciones y alzados", de la presente modificación del Plan Especial.	

#### 1.1.1.2 PARCELA 2

Las Ordenanzas Particulares de la parcela de uso viario. Parcela 2.	
Superficie	194,10 m <sup>2</sup>
Calificación pormenorizada	e.10 - Redes de Comunicación viaria, Rodada, Ciclista y Peatonal

#### 1.1.1.3 PARCELA 3.1

Las Ordenanzas Particulares de la parcela de uso viario. Parcela 3.1.	
Superficie	134,92 m <sup>2</sup>
Calificación pormenorizada	f.10.1 - Espacio libre urbano

#### 1.1.1.4 PARCELA 3.2

Las Ordenanzas Particulares de la parcela de uso viario. Parcela 3.2.	
Superficie	173,10 m <sup>2</sup>
Calificación pormenorizada	f.10.1 - Espacio libre urbano