

**XEHETASUN-AZTERKETA**  
**ELGOIBARKO "1.F - TRENBIDE 2" EREMUA**

**1.- XEDEA ETA PROIEKTUAREN EGILEA**

Xehetasun-azterketa honen xedea planoen eta erantsitako dokumentazio teknikoaren bidez Elgoibarko 1.F – Trenbide 2 – eremuan dagoen eraikina, eraikinaren baldintzak, jabaria eta erabilera zehazteko definitzea da.

Xehetasun-azterketa honetan araututako alderdiak nahikoak izan beharko lirateke eraikuntza-proiektua eta haren egoera partikularrak ebazteko. gaur egun eraikuntza-proiektua idazteko fasean dago.

Xehetasun azterlana Andara Gestión SLren enkarguz egin da, IFK: B01602051 eta helbidea Bernardo Ezenarro 15 behea, 20870 Elgoibar izanik.

Xehetasun-azterketa hau Fiark Arquitectos S.L.P.k egin du, Fernando Garate eta Unai Aldama bere arkitektoak direlarik.

**2.- XEHETASUN-AZTERKETEN ARAUTZEA**

2.1. Xehetasun-Azterketen ezarpena

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikulua 2. paragrafoak ezartzen duenez, xehetasun-azterketak honako hauetarako beharrezkoa denean egin ahal izango dira:

- a) Sestrak eta lerrokadurak adieraztea.
- b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea.
- c) Alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea.

Era berean, artikulua bereko 3 paragrafoak xehetasun-azterketek Planaren funtsezko zehaztapenei eutsiko dietela zehazten du, Azterketan jasotako eraikinari dagokion aprobetxamendua aldatu gabe.

2.2. Xehetasun Azterketen edukia

74. artikulua zehazten du:

Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

1. Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.

2. Informazio-planoak
3. Antolamenduaren planoak

### **3.- GAUR EGUNGO EGOERA.**

Elgoibarko hiri-antolamenduko plan orokorraren arabera, "1.F – Trenbide 2" areako eraikuntzak fitxa tekniko bat du, haren kotak, lerrokadurak eta sestrak definitzen dituenak, eta, era berean, arearen eta haren lurzatiaren azalerak zehazten dituenak. Horrez gain, sekzioen arabera, bizitegirako eta hirugarren sektorerako azalera eraikigarria, etxebizitza-kopurua eta tipologia, eraikuntza-profila eta gehieneko altuerak ezartzen ditu.

Eraikina exentua izango da eta forma trapezoidala izango du, izkina kurbatu batekin. Eraikinak 3 metroko desnibela izango du kalearen mutur batetik bestera.

Hauek dira ezarritako parametro definitzaileak:

Eremuaren azalera: 1.635 m<sup>2</sup>.

Lurzaiaren azalera: 450 m<sup>2</sup>(t)

Bizitegi-azalera eraikigarria: 2.380 m<sup>2</sup>(t)

Hirugarren sektoreko azalera eraikigarria: 180 m<sup>2</sup> (t)

Etxebizitza kop.: 27 (10 BOE eta 17 Libre)

Profila: V(a)/III

Gehieneko garaiera: ikusi sekzioak.

### **4.- AURREKARIAK ETA MOTIBAZIOA**

Elgoibarko HAPOn 27. artikulua "Erabilera xehekatuko zonetan aplika daitekeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra", bere 2. puntuan, "a.20. Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak "ezartzen du:

*Aurreko apartatuetan deskribatutako esparruan, eraikuntzaren eitea, eta sestra azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako berariazko ordenantzan. Ordenantza horrek, berariaz kontrakorik xedatu ezean, xehetasunezko azterketen berezko arau lerruna izango du. Beraz, antolaketa figura honen bidez aldatu ahal izango da.*

Horregatik, HAPOk "1F-Trenbide 2" eremuari dagokion fitxa arautzailea aldatu nahi da, eta, beraz, xehetasun-azterketa hau egin nahi da.

Helburua eraikina garaje-plaza gehiagoz hornitu ahal izatea da; izan ere, eraikinaren formak, neurriak, atarien kopuruak eta inguruneak garaje-plazaren kopuru oso mugatua baino ez dute ahalbidetzen, eta horrek proiektatu beharreko etxebizitzetarako plaza-gabezia ekarriko luke. Horregatik, , garajeetarako espazioa handitzeko -2 eta -3 sotoetako solairuetako lerrokadura aldatzea komeni da.

## 5.- HARTUTAKO ERABAKIA.

Aurkezten den aldaketak -2 sotoko eta -3 sotoko solairuetan okupatutako espazioa aldatzea planteatzen du, solairu horietan sestra azpiko eraikina eremuaren mugaraino luzatuz eta sestra azpiko aprobetxamendu handiagoa lortuz.

Okupatzen den espazioa "Erabilera publikoko espazio publikoa" bezala kalifikatuta dago eta, "sestra gainean erabilera publikoko eremu pribatua" izatera pasako litzake.

Proposatutako jarduerak ez du arearen azalera aldatzen, ezta sestra gaineko lurzatiaren azalera ere ez baina, -2 sotoan eta -3 sotoan sestra azpiko lursailaren azalera bai aldatzen du. Sestra azpiko azalera hori Elgoibarko Udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren fitxan ez zegoen kuantifikatuta.

Xehetasun-azterketak ez ditu lerrokadurak ezta sestra gaineko eraikigarritasuna aldatzen.

Hauek dira planteatzen diren parametro definitzaileak:

Eremuaren azalera: 1.635 m<sup>2</sup>.

Lurzatiaren azalera: 450 m<sup>2</sup>(t)

Lurzatiaren azalera -2 Sotoko eta -3 Sotoko solairuetan: 732,50 m<sup>2</sup>(t).

Bizitegi-azalera eraikigarria: 2.380 m<sup>2</sup>(t)

Hirugarren sektoreko azalera eraikigarria: 180 m<sup>2</sup> (t)

Etxebizitza kop.: 27 (10 VPO y 17 Libres)

Profila: V(a)/III

Gehieneko garaiera: ikusi sekzioak. (Planak ahalbidetzen zituen berberak izaten jarraitzen dute).

Azalerak, eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzen arabera, honako hauek dira

### JABARI PUBLIKOA ETA ERABILERA PUBLIKOKO AZALERA:

Espazio publikoa – erabilera publikoa:	657,00 m <sup>2</sup>
Bide-komunikazioko sarea:	180,25 m <sup>2</sup>
<b>GUZTIRA</b>	<b>837,25 m<sup>2</sup></b>

### JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOKO AZALERA

Sotoko garajeak – sestra gaineko erabilera publikoa:	268,05 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

### JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PRIBATUKO AZALERA

Garajeetako sarbidea – lurzoro pribatua:	79,70 m <sup>2</sup>
Lurzatiaren azalera ( bizitegitarako erabilera)	450,00 m <sup>2</sup>
<b>GUZTIRA</b>	<b>529,70 m<sup>2</sup></b>

Guztira Jabari publikoko azalera	837,25 m <sup>2</sup>
Guztira Jabari pribatuko azalera	797,75 m <sup>2</sup>

Guztira erabilera publikoko azalera	1.105,30 m <sup>2</sup>
Guztira erabilera pribatuko azalera	529,70 m <sup>2</sup>

## 6.- GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA

4/2005 LEGEA, OTSAILAREN 18KOA, EMAKUMEEN ETA GIZONEN BERDINTASUNERAKOA, adierazten du:

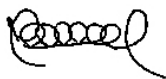
19. artikulua – Generoaren araberako eragina aurretiaz ebaluatzea.

1. *Administrazio-arau edo -egintza bat egiten hasi aurretik, hori sustatzen duen administrazio-organoak ebaluatu egin behar du zein den proposamen horrek emakumeek eta gizonek kolektibo gisa bizi duten egoeran izan lezakeen eragina. Horretarako, aztertu behar du administrazio-arau edo -egintzan proiektatu den jarduketak ondoren positiboak edo kontrakoak izan litzakeen emakumeen eta gizonen arteko ezberdintasunak ezabatzeko eta horien arteko berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean.*

Proposatutako eraikuntza berriak proiektatutakoa ordezkatzeko du, fatxadako lerroak mantenduz. Sestra gaineko espazio publikoaren lerroak ez dira aldatzen; beraz, generoaren ikuspegitik justifikatzeak ez du garrantzirik

Donostia, Ekainak 2.022

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.



FERNANDO GARATE



UNAI ALDAMA

## DOCUMENTAZIO GRAFIKOA:

Dokumentazio grafikoaren zerrenda:

E01	Kokapena.	1/5000
E02	Kokapena.	1/500
E03	HAPO. Aldaketak.	1/500
I01	HAPO. Informazioa.	1/500