



# HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA

(HIRIGINTZAKO ARAUDI OROKORRAREN 27.  
ARTIKULUA, 6. ATALA)

MAYO DE 2018



## AURKIBIDEA

1.- MEMORIA

2.- ALDAKETAREN ARAUDIA

- 27. ARTIKULUAREN 6. ATALAREN ERREDAKZIOA – EGUNGO EGOERA

- 27. ARTIKULUAREN 6. ATALAREN ERREDAKZIOA – EGOERA BERRIA

3.- ALDAKETAREN EZAUGARRIAK ETA ONARTZEKO PROZEDURA

## 1.- MEMORIA

### AURREKARIAK

Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra Udalbatzarraren Osoko Bilkurak onartu zuen behin betiko 2012ko azaroaren 29an egin zen bileran. Arestiko onarpenari buruzko akordioa eta HAPO horretan jasotako Hirigintzako Araudiaren testua 44 zenbakidun Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 2013ko martxoaren 5ean.

### XEDEA, ZIOEN AZALPENA ETA ALDAKETAREN HELBURUA

HAPOn lehenengo aldaketa honen xedea da Planaren Hirigintza Araudi Orokorraren 27. artikulua (erabilera xehakatu duten azpierrezako eraikuntzari, erabilerari eta jabariari buruzko araubide orokorra) 6. atalaren (b.10 jarduera ekonomiekotarako partzelak: industria partzelak) erredakzioa aldatzea.

**27. artikulua 6. atalean**, “industria partzelen (b.10)” eraikuntzari, erabilerari eta jabariari buruzko araubide orokorra arautzen da.

6. atala bi azpiataletan banatzen da: 1) azpiatalean partzela industrialen eraikuntzari buruzko araubidea ezartzen da; eta 2) azpiatalean, berriz, erabilerari eta jabariari buruzko araubidea.

Gaur egungo erredakzioan, “**partzela industrialen (b.10)” erabilera nagusia** industrialala da.

Aurrekoaz gain, ondoren zehaztuko diren **erabilerak onargarriak** dira:

- Exebizitzak: partzela okupatzen duen industriaren erabilera lagungarri gisa bakarrik. Etxebizitza partzelari lotetsiko zaio erregistroan, eta partzela bakoitzeko gehienez etxebizitza bat (1) onartuko da.
- Hirugarren sektorekoak:
  - Merkataritzakoak.
  - Bulegoetakoak.
  - Ostalaritzakoak: Dagokion Arau Bereziak edo antolamendu xehakatuak baimentzen baldin badu.
  - Ostalaritzakoak.
  - Jolaserakoak.
- Garajeak.
- Ekipamendu komunitarioak.



Azenik, arestiko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak **debekatuta** egongo dira.

Beste alde batetik, azpimarratzekoa da, 22. artikuluan (Kalifikazio Orokorra Sistemizatzea), erabilera orokorreko honako gune hauek ezartzen direla:

***A Bizitegiatarako guneak.***

*A.10 Alde Zaharreko Bizitegiatarako gunea*

*A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegiatarako Gunea*

*A.30 Garapen Baxuko Bizitegiatarako Gunea*

***B. Jarduera Ekonomikoetarako Guneak***

*B.10 Industria Erabilera*

*B.20 Industria Erabilera Berezia*

***C. Landa Guneak***

...

***D. Hirugarren Sektoreko Guneak***

*D.10 Hirugarren Sektoreko Partzelak*

***E. Komunikazio Sistema Orokorra***

...

***F. Gune Librean Sistema Orokorra***

...

***G.00 Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra***

...

***H.00 Zerbitzuen Azpiegituren Sistema Orokorra***

...

***I.00 Udal Lurzoruen Erreserbak***

Garrantzitsuena hauxe da: jarduera ekonomikoetara eta hirugarren sektoreko erabilereira dagokienez, zonakatze orokorrean ondorengo erabilerak bereizten direla:

B.10 Industria Erabilera

B.20 Industria Erabilera Berezia

D.10 Hirugarren Sektoreko Partzelak

Bereizketa hori E.I.5 HAPOn ZONAKATZE OROKORRA izeneko planoan ere islatzen da.

Gainera, HAPOn Hirigintzako Araudi Orokorren **23. artikulua** erabilera orokorreko guneen eraikuntzari eta erabilerari buruzko araubide orokorra arautzen du. Eta ondorengo dio, Jarduera **Ekonomikoen Guneak, hau da, b.10) Industria Erabilerak direla eta:**

Erabilera nagusiak: Industria, 2., 3. eta 4. kategoriakoa

Erabilera onargarri gisa, besteak beste, hirugarren sektoreko erabilera aurreikusten da, *“bai dagokion Araudi Berezian, bai antolamendu xehakatuan, berariaz erabilera horietara bideratzen diren partzeletan”*.

Hau da, HAPOk Erabilera Orokorreko Gune desberdinak ezartzen ditu, eta Industria Erabilerako Guneak (B.10) eta Hirugarren Sektoreko Erabilerako Guneak bereizten ditu (hori guztia, Bizitegi, Landa, eta bestelako Erabilera Orokoretako Guneei eragin gabe).

Industria Erabilera Orokorreko Guneetan erabilera nagusia industrialak da; eta Hirugarren Sektoreko Erabilera Orokorreko Guneetan, berriz, erabilera nagusia hirugarren sektorekoa da.

Hala ere, **27. artikuluen 6. atalak** (“industria partzelen (b.10)” eraikuntzari, erabilerari eta jabariari buruzko araubide orokorra) gaur egun duen erredakzioa ikusirik, eta mota horretako partzeletan merkataritzako erabilera, inolako mugarik izan gabe, onargarria denez, posible izango litzateke Industria Erabilera Orokorreko Gune bateko partzela guztietan merkataritza erabilera ezartzea. Hori 23. artikuluan xedatutakoarekin kontraesanean ere egon ahal izango litzateke; izan ere, artikulua horren arabera, hirugarren sektoreko erabilera onartu ahal izango da, baldin eta dagokion Araudi Berezian edo antolamendu xehakatuan, partzela horiek berariaz erabilera horietarako izendatzen badira.

Kontraesan hori gainditu ahal izateko, eta HAPOk Industria Guneak, nagusiki, industria erabileretarako, eta ez, merkataritza erabileretarako, erabiltzeko duen interesa babesteko, Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 1. Aldaketa hau planteatu da.

Asmoa da HAPOn Hirigintzako Araudi Orokorren 27. artikuluen 6. atala beste era batera idaztea, oraindik ere, hirigintzaren ikuspegitik garatu gabe dauden eremuetako



eta sektoreetako b.10 industria partzeletan, merkataritzako erabilera ezartzeko aukerarik egon ez dadin.

Salbuespena egingo da 8.B OLASO-OLASOPE eta 5.B OLAZARRETA 2 eremuetan; izan ere, eremu horietan baimena emango da merkataritzako erabilerak ezartzeko. Garatuta eta bizitegiatarako hiri bilbean txertatuta dauden eremuak dira, eta gainera, zabaldua dago “bizitegi guneeetako” partzeletan onartzen ez diren kategorietan, merkataritzako erabilera ezartzea.

Beste alde batetik, gainerako industria eremuetan, merkataritzako erabilerak finkatuko dira, hain zuzen ere, HAPOn aldaketa hau onartzerako, beharrezkoa den baimena dutenak; eta bestalde, behin betiko onartuta dauden antolamendu xehakatuak berretsiko dira, erabilera hori aurreikusten dutenak.

## 2.- ALDAKETAREN EDUKIA

### 27. ARTIKULUAREN 6. ATALAREN ERREDAKZIOA – EGUNGO EGOERA

Indarrean daoen HAPOn, Hirigintzako Araudi Orokorren 27. artikuluen 6. atala honela idatzita dago.

**27. artikulua. Erabilera xehakaturik duten azpieroetan ezar daitezkeen eraikuntzari, erabilerari eta jabariari buruzko araubide orokorra.**

### **6. “b.10. Jarduera Ekonomikorako Partzelak: industria partzelak”.**

#### **.- 1) Eraikuntzari buruzko araubidea**

Tipologia intentsiboko edo bakaneko industria eraikinak ezartzeko partzelak, funtzionalki eta juridikoki enpresa batentzat edo batzuentzat erabiltzen direnak.

Nolanahi ere, partzelen eta eraikinaren banaketari dagokionez – banaketa horizontala barne-, eta partzela jarduera desberdinekin okupatzeari dagokionez, baldintza orokorretan partzela mota honentzat ezartzen dena beteko da, baita honi dagokion Araudi Berezia ere.

Partzela hauetako bakoitzak sarbidea izan beharko du ibilgailuentzat perimetroan dauden ibilbideetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –sarbide hauen jabetza sarbide hauen aurrean dauden partzela edo lokalen titularrek partekatu ahal izango dute-. Bestalde, zamalanetarako gunea izan beharko dute, eta horiek Arau hauek ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.



Arau Bereziak baldintza zurrunagoak ezartzen baditu ere, edo eraikuntza profila gainditzen duten eraikinak finkatzen badira ere, gehienezko eraikuntza profilak bi (2) solairu izango ditu sestra gainean, eta bi (2), sestra azpian. Hala ere, elementu bereziak onartuko dira profil honen gaineratik.

Eraikina partzelan ezartzeko baldintzak –atzeratzea, partzelaren okupazioa eta abar- dagokion Arau Bereziaren ezarritakoak izango dira.

Bai eraikinaren formaren erregulazioa, baita sestra azpiko solairuaren okupazioa zehazteko partzelaren ordenantza orokorrak izango dira kontuan, edo bestela, horietako bakoitzarentzat berezituta dagoen ordenantza, hain zuzen ere, dagokion Arau Bereziaren edo antolamendu xehakatuaren zehazten dena.

Partzelek, sestra gainean, partzela horiek okupatzen dituzten eraikinetarako sarbide izan behar diren eraiki gabeko gunek baldin badituzte, urbanizazio elementuak antolatzeke, indarrean dagoen legediak eta Plan Orokor honek ezartzen dituen ezaugarriak eta gutxienezko neurriei buruzko baldintzak bete beharko dira.

## **.- 2) Erabilerari eta jabariari buruzko araubidea.**

### **Erabilera nagusiak:**

Industrialak.

### **Erabilera onargarriak:**

Etxebizitzak: Partzela okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa bakarrik onartuko dira, etxebizitza industriari lotetsiko zaio erregistroan, eta gehienez ere, etxebizitza bat (1) onartuko da partzela bakoitzeko.

Hirugarren Sektorekoak:

Merkataritzakoak.

Bulegoetakoak.

Hotelak: Dagokion Arau Bereziaren edo antolamendu xehakatuak berariaz onartzen baldin badu.





Ostalaritzakoak.

Jolaserakoak.

Garajeak.

Ekipamendu komunitarioak: Industria jarduerekin zerikusirik ez duen jende andana erakartzen ez duten modalitate guztietakoak.

**Debekatutako erabilerak:**

Arestiko modalitateetan sartuta ez daudenak.

**Jabariari buruzko araubidea:**

Jabari pribatua.

...



## 27. ARTIKULUAREN 6. ATALAREN ERREDAKZIOA – EGOERA BERRIA

Hona hemen Hirigintza Araudi Orokorreko 27. artikulua 6. atalarentzat proposatzen den erredakzio berria:

**27. artikulua. Eraikuntzari, erabilerari eta jabariari buruzko araubide orokorra, erabilera xehakaturik ezar daitekeena.**

### **6. “b.10. Jarduera Ekonomikoetarako Partzelak: industria partzelak.**

#### **.- 1) Eraikuntzari buruzko araubidea.**

Tipologia intensiboko edo bakaneko industria eraikinak ezartzeko erabiltzen diren partzelak, funtzionalki eta juridikoki enpresa batentzat edo batzuentzat erabiltzen direnak.

Nolanahi ere, partzelen edo eraikinen banaketari dagokionez –baita banaketa horizontalari dagokionez ere-; eta halaber, jarduera desberdinek izan behar duten okupazioari dagokionez, kontuan izan beharko da, mota hauetako partzelei buruz baldintza orokorretan ezarrita dagoena; baita dagokion Arau Berezia ere.

Partzela hauetako bakoitzak zuzeneko sarbidea izan beharko du perimetroan dauden herri bideetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –gune hauen jabetza sarbide horien aurrean dauden partzelen edo lokalen titularrek partekatu ahal izango dute-; era berean, zamalanetarako beharrezkoa den gunea izan beharko dute. Horiek Arau hauek ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Arau Bereziak baldintza zurrunagoak ezartzen baditu ere, edo eraikuntza profila gainditzen duten eraikinak finkatzen badira ere, gehienezko eraikuntza profilak bi (2) solairu izango ditu sestra gainean, eta bi (2) sestra azpian. Hala ere, elementu bereziak onartuko dira profil honen gainetik.

Eraikina partzelan ezartzeko baldintzak –atzeratzea, eraikinaren okupazioa, eta abar- dagokion Arau Berezian ezarritakoak izango dira.

Eraikinaren forma, baita sestra azpiko solairuak izango duen okupazioa ere, partzelaren ordenantza orokorren nahiz partzela bakoitzarentzat berezituko den ordenantzaren bidez erregulatuko dira. Ordenantza dagokion Arau Berezian edo antolamendu xehakatuan zehaztuko da.

Partzela horiek, sestra gainean, eraiki gabeko gunek badituzte, eta gunek horiek, ibilgailuak partzelak okupatzen dituzten eraikinetara iristeko sarbide gisa erabili behar badira, hirigintzako elementuen antolamenduak indarrean dagoen legediak eta Plan Orokor honek ezarritako gutxieneko dimentsio-eskakizunak bete beharko ditu.

## **.- 2) Erabilerari eta jabariari buruzko araubidea.**

### **Erabilera nagusiak:**

Industrialak.

### **Erabilera onargarriak:**

Etxebizitzak: Partzela okupatzen duen industriaren erabilera lagungarri gisa bakarrik onartuko dira. Etxebizitza industriari lotetsiko zaio erregistroan, eta gehienez ere, etxebizitza bat (1) onartuko da partzelako.

### **Hirugarren Sektorekoak:**

**Merkataritzakoak: 8.B OLASO-OLASOPE eta 5.B OLAZARRETA 2 eremuetan bakarrik. Gainerako industria eremuetan finkatu egingo dira merkataritzako erabilerak, aldaketa hau onartzen denerako, beharrezkoa den baimena badute, eta behin betiko onartuta dauden antolamendu xehakatuak, erabilera hori aurreikusten dutenak, berretsi egingo dira.**

**Bulegoetakoak.**

**Hotelak: Dagokion Arau Bereziak edo antolamendu xehakatuak berriaz baimentzen dituenak.**



Ostalaritzakoak.  
Jolaserakoak.

Garajeak.

Ekipamendu komunitarioak: Industria jarduerekin zerikusirik ez duen jendetza erakartzen ez duten modalitate guztiak.

**Debekatutako erabilerak:**

Arestiko modalitateetan sartuta ez daudenak.

**Jabariari buruzko araubidea:**

Jabari pribatua.

### **3.- ALDAKETAREN EZAUGARRIAK ETA ONARTZEKO PROZEDURA**

Memorian aditzera eman denaren arabera, Aldaketa honen xedea da Elgoibarko HAPOren Hirigintza Araudi Orokorreko 27. artikulua 6. atalaren erredakzioa aldatzea. Horrela, *“industria partzelen (b.10)” erabilera xehakatuari* buruzko araubidea aldatzen da, eta ondorioz, partzela horietan, merkataritza arloko erabilera onargarrietatik kanpo gelditzen da, hainbat salbuespen egin badaitezke ere.

#### **Hirigintza Antolamendu Xehakatu**

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 50,3 artikuluan xedatzen denaren arabera, hirigintza antolamendua bi kategoriatan banatzen da, egiturazko hirigintza antolamendua eta hirigintza antolamendu xehakatu.

53. artikulua egiturazko antolamenduak dituen zehaztapenak deskribatzen ditu. Eta 56. artikulua, berriz, antolamendu xehakatuaren zehaztapenak definitzen ditu. Hain zuzen ere, 56, 1) e) artikulua adierazten duenez, honela ere definitzen da antolamendu xehakatu:

*e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatu.*

Esku artean dugun aldaketak hiri antolamendu xehakatuari eragiten dio; izan ere, horren xedea da erabilera xehakatu jakin batentzat onargarriak edo bateragarriak diren erabilerak erregulatzea. Hori dela eta, HAPOren 1. aldaketa hau tramitatzeko, antolamendu xehakatuaren zehaztapenentzat adierazitako prozedura jarraituko da.

#### **Onartzeko prozedura**

Lehenik eta behin, aditzera eman behar da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 58,2 artikulua honako hau ezartzen duela: *“Hirigintzaren antolamendu xehatuaren zehaztapenek dena delako garapen-plangintzaren berezko maila hierarkikoa izango dute”*.

Arestian aipatutako Legearen 103,3 artikulua haxe xedatzen du planak aldatzeari dagokionez:

*3.- Izapideak egiteari dagokionez, plan orokorreko elementuen aldaketak bereizketa hori izango du kontuan, eta aldaketak eragindako zehaztapenak bere lerrun edo izaerari dagokion antolamendu-figurak dituen arauei egokitu beharko zaizkie, 58. artikuluan ezarritakoaren arabera.*

Hortaz, antolamendu xehakatuaren zehaztapenak aldatzeko jarraitu behar den prozedura izango da bere mailak berezkoak dituen antolamendu-figurei dagokiena.

Arestian adierazitakoari jarraiki, aditzera eman behar da antolamendu xehakatuaren plangintza plan partzialekin eta plan bereziekin osatzen dela, eta hori tramitatzeko eta onartzeko prozedura arestian aipatutako 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan jasota dagoela.

Hona hemen, laburbilduta, prozedura horren nondik norakoak:

- 1.- Tokiko Gobernu Batzarrak lehendabizikoz onartzea.
- 2.- Gutxienez, hogeitun lanegunez, jendaurrean jartzea.
- 3.- Udalbatzarraren Osoko Bilkurak behin betiko onartzea.
- 4.- Akordioa eta araudia Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

Elgoibarren, 2018ko maiatzaren 10ean

ALOÑA URTEAGA  
Udal arkitektoa

ANE ZABALA  
AOT Zuzenbideko lizentziaduna