

**BIRGAITZE INTEGRATUAREN PLAN BEREZIA**

---

**B.I.A. - 136 MURRATEGIKO AREAREN B.I.P.B.-a**

TESTU - ZIRRIBORROA

2018ko ABENDUA

EGILEA

**ITSASO GOÑI**

(C.S.C.A.E. nº 708895)

G.A.C. ARKITEKTURA BULEGOA

SUSTATZAILEA: EIBARko UDALA

## ÍNDICE MEMORIA

1.- SARRERA	4
1.1-PLAN BEREZIA BURUTZEAREN EKIMENA	
1.2- PLANAREN PREMIA ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA	
2- B.I.A. EREMUAREN MUGATZEA - B.I.P.B. EREMUA	6
3- BIRGAITZEA ETA ANTOLAMENDUA	7
3.1-BIRGAITZEA	
3.2-ANTOLAMENDUA	
4- ERAIKINEN ERREGIMENA	22
5- BANAKETA AREAK	26
6- KUDEAKETA	28
7- ORDENANTZA ETA ARAUDI URBANISTIKOA	30
7.1- OROKORTASUNAK	
7.2- LIZENTZIAK ETA AUREKO TXOSTENEN BEHARRA	
7.3- XEHETASUN AZTERKETAK	
7.4- URBANIZAZIO PROIEKTUAK	
7.5- LERROKATZE BALDINTZAK	
7.6- ERABILERA BAIMENDUAK	
7.7- ERAIKINEN BIZIGARRITASUNA	
7.8- ERAIKINEN KONTSERBAZIOA	
7.9- ERAIKINEN PROFILAK - IRUDIAK	
8- ESTUDIO EKONOMIKO ETA FINANTZIEROA (*)	37
8.1- ERAIKINEN BIRGAITZEA	
8.2- LURZORUAREN ESKURATZEA	
8.3- URBANIZAZIO HERRI-LANAK	
8.4- ETAPEN PLANA	
9- GENEROKO PERSPEKTIBAREN INTEGRAZIOA (*)	43
10- BIZTANLEGOAREN PARTE HARTZE PLANA (*)	44
<b>ERANSKINA : ANALISI SOZIO-URBANISTIKOA</b>	<b>45</b>

(\*) Apartados a completar en consenso con los técnicos responsables del ayuntamiento.

ZIRRIBORROA

## **MEMORIA**

## 1. SARRERA

### 1.1- PLAN BEREZIA BURUTZEAREN EKIMENA

Eibarko Udalak, 2/20026 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurraldearen eta Hirigintza Planaren 59. artikuluan ezarritako planen arabera, "Murrategi Areako Birgaitze Integratuaren Plan Berezia" lana burutu eta sustatu du.

Lehen fasean dagoen **zirriborro** honek, behin betiko Plan Berezia zehaztu nahi diren "Irizpide, Helburu eta Konponbide Orokorrak" definitzeko balioko du.

Beraz, Planaren behin betiko onarpenaren bideak eta epeak jarraitzeko, dagozkion "Hasierako Onspeneko Dokumentuak" aurkezteko bigarren fase bat egon beharko litzatekela deritzogu.

### 1.2- PLANAREN PREMIA ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.

Murrategiko Arearen Hirigintza Fitxan adierazten den bezala auzoa birsortzeko hiri-baldintzak hobetu behar dira eta hori aurrera eramateko beharrezkoa da Plan Berezi bat idaztea. Horretarako hirigintza fitxan betebeharreko baldintzak zehaztugabeak zeudela eta antolamendu parametroak determinatu gabe zeudela kontutan hartuta, Murrategiko Areako Plan Berezi bat idazteko beharra dagoela argi dago.

Premia horri erantzunez, Eibarko Udalak Murrategiko Arearen **Ikerketa Sozio-Urbanistikoa** bat eskatu zuen auzoaren benetako egoera ezagutzeko. Horrela egiaztatzen du 2016ko azaroan aurkeztutako txosten batek (**1. eranskina**). Txosten horretan auzoaren egoera degradatua deskribatzen da eta birsortze baten beharra ondorioztatzen da.

Txosteneko amaierako ondorioetan auzoa Area Degradatu bezala definitzen da eta horrela deskribatuta agertzen da:

*"Azterlanean ikusi dugunez, arloak eremu degradatu gisa definitzeko beharrezko baldintza guztiak betetzen ditu:*

- *Eremuaren biztanleen errenta mailak lurraldearen batez besteko errenta% 80 baino txikiagoa da.*
- *Eremuko biztanleen langabezi tasa Euskadiko Autonomia Erkidegoko langabezia-tasa baino handiagoa da.*
- *Berrurbanizazio lanen zenbatekoa beraren balioaren% 40 gainditzen du.*
- *Eraikinen birgaitze lanen zenbatekoa beren balioaren% 25 gainditzen du. "*

Behin auzoaren ikerketa sozio-urbanistikoa eginda eta errealitatea hobeto ezagutuz, Eibarko Udalak eremua Area Degradatu bezala justifikatzeko lanetan hasten da, eremua Birgaitze Integratuko Area (BIA) posible deklaratzeko eta jarduketa Plan Berezia bideratzeko, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak agintzen duen bezala.

Guzti honegatik premia justifikatuta gelditzen da eta argi ikusten da Birgaitze Integratuaren Plan Berezia (BIPB) aurkeztearen egokitasuna birsortze Plan Berezi hau aurrera eramateko.

ZIRRIBORROA

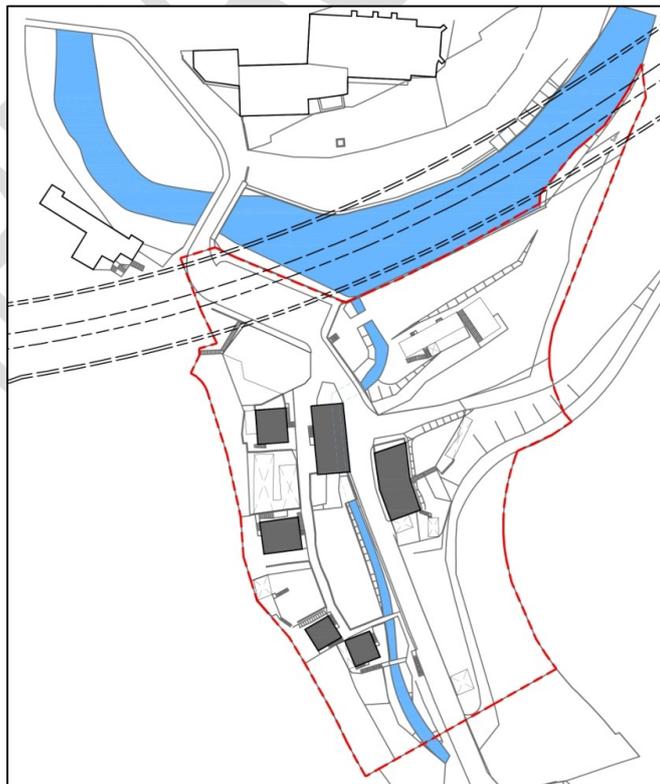
## 2. B.I.A. EREMUAREN MUGATZEA – B.I.P.B EREMUA.

“Murrategiko Birgaitze Integratuko Arearen (BIA)” jarduketa eremua dagokion informazio grafikoan eta planoetan dago.

### \* BIA Eremuaren Mugatzea:

- Mugatutako azalera guztia:	8.985,60 m2. (8,98 hektarea)
- Eraikin nagusien kopurua:	6 komunitate etxebizitza-eraikin.
- Eraikinen kontserbazio egoera:	Erdipurdikoa/txarra
- Guztizko etxebizitza kopurua:	28
- Plan Orokorrak “Geroratutako ordenamenduz kanpokoak” bezala definitzen dituen eraikin kopurua:	6
- “Geroratutako ordenamenduz kanpoko” eraikinetan dauden etxebizitza kopurua:	28 (denak)

Hauetaz gain eremuak bestelako eraikin sekundarioak ditu bere baitan, Plan honetan aztertu behar direnak beren etorkizuna ezartzeko. Eraikin hauek gehienak etxebizitza eraikinei erantsiak daude edo modu isolatuan eta biltegitatze erabilerarekin.



### 3. BIRGAITZEA ETA ANTOLAMENDUA

#### OROKORTASUNAK: BIRGAITZE ETA ORDENAZIORAKO XEDEA ETA IRIZPIDEAK.

Dokumentu honen xedea "Murrategiko Birgaitze Integratuaren Plan Bereziaren" B.I.A. eremuko azterketa aurrera eramateko jarduketak **definitzea, ordenatzea eta programatzea** da.

Helburu nagusia zaharberritzea, babespena, kontserbazioa eta dagoen hiri-ehunduraren hobekuntza da, halaber, biztanleen bizi baldintzak hobetzeko jarduketak proposatzea, bai beren etxebizitzetan bai espazio irekien hornidura kopuru eta kalitatean, hala nola hirigintza eta ekipamenduetan.

Beraz helburuak bi atal nagusitan bereiz ditzakegu:

#### Ondare Urbanizatuaren hobekuntza

- Hiri-ehundura, espazio-irekien eta horniduren funtsezko hobekuntza.

#### Ondare Eraikiaren hobekuntza

- Eraikinen bizigarritasun baldintzak eta eraikuntza eta egitura baldintzen hobekuntza.

### 3.1- BIRGAITZEA

#### 3.1.1.- Abenduaren 30eko 317/2002 dekretuaren, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoaren aplikazioa.

Abenduaren 30eko 317/2002 dekretuaren xedapenaren arabera, BPB (Birgaitze Plan Berezia) dokumentu honek bere limitearen barruan hartzen du BIA (Birgaitze Integratuko Area) eremu mugatua.

BIPBaren barruan mugatuak dauden eraikinak, Murrategiko BIAren irekitze espedienteko dokumentazioan, Onak, Erdipurdikoak, Txarrak edo Oso Txar moduan sailkatuak izan behar dira beren **eraikitze egoeraren** arabera.

Komunitate etxebizitza eraikinei dagokienez **Erdipurdiko egoeran** eta **Egoera txarrean** dauden eraikinak azalduko dira.

Halaber, etxebizitza eraikin guztiak bizigarritasun baldintza onak aurkeztu beharko lituzkete eraikitze garaian eta aurrekoa egia bada, beren bizigarritasun egoeraren arabera egoki bezala kalifikatuko lirateke.

Baina errealitatea bestelakoa da, izan ere, etxebizitza eraikin hauek 50eko hamarkadan eraiki ziren eta bizigarritasuna eta osasungarritasunaren balioak eztabaidagarriak dira gaur eguneko etxebizitza askotan. Zalantza hau areagotzen da etxebizitza hauei gaur egun betebeharreko bizigarritasun baldintzak eta aplikazio araudiak betetzea eskatzen badiegu. Beraz, garrantzizkoa da argitzea etxebizitzak bizigarritasunaren hobekuntza batera egokitzea beharrezkoa ikusten dugula eta horretarako **bizigarritasun egoera Txarra** dela esan behar dugu.

Eibarko Plan Orokorrak etxebizitza hauentzat **Geroratutako Ordenamenduz Kanpoko** erregimena ezartzen duenez, kontserbazio, apaindura, konponketa eta finkatze lanak bakarrik dira posible eta 317/2002 Dekretuko II eta III eranskinetako definizioak jarraituz.

Plan honen helburua, eremu osoaren birsortzearen baitan, etxebizitza eraikin hauek KONTSOLIDATZEAN datza.

Aurrekoaren arabera B.I.P.B. limitearen barruan, birgaitzerako laguntzak hartu ahal izango dituzte birgaitu behar diren etxebizitzetako jabeak, B.I.A. limitearen barruan.

### **BIPBaren BARRUAN BIRGAIATZEKO ERAIKINEN LABURPEN TAULA**

<b>ETXEBIZITZA ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA GAKO ALFANUMERIKOAREN ARABERA</b>	<b>ERAIKINAREN EGOERA</b>
M 4	ERDIPURDIKOA
M 6	TXARRA
M 8	ERDIPURDIKOA
M 10	TXARRA
M 12	TXARRA
M 7	ERDIPURDIKOA

<b>BIRGAIATZEKO GUZTIZKO ERAIKIN KOPURUA</b>	<b>6</b>
--	----------

Laburpen taularen arabera BIPB limitearen barruan erdipurdiko bezala katalogatutako 3 eraikin daude eta beste 3 egoera txarrean daudenak. 6 eraikin hauek birgaitze laguntzak hartu ahal izango dituzte, beraz, nahiz eta laguntza aplikatzeko moduluaren pisuan desberdintasunak egon (BIA eremutik kanpo edo barruan egotearen arabera), jabe guztiek eskatu ahal izango dituzte, bai Kudeaketa Sozietateari edo Udaletxeari, bai Eusko Jaurlaritzako Administrazio Orokorriari.

Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua jarraituz aipatutako eraikinen birgaitzea III eranskinean xedatutakoari "Eraikin batek egitura eta eraikuntzari dagokienez egoki izateko bete behar dituen baldintza orokorrak" eta IV eranskinean "Etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak" xedatutakoari men egin beharko dio.

Abenduaren 30eko 317/2002 dekretuaren III eta IV eranskinetan xedatutakoaren arabera obra horiek birgaitze laguntzak jasotzeko arrazoiak izan daitezke.

#### **3.1.2.- Eraikuntzaren egoera**

B.I.P.B.aren mugen barruan dauden eraikinen egoera **erdipurdiko** eta **txar** bezala katalogatu dira.

Nahiz eta bestelako alderdietan egoera ona ageri, eraikuntzaren aldetik irregulartasunen bat aurkezten duten eraikinak Erdipurdiko bezala katalogatu dira, birgaitze obraren bat beharko bait dutelako.

Halaber, eraikuntzaren aldetik erdipurdiko eta egoera txarraren artean dauden eraikinak TXAR bezala katalogatu dira, birgaitze egoki bat errazteko helburuarekin. Izan ere, eraikinen utzikeria egoera nabarmena da, 50. hamarkadako eraikin zaharrak dira eta mantenimendu lanik ia ez dute izan.

#### A) Erdipurdiko egoeran dauden eraikinak

##### DESKRIPZIO OROKORRA

Horrela katalogatutako eraikinak itxurazko egitura sendoa daukate eta kalitate ertaineko materialek osatzen dituzte. Hurrengo ezaugarrietako bat edo gehiago aurkezten dute:

- Akatsak teilatuetan, hegaletan, erreten eta zorrotzetan (egiturari eragin gabe).
- Akatsak balkoi edo miradoreetan.
- Fatxadetako estalduretan akatsak, zarpiatzeetan arraildurak eta babes-pinturen falta.
- Kanpoko arotzerian akats txikiak edo aireztatze azaleraren handipena.
- Saneamendu, energia eta ur-instalakuntzen konpenketa beharra.

#### B) Egoera txarrean dauden eraikinak

##### DESKRIPZIO OROKORRA

Horrela katalogatutako eraikinak kontserbazio egoera urria dute eta hurrengo ezaugarrietako bi edo gehiago aurkezten dituzte:

- Begi bistako egiturazko-kalteak. (\*)
  - \* Agerikoak diren asentamendu eta arrailduradun karga hormak.
  - \* Egoera txarrean dauden teilatuak, piezen falta edo akatsdunak eta materiale desberdinekin egindako partxeak.
  - \* Estalkiaren egitura geziduna, deformazio nabarmenak eta ikusgaiak habe eta hegaletan.
  - \* Solairuarterko forjatuetan flexioak, apurketa partzialak edo bibrazio nabarmenak sortutako deformazioak.
  - \* Fatxadako eta eraikin barruko ate eta leihoetako baoetan deformazioak..
  - \* Kalteak habe eta zutabetan.
  - \* Xilofago, hezetasuna, etabarrengatik kalteturiko egitura atalak.
  - \* Egituraren eskoramendu partziala.

##### (\*) OHARRA:

Etxebizitza eraikin hauen antzintasun eta mantenimendu falta dela eta egiturazko kalteen agerpena aurre ikus daiteke eta, beraz, egituren egokitzapen obren beharra ezin da baztertu.

- Fatxaden estalduren egoera txarra, arraildurak, petatxoak eta zatien altxamenduak.
- Kanpoko arotzerien egoera txarra. Carpinterías de exteriores en mal estado.
- Barnealdeko hezetasunak estalki eta fatxaden iragazgaizte okerrengatik,
- Ur-horniketaren, saneamenduaren eta energia elektriko sarearen instalazio akastunak.

#### ENERGIA-ERAGINKORTASUN DESEGOKIA

Eraikin guztien energia-eraginkortasuna txarra dela esan dezakegu, hau da, alderdi denetan hobe daitekeena.

Eraikuntzaren antzintasuna dela eta, eraikin bat bera ere ez du betetzen gaur eguneko Eraikuntza Kode Teknikoa. Horregatik ezinbestekoa da hobekuntza energetikoa eta ondorioz, eraikinen birgaitze energetiko bat.

### IRISGARRITASUN OKERRA

Aipagarriak dira eremuko eraikin guztietan irisgarritasun egoki baterako existitzen diren zailtasunak, bai eraikinetatik kanpo bai barruan, non arkitektura oztopoak etengabe agertzen diren. Ondorioz irisgarritasunaren irizpidetik beharrezkoa da birgaitze bat eremu denean.

#### 3.1.3.- Eraikinen Egitura eta Eraikuntza Egokitzapenerako Birgaitze Obrak

Eraikinaren egoeraren arabera, egin beharko liratekeen birgaitze obra esanguratsuenak honakoak dira:

##### A) **Egoera txarrean** katalogatutako eraikinen birgaitze obrak:

- Baieztatuko balitz, zimendatzeen lurreztatzea.
- Fatxadako hormetako arrailduren konponketa.
- Fatxadetako baoen gaineko habeen konponketa edo ordezkapena.
- Hegal eta estalkien egituraren konponketa edo ordezkapena. Iragazgaitze berria eta teilaberritzea.
- Euri-urak jasotzeko erreten eta zorrotenak ezartzea, objektu arrotzak kentzea..
- Forjatuen konponketa partziala, hezetasunak edo xilofagoek kaltetutako habe eta zutabeak, hormigoitari kalteak eragiten dizkioten bestelako patologiak.
- Sarbide eskaileren konponketa.
- Sukalde eta komunetako instalakuntza sareen konpoketa edo ordezkapena.
- Sare energetikoen egokitzapena tentsio baxuko araudira.
- Balkoi eta miradoreen edo fatxadetako arotzeriaren ordezkapen partziala edo guztizkoa, aireztatze azaleraren handipena.
- Fatxadako estalduren egokitzapena, konponketa osoa edo partzialaren bidez.

##### B) **Erdipurdiko egoeran** katalogatutako eraikinen birgaitze obrak

- Teilaberritze osoa edo partziala, terrazen iragazgaitzea, euri-urak jasotzeko erreten eta zorroten ordezkapen osoa edo partziala.
- Balkoi eta miradoreen ordezkapen osoa edo partziala.
- Kanpoko arotzeren, fatxadetako pinturen eta fatxaden estalduren konponketak.
- Ur, saneamendu eta energia sareen egokitzapena.

Halaber, aipatutako eraikinen antzintasunagatik, fatxada eta estalkien mantenimendurako obrak aurreikusi beharko dira.

Fatxadetako eraikuntza soluzioak ikusita eta kalefakzioa eta ur beroarentzat dauden instalazioak ikusita, ezin da baztertu efizientzia energetikoaren egokitzapenerako obren beharra.

#### 3.1.4.- Komunitate konponketak-Banakako konponketak

Egoera txarrean edo erdipurdiko egoeran sailkatutako eraikinetako obrak modu komunitarioan edo banaka egin ahal izango dira, hurrengo kontsiderazioak kontutan hartuz:

### **Konponketa komunitarioak:**

Fatxada, estalki eta sare-nagusietako egitura-elementuen (zutabe, habe, forjatu, karga-horma, zimendatze eta zinbriak) konponketa edo ordezkapenak beharrezkoak direnean komunitateko jabeek egin beharreko obrei esaten zaie Konponketa Komunitarioak.

### **Banakako konponketak:**

Banakako obrak etxebizitzaedo lokalen jabeek modu indibidualean egin ditzaketen obrak dira, beste jabeen etxebizitza edo lokaletan kalterik sortu gabe hurrengo kasuetan: beti ere ez badira beste jabeen etxebizitza edo lokalak inolako moduan kaltetuta ikusten.

- Energia-elektikoaren sarearen ordezkapena eta tentsio baxuko araudira egokitzea.
- Sukalde eta komunen ordezkapena, hauek dakarten zolatu eta alikatatuen ordezkapenarekin.
- Ur eta saneamendu instalazioen konponketa eta etxebizitza edo local bakoitzaren barneko konponketa.

#### 3.1.5.- Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eranskina

### **ERAIKIN BATEK EGITURA ETA ERAIKUNTZARI DAGOKIENEZ EGOKI IZATEKO BETE BEHAR DITUEN BALDINTZA OROKORRAK**

Baldintza orokorrak:

1. Egitura eta eraikuntza elementuen sendotasun eta segurtasunaren ingurukoak:
  - Behar bezalako zimenduak izatea.
  - Egitura-elementuetako materiala ez egotea zaharkituta eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.
  - Sostengu-elementuetan aldarotzerik ez izatea.
  - Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.
  - Eraikinaren hegalkin-zatiak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun bermea.
  - Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.
  - Eraikinaren beste elementu batzuk -teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak eta kristalak- askatzen direnerako segurtasun-bermeak.
2. Sarbideen ingurukoak:
  - Bide edo espazio publikotik sartzeko bide independentea.
  - Etxebizitzetara sartzeko inolako trabarik ez izatea.
3. Uraren eta hezetasunaren estankotasunaren ingurukoak:
  - Itoginik ez izatea.
  - Estalkia osatzen duten elementuen zuzentasuna.
  - Estalkian elementu arrotzik ez izatea.
  - Fatxadetan hezetasunik ez izatea.
  - Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

4. Instalazioen egoera onaren ingurukoak:
  - Instalazioen estankotasuna eta funtzionalitatea.
  - Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra.

## EGITURAREN ETA ERAIKUNTZAREN EGOKITZAPENERA DARAMATEN OBRAK.

1. Egitura eta eraikuntza elementuen segurtasun eta sendotasunari dagokionez:

- Zimenduen lurreztatzea.
- Egitura errefortzuak (zutabeak, habeak, forjatuak, estalkiaren eraikitzea)
- Egitura elementuen suarekiko babespena.
- Mehelin eta fatxaden finkatzea.
- Balkoi, hegal eta erlaintzak bezelako elementu hegaldunen errefortzua.
- Eskaileren errefortzua
- Teilak, fatxadetako aplakatuak, tximiniak, ateburuak, kristalak eta leiho-isurkiak bezelako beste elementuak.

2. Irisgarritasunari dagokionez:

Aurreratu denez, eraikuntzetan eta eremu urbanoan agertzen diren oztopo-arkitektonikoen agerpena konstantea da. Horrela, mailen arteko desberdintasunak sarbide eskailerekin konpontzen dira eta ez malda irisgarrien bidez.

Beraz, Plan Berezi honek **eraikinen irisgarritasuna bermatzeko eremuko birgaitze obra guztien burutzearen beharra aurreikusten du.**

3. Euri eta hezetetasunarekiko iragazgaitasunari dagokionez:

- Estalkiko landarediaren garbiketa.
- Teilaberritze-lanak.
- Fatxadako gainbegiratua eta, badagokio, iragazgaitzea.
- Kanpoko arotzeriaren gainbegiratua eta, badagokio, birjartzea.
- Zolata, horma eta eraikuntza elementuen iragazgaitzea.
- Leiho-isurkien eta ateburuaren gainbegiratua.
- Kristalen birjartzea.
- Junturen itxiera.
- Kondentsazioak kentzea.

4. Instalazioen egokitzapen eta berritzeari dagokionez:

- Instalazioen gainbegiratua eta, badagokio, berriak jartzea.
- Hartune elektrikoaren eta kontadore sistemen egokitzapena, hala nola, diferentzialen instalakuntza eta paretan sartutako kable-hodien gaibegiratua eta, badagokio, berriak jartzea.

5. Energia-eraginkortasunaren egokitzapen edo hobetzeari dagokionez:

Nahiz eta 317/2002 Dekretuaren III. eranskinean aipamenik ez den egiten, beharrezkoa ikusten dugu energia-eraginkortasunaren egokitzapen obrak puntu honetan adieraztea.

- Berogailu eta ur bero sanitarioaren instalakuntzen mantenimendua edo/eta berritzea.
- Eraginkortasun-energetiko altuagoko berogailu eta ur sanitarioa berotzeko sistemen ordezkapena.
- Eraikinen isolamenduaren azterketa eta proiektzioa, estalki, fatxada eta lurzoruarekin kontaktuan dauden zoruetan.
- Kanpo Isolamendu Termikorako Sistemen antzeko proiektuen bidezko azterketa.

### 3.1.6.- Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskina

Esanenez, aztergai diren etxebizitza eraikinak gaur egun EZ dira guztiz egokitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintza galdagarrietara. Beraz beharrezkoa izango da eraikinen doikuntza, dagokion atalean, ondoren zerrendatzen diren eta betebeharrekoak diren gutxieneko baldintzetara:

#### **ETXEBIZITZEN GUTXIENEO BIZIGARRITASUN -BALDINTZAK.**

Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak:

1. Etxebizitzak gutxienez bizitzeko egoki diren bi espazio berezi izatea. Horiek sukalde, jangela, egongela, bi oheko logela eta komuna hartuko dituzte barne. Ezin izango dira espazio berean jarri sukaldeari eta logelari dagozkien areak.
2. Gelak elkarren artean berezi egin beharko dira. Gela horiek ezin izango dute igarobidetzat izan logelaren bat eta, halaber, logela bat ezin izango da izan komunerako pasabide. Logela bakarra denean komuna horri erantsitakoa izan liteke.
3. Bizitzeko egokiak diren espazioek (komun, sukalde eta despentsak izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiuneak izango dituzte. Arkitekturari dagokionez hori lortzea ezinezkoa denean, espazio horietako bat argia duen beste baten bidez edo eskailera-begiaren bidez argitzea ahalbidetuko da, betiere horri nahikoa argi iristen zaionean zenitalki edo galeria edo antzeko beste espazioren baten bidez. Zuloen azalera ez da inoiz izango berorien bidez argitzen den guztizko azalaren 100eko 10 baino txikiagoa, eskaileraren kaxaren bidez argitzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke.
4. Espazio guztiek kanpoko zuzeneko aireztapena izatea (komun eta despentsetara bideratutakoak izan ezik) argitzeko azalera guztizko azalaren 1/3 denean. 3. idatz-zatian adierazitakoak onartzen dira kasu honetan ere. Zuzenean aireztatzen ez diren komunak ezin izango dira beste logela baten bidez aireztatu. Horrelakoetan airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko duen aireztatze-sistema behartu bat jarri beharko da. Sukaldeak beti izan beharko du erazle behartu independentea, sukaldean sortzen diren uraren lurrina, gasak eta kea erazte ahalbidetuko duena.
5. Patioek bizitzeko egoki diren espazioak argitzea eta aireztatzea eta eraiki berriak edo berritutakoak izatea. Horiek gutxienez zazpi metro koadroko azalera izatea eta zuzeneko argia bi metrokoa izatea gutxienez. Patioa lehendik dagoenean eta hori berritzen ez denean, dituen dimentsioei eutsi ahal izango zaie.
6. Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez izatea 37 metro koadro baino txikiagoa. Espazioek gutxieneko azalera hauek izango dituzte:

Sukaldea	5 m <sup>2</sup>
Sukaldea-jangela	8 m <sup>2</sup>
Egongela	10 m <sup>2</sup>
Logela nagusia	10 m <sup>2</sup>
Bi oheko logela	8 m <sup>2</sup>
Ohe bateko logela	6 m <sup>2</sup>
Komuna	1,5 m <sup>2</sup>

Etxebizitza guztiek izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea eta komuna. Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzen denean guztizko azalera 18 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa izango da gutxienez.

7. Egitura-segurtasun ona duen eraikineko etxebizitza guztietan dauden altuerari eutsi ahal izango zaie, 2,20 metrokoak edo gehiagokoak direnean. Ganbarak diren tokietan, ez dira joko metro koadro erabilgarritzat 1,50 metro baino gutxiagoko altuera librean dutenak. Gainera, horien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko altuerako logela bati dagokiona baino handiagoa izango da.
8. Beheko solairuan etxebizitzaren bat dagoenean, isolamendu termikoa eta inpermeabilizazioa bermatu beharko dira, material hidrofugo eta isolatzaile egokien bidez.
9. Ur beltzak estolderia-sare orokorrera isurtzea, tutu iragazgaitzen eta aireztatuen bidez. Horrelako sarerik ez dagoenean, ur korranteetara isuri baino lehen edo lurrari eman baino lehen likidoa araztea ahalbidetuko duten hobi septiko egokiak erabiliko dira.
10. Komunak komuna bera, konketa eta dutxa izatea gutxienez.
11. Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.
12. Etxebizitzak berokuntza-instalazioa edukitzea.

#### **ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZEN EGOKITZAPENERA DARAMATEN OBRAK.**

- Etxebizitza barruko birbanaketa.
- Etxebizitzaren egokitzapen obrak ekarritako iturgintza eta saneamendu barne-instalakuntza berriak jartzea.
- Tentsio baxuko araudiaren araberako elektrizitate barne-instalakuntzak.
- Gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzeko isolamendu termiko eta akustikoa.
- Sukalde, komun eta bainugeletako aireztapen derrigortua.
- Argiztapen naturala.
- Berezko aireztapena.
- Sukaldeko oinarrizko instalazioak.
- Aurreko jarduketaren ondorioz burutu beharreko akabera obrak (zarpeatuak, alikatatuak, arotzeriak, pinturak, zolatuak).

Aipatutako obretaz gain, indarreko plangintzan adierazten diren bizigarritasun-baldintzak lortzeko beharrezkoak diren obrak ere etxebizitza bateko bizigarritasun-baldintzetarako egokitzapen obrak bezela kontsideratuko dira.

## 3.2- ORDENAMENDUA

### 3.2.1.- Bide-sarea: Galtzada eta Aparkalekuak.

#### Gaur egungo sarearen hobekuntza

Ordenamenduak Murrategi Kaleko adarkadurak birgaitzearen beharra jasotzen du, gaur egun oso kaltetuta egoteagatik.

#### **\* Murrategi Kalea**

Inguruko herriekikn daukan komunikazioaren ikuspegitik Murrategi kokapen estrategiko batean dagoela esan dezakegu; Eibarko hasieran dago, A8 autobidearen sarreratik eta N634 errepide nazionaletik metro gutxi batzuetara. Hala ere, kokapen deszentralizatu horrek Eibarko zentruarekin komunikazioa zailtzen du, 2 kilometrotara bait dago hiriaren erdigunea (Unzaga plaza).

Murrategiko auzoak Azitaingo auzoarekin konektatzen duen sarbide bakarra dauka. Murrategi kalea itsua da bere bi adarkaduren muturretan, adarkadura nagusian Murrategi kalea "Trust Eibarrés S.A." enpresaren partzelan amaitzen da eta adarkadura sekundarioa kaleko 12. zenbakidun eraikinean amaitzen da.

Gaur egun BIPB eremuan dagoen bide-sareak **1093,26 m<sup>2</sup>ko galtzada azalera** dauka.

Auzorako sarbidea ez dago ikusgai errepide nagusi eta ibilbide erabilienetatik, Azitain Bide kalearen amaieran ezkutatuta gelditzen delako eta ez dagoelako seinalaztapenik.

Zentzu honetan Udal Plangintzan aurreikusten den hobekuntza bakarra Azitain Bidetik sarbide berri bat proiektatzea da, baina jarduketa hau BIPB eremutik kanpo gelditzen da.

#### Sarbide berriak

Eibarko Hirigintza Plangintza Orokorrak Murrategirako sarbidea Azitain Bidetik aldatu eta hobetzea aurreikusten du. Proposamen berria AZITAINBIDE 2B AI140.01 fitxa urbanistikokoan jasota dago.

Nahiz eta Plangintzak aurreikusten duen Azitain Bideko sarbidea Murrategiko eremutik kanpo gelditzen den, Murrategiko bide-sarean eragin zuzena dauka. Horregatik ezinbestekoa da gai hau kontsideratzea, izan ere Murrategi kalea "Trust Eibarrés S.A." enpresako ibilgailu industrialen sarrera eta irteera bideak dira. Dena den sarbide berri hau oraindik ez du onartu Eibarko Udalak.

Ordenazioak Murrategiko eremurako eta auzo osorako sarbideen hobekuntzaren beharra jasotzen du.

Murrategi kalea gaizki seinalizatua eta estuegia izateaz gain, sarbidea Azitaingo zubitik oso estua da (3,10 metro):

- Murrategi kaleko adarkadura nagusia ("Trust Eibarrés S.A."): zabalera 4,50 metro.
- Murrategi kaleko adarkadura sekundarioa (12. zenbakiko eraikina): zabalera 2,30 metro.

### Murrategirako sarbide zubiaren zabaleraren hobekuntza

Gaur egun Murrategi auzorako Azitaingo sarbide zubiaren zabalera 3,10 metrokoa da eta trafikoa bi noranzkoetan zailtzen du. Actualmente al barrio de Murrategi.

Eibarko Hirigintza Plangintza Orokorrak Murrategirako sarbidea Azitaineko zubitik aldatu eta hobetzea aurreikusten du, zubiaren zabalera handituz trafikoa eta oinezkoen ibilbidea errazteko.

Aurreikusitako jarduketa Plan honen jarduketa eremutik kanpo gelditu arren, Murrategin eduki dezakeen eragina zuzena da eta mesede egin diezaioke. Proposamen berria AZITAINBIDE 2B AI140.01 fitxa urbanistikoan jasota dago.

Dena den, Azitain-Murrategi auzoko sarbide berria bezala, zubiaren hobekuntzaren proposamena oraindik ez dago onartua Eibarko Udalarengatik eta, momentuz ez da jarduketarik aurreikusten.

### Gaur eguneko bide-sareen hobekuntza

Murrategiko auzoak duen bide-sarea Murrategi kalearen bi adarkaduretara murrizten da. Adarkadura nagusian Murrategi kalea "Trust Eibarrés S.A." enpresaren partzelan amaitzen da eta adarkadura sekundarioa kaleko 12. zenbakidun eraikinean amaitzen da.

Gaur egun bide-sare honetako gune askotan galtzada zahartuta eta kaltetuta agertzen da aipatutako bi adarkaduretan. Ibilgailuen bidearen izaera azaleko akabera asfaltikoa da.

Bide-sareen hobekuntzaren helburua pertsonentzako bide erakargarriago bat lortzea da. Horregatik **galtzada osoaren gainazala birgaitzearen beharra zehaztzen da**, imprimatutako hormigoigerozu baten bidez. Zehaztapen hau espaloien zabalera handitzearen edo hauen jarraitasuna bermatzearen ezintasunak justifikatzen du, izan ere ibilgailuen bidearen zabalera erabilgarriak ez du baimentzen espaloien zabalerak handitzea.

### Aparkalekuak

Gaur egun Murrategiko azalera 11 aparkaleku publiko daude, auzoaren hasieran eta autobidearen azpian kokatuak. Aparkalekuen eta urrutien dagoen eraikinaren arteko (kaleko 12. zenbakia) distantzia maximoa 100 metrokoa da, maila desberdinetara igarotzeko hainbat eskailera daudelarik ibilbide honetan.

Murrategi kalea ibilgailuen trafikorako prestatuta egon arren bidearen zabalerak ez du errazten alboetan ibilgailuak aparkatzea kale nagusian, zer esanik ez adarkadura sekundarioan, non alboetan aparkatzea ezinezkoa den.

**BIPB eremuan dagoen aparkaleku publikorako azalera 162,26 m<sup>2</sup>koa da.**

Plangintzak ez duenez ezartzen bide-sareen aldaketak aztergai dugun eremuan, ez du zehazten azalera aparkaleku publikoen eraikuntzarik. Beraz, BIPB eremuko etxebizitza kopurua kontutan hartuta, ez da aparkaleku publiko gabeziarik zehazten.

Hala ere, Plan Berezi honek dotazio publikoetarako partzela bat eskuratzeko aukera jasotzen du, azalera aparkaleku publiko berrien sorburu izan daitekena. Erabilera publiko honen proiektzioa komenigarria litzateke hurrengo puntuan parke eta lorategietara bideratutako espazio libreen hedapena jasotzen bait da.

Beraz, bai ibilgailuekin etxebizitzetara iristeko zailtasunagatik baita parke eta lorategietara bideratutako espazio libreak hedatzeko ekimenagatik, aparkalekuei dagokienez azalera taula berri bat ezartzen da.

Aparkaleku publikoa handitzeko katastroko **4482026 zenbakidun partzelaren eskurapen** jarduketa burutzea zehazten da. Horretarako jabeari aurretik eskatu behar zaio partzela horretan dagoen eraikinaren demolizioa.

Partzela horren eskurapenaren jarduketa dokumentu honen 6. atalean "Gestioa", zehazten da, Isolatutako Jarduketa Publikoen deritzon azpituluan.

MURRATEGIKO B.I.P.B. EREMUA- APARKALEKU PUBLIKOAK			
APARKALEKUAK MURRATEGI KALEAN	ERAIKITUTAKO AZALERA	AZALERA BERRIA	APARKALEKU PUBLIKOKO GUZTIZKO AZALERA
		162,26 m <sup>2</sup>	296,22 m <sup>2</sup>

Bai dauden aparkaleku publikoak bai eraikitzen diren berriak titulartasun publikoko lurzoruaren azpian eraikiko dira eta ez dira eremuan dauden etxebizitza edo lokaletara lotuta egongo.

### 3.2.2.- Espazio libreak: Oinezkoentzako eremuak, parkeak eta lorategiak

Murrategiko BIPB eremuak lurzoruaren okupazioa oso baxua dauka: lurzoruaren %12,25a okupatuta dago eta %87,75a librea. Murrategiko B.I.P.B. eremuan dauden **espazio librearen azalera 7.884,16 m<sup>2</sup>koa** da. Lurzoru librearen barruan jabetza pribatua eta publikoa nola banatzen diren hurrengo taulan adierazten da:

MURRATEGIKO B.I.P.B. EREMUA - ESPAZIO LIBRE PUBLIKO ETA PRIBATUA					
MURRATEGIKO B.I.P.B. EREMUAREN AZALERA			8.985,60 m <sup>2</sup>	Portzentaia	
LURZORU OKUPATUA	ERAIKINEK OKUPATUTAKO AZALERA		1.101,44 m <sup>2</sup>	12,25 %	
ESPAZIO LIBREAK	AZALERA PRIBATUA		5.342,02 m <sup>2</sup>	7.884,16 m <sup>2</sup>	59,45 %
	AZALERA PUBLIKOA		2.542,14 m <sup>2</sup>		28,30 %

Espazio librearen azalera honetatik publikoaren portzentaia oso baxua da pribatuarekin alderatuz. **Aurrekoa kontutan hartuz, Plan Berezi honetan espazio libre publiko, lorategi eta parke moduko erabilera duten dotazio publikoetarako, partzela pribatuen eskurapena burutzea zehazten da.**

Murrategiko eremuko espazio libre publikoa gaur egun errepideek, aparkalekuek eta ionezko eremuak osatzen dute. Hau da, ionezko eremuak, epaloiek eta hiri-eskailerekin osatzen dute eta guzti hauek aipaturiko errepide eta aparkalekuekin batera espazio libre publiko osoaren azalera gehiena osatzen dute. Baina badira beste azalera batzuek espazio libre publikoak direnak, hauek aldiz, entitate gutxiak dira, ez dira parke edo lorategiak eta batzuetan gainera abandonatuak edo eta hondar-gune utziak dira.

Hurrengo taulan espazio libre publikoak diren azalera guztiak zehazten dira.

<b>B.I.P.B-arenMURRATEGI EREMUA – ESPAZIO LIBRE PUBLIKOEN AZALERAK</b>		
Errepideak	1.093,26 m <sup>2</sup>	43,00
Aparkalekuak	162,26 m <sup>2</sup>	6,38
<b>Guztira</b>	<b>1.255,52 m<sup>2</sup></b>	<b>49,38</b>
Espaloiak	188,37 m <sup>2</sup>	7,41
Hiri eskailerrak	67,02 m <sup>2</sup>	2,64
Espazio Libre Publiko Abandonatuak	503,37 m <sup>2</sup>	19,80
Hondar-Espazio Libre Publikoak	527,86 m <sup>2</sup>	20,77
<b>Guztira</b>	<b>1.286,62 m<sup>2</sup></b>	<b>50,62</b>
<b>GUZTIRA</b>	<b>2.542,14 m<sup>2</sup></b>	Ehunekoa (%)

Datu hauek oso aldekoak dira Plan Nagusian Espazio Librean Sistema Orokorrean lortu nahi diren emaitza estandarrei begira, non 5m<sup>2</sup>-ko azalera lortu nahi den bizniale bakoitzarentzat. Baina hau lortzeko Plan Berezi honetan pribatua den lurzorua eskuratu beharko da hain zuzen espazio libre publikoaren azalera haunditzeko eta bera emaitza estandarrei erantzuteko

**Beraz, Plan Berezi honek, alde batetik, abandonaturik edo eta hondar-espazioak diren egungo espazio libre publikoak birgaitzea eta bermatzeko beharra finkatzen du, eta bestetik, pribatuak diren lurzorua eskuratzeko beharra ere zehazten du, esan bezala, espazio libre publikoaren azalera haunditzeko eta bide batez, eskuraturiko espazio hauei parke edo lorategi erabilera berriak eskeintzeko.**

Hori dela eta, Plan Berezi honekin, egungo hondar-espazio libre publikoak diren lurren garbiketa eta leheneratzea derrigortzen da, eta baita abandonaturiko beste lurren birgaitzea ere.

Gainera, espazio libre pribatuen lagapen minimoa aurreikusten da, etorkizunean ustez gerta daitezkeen oinezkoen eremu berrien antolakuntza bermatzeko.

## **ESPAZIO LIBRE PUBLIKOEN LEHENERATZEA DARAMATEN LANAK**

### Oinezkoen Eremua

Gaur egun Murrategiko eremuak ez ditu oinezkoen eremu egokirik aurkezten.

Egungo oinezkoen eremuak espaloi ez jarraiek osatzen dute, eta baita, hainbat hiri-eskailerekin ere. Hiri-eskailera hauek etxebizitza eraikin ezberdinetara iristeko baliagarri dira bainan eremuaren irisgarritasun txarraren adierazgarri dira.

Gainera ezinezkoa suertatzen da espaloi gehiago eraikitzea izan ere errepideak hain dira estuak zein ezin bait daiteke errepide hauen alboetan espaloi berriak eraiki, eta ondorioz, gaur egungo espaloiak ezin zaie jarraipenik eman.

Hori dela eta, Plan Berezi honek errepidearen azalera birgaitzea aurreikusten du. Eta horretarako urbanizazio berri bat zehazten du errepideei azalera berria eraikiz, hau da, errepideetan hormigoi inprimatuzko azalera berria (edo antzerako materialez osatua) eraikitzea aurreikusten da, eremuari beste ikuspuntu aberatsagao eskeiniz eta oinezkoentzako eremu atseginagoa sortuz.

Horretarako Plan Berezi honek Xehetasun Azterketa bat beharra derrigortzen du, zeinak urbanizazio berri honen zehaztasunak bilduko dituen.

Xehetasun Azterketa horretan, errepide azalera berriaren materialeen zehaztasunak eta eremua berrituko duten hiri-altzarien inguruko zehaztasunak bilduko dira. Azterketa honek ere, eremuaren argitasuna bermatzeko farolak non kokatuko diren ere zehaztuko du, eta bide batez, farolentzako beharrezko diren argi indar lerroen sarearen zehaztasunak ere.

### Parkeak / Lorategiak

Gaur egun Plan Berezi honen eremuan ez dago ez parkerik ezta lorategirik ere, ez bait daude parke edo lorategi baldintzetara egokitzen den lurzorurik. Izan ere espazio libre publiko hutsak edo abandonaturik edo hondar-espazioak bait dira.

Plan Berezi honen aukera nagusiena, espazio libre publiko abandonatu hauen leheneratzea eta birgaitzea da.

Beraz, Plan Berezi honek espazio libre publiko abandonatu hauen leheneratzea eta birgaitzea derrigortzen du, eta nolabait parke edo eta lorategi baldintzetara egokitzea eskatzen du. Eta horretarako espazio guzti hauen planifikatzeko **Xehetasun Azterketa** lana finkatzea eskatzen du, parke edo eta lorategi hauek planifikatzeko.

Gainera, Plan Berezi honek, partzela berriak eskuratzea aurreikusten du, eremuari espazio libre publikorako azalera berriak dohaitezko.

Udaletxeak eskuratu nahiko lituzkeen partzelak, eta beraz, aprobeixamendurako izango diren lurra ondorengo taulan zerrendatzen dira.

APROBETXAMENDURAKO LURRAL - UDAL-ESKURAPENA		
PARTZELA PRIBATUA KATASTROKO ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )	EGUNGO EGOERA
4482047	2.118,97	ORUBE ABANDONATUA ERAITSI BEHARREKO ERAIKIN ABANDONATUAK DITU
4482026	296,22	ORUBEA ETA BILTEGIRAKO ERAIKINA
4482060	395,09	ERAIKINIK GABEKO ORUBEA GAUR EGUN BARATZAK DITU

Orube eta partzela hauek eskuratzearen posibilitatea aztertzea derrigortzen da eta ondoren Xehetasun Azterketa planifikatzea ere, honela, espazio libre publiko berriak proiektatuz.

Horretaz gain, **hondar-espazio libre publikoen garbiketa sakona** egitea derrigortzen da, espazio hauetan dagokien osasungarritasuna berreskuratzeko.

### 3.2.3.- Ekipamenduetara zuzenduriko eraikinak

Zoritxarrez Murrategiko eremuak ez ditu ekipamenduetara zuzenduriko eraikinik aurkezten. Izan ere hiriaren ekipamendu gehienak hiri barnean edo zentruan aurkitzen bait dira. Beraz esan dezakegu Murrategi auzoak ekipamenduen inguruan, eta baita veste zerbitzu publikoen inguruan ere, gabetasun haundiak dituela.

Hala ere aipamen egin daiteke: Eibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiak, Azitain eta Murrategi auzoetarako zentru zibiko bat eraikitzeko asmoa erakutsi du, baina tamales gaur egun eraikuntza horren inguruan ez da inungo aurrerapenik ikusten.

Beraz, alde horretatik, Plan Berezi honetan esan daitekeen bakarra da interesgarria izango litzatekeela udaletxearen partetik ustezko ekipamendu berri horren azterketa berreskuratzea, izan ere, ekipamendu horrek bi auzoei egingo bait lioke mesede.

Gaineratu daiteke, Plan Berezi honen onarpena bideratzeko prozesuan egingo den biztanlegoaren partehartze planaren barnean galdeketa egin dakiogegula bizilagunei, ustezko ekipamendu berriaren inguruan, hala nola, ze motako ekipamendua gustoko luketen eta non gustoko luketen jartzea alegia.

## 4. ERAIKINEN ERREGIMENA

Murrategiko B.I.P.B.-aren eremuarentzat zehaztutako ordenazioak, espazio libre publikoaren azalera haundiagoa lortzeko bigarren mailako zenbait eraikinen eraispena aurreikusten du. Honek gainera bide sarea eraberrituko duelarik.

### 4.1- ERAIKINEN ERREGIMEN MOTAK

Orokorrean Plan Bereziek 4 egoera ezberdin finkatu ditzakete mugatutako eremuaren barnean dauden eraikinentzat, eta noski, hiri plangintzarekin bat datozelarik. Aipaturiko lau egoera posibleak honakoak lirateke:

- \* "Berariazko Antolamenduz kanpokoak" eraikinak
- \* "Gerorako utzitako antolamenduz kanpokoak" eraikinak
- \* "Egoera onargarrian" dauden eraikinak.
- \* "Bermaturiko" edo antolamendu barnean dauden eraikinak.

Gure kasuan, Eibarko Hiri Plangintza Orokorrek eremuko eraikin guztientzako egoera mota verdina finkatzen du, hala nola, eremuko eraikin guztiak "Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko" eraikin-egoeran aurkitzen dira.

Egoera honetan aurkitzen diren eraikinak irudikapen dokumnetuetan eta beraz dagokion planoetan zehazten dira.

**Eraikin erregimen hau Murrategiko B.I.P.B.-aren eremuko eraikin guztiei aplikatzekoa da.**

## 4.2- GERORAKO UTZITAKO ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK

### 4.2.1.- Definizioa (Eibarko H.A.P.N-aren 2.3.03.02.01 Artikuluaren arabera)

“Gerorako utzitako Antolamenduz kanpoko egoeran sartzen dira, aurreko atalean aurreikusitako berariazko antolamenduz kanpoko egoeran ez daudelarik, ondorengo kasu hauetakoren batean aurkitzen diren eraikin, erabilera eta instalazioak:

- a) “*Eraikuntzaren erregimeneko III. Liburukiko Planoetan*” berariaz grafiatuak agertzen direnak eta “4. TITULUA.- 4.3.01.08. Artikulua.- Aldi baterako arauak” atalean lurzoru urbanizaezin gisa zehaztutakoetan kokatuak.
- b) Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuetan kokatuak, berorietarako ezartzen diren aldi baterako xedapenak baztertu gabe. Eraikin eta instalazio horiek antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea aldi baterakoa da, harik eta Plan Nagusiaren garapeneko Plan Bereziek berorien behin betiko egoera erabakitzen ez duten arte.
- c) Xehetasun Azterketaren xede izan behar ez duten egikaritze unitateen barruan kokatutako eraikinak, Planak ezarritakoarekin bat ez datorren antolamendua dutenean. Eraikin horiek antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea aldi baterakoa da, dagozkien Hainbanatze Proiektuak behin betiko onartzen diren arte.

Eraikinaren zati edo elementuren bat baizik ez bada gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran aurkitzen dena, teknikoki eraikinaren gainerako partetik bereizi daitekeelako, antolamenduz kanpoko erregimena esandako zati edo elementuei soilik aplikatu ahal izango zaie, eta ez eraikinaren gainerako parteari.

Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoera ezin izango zaie Planak cultura intereseko ondasunen Babes erregimenean sartzen dituen eraikinei aplikatu, kasu horretan eraikina antolamenduarekin bat datorrela ulertuko baita; ez ordea jatorrizko erakinarenak ez diren eta babestea merezi ez duten elementuei, eta horiei aplikatu ahal izango zaie gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoera.

Eraikin bat Gerorako utzitako Antolamenduz kanpoko egoeran kalifikatzeak ez du eragozten onartzen diren lanak egiteko erakundeetatik etor litezkeen diru laguntzak ematea, zeinak xeheki jasoak baitaude “2.3.03.02.02. Artikulua.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran onartutako lanak eta erabilerak” izeneko atalean.”

\* Erregimen honetan dauden eraikin zehazki irudikatuak aurkitzen dira.

### 4.2.2.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko eraikinen zerrenda

Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko eraikinak **6** dira, eta guztiak **etxebizitza erabilera** aurkezten dute.

Etxebizitza eraikin guzti hauek Murrategi kaleak aurkezten dituen bi errepide lerroetan, hau da bide lerro nagusian eta bigarren mailako lerro bidean.

Eraikin erregimen honek eragiten dien etxebizitza kopurua **28**-koa da.

Hurrengo taulan Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko eraikin-erregimenean aurkitzen diren eraikinen zerrenda zehazten da. Eraikin bakoitzean etxebizitza kopurua eta azalera zehazten direlarik, bai beheko oinean eta baita oin altuetan ere.

"GERORAKO UTZITAKO ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKIN" NAGUSIEN ZERRENDA							
ATAL. Zbk.	ETXEB. Kopurua	EGOERA	M <sup>2</sup> ETXEBIZITZA	M <sup>2</sup> GARAJEA SASI-SOTOAN	M <sup>2</sup> PRODUKZIO ESPA. BO	OKUPATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA	ETXEBIZITZA HUTSEN KOPURUA
M 4	9	ERDIPURDI	30-60	130	24	9	0
M 6	3	TXARRA	64	0	0	3	0
M 8	4	ERDIPURDI	34-68	0	0	4	0
M 10	2	TXARRA	42	0	0	2	0
M 12	2	TXARRA	46	0	0	2	0
M 7	8	ERDIPURDI	28-72	0	0	8	0

**GUZTIRA ETXEBIZITZA ERAIKINAK**

6

**GUZTIRA ETXEBIZITZA KOPURUA**

28

**GUZTIRA GARAJEAK SASI-SOTOAN**

1

**GUZTIRA PRODUKZIO ESPAZIOAK BEHE OINEAN**

1

Murrategiko Birgaitze Integratuaren Plan Bereziak etxebizitza eraikin guzti hauek BERMATZEAREN beharra finkatzen du.

Eraikinen bermatzea posible izan dadin, Plan Berezi honek baimentzen diren birgaitze jarduketan beharra agitzen du. Birgaitze jarduketa hauek memoria honen 3. Puntuari zehazten dira.

Bestalde, eta eremuan aurkitzen diren bigarren mailako eraikinei erreparatuz, hauek, entitate txikikoak izanik, kontserbazio egoera OSO TXARREAN aurkitzen dira.

Bigarren mailako eraikuntza hauek, jabetza pribatua dute eta eraikuntza nagusiei erantsita aurkitzen dira. Eta eraikuntza nagusien birgaitzearekin batera eraberrituak izango dira.

Aldiz, bigarren mailako eraikinen artean, badira bi eraikuntza Plan Berezi honek arreta berezia ezarriko dienak. Hauek eraikitze azalera haundiagoak dituzte eta etorkizunean eraldaketak edo birgaitze obrak izan ditzakete.

Bigarren mailako eraikuntza hauek, soilik **oin bakarreko eraikuntza profila** aurkezten dute eta **biltegi** erabilera bereizgarria.

Hurrengo taulan, bigarren mailako eraikuntza berezi hauek zerrendatzen dira, eta "Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko" eraikin erregimenean aurkitzen direlarik, **bermagarriak izan daitezkeen eraikinak dira.**

"GERORAKO UTZITAKO ANTOLAMENDUZ KANPOKO" BIGARREN MAILAKO ERAIKINEN ZERRENDA						
(KATASTROAREN) PARTZELA Zbk.	ATALONDO Zbk.	KONTSERB. EGOERA	M <sup>2</sup> PARTZELA	M <sup>2</sup> ERAIKIA	ERABILERA	BILTEGI KOPURUA
4482026	2B	TXARRA	296,22	228,76	BILTEGIA	3
4482024	904	TXARRA	188,91	123,98	BILTEGIA	1

**GUZTIRA 2.MAILAKO ERAIKINAK**

2

**GUZTIRA BILTEGI KOPURUA**

4

Plan Berezi honek konkretuki honakoa zehazten du: 4482026 zenbakia duen partzela udaletxeak erosiko du, eremuari espazio libre publikorako hornidura berria eskeintzeko asmoarekin. Espazio libre publiko honetan aparkaleku berriak egingo direlarik.

Asmo berri honek, eta aparkalekuak etorkizunean eraikitzeko, egungo egoeran partzelan aurkitzen den biltegirako eraikinaren eraisketa behartuko du, eta gainera, eraisketa desjabetze prozesuaren kudeaketaren aurretik egin beharko delarik, hala nola, udaletxeak partzela erosi aurretik.

Aldiz, 4482024 partzelan ageri den eraikuntzak etorkizunean bermatzeko aukera aurkezten du, bai aurkezten duen irisgarritasun errazagatik eta baita eraikinaren erabilera nagusia ere aldatu dezakeelako. Bainan, abantaila hori edukita ere, eremuan baimentzen den eraikigarritasuna ezarri beharko zaio etorkizunean egin nahiko diren eraldaketak baldintzatuz. Gainera, etorkizuneko edonolako eraldaketek udaletxeko plangintza orokorraren baldintzetara ere egokitu beharko dira. Hori dela eta etorkizuneko eraikinari ere lerrokatze berria finkatzen zaio.

Partzela honetan etorkizunean eraiki ahalko den baimendutako eraikinaren lerrokatzea eta oin planoan Plan Berezi honen irudikapen dokumentuetan eta dagokion planoan zehazten dira.

Plan Berezi honek 4482024 partzela honetan sor daitezkeen eraldaketak, eta bermatuko den eraikinaren adierazgarriak zehaztuko dituen **Xehetasun Azterketa** dokumentua aurkeztea derrigortzen du.

#### 4.3.3.- “Gerorako utzitako antolamenduz kanpo” egoeran aurkitzen diren eraikuntzetan baimendutako lanak (Eibarko H.A.P.N-aren 2.3.03.02.02 Artikuluaren arabera)

Gerorako utzitako Antolamenduz kanpoko egoeran sartuak dauden eraikinen eta instalazioen erregimenak, kontserbazio, apaindura, konponketa eta sendotze lanak egitea ahalbidetzen du, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. Eranskineko definizioei jarraiki. Era berean, eraldatze obrak egitea ere baimentzen da, eraikinaren balioa handitzeari berariaz uko eginez, ondorengo zertzelada hauek betetzen direnean:

- a) Lanek ez dezatela eragin eraikinaren guztizko eremuaren ehuneko hogeita bost (%25) baino gehiago ordezte edota egitura elementuak esandako ehunekoan baino gehiago konpontzea edo ordezte.
- b) Lanen egikaritzea materialaren kostua ez dadila eraikinaren oraingo balioaren ehuneko berrogei (%40) baino handiagoa izan; horretarako, eraikinaren oraingo balorazioa aurkeztu beharko da, baimen eskaerarekin batera.
- c) Konponketa arruntak izan daitezela, garrantzi handirik gabeko akatsak zuzentzeko helburua dutenak eta, oro har, eraikuntza teknika bakunak aplikatzea eskatzen dutenak.

Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko erregimen honetan sartzen diren eraikin eta instalazioetan, ez dira onartzen Plan Nagusian edota aplikatu beharreko garapen Planeamenduan ezarritakora egokitzea ez dakarten erabilera aldaketak.

Onartzen dira etxebizitza eraikinetako merkataritza lokalen erabilera edo/eta jarduera aldaketak, horrekin batera egokitze obra txikiak egiten badira ere, zeinak eraberritze obra gisa sailkatu baitaitezke Arau hauetako **“2. TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA”** atalaren arabera.

Debekaturik geratzen da zatiketa edo puskatzea lekarkeen jarduera edo instalazioaren eraldatze oro.

## 5. BANAKETA EREMUAK (B.E.)

### 5.1- B.E.-en INGURUKO OROKORTASUNAK ETA ERAIKIGARRITASUNA

Eibarko Plan Nagusiak adierazten duen moduan, eremu horretan aurkitzen diren eta Hiri Lurzoru eremuan sailkatuak badira, guztiak banaketa eremu horren barruan integratuak egongo dira. Soilik, 4.1.11.03 artikuluan adierazten diren lurak, hau da, banaketa eremuetan sartuta ez dauden lur sailak geratuko lirateke banaketa eremutik kanpo.

**Banaketa Eremu hau 136. Kodea duen B.E.-ko Murrategiko Plan Berezia** bezala identifikatzen da, eta Hiri Antolamendurako Eibarko Plan Nagusian hórrela adierazten da, konkretuki plan horretako IV. Kudeaketa Tomoan.

Eremu honek, Plan Bereziaren eremu berdina mugatzen du eta guztira 8.985,60 m<sup>2</sup>-ko azalera ( 8,98 hektarea) neurtzen du.

Aipaturiko banaketa eremuak, zeinak mugatutako azalera osoa osatzen duen, bertako eraikigarritasuna finkatua du. Eta eraikigarritasun hau m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s eran zehazten da.

(sabai metro kuadro)  
(lurzoru metro kuadro)

Hau da, eraikitze azalera probetxurako lurzoru unitate bakoitzeko.

Banaketa Eremu bakoitzerako ezartzen den ERAIKIGARRITASUN hau Eibarko Plan Nagusian jasotzen da, eta Eraikuntza Aprobetxamenduan bihurtzen da (E.A.)

## 5.2- HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA (\*)

Plan Bereziaren eremuan, eta edozein Banaketa Eremuan gainera, bertan kokaturiko lurzorua erabiltzeko, jabetzaren azalerari Banaketa Eremuaren ondoriozko aprobetxamenduaren % 85-a ezarri behar zaio, aprobetxamendu hau Eibarko Plan Nagusian definitzen delarik.

Ustezko desjabetzeetan aldiz, jabetzaren azalerari Banaketa Eremuaren ondoriozko aprobetxamenduaren % 75-a ezarri beharko zaio ahalezko jabetzearen hirigintza aprobetxamendua lortzeko

### \* OHARRAK:

1 Atal hau gehiago zehaztu beharko da udaletxetik lurzoru berriak erosteko asmoa baieztatzen bada.

2 Beraz, dokumentu honen berriskupena egin beharko da lehen puntua konfirmatu ondoren

## 5.3- BANAKETA EREMUAK

Plan Berezi honen eremu osoa Banaketa Eremu bakarria kontsideratzen da.

Banaketa Eremua jarraia da.

PLAN BEREZIAREN EREMUA – BANAKETA EREMUA		
BANAKETA EREMUA (B.E.)	B.E.-aren Zbk. H.A.P.N.-n	MUGATUTAKO AZALERA
MURRATEGIKO PLAN BEREZIAREN B.E.	136	8.985,60 m <sup>2</sup>

Ondorengo taulan, Banaketa Eremurako aprobetxamendugarritzak jotzen diren lurzoru guztiak definitzen dira, m<sup>2</sup>/s moduan adierazita, eta baita eremuaren aprobetxamendurako irabazia ere, zeina Plan Bereziaren ezarritako ordenazioaren biderkaduratik datorren eta m<sup>2</sup>/t modura adierazita gainera.

### EZAUGARRIZKO ERABILERA

Etxebizitza Librea

EREMUAREN AZALERA (m <sup>2</sup> s)	8.985,60	E.A. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0.47
AZALERA GARBIA (m <sup>2</sup> s)	3.633,18		
ZUZKIDURA PUBLIKOAK (m <sup>2</sup> s)	5.352,42		

HIRIGINTZAZKO BALDINTZAK		Erabilera Xehekatua		
IRABAZBIDEZKO ERABILERA	ERAIK. (m <sup>2</sup> c)	POND. KOEF.	Era. Homog. (m <sup>2</sup> c Ezaug.Erabil.)	Etxeb. Kop.
Etxebizitza Librea	1.584,33	1,00	1.584,33	28
Etxebizitza Babestua (BOE)	0	0,00	0	0
Hirugarren Sektorea eta E.B.	23,50	0,00	0	
Garajea	130,00	1,00	130,00	
Jarduera Ekonomikoak	0	1,00	23,50	
<b>IRABAZBIDEZKOA GUZTIRA</b>	<b>1.737,83</b>		<b>1.737,83</b>	<b>28</b>
Ibilbideak	296,22			
Zona berdea / Ezponda	2.514,06			

Ekipamendua	0
EMAKIDEAK GUZTIRA	2.810,28

Aurreko parametroen arabera, Banaketa Eremurako **Eraikigarritasuna** lortzen da, eta  $m^2 t/m^2s$  moduan adierazita.

B.E.-aren LURZORUA $m^2 s$	PROBETXUA $m^2 t$
8.985,60	1.861,81

**136 zenbakidun Murrategiko B.E.-aren Eraikigarritasuna = 0,2072  $m^2 t/m^2 s$ .**

## 6. KUDEAKETA

### 6.1- JARDUERA PUBLIKO BAKARTUAK. OROKORTASUNAK

#### Orokortasunak

Murrategiko Birgaitze Integratuaren Plan Bereziaren kudeaketak, Hiri Lurzoruko Egikarritza Unitateen edo eta Jarduera Publiko Bakartuen definizioa eskatzen du.

Murrategiko B.I.P.B.-n soilik Jarduera Publiko Bakartuak aurreikusten dira, zeinak toki-administrazioaren esku geratuko diren. Jarduera hauek irudi dokumentuetan eta dagokion planoan agertzen dira marraztuak.

**Murrategiko Plan Berezi honek, 3 Jarduera Publiko Bakartuak zehazten ditu Birgaitze Area Integratuaren eremuaren barnean. Jarduera huetan partzela pribatuak eskuratuko dira eremuari espacio libre publiko berria esleitzeko eta horretarako ezarriko den Jarduera Sistema Desjabetzea izango da.**

Jarduera Publiko Bakartuak eta hauek aurrera eramateko epeak ondoren zehazten dira.

#### 6.1.1.- Jarduera Publiko Bakartua (J.P.B.) 1-a **4482047 Zenbakia duen Partzelan J.P.B.**

4482047 zenbakia duen partzela pribatua gaur egun abandonaturik aurkitzen da eta aurkezten duen orubearen azalera 2.118,99  $m^2$ -koa da. Orubean eraikin huts batzu ere aurki ditzakegu guztira 124,79  $m^2$ -ko azalera okupatua osatuz.

Aurreikusten den Jarduera da, udalak partzela hau eskuratzea, espacio libre publikoaren azalera haundiagotzeko eremuan, eta ondoren, erreken inguruan parke eta lorategiak sortu eta ionezko bide berriak jorratzeko.

Jarduera honek orubean aurki daitezkeen, eta gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran aurkitzen diren eraikinen eraispena derrigortzen du. Eraispen hauek, eskurapen jardueraren aurretik burutuko dira eta partzela pribatuaren jabetzaren eskutik.

Jarduera Publiko Bakartua aurrera ermateko ezarriko den Jarduera Ssistema Dsjabetzarena izango da.

Eta Jarduera hau aurrera eramateko epea 2 urtetakoa izango da, behin eta Plan Bereziaren onespenu edukita eta indarrean egonda.

#### 6.1.2.- Jarduera Publiko Bakartua (J.P.B.) 2.-a

##### **4482026 Zenbakia duen Partzelan J.P.B.**

4482026 zenbakia duen partzela pribatua gaur egun partzialki eraikiaurkitzen da, biltegi erabilerarekin, eta aurkezten duen orubearen azalera 296,22 m<sup>2</sup>-koa da. Eta eraikuntzak 228,76 m<sup>2</sup>-ko azalera opukatua osatuz.

Aurreikusten den Jarduera da, udalak partzela hau eskuratzea, espacio libre publikoaren azalera haundiagotzeko eremuan, eta ondoren, erreken inguruan parke eta lorategiak sortu eta ionezko bide berriak jorratzeko.

Jarduera honek orubean aurki daitezkeen, eta gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran aurkitzen diren eraikinen eraispena derrigortzen du. Eraispen hauek, eskurapen jardueraren aurretik burutuko dira eta partzela pribatuaren jabetzaren eskutik.

Jarduera Publiko Bakartua aurrera ermateko ezarriko den Jarduera Ssistema Dsjabetzarena izango da.

Eta Jarduera hau aurrera eramateko epea 2 urtetakoa izango da, behin eta Plan Bereziaren onespenu edukita eta indarrean egonda.

#### 6.1.3.- Jarduera Publiko Bakartua (J.P.B.) 3.-a

##### **4482060 Zenbakia duen Partzelan J.P.B.**

4482060 zenbakia duen partzela pribatua gaur egun eraikink gabekoa da eta guztia orubea da. Orubea erreken inguruan zabaltzen da eta baratzak aurkezten ditu. Partzelak 395,09 m<sup>2</sup>-ko lur azalera du.

Partzela honetan aurreikusten den jarduera partzela eskuratzea izango da, aurreko jardueretan bezala, oraingoan ere espacio libre publikoaren azalera haunditzeko eta bide batez kasu honetan erreken inguruan ere ionezkoentzako ibilbideak sortzeko. Bide batez ere etorkizunean hiri-baratzak sortzeko aukera aurreikusten da.

Jarduera Publiko Bakartua aurrera ermateko ezarriko den Jarduera Ssistema Dsjabetzarena izango da.

Eta Jarduera hau aurrera eramateko epea 2 urtetakoa izango da, behin eta Plan Bereziaren onespenu edukita eta indarrean egonda.

Ondorengo taulan, Jarduera Publiko Bakartu hauen laburpen zerrenda zehazten da.

JARDUERA PUBLIKO BAKARTUEN (J.P.B.) LABURPEN KOADROA					
J.P.B. Zbk.	Partzela Azalera	Eraikinen Azalera Okupatua	Eraispen Aurreikuspena	Jarduera Sistema	Epea
J.P.B. 1. <sup>a</sup> Parcela n° 4482047	2.118,99 m2	124,79 m2	Bai	Desjabetzea	2 urte
J.P.B. 2. <sup>a</sup> Parcela n° 4482026	296,22 m2	228,76 m2	Bai	Desjabetzea	2 urte
J.P.B. 3. <sup>a</sup> Parcela n° 4482060	395,09 m2	0,00 m2	Ez	Desjabetzea	2 urte

## 7. ORDENANTZA ETA ARAUDI URBANISTIKOA

### 7.1- OROKORTASUNAK

Las presentes Ordenanzas Regulatoras tienen como objeto la reglamentación, tanto para el uso de suelo como para las edificaciones comprendidas dentro del territorio denominado "Plan de Rehabilitación y Reforma Interior de Murrategi".

La totalidad de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como el resto de los documentos del P.E.R.R.I., tienen carácter normativo. Serán pues de aplicación a todas las obras que se realicen dentro del límite P.E.R.R.I ya sean de urbanización, implantación de servicios y de edificaciones, tanto públicas como privadas y a otros usos del suelo, aunque éstos no impliquen obras especiales.

Las Ordenanzas y Normativas Urbanísticas del Ayuntamiento de Eibar, que no se opongan al contenido y determinaciones de las presentes serán de aplicación subsidiaria a estas Ordenanzas, en tanto estén vigentes.

### 7.2- LIZENTZIAK ETA AURREKO TXOSTENE BEHARRA

El otorgamiento de Licencias de Obras, la clasificación de éstas y el procedimiento dentro del P.E.R.R.I se atenderán a lo dispuesto para este fin en las "Ordenanzas y Normativas Urbanísticas del Ayuntamiento de Eibar".

Para la concesión de licencias de actividades de las encuadradas dentro del nomenclátor incluido en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, será preceptivo contar con el informe del Organismo correspondiente.

Los edificios de vivienda deberán tener licencia primera ocupación con independencia de los garajes, vinculados a ellas que tendrán su propia licencia de primera ocupación.

### 7.3- XEHETASUN AZTERKETAK

Los Estudios de Detalle se podrán formular con la exclusiva finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el P.E.R.I y completar, si fuera preciso, la Red de Comunicaciones definida en el mismo, con aquellas vías interiores que fueran necesarias para acceder a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Será necesaria la realización de un Estudio de Detalle previo a la redacción del Proyecto de Ejecución de aparcamientos públicos, en los espacios libres de uso público cuando así lo estime conveniente la Corporación.

### 7.4- URBANIZAZIO PROIEKTUAK

No se aceptará que se realice obra alguna de urbanización que no esté respaldada por su respectivo Proyecto de Urbanización.

El proyecto de Urbanización podrá ser adjuntado al Proyecto de Ejecución de la Edificación correspondiente.

### 7.5- ERAIKUNTZA BALDINTZAK

#### 7.5.1.- Lerroketak eta Eraikinen Sakonera

Todos los edificios que se construyan de nueva planta, deberán tener fachada a una alineación exterior e interior así como el fondo edificatorio sujetándose a los planos oficiales de ordenación, sin que pueda salir de ellas ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, así como tampoco otros vuelos, retallos y molduras que no estén previstos en la presente normativa.

#### 7.5.2.- Eraikinen Profila

Dentro del área delimitada como ámbito de estudio del P.E.R.I, todas las construcciones A CONSOLIDAR, se someterán a los perfiles YA EXISTENTES.

Dichos perfiles tendrán carácter de envolvente máxima e impuesta para todos los elementos constructivos.

El P.E.R.I., por lo tanto NO admite cambios en el perfil edificatorio existente.

### 7.6- BAIMENDUTAKO ERABILERA

Los usos permitidos en el ámbito P.E.R.R.I están indicados en los planos de Ordenación y solamente es el de uso Residencial.

#### 7.2.1.- Behe Oineko Erabilerak

Las plantas bajas de los edificios de usos privatizados serán, con carácter general, susceptibles de usos **de vivienda principalmente**, con la opción de uso compatibles de oficinas, talleres y almacenes.

La posible actividad industrial, según la compatibilidad de usos, será de categoría 1ª y 2ª.

1ª Categoría: Actividad admitida dentro de la vivienda.

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

Con carácter general la planta baja SI podrá ser destinada al uso de vivienda, con excepción hecha de las zonas en las que expresamente no se autorice en la Ordenanza Municipal correspondiente.

La conversión de posibles locales o almacenes en vivienda libre se regulará mediante la misma Ordenanza Municipal con objeto de garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad.

La presente disposición NO opera sobre los usos ya existentes de viviendas en plantas bajas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

#### 7.2.2.- Lehen pisuko, Solairuarte eta Goi pisuetako Erabilerak

Se permitirá el uso de oficinas y despachos en las entreplantas y plantas primeras de los edificios clasificados como residenciales.

Las entreplantas y plantas altas estarán destinadas a uso residencial.

En la planta “Bajo Cubierta” estará prohibido el uso residencial. Solo se permitirán trasteros y elementos correspondientes a las instalaciones comunitarias.

Las entreplantas y plantas primeras que pueden ser destinadas a oficinas y despachos deberán tener acceso independiente de las viviendas en los edificios de nueva construcción.

Queda expresamente prohibido el uso de trasteros en plantas altas diferentes del bajo-cubierta, salvo en aquellas plantas altas situadas en edificios existentes que no dispongan de la altura mínima reglamentaria para permitir el desarrollo de usos residenciales.

#### 7.2.3.- Sestraz Behetiko Erabilerak

Las plantas de sótano o semisótano de los edificios residenciales estarán destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos y locales para instalaciones de servicios técnicos, comunes del inmueble, o si se diese el caso, a infraestructuras de la ciudad.

Las dimensiones de las posibles plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 m x 4,80 m. El ancho 2,40 se incrementará en 0,30 m., en cada lado que no haya una plaza colindante.

Los sótanos destinados a aparcamiento deberán cumplir la Normativa vigente de ventilación, iluminación y protección contra el fuego, además de la Normativa aplicable en el Término Municipal de Eibar.

Por la naturaleza de este P.E.R.I., en el área de Murrategi, NO se contemplan otros usos ni tampoco usos tolerados y prohibidos.

#### 7.2.4.- Bestelako Erabilerak (\*)

El P.E.R.I. no contempla otros usos no incluidos dentro de los usos permitidos.

#### 7.2.5.- Erabilera Onartuak

El P.E.R.I. no contempla usos tolerados.

#### 7.2.6.- Erabilera Debekatuak

El P.E.R.I. determina como usos Prohibidos los usos con aquellas actividades encuadradas dentro del nomenclátor incluido en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, será preceptivo contar con el informe del Organismo correspondiente.

### 7.7- ERAIKINEN BIZIGARRITASUNA

Cualquier obra de adecuación a la Habitabilidad de las viviendas o locales, se tendrá que ejecutar cumpliendo las condiciones mínimas de Habitabilidad establecidas en el Anexo IV del Decreto 317/2002 del 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Tales condiciones mínimas de Habitabilidad ya se han descrito en el punto 3 de esta Memoria.

### 7.8- ERAIKINEN KONTSERBAZIOA

#### 7.8.1.- B.I.A.-ren mugaren barnean izatedun eraikinak

Los edificios existentes situados dentro del área delimitada A.R.I., estarán sujetos al deber de mantener los edificios en condiciones de seguridad y ornato público, de acuerdo con la Legislación Vigente.

Para la especial conservación de fachadas y elementos comunes las solicitudes de licencia deberán ir acompañadas de un proyecto unitario.

Para la realización de obras de rehabilitación de viviendas para mejorar su habitabilidad, se estará a lo dispuesto en el anexo IV del Decreto 317/2002, 30 de Diciembre.

#### **Birgaitze Lanak**

En los edificios existentes podrán rehabilitarse viviendas cuya superficie mínima autorizada sea la definida en el Decreto 317/2002, 30 de Diciembre, Anexo IV denominado "Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas" y por tanto a las Obras Conducentes a Tal Estado.

Los espacios bajo cubierta existentes también podrán destinarse a viviendas si cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el Decreto 317/2002, 30 de Diciembre, Anexo IV denominado “Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas”.

## 7.9- ERAIKINEN PROFILAK - IRUDIAK

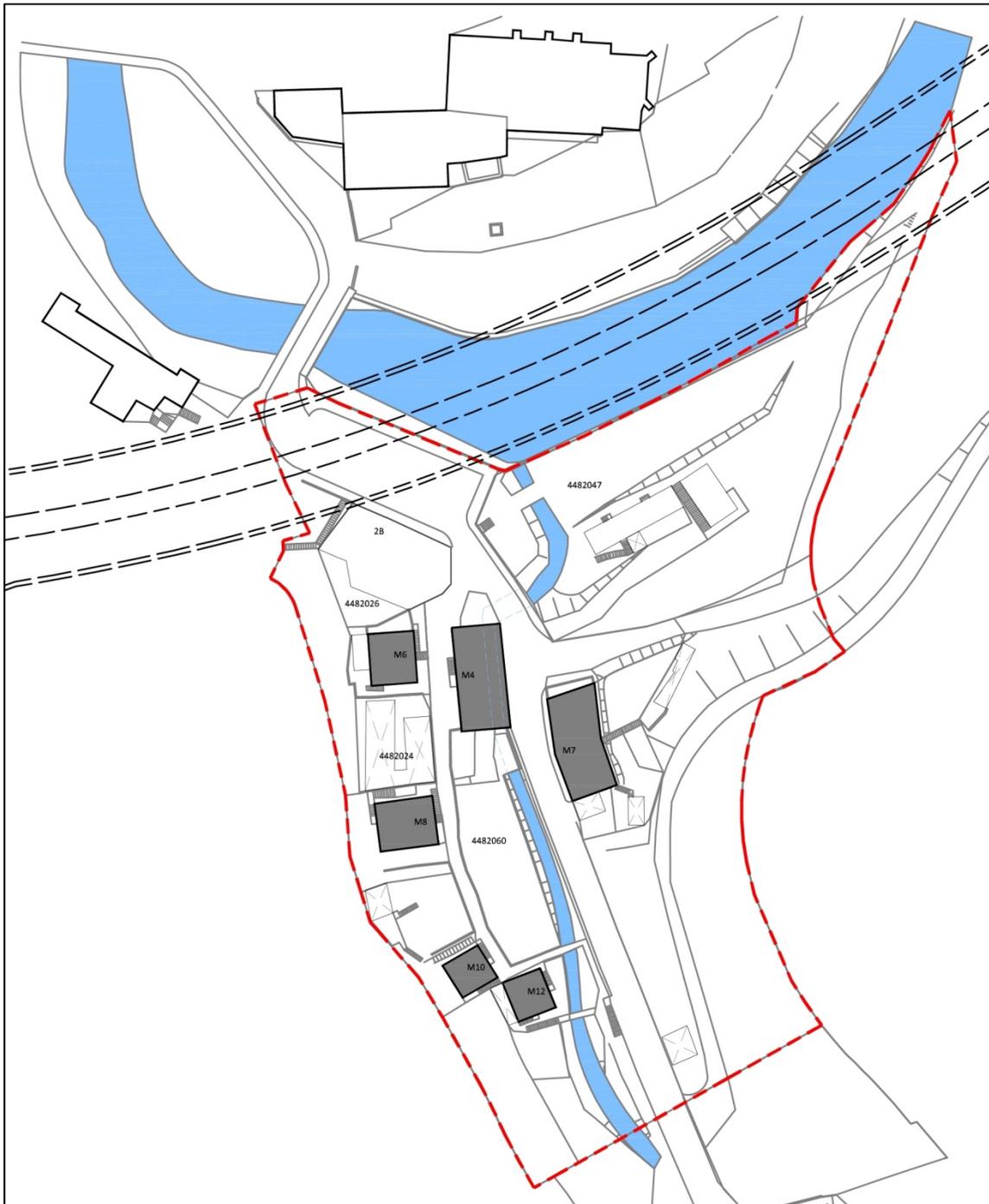
Dentro del área delimitada como ámbito de estudio del P.E.R.I, donde no se contemplan nuevas construcciones de ningún tipo, solamente las de consolidación, el perfil edificatorio será por tanto la existente.

En este ámbito nos encontramos con edificaciones principales de uso residencial con diferentes perfiles edificatorios, y parcelas privadas con edificaciones de uso de almacén, con perfil edificatorio de planta baja.

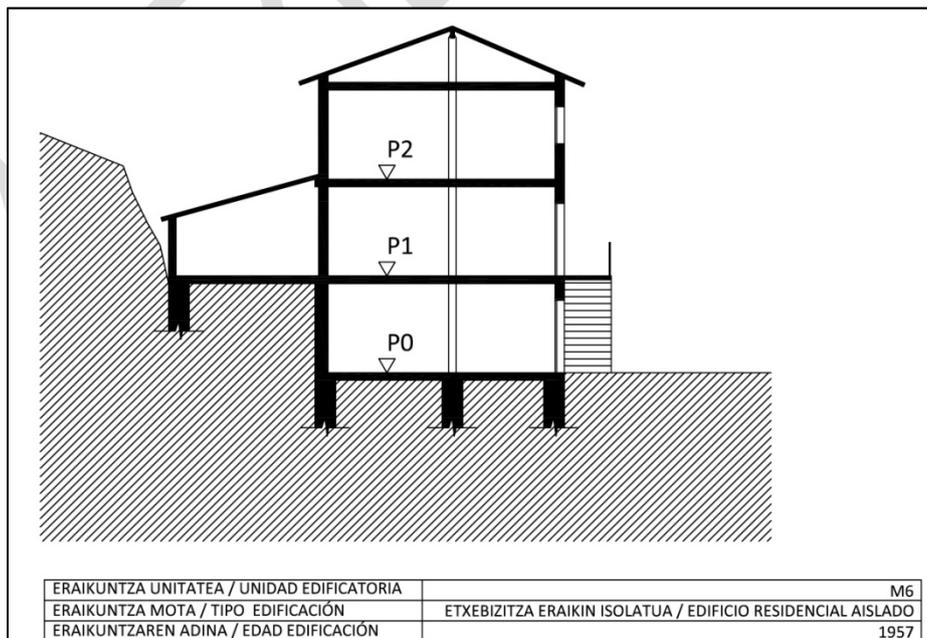
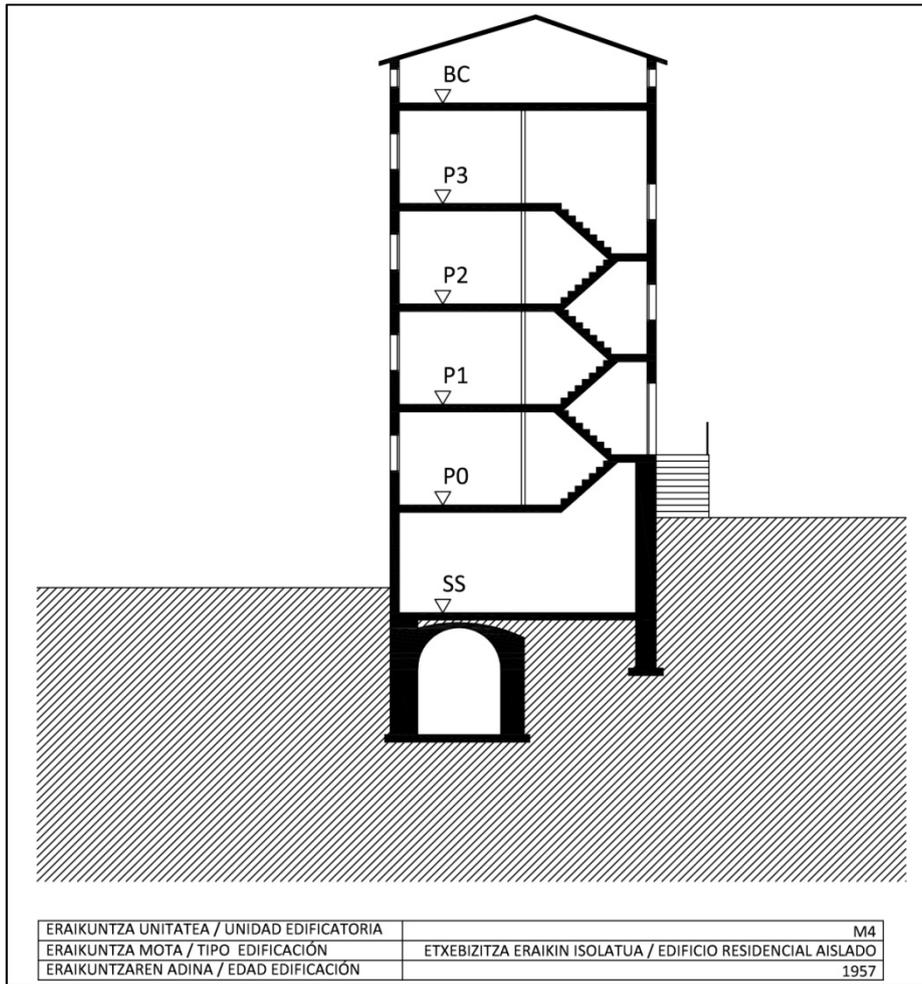
### \* OHARRA:

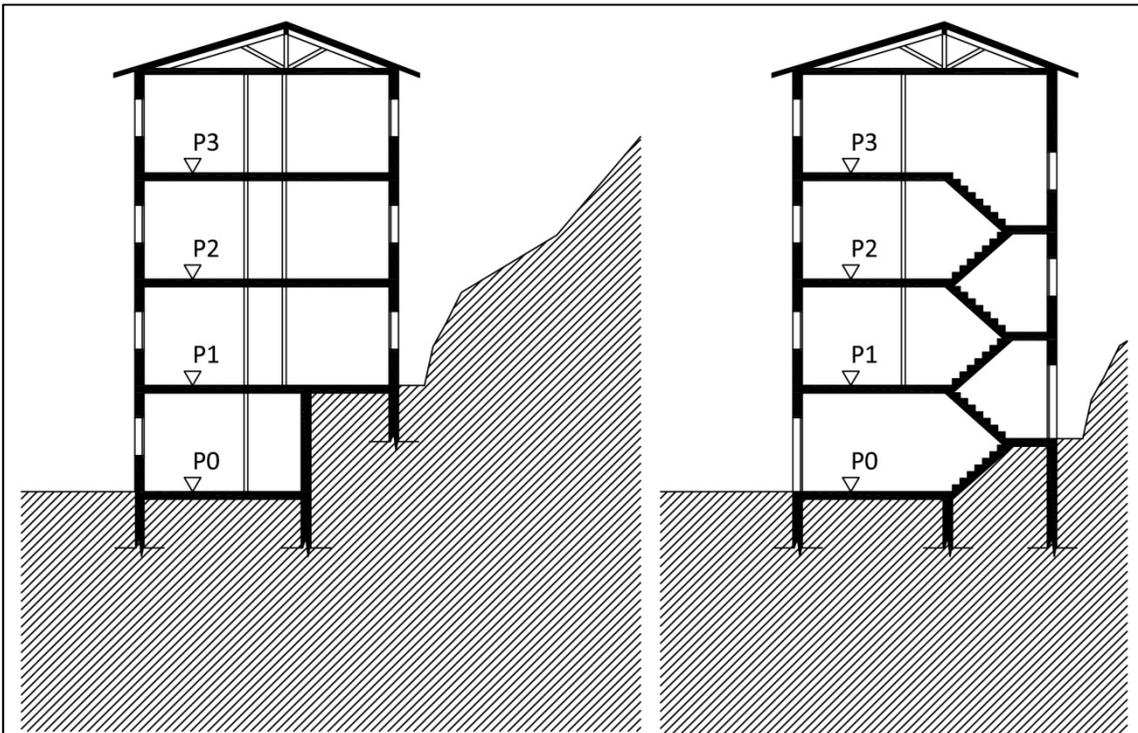
Memoriaren 7. Puntu hau Euskeratze prozesuan aurkitzen da. Beraz dokumentua itzulpenaren balioztatzearen zain geratzen da.

A continuación se Grafian los perfiles edificatorios existentes:

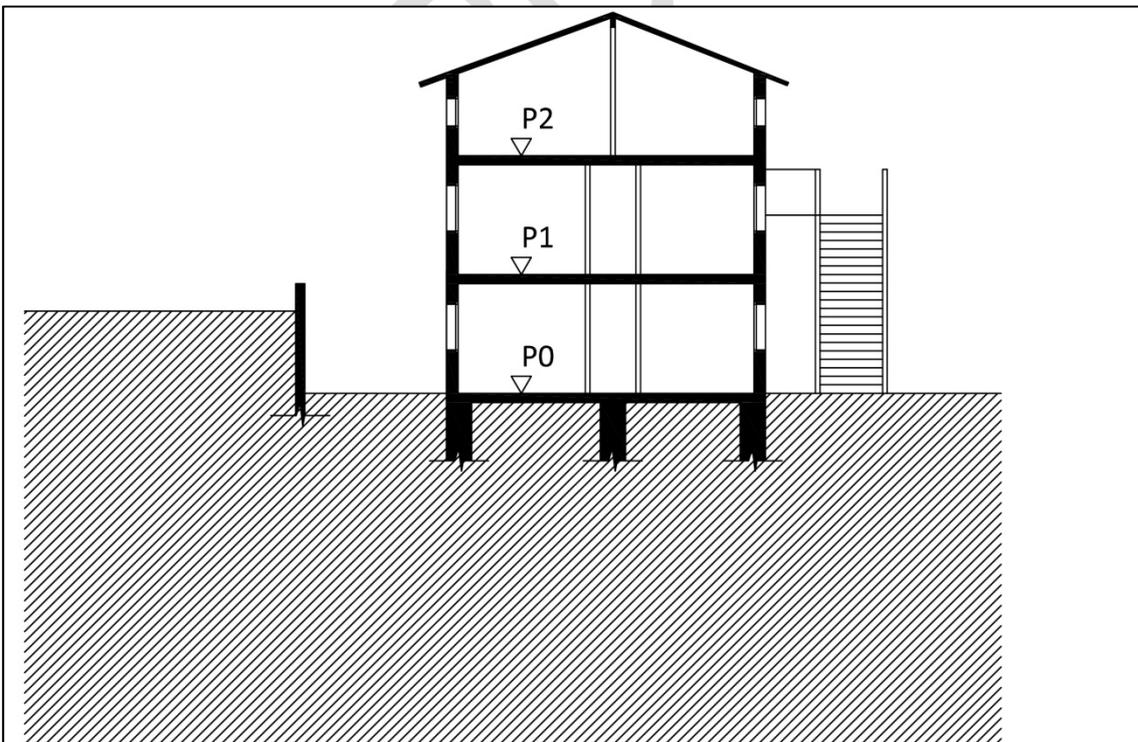


ETXEBIZITZA ERAIKINEN IDENTIFIKAZIOA

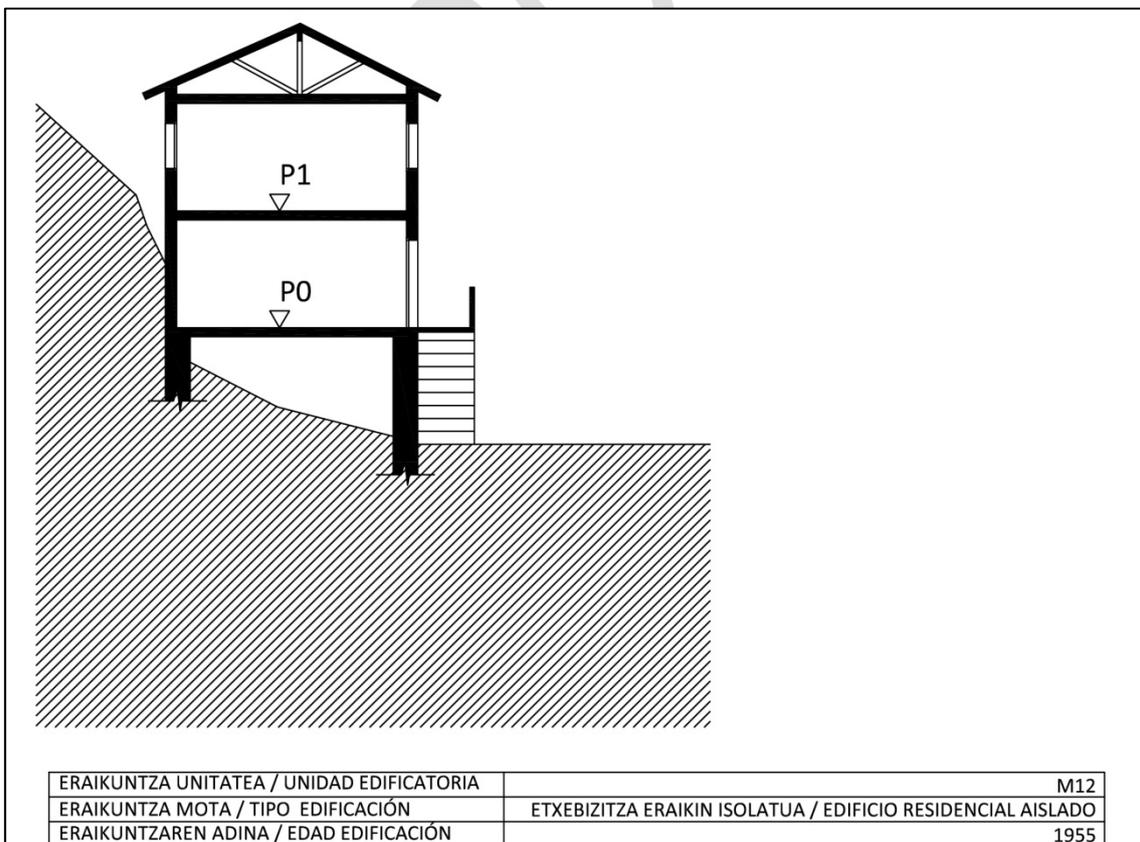
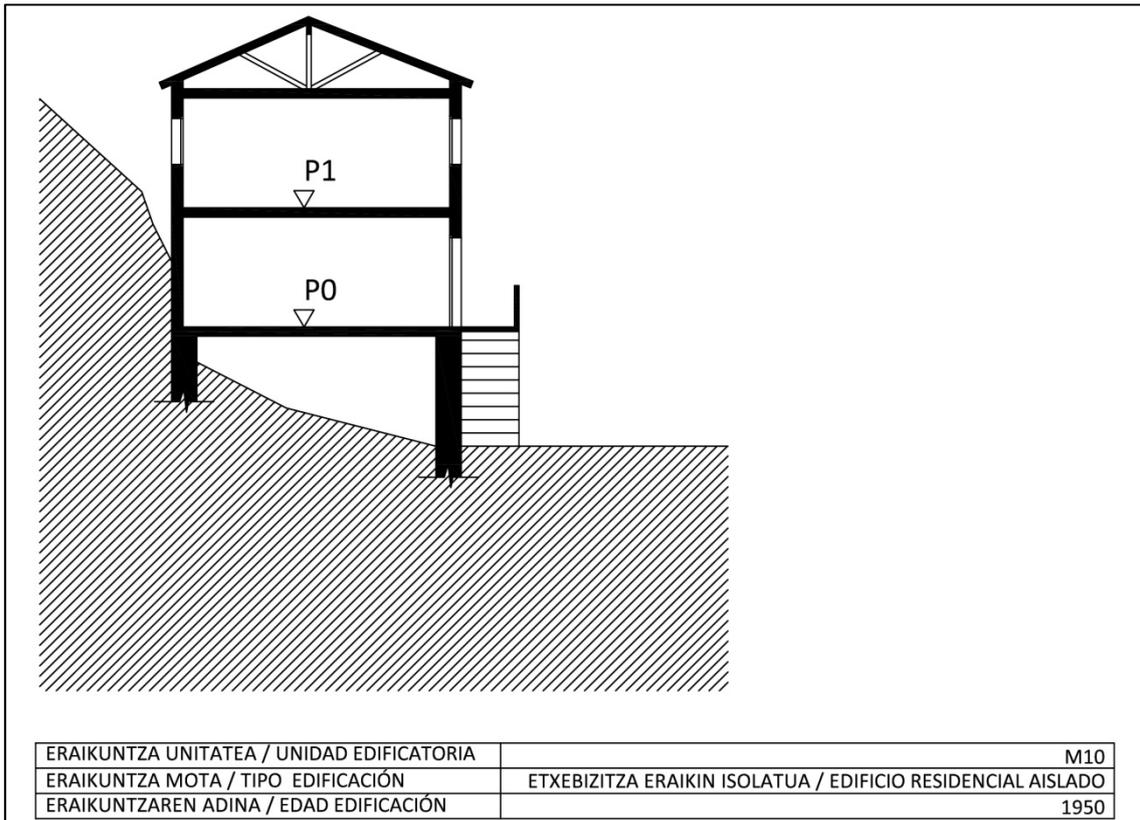




ERAIKUNTZA UNITATEA / UNIDAD EDIFICATORIA	M7
ERAIKUNTZA MOTA / TIPO EDIFICACIÓN	ETXEBIZITZA ERAIKIN BLOKE IREKIA / EDIFICIO RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO
ERAIKUNTZAREN ADINA / EDAD EDIFICACIÓN	1956-1967



ERAIKUNTZA UNITATEA / UNIDAD EDIFICATORIA	M8
ERAIKUNTZA MOTA / TIPO EDIFICACIÓN	ETXEBIZITZA ERAIKIN ISLATUA / EDIFICIO RESIDENCIAL AISLADO
ERAIKUNTZAREN ADINA / EDAD EDIFICACIÓN	1957



## 8. ESTUDIO EKONOMIKO Y FINANZIEROA

En este apartado se hace una estimación de la inversión que significará la gestión del P.E.R.I de Murrategi, inversión que se ha dividido en tres epígrafes: **Ayudas a la Rehabilitación, Adquisición de Suelo por Expropiación y Urbanización.**

Este estudio económico - financiero recoge también la inversión a asumir por la Administración Local.

### 8.1- ERAIKINEN BIRGAITZEA

#### 8.1.1.- Birgaitzearen laquntzen inguruko ebaluazio-gogoeta orokorrak

Con el fin de efectuar una estimación de las posibles solicitudes de ayudas a la rehabilitación de edificios existentes dentro del límite de Área de Rehabilitación Integrada, se efectúa a continuación el cálculo del "**Límite máximo del presupuesto protegible**", de acuerdo con la Orden del 30 de Diciembre del 2002, sobre medidas financieras para la rehabilitación.

Para efectuar este cálculo se ha tomado como dato los del edificio más significativo y de mayor cantidad de viviendas existente en él y dentro del límite A.R.I.

Dicho edificio tipo sería una edificación comunitaria aislada, compuesta de semisótano para garaje, en algún caso, planta baja para viviendas y pequeña actividad económica (en algún caso), plantas altas de viviendas y la "bajo cubierta" para trasteros e incluso posible viviendas. Contendría: un portal comunitario y viviendas tipo de aproximadamente 50-60 m<sup>2</sup> de superficie máxima, viviendas en bajo cubierta de aproximadamente 60 m<sup>2</sup>, una pequeña actividad en planta baja, en algún caso, con una superficie entre aproximadamente 24 m<sup>2</sup> y garaje (en algún caso) en semisótano de aproximadamente 130 m<sup>2</sup>.

A) El presupuesto máximo protegible por vivienda, dentro del límite A.R.I de acuerdo al citado artículo sería de:

**\* Módulo x 0,8 x 60 m<sup>2</sup>**

Donde,

- Módulo = Precio básico vigente rehabilitación de la vivienda libre usada (€/m<sup>2</sup>) obtenido desde EUSTAT, Instituto Vasco de Estadística.

**Presupuesto máximo protegible vivienda = 871,70 x 0,8 x 60= 41.841,60 €**

Por lo tanto, el máximo de presupuesto para la ejecución de reformas aplicable a cada propietario para solicitar ayudas a la rehabilitación de su vivienda y la parte proporcional de elementos comunes, sería de: 131.769,60 €

B) El presupuesto máximo protegible por local para el edificio propuesto de acuerdo al citado artículo sería de:

**\* Módulo x 0,8 x m<sup>2</sup> <\_ (120 m<sup>2</sup>)**

Donde,

- Módulo = Precio básico vigente de local usado (€/m<sup>2</sup>) obtenido desde EUSTAT, Instituto Vasco de Estadística.

**Presupuesto máximo protegible local = 871,70 x 0,8 x 24= 16.736,64 €**

Por lo tanto, el máximo de presupuesto para la ejecución de reformas aplicable a cada propietario para solicitar ayudas a la rehabilitación de su local y la parte proporcional de elementos comunes sería de: 57.707,84 €

### 8.1.2.- B.I.A.-ren mugaren barnean izatedun diren eraikinen birgaitzearen laguntzen ebaluazioa

Una vez efectuado el cálculo del presupuesto máximo protegible según lo realizado en el punto anterior, tomamos los ejemplos reales de edificios existentes.

Recordemos la siguiente tabla de los edificios residenciales existentes con sus estados reales de conservación:

LISTA DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES							
Nº PORTAL	Nº VIV.	ESTADO	M <sup>2</sup> VIVIENDAS	M <sup>2</sup> GARAJE SEMISOTANO	M <sup>2</sup> ESPACIO DE PRODUCCIÓN PB	Nº VIV. OCUPADAS	Nº VIV. VACÍAS
M 4	9	REGULAR	30-60	130	24	9	0
M 6	3	MALO	64	0	0	3	0
M 8	4	REGULAR	34-68	0	0	4	0
M 10	2	MALO	42	0	0	2	0
M 12	2	MALO	46	0	0	2	0
M 7	8	REGULAR	28-72	0	0	8	0

Y considerando que el objetivo del P.E.R.I es la de CONSOLIDAR estas edificaciones residenciales, en estado de conservación REGULAR y/o MALO, podemos obtener el costo para la rehabilitación de cada uno de ellos y atendiendo al número de viviendas y locales existentes en cada uno de ellos.

Sin sobrepasar los valores de presupuesto límite protegido antes obtenidos, pero atendiendo a la necesidad de rehabilitación de estos edificios en estado de conservación de Regular y/o Mal conservados, el costo para rehabilitación de cada edificio se establece en la siguiente tabla:

LISTA DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES				
Nº PORTAL	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº PORTALES	COSTO REHABILITACIÓN
M 4	9	2	1	410.047,68 €
M 6	3	0	1	125.524,80 €
M 8	4	0	1	167.366,40 €
M 10	2	0	1	83.683,20 €
M 12	2	0	1	83.683,20 €
M 7	8	0	1	334.732,80 €
<b>TOTAL COSTO REHABILITACIÓN</b>				<b>1.205.038,08 €</b>

La estimación del porcentaje de ayudas a la rehabilitación, la media establecida y permitida en las subvenciones a fondo perdido, se determina en un **15% (\*)** del costo de la propia rehabilitación.

**\* OBSERVACIONES:**

1 Este porcentaje máximo “establecido” para las ayudas del 15% se confirmará con los responsables técnicos del ayuntamiento, y según normativa específica sobre la financiación de las ayudas y/o subvenciones.

Y por tanto, el total de las ayudas a la rehabilitación será el siguiente:

**\* 15,00 % sobre 1.205.038,08 € = 180.755,712 € de ayuda a la rehabilitación.**

Asimismo, el total de la ayudas estimada se distribuirán en ocho años de acuerdo al cuadro siguiente, en el que **se divide esta ayuda en dos cuatrienios.**

**PRIMER CUATRIENIO (\*)**

AÑO	%	AYUDAS EN €	CARGO 60% AL GOBIERNO VASCO	CARGO 40% AL AYUNTAMIENTO
1º	5	9.037,7856	5.422,6713	3.615,1142
2º	10	18.075,5712	10.845,3427	7.230,2284
3º	20	36.151,1424	21.690,6854	14.460,4569
4º	25	45.188,9280	27.113,3568	18.075,5712
<b>SUBTOTAL</b>	<b>60</b>	<b>108.453,4272</b>	<b>65.072,0563</b>	<b>43.381,3708</b>

**SEGUNDO CUATRIENIO (\*)**

AÑO	%	AYUDAS EN €	CARGO 60% AL GOBIERNO VASCO	CARGO 40% AL AYUNTAMIENTO
5º	15	27.113,3568	16.268,0140	10.845,3427
6º	10	18.075,5712	10.845,3427	7.230,2284
7º	10	18.075,5712	10.845,3427	7.230,2284
8º	5	9.037,7856	5.422,6713	3.615,1142
<b>SUBTOTAL</b>	<b>40</b>	<b>72.302,2848</b>	<b>43.381,3709</b>	<b>28.920,9140</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>180.755,7120</b>	<b>108.453,4272</b>	<b>72.302,2848</b>

**\* OBSERVACIONES:**

1 Cuadros a revisar con la ayuda de los técnicos del ayuntamiento.

## 8.2- LURZORUAREN ESKURATZEA

Se valora la adquisición de suelo de las Actuaciones Públicas Aisladas (A.P.A.-s) que se gestionarán por Expropiación con cargo a la Administración.

En estas A.P.A.-s, la inversión de la Administración será la adquisición del suelo y el beneficiario de ella será Gobierno Vasco.

Y para aplicar un valor a estos suelos, en principio, **se aplica el valor catastral** establecidos para ellos, independientemente que este valor pueda variar tanto por los precios de mercado actuales o por la propia devaluación por encontrarse en un área declarada como degradada.

### 8.2.1.- Jarduera Publuko Bakartuetan Lurzoruaren Eskuratzea

\* A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047 \_ Solar abandonado con edificaciones sin valor.

→ Valor catastral del suelo = 49.949,18 €

\* A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026 \_ Solar con espacio libre privado y edificación con tres almacenes

→ Valor catastral del suelo y construcción = 19.227,90 €

\* A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482060 \_ Solar con espacio libre privado con huertas a la rivera del río y sin edificaciones.

→ Valor catastral del suelo = 11.739,01 €

**Total Adquisición de Suelo en A.P.A.: 80.916,09 €**

La inversión estimada en adquisición de suelo para las Actuaciones Públicas Aisladas para los ocho años es de: **80.916,09 €**

La inversión estimada en la adquisición de suelo se desglosa en dos cuatrienios de la siguiente manera:

1º CUATRIENIO	€	AÑO
A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047	49.949,18 €	2º
A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026	19.227,90 €	4º
A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482026	11.739,01 €	6º
<b>TOTAL ADQUISICIÓN SUELO</b>	<b>80.916,09 €</b>	

### 8.3- URBANIZAZIO HERRI-LANAK

En este apartado se valoran las obras de urbanización que serán asumidas por la Corporación Local. Es decir, las que se delimitan como Actuaciones Públicas Aisladas.

Pero además este P.E.R.I. establece la necesidad de **rehabilitar la calzada** existente en las dos ramificaciones de la calle Murrategi.

#### 8.3.1. Murrategi kalearen Urbanizazio Lanak

El objetivo es ejecutar una nueva capa de rodadura más “amable” para el uso incluso de peatones, dada la imposibilidad de ensanchar las aceras existentes ni tampoco poder ejecutar nuevas aceras por el estrechamiento de las calles y al tener que dejar pasar obligatoriamente a los coches y camiones que acceden por la calle Murrategi a la empresa “Trust Eibarrés S.A.”.

Asimismo, se prevé la necesidad urgente de consolidar tanto la señalización como la iluminación de las calles y aumentar las dotaciones de mobiliario urbano en general.

Por tanto se determina la necesidad de realizar una inversión en la propia urbanización, tanto para la rehabilitación de la propia calzada de la calle como para dotar de más equipamiento y mobiliario urbano al área, como son bancos, papeleras, aparcabicis e incluso renovación de contenedores.

El coste estimado de la urbanización derivada de la rehabilitación de la calle Murrategi en sus dos ramificaciones es el siguiente:

URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI	SUPERFICIE CALZADA	COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN
REHABILITACIÓN CALZADAS	1.093,26 m <sup>2</sup>	36.219,26 € (± 33 €/m <sup>2</sup> )
DOTACIÓN MOBILIARIO URBANO	-	10.250,00
<b>TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI</b>		<b>46.469,26 €</b>

#### 8.3.2. Jarduera Publiko Bakartuetan Urbanizazio Lanak

El coste estimado de las urbanizaciones derivadas de las A.P.A.-s es el siguiente:

##### Actuaciones Públicas Aisladas (A.P.A.-s)

A.P.A.-s	USO FUTURO	COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN
A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047	PARQUE	95.800,00 € (± 44 €/m <sup>2</sup> )
A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026	APARCAMIENTOS	51.200,00 € (± 170 €/m <sup>2</sup> )
A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482060	PARQUE	24.800,00 € (± 62 €/m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN A.P.A.-S</b>		<b>171.800,00 €</b>

La inversión estimada en Urbanización, tanto de la derivada de la rehabilitación de la calle Murrategi como de las A.P.A.-s, se desglosa en dos cuatrienios de la siguiente manera:

1º CUATRIENIO	€	AÑO
URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI	46.469,26 €	2º
A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026	51.200,00 €	2º
A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047	95.800,00 €	4º
2º CUATRIENIO	€	AÑO
A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482060	24.800,00 €	6º
<b>TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN</b>		<b>218.269,26 €</b>

#### 8.4- ETAPEN PLANA

Una vez conocida la inversión a realizar por la Administración Local en los tres epígrafes:

- Ayudas a la Rehabilitación
- Adquisición de Suelo.
- Urbanización.

Aplicados los plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones Públicas Aisladas A.P.A., se cuantifica la inversión en dos etapas de cuatro años, según se recoge en el siguiente cuadro.

#### ETAPEN PLANA

EPÍGRAFE	PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA	TOTALES
	1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	
AYUDAS A LA REHABILITACIÓN	108.453,42 €	72.302,28 €	180.755,71 €
ADQUISICIÓN SUELO	69.177,08 €	11.739,01 €	80.916,09 €
URBANIZACIÓN	193.469,26 €	24.800,00 €	218.269,26 €
<b>Inversión 1er Cuatrienio</b>	<b>371.099,76 €</b>		
<b>Inversión 2º Cuatrienio</b>	<b>108.841,29 €</b>		

<b>TOTAL INVERSIÓN P.E.R.R.I.</b>	<b>479.941,05 €</b>
-----------------------------------	---------------------

#### \* OHARRA:

Memoriaren 8. Puntu hau Euskeratze prozesuan aurkitzen da. Beraz dokumentua itzulpenaren balioztatzearen zain geratzen da.

## **9. GENEROKO PERSPEKTIBAREN INTEGRAZIOA**

Murrategiko B.I.P.B.-ren idazketa honetan, Otsailaren 18-ko 4/2005 Legeak eskatzen duen moduan, Generoko Perspektibaren Integrazioa kontuan izan da, hala nola, Emakume eta Gizonen arteko berdintasunaren 3.4 Artikuluak esandakoa beteaz.

Era beran, hirigintzan Generoko Perspektiba Integratzeko asmoarekin, 2013-ko Abenduaren 30-ean Gobernu Kontseiluak onarturiko Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako VI. Plana ere kontuan izan da.

Beraz, Plan Berezi honen gauzatzea Ingurumen, Hiri Antolamendurako eta Etxebizitza Sailburuaren 2018-ko Uztailaren 4-ko Agindura eutsiko da, eta aginduan bertan ezartzen diren arautze-neurrietara egokituko da eta baita hirigintzan generoko perspektiba integratzeko laguntzen emakideetara ere.

ZIRRIBORROA

## 10. BIZTANLEGOAEN PARTE HARTZE PLANA

Ekainaren 30.-eko Lurzoruaren eta Hirigintza 2/2006 Legearen 97. Artikuluaren arabera, zeinak plan berezien onarpen eta tramitazioen inguruan hitzegiten duen, udalak, behin eta planaren behin behineko onespeneren ondoren, Plana esposizio publikora bideratuko du, dagokion boletinean publikatuz, eta azken publikazioaren ondorengo gutxieneko hogeiei egunetan zehar.

Era berean, esposizio publikoa ematen den denboran, eta behin behineko onarpenaren aurretik kontsultarako parte hartze prozesu bat irekiko da. Eta horretarako Plan Bereziaren interesaturik egon daitezkeen herritar eta giza eragileen egingo zaie parte hartze deia.

Ondoren, eta esposizio publikoan agerturiko alegazioei kasu eginez, udalak Plan Bereziaren behin behineko edo behi betiko onspena hartuko du, baita alegazioetatik eratorritako planaren aldaketak aurretik burutuz. Gainera, eta alegazio hauek sorturiko aldaketak sakonak balira planaren testu berri bat idatziko litzateke eta ondorioz onspenearako epe berri bat eraginda, esposizio publikorako epe berria ere ezarriko litzateke.

Udaletxeko akordio epeak ezin izango du sei hilabete baino gehiagoko atzerapen eduki, bai behin behineko onarpenean eta baita behi betiko onarpenean ere.

Parte hartze prozesu hau, gutxienez ondorengo atalak barneratzen dituen parte hartze plan baten bitartez egituratuko da:

- Plan Bereziaren interesaturik egon daitezkeen herritar eta giza eragileen identifikazioa;
- Plan Bereziaren Proposamena, honen zabaltzea eta ulermena herritarren artean errazteko asmoz;
- Bideragarritasun eta jasagarritasun ekonomikoaren memoria;
- zabaltze tresna eta parte hartze metodologiak, zeinak on-line bidezko parte hartze moduak nahiz landutako aukeren eta erabakitako antolaketa berriaren azalpenen saioak barneratuko dituzten;
- Garatutako parte hartze prozesuaren ondorioa baloratuak.

ZIRRIBORROA

## **ERANSKINA: ANALISI SOZIO-URBANÍSTIKOA**

2016-ko Azaroan udaletxeari entregaturiko dokumentu