BALDINTZA TEKNIKOEN AGIRIA, EIBARKO (GIPUZKOA) TXONTA EREMUAN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA IDAZTEKO LAGUNTZA TEKNIKOA KONTRATATZEKO

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ASISTENCIA TÉCNICA EN LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACION DEL PGOU EN EL AMBITO DE TXONTA EN EIBAR (GIPUZKOA).

1.- AURREKARIAK

Eibarko Herriaren Antolamendurako Plan Orokorrari (aurrerantzean HAPO) behin betiko onespena eman zion Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak 2006ko abenduaren 12an egindako bilkuran; testu bateratua 2007ko abenduaren 18ko Diputatuen Kontseiluak onartu zuen eta 2008ko urtarrilaren 22ko Gipuzkoako Buletin Ofizialean argitaratu zen.

HAPOk Txonta eremuari AI 125 Txonta JI izena eman eta haren erabilera aldatzea erabaki zuen: industria-erabileratik bizitegi-erabilera trinkora pasatzea, alegia. Hala ere, 2009ko otsailaren 24an, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Gorenak, Eibarko HAPOk Txonta eremurako zituen aurreikuspenak baliogabetzeko epaia eman zuen.

Eremurako aldaketa puntual bat idatzi eta onartu zen, eta berriz ere indargabetu zuen Euskal Herriko Justizia Auzitegi Gorenak, 2017ko apirilaren 21ean emandako sententziaren bidez.

Bi deuseztapen horien ondorioz, Txontako eremuak ez du hirigintza-antolamendu eguneraturik indarrean, eta nahitaezkoa da eremurako hirigintza-antolamendu berri bat onartzea, HAPOren aldaketa puntual bat eginda.

Hainbat akordio egin dira Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin eta eremuko jabeekin, bertako erabilera eta gestioari dagokienez. Zehazki, 2021eko maiatzean hitzarmen bat sinatu zen Etxebizitza Sailarekin, zeinaren bidez Sailak konpromisoa hartzen duen Txonta Hegoaldeko eremuan babes sozialeko etxebizitza-promozioak garatzeko eta eraikitzeko.

1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Eibar fue aprobado con carácter definitivo, por el Consejo de Diputados de la Diputación de Gipuzkoa, con fecha 12 de diciembre del 2006 y su texto refundido fue aprobado por el acuerdo del Consejo de Diputados de 18 de diciembre de 2007, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 22 de enero de 2008.

El PGOU denomina el ámbito de Txonta como A.I. 125 Txonta y acuerda el cambio de uso de industrial a residencial intensivo. Sin embargo el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dicto sentencia el 24 de febrero de 2009 por la que se anularon las previsiones del PGOU de Eibar para el ámbito de Txonta.

Redactada y aprobada una modificación puntual para el ámbito, la misma fue de nuevo anulada por el TSJPV por sentencia de 21 de abril de 2017.

Por efecto de ambas anulaciones el ámbito de Txonta no cuenta con ordenación urbanística actualizada en vigor y es obligatorio aprobar una nueva ordenación urbanística para el ámbito a través de una modificación puntual del PGOU.

Se han llegado a acuerdos con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y con propietarios del ámbito en referencia a los usos y la gestión del ámbito. En concreto se ha suscrito en mayo de 2021 un convenio con el Departamento de Vivienda por el que este se compromete al desarrollo y edificación de promociones de

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Ondorioz, aldaketaren helburu nagusia da Txonta eremuan, erabiltzen ez diren industria-instalazio zaharrek okupatzen dituzten zonetako industria-erabilera aldatzea, eta ingurua lehengoratzea, bizitegi-erabilera berriak ezarriz. Horretarako, jarduera integratuko bi esparru zedarrituko dira AP-8ren iparraldean eta hegoaldean.

Era berean, Aldaketa Puntual horretan sartu nahi da Errekatxuko 17., 19. eta 21. eraikinak ordezteko eta berreraikitzeko beharrezkoa den antolamendua, hala, auzoa berroneratzen laguntzeko.

Badira antolamendu-proposamen batzuk oinarri gisa balio beharko dutenak Aldaketa idazteaz arduratuko den talde adjudikaziodunarentzat. (**I Eranskin** gisa aurkezten dira).

2.- KONTRATUAREN XEDEA

Kontratu honen xedea da Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) aldaketa puntuala idazteko lanak gauzatzea AI.125 TXONTA JARDUKETA INTEGRATU gisa kalifikatutako eremuan, bai eta hura izapidetzeko eta onartzeko behar den dokumentazio osagarri guztia ere, ingurumen-azterlana estrategikoari buruzko dokumentazioa barne.

Era berean, HAPOren aldaketa izapidetzeko prozesu osoan aholkularitza juridikoa eta teknikoa ematea eta Udalean edo prozesuan inplikatutako beste administrazio publiko batzuetan egiten diren bileretara joatea, aldaketa behin betiko onartu eta argitaratu arte.

Erredakzio-taldeari dagokio administrazio-prozeduran zehar aurkez daitekeen edozein errekurtso edo idazkiren berri ematea, bai eta behin betiko onespen-erabakiaren aurkakoa bada ere.

Herritarrei HAPOren aldaketaren edukia eta tramitazioa behar bezala ulertzen laguntzeko, herritarrek parte hartzeko saioak egingo dira. Saio horietan, behar den dokumentazio guztia aurkeztuko da, eta horren azalpena ere erredakzio-taldeak egingo du.

Kontratuak honako irizpide eta helburu nagusiak izango ditu:

- Txonta eremuko berroneratze urbanoa, soziala eta ingurumen-arlokoa ahalbidetzea.
- etxebizitza publikoaren kopuru esanguratsu bat sustatzea
- funtzionamenduan dauden industriak lekualdatzeko aukera ematea, jarduera

vivienda de protección social en el área de Txonta Sur.

En consecuencia el objeto principal de la Modificación es cambiar el uso industrial de las zonas del ámbito de Txonta ocupadas por antiguas instalaciones industriales en desuso y regenerar la zona implantando nuevos usos residenciales. Para ello se delimitarán dos áreas de actuación integrada al norte y al sur, respectivamente, del viaducto de la AP-8.

Asimismo se quiere incluir en la Modificación puntual la ordenación necesaria para sustituir y reedificar los edificios de Errekatxu 17, 19 y 21 contribuyendo a la regeneración del barrio.

Existen propuestas de ordenación que deberán servir de base al equipo redactor adjudicatario para la redacción de la Modificación. (se acompañan como **Anexo I**).

2.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la realización de los trabajos de redacción de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el ámbito anteriormente calificado como ACTUACION INTEGRADA AI.125 TXONTA, y de toda la documentación complementaria necesaria para su tramitación y aprobación, incluida la documentación relativa al estudio ambiental estratégico.

Asimismo comprende el asesoramiento jurídico y técnico durante todo el proceso de tramitación de la modificación del PGOU y la asistencia a reuniones en el Ayuntamiento o en otras administraciones públicas implicadas en el proceso hasta su aprobación definitiva y publicación.

Corresponderá al equipo redactor informar sobre posibles recursos o escritos de cualquier índole, que se formulen a lo largo del procedimiento administrativo, así como contra el acuerdo de aprobación definitiva

Con el objeto de facilitar a la ciudadanía una correcta comprensión del contenido y la tramitación de la Modificación del PGOU se realizarán sesiones de participación ciudadana en los que toda la documentación necesaria para la presentación, así como la exposición de la misma correrá a cargo del equipo redactor.

El objeto del presente contrato atenderá los siguientes criterios y objetivos generales:

- posibilitar la regeneración urbana, social y ambiental del ámbito de Txonta.
- promover un número importante de vivienda pública
- posibilitar el traslado previo de las industrias en funcionamiento, asegurando

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

ekonomikoa eta enplegua mantentzea ziurtatuz.

Dokumentuak hiri-proposamenaren bideragarritasun teknikoa, juridikoa eta ekonomikoa aztertu beharko du.

el mantenimiento del nivel de actividad económica y empleo.

El documento deberá analizar la viabilidad técnica, jurídica y económica de la propuesta urbanística.

3. - HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALAREN DOKUMENTU-EDUKIA

HAPOren aldaketa puntualaren eduki substantiboa lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 61. artikuluan ezarritakora egokituko da, preskripzio teknikoen agiri honetan garatuko diren ñabardurekin eta zehaztapenekin.

Alde batetik, generoaren araberako eraginaren eta aukera-berdintasunaren printzipioen aurretiazko ebaluazio bat egingo da, kapitulu propio batean berariaz jasoko dena, eta, bestetik, hizkuntza-inpaktuaren ebaluazio-txostena egingo da. Gainera, EAEko hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuan eskatutakoa jasoko du, zonakatze akustikoaren eta inpaktu akustikoaren azterketa barne, bai eta lurzoru kutsatuei buruzko araudiak eskatzen duenaren justifikazioa ere. Jasangarritasun energetikoari buruzko 4/2019 Legeak eskatzen duen jasangarritasun energetikoaren azterketa ere sartuko da.

Era berean, lehenik eta behin, ingurumen-dokumentu estrategikoa aurkeztuko da, eta, ingurumen-organoak erabaki beharko du ea planaren aldaketak ingurumenean ondorio esanguratsuak dituen ala ez eta horren arabera, ingurumen-azterlan estrategikoa aurkeztuko da.

Lanaren fase guztietako dokumentu guztiak euskaraz eta gaztelaniaz idatzi beharko dira, bai eta erredakzio-taldeak herritarrei egindako txosten, dokumentu eta komunikazio guztiak ere.

Dokumentazio osoan bermatuko da hizkuntza ez-sexistaren tratamendu egokia.

3.1. UDALAK EMANDAKO DOKUMENTAZIOA

Lizitaziora aurkezten diren ekipoek honako dokumentazioa izango dute eskura:

- Eremuaren topografia digitala
- Indarrean dagoen HAPOren dokumentazioa, euskarri informatikoan. (www.eibar.eus/
- Txontarako eremurako planteatutako antolamendu-alternatiba berriei buruzko dokumentazioa; eranskin gisa aurkezten da.

3.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El contenido sustantivo de la Modificación puntual del PGOU se adecuará a lo establecido en el artículo 61 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo con las matizaciones y concreciones que se van a desarrollar en este pliego de prescripciones técnicas.

Se incluirá, por un lado, una evaluación previa del impacto en función del género y principios de igualdad de oportunidades que se recogerá expresamente en un capitulo propio y, por otro lado, el informe de evaluación del impacto lingüístico. Además contendrá lo requerido en el Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV, incluyendo la zonificación acústica y el estudio de impacto acústico, así como la justificación de lo requerido por la normativa relativa a suelos contaminados. También se incluirá el estudio de sostenibilidad energética exigido por la ley 4/2019 de sostenibilidad energética.

Se presentará asimismo, en primer lugar, el documento ambiental estratégico y, en función de la decisión del órgano ambiental sobre si la modificación del plan tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente, el estudio ambiental estratégico.

Todos los documentos del Plan en sus distintas fases deberán redactarse en euskera y castellano, así como todos los informes, documentos y comunicaciones del equipo redactor hacia la ciudadanía.

Se garantizará en toda la documentación el adecuado tratamiento no sexista del lenguaje.

3.1 DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO

Los equipos que se presenten a la licitación pueden disponer de la siguiente documentación:

- Topografía digital del ámbito
- Documentación del vigente PGOU en soporte informático. (www.eibar.eus/
- Documentación sobre las nuevas alternativas de ordenación planteadas para el ámbito de Txonta, se acompaña como anexos.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Plangintza idazteko beharrezkoa den eta udal-artxiboetan jasota dagoen informazio guztia eskuratzeko aukera emango zaio enpresa adjudikaziodunari.

A la empresa adjudicataria se le facilitará el acceso a cuanta información le sea necesaria para llevar a cabo los trabajos de redacción del planeamiento y que conste en los archivos municipales.

3.3 HAPOREN ALDAKETAREN DOKUMENTAZIO-EDUKIA

HAPOren aldaketaren dokumentazioak zehatz-mehatz bete beharko du 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluetan horretarako ezarritakoa, bai eta egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren edukiaren beste alderdi batzuk ezartzen dituzten gainerako artikuluetan jasotakoa ere.

3.2 CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PGOU

La documentación de la modificación del PGOU deberá cumplir de manera detallada lo establecido al efecto por los artículos 61 y 62 de la ley 2/2006, así como el resto de artículos que establecen otros aspectos del contenido de la ordenación estructural y pormenorizada.

Bestalde, bete beharko ditu, halaber, Lurraldearen Antolamendurako Planak eta Hirigintza Antolamenduko Tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan ezarritakoa.

Por otro lado deberá cumplir también con lo establecido en el Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Jarraian, labur-labur Aldaketak jaso behar dituen dokumentuen edukia garatuko dugu:

Desarrollaremos brevemente y sin ánimo exhaustivo el contenido de los diversos documentos que debe contener la Modificación:

Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria.

Memoria informativa y justificativa de la ordenación.

Dokumentu hau honako ataletan egituratzen da:

Este documento se estructura en los siguientes apartados:

- Antolamenduaren ahala eta, ondorioz, proposatutako hirigintza-antolamenduaren edukia baldintzatzen dituzten helburuak eta aurrekariak zein diren azaltzen duen hirigintza-informazioaren laburpena.
- Síntesis de la información urbanística en la que se destaque cuáles son los objetivos y cuales los elementos y preexistencias que condicionan el ejercicio de la potestad de planeamiento y, en consecuencia, el contenido de la ordenación urbanística propuesta.
- Eremuan eragina duten lurralde-antolamenduko tresnen zehaztapenen azterketa xehatua.
- Análisis detallado de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial en relación con el ámbito.
- Eremuan eragina duen sektore-legeriaren zehaztapenen azterketa xehatua.
- Análisis detallado de las determinaciones de la legislación sectorial en relación con el ámbito.
- Egindako eta aurkeztutako antolamendu-proposamenen justifikazioa, proposatutako aukeren azalpenarekin.
- Justificación de las propuestas de ordenación elaboradas y presentadas, con explicación de las alternativas propuestas.
- Justifikatu behar da bizitegietarako lurzatien diseinuak ahalbidetzen duela eremuko etxebizitzek 80/2022 Dekretuan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-eskakizunak betetzea.
- Justificación de que el diseño de las parcelas residenciales posibilita el cumplimiento por las viviendas del ámbito de los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el Decreto 80/2022.

Ingurumen-Txosten Estrategikoaren edota Ingurumen-Azterlana Estrategikoaren zehaztapenak HAPOren aldaketan sartu direla egiaztatzen duen agiria.

Documento justificativo de la integración de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico y/o del Estudio ambiental estratégico en la modificación del PGOU

Ebaluazioa hasteko eskaera eta ingurumen-dokumentu estrategikoa idatziko dira, eta

Se redactará la solicitud de inicio de la evaluación y el documento ambiental estratégico y se remitirá

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

HAPOren aldaketarekin batera, ingurumen-organoari bidaliko zaizkio, 46/20 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

Baldin eta ingurumen-organoak erabakitzen badu aldaketak efektu esanguratsuak dituela ingurumenean, ingurumen-azterlana estrategikoa idatzi beharko da. Erabakitzen badu ez duela efektu esanguratsurik, ingurumen-txosten estrategikoaren zehaztapenen integrazioa justifikatuko da.

Ingurumen-dokumentuak honakoak jasoko ditu:

-Zoruaren kalitatea.
Lurzoru kutsatuei buruzko araudia bete izanaren justifikazioa. Horretarako, enpresa egiaztatu batek egin ditu dagoeneko Txontako eremuan inbentariatutako lurzatietako lurzoruaren kalitatearen adierazpenari buruzko hasierako lanak.

-Inpaktu akustikoari buruzko azterlana.
Kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluan aurreikusitako azterlana egin beharko da.

-Informazio-Planoak.

-Egiturazko antolamenduaren planoak

-Antolamendu xehatuaren planoak

- Hirigintza-Arauak

-Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana.

Bideragarritasunaren azterlana behar besteko zehaztasunez idatzi beharko da, proposatutako hirigintza-antolamendua gauzatzeko erabili beharreko baliabideen finantzaketa eta Aldaketan jasotako zehaztapenen baliagarritasun ekonomikoa ebaluatzeko eta justifikatzeko.

-Jasangarritasun ekonomikoaren memoria.

Memoria honek bereziki haztatuko du Hirigintza-jarduerak Udal-Ogasunean izango duen inpaktua, kontuan hartuta jardueraren ondorioz sortuko diren azpiegitura eta zerbitzu publikoen ezarpena eta mantentze-lan, bai eta azaleran izango duen inpaktua eta erabilera produktiboetarako lurzoruak izango duen egokitzapena, behin urbanizazioaren xede den lurzorua kendu ondoren.

-Genero-ikuspegia

Atal berezi bat sartuko da, generoaren araberako inpaktuaren ebaluazioarekin. Ebaluazio honen helburua da Aldaketak emakumeen eta gizonen egoeran izan ditzakeen ondorioak aurreikustea, eta onartu aurretik, emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko ondorio positiboak edo negatiboak izan ditzakeen aurreikustea, eta ondorio negatiboak saihesteko hartu beharreko neurriak hartzea.

junto con la modificación del PGOU al órgano ambiental de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 46/20.

En caso de que el órgano ambiental determine que la modificación tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, se deberá redactar el estudio ambiental estratégico. Si determina que no tiene efectos significativos se justificará la integración de las determinaciones del Informe ambiental estratégico.

El documento ambiental incluirá:

-Calidad del suelo.
Justificación del cumplimiento de la normativa en materia de suelos contaminados para lo cual ya se ha realizado por empresa acreditada los trabajos iniciales relativos a declaración de calidad de suelo de las parcelas inventariadas incluidas en el futuro ámbito de Txonta

-Estudio de impacto acústico.
Se deberá incluir el estudio previsto en el artículo 37 del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica.

-Planos de información.

-Planos de ordenación estructural

-Planos de ordenación pormenorizada

-Normas urbanísticas

-Estudio de viabilidad económico financiera.

El estudio de viabilidad deberá redactarse con la suficiente precisión para evaluar y justificar la financiación de los recursos a destinar para la ejecución de la ordenación urbanística propuesta y la factibilidad económica de la ejecución de las determinaciones contenidas en la Modificación.

-Memoria de sostenibilidad económica.

Memoria en la que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en la Hacienda municipal, en base a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos resultantes, así como el impacto en la superficie y adecuación del suelo destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

-Perspectiva de género

Se incluirá un apartado especial con la evaluación del impacto en función del género. El objetivo de esta evaluación es prever los potenciales efectos de la Modificación sobre la situación de mujeres y hombres, y estimar antes de su aprobación, si puede tener repercusiones positivas o negativas de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres, y las medidas a adoptar para evitar las repercusiones negativas.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

-Hizkuntza-inpaktua.

Hizkuntzari buruzko inpaktuaren azterlana egingo da, 179/2019 Dekretuan ezarritako edukiarekin.

-Jasangarritasun energetikoari buruzko azterlana.

Azterlana Jasangarritasun energetikoari buruzko 4/2019 Legean ezarritako edukiarekin egingo da.

Oro har, ulertuko da kontratuaren edukiaren barruan sartzen direla Txontako eremuari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa behin betiko onartzeko beharrezkoak diren txosten eta dokumentu guztiak.

Era berean, ulertuko da prozeduran zehar planteatutako gaiak aztertzeko edo azaltzeko beharrezkoak diren dokumentu guztiak sartzen direla; dokumentu horiek Udalak eska ditzake, edo izapidetzean parte hartzen duten herritarrek edo beste administrazio publiko batzuek.

4.- DOKUMENTAZIOA AURKEZTEA

Jendaurrean jarriko diren dokumentu guztiak eta behin betiko dokumentuaren testu osoa euskaraz eta gaztelaniaz idatzi beharko dira, bai eta erredakzio-taldeak herritarrei egingo dizkien jakinarazpen guztiak ere. Arau-testuen itzulpenak itzultzaile profesional batek egin beharko ditu, bere lanbidean jarduteko legezko baldintzak bete beharko dituena, eta UNE-EN ISO 17100:2015 araua bete behar da.

Zabalkundeko edo partaidetzako edozein jardueraren edukiak ere gaztelaniaz eta euskaraz idatzita egon beharko dira.

Fitxategi guztiak bateragarriak izango dira Udalaren sistema informatikoekin (Word 2013, Excel 2013,…).

Informazio grafikoa geoerreferentziatua egon beharko da. Gainera, eskuragarri dagoen udal-kartografiara egokitu beharko da.

Irudikatutako plano bakoitza dibujo-artxibo bakarrean egongo da, PDF formatuan.

Kontuan hartuko da:

Lan honen ondorioz sortutako dokumentazioa Udalaren webgunean argitaratu beharko dela, eta, beraz, horretarako aukera eman beharko duela.

- Dokumentazio horrek, behin onartuta, aldaketak eta eguneratzeak izan ditzakeela etorkizunean, eta, beraz,

-Impacto lingüístico.

Se elaborará el estudio de impacto lingüístico con el contenido establecido en el Decreto 179/2019.

-Estudio de sostenibilidad energética.

Se elaborara el estudio con el contenido establecido en la ley 4/2019 de sostenibilidad energética.

En general dentro del contenido del contrato se entenderán incluidos todos los informes y documentos necesarios para la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito de Txonta.

Asimismo se entenderán incluidos todos los documentos necesarios para el análisis o explicación de las cuestiones planteadas a lo largo del procedimiento, bien a requerimiento de la corporación, bien de la ciudadanía que participe en la tramitación o de otras Administraciones públicas.

4.- PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION

Todos los documentos de la Modificación que vayan a someterse a información pública y el texto íntegro del documento definitivo deberán redactase en euskera y castellano, así como todas las comunicaciones del equipo redactor hacia la ciudadanía. Las traducciones de los textos normativos deberán ser realizadas por una traductora o traductor profesional, que cumpla con los requisitos legales para el ejercicio de su profesión, y deberá cumplir con la norma UNE-EN ISO 17100:2015

Los contenidos que se elaboren para cualquier forma de difusión o participación también deberán estar redactados en castellano y euskera.

Todos los ficheros deberán ser compatibles con los sistemas informáticos del ayuntamiento (Word 2013, Excel 2013,…)

La información gráfica deberá estar georreferenciada. Además deberá ajustarse a la cartografía municipal disponible.

Cada plano representado estará en un solo archivo de dibujo, así como en formato PDF.

Se tendrá en cuenta:

- Que la documentación resultante de este trabajo deberá ser publicada en la web municipal por lo que deberá posibilitar tal fin.
- Que dicha documentación una vez aprobada, podrá sufrir futuras modificaciones y actualizaciones por lo

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

prestatuta egon beharko duela modu arin eta errazean egokitu ahal izateko.

-

Gutxienez, izapidetzen den dokumentu bakoitzaren bi ale aurkeztu beharko dira, paperean eta euskarri informatiko egokienean.

5.-ERREDAKZIO-TALDEAREN ETA UDALAREN ARTEKO KOORDINAZIOA ETA HARREMANAK

Enpresa adjudikaziodunak aldian-aldian jarri beharko du harremanetan Udalak kontratuaren zuzendari tekniko gisa izendatutako pertsonarekin edo pertsonekin, Udalaren interesen ikuspegitik lan hobeago eta osoagoa ekar dezaketen iradokizunak eta oharrak jasotzeko.

Halaber, HAPOren Aldaketa idazteko eta izapidetzeko beharrezkoak diren bilera, bisita eta kudeaketa guztietara joan beharko du enpresak.

Udalak lanaren garapena gainbegiratuko du. Horretarako, enpresak lanaren egoeraren berri emango du udaletxean egingo diren aldizkako saioetan, edo, telematikoki, ados jarrita.

Kontratuaren enpresa adjudikaziodunak herritarrak artatu beharko ditu udal-bulegoetan, aldaketa izapidetzeko dagokion faseak hala eskatzen duenean. Era berean, aldaketarekin zerikusia duten Hirigintzako Batzordearen eta Plangintzako Batzorde Aholkulariaren bileretan ere egon beharko du.

6.- HERRITARREN PARTE-HARTZEA

Enpresa adjudikaziodunak bere gain hartu beharko ditu laguntza teknikoko lanak, Aldaketaren hasierako akordioarekin batera onartutako programan jasoko den herritarren partaidetza-prozesuetan.

Enpresa adjudikazioduna arduratuko da Udalak onartutako estrategia garatzeaz eta kalitatezko parte-hartzea ahalbidetzeaz, prozesu osoaren ardura bere gain hartuz. Emakumeen eta gizonen arteko partaidetza orekatua sustatzeko neurriak hartuko dira.

Enpresa adjudikazioduna arduratuko da herritarrek parte hartzeko prozesuan sortzen diren informazio, dokumentazio edo proposamen guztiak biltzeaz eta HAPOren aldaketaren dokumentazioan sartzeaz. Era berean, prozesua gizarteratzeko eta zabaltzeko komunikazio-estrategia diseinatzeaz eta garatzeaz arduratuko da.

7.- KOMUNIKAZIOA

que deberá estar preparada para poder ser adaptada de forma ágil y sencilla.

Se deberán presentar al menos dos ejemplares de cada documento que sea objeto de tramitación en papel y en el soporte informático más adecuado.

5.- COORDINACION Y RELACIONES DEL EQUIPO REDACTOR Y EL AYUNTAMIENTO

La empresa adjudicataria deberá establecer contacto periódico con la persona o personas que el Ayuntamiento designe como dirección técnica del contrato para acoger aquellas sugerencias e indicaciones que pudieran traducirse en un trabajo más perfecto y completo desde el punto de vista de los intereses municipales.

Asimismo la empresa deberá acudir a cuantas reuniones, visitas y gestiones sean precisas para la redacción y tramitación de la Modificación del PGOU.

El Ayuntamiento supervisará el desarrollo del trabajo para lo cual la empresa hará exposiciones del estado del mismo en sesiones periódicas que se celebrarán en la casa consistorial o, de común acuerdo, telemáticamente.

La empresa adjudicataria del contrato deberá atender al público en las dependencias municipales, cuando así lo requiera la fase correspondiente de tramitación de la modificación. Asimismo deberá atender las reuniones tanto de la comisión de urbanismo, como del Consejo Asesor de Planeamiento, en las que se trate de la modificación.

6.- PARTICIPACION CIUDADANA

La empresa adjudicataria deberá asumir los trabajos de asistencia técnica correspondiente durante los procesos de participación ciudadana que contemple el programa aprobado junto con el acuerdo de inicio de la Modificación.

Será la empresa adjudicataria la responsable de desarrollar la estrategia aprobada por el Ayuntamiento y permitir una participación de calidad, responsabilizándose de la totalidad del proceso. Se tomarán las medidas tendentes a promover una participación equilibrada de mujeres y hombres.

Será la empresa adjudicataria la responsable de recabar toda la información, documentación o propuestas que se generen durante el proceso de participación ciudadana y de incorporarlas a la documentación de la modificación del PGOU. Igualmente se responsabilizará de diseñar y desarrollar la estrategia comunicativa para la socialización y difusión del proceso.

7.- COMUNICACIÓN

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Enpresa adjudikazioduna udal-komunikazioaz arduratzen den taldearekin koordinatuko da komunikazio-ekintzetarako.

Horren ondorioz, enpresa adjudikaziodunak, eskatzen zaion orotan, beharrezkoa den informazioa emango du, HAPOren aldaketa idazteko eta onartzeko prozesuaren zabalkunde instituzionala eta soziala (Udalaren komunikabideen, webgunearen eta sare sozialen bidez) ahalbidetzeko beharrezkoak diren komunikazio-elementuak eta -edukiak (prentsa-oharrak, liburuxkak eta abar) idazteko.

8.- DOKUMENTUAREN JABETZA

Eibarko Udala izango da kontratua garatzeko egiten diren lanen jabea, eta jabetza intelektuala eta lanaren ustiapena beretzat gordeko ditu.

La empresa adjudicataria se coordinará para las acciones comunicativas con el equipo responsable de la comunicación municipal.

Como consecuencia, la empresa adjudicataria aportará cuantas veces se le requiera, la información necesaria para la redacción de elementos y contenidos comunicativos (notas de prensa, folletos,…etc) que posibiliten la difusión institucional y social del proceso de redacción y aprobación de la modificación del PGOU a través de medios de comunicación, web y redes sociales municipales,…etc.

8.- PROPIEDAD DEL DOCUMENTO

El Ayuntamiento de Eibar será propietario de los trabajos que se realicen en desarrollo del contrato, reservándose la propiedad intelectual y la explotación del trabajo.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

ANEXO I

Alternativas de ordenación planteadas para el ámbito de Txonta

DESARROLLO DE LA ZONA ALTA DE TXONTA

La zona alta de Txonta corresponde a la zona urbana que va de la autopista hacia el Sur. Tal y como se recoge en el convenio firmado con el Ayuntamiento, la desarrollará el Gobierno Vasco por el sistema de expropiación, al objeto poner en el mercado vivienda de alquiler social.

En el informe de "Consideraciones sobre la promoción de vivienda protegida en el Barrio de Txonta", elaborado por el Director del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte, se indica el régimen de alquiler previsto para las viviendas y se señala que la aprobación de la ordenación del ámbito es competencia municipal.

El Departamento de Vivienda del GV y el Ayuntamiento de Eibar han realizado distintos estudios con varias tipologías de edificación. A la hora de la elección del diseño del barrio se han ponderado distintos parámetros como la eficiencia, el impacto visual, la calidad de la vivienda y de los espacios públicos generados y los aspectos económicos.

También se ha temido en cuenta la opinión expresada por la "Mesa de Txonta" de oposición a un planteamiento de torres.

La operatividad del diseño de la zona alta se basa en lograr un crecimiento con edificaciones compatibles con el entorno que generen un amplio espacio central que cohesione el barrio, todo ello equilibrando las cargas del ámbito. Para lograrlo es fundamental optimizar la vialidad y controlar la excavación.

Es necesario derribar los edificios situados bajo la autopista y realojar a los residentes de los números 11 y 13 de la calle Txonta. También es necesaria la demolición del resto de edificios industriales situados a la izquierda de la calle Txonta, según se sube, y algunos edificios ubicados a la derecha -para ampliar el primer tramo de la calle-

El esquema de vialidad elegido amplía la anchura del primer tramo de la calle Txonta y la desdobla en su último tramo conectándola con la Avenida de Galicia, ello posibilita dar un tratamiento peatonal a la zona alta de la calle que está limitada por ambos lados por edificación residencial consolidada. Con ello se resuelven correctamente las circulaciones y es una solución económicamente asimilable por la urbanización.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

La nueva ordenación genera una gran plaza en el espacio central del barrio, configurada por la nueva edificación que se apoya en la ladera Este.

Con respecto a la altura de la edificación se ha tenido en cuenta la tipología del entorno y otros aspectos técnicos como por ejemplo que el CTE DB SI-3 establece que “en el caso de salida de un edifico de viviendas” si la altura de evacuación descendente de la planta excede de 28m son precisas dos salidas, es decir a partir de 9 plantas (4m de PB + 8x3m de pisos inferiores = 28m). Se procura evitar el duplicar la escalera para optimizar el costo de la edificación.

I.- Estudios previos realizados por el Ayuntamiento junto con VISESA (solución de bloque escalonado con patio interior)



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

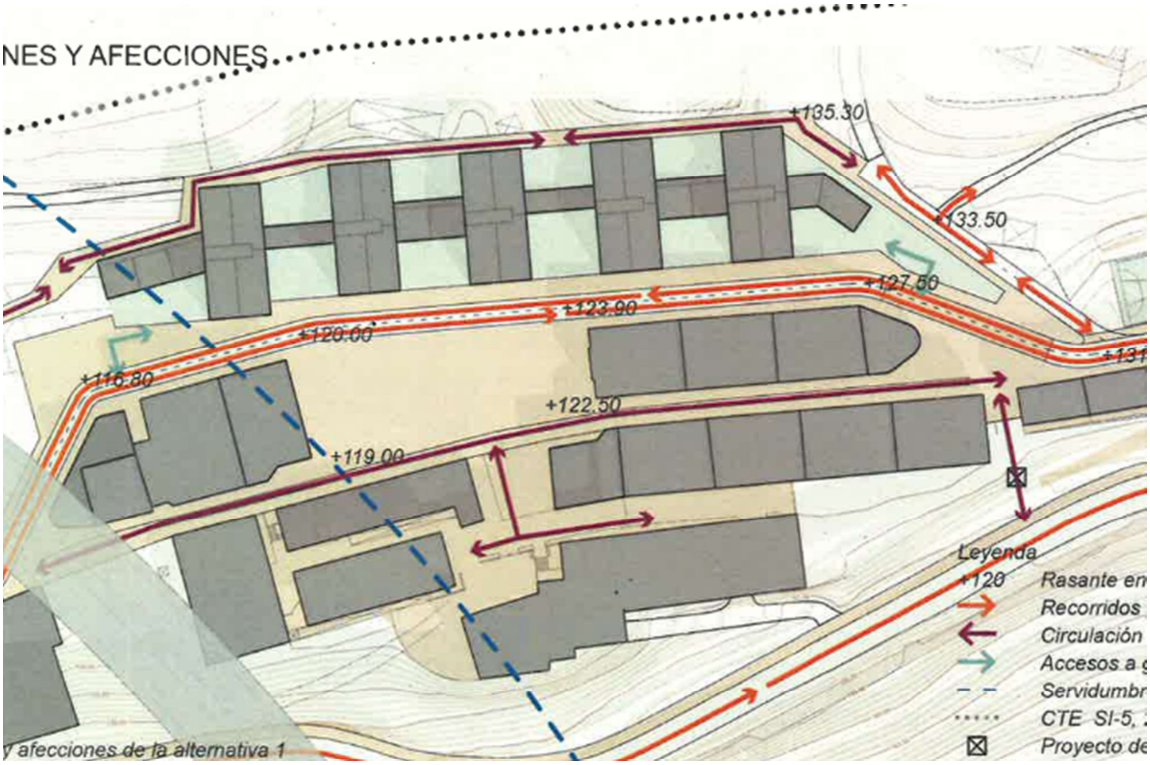
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

II.- Estudio de JAAM (que resultó seleccionada del concurso de ideas organizado por GV)


2S+PB+4+1S
2S+PB+4
2S+PB+4+1S
2S+PB+4
2S+PB+4
SL
SL
SL

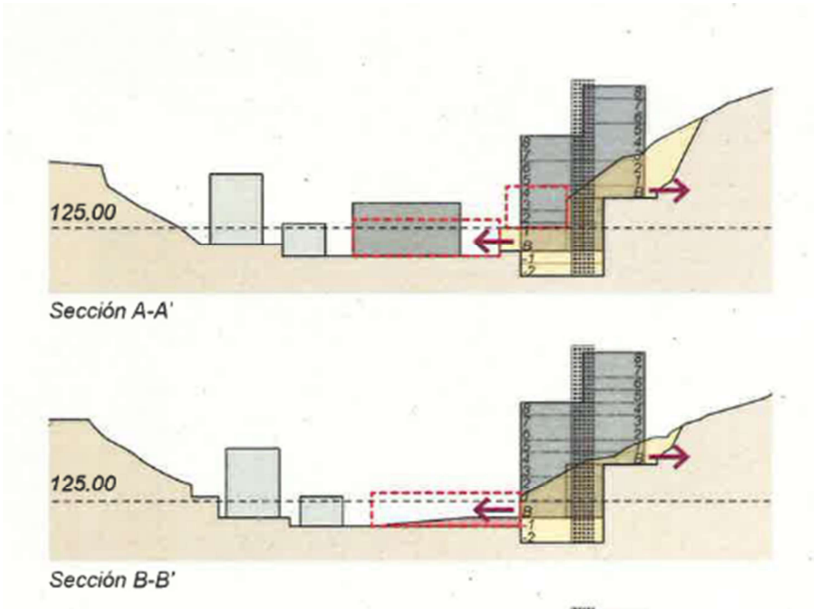
III.- Estudio de alternativas de ANASAESTUDIOS

III.a.

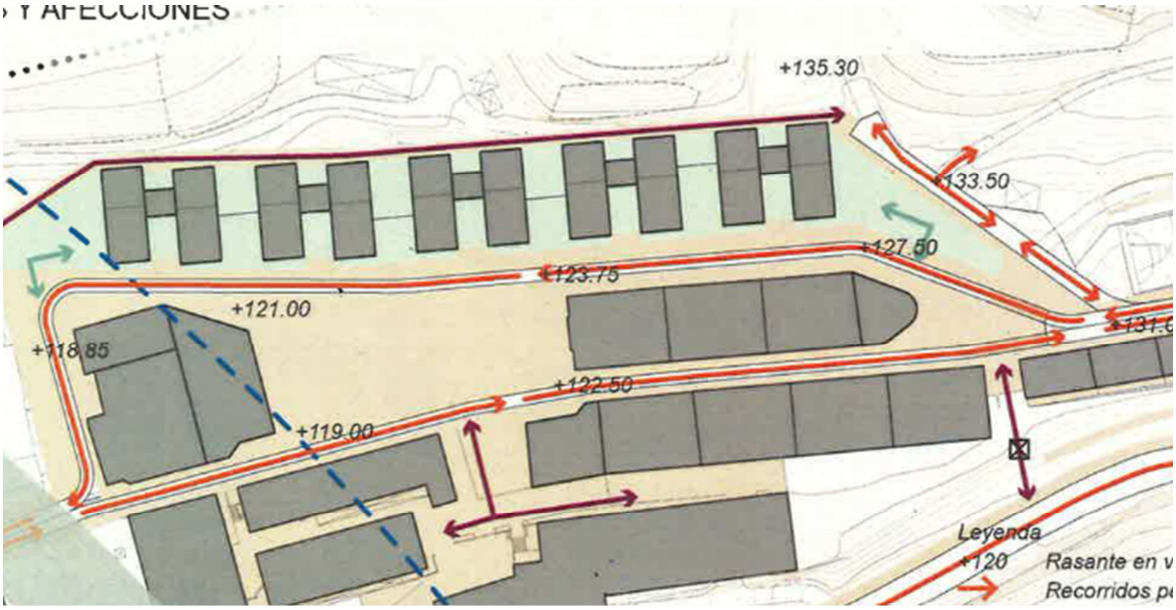


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

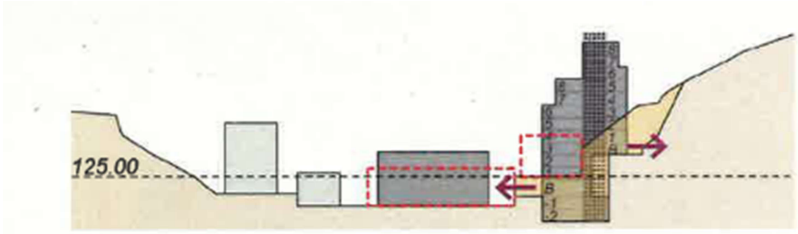


III.-b

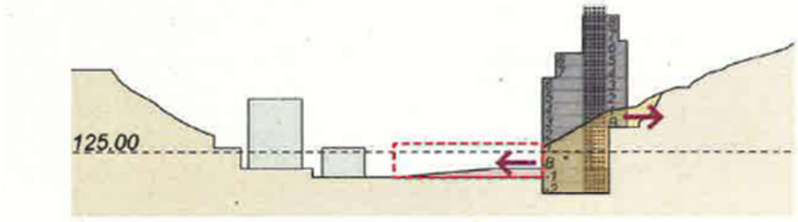


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

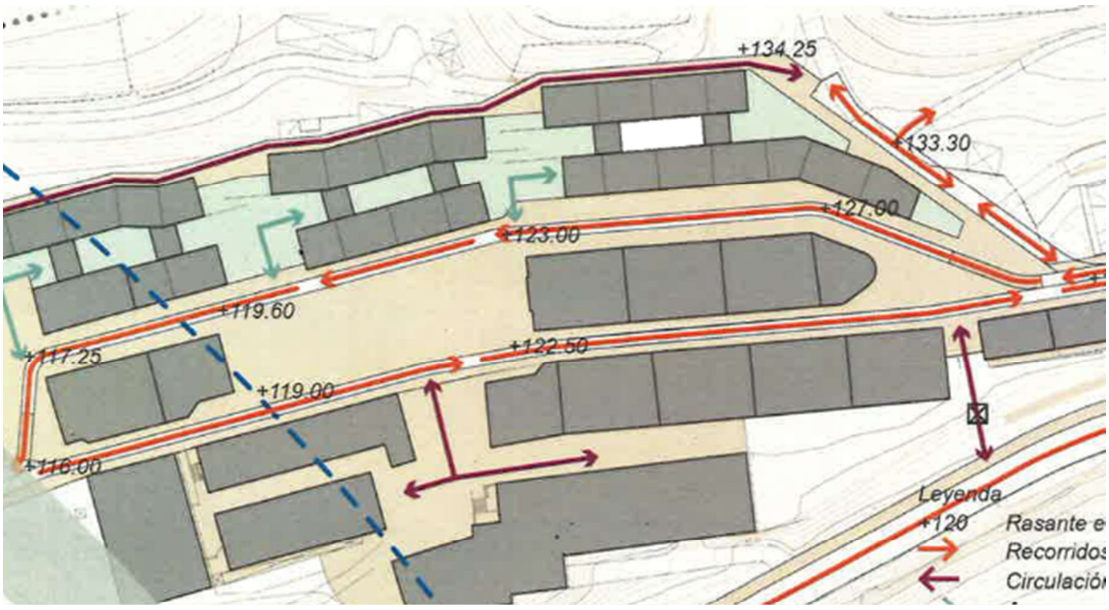


Sección A-A'



Sección D-D'

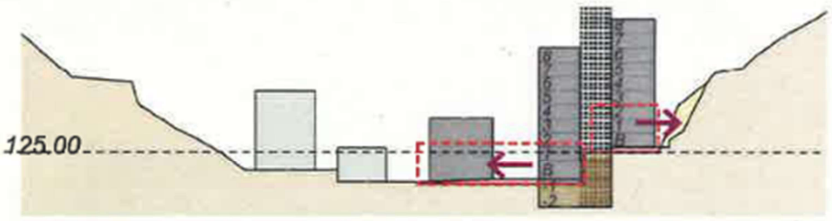
III.-c



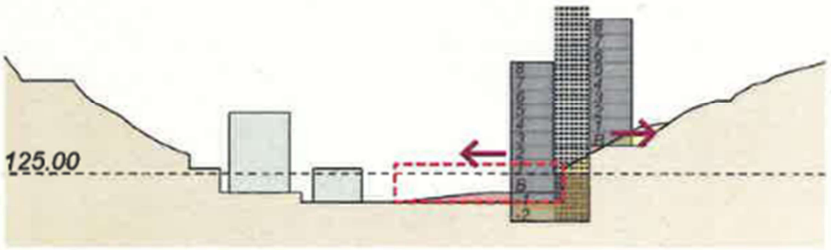
Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



Sección A-A'



Sección D-D'

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

SOLUCION ADOPTADA POR EL AYUNTAMIENTO PARA LA MODIFICACION, basada en el anteproyecto de JAAM, con aportaciones del resto de estudios.



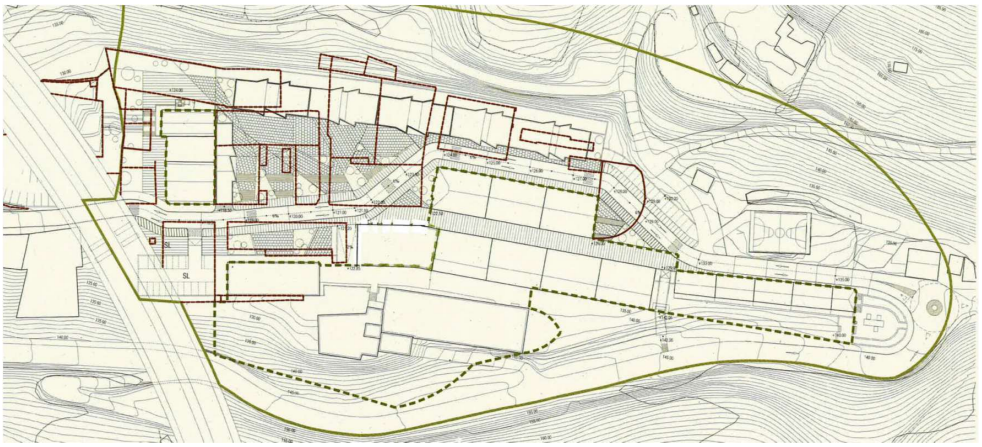
Imagen de la plaza aportada por JAAM

Consideramos que la solución elegida da cumplimiento al programa de necesidades que se resume en:

- Solución correcta de vialidad.
- Programa de viviendas que dé cumplimiento a los objetivos establecidos:
  - Buena orientación de las viviendas garantizando el soleamiento
  - Se pueden encajar todas las tipologías (1, 2 y 3 dormitorios) en los distintos portales según las necesidades del programa.
  - Se puede edificar por bloques progresivos, en función de la demanda.
  - Buen rendimiento de número de viviendas por escalera
- Funcionalidad en el aparcamiento.
- Mejor configuración formal de la plaza.
- Fachada continua con una Imagen urbana de calidad
- Optimización de excavación.
- Rematar correctamente la edificación residencial existente.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



La nueva edificación aprovecha las plataformas actualmente ocupadas.



Esquema de aparcamiento que optimiza la ventilación

Para establecer el perfil de la edificación, se tiene en cuenta que el nuevo edificio tiene que mantener una coherencia con los edificios residenciales de la calle Txonta que tienen mayoritariamente un perfil de 6 alturas (PB+4+a).

El nuevo edificio que sustituirá al 19 de la calle Txonta, tapará la medianera de los números 15 y 17, que son edificios de 5 (PB + 3+ a) y dará fachada a la plaza. En este edificio, se centralizaran los accesos a las plantas de aparcamiento a lo que se destinará la planta de semisótano (que probablemente tenga que retranquearse hasta cumplir la separación de 5 m del cauce). Tendrá un perfil variable, en la calle Txonta aflorará 6 plantas SS+PB+4 y en la plaza 5 alturas al desaparecer el SS. La planta de semisótano

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

tendrá uso de aparcamiento, la planta baja (con acceso desde la rasante superior de la plaza) tendrá uso comercial y las 4 plantas altas uso residencial.

Como inicio de a la alineación de los edificios pares de la calle Txonta, se propone la transformación del edificio industrial de Txonta 34 en un edificio residencial. En este caso existen dos posibilidades, el mantener la edificación actual y transformarla en residencial o sustituir el edificio. En el primer caso se propone mantener el perfil actual de PB+3+a dando también uso residencial a la planta baja, que queda elevada de la rasante de calle. En el segundo caso se construiría un edificio de PB+4+a, destinándose la planta baja para usos equipamentales (habría que ver lo que dice “URA” sobre el retiro del cauce). En ambos casos el aprovechamiento residencial sería el mismo.

Para encajar la mayor parte de las nuevas viviendas se plantea un edificio lineal que se apoya en la ladera Este. Se trata de aportar una imagen urbana que se integre con la edificación existente. Este edificio tiene una orientación óptima ya que permite el soleamiento de las viviendas (que en su mayoría tendrán una única orientación, al encajarse 4 o 5 viviendas por portal).

El nuevo edificio longitudinal, que queda en un plano trasero, da fachada a la plaza y la nueva calle, que tendrá 12m de anchura. Se plantea un edificio de 7 alturas en todo su desarrollo con PB de uso comercial y trasteros, más 6 plantas altas de vivienda, la última de ellas retranqueada 2m respecto a la fachada principal para reducir su presencia.

Al final de la calle la rasante sube 3,5 m. Si se mantiene la altura de coronación, la altura del edificio se trasformaría en 6 alturas B+5 todas de uso residencial (con trasteros en semisótano, al quedar semienterrada es planta), o se puede optar por escalonar los dos últimos bloques.

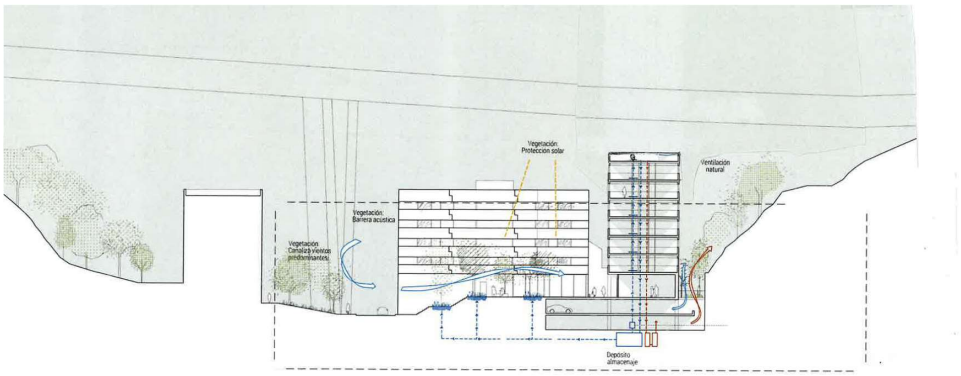


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**





Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Parámetros de la edificación: Número de viviendas 199 viviendas

Superficie residencial VPO 15.000m2



BLOQUE LINEAL

6 módulos de 11,50m x 25m de ocupación en planta baja; 13,50m x 25m en cinco plantas altas.

Perfil PB+5+a (ático retranqueado 2m de la fachada principal)

Número de viviendas 162 viviendas (con 4vivi/plta el 50% y 5vivi/plta el resto)

- Ocupación por módulo PB 287,50m2
- Ocupación total 1.725,00m2
- Edificabilidad residencial protegida 11.850,00m2
- Superficie comercial 500m2
- Trasteros 500m2
- Equipamiento 500m2
- Accesos 225m2



BLOQUE TXONTA 19

Planta 8m x 30m

Perfil SS+PB+4

Número de viviendas 12 viviendas

- Ocupación 240m2
- Superficie residencial 960m2
- Superficie comercial 200m2
- Accesos 40m2



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

BLOQUE TXONTA 34

Planta 15m x 30m

Perfil PB+4+a

Número de viviendas 25 viviendas

- Ocupación 450m2
- Superficie residencial 2.190m2
- Superficie Equipamiento 400m2 (o 0m2)
- Accesos 50m2

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

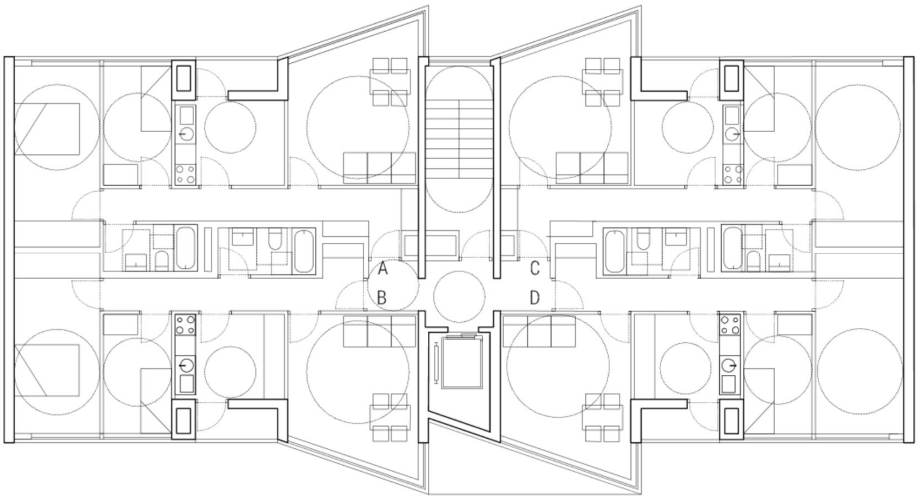
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Tipología edificatoria

Se plantean tres bloques con un fondo para uso residencial de 8, 15 y 13,50m respectivamente. Los dos primeros bloques tienen la función de rematar la edificación existente y se pueden habilitar 3 viviendas por planta en el primer caso con un total de 12 viviendas y 5 viviendas en el segundo con un total de 25 viviendas. En el bloque lineal se puede edificar 162 viviendas.

En el bloque lineal la planta baja tiene un fondo edificado de 11,50m. Se ha asignado en plantas altas un fondo edificado 13,50m y a la planta de ático un fondo de 11,50m (retranqueándose en la fachada principal). Se puede optar por edificar bloques con igual fondo que las plantas bajas con lo que no se consumiría la edificabilidad asignada o volar un metro a ambos lados en función de las necesidades del Departamento.

Se adjunta un diseño de bloques, basado en el anteproyecto de JAAM, en el que se habilitan 4 viviendas por planta con un programa de viviendas de dos dormitorios y un fondo edificado de 11,50m (sin volar sobre la planta baja, salvo vuelos puntuales de planta triangular). Esta solución implica menor costo edificado por vivienda.



Con el mismo esquema de escalera central y 11,50m de fondo en planta baja, se puede redistribuir la distribución encajando distintos programas, con lo que el abanico de posibilidades de edificación es muy amplio:

- 2 viviendas de tres dormitorios y 2 de uno por planta.
- 5 viviendas de un dormitorio por planta. (desplazando la escalera 2 m respecto al eje central y el mismo fondo de 11,50m)

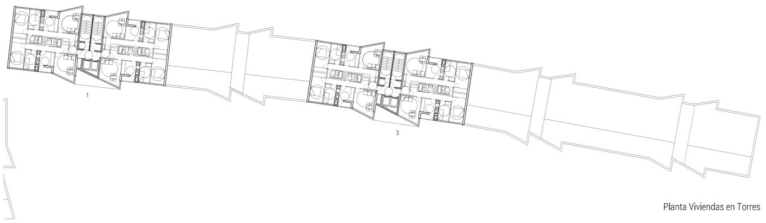
Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

- 2 viviendas de tres dormitorios y 2 de dos en la misma planta (si se va a una mayor superficie ocupada en plantas altas, con un fondo de 13,50m y desplazando, como en el caso anterior, la escalera 2 m respecto al eje central)

Es recomendable que las distintas alternativas planteadas se repitan en todas las plantas, para unificar la disposición de los cuartos húmedos.



Los estándares se deben de cumplir en el propio ámbito y, teniendo en cuenta la ocupación prevista y la edificación planteada, ello parece factible.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

DESARROLLO DE LA ZONA BAJA DE TXONTA

La denominada zona baja de Txonta corresponde a la zona urbana situada al inicio de la calle Txonta, a la izquierda de la misma según se sube, y que está delimitada por la autopista hacia el Sur y Este, la calle Txonta al Oeste y la trasera de los edificio de Urkizu al Norte.

Es una zona que queda parcialmente oculta por la edificación residencial existente (edificios de Urkizu y Txonta). Está ocupada por edificios industriales en mal estado que mayoritariamente no tiene actividad (Cadenas Iris, Iparragirre 6, Gisastu Bide 1-3, AIBE) y algunos otros que están parcialmente derribados (antiguo SOLAC).

La ordenación de esta zona, junto con la del resto de Txonta ha quedado anulada en el planeamiento vigente y precisa de una regeneración importante, por lo que se ha considerado necesario reordenar este ámbito junto con la zona alta mediante una Modificación Puntual del Plan General.

El objetivo de la ordenación es eliminar toda la edificación industrial obsoleta y generar un nuevo desarrollo residencial que se apoyará en un nuevo vial paralelo al Paseo de Urkizu que unirá la calle Txonta con la calle Iparragirre.

I.- Estudios previos realizados por el Ayuntamiento

En el diseño del ámbito la solución de la vialidad es prioritaria. El objetivo es conectar con un nuevo vial la calle Iparraguirre y con la calle Txonta y conectar el nuevo vial con la calle Karmen y Barakaldo. Ello permitiría reorganizar el tráfico rodado y plantear nuevas alternativas de circulación en la zona Sur de la ciudad.

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Se realizaron varios estudios de implantación de los bloques, en función de la ubicación del nuevo vial. Se recogen alguna alternativa anterior con distintas ubicaciones de la nueva vialidad que articula la edificación



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

SOLUCION DEFINITIVA

La nueva calle tendrá 18m de ancho, y un tratamiento de zona residencial con edificación a un solo lado y una zona arbolada en el otro (tamizará la imagen de la trasera de los edificios de Urkizu). Además, la edificación de viviendas sobre rasante se aleja todavía más de las viviendas de enfrente, al haber una terraza de entre la calle y el nuevo edificio.

En la zona central de la nueva calle, junto a la conexión con Karmen se ampliará el espacio público existente delante del convento.

En la zona de Iparragirre y trasera de Urkizu se ha planteado un desarrollo con edificaciones lineales que tendrán uso predominantemente residencial (también en planta baja).

No se prevén bajos comerciales, salvo frente al espacio público delante del convento y se analizará la posibilidad de ubicarlo también en el bloque que se sitúa en la calle Txonta.

Las parcelas edificadas tendrán 18/20m de fondo en plantas de sótano, y un fondo edificado de 13m en altura. Los edificios de viviendas dispondrán, como se ha dicho, de terrazas en planta baja.

Para el bloque que enlaza con la calle Iparraguirre (el 01), se prevé un perfil de 9 plantas sobre rasante de uso residencial (2S + B + VIII) en el tramo bajo de la calle y 8 plantas de uso residencial (2S + B + VII) al final de la misma ya en Iparragirre.

El perfil previsto en los bloques de la trasera de Urkizu (el 02) es de 9 plantas sobre rasante de uso residencial (2S+Baja + VIII) en su inicio, a la que se añade una planta ático una vez se avanza en el desarrollo de la calle (2S+Baja + VIII +a). En la segunda mitad del bloque, al subir la rasante y mantenerse la altura de coronación, el edificio pierde una planta quedando con un perfil de 8 plantas más ático (2S+Baja + VII+ a).

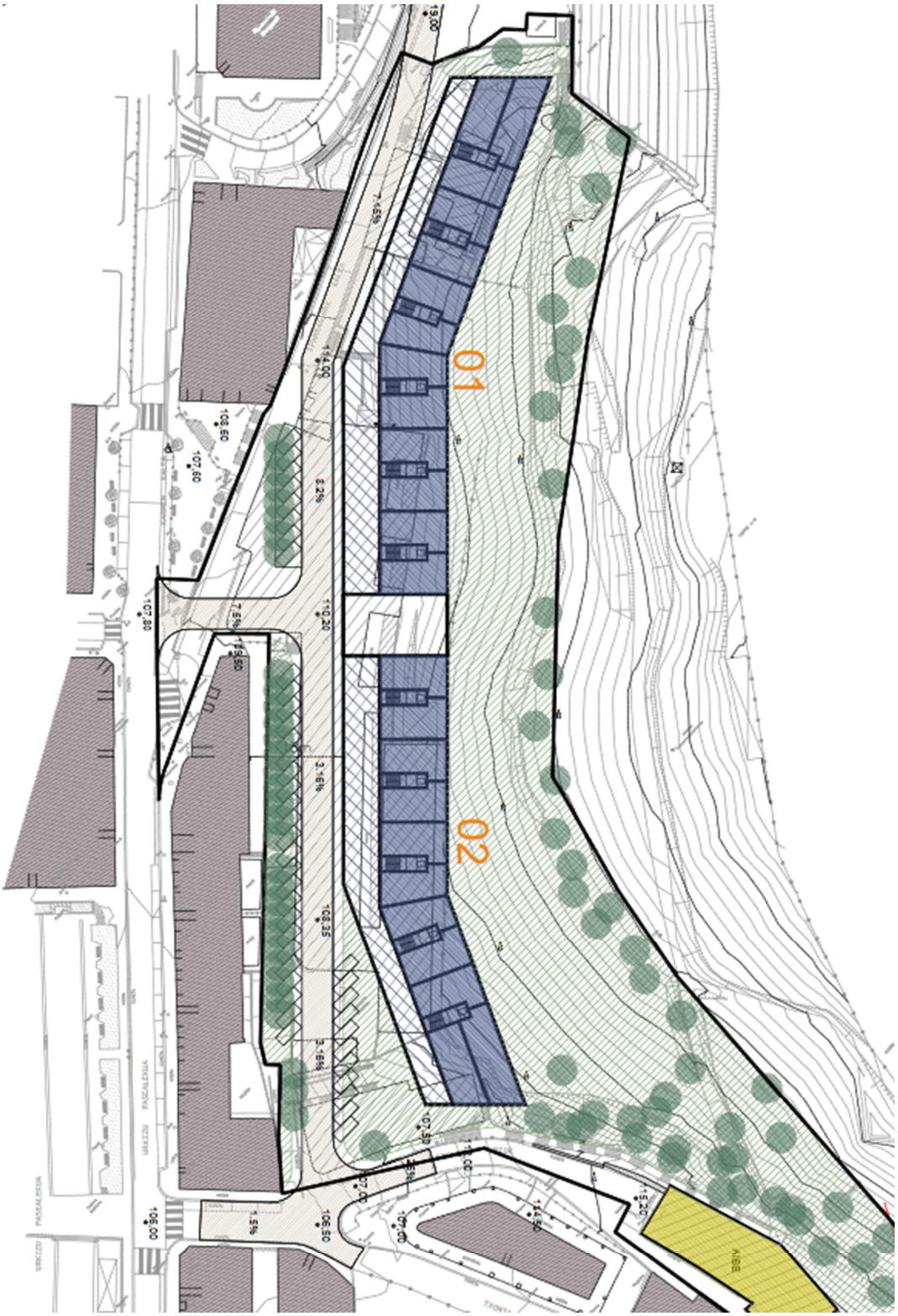
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

También hay que tener en cuenta que la edificación industrial prexistente que contaba también con gran altura, y estaba a corta distancia de los edificios residenciales existentes. Los nuevos edificios quedan muy alejada de los mismos.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo



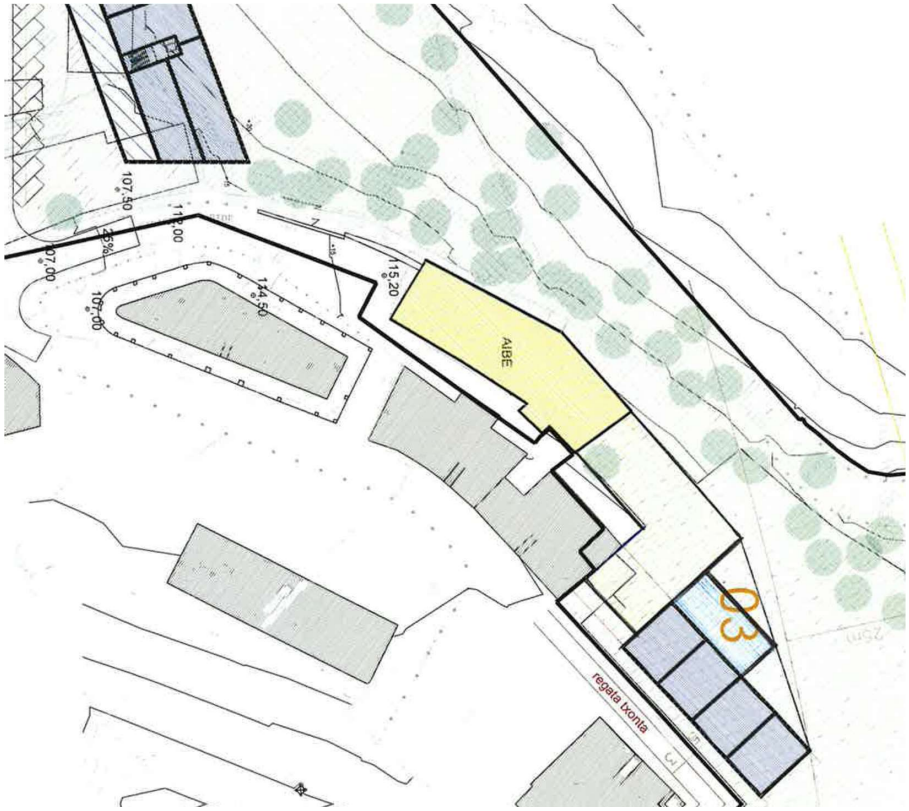
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

En la zona de Txonta (donde anteriormente se alzaba SOLAC) se plantea un nuevo edificio como remate la edificación residencial existente. La nueva alineación se retranquea para cumplir el retiro a la regata y permitir que la calle Txonta pueda continuar con una sección de doble carril que enlace con la zona alta. El edificio tendrá un perfil de 2S+PB+V+a. El resto del espacio se destinará a espacios libres en la transición con la zona alta de Txonta.

Se propone mantener el edifico de AIBE y transformarlo en un edificio equipamental con conexión con la calle Txonta que actúe de unión de los edificios residenciales existentes y previstos.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

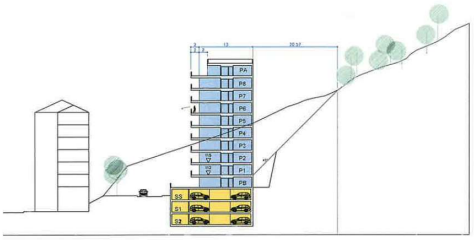
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

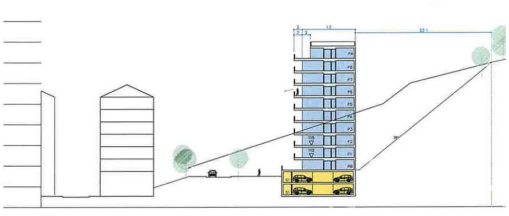
Los perfiles ordenados son compatibles con el entorno. Los nuevos bloques son una o dos planta más que los que los más próximos, pero hay que tener en cuenta que se alejan de ellos y en el mismo ámbito encontramos edificios de mayor altura como son las torres de Urkizu. En concreto:

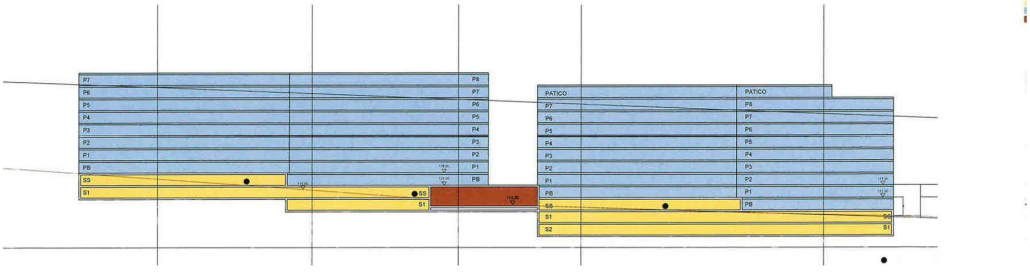
- El bloque 01, en el final de la calle Iparraguirre, tiene 8 alturas. El bloque de VPO construido más adelante, en la misma calle, que tiene 6 plantas de viviendas en su primer tramo y 7 plantas en el segundo, pero las plantas de semisótanos afloran sobre la rasante de la calle casi dos plantas en la esquina inferior (por donde tiene el acceso el primer semisótano).
  En la zona baja, que queda frente al espacio libre delante de la iglesia, al bajar la calle el bloque 01 llega a 10 alturas. El edificio situado frente tiene 8 plantas en su fachada de la calle Karmen y una más (9) en su fachada posterior y el contiguo 7 y 8 respectivamente

- El bloque 02 tiene 8/9 alturas y la manzana con fachada a Urkizu, que es la que está en frente del mismo, tiene edificios de 7 plantas en la zona central y de 8 en las esquinas, además el nuevo edificio se alejará de los mismos 24m.

- El edificio de la calle Txonta tiene 6 alturas más ático, el colindante tiene el mismo perfil y los de calle abajo 6 y 8 alturas.







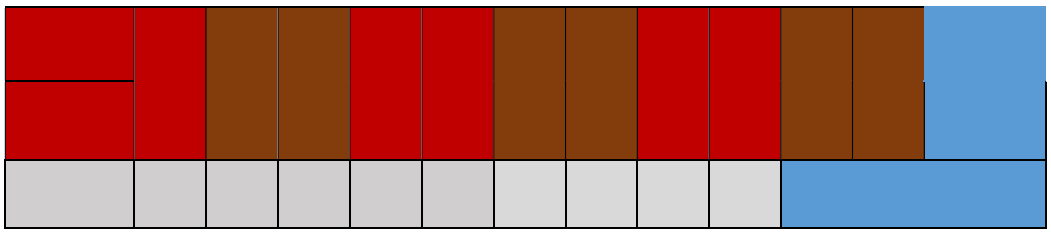
Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Parámetros de la edificación:

Número de viviendas 237 viviendas (229 libres + 8 tasadas)

Superficie residencial 24.063,00m2(23.413m2 libres + 650m2 tasados)



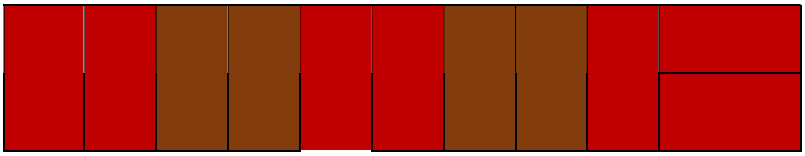
BLOQUE 01

110m x 18/20m de ocupación en planta sótano y 100m x 13m en plantas altas.

Perfil (2S + B + VIII), (2S + B + VII)

Número de viviendas 110 viviendas

- Ocupación 2.100,00m2
- Edificabilidad residencial libre 11.334,00m2
- Edificabilidad comercial 520,00m2



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



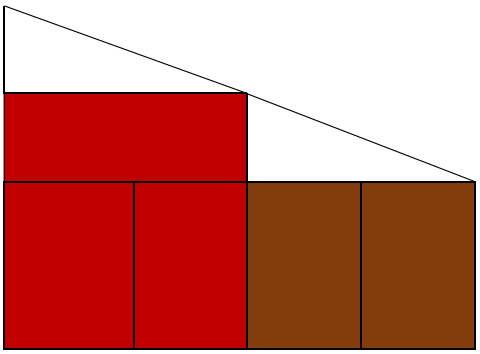
BLOQUE 02

86m x 18/20m de ocupación en planta sótano y 86m x 13m en plantas altas.

Perfil (2S + B + VIII+a), (2S + B + VII+a)

Número de viviendas 103 viviendas

- Ocupación 1.650,00m2
- Edificabilidad residencial libre 10.729,00m2
- Edificabilidad comercial 0,00m2



BLOQUE 03

31m x 18m de ocupación en planta sótano y 18/11m x 32m en plantas altas.
Ocupación comercial 31m x 18m

Perfil 2S+ PB + V +a

Número de viviendas 24 viviendas (16 libres y 8 tasadas)

- Ocupación total 560,00m2
- Edificabilidad residencial libre 1.350,00m2
- Edificabilidad residencial tasada 650,00m2
- Edificabilidad comercial 400,00m2

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

El cumplimiento de estándares de la Ley del Suelo, excepto en lo que respecta a la vivienda protegida que se realizará de forma conjunta con la zona alta, se debe de justificar en el propio ámbito. Teniendo en cuenta la ocupación prevista y la edificación planteada, el cumplimiento es factible.

Con respecto al estándar de vivienda protegida:

"Los planes generales y, en su caso, los especiales, deben calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área (mínimo del 20% para construir VPO de régimen general y especial y el resto a VPO de régimen tasado)".

Para poder habilitar 229 viviendas libres con una edificabilidad 23.413m2 libres es preciso generar 153 viviendas protegidas y 15.609m2 de edificabilidad urbanística protegida.

En la zona alta se habilitan 199 viviendas protegidas con una edificabilidad urbanística protegida de 15.000m2, y en la zona baja 8 viviendas protegidas (tasadas) con una edificabilidad urbanística de 650m2. Con lo que se cumple el estándar.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

I ERANSKINA

Txonta eremurako planteatutako antolamendu-alternatibak

TXONTAKO GOIALDEAREN GARAPENA

Txontako goialdea autopistatik Hegoalde partera doan hiri-inguruari dagokio. Udalarekin sinatutako hitzarmenean jasotzen denez, Eusko Jaurlaritzak garatuko du alde hori, desjabetze-sistema bidez, merkatuan alokairu sozialeko etxebizitza jartzeko helburuz.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko zuzendariak egindako “Txonta auzoko etxebizitza babestuen sustapenari buruzko kontsiderazioak” txostenean, etxebizitzetarako aurreikusitako alokairu-erregimena zein den adierazten da, eta azpieremuaren antolamendua onartzea Udalaren eskumena dela azpimarratzen da.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak eta Eibarko Udalak hainbat azterlan egin dituzte, eraikuntza-tipologia ezberdinekin. Auzoaren diseinua aukeratzeko orduan, hainbat parametro haztatu dira, hala nola eraginkortasuna, inpaktu bisuala, etxebizitzaren eta sortutako espazio publikoen kalitatea eta alderdi ekonomikoak.

Kontuan hartu da, baita ere, “Txontako Mahaiak" dorreen planteamenduaren aurrean adierazitako kontrako iritzia.

Goialdearen diseinuaren eraginkortasunak hazkunde bat lortzea du xede, non ingurunearekin bateragarriak diren eraikinak egingo diren, erdiko espazio zabal bat utziz, auzoa kohesionatuko duena; hori guztia, eremuaren kargak orekatuz. Hori lortzeko, funtsezkoa da bidegintza optimizatzea eta lur-hondeaketa kontrolatzea.

Beharrezkoa da autopista azpian kokatutako eraikinak eraistea eta Txonta kaleko 11 eta 13 zenbakietako egoiliarrak birkokatzea. Era berean, Txonta kalearen ezkerraldean (errepidetik igota) dauden gainerako industria-eraikinak eraitsi behar dira, bai eta eskuinaldean dauden eraikin batzuk ere, -kalearen lehen zatia handitzeko-.

Aukeratutako bidegintza-eskemak Txonta kaleko lehen zatiaren zabalera handitzen du, eta bitan banatzen du kalea azken zatian, Galizia etorbidearekin lotuz. Horrek aukera ematen du kalearen goiko aldeari oinezkoen tratamendua emateko, zeina bizitegi-eraikuntza finkatuek mugatzen duten bi aldeetatik. Horrekin, modu egokian ebazten dira zirkulazioak, eta soluzio ekonomikoki onargarria da urbanizazioarentzat.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Antolamendu berriak plaza zabal bat sortuko du auzoaren erdiko espazioan, Ekialdeko magalean bermatuko den eraikuntza berriak eratua.

Eraikuntzaren altuerari dagokionez, ingurunearen tipologia eta beste alderdi tekniko batzuk hartu dira kontuan; adibidez, EKT OD-SS-3k ezartzen duenez, “etxebizitza-eraikin baten irteeraren kasuan”, solairuaren beheranzko ebakuazio-altuera 28 m-tik gorakoa bada, bi irteera behar dira, hau da, 9 solairutik aurrera (BSko 4 m + azpiko solairuetako 8x3m = 28m). Eskailera bikoiztea saihestuko da, eraikuntzaren kostua optimizatzeko.

I. Udalak, VISESArekin batera, egindako aurretiazko azterlanak (bloke mailakatuaren soluzioa, barruko patioarekin).

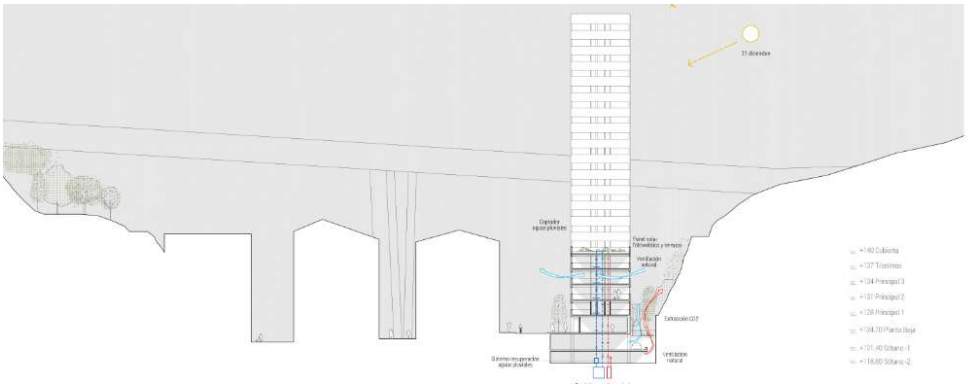


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

III. JAAM arkitektura-etxearen azterlana (Eusko Jaurlaritzak antolatutako ideia-lehiaketatik hautatu zena)



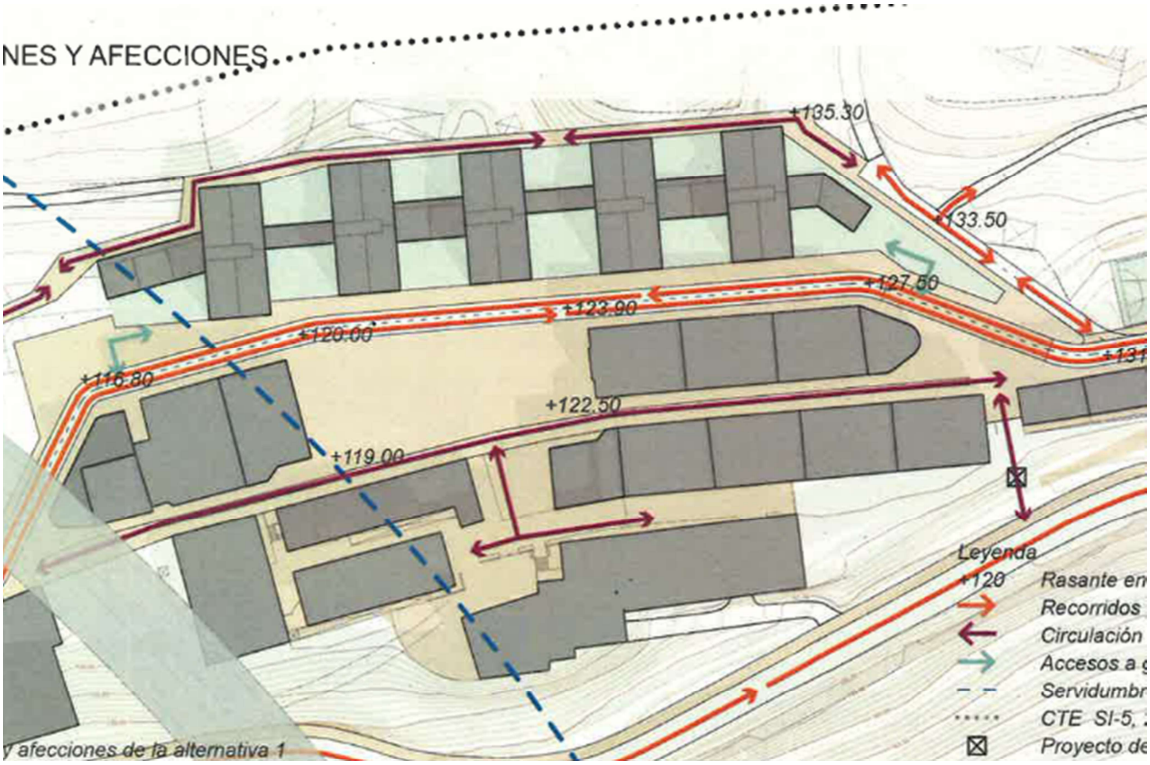


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

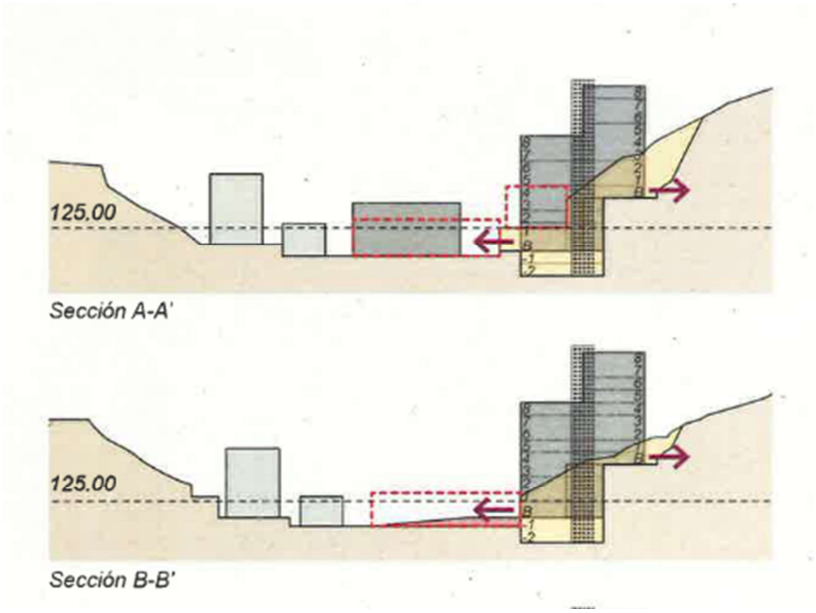
III.-ANASAESTUDIOS etxeak aurkeztutako alternatiben azterlana

III.a

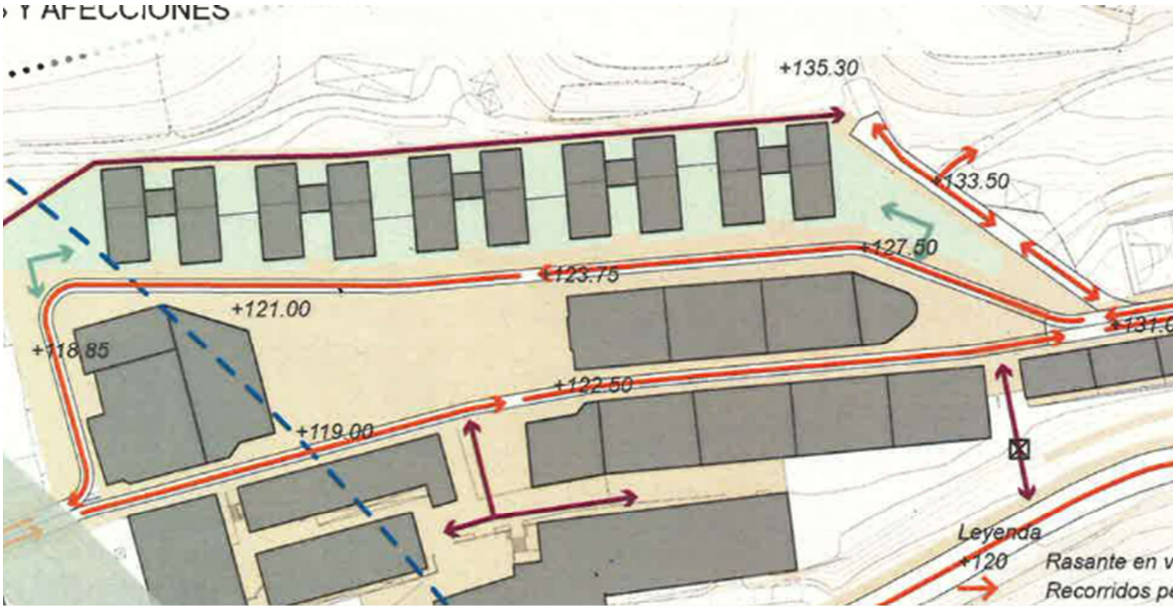


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

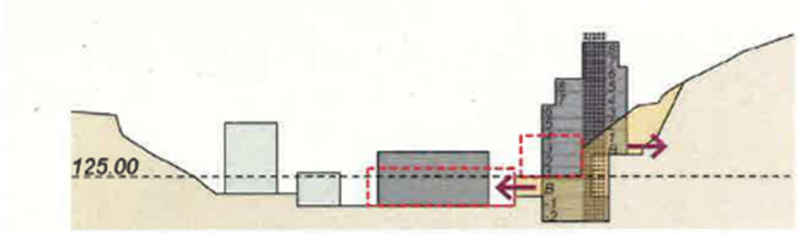


III.-b

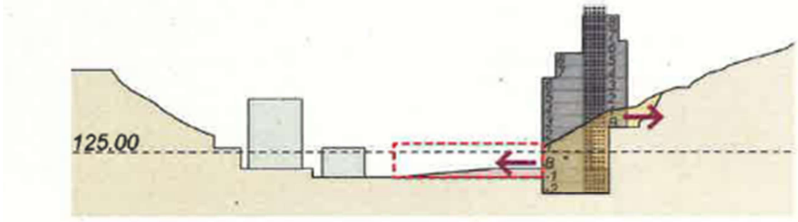


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

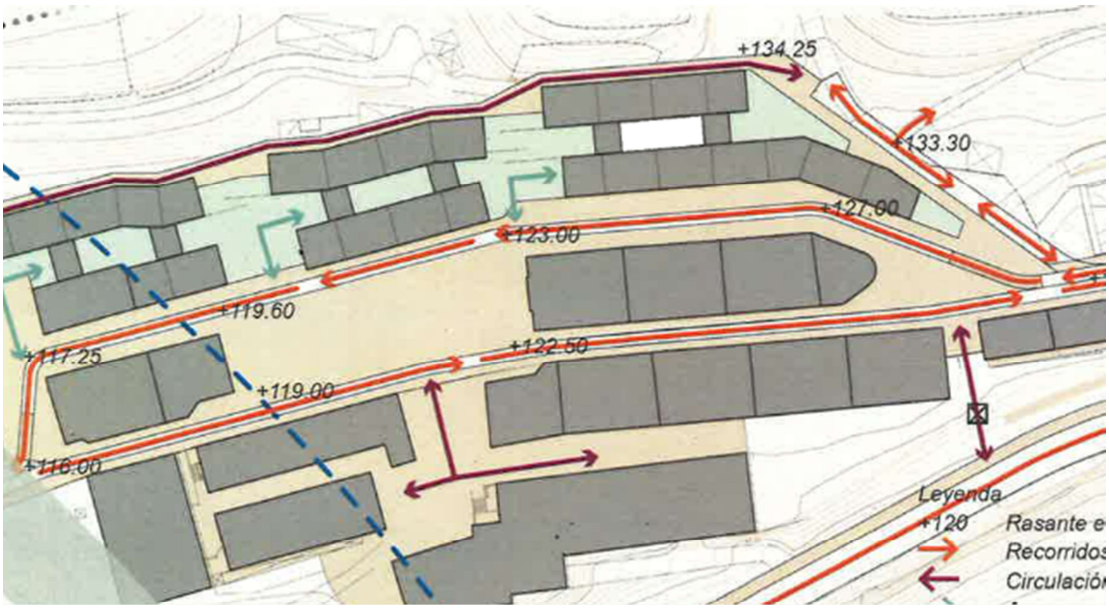


Sección A-A'



Sección D-D'

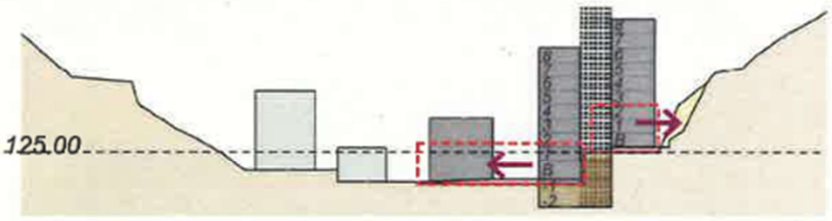
III.-c



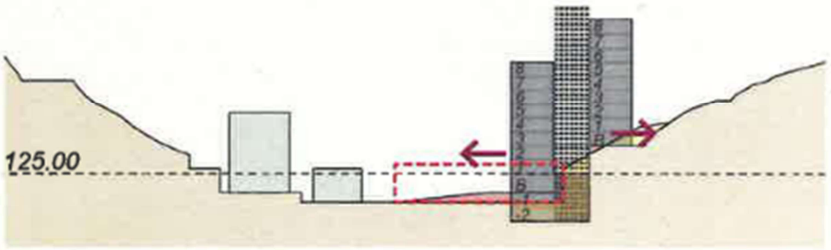
Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



Sección A-A'



Sección D-D'

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

ALDAKETARAKO UDALAK HARTUTAKO SOLUZIOA, JAAM etxearen aurreproiektuan oinarritua, gainerako azterlanetatik aterako ekarpenekin.



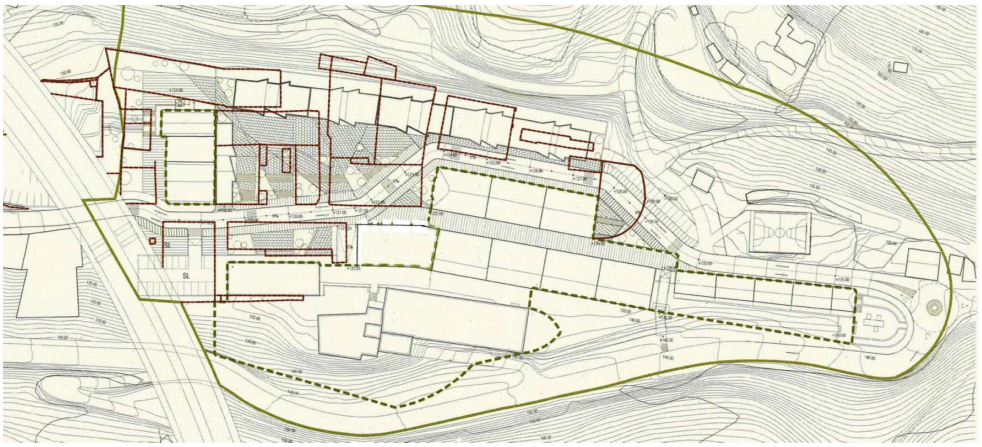
Plazaren irudia, JAAMek lagatakoa.

Uste dugu aukeratutako soluzioak bete egiten duela premien programa, zeina horrela laburbiltzen den:

- Bidegintzaren soluzioa zuzena.
- Etxebizitza-programa bat ezarritako helburuak beteko dituena:
  - Etxebizitzen orientazio ona, eguzkialdia bermatuz.
  - Tipologia guztiak (1, 2 eta 3 logela) txerta daitezke atari ezberdinetan, programaren premien arabera.
  - Blokeak eskariaren arabera eraiki daitezke.
  - Errendimendu ona etxebizitza-kopurua/eskailera erlazioan.
- Funtzionaltasuna aparkamenduan.
- Plazaren konfigurazio formal hobea.
- Fatxada jarraitua, kalitatezko irudi urbano batekin.
- Hondeaketaren optimizazioa.
- Lehendik dagoen bizitegi-eraikuntza egoki errematatzea.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



Eraikuntza berriak egun okupatuta dauden plataformak aprobetxatuko ditu.



Aparkamendu-eskemak aireztapena optimizatuko du.

Eraikuntzaren profila ezartzeko, kontuan hartu da eraikin berriak koherentzia bat izan behar duela Txonta kaleko bizitegi-eraikinekin, zeinek oro har 6 altuerako profila duten (BS+4+a).

Txonta kaleko 19 zenbakia ordezkatuko duen eraikin berriak estali egingo du 15 eta 17 zenbakien mehelina, eta fatxadak plazara emango du; 15 eta 17 eraikinak 5 altuerako eraikinak dira (BS+3+a). Eraikin honetan zentralizatuko dira aparkatzeko solairuetarako sarbideak; horretarako erabiliko da erdisotoa (zeina ziur asko atzeraeman beharko den, ibaiaren ibilgutik 5 m-ko bereizketaren baldintza betetzeko). Profil aldakorra izango du: Txonta kalean 6 solairu (Erdisotoa+BS+4) azaleratuko dira, eta plazan 5 altuera,

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

erdisotoa ezkutuan geratzen baita. Erdisotoak aparkaleku-erabilera izango du; beheko solairuak (plazaren goi-sestratik izango du sarbidea) merkataritza-erabilera izango du, eta 4 goi-solairuek bizitegi-erabilera.

Txonta kaleko eraikin bikoitien lerrokaduraren hasiera gisa, proposatzen da Txonta 34 zenbakiko eraikina industriala izatetik bizitegi-erabilerara izatera aldatzea. Kasu honetan bi aukera daude: egungo eraikina mantentzea eta bizitegi-eraikina bihurtzea edo eraikina aldatzea. Lehenengo kasuan, proposatzen da egungo profilari (BS+3+a) eustea, beheko solairuari ere bizitegi-erabilera emanez; beheko solairua kaleko sestratik gora geratuko da. Bigarren kasuan, BS+4+a-ko eraikin bat eraikiko litzateke eta beheko solairua ekipamendu-erabileretarako izango litzateke (ikusi beharko litzateteke zer dioen "URA" entitateak ibaiaren ibilguarekiko distantziaren gainean. Kasu bietan, etxebizitza-aprobetxamendua berbera litzateke.

Etxebizitza berri gehienak txertatzeko, eraikin lineal bat planteatzen da, Ekialdeko mendi-magalean bermatuko dena. Helburua da irudi urbano bat ematea, lehendik dagoen eraikuntzarekin intregratuko dena. Eraikin horrek orientazio optimoa du, etxebizitzek eguzkia izatea ahalbidetzen duelako (gehienek orientazio bakarra izango dute, atari bakoitzeko 4 edo 5 etxebizitza txertatuko baitira).

Luzetarako eraikin berriak, atzealdeko plano batean geratuko dena, fatxada plazara eta kale berrira emango du; kaleak 12 m-ko zabalera izango du. Garapen osoan 7 altuerako eraikin bat proposatzen da, merkataritza-erabilerako BSrekin eta trastelekuekin, gehi etxebizitzako 6 goi-solairu; azken solairua fatxada nagusitik 2 metrora atzeraemango da, bere presentzia murrizteko.

Kalearen amaieran sestra 3,5 m igotzen da. Gailurraren altuerari eusten bazaio, eraikinaren altuera hauxe litzateke: 6 altuera BS+5, denak bizitegi-erabilerakoak (trastelekuak erdisotoan egongo lirateke, solairu hori erdi lurperatuta geratuko litzateke-eta), edo, bestela, azken bi blokeak mailakatu litezke.

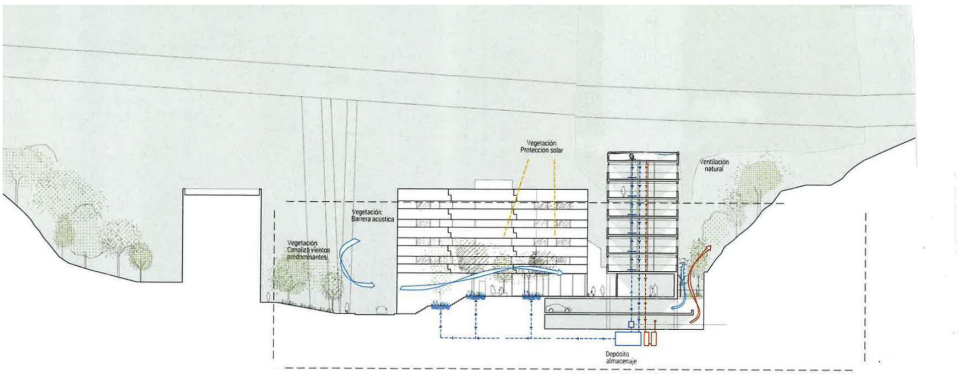


Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**





Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Eraikuntzaren parametroak: Etxebizitza-kopurua: 199 etxebizitza

Babes Ofizialeko etxebizitzen bizitegi-azalera: 15.000 m2



BLOKE LINEALA

6 moduluk 11,50 m x 25 m-ko okupazioa izango dute beheko solairuan; eta 13,50m x 25m bost goi-solairutan.

BS+5+a profila (atikoa fatxada nagusitik 2 m-ra atzeraemanda egongo da)

Etxebizitza-kopurua: 162 etxebizitza (% 50an 4 etxebizitza/solairuko eta gainerakoan 5 etxebizitza/solairuko).

- BSko moduluko okupazioa 287,50m2.
- Okupazioa guztira 1.725,00m2.
- Babestutako bzitegi-eraikigarritasuna 11.850,00 m2
- Merkataritza-azalera 500m2
- Trastelekuak 500m2
- Ekipamendua 500m2
- Sarbideak 225m2



TXONTA 19 BLOKEA

Oina: 8m x 30m

Profila: Erdisotoa+BS+4

Etxebizitza-kopurua: 12 etxebizitza

- Okupazioa: 240m2.
- Bizitegi-azalera 960m2
- Merkataritza-azalera 200m2.
- Sarbideak 40m2

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



TXONTA 34 BLOKEA

Oina: 15m x 30m

Profila: BS+4+a

Etxebizitza-kopurua: 25 etxebizitza

- Okupazioa: 450m2.
- Bizitegi-azalera 2.190m2
- Ekipamendu-azalera: 400m2 (o 0m2)
- Sarbideak 50m2

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

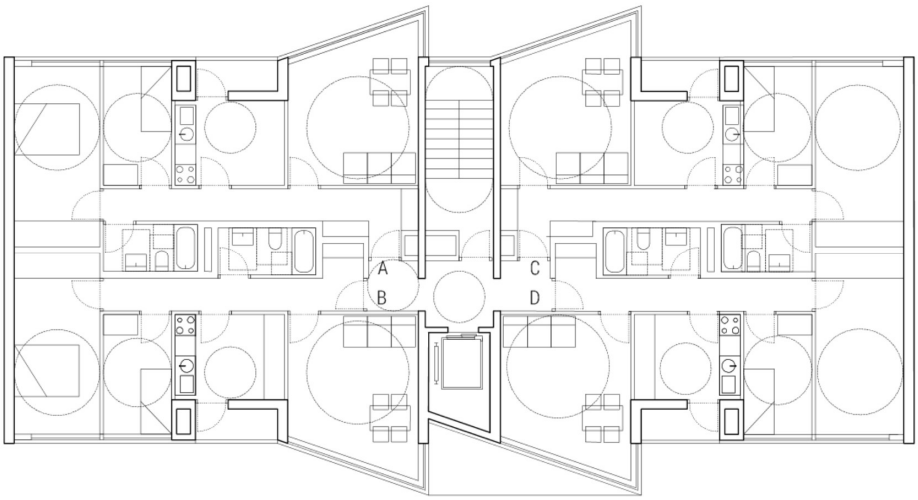
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Eraikuntzaren tipologia

Hiru bloke planteatzen dira, hurrenez hurren, bizitegi-erabilerarako 8, 15 eta 13,50 m-ko hondo batekin. Aurreneko bi blokeek lehendik dagoen eraikina errematatzeko funtzioa dute, eta, lehen kasuan, solairuko 3 etxebizitza egin daitezke (guztira 12 etxebizitza), eta, bigarren kasuan, solairuko 5 etxebizitza (guztira 25 etxebizitza). Bloke linealean 162 etxebizitza egin daitezke.

Bloke linealean, beheko solairuak 11,50 m-ko hondo eraikia dauka. Goi-solairuetan 13,50 m-ko hondo eraiki bat esleitu da, eta atikoko solairuari 11,50 m-ko hondo bat (atzeraemana fatxada nagusitik). Aukera bat izan daiteke blokeak eraikitzea beheko solairuko hondo berarekin, eta, beraz, esleitutako eraikigarritasuna ez litzateke agortuko, edo metro bateko hegalak ateratzea bi aldeetan, Etxebizitza Sailaren premien arabera.

Blokeen diseinu bat erantsi da, JAAM arkitektura-taldearen aurreproiektuan oinarritua. Bertan, solairu bakoitzeko 4 etxebizitza gaitzen dira, bi logelako etxebizitza-programarekin eta 11,50 m-ko hondo eraikiarekin (beheko solairuaren gainetik hegalik egin gabe, oinplano triangeluarreko hegal puntualak izan ezik). Soluzio honek kostu gutxiago dakar etxebizitza bakoitzeko.



Erdiko eskailera eta 11,50 metroko hondoko etxabeko eskema berarekin, birbanatu egin daiteke banaketa, hainbat programa txertatuz; horrekin, eraikitzeko oso aukera zabala eskaintzen da.

- Hiru logelako 2 etxebizitza eta logela bateko 2, solairuko.
- Logela bateko 5 etxebizitza, solairuko. (eskailera erdiko ardatzetik 2 m mugituz eta 11,50 m-ko hondo berarekin)

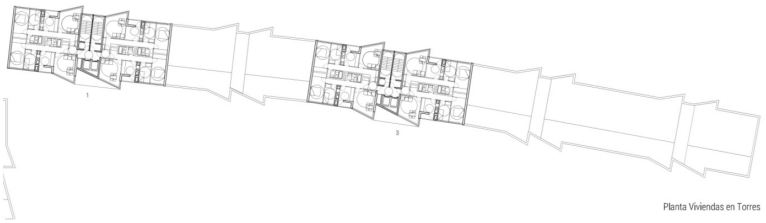
Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

- Hiru logelako 2 etxebizitza eta biko 2 etxebizitza solairu berean (goi-solairuetan, okupatutako azalera handiago batera jotzen bada, 13,50 m-ko hondoarekin eta, aurreko kasuan bezala, eskailera erdiko ardatzetik 2 m mugituz)

Gomendagarria da planteatzen diren alternatibak solairu guztietan errepikatzea, gela hezeen kokapena bateratzeko.



Estandarrak bete behar dira eremuan bertan, eta aurreikusitako okupazioa eta planteatutako eraikuntza kontuan hartuta, bideragarria dirudi.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

TXONTAKO BEHEALDEAREN GARAPENA

Txontako behealdea Txonta kalearen hasieran, ezkerraldean (igoeraren noranzkoan) dagoen gune urbanoari dagokio; autobideak mugatzen du hegoalderantz eta ekialderantz, Txonta kaleak mendebaldean eta Urkizuko eraikinen atzealdeak iparralderantz.

Gunea erdi ezkutuan geratzen da lehendik dauden bizitegi-eraikuntzengatik (Urkizuko eta Txontako eraikinak). Bertan egoera txarrean dauden eraikin industrialak daude, gehienak jarduerarik gabe (Cadenas Iris, Iparragirre 6, Gisastu Bide 1-3, AIBE), eta beste batzuk partzialki eraitsiak (SOLAC).

Gune honen antolamendua, Txontako gainerakoarekin batera, indargabetuta geratu da indarrean dagoen plangintzan, eta berroneratze-premia du; horregatik, beharrezkotzat jo da gune hori eta goialdea berrantolatzea, Plan Orokorraren Aldaketa Puntual baten bidez.

Antolamenduaren helburua da zaharkitutako industria-eraikin guztiak kentzea eta bizitegi-garapen berri bat sortzea, Urkizu pasealekuaren paraleloan egingo den bide berri batean oinarritua, zeinak Txonta kalea eta Iparragirre kalea lotuko dituen.

I.- Udalak egindako aurretiazkoa azterlanak

Eremuaren diseinuan bidegintzaren soluzioa lehentasunezkoa da. Helburua da Iparragirre kalea Txonta kalearekin lotzea bide berri batekin, eta bide berria Karmen kalearekin eta Barakaldo kalearekin konektatzea. Horrek ahalbidetuko luke herriaren hegoaldeko gunean ibilgailuen trafikoa berrantolatzea eta zirkulazioarentzat alternatiba berriak planteatzea.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Hainbat azterlan egin ziren etxebizitza-blokeei buruz, bide berriaren kokapenaren arabera. Aurreko alternatibaren bat jasotzen da, eraikuntza artikulatzen duen bide berriaren kokapen ezberdinekin.



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

BEHIN BETIKO SOLUZIOA

Kale berriak 18 metroko zabalera izango du eta bizitegi-eremuko tratamendua: alde batean eraikin bat eta bestean zuhaizti bat izango du (Urkizuko eraikinen atzealdeko irudia arinduko du) Gainera, sestra gaineko etxebizitza are gehiago urruntzen da pareko etxebizitzetatik, kalearen eta eraikin berriaren artean terraza bat baitago.

Kale berriaren erdigunean, Karmen kalearekiko konexioaren ondoan, zabaldu egingo da Karmeldarren eraikinaren aurrean dagoen espazio publikoa.

Iparragirreko zonan eta Urkizu kalearen ostean garapen bat planteatu da, eraikuntza linealekin, gehienbat bizitegi-erabilera izango duena (baita beheko solairuan ere).

Ez dira aurreikusten etxabe komertzialak, Karmeldarren eraikinaren aurreko espazio publikoan izan ezik; aztertuko da, halaber, etxabeak Txonta kaleko blokean kokatzeko aukera.

Eraikitako lurzatiek 18/20 m-ko hondoa izango dute sotoko solairuetan, eta 13 m-ko hondoa altueran. Etxebizitza-eraikinek, lehen esan bezala, terrazak izango dituzte beheko solairuan.

Iparragirre kalearekin bat egiten duen blokerako (01), aurreikusten da bizitegi-erabilerako sestra gaineko 9 solairuko profil bat eraikitzea (2 erdisoto+BS+VIII) kaleko behealdean, eta bizitegi-erabilerako 8 solairu (2 erdisoto+BS+VII) kale amaieran, jada Iparragirren.

Urkizu kalearen atzealdeko blokeetan aurreikusitako profila (02) bizitegi-erabilerako sestra gaineko 9 solairukoa da (2 erdisoto+BS+VIII) kalearen hasieran, eta gero, kalean aurrera egiten den neurrian, solairu bat gehitzen da (2 erdisoto+BS+VIII+a). Blokearen bigarren zatian, sestra igotzean eta gailurraren altuera mantentzean, eraikinak solairu bat galtzen du, eta honako profila geratzen da: 8 solairu gehi atikoa (2 erdisoto+BS+VII+a).

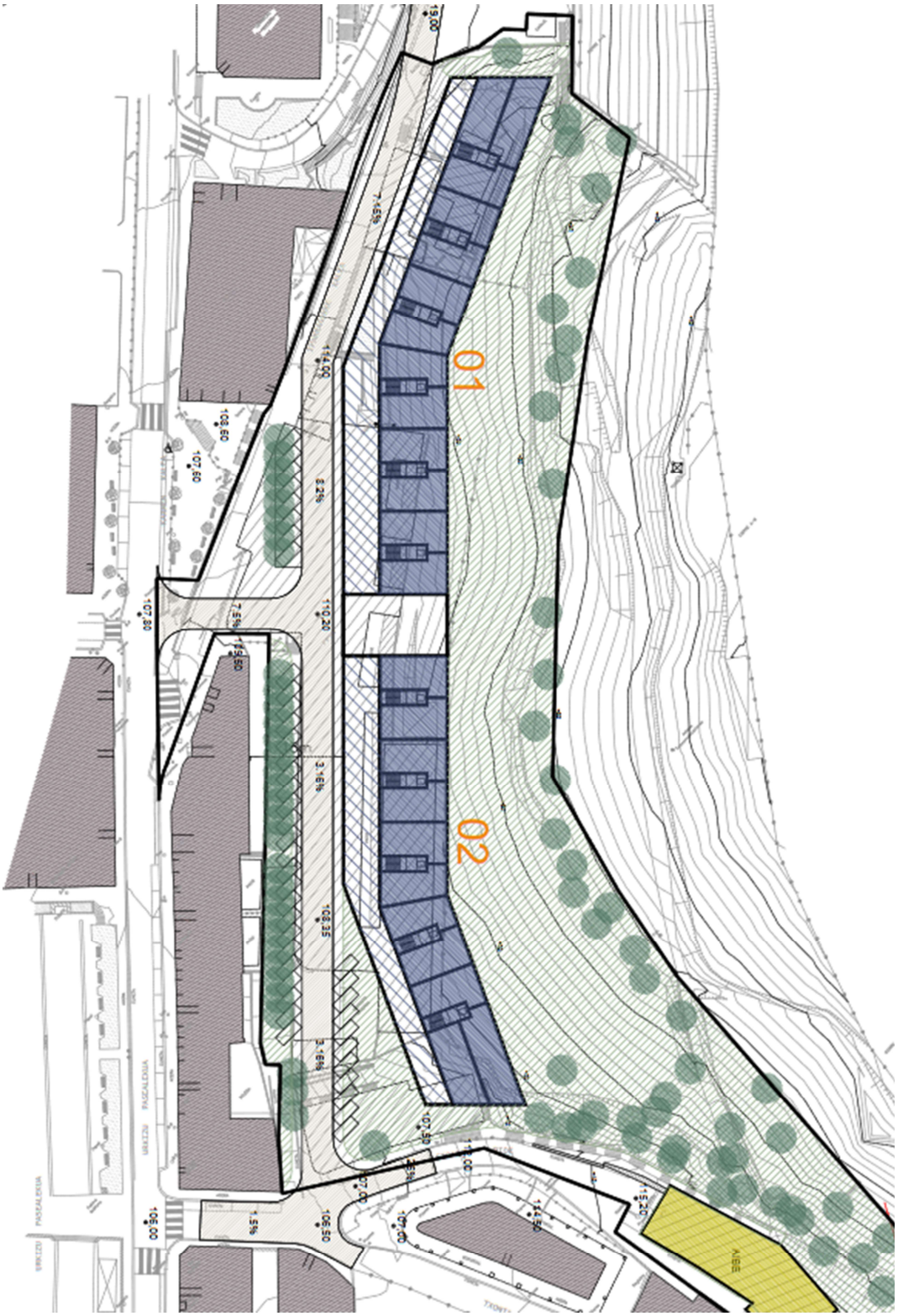
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Kontuan hartu behar da, halaber, lehendik dagoen eraikin industrialak altuera handia zuela eta oso gertu zegoela bizitegi-eraikinetatik. Eraikin berriak oso urrun geratuko dira haietatik.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo



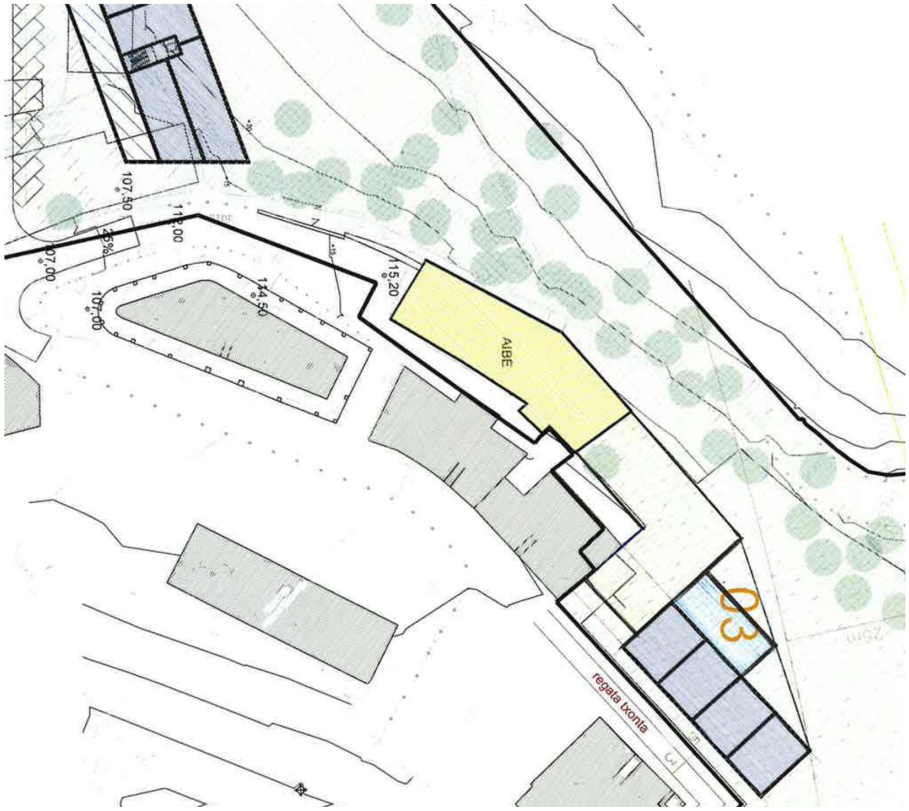
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Txontan (lehen SOLAC zegoen tokian) eraikin berri bat planteatzen da lehendik dagoen bizitegi-eraikuntzaren erremate gisa. Lerrokadura berria atzeraemango da, ibaiarekiko distantzia betetzeko eta ahalbidetzeko Txonta kaleak errei biko sekzio batekin jarraitu ahal izatea goialdearekin lotzeko. Eraikinak honako profila izango du: 2 erdisoto+BS+V+a. Gainerako tokian espazio libreak egingo dira Txontako goialdeko trantsizioarekin.

Proposatzen da AIBE eraikina mantentzea eta ekipamendu-eraikin bat bihurtzea, zeinak Txonta kalearekin lotuko duen eta lehendik dauden bizitegi-eraikinetako lotura-funtzioa egingo duen.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

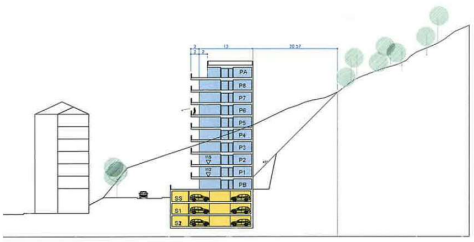
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

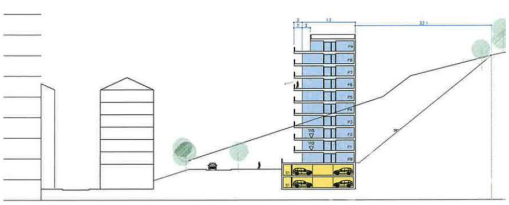
Antolamenduko profilak bateragarriak dira ingurunearekin. Bloke berriek hurbilenekoek baino solairu bat edo bi gehiago izango dituzte, baina kontuan hartu behar da haietatik urruntzen direla, eta eremu berean altuera handiagoko eraikinak ditugula, hala nola Urkizuko dorreak. Zehatzago:

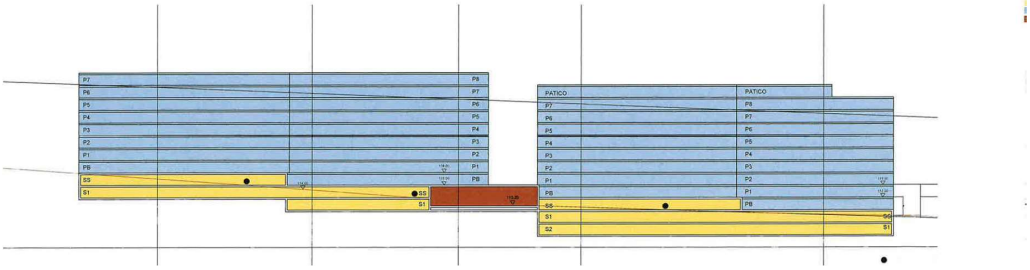
- 01 blokeak, Iparragirre kalearen amaieran, 8 altuera ditu. Babes ofizialeko etxebizitzen blokeak, aurrerrago eraikia kale berean, 6 etxebizitza-solairu ditu lehen zatian eta 7 solairu bigarrenean, baina erdisotoko solairuak kalearen sestra gainean azaleratzen dira ia bi solairu behealdeko izkinan (hortik du sarbidea lehen erdisotoak).
  Behealdean, elizaren aurreko espazio librearen parean, kalearen behealdean, 01 blokea 10 altuerara iristen da. Aurrean dagoen eraikinak 8 solairu ditu Karmen kalera ematen duen fatxadan eta bat gehiago (9) osteko fatxadan, eta hurrengoak 7 eta 8, hurrenez hurren.

- 02 blokeak 8/9 altuera ditu eta Urkizu alderako fatxada duen etxadiak, zeina blokearen aurrean dagoen, 7 solairuko eraikinak ditu erdiko aldean, eta 8 solairukoak izkinetan; gainera, eraikin berria 24 m-ra egongo da aurreko eraikinetatik.

- Txonta kaleko eraikinak 6 altuera eta atikoa ditu; aldamenekoak profil bera du, eta kalearen behealdekoek 6 eta 8 altuera.







Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

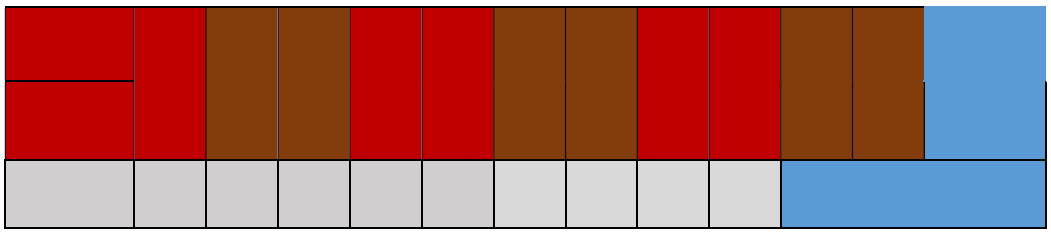
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Eraikuntzaren parametroak:

Etxebizitza-kopurua: 237 etxebizitza (229 libre eta 8 tasatuak)

Bizitegi-azalera: 24.063,00 m2(23.413 m2 libre + 650 m2 tasatuak)



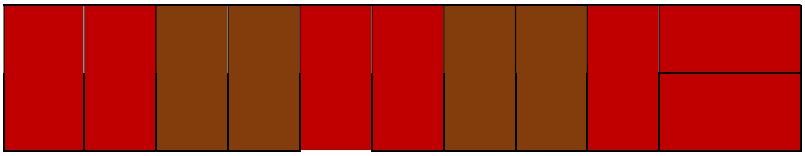
01 BLOKEA

Okupazioa 110 m x 18/20 m-koa da sotoan eta 100 m x 13 m-koa goi-solairuetan.

Profila (2 erdisoto +BS+VIII), (2 erdisoto + BS +VII)

Etxebizitza-kopurua: 110 etxebizitza

- Okupazioa: 2.100,00m2.
- Bizitegi-eraikigarritasun librea 11.334,00 m2.
- Merkataritza-eraikigarritasuna 520,00m2.



Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744**
https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**



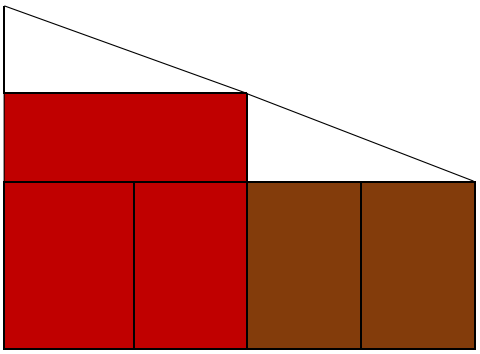
02 BLOKEA

Okupazioa 86 m x 18/20 m-koa da sotoan eta 86 m x 13 m-koa goi-solairuetan.

Profila: (2 erdisoto +BS+VIII+a), (2 erdisoto + BS +VII+a)

Etxebizitza-kopurua: 103 etxebizitza

- Okupazioa: 1.650,00 m2.
- Bizitegi-eraikigarritasun librea 10.729,00 m2.
- Merkataritza-eraikigarritasuna 0,00 m2



03 BLOKEA

Okupazioa 31 m x 18 m-koa da sotoan eta 18/11 m x 32 m-koa goi-solairuetan.
Merkataritza-okupazioa: 31 m x 18 m

Profila: 2 erdisoto + BS + V + a

Etxebizitza-kopurua: 24 etxebizitza (16 libre eta 8 tasatuak)

- Okupazioa guztira 560,00 m2.
- Bizitegi-eraikigarritasun librea 1.350,00 m2
- Bizitegi-eraikigarritasun tasatua 650,00 m2
- Merkataritza-eraikigarritasuna 400,00 m2

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

Lurzoruari buruzko Legearen estandarrak betetzea —babestutako etxebizitzari dagokionean izan ezik, zeina goialdearen batera egingo den— eremuan bertan justifikatu behar da. Aurreikusitako okupazioa eta planteatutako eraikuntza kontuan hartuta, Legearen estandar horiek betetzea bideragarria da.

Babestutako etxebizitzaren estandarrari dagokionez:

"Plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek; Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik % 20, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko".

229 etxebizitza libre eraiki ahal izateko, 23.413 m2 libreko eraikigarritasunarekin, beharrezkoa da 153 etxebizitza babestu eraikitzea eta babestutako 15.609 m2-ko hirigintza-eraikigarritasuna.

Goialdean babestutako 199 etxebizitza eraikiko dira, 15.000 m2-ko hirigintza-eraikigarritasunarekin, eta behealdean babestutako 8 etxebizitza (tasatuak), 650 m2-ko hirigintza-eraikigarritasunarekin. Hortaz, betetzen da estandarra.

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Firmado con sello electrónico de Organismo

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **280fe256b8e24265a748fe8152715bb0c945972d** Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **DS-202200002744** **https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do**	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
UBALDO LUIS ORTIZ RODRIGO	**28/11/2022 10:35:27**

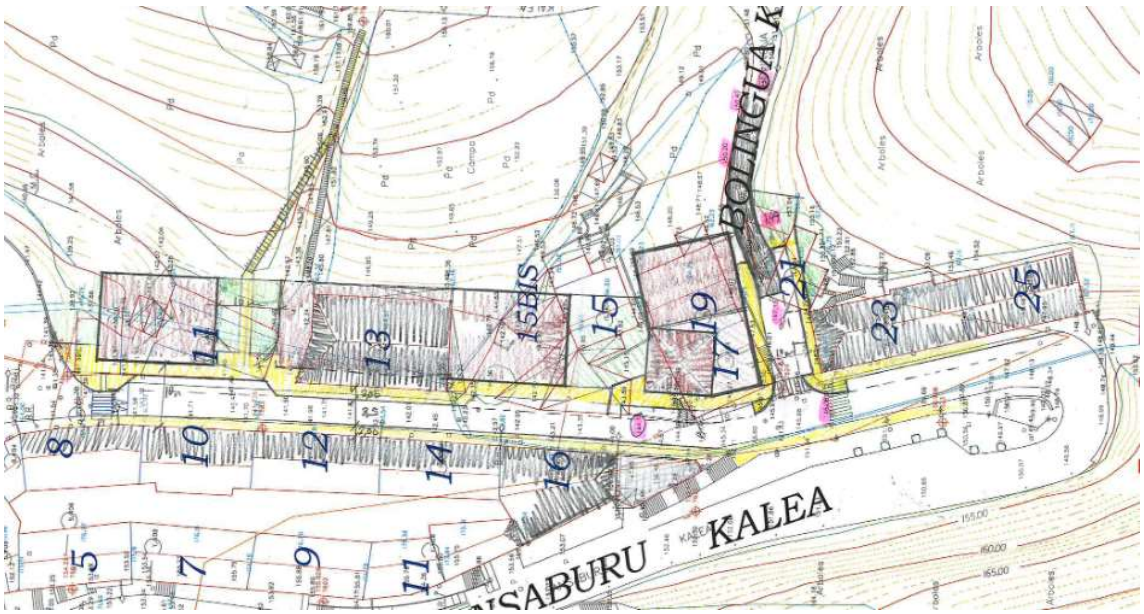
DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PARA ERREKATXU

El tercer ámbito de la Modificación del Plan General ordena los edificios residenciales de Errekatxu 17, 19 y 21.

El Plan General consolidó la zona alta de la calle Errekatxu manteniendo la edificación actual, pero los números impares de la calle no son acordes con la trama urbana configurada por los números pares. Se trata de una serie de edificios construidos con anterioridad a los años 60 que no se alinean con la calle, sino que se implantan de forma transversal a la misma.

Será el nuevo Plan General el que estudie una solución de conjunto para la calle Errekatxu, pero la situación de los edificios 17, 19 y 21 demanda una intervención urgente. Su situación estructural lleva asociado un problema social y urbanístico. El número 21 se ha demolido recientemente debido a su mal estado y el 17 y 19, que comparten estructura, presentan patologías que exigen una urgente actuación de consolidación o reedificación, lo que conllevaría a prolongar la situación de inadecuación urbanística en el tiempo.

El objetivo es adelantar la ordenación de los citados edificios incluyéndolos en la Modificación Puntual del Plan General que se va a acometer, con un resultado que permita la mejora a futuro de toda la calle.

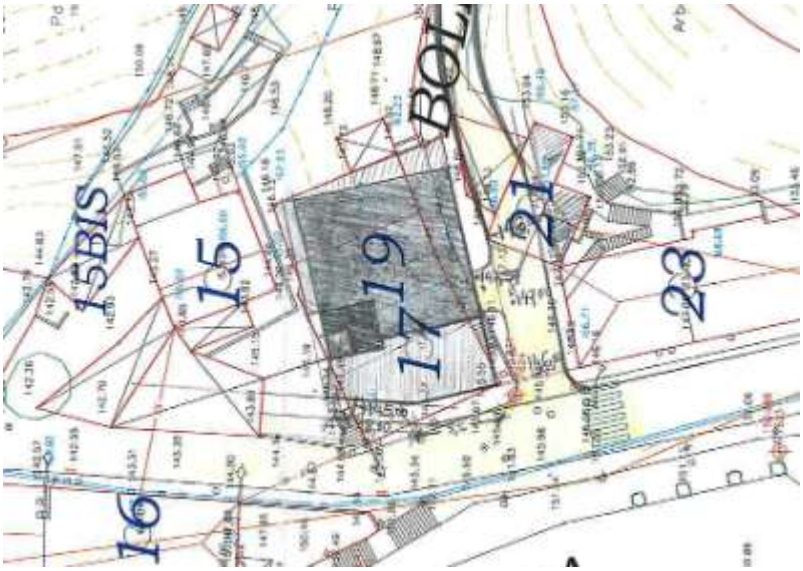


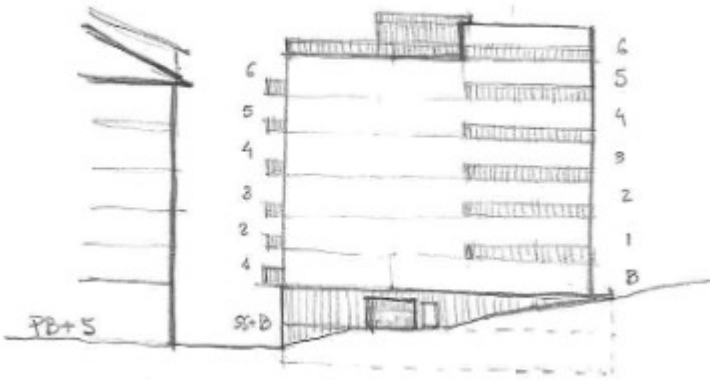
Se trata de generar una Unidad de Dotación que ordene un nuevo bloque en sustitución de los edificios anteriores que configure la calle Errekatxu con un ancho de 10m y y resuelva el acceso a Bolingua en su actual ubicación.

Los edificios preexistentes tienen distintas alturas, el 21 es un edificio bajo de 3 alturas y el 17-19 es un edificio escalonado de 6 alturas, todas ellas con uso residencial.

En la calle Errekatxu la mayoría de edificios tienen un perfil de 6 alturas (B+5) y alguno como el 14 una planta (no entera) más. Los edificios tienen la característica común de que las plantas bajas se diseñaron para albergar pequeñas industrias y tienen mucha altura.

Se plantea un nuevo edificio que tendrá un perfil de 7 alturas (2SS+VII). Se escalonará hacia Bolingua. Tendrá dos plantas de semisótano con uso de garaje en la calle Errekatxu y en la fachada a Bolingua solo aflorará una. Las plantas superiores tendrán uso residencial.





Con la nueva propuesta la ocupación residencial no se incrementa, pero sí se incrementa la edificabilidad residencial.

Superficies actuales según catastro:

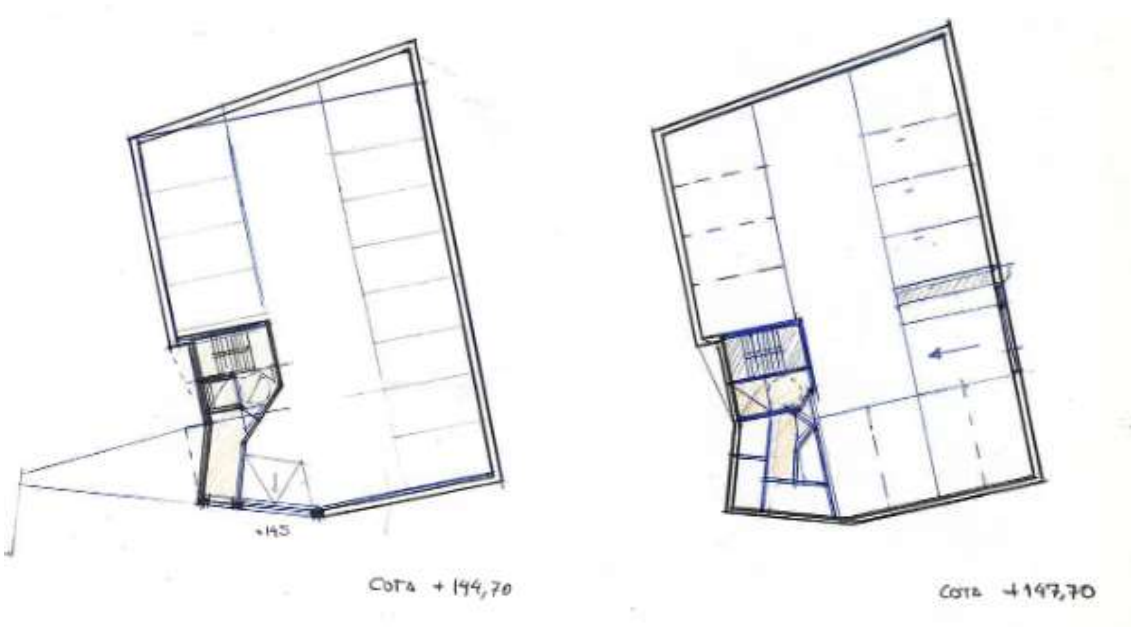
- Errekatxu 17 6 viviendas……356,10m² útiles ….445,13 m² construidos
- Errekatxu 19 13 viviendas……777,30m² útiles…971,63 m² construidos
- Errekatxu 21 2viviendas……....180,00 m² construidos

TOTAL 21viviendas……..1.596,76 m² construidos

Superficie de nuevo edificio:

- Planta de semisótano 1 y 2…….350 m² portal y aparcamiento

4



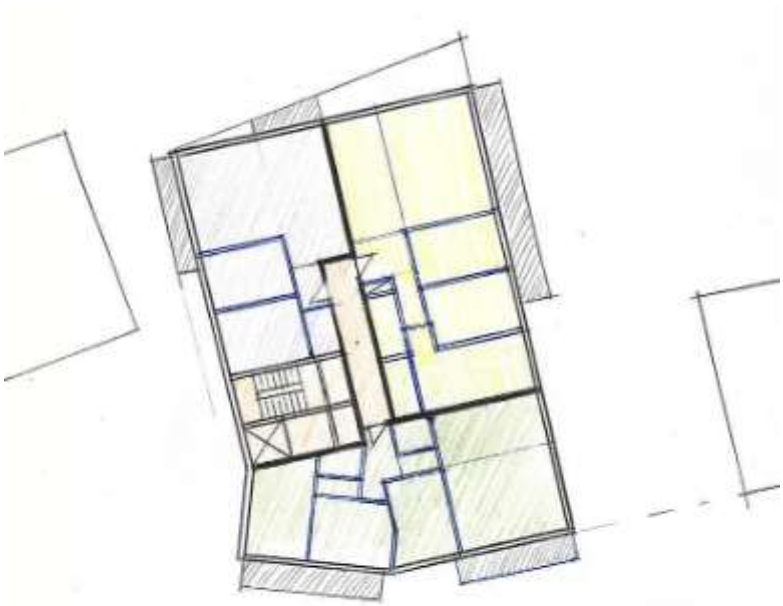
- Planta Baja / 1ª…….315 m² residenciales
- Planta 2ª a 6ª……325 m² residenciales
- Planta 7ª ……...180 m² residenciales

Total residencial……..….2.120 m² residenciales



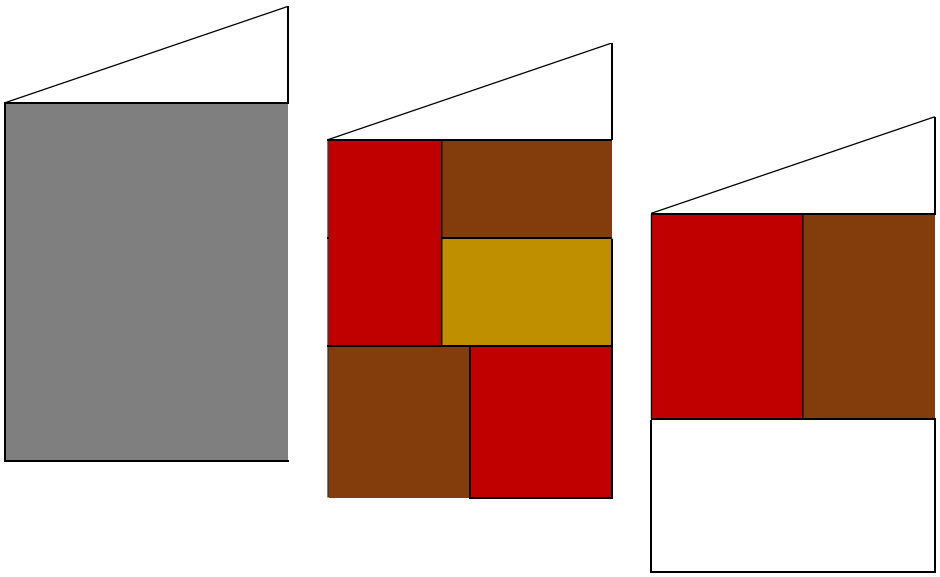
P. TIPO-1

COTA + 150,70



PLANTA TIPO -2

Parámetros de la edificación:



BLOQUE 01

15,90 m x 22 m. de ocupación en planta semisótano

Perfil 2S+ VI /VII Número de viviendas 30 viviendas (realojos y libres)

- Ocupación total 350,00 m²
- Edificabilidad residencial libre 2.120,00 m²

Con respecto al cumplimiento de estándares de la Ley del Suelo, la vivienda protegida se va a poder justificar en el propio ámbito, debido al importante número de realojos que se prevén. El resto de estándares deberán ser justificados en los otros ámbitos ordenados por la modificación debido al escaso suelo del ámbito.