

## **XEHETASUN-AZTERLANA**

ELGOIBARKO (GIPUZKOA) "6.E – EL PILAR" EREMUKO PARTZELA

2023ko URRIA

## **AURKIBIDEA**

### **A DOKUMENTUA: MEMORIA**

- A.1 XEDEA
- A.2 TALDE IDAZLE ETA SUSTATZAILEA
- A.3 AURREKARIAK
- A.4 HIRIGINTZA-INFORMAZIOA. UNITATEAREN DESKRIPZIOA.
  - A.4.1. Indarreko hirigintza-legedia eremuan
  - A.4.2. Eremuaren egungo egoera, ezaugarri topografikoak, erabilerak eta eraikinak
  - A.4.3. HAPOan ezarritako hirigintza-zehaztapenak
- A.5 XEHETASUN-AZTERLANAREN KONPONBIDEA ETA JUSTIFIKAZIOA
  - A.5.1. Xehetasun-azterlana idaztearen komenigarritasuna eta egokitasuna
  - A.5.2. Araudi-esparrua
  - A.5.3. Xehetasun-azterlana idaztearen justifikazioa
  - A.5.4. Hartutako konponbideen deskribapena
  - A.5.5. Orubearen hirigintza-parametroak eta proposatutako bolumena betetzea.
  - A.5.6. Aparkalekuen estandarrak
  - A.5.7. Urbanizazioa
  - A.5.8. Hirigintza-araudiaren justifikazioa

## **B DOKUMENTUA: DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

### INFORMAZIOA

- XA-0.1 EGUNGO EGOERA
- XA-0.2 ZONAKATZE OROKORRA
- XA-0.3 ZONAKATZE XEHATUA
- XA-0.4 HAPOaren HIRIGINTZA-FITXA
- XA-0.5 EGUNGO EGOERA TOPOGRAFIKOA

### ANTOLAMENDUA

- XA-1.1 LERROKADUREN LABURPENA
- XA-1.2 LERROKADURAK GAINJARTZEA
- XA-1.3 XEHETASUN-AZTERLANAREN HIRIGINTZA-FITXA
- XA-1.4 ALDERAKETA
- XA-1.5 LUZEKAKO SEKZIOAK
- XA-1.6 ZEHARKAKO SEKZIOAK
- XA-1.7 SESTRAK

### GARAPENAREN ADIBIDEA

- XA-2.1 LABURPENA LERROKADUREKIN
- XA-2.2 SOLAIRUEN LABURPENA
- XA-2.3 LUZEKAKO SEKZIOA
- XA-2.4 ZEHARKAKO SEKZIOA
- XA-2.5 SESTRAK

# **A DOKUMENTUA MEMORIA**

## **A.1 XEDEA**

Xehetasun-azterlanaren xedea da "6.E – EL PILAR" eremuan kokatutako orubea antolatzea, egikaritu beharreko lerrokadurei, sestrei eta bolumenei dagokienez.

Gaur egun, partzelan ez dago eraikinik, baina aurrekoen arrastoak daude. Bertan, zenbait terraza eta horma daude, altuera desberdinetan, eta, gainazalean, aparkaleku gisa erabiltzen dituzte bertako biztanleek.

Azterketaren xede den orubea finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa dago sailkatuta, urbanizazio-falta edo -urritasunagatik. Indarreko planteamenduak finkatutako eraikuntza-profilean eraikin berriak errespetatu behar dituen gehieneko lerrokadurak eta sestrak zehazten dira. Hala ere, honako hau jasotzen da 2022ko apirilko bideragarritasun-txostenean:

### **IV.2. programa funtzionala / A. aurreiazko azalpenak.**

*"Elgoibarko hirigintza-araudiak proposatzen dituen gehieneko lerrokadurak nahiko zorrotzak dira, eta eraikuntza mailakatua planteatzen dute. Gizarte Politiketako Departamentuak xehetasun-azterlan bat planteatzeko aukera proposatu du, eraikinaren gehieneko lerrokadurak aldatzeko, bai oinplanoan eta bai sekzioan. Beraz, proposatzen den aukeretako batek aurreikusten du mailakatzea ia guztiz kentzea, solairu osoko altuerak homogeneizatzen eta solairu-kopurua murrizten. Horrela, hobeto aprobetxatuko lirateke komunikazio-nukleoak".*

Proposamenak aztertu ondoren, aurretik adierazitako aukeraren alde egin dute, eta, ondorioz, xehetasun-azterlan hau idatzi dute, helburu hauekin:

- **Orubearen lerrokadurak aldatzea.**
- **Orubearen barrualdeko bolumen eta sestrak antolatzea.**
- **Sestra azpiko solairuetan baimendutako erabilerak aldatzea.**
- **Partzelan sartzeko bideko maldak aldatzea.**

Amaierako xedea da laguntza-ekipamendua jasotzeko eraikin bat ezartzea. **Antolamendu-planoak eta garapenaren adibidea.**

## **A.2 TALDE IDAZLE ETA SUSTATZAILEA**

Dokumentua Arkigest enpresako Iskander Atutxa Zalduegi jaunak (EHAE0) eta Emilio Puertas Tejedor jaunak (EHAE0 678) idatzi dute, EParquitectos SLP enpresako Jon Lekube Angulo (EHAE0 5550) arkitekto jaunaren laguntzarekin.

Xehetasun-azterlana Viuda de Sainz SL (IFK: B48154348) eta Biharko Guipuzkoa SL (IFK: B20643045) enpresek agindu dute.

### **A.3 AURREKARIAK**

Egun Elgoibarren indarrean dagoen antolamendu orokorrerako tresna Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da, eta behin betiko onetsi zen 2012ko azaroaren 29an.

B2 dokumentuan ("Hirigintza-eremuen hirigintza-arau partikularrak") zehazten dira azterlanaren xede-partzelaren hirigintza-parametro partikularrak.

Halaber, xehetasun-azterlana tokian tokiko administrazio sektorialek ezarritakoaren menpe egongo da.

Bestalde, 2022ko apirilean, "6.E- EL PILAR" eremuan aurreikusitako laguntza-ekipamenduaren beharren programari buruzko txostena idatzi zuten, eta haren xedea da aipatutako partzelan aurreikusitako etorkizuneko laguntza-ekipamenduaren beharren programa eguneratzea. Hala ere, txosten horretan, aipatutakoaz gain, Elgoibarko hirigintza-araudiaren analisia egin da, eta, horrekin batera, zenbait kontsulta bertako udalari.

Datu horiek abiapuntu gisa erabili dira xehetasun-azterlana idazteko.

## **A.4 HIRIGINTZA-INFORMAZIOA. UNITATEAREN DESKRIBAPENA.**

### **A.4.1. Indarreko hirigintza-legedia eremuan.**

HAPOk finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen du proiektuaren xede-eremua, eta ekipamendu-gune komunitario gisa jasotzen da kalifikazio orokorrean eta xehatuan, Plan Orokorraren planoetan ikus daitekeen moduan.

Xehetasun-azterlana ANTOLAMENDU OROKORRAREN ETA XEHATUAREN berariazko arauetan ezarritakora egokituko da.

### **A.4.2. Eremuaren egungo egoera, ezaugarri topografikoak, erabilerak eta eraikinak.**

#### Jarduketa-eremua:

Xehetasun-azterlanaren xede-gunea "6E-El Pilar" eremuko Urazandi 1 kaleko orubeak osatzen du. Partzela horretan zegoen izen bereko eskola, Urazandi auzoaren mendebaldean, CN-634 errepidearen gainean.

#### Ezaugarri topografikoak:

Partzelak 6.026 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

Hauek dira partzelaren mugak: iparraldean, "6.D-Urazandi Mendebalde" sektorea eta lurzoru urbanizaezina; ekialdean, "6.B-Urazandi" eremua; mendebaldean, "7.A-Aizkorri 1" eremua; eta, hegoaldean, CN-634 errepidea.

Partzelaren oinplanoak forma irregularra du, eta topografia nahiko malkartsua da. Partzelak desnibel handia du beheko eta goiko aldean artean, eta ibilgailu-errei bat dago +43,94 eta +50,12 koten artean. Partzelaren erdigunea lau da, baina zenbait euste-horma daude mailakatuta, Urazandi auzoaren goiko aldearekin lotuta. Altuerak neurtzeko erreferentzia gisa **+54,00 koto** finkatzen da.

#### Eraikinak:

"El Pilar" eskolak okupatu zuen partzela hainbat hamarkadatan zehar; eskola zenbait eraikinek osatzen zuten, basamentu handi batean oinarrituta. Hala ere, 2013 eta 2014 urteen artean, eraikina eraitsi zuten, baina mantendu egin zuten eskolako jolastokiaren basamentua, eta, geroztik, gainazaleko aparkaleku gisa erabili dute.

Gaur egun ere ikus daitezke eraikin zaharraren hondarrak. Partzelan, oraindik ere, badaude horma eta zolatak, altuera desberdinetan. Eraikin zaharreak euste-hormak zeuden, eta, ondorioz, mailak sortzen ziren, zabalguneekin, koto desberdinetan; gaur egun ere mantentzen dira horiek.

#### **A.4.3. HAPOan ezarritako hirigintza-zehaztapenak.**

Hirigintza-arau partikularretan "6.E-EL PILAR" eremuari dagokion fitxaren (atxiki da) IV.2 apartatuaren ("hirigintza-araubide zehatua, hiri-lurzoruaren kategorizazioa") arabera, eremuko lurra finkatu gabeko giri-lurzoru gisa daude sailkatuta, urbanizazio-falta edo -urritasunagatik.

Honako hau da eraikigarritasuna:

- Sestra gainean 10.500 m<sup>2</sup>(t).
- Sestra azpian: Gehienez ere hiru garaje-solairu eraikiko dira, 5.800 m<sup>2</sup>(t)-ko gehieneko azalerarekin, eta gehieneko okupazioa fitxa grafikoan jasotzen da.

Eraikinean egun baimentzen diren lerrokadurak eremuari dagokion hirigintza-fitxan zehazten dira (egungo araudiaren arabera). Lerrokadura horiek egokitu egingo dira xehetasun-azterlanean, antolamendua zehatzagoa izan dadin.

Eraikinaren gehieneko altuera 28 metrokoa da, sestra gaineko zortzi solairutan eta sestra azpiko hirutan banatuta.

Erabilera nagusiari dagokionez, hau da gune orokorraren kategoria: "G.00- Ekipamendu komunitarioa". Erabilera-baldintza orokorrak, oro har, HAPOan finkatzen dira, eta, zehazki, "2.1- Hirigintza-arau orokorrak" dokumentuan, 23. eta 42. artikuluetan eta hirigintza-fitxan bertan.

- Sestra gainean: ekipamendu komunitarioa, eta laguntza-ekipamendua baimentzen da.
- Sestra azpian: erabilera nagusiaren erabilera osagarriak eta aparkalekua.

Sestra azpian baimendutako erabilerak ere aztertu egingo dira azterlanean.

Plan Orokorrean ez da finkatzen xehetasun-azterlanaren dokumentazioan errespetatu behar den baldintza berezirik. Hala ere, haren arabera, xehetasun-azterlanak birdoitzea eta antolamendu zehatua jorratu beharko ditu.



## **A.5. XEHETASUN-AZTERLANAREN KONPONBIDEA ETA JUSTIFIKAZIOA.**

### **A.5.1 Xehetasun-azterlana idaztearen komenigarritasuna eta egokitasuna.**

Urazandi auzoko Urazandi 1 kaleko "6.E- EL PILAR" eremuko partzelan plataforma eta horma mailakatuak daude gaur egun, kontserbazio-egoera eskasean. Horien gainean zegoen eskola zaharra, aurretik adierazi den moduan.

HAPOak, antolamendu xehatuan, aukera ematen du laguntza-ekipamendua eraikitzeke, eta horren antolamendua da xehetasun-azterlanaren xedea. Helburua da ekipamendua egokitzea bai partzelaren mugetara eta bai topografiara nahiz lurren ezaugarrietara, Elgoibarko HAPOaren hirigintza-parametroekin bat etortzeko konponbide bat topatzeko.

### **A.5.2. Araudi-esparrua.**

Xehetasun-azterlana honako hauekin bat idatzi da:

**Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 60. eta 73. artikuluek xehetasun-azterlanen irismena eta edukia arautzen dituzte.**

#### **60. artikulua.- Hirigintza antolatzeke gainerake tresnak eta tresna osagarriak.**

1. *Hirigintzaren antolamendu xehatua lege honetan xedaturike moduan finkatzeko tresna lagungarriak, hain zuzen, xehetasun-azterketak dira.*

#### **73. artikulua.- Xehetasun-azterketak.**

1. *Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeke dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeke beharra dagoela edo hala komeni dela.*
2. *Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:*
  - a. *Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.*
  - b. *Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteke beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteke edo zuzkidura publiko berriak egiteke lurzoruaen kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.*
  - c. *Urbanizatze-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerake obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetike eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.*
3. *Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteke ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurike ez egin.*

*Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b letran xedaturikoari ezer kendu gabe.*

Gainera, Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren **B1 dokumentuan** (“**Hirigintza-arau orokorrak**”), honako hau xedatzen da xehetasun-azterlanei buruz:

### **33. artikulua.- Xehetasun-azterlanak formulatzea.**

1. Indarrean dagoen hirigintzako legerian, Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza berezian eta partzialean ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun-azterlanak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeko.

2. Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak, honako kasuetan, xehetasun-azterlanak formulatuz aldatu ahal izango dira:

- Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitzean, xehetasun-azterlan baten esku hartzeko esparruaren berezko alderdietan. Birdoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu-kopurua) eta dagozkien lerrokadura eta sestretara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintza-erregimen orokorra arautzeko baldintzetara egokitzearen testuinguruan.
- Antolamendu xehatua eraginpean dauden lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzean, haren oinarizko ezaugarriak aldatu gabe. Antolamendu horren emaitzazko irabazizko lursailen eta zuzkidura-lursailen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke. Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, egokitzapen horrek ezin izango du inondik ere azaleraren murrizketarik ekarri, ezta haren baldintza kualitatiboen balio-galerarik ere.
- Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren lursail eraikigarrien mugapen zehatza aldatzean eta/edo osatzean, baina hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatua arautzen duten oinarizko baldintzak aldatzeko aukerarik gabe, lehentxeago aditzera emandako salbuespenekin.

*Edonola ere, eta planteatutako proposamenen irismena kontuan izanik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formulatzea eska dezake, nahiz eta proposamen horiek aurreko paragrafoan aditzera emandako eskakizunetara moldatzen diren.*

*Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokorren eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko irtenbideak berregokitu ahal izango dira oro har. Dena den, irtenbide horiek gauzatzeko formulatzen diren obra-proiektuek irtenbideak birdoitu ahal izango dituzte, betiere hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.*

3.- Xehetasun-azterlanak formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketan plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

4.- Era berean, xehetasun-azterlanak formulatzea aginduzkoa izango da bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenean-plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira-. Era berean, aginduzkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.

5.- Plangintza-irudi honen bitartez ezin izango dira definitu plangintza orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu. Horrela, Plan Orokor honetan ezartzen denari jarraituz, antolamendua gauzatu aurretik plangintza partziala edo berezia formulatu beharko den lurraldeetan betebeharrak hori bete ez bada, lurralde horietan ezin izango da plangintza partzialik edo bereziki formulatu.

### **A.5.3. Xehetasun-azterlana idaztearen justifikazioa.**

Araudi-esparru horren barruan, xehetasun-azterlanaren helburu nagusia da lerrokadura-eta sestra-baldintzak berrantolatzea, etorkizuneko eraikinaren bolumena antolatzea eta Urazandi 1 kaleko "G.00/6.E- Ekipamendu komunitarioa" guneko partzelaren barneko urbanizazioa antolatzea, dokumentazio grafikoan proposatutako antolamenduaren garapenaren adibide gisa jasotzen den laguntza-ekipamendua eraiki ahal izateko.

Oinarritzko irizpideak izan dira geometriako eraikuntza-bolumena zehaztea eta aparkalekuaren erabilera osagarria ahalbidetzea partzelaren barruan, modu ordenatuan.

Arreta berezia merezi dute partzelaren barruko zirkulazioek, bai oinezkoen ibilbideek eta bai berariazko jarduerarekin eta zamalanekin lotutako trafikoak. Ondorioz, alde batetik, proposatzen da partzelan sartzeko bideko maldak aldatzea, eta, bestetik, partzelaren barruko zatia eta auzoaren goiko zatia lotzen dituen eskaileraren orientazioa.

### **A.5.4. Hartutako konponbideen deskripzioa.**

#### **a) ORUBEAREN LERROKADURAK ALDATZEA**

Lerrokadurak aldatzeko, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

- Eraikina ipintzea partzelaren mugatik berezita, topografia malkartsua ekiditeko.

- Egungo antolamenduan solairu estandarrei eskatzen zaien atzeraemangunea kentzea. Mailakatzea mantentzea azken bi solairuetan.
- Hegalak planteatzea, eraikin berria terrazekin lotu ahal izateko, altuera desberdinetan.

Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean planteatutako lerrokadurak, partzelaren mugen barruan, iparraldeko mendi-hegalean neurritz kanpo jardutea inplikatzeko dute, horma bertikalak jarri behar baitira sestra handitan. Ondorioz, proposatzen da eraikin berria ipintzea muga horretatik bereizita, eraikuntza-prozesua sinpleagoa izan dadin.

Bestalde, behin baino gehiagotan aipatu den moduan, Elgoibarko hirigintza-araudian proposatutako lerrokadurak nahiko zorrotzak dira, eta, gainera, eraikuntza mailakatuta planteatzen dute. Atzeraemangune horiek solairuen garapena eta diseinua mugatzen dituzte.

Horregatik guztiagatik, eremuaren hirigintza-fitxan proposatutako mailakatzea kentzen da, eta mailakatze berri bat planteatzen da eraikinaren azken bi solairuetan. Beraz, mailakatzearen zati bat kenduta, solairu osoak lortzen dira, eta aukera ematen dute eskatutako programa guztia sartzeko.

Azkenik, hegal-lerrokadura berriak finkatzen dira fatxadetan. Jarduketa horri esker, alde batetik, pasabideak planteatu ahal izango dira eraikineko solairuak partzelako terrazekin lotzeko, eta, bestetik, balkoiak sortu ahal izango dira fatxada nagusian.

Proposatutako hegalean eta atzeraemangunearen bidez, forma konpaktua ekidingo da, eta multzoaren diseinuak aukera emango du ingurunean ahalik eta gehien integratzeko.

Zehaztutako lerrokadura berriak jasota daude azterlanaren dokumentazio grafikoan. Planoetan, halaber, jasota daude eraikin berriaren gehieneko lerrokadurak eta hegalei dagozkienak. Lerrokadura horiek jasota daude antolamendu-planoetan.

## **b) ORUBEAREN BARRUALDEKO BOLUMEN ETA SESTRAK ANTOLATZEA.**

Azkenik, erreferentzia gisa hartuta proposatutako lerrokadurak, orubearen barrualdeko bolumenak antolatzen dira, aintzat hartuta Elgoibarko HAPOak zehaztutako okupazio-eta eraikigarritasun-baldintzak.

Zamalanen behar logistikoaren eta aparkalekuaren ondorioz, beharrezkoa da partzelan sartzeko bideko sestrak konpontzea. Eraikinean zenbait sARBIDE egongo dira, bai ibilgailuentzat eta bai oinezkoentzat, eta, ondorioz, bide bat eraikiko dute malda desberdinekin. Bestalde, oinezkoentzako ibilbideak ere egongo dira. Ibilbide horiek eta bide berria dagokion araudiak baimendutakora egokituko dira.

Sestrei dagokienez, eraikinaren kOTA ibilgailuentzako eta oro har oinezkoentzako sARBIDEEN mende egongo da. Sestra +54,00 kotan finkatuko da, eta Elgoibarko Plan Orokorrean zehaztutakoa mantenduko da. Gainera, +50,00 sestra finkatzen da -1 sotorako eta plazarako.

Oinezkoen eta ibilgailuen sARBIDEETAN, aldapa txikiak sortzen dira espaloien eta orubearen barrualdearen artean, baina maldak araudiak onartutakoaren barruan sARTZEN DIRA.

Hori kontsultatzeko, ikus “**ED-1.7-SESTRAK**” planoa.

### **c) SESTRA AZPIKO SOLAIRUEN ERABILERA ALDATZEA**

“6.E- EL PILAR” partzelaren hirigintza-fitxan jasotzen den moduan, sestra azpiko solairuak, hau da, +54,00 metroko kotaren azpikoak, aparkaleku gisa edo erabilera nagusiaren osagarri gisa erabiliko dira soilik.

Proiektuaren beharren programan finkatzen da eguneko zetro bat eraikitze beharra. Partzela eta eraikina aztertu ondoren, iritzi dute -1 sotoan ipini behar dela, +50,00 metroko kotan, sarbidea eta funtzionamendua independenteak izan daitezen.

Nahiz eta +50,00 metroko kota sototzat jotzen den, ezarritako sestraren azpian dagoelako, eguneko zentroaren zatiak 3 fatxada ditu kanpoaldean, eta soilik komunak daude atzeko hormarekin lotuta.

Beraz, xehetasun-azterlanak aukera ematen du ekipamendu komunitarioaren erabilera ahalbideatzeko -1 sotoan (+50,00 kota).

### **A.5.5. Orubearen hirigintza-parametroak eta proposatutako bolumena betetzea.**

Jarraian, taulan, Elgoibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean zehaztutako hirigintza-araudien eta xehetasun-azterlan honetan finkatutako parametroen arteko alderaketa jasotzen da.

Taulan aipatutako datuak, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari buruzkoak, “B.2. Hirigintza-eremuen (HE) hirigintza-arau partikularrak” dokumentutik hartu dira, eta, zehazki, “6.E – EL PILAR” eremuari dagokion fitxatik.

<b>LERROKADURA BERRIAK</b>			
	<b>HAPO. “6.E- EL PILAR” EREMUA</b>	<b>XEHETASUN-AZTERLANA</b>	
<b>Eremuaren azalera</b>	6.026 m2	6.026 m2	<b>EZ DA ALDATZEN</b>
<b>Lerrokadurak</b>	Sestra gainean: Eraikinaren gehieneko lerrokadurak hirigintza-fitxan jasotzen dira.  Murriztu egingo dira goiko solairuetan, eta mailakatu egingo dira altueran.	Sestra gainean: Gehieneko lerrokadura berriak eta proposatutako hegalen lerrokadurak xehetasun-azterlanaren planoetan jasotzen dira.	<b>ALDATZEN DA</b>
	Sestra azpian: Sotoen gehieneko lerrokadura hirigintza-fitxan jasotzen da.	Sestra azpian: Proposatutako gehieneko lerrokadura berria planoetan jasotzen da.	<b>ALDATZEN DA</b>

<b>PROPOSATUTAKO BOLUMENA</b>			
	<b>HAPO. "6.E- EL PILAR" EREMUA</b>	<b>XEHETASUN-AZTERLANA</b>	
<b>Eraikinaren altuera</b>	28m sestra gainean (+82,00)	29m sestra gainean (+83,00)	<b>ALDATZEN DA</b>
<b>Eraikinaren profila</b>	Sestra gainean: 8 solairu	Sestra gainean: 8 solairu	<b>EZ DA ALDATZEN</b>
	Sestra azpian: 3 solairu	Sestra azpian: 3 solairu	
<b>Eraikinaren okupazioa</b>	Sestra gainean: Fitxa grafikoan jasotzen da.	Sestra gainean: Xehetasun-azterlanaren planoetan jasotzen da.	<b>ALDATZEN DA</b>
	Sestra azpian: Fitxa grafikoan jasotzen da.	Sestra azpian: Xehetasun-azterlanaren planoetan jasotzen da.	
<b>Eraikigarritasuna</b>	Sestra gainean: 10.500 m2(t)	Sestra gainean: 10.500 m2(t)	<b>EZ DA ALDATZEN</b>
	Sestra azpian: 5.800 m2(t)	Sestra azpian: 5.800 m2(t)	<b>EZ DA ALDATZEN</b>
<b>SESTRAK</b>			
	<b>HAPO. "6.E- EL PILAR" EREMUA</b>	<b>XEHETASUN-AZTERLANA</b>	
<b>Sestrak</b>	Sestra gainean: +54,00	Sestra gainean: +54,00 -1 sotoa eta plaza: +50,00	<b>ALDATZEN DA</b>
<b>ERABILERAK</b>			
	<b>HAPO. "6.E- EL PILAR" EREMUA</b>	<b>XEHETASUN-AZTERLANA</b>	
<b>Erabilerak</b>	Sestra gainean: G.00. Ekipamendu komunitarioa	Sestra gainean: G.00. Ekipamendu komunitarioa	<b>EZ DA ALDATZEN</b>
	Sestra azpian: Aparkalekua eta erabilera osagarriak	Sestra azpian: Aparkalekua, -1 sotoa: Erabilera osagarriak eta ekipamendu komunitarioa	<b>ALDATZEN DA</b>

#### **A.5.6. Aparkalekuen estandarrak**

Baldintza teknikoen agirian, “**1.3- Zentro berriaren laguntza-programa eta aparkaleku publikoa**” apartatuan, honako hau finkatzen da:

*Aparkaleku publikoa beharren programa honetara egokituko da:*

- a) *Aparkaleku itxi bat gaituko da, 70-110 ibilgailurentzako plazekin.*

#### **A.5.7. Urbanizazioa**

“E6-El Pilar” eremuan ekipamendu komunitarioa eraikiko dela aprobetxatzen, gunearen urbanizazioa aldatu nahi dute.

Alde batetik, plaza publiko berri bat sortuko da +50,00 kotan, eta eraikitzen ari diren pasabide berria, bi ibaiertzak lotzen dituen, bertan amaituko da. Gainera, etorkizunean, igogailu bat eraiki nahi dute, +50,00 kota auzoaren goiko zatirekin lotzeko.

Bestetik, sartzeko bidea aldatu nahi dute, maldak aldatzeko eta ibilgailuei solairuetan (-2 sotoak, -1 sotoa eta beheko solairua) sartzeko aukera emateko. Proposatutako malda eta sestra berriak “**ED-1.7-SESTRAK**” planoan ikus daitezke, eta bertan egiazta daitezke malda berriek ez dutela inolaz ere gainditzen % 16ko inklinazioa.

Gainera, erreia zabalagoa izango da, eta, horretarako, partzelaren beheko zatia eta plaza berria (+50,00 kota) lotzen dituen eskailera aldatu beharko da. Horri esker, sartzeko erreia askoz ere zabalagoa izango da, eta nabarmen hobetuko dira oinezkoen ibilbideak.

Azkenik, lurpeko pasabidea eta partzela lotzen dituen bigarren tartea kenduko dute. Ondorioz, oinezkoak ibilbide berrietatik sartuko dira partzelan.

#### **A.5.8. Hirigintza-araudiaren justifikazioa**

2/2006 Legearen 73.3 artikulua araberan, xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei jaramonik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, kalterik egin gabe lurzoru kalifikatzeko aukerari, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko, bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada.

Muga horiek kontuan hartuta, xehetasun-azterlanak:

- Errespetatu egiten du Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta 6.E- EL PILAR” eremuaren hirigintza-fitxan finkatutako gehieneko eraikigarritasuna.
- Bideko jarduketak ez du ez kendu eta ez murriztuko, eta hasierako zatiko ibilbidea aldatuz gero hobetu egingo litzateke partzelan sartzeko zirkulazioa.

Bilbon, 2023ko urriaren 9an

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Emilio Puertas Tejedor

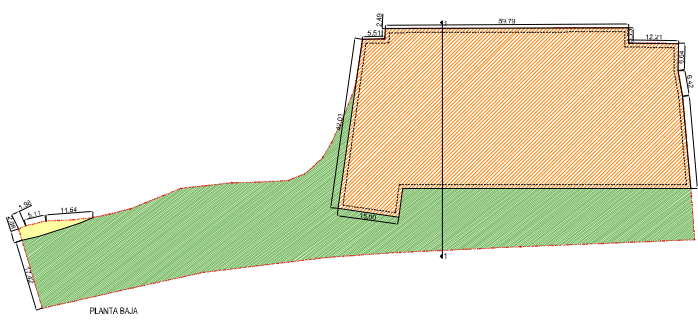
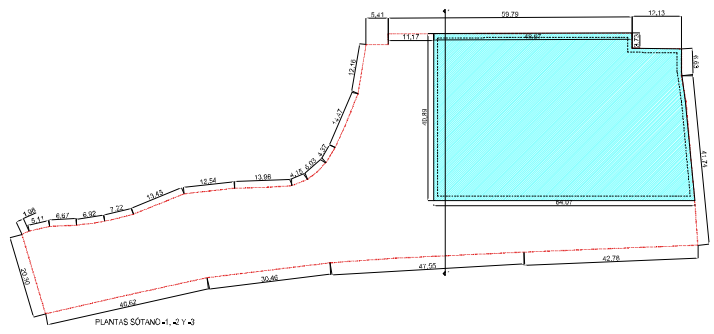
EHAEOko 678. arkitektoa



## **ERANSKINA**

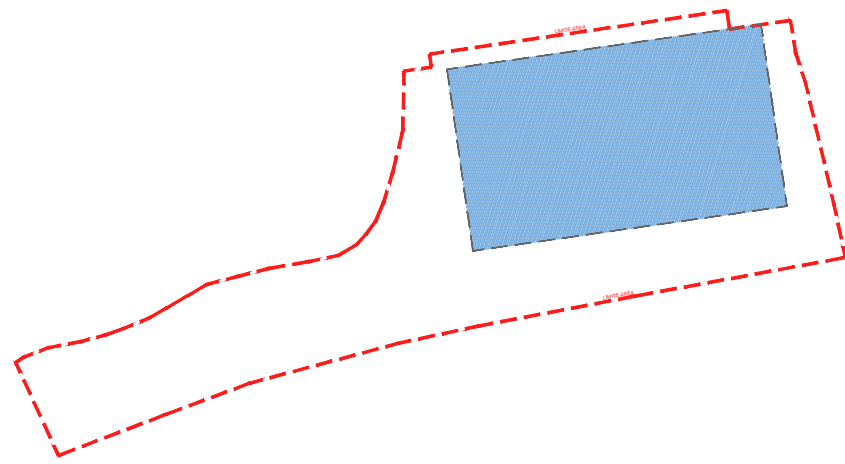
**HAPOaren FITXA**, "6.E-EL PILAR" eremuari dagokiona:

HAPOan ezarritako hirigintza-zehaztapenak.

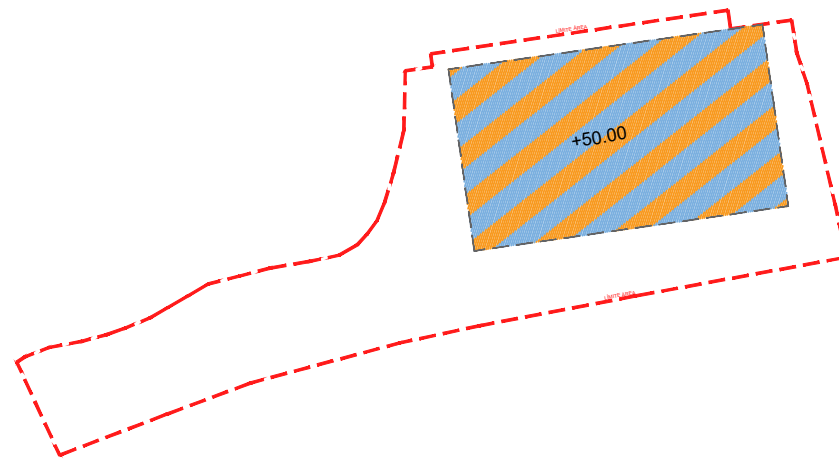


## **ERANSKINA**

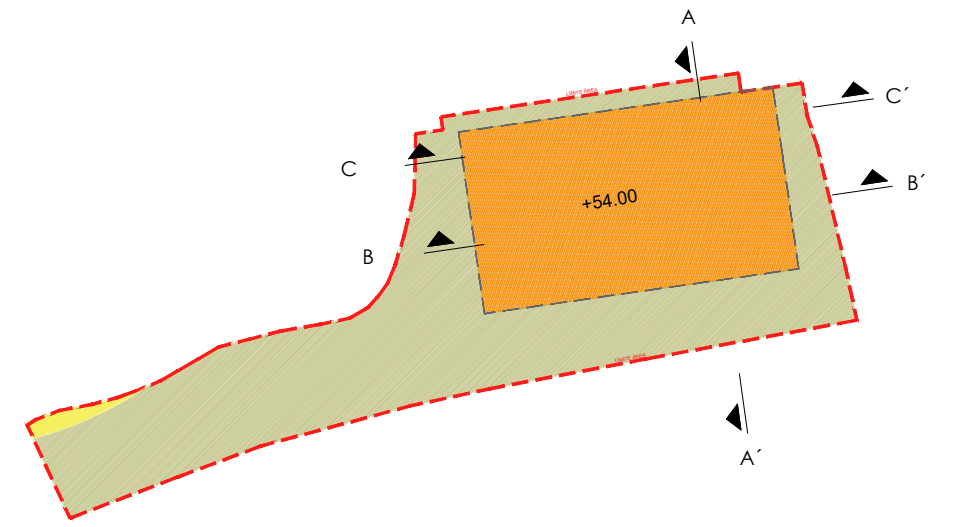
**PROPOSATUTAKO XEHETASUN-AZTERLANAREN FITXA, "6.E-EL PILAR" eremuari dagokiona:**



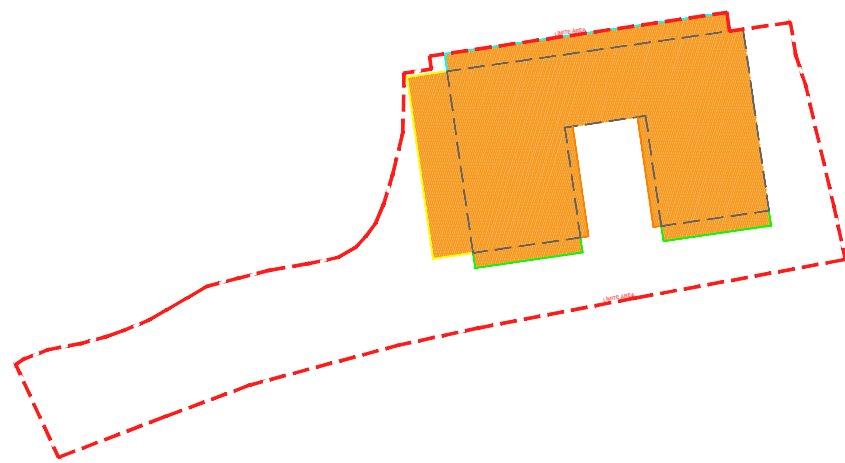
SESTRA AZPIKO SOLAIRUA - SOTOA -2



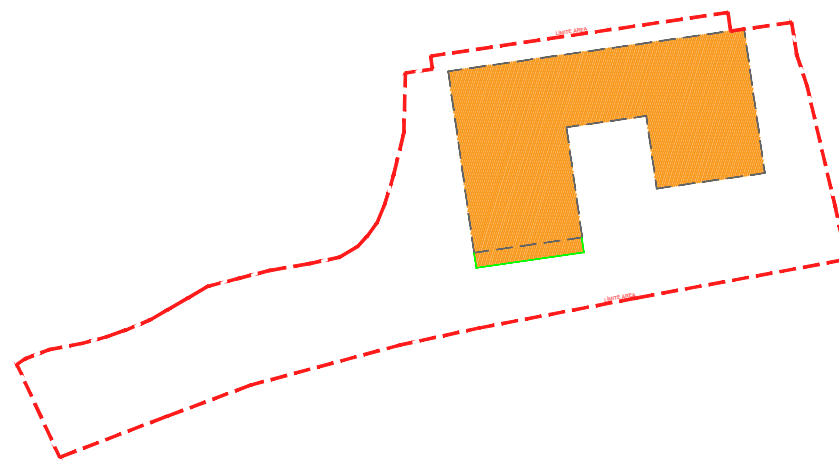
SESTRA AZPIKO SOLAIRUA - SOTOA -1 (+50,00: PLAZAKO SESTRA)



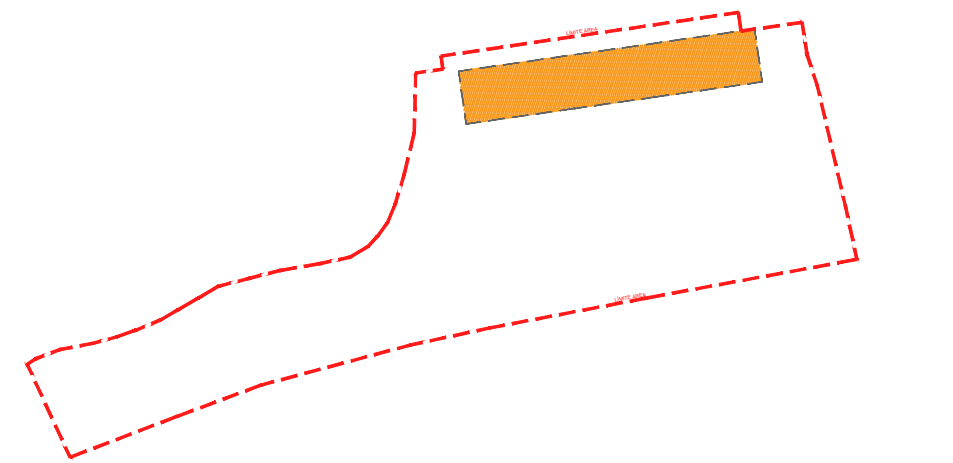
SESTRA GAINEKO OINPLANOA - BEHEKO SOLAIRUA (+54,00)



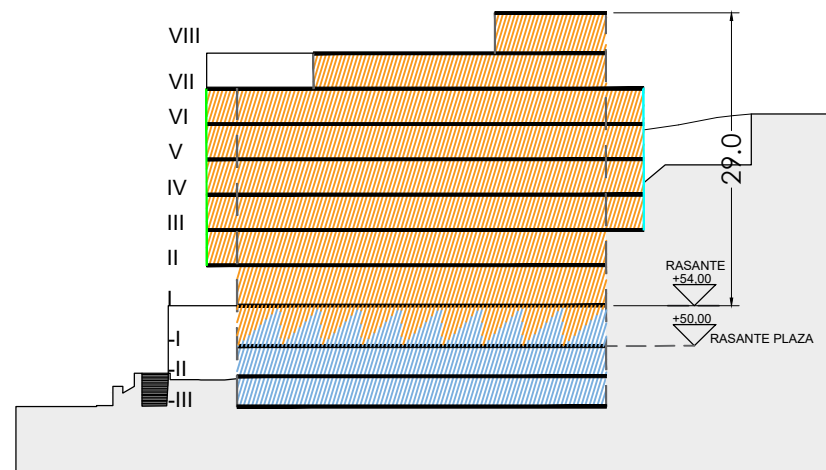
SESTRA GAINEKO OINPLANOA - SOLAIRU MOTA (1º-6º)



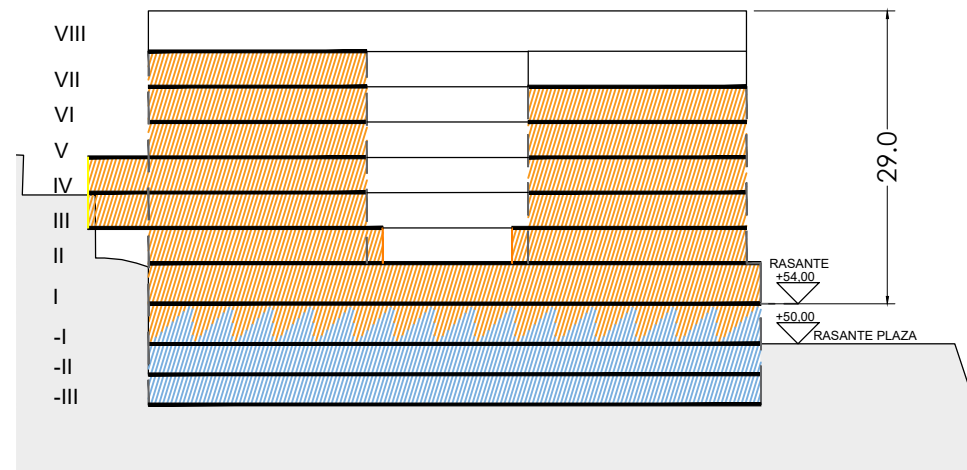
SESTRA GAINEKO OINPLANOA - TERRAZAKO SOLAIRUA (7º)



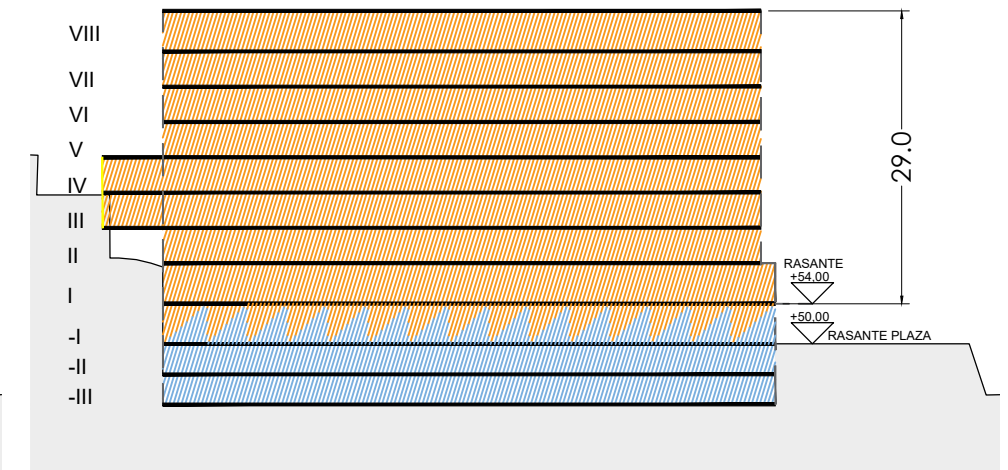
SESTRA GAINEKO OINPLANOA- SOLAIRU ESTALIA (8º)



ZEHARKAKO SEKZIOA (A-A')



LUZEKAKO SEKZIOA (B-B')



LUZEKAKO SEKZIOA (C-C')

- EREMUAREN MUGA
- GEHIENEKO LERROKADURA
- HEGALKINEN LERROKADURA PL 0º A 1
- HEGALKINEN LERROKADURA PL 1º a 6º
- HEGALKINEN LERROKADURA PL 2º a 6º
- HEGALKINEN LERROKADURA PL 2º y 3º
- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUAREN ERABILERA
- GARAJEA ETA ERABILERA LAGUNGARRIAK
- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUA ETA ERABILERA LAGUNGARRIAK
- ESPAZIO PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOA
- ESPAZIO PUBLIKOA-ERABILERA PUBLIKOA

## **B DOKUMENTUA:**

**INFORMAZIO-PLANOAK, ANTOLAMENDUA ETA GARAPENAREN  
ADIBIDEA**

## **B DOKUMENTUA: DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

### INFORMAZIOA

- XA-0.1 EGUNGO EGOERA
- XA-0.2 ZONAKATZE OROKORRA
- XA-0.3 ZONAKATZE XEHATUA
- XA-0.4 HAPOaren HIRIGINTZA-FITXA
- XA-0.5 EGUNGO EGOERA TOPOGRAFIKOA

### ANTOLAMENDUA

- XA-1.1 LERROKADUREN LABURPENA
- XA-1.2 LERROKADURAK GAINJARTZEA
- XA-1.3 XEHETASUN-AZTERLANAREN HIRIGINTZA-FITXA
- XA-1.4 ALDERAKETA
- XA-1.5 ZEHARKAKO SEKZIOAK
- XA-1.6 LUZEKAKO SEKZIOAK
- XA-1.7 SESTRAK

### GARAPENAREN ADIBIDEA

- XA-2.1 LABURPENA LERROKADUREKIN
- XA-2.2 SOLAIRUEN LABURPENA
- XA-2.3 LUZEKAKO SEKZIOA
- XA-2.4 ZEHARKAKO SEKZIOA
- XA-2.5 SESTRAK