



KREAN, S COOP



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

Eibarko HAPOren aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu 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

I. KAPITULUA. PLANA GARATZEKO HIRIGINTZA-JARDUKETAKO ARAUBIDEA	2
II. KAPITULUA. HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA	4

I. KAPITULUA. PLANA GARATZEKO HIRIGINTZA-JARDUKETAKO ARAUBIDEA

1.1. Jarduketa Integratuak eta Jarduketa Isolatua.

Txonta eremuan, antolamendu berria garatzeko ondorengo azpieroak definitzen ditu HAPOk:

- JI. TXONTA IPARRALDEA jarduketa integratua
- JI. TXONTA HEGOALDEA jarduketa integratua

Halaber, Jarduketa Integratu horiei Atxikitako Sistema Orokorak definitzen ditu.

Hiri-lurzoru Finkatu gisa kategorizatzen dira eremuko gainerako lursailak.

HAPOren Aldaketa honetako *PO.03.1 Hirigintza egikaritzeko baldintzak. Jarduketen mugaketa (Txonta)* planoan jasotzen da grafikoki azpiero horien mugaketa.

Errekatu eremuan, antolamendu berria garatzeko ondorengo azpieroak definitzen ditu HAPOk:

- JI. ERREKATXU 17, 19 jarduketa integratua
- JI. ERREKATXU 21 jarduketa integratua

HAPOren Aldaketa honetako *PO.03.2 Hirigintza egikaritzeko baldintzak. Jarduketen mugaketa (Errekatu)* planoan jasotzen da grafikoki azpiero horien mugaketa.

Jarduketa Integratuak egikaritzeko, beharrezkoa da Hirigintzako Jarduketa Programa bat idaztea eta onestea; Jarduketa Integratu bakoitzerako programa bana idatziko da, eta haren garapena eta egikaritza arautu eta antolatuko ditu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz. Urbanizazioko Jarduketa Programak agiri honetan egikaritze-unitateen mugapenari eta aurreikusten den jarduketa-sistemari dagokionez ezartzen diren zehaztapenak aldatu ahal izango ditu.

Zuzenean egikarituko da Jarduketa Isolatua, hau da, eraikuntza-lizentzia eskatu baino ez da egin behar.

1.2. Jarduteko sistema eta egikaritze-araubidea.

Jl. TXONTA IPARRALDEA Jarduketa Integraturako, Hitzarmen bidezko jarduketa-sistema bidezko egikaritze pribatuko araubidea ezartzen da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezartzen den moduan.

Jl. TXONTA HEGOALDEA Jarduketa Integraturako, Desjabetze bidezko jarduketa-sistema bidezko egikaritze publikoko araubidea ezartzen da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen ezartzen den moduan.

Jl. ERREKATXU 17, 19 Jarduketa Integraturako, Hitzarmen bidezko jarduketa-sistema bidezko egikaritze pribatuko araubidea ezartzen da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezartzen den moduan.

Eremu horietako bakoitzerako idazten den Hirigintzako Jarduketa Programak aldatu egin dezake jarduketa-sistema.

1.3. Haztapen-koefizienteak.

HAPBrako ondoren adierazten diren haztapen-koefizienteak proposatzen dira, kontuan hartuta indarrean sartu zela babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua:

Bizitegi kolektiboko erabilera

Etxebizitza libreak (Txonta Iparraldea)	1,000
Etxebizitza libreak (Errekatxu)	0,885
Etxebizitza tasatuak	0,854
Araubide orokorreko etxebizitza babestuak	0,489
Araubide bereziko etxebizitza babestuak	0,150

Eranskinak

Etxebizitza libreak (Txonta Iparraldea)	0,145
Etxebizitza libreak (Errekatxu)	0,145
Etxebizitza tasatuak	0,258
Araubide orokorreko etxebizitza babestuak	0,221
Araubide bereziko etxebizitza babestuak	0,090

Bi familiako etxebizitzak	1,666
---------------------------	-------

Merkataritza-erabilerak	0,672
-------------------------	-------

Haztapen-koefizienteak eguneratu eta/edo egokitu egin ahal izango dira birpartzelazio-proiektuan.

1.4. Lehendik dauden eraikuntzen araubidea.

1.- Antolamenduz kanpo:

Antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira HAPOren Aldaketa honetan ezartzen den erabilera- eta eraikuntza-araubidera egokitzen ez diren lehendik dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak. *Hirigintza egikaritzeko baldintzak. Jarduketan mugapena* deritzen PO.03.1 eta PO.03.2 planoetan islatzen dira antolamenduz kanpoko eraikinak.

Antolamenduz kanpokoen artean dauden eraikin eta instalazioen egoera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezartzen dena da. Ondorioz, eraikina gutxienezko bizigarritasun- eta osasungarritasun-egoeran mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak, hirugarrenei kalterik ez eragitera bideratutakoak, kontserbaziokoak, eta higiena eta apaingarritasuna zaintzekoak bakarrik egin ahal izango dira, eta ez eraberritze- eta sendotze-lanik, bolumena handitzeko edo hobekuntzako, modernizazioko eta haien desjabetze-balioa handitzeko lanik. Edonola ere, era horretako obra-lizentzia emateko beharrezkoa izango da higiezinaren balioa handitzeari berariaz uko egitea; obra egin baino lehen aurkeztu beharko da hori adierazten den idazkia, eta dagokion udal erregistroan jasota geldituko da.

Salbuespen gisa, berariaz antolamenduz kanpoko gida deklaratuak eraikin-zatiak eraberritzeko, sendotzeko eta hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira, baina Urbanizazioko Jarduketa Programan ezartzen den fasekako garapenarekin bat etorritik. Hobetzeko obra horiek egiteko, beharrezkoa izango da oro har ezarritako higiezinaren balio-gehikuntzari uko egitea eta Jarduketa Integratua egikaritzeko ezarritako fase-erregimenera egokitzeko konpromisoa hartzea.

2.- Finkatutako eraikuntzak:

6. Agiria: Antolaketa- eta kudeaketa-jarraibideak

Jl. TXONTA IPARRALDEA Jarduketa Integratuan, finkatu egiten da garai bateko AIBE enpresaren eraikina, gaur egun dituen bolumetria eta eraikigarritasunarekin -2.760 metro koadro dituela zenbatesten da-, Zuzkidura-bizitoki erabilerarako.

Jl. TXONTA HEGOALDEA Jarduketa Integratuan, finkatu egiten da Txonta kaleko 34. zenbakian dagoen eraikina, gaur egun dituen bolumetria eta eraikigarritasunarekin, baina industria-erabilera bizitegi-erabilera aldatuta.

Txonta Eremuko Finkatutako Hiri-lurzoruan, finkatu egiten da lehendik dagoen eraikuntza.

II. KAPITULUA. HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA

Txonta eta Errekatsu eremuetako hirigintza egikaritzeko prozesurako jarraian adierazten diren epeak ezartzen dira. Urbanizazioko Jarduketa Programa da garatu beharreko jarduketan denbora-programazioa ezartzeko eskumena duen agiria, eta programa horrek aldatu ahal izango ditu, edo ez, hemen jasotzen diren aurreikuspenak.

- **Jarduketa Integratueterako:**

Agiri hau behin betikoz onesten denetik **lau urteko** gehieneko epean aurkeztu beharko dira Hirigintzako Jarduketa Programak, tramita daitezten.


Hirigintzako Jarduketa Programa horretan bertan definituko dira Birpartzelazio-proiektua, Desjabetze-proiektua eta Urbanizazioko Proiektuak aurkezteko eta Jarduketa Integratuetan urbanizazio- eta eraikuntza-lanak hasteko epeak.

- **Jarduketa Isolaturako:**

Eraikuntza-lanak beharrezko urbanizazio-lanak amaitu eta gehienez urtebeteko epearen barruan hasi behar dira (2/2006 Legearen 189.2 artikulua).

2024ko urtarrila

KREAN S. Kooperatiboko Idazketa-lantaldearen izenean



Ane Miren Martínez Bardeci
Arkitektoa



María Rodríguez Aguirre
Arkitektoa





6. Agiria: Antolaketa- eta kudeaketa-jarraibideak

Eibarko HAPOnen aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan. Fasea: Hasierako onespenerako agiria

2024ko urtarrila

5