

**ELGOIBARKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO  
URRUZUNO SEKTOREKO 2. ETA 3.  
AZPISEKTOREETAKO PLAN PARTZIALAREN 4.  
ALDAKETA**

**TESTU BATEGINA**

**SUSTATZAILEA: GURE TXOKO S.L.**

**ELGOIBAR, 2020KO MAIATZA**

**ELGOIBARKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO URRUZUNO SEKTOREKO 2.  
ETA 3. AZPISEKTOREETAKO PLAN PARTZIALAREN 4. ALDAKETA**

**TESTU BATEGINA**

**A DOKUMENTUA: MEMORIA**

**1.- HELBURUA ETA AURREKARIAK**

1996an onartu zen Elgoibarko Urruzuno sektoreko Plan Partziala, 1., 2. eta 3. azpisektoreak hartzen zituenena.

2008ko urtarrilaren 31n onartu zen Urruzuno sektoreko Plan Partzialaren 1. aldaketa (2. eta 3. azpisektoreak), haien garapen berria jaso zuena (2008-04-28ko GAO).

Antolamendu horren xedapen aldaketa egin zen (Urruzunoko Plan Partzialaren 2. aldaketa) 2009ko abenduaren 17an onetsitako espedientearekin (2010-03-03ko GAO).

Udalbatzak, 2018ko uztailaren 19an egindako Osoko Bilkuran, behin betiko onartu zuen "Urruzunoko Plan Partzialaren 3. aldaketa (4B eremua, Urruzuno 2 eta 3)" dokumentua.

Garatu beharreko Urruzuno eremuko bizitegi programa honako lursail hauetan bideratuko da: babes ofizialeko etxebizitzetarako PR-1 lursaila eta PR-2 lursaila (biak egikaritututa daude jada), PR-3.1 lursaila (egikaritzen ari da) eta PR-3.2, PR-4.1 eta PR-4.2 lursailak, GURE TXOKO SLren jabetzakoak.

PR-1 lursailean babes ofizialeko 71 etxebizitza daude, eta PR-2, PR-3.1, PR-3.2, PR-4.1 eta PR-4.2 lursailetan, berriz, 35 etxebizitza, 21 etxebizitza, 21 etxebizitza, 24 etxebizitza eta salmenta libreko 24 etxebizitza, hurrenez hurren.

Beraz, PR-3.2, PR-4.1 eta PR-4.2 lursailetan 69 etxebizitza egongo dira guztira, oraindik egikaritzeke.

Aurreko hamarkadako ekonomia eta finantza krisiaren ondoren, GURE TXOKO SLk, lursail batzuen (PR-3.1, PR-3.2, PR-4.1 eta PR-4.2) forma berregokitzeko, horietako lehena, PR-3.1 lursaila, egikaritu zuen.

Nolanahi ere, ez da batere erraza izan lursail hori merkaturatzea.

Emaitza aztertu ondoren (etxebizitzak eta haien prezioa), egiaztatu da bezero izan daitekeenak ez duela etxebizitza onenen artean aukeratzen, merkeen artean baizik. Hori dela eta, alderdi batzuk berriz aztertu behar dira oraindik garatu gabe dauden hiru lursailentarako (PR-3.2, PR-4.1 eta PR-4.2).

Honekin batera doa I. eranskin gisa Urruzunoko Plan Partzialaren 4. aldaketa horren (4b eremua, Urruzuno 2 eta 3) hasierako onarpen erabakia, 2020ko otsailaren 24koa. Testu bategina aurkezten da, behin betiko onartzeko.

## **2.- ALDAKETAREN EDUKIA**

Horregatik, proposatu da lerrokadurak pixka bat aldatzea alboetan, azalera handituta, 3 unitatetik 4ra handitu ahal izateko etxebizitza kopurua PR-3.2 eta PR-4.1 lursailentako atari bakoitzean, haiek txikiago bihurtuz. Horrela, tamaina ertain-txikiko 4 etxebizitza proiektatzea lortu dugu, erdi tamainako 3 etxebizitza izan beharrean.

Proposamena ez da solairu guztietan errepikatzen, haietako lautan bakarrik PR-3.2 lursailean eta bostean PR-4.1 lursailean. Beraz, etxebizitza kopurua 21 unitatetik 25era eta 24 unitatetik 29ra handituko da PR-3.2 eta PR-4.1 lursailetan, hurrenez hurren.

Lursail horien eraikigarritasun gehikuntza hori PR-4.2 lursailean eraikigarritasun berdina murriztuta konpentsatu behar da. Kontuan hartu behar da PR-3.1 lursailean 62,50 m<sup>2</sup>s gehiago proposatzen direla, eta PR-4.1 lursailean 122,50 m<sup>2</sup>s gehiago; horrek esan nahi du PR-4.2 lursailean gehieneko sabai eraikigarria 185 m<sup>2</sup>s murriztu dela, eta azken horretan aldatu gabe mantentzen dela etxebizitza kopurua. Horrenbestez, 9 unitatetan handitu da multzoa.

Laburbilduta, honako hauek dira proposatutako aldaketak:

	Egungo eraikigarritasuna	Proposatutako eraikigarritasuna
PR-3.2	2. 137,50 m <sup>2</sup> s	2.200 m <sup>2</sup> s
PR-4.1	2. 390 m <sup>2</sup> s	2.512,50 m <sup>2</sup> s
PR-4.2	2. 285 m <sup>2</sup> s	2.100 m <sup>2</sup> s
<b>GUZTIRA</b>	<b>6. 812,50 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.812,50 m<sup>2</sup>s</b>

Beraz, eta bistan denez, aldatu gabe mantendu da guztizko gehieneko eraikigarritasuna.

Etxebizitza kopuruari dagokionez:

	Egungo etxebizitza kop.	Proposatutako etxebizitza kop.
PR-3.2	21 etxeb.	25 etxeb.
PR-4.1	24 etxeb.	29 etxeb.
PR-4.2	24 etxeb.	24 etxeb.
<b>GUZTIRA</b>	<b>69 etxeb.</b>	<b>78 etxeb.</b>

Kasu honetan, etxebizitzaren kopurua 9 unitatetan handitu da lehen azaldutako arrazoiengatik. Handitze hori egiturazkoa ez denez (2006ko ELHLren 53. artikulua), maila xehatukotzat jotzen da, eta, beraz, bidezkoa da Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa honen bidez egokitzea.

Gainera, PR-4.2 lursailaren azalera eraikigarria murrizteko, haren luzera murriztu da, eta, horri esker, haren gehieneko lerrokadura atzera eman daiteke Albitzuri poligonora sartzeko errepideko bihurtzearekiko, indarrean dagoen Plan Partzialaren 3. aldaketan xedatuta zegoena baino gehiago ere. PR-4.2 lursailaren 22,51 m-ko luzera 20,61 m-ra murriztu da lursailaren luzetarako ardatzean, hau da, lursailaren gehieneko lerrokadura 1,90 m txikiagoa da, okupazioa murriztuz eta aipaturiko bihurtze horretan espaloia zabalduz.

Azkenik, PR-3.2 eta PR-4.1 lursailen eraikigarritasuna handitzearen ondorioz, behe solairuko gehieneko lerrokaduren luzera 1 metro handitu da, planoetako solairuetan ageri den bezala.

Hona hemen indarrean dagoen ezaugarrien koadroa (Plan Partzialaren 3. aldaketa) eta proposatutako berria:

# INDARREAN DAGOEN KOADROA

BIZITEGI LURSAILAK	LURSAIL A	ERABILERA BEREIZGARRIA	LURSAILAREN AZALERA	GEHIENEO OKUP. SOLAIRUAN	ERAIKIN A	GEHIENEO PROFILA	GEHIENEO APROBETXAMENDUA	GUTX/GEHIENEO SABAIA EKIPAMENDUAK	GEHIENEO ETXEB. KOPURUA	GUTXIENEO APARKALEKU KOP.
	P.R.1	BOE	1.316 M2	840 M2	1	PB+5+A	6.470 M2	249 M2 (SOZIALA)	71 BOE	131 PLAZA
	P.R.2	LIBREA	878 M2	420 M2	2	PB+5+A	3.200 M2		35 ETXEB.	
	P.R.3.1	LIBREA	808 M2	300 M2	3.1	PB+6+BC	<b>2.137,50 M2</b>	98 M2 (MERKATARITZAK OA)	21 ETXEB.	109 PLAZA
	P.R.3.2	LIBREA	686 M2	300 M2	3.2	PB+6+BC	<b>2.137,50 M2</b>		21 ETXEB.	
	P.R.4.1	LIBREA	581 M2	300 M2	4.1	PB+7+BC	<b>2.390 M2 (1)</b>		24 ETXEB.	
	P.R.4.2	LIBREA	311 M2	159 M2	4.2	PB+7+A	<b>2.285 M2 (2)</b>		24 ETXEB.	
	P.R.6	DAUDENAK	1.136 M2	956 M2		PB+3+A	3.960 M2		62 ETXEB.	0 PLAZA (76 BIDEAN)
	P.R.7	DAUDENAK	665 M2	107 M2		PB+2+A	321 M2		3 ETXEB.	4 PLAZA

(1) 4.1 lursail honen azalera eraikigarria 50 m2s-raino handitu ahal izango da estalkipeko solairuan. Kasu horretan, kopuru berean murriztuko da 4.2 lursailaren azalera eraikigarria.

(2) 4.2. lursailaren eraikigarritasuna 100m2s murrizteko, lursail horren gehieneko lerrokadura atzeratuko da Albitzuri poligonora joateko errepideko bihurgunearekiko.

# PROPOSATUTAKO KOADROA

BIZITEGI LURSAILAK	LURSAILA	ERABILERA BEREIZGARRIA	LURSAILAREN AZALERA	GEHIENEO OKUP. SOLAIRUAN	ERAIKINA	GEHIENEO PROFILA	GEHIENEO APROBETXAMENDUA	GUTX/GEHIENEO SABAIA EKIPIAMENDUAK	GEHIENEO ETXEB. KOP.	GUTXIENEO APARKALEKU KOP.
	P.R.1	BOE	1.316 M2	840 M2	1	PB+5+A	6.470 M2	249 M2 (SOZIALA)	71 BOE	131 PLAZA
	P.R.2	LIBREA	878 M2	420 M2	2	PB+5+A	3.200 M2		35 ETXEB.	109 PLAZA
	P.R.3.1	LIBREA	808 M2	300 M2	3.1	PB+6+BC	2.137,50 M2		21 ETXEB.	
	P.R.3.2	LIBREA	686 M2	<b>313 M2</b>	<b>3.2</b>	<b>PB+6+BC</b>	<b>2.200 M2</b>	<b>25 ETXEB.</b>		
	P.R.4.1	LIBREA	581 M2	<b>313 M2</b>	<b>4.1</b>	<b>PB+7+BC</b>	<b>2.512,50 M2</b>	<b>29 ETXEB.</b>		
	P.R.4.2	LIBREA	<b>285 M2</b>	<b>159 M2</b>	<b>4.2</b>	<b>PB+7+A</b>	<b>2.100 M2</b>	<b>24 ETXEB.</b>	0 PLAZA (76 BIDEAN)	
	P.R.6	DAUDENAK	1.136 M2	956 M2		PB+3+A	3.960 M2	62 ETXEB.		
	P.R.7	DAUDENAK	665 M2	107 M2		PB+2+A	321 M2	3 ETXEB.		4 PLAZA

OHARRA: GORRIZ DAUDEN BALIOAK DIRA DOKUMENTU HONETAN ALDATZEN DIREN BAKARRAK.

### **3.- PROPOSATZEN DEN ALDAKETAREN KOMENIGARRITASUNAREN ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA**

Lehenik, adierazi behar dugu antolamendu xehatuko zehaztapenen izaera duela proposamenaren irismenak (2/2006 Legearen 55. artikulua eta hurrengoak), eta, beraz, garapen plangintzaren maila hierarkikoa duela ( 2/2006 Legearen 58. art.).

104. artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza planetako zehaztapenen aldaketa plan mota beraren bidez egin behar da, eta hura onartzeko erabilitako prozedura bera bete behar da (2/2006 Legearen 104. art.).

Kasu honetan, aipatutako aldaketak Plan Partzialaren Aldaketaren bidez izapidetzeaz gain, "aurkako ekintzaren" prozedurari jarraituz, edukiaren ikuspuntutik begiratuta bete egiten dira 105. artikuluan eskatutako baldintzak hiri kalitatea mantentzearen justifikazioari dagokionez. Eraikigarritasuna ez da handitu, bai ordea etxebizitzaren kopurua, 9 gehiago guztira.

Hain zuzen ere, gai hori da indarreko legeriak ahalbidetzen duenetako bat, eta maila xehatuko garapen plangintza baten bidez izapidetu behar da, hala nola Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa, eta ez egiturazko mailaren bidez (2006ko ELHLren 53. artikulua).

### **4.- FASEEN PROGRAMAZIOA**

Atal honetan, eraikina egiteko aurreikuspena osatu dugu, proiektua zatitu den eta aldatuko ez den fase bakoitzeko urbanizazio kargekin batera.

1. FASEA: 3.1 lursailari dagokion eraikuntza egikaritzea. Eraikin horri dagokion urbanizazioa egina dago. Sestrapean, 3. sotoaren mailan, ekipamendu sozialerako 249 m<sup>2</sup>(s) egikaritzea aurreikusi da, Elgoibarko Udalarari lagatzeko.



Obra egikaritzen.

2. FASEA: 3.2. lursailari dagokion eraikuntza egikaritzea. Eraikin horri dagokion urbanizazioa tokiko bidearen eta lursailaren arteko desnibela gainditzen duen hormaren iparraldeko aurrealdera egokitzen da. Gainera, trenbidearen geralekutik gertu dauden txabolak eraitsi beharko ditu jabeak.

Obrak egiteko lizentzia ematen denetik gehienez ere bi urtean egikaritzea aurreikusi da.

3. FASEA: 4.1. lursailari dagokion eraikuntza egikaritzea. Eraikin horri dagokion urbanizazioa tokiko bidearen eta lursailaren arteko desnibela gainditzen duen hormaren iparraldeko aurrealdera egokitzen da. Gainera, parke osoa urbanizatuko du jabeak.

Fase honetan konponbidea emango zaio egikaritze berriko bizitegi lursailetatik oinezkoek parkera sarbidea izateko bidegurutzeari (semaforoa jarri ahal izango da).

Obrak egiteko lizentzia ematen denetik gehienez ere bi urtean egikaritzea aurreikusi da.

4. FASEA: 4.2 lursailari dagokion eraikuntza egikaritzea. Egiteke dagoen gainerako urbanizazio osoari egokitzen zaio eraikin horri dagokion urbanizazioa.

Obrak egiteko lizentzia ematen denetik gehienez ere bi urtean egikaritzea aurreikusi da.

Elgoibar, 2020ko maiatza

Sustatzailea:

Arkitektoak:

Abokatuak:

Gure Txoko, S.L.

Juan Antonio Barrenechea  
Federico Franchès  
Josu Iriondo

José María Abad, abokatuak

## **I. ERANSKINA. HASIERAKO ONARPEN ERABAKIA**







## B DOKUMENTUA: ORDENANTZAK

Eraikinetako solairuei dagokienean, lursailen eta lerrokaduren forma zuzendutzat jotzen da dokumentu honetan, bere atal grafikoan, proposatutakoen arabera.

# PROPOSATUTAKO KOADROA

BIZITEGI LURSAILAK	LURSAILA	ERABILERA BEREIZGARRIA	LURSAILAREN AZALERA	GEHIENEO OKUP. SOLAIRUAN	ERAIKINA	GEHIENEO PROFILA	GEHIENEO APROBETXAMENDUA	GUTX/GEHIENEO SABAIA EKI-PAMENDUAK	GEHIENEO ETXEB. KOP.	GUTXIENEO APARKALEKU KOP.
	P.R.1	BOE	1.316 M2	840 M2	1	PB+5+A	6.470 M2	249 M2 (SOZIALA)	71 BOE	131 PLAZA
	P.R.2	LIBREA	878 M2	420 M2	2	PB+5+A	3.200 M2		35 ETXEB.	
	P.R.3.1	LIBREA	808 M2	300 M2	3.1	PB+6+BC	2.137,50 M2		21 ETXEB.	109 PLAZA
	P.R.3.2	LIBREA	686 M2	<b>313 M2</b>	<b>3.2</b>	<b>PB+6+BC</b>	<b>2.200 M2</b>	98 M2 (MERKATARITZAKOA)	<b>25 ETXEB.</b>	
	P.R.4.1	LIBREA	581 M2	<b>313 M2</b>	<b>4.1</b>	<b>PB+7+BC</b>	<b>2.512,50 M2</b>	<b>29 ETXEB.</b>		
	P.R.4.2	LIBREA	<b>285 M2</b>	<b>159 M2</b>	<b>4.2</b>	<b>PB+7+A</b>	<b>2.100 M2</b>	<b>24 ETXEB.</b>		
	P.R.6	DAUDENAK	1.136 M2	956 M2		PB+3+A	3.960 M2		62 ETXEB.	0 PLAZA (76 BIDEAN)
	P.R.7	DAUDENAK	665 M2	107 M2		PB+2+A	321 M2		3 ETXEB.	4 PLAZA

OHARRA: GORRIZ DAUDEN BALIOAK DIRA DOKUMENTU HONETAN ALDATZEN DIREN BAKARRAK.

Elgoibar, 2020ko maiatza

Sustatzailea:

Arkitektoak:

Abokatua:

Gure Txoko, S.L.

Juan Antonio Barrenechea    José María Abad, abokatua  
Federico Franchès  
Josu Iriondo

## PLANOEN AURKIBIDEA

P1.	Kalifikazio xehakaturak. Hirigintza aprobetxamenduak.....	1/800
P2.	Lurzoruaren jabariak eta erabilerak.....	1/800
P3.	Proposatutako antolamendua. Hirigintza aprobetxamenduak.....	1/500
P4.	Antolamendu geometrizatua. Egungo antolamenduarekiko alderaketa.....	1/500
P5.	Lursail eraikigarriak.....	1/500
P6.	Eraikuntzaren erabilerak eta lerrokadurak. PR-3.2, PR-4.1 eta PR-4.2 lursailak. 3. sotoa, 2. sotoa eta 1. sotoa.....	1/250
P7.	Eraikuntzaren erabilerak eta lerrokadurak. PR-3.2, PR-4.1 eta PR-4.2 lursailak. Sestra gaineko solairuak.....	1/250
P8.	Profil arauemaileak. 3.2, 4.1 eta 4.2 eraikinak.....	1/200