



KREAN, S COOP



Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea.

Eibarko HAPOn aldaketa, 125 TXONTA J.I.n eta Errekiatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

**DOCUMENTO 6:** DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

**6. DOKUMENTUA:** EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK.

## Índice • aurkibidea

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| CAPÍTULO I.  | RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ..... | 2 |
| CAPÍTULO II. | PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA .....                     | 4 |

## CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

### 1.1. Actuaciones Integradas y Actuación Aislada.

En el ámbito de Txonta la Modificación del PGOU define los siguientes subámbitos para el desarrollo de la nueva ordenación:

-Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE

-Actuación integrada AI. TXONTA SUR

Asimismo, define los Sistemas Generales Adscritos a estas Actuaciones Integradas.

El resto del suelo del ámbito se categoriza como Suelo Urbano Consolidado.

La delimitación de estos subámbitos se recoge gráficamente en el plano PO.03.1 Condiciones de Ejecución urbanística. Delimitación de Actuaciones (Txonta) de esta Modificación de PGOU.

En el ámbito de Errekatsu la Modificación del PGOU define los siguientes subámbitos para el desarrollo de la nueva ordenación:

-Actuación Integrada AI. ERREKATXU 17,19

-Actuación integrada AA. ERREKATXU 21

La delimitación de estos subámbitos se recoge gráficamente en el plano PO.03.2 Condiciones de Ejecución urbanística. Delimitación de Actuaciones (Errekatsu) de esta Modificación de PGOU.

La ejecución de las Actuaciones Integradas pasa por la redacción y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que se redactará para cada una de ellas y que regulará y organizará el desarrollo y ejecución de la misma según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá modificar las determinaciones de este documento en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución y el sistema de actuación previsto.

La ejecución de la Actuación Aislada es directa, es decir, únicamente será necesaria la solicitud de licencia de edificación.

### 1.2. Sistema de actuación y régimen de ejecución.

Para la Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE se establece el régimen de ejecución privada mediante el sistema de actuación por Concertación en los términos que establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Para la Actuación Integrada AI. TXONTA SUR se establece el régimen de ejecución pública mediante el sistema de actuación por Expropiación en los términos que establece el artículo la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Para la Actuación Integrada AI. ERREKATXU 17,19 se establece el régimen de ejecución privada mediante el sistema de actuación por Concertación en los términos que establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El PAU que se redacte en cada uno de estos ámbitos podrá modificar el sistema de actuación.

### 1.3. Coeficientes de ponderación.

Teniendo en cuenta la entrada en vigor de la Orden, de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, se proponen los siguientes coeficientes de ponderación para el PEOU:

#### Residencial colectiva

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Vivienda libre (Txonta Norte)      | 1,000 |
| Vivienda libre (Errekatxu)         | 1,143 |
| Vivienda tasada                    | 1,103 |
| Vivi. protegida de régimen general | 0,631 |
| Viv. Protegida de régimen especial | 0,193 |

#### Anejos

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Vivienda libre (Txonta Norte)      | 0,188 |
| Vivienda libre (Errekatxu)         | 0,188 |
| Vivienda tasada                    | 0,333 |
| Viv. Protegida de régimen general  | 0,286 |
| Viv. Protegida de régimen especial | 0,116 |

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Vivienda familiar | 2,152 |
|-------------------|-------|

|           |       |
|-----------|-------|
| Comercial | 0,868 |
|-----------|-------|

Los coeficientes de ponderación podrán ser actualizados y/o adaptados en el proyecto de reparcelación.

### 1.4. Régimen de la edificación existentes.

#### 1.- Fuera de ordenación:

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en esta Modificación de PGOU. Los edificios fuera de ordenación se han reflejado en el plano PO.03.1 y PO.03.2 Condiciones de Ejecución urbanística. Delimitación de Actuaciones.

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedara condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentara previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

De manera excepcional, podrán autorizarse obras de reforma, consolidación y mejora de aquellas partes de edificios declaradas expresamente como fuera de ordenación, pero coincidentes con el desarrollo por fases que se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora. La realización de dichas obras de mejora estará condicionada a la renuncia expresa al incremento del valor del inmueble establecido con carácter general y al compromiso de adecuación al régimen de fases establecido para la ejecución de la Actuación Integrada.

## 2.- Edificación consolidada:

En la Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE se consolida el edificio de la antigua empresa AIBE con su volumetría y edificabilidad actual, que se estima en 2.760m<sup>2</sup>, con destino a uso de Alojamientos Dotacionales.

En la Actuación Integrada AI. TXONTA SUR se consolida el edificio de la calle Txonta 34 con su volumetría y edificabilidad actual, pero cambiando de uso industrial a uso residencial.

En el Suelo Urbano Consolidado del Ámbito de Txonta se consolida la edificación existente.

## CAPÍTULO II. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Se establecen los plazos que se indican a continuación para el proceso de ejecución urbanística de los ámbitos de Txonta y Errekatxu. El PAU, que es el documento que tiene la competencia para establecer la programación temporal de las actuaciones a desarrollar, podrá modificar o no las previsiones aquí recogidas.

- **Para las Actuaciones Integradas:**

Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán presentarse para su tramitación en un plazo máximo de **cuatro años** desde la aprobación definitiva del presente documento.

Los plazos para la presentación del Proyecto de Reparcelación, Expropiación, Proyectos de Urbanización, inicio de las obras de urbanización y edificación en las Actuaciones Integradas serán definidos en el propio PAU.

- **Para la Actuación Aislada:**

El inicio de las obras de edificación no podrá superar el año desde la finalización de las obras de urbanización que sean necesarias (artículo 189.2 de la Ley 2/2006).

enero 2024

Por parte del Equipo Redactor de KREAN S.coop



**Ane Miren Martínez Bardeci**  
Arquitecta



**María Rodríguez Aguirre**  
Arquitecta



