



KREAN, S COOP

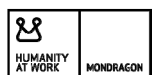


Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito Al.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea.

Eibarko HAPOren aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

DOCUMENTO 9: RESUMEN EJECUTIVO

9. DOKUMENTUA: LABURPEN EXEKUTIBOA



Índice • aurkibidea

1.	EIBARKO HAPO J.I.KO 125 TXONTA EREMUARI ETA ERREKATXU KALEKO 17, 19 ETA 21. ERAIKINEI DAGOKIENEZ ALDATZEKO AGIRIAREN LABURPEN EXEKUTIBOA	1
1.1.	Agiri hau idaztearen justifikazioa eta helburu orokorrak	1
1.2.	Kokagunearen mugapena eta ezaugarri fisikoak	2
1.3.	Proposatzen den antolamendua	3
1.4.	Antolamenduaren gutxi gorabeherako itxuraren irudia. Ez loteslea	8

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPOn aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria

2024ko urtarrila

0

1. EIBARKO HAPO J.I.KO 125 TXONTA EREMUARI ETA ERREKATXU KALEKO 17, 19 ETA 21. ERAIKINEI DAGOKIENEZ ALDATZEKO AGIRIAREN LABURPEN EXEKUTIBOA

Atal honen xedea da Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onesten duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25.3 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten Premiazko Neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikulua –jendaurrean jartzeko izapiderako gutxieneko dokumentazioari buruzkoa– betetzea.

1.1. Agiri hau idaztearen justifikazioa eta helburu orokorrak

EAEko Justizia Auzitegi Nagusiak 2017an Txonta eremuaren Aldaketa zehatza baliogabetu zuenez, Txonta eremuak ez du indarrean eguneratutako hirigintza-antolamendurik eta, beraz, beharrezkoa da eremu horretarako beste hirigintza-antolamendu bat prestatzea, HAPOnen aldaketa zehatz baten bitartez.

Une honetan, egin nahi den aldaketa zehatzak antolamendu xehatua egitea ere badu helburu, izan ere, urte hauetan egin diren azterketa eta alternatiba ugarietarako, agiri honek bezala, nagusiki egiturazko izaera duen agiri batek xehetasunez defini dezake antolamendua Plan Bereziaren mailan.

Bestalde, Errekatzu kaleko 17 eta 19 zenbakietan dauden eraikinen egoera txarrak eta arrazoi beragatik, berriki, 21. zenbakian zegoen familia-etxebizitza desagertu izanak beharrezko egiten dute hirigintzako presazko berroneratze-eskuhartzea egitea; horregatik, Aldaketa Zehatz honek lurzoru horien egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua ere jasotzen ditu.

Beraz, Aldaketa honen arrazoi nagusia da Txonta eremuko erabiltzen ez diren industria-instalazio zaharren industria-erabilera aldatzea, eta eremu hori berroneratzea, bizitegi-erabilera berriak ezarrita, ondoren azaltzen diren berriazko helburuekin eta jarduteko irizpideekin:

- Txonta auzoa berroneratzea, etxebizitza eskuragarriak eta duinak eskuratzeko beharrei erantzuteko, etxebizitza berriak eta birgaitze-prozesuak konbinatuz, jasangarritasun-irizpideekin.
- Udalerriko jarduera ekonomikoari eta enpleguari dagokionez maila berari eutsi dakion ziurtatzea, proposatutako garapenarekin bateraezinak diren industria-jarduerak lekuz aldatuta.
- Industria-eraikin zaharkituak eta proposatutako garapenarekin bateraezinak direnak eraistea eta lurzoru kutsatuak berreskuratzea.
- Aurrez dauden espazio publikoak eta ekipamenduak areagotzea, auzoan erdigunearekiko duen mendekotasuna murrizteko.
- Ibilgailuen trafikoak duen inpaktua minimizatzea, biztanleen segurtasuna eta bizi-kalitatea hobetzeko, ibilgailuen eta oinezkoen trafikoa berrantolatuta eta berezita.
- Industria-historiari eta -ondareari balioa ematea, hiri-bilbean dauden industria-eraikinak berreskuratuta.

Errekatzu eremuan, helburu nagusia da Errekatzu 17ko, 19ko eta berriki desagertu den 21. zenbakiko eraikinak ordeztzeko eta berreraikitzeko beharrezkoa den antolamendu berria garatzea, era horretan auzoa berroneratzen lagunduz, ondoren adierazten diren berriazko helburuekin eta jarduteko irizpideekin:

- Hiri-lurzoru batean esku hartzea, eremua berroneratzeko helburuz.
- Kalitatezko bizitegi-eraikuntza berriak antolatzea, egiturazko arazo larriak dituzten eta ziztuzten (desagertutakoa) eraikinen ordeztzea.

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPOnen aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatzu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

2024ko urtarrila

1

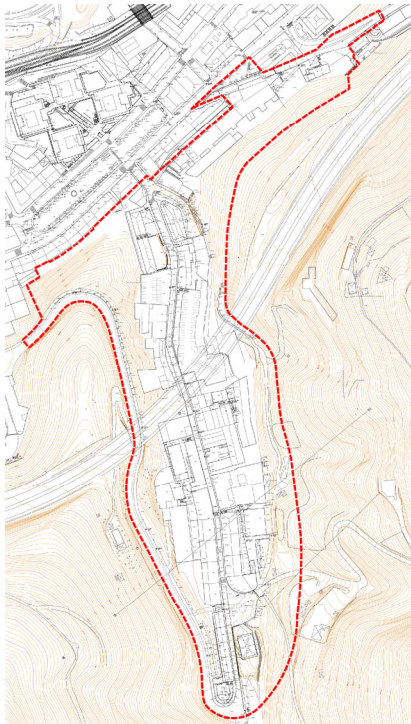
- Errekatxu kalearen sekzioa handitzea, kalea berrantolatzeko eta Bolingua auzorako sarbidea hobetzeko lehenengo urrats gisa.

1.2. Kokagunearen mugapena eta ezaugarri fisikoak

Txonta:

Txonta auzoa Eibarko hirigunearen Ekialdean dago, Ego ibaiaren ibaiadarra den Txonta errekastoen ibarbidean. Hiri-bilbearen eranskin itxura du, eta urbanizatu gabeko lurzoruz inguratuta dago. Eibarren oso ohikoa den hirigintzaren adibide argia da, tailerrak eta etxebizitzak tartekatzen diren eremua.

Txonta kalea da auzoaren ardatz nagusia; Iparraldean, Urkizu pasealekuarekin lotzen da, eta goranzko norabidean, Hegoaldetik, Galizia pasealekuarekin. Iparragirre kaleak mugatzen du auzoa Ekialdean, eta Galizia pasealekuak, berriz, Mendebaldean. Auzo honetan, funtsezko elementua da AP-8 autobidea; auzoaren gainetik igarotzen da auzoaren erdialdean, zeharkako noranzkoan.



550 metroko luzera du, gutxi gorabehera, Txonta kaleak, eta auzoa lotzen duen elementua da, handik dago sarbidea eraikuntza gehienetara. Kalearen sekzioa aldatuz doa kalearen luzeran zehar. Noranzko bikoitza du Hegoaldean, kalearen erdiko gunera arte –zubibidearen azpian–, eta noranzko bakarrekoa da Galizia pasealekuarekin elkartzen den arte; gune horretan estutu egiten da, eta puntu batetik aurrera espaloia bakarra du bidearen alde bakarrean. Horrenbestez, zaila da kalearen funtzionamendua, kontuan hartuta, gainera, ibilgailu astunak igarotzen direla.

Hiru aparkaleku-gunetarako sarbidea dago Txonta kaletik, etxebizitzei eta jarduera ekonomikoari zerbizua ematen dietenak: horietako bat beheko aldean dago, Txonta kaleko 8. zenbakiaren jarraian, beste bat kalearen erdialdean, autobidearen taularen azpian, eta hirugarrena kalearen goialdean, 31. zenbakiaren parean.

Goiko aldea da antropizazio-maila txikieneko zona, inguruko landa-ingurunearekin konektatzen den gunea. Gune horretan, baserrietarako auzo-bide batzuk hasten dira, eta Txonta errekastoa ere ikus daiteke, ondoren kalearen azpian hodi bidez igarotzen dena. Ibaia estali gabe dagoen zonan bizilagunentzako aisialdi-eremua txiki bat egokitu da, egurrezko banku eta mahaiekin eta kirol-jokaleku batekin. 52. zenbakiko etxebizitzaren ondoan ere badago haurrentzako jolas-gune txiki bat.

Lursailaren topografiari dagokionez, aipatzekoa da kalearen gunerik baxuena, iparraldean, +106 bat metroko kotan dagoela, eta garaiena, hegoaldean, +138 metroko kotan. Hau da, 32 metroko desnibela dago.

Gorri mugatutako zona TXONTAKO hirigintza-eremu berria da, agiri honetan jasotzen den antolamendu berriaren xede izango dena. 84.393 metro koadroko azalera du.

Errekatxu:

Errekatxu kalea Eibarren dago, udalerraren erdialde-hegoaldeko zonan, Bolinguako mendi-bizkarraren oinetan. Arane kalearen eta Galizia pasealekuaren bitartez konektatzen da Txonta kalearekin. Maldan dagoen kalea da, estua, apenas duen 8 metroko zabalera, alde batean espaloia duen sekzioarekin eta noranzko bakarrekoko bidearekin, 40 eta 60ko hamarraldietan eraikitako etxebizitza-erakinetan. Txontan bezala, bizitegi-erakinetan beheko solairuetan tailerretarako espazioak daude.

Kale honetako 17, 19 eta 21 zenbakietako etxebizitza-erakinetara mugatuko litzateke jarduketak. Gaur egun orube bat da 21. zenbakia (izan ere, beharrezkoa izan da han zegoen eraikina eraistea, kolapsatzeko arriskua baitzuen), eta 17 eta 19 zenbakietan elkarri atxikitako bi bizitegi-erakuntza daude (B+2 eta B+4), oso egoera txarrean.

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPOn aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

2024ko urtarrila

2

Fasea: Hasierako onespenerako agiria

Gorri mugatutako zona ERRAKATXU hirigintza-eremu berria da, agiri honetan jasotzen den antolamendu berriaren xede izango dena. 1.157 metro koadroko azalera du.

1.3. Proposatzen den antolamendua

1.3.1. Proposatutako antolamenduaren deskribapen orokorra:

TXONTA:

Bi bide-ardatzen inguruan antolatzen da antolamendu berria:

-Urkizu pasealekuaren paraleloa den bide berria, Txonta eta Iparragirre kaleak lotzen dituen, Karmen eta Barakaldo kaleekin konektatzeko T itxurako adarrarekin.

-Txonta kalea, Urkizu kaletik Txonta kaleko 34. Zenbakirainoko tartean sekzioa hobetuko da, ondoren ekialderantz desbideratzeko, oinezkoen eta ibilgailuen trafikoa bereizten dituen gaur egungoaren paraleloan egingo den tarte berri batekin; horrela, ibilgailuen trafikorik gabe geldituko da kalearen gainerako zatia, azkeneko tartean dauden etxebizitzetara ematen duena.

Beste hiru bizitegi-lursail eta ekipamendu-lursail bat antolatzen dira.

Lehenengora begira, P1 lursaila antolatzen da, gorakako etxebizitza-erabileran. Multzo lineala da, solairu altu kopuru ezberdinekin –B+9+atikoa profiletik B+7+atikoa profilerara–, kalearen malda aldatzen heinean mailakatuz. Hau da, kale berriaren desnibelera egokituz doa etxebizitza-multzoa; kalea goraka doa, Txonta kalearekin bat egiten duen gunerik baxuenetik (+106,5), Iparragirre kalearekin elkartzen den mailarik garaienera arte (+119). Atzealdeko fatxadan, mendi-hegalaren kontra dago kokatuta etxebizitza-multzoa; hori dela eta, beharrezkoa da alde aurretik dagoen ezpondaren malda aldatzea, lurra kenduta. 237 etxebizitza antolatzen dira, sestra gainera 24.085 metro koadroekin, guztira (23.435 m² etxebizitza libreerarako, 650 m² etxebizitza tasatuetarako, eta 600 m² hirugarren sektoreko erabilererarako –merkataritza eta bulegoak–), eta sestra azpian 11.938 m², bizitegi-erabileraren osagarri diren beste erabilera batzuetarako.

P2 bizitegi-lurzoria Txonta kalearen goiko aldean dago, trafikoak bitan banatzeko sortuko den bide berriaren parean. Lurzori hori erabat bideratuko da sustapen publikoko etxebizitza babestuetarako (13.075 m²ko sabai-azalera eta 174 etxebizitza). L itxuran kokatuko diren bi bloke linealen bitartez eratuko da. Laburrena Txonta kaleko 17. Zenbakiari atxikita egongo da, eta luzeena, berriz, iparralde-hegoalde noranzkoan orientatuta. B+4 erakoa izango da bloke laburrenaren eraikuntza-profila, eta B+5+atikoa luzeenarena, baina mailakatuta egongo da kalearen maldari jarraiki. Plaza bat sortuko da bi eraikinek bat egiten duten espazioan, bizilagunak elkartzeko eta erlazionatzeko gunea izango dena; horretarako, hirugarren sektoreko erabilerarako (merkataritza eta bulegoak) 700 m² eta ekipamendu-erabilerarako (erabilera jakinik gabe) 500 m² gorde dira P2 lursailean.

P3 lursaila ere babes publikoko etxebizitza kolektiboko erabilerara bideratuko da, Txonta kaleko 34. zenbakian dagoen eraikina aprobetxatuz. Duen interes arkitektonikoa dela eta, birgaitu egingo da, erabilera-aldaketa batekin eraikina berreskuratzeko. Horrenbestez, 2.240 m²ko (25 etxebizitza) bizitegi-eraikigarritasuna eta 400 m²ko ekipamendu-erabilera sortuko dira.

P4 partzelak ekipamendu publikoko erabilera izango du. Txonta kaleko 5. zenbakiaren jarraian dago, eta Iparragirre kaleko 5. zenbakian dagoen AIBE enpresaren garai bateko eraikinaren segidan. Azken hori ere antolamendu berriari dagokio, zuzkidura-ekipamenduko erabilerarekin finkatzen baita; beraz, P4 lursaileko ekipamendu berriak osatu egiten du auzoko ekipamendu-zuzkidura berria. P4 lursailean, sestra gainera 2.500 m²ko sabai-azalera eraikigarria antolatzen da, eta sestra azpiko 850 m²ko sabai-azalera eraikigarria erabilera osagarrietarako, 2S+B+5 erako eraikuntza-profilarekin.

Espazio publikoei dagokienez, antolamendu berriak, lehendik dagoen bide-sarea hobetzeaz eta zabaltzeaz gain, beste hiru espazio publiko antolatzen ditu, horietako bat autobidearen taularen azpiko aparkalekuan, beste bat P2 lursailaren ondoan eta, azkenik, P3 lursailaren ondoan beste bat. Lehendik dagoen aparkaleku kopuruaren mailari eusten ere saiatzeko, P1 lursailaren ondoan dagoen bide berriaren ingurunean aparkaleku gehiago eginda.

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPOn aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

2024ko urtarrila

3

ERREKATXU

Bi bizitegi-lursail berri planteatzen ditu antolamenduak. Alde batetik, P1 lursaila, gorakako etxebizitza-erabilerarekin, kaleko 17. eta 19. zenbakietan dauden eraikinen orde. Gaur egun 19 etxebizitza daude, eta horietatik 15etan bizi da jendea (lau lagun 17. zenbakian, eta 11 lagun 19. zenbakian).

P1 lursailak bloke trinko bat du, erdisotoko bi solairu, sei solairu eta atikoa dituena (2ES+6+A), bi kaletara ematen duena, Errekatxu kalera eta Bolingua auzora doan kalera. 28 etxebizitza antolatu dira lursail horretan: babes publikoko 15 etxebizitza, bizitokirik gabe gelditzen direnentzako, eta 13 etxebizitza libre). P2 lursailak, bestalde, dentsitate txikiko bizitegi-eraikuntza berria du, berriki kale bereko 21. zenbakian desagertu dena ordezteko (bi bizitzako erako etxea), Bolinguarako norabidean dagoen aldameneko lursail batean kokatzen dena, erdisotoko eta bi solairuko (ES+2) eraikuntza-profilarekin.

P1 lursailari dagokionez, Errekatxu kalera ematen duen fatxadaren lerroakadurak 10 metroko atzeratzea du; horrekin, handitu egiten da kalearen sekzioa tarte horretan, eta espaloi berria egiten da 22 metrotan zehar. Bestalde, hobetu egiten da Bolingua auzorako sarbidea, kalea guztiz eraberrituta; 8 metroko atzeratzea du fatxadetara, bi espaloirekin, kalearen alde banatan.

Errekatxu kaletik (+145 kotan) eta Bolingua kaletik (+147 kotan) sartzen da erdisotoko solairuetara; horrenbestez, bi kaleen artean dagoen kota-aldea aprobetxatuz, apenas dagoen hondeatu beharrik. Bi solairuen artean, etxebizitza-erabileraren erabilera osagarrietarako (garajeak, trastelekuak, etab.) 670 m²ko eraikigarritasuna lortzen da. Gainerako solairuek etxebizitza-erabilerarako 2.130 m²ko sabai-azalerako eraikigarritasuna hartzen dute (1.170 metro koadro etxebizitza libreetarako, eta 960 m² babestutako etxebizitzetarako, gaur egungo bizilagunak birkokatzeko erabiliko direnak).

Bolingua auzora doan kalera begira antolatzen da P2 lursaila, eta +150 kotan du erdisotoko solairurako sarrera; etxebizitzetarako erabilera osagarrietarako 90 m² ditu erdisotoko solairu horrek. Altueran beste bi solairu altxatzen dira, guztira etxebizitza-erabilerarako 180 m²ko sabai-azalarekin (2 etxebizitza). Lursailaren hegoaldean, eraikuntzarik gabeko lursail-zati bat dago.

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

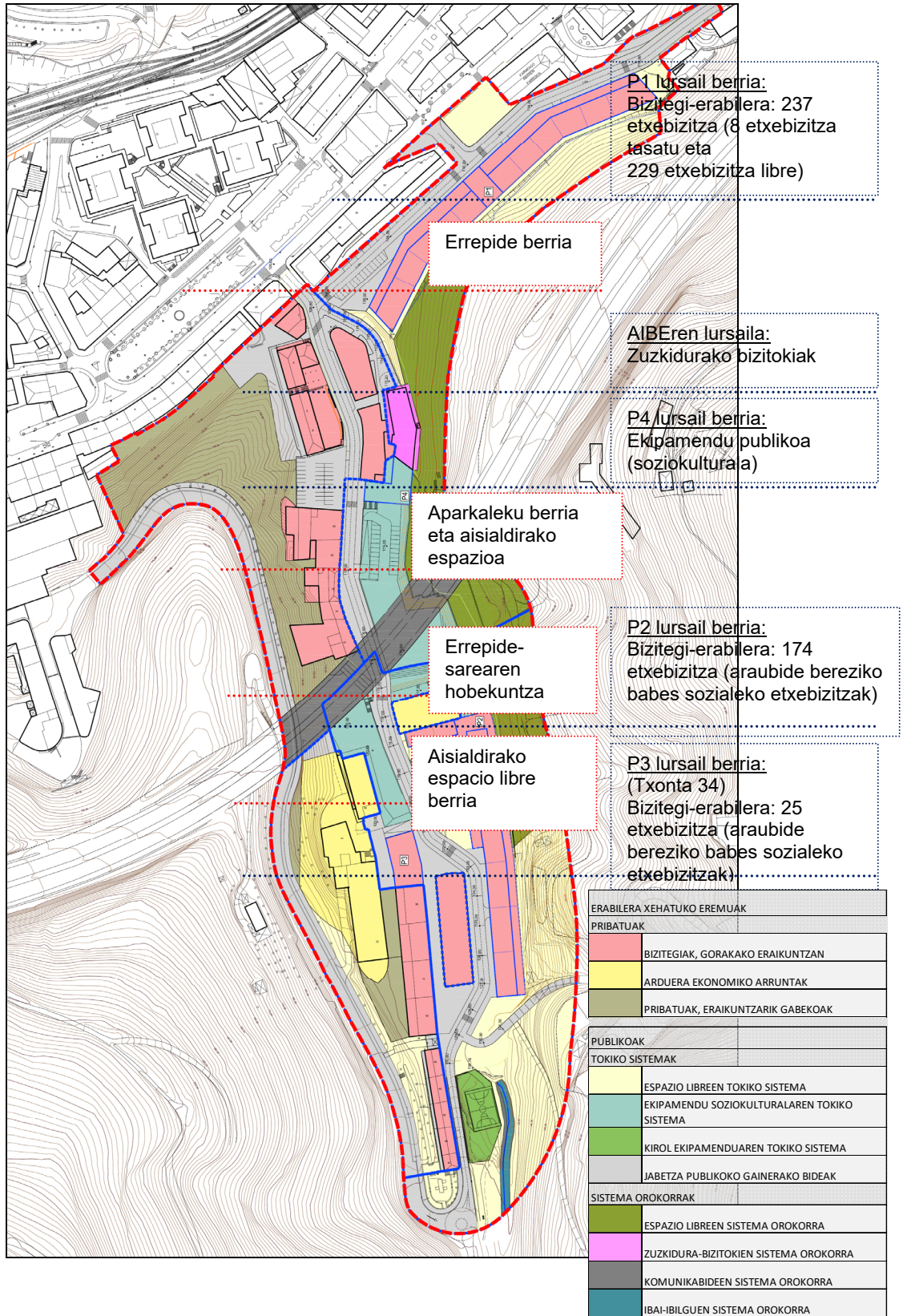
Eibarko HAPOn aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria

2024ko urtarrila

4

1.3.2. Proposatzen den zonakatzea

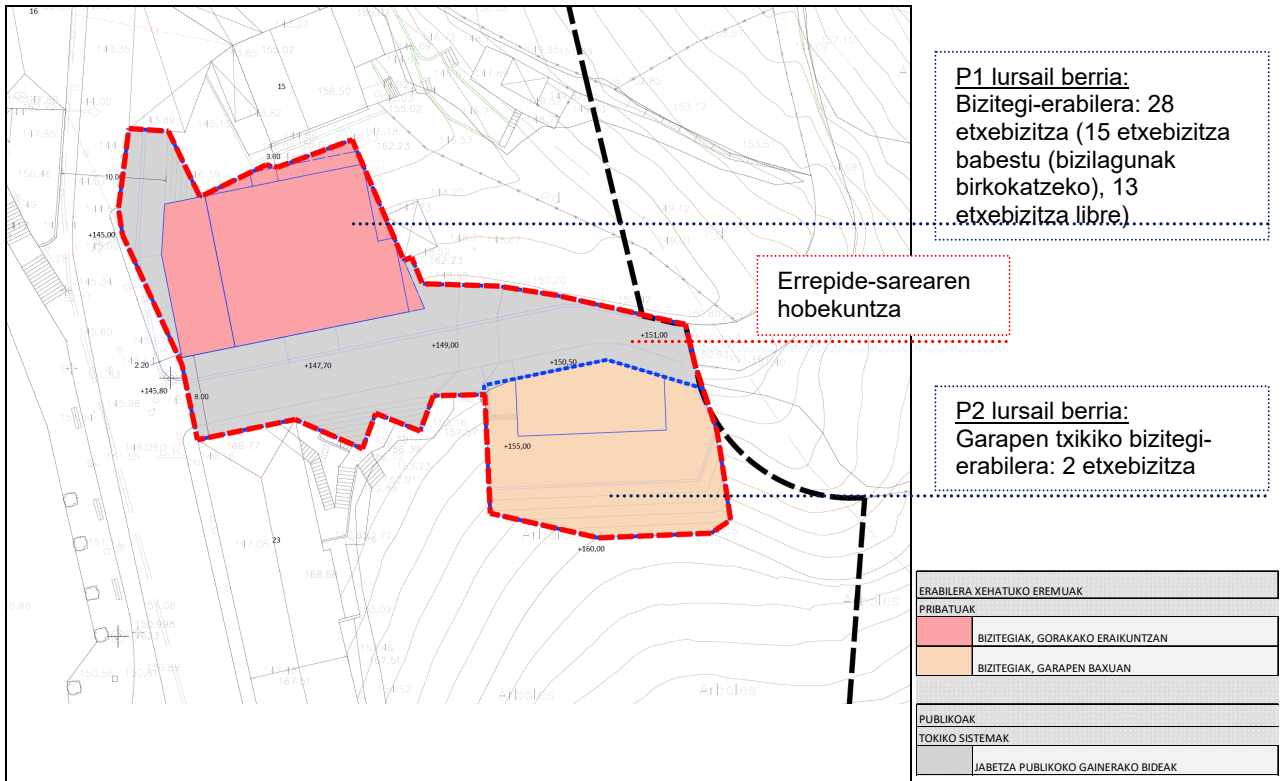


1.3.3.

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPoren aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria



1.3.4. Eraikigarritasun-parametroak

Hauexek dira ondoriozko lursailen eraikigarritasunari dagozkion parametroak eta eraikuntza-profilak

Hauexek dira ondoriozko lursailen eraikigarritasunari dagozkion parametroak eta eraikuntza-profilak

TXONTA:

Lursaila	Azpi-zona	Lursailaren azalera (m ²)	Etxebizitza kopurua	Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna	Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna	Gehieneko profila
PRIBATUAK						
P.1	UR-AL. Bizitegi-gunea, gorakako eraikinean. Etxebizitza libreak eta babestuak	3.884 m ²	237	24.463 m ² (23.413 m ² etxebizitza libreetarako, 650 m ² tasatutako etxebizitzetarako, 400 m ² hirugarren sektoreko erabileretarako)	10.800 m ²	(PO.02.1 planoan dago definituta)
P.2	UR-AL. Residencial en edificación en altura. Vivienda protegida	3.225 m ²	174	14.775 m ² (13.075 m ² VPS, 700 m ² uso terciario, 500m ² usos auxiliares, 500m ² equip. público)	7.200m ²	(definido en plano PO.02.1)
P.3	UR-AL. Bizitegi-gunea, gorakako eraikinean. Etxebizitza babestuak	477 m ²	25	2.640 m ² (2.240 m ² Babes Sozialeko Etxebizitzetarako, 400 m ² ekipamendu publikorako)	0 m ²	BS+4+A
PÚBLICAS						
P4	EQ-SC Ekipamendu publikoa	480		2.550 m ² ekipamendu publikorako	850m ²	2S+BS+5
AIBE enpresaren garai bateko eraikina	EQ-ALDJ DOT Ekipamendu publikoa (Zuzkidurako Bizitokiak)	706		Gaur egungoa (2.760 m ² tan zenbatesten da)		Gaur egungoa

GUZTIZKOAK:

-Lursail pribatuak:

Sestra gainean: 40.978 m² irabazizko erabileretarako eta 900 m² irabazi asmorik gabeko erabileretarako

Sestra azpian: 18.000 m²

Etxebizitza kopurua, guztira: 436 (horietatik 12 bizilagunak birkokatzen bideratuko dira)

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPoren aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

2024ko urtarrila

7

Fasea: Hasierako onespenerako agiria

-Lursail publikoak:

Sestra gainean: 2.550 m² + gaur egungo eraikigarritasuna AIBEren eraikinean (2.760m²)

Sestra azpian: 850 m²

ERREKATXU:

Lursaila	Azpi-zona	Lursailaren azalera (m ²)	Etxebizitza kopurua	Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna	Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna	Gehieneko profila
PRIBATUAK						
P.1	UR-AL. Bizitegi-gunea, gorakako eraikinean. Vivienda libre y protegida	336 m ²	28	2.130 m ² (960 m ² Babes Publikoko Etxebizitzetarako, 1.170 m ² Etxebizitza Libreetarako)	670m ²	2SS+6+A
P.2	UR-BD. Garapen txikiko bizitegi-erabilera. Etxebizitza libreak	330 m ²	2	180 m ² (180 m ²)	90m ²	SS+2

GUZTIZKOAK:

-Lursail pribatuak:

Sestra gainean: 2.310 m² irabazizko erabileretarako

Sestra azpian: 670 m²

Etxebizitza kopurua, guztira: 28 (horietatik 15 bizilagunak birkokatzerara bideratuko dira)

1.4. Antolamenduaren gutxi gorabeherako itxuraren irudia. Ez loteslea.

9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPOn aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria



9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPoren aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria



9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPoren aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria



KREAN S. Kooperatiboko Idazketa-lantaldearen izenean

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ane Miren Martínez Bardeci".

Ane Miren Martínez Bardeci
Arkitektoa

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "María Rodríguez Aguirre".

María Rodríguez Aguirre
Arkitektoa



9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPOn aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria



9. Agiria: Laburpen exekutiboa

Eibarko HAPOn aldaketa, J.I.ko 125 TXONTA eremuan eta Errekatsu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan

Fasea: Hasierako onespenerako agiria

2024ko urtarrila

1