



KREAN, S COOP

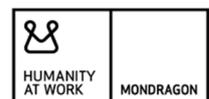


Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea.

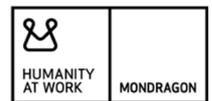
Eibarko HAPOnen aldaketa, 125 TXONTA J.I.n eta Errekatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan.

DOCUMENTO 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. DOKUMENTUA: INFORMAZIO-ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA



Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 • C.I.F.: F-20545018



Índice

1.	ANTECEDENTES	5
2.	INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU Y EQUIPO REDACTOR.....	6
3.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.....	6
3.1.	Conveniencia y necesidad de la redacción de la Modificación de PGOU	6
3.2.	Objetivos de la Modificación de PGOU	6
4.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....	7
4.1.	Delimitación y características físicas del emplazamiento	7
4.2.	Estructura de la propiedad	10
4.3.	Edificaciones y usos existentes	12
4.4.	Reportaje fotográfico	15
5.	SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	19
5.1.	Planeamiento urbanístico vigente.....	19
6.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	24
6.1.	Planeamiento Territorial. PTP Bajo Deba y Directrices de Ordenación del Territorio	24
6.1.	Suelos potencialmente contaminados	25
6.2.	PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV	30
6.3.	Riesgo de inundabilidad.....	31
6.4.	Protección de Patrimonio cultural.....	34
6.5.	Carreteras	35
6.6.	Afecciones acústicas	36
7.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS	39
7.1.	NO INTERVENCIÓN O ALTERNATIVA 0.....	39
7.2.	ESTUDIOS PREVIOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN PARA EL ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	39
7.2.1.	Txonta. Estudios previos y criterios básicos de ordenación:.....	39
7.2.2.	Errekatxu. Criterios básicos de ordenación:.....	40
7.3.	DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	40
8.	CONCLUSIÓN Y ALTERNATIVA SELECCIONADA	45
8.1.	Justificación de la ordenación seleccionada	45
9.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	45
9.1.	Ámbito de Txonta	45
9.1.1.	Objetivos urbanísticos, ambientales y de sostenibilidad:.....	45
9.1.2.	Descripción general de la ordenación propuesta	46
9.1.3.	Parámetros urbanísticos. Cuadros de características.	47
9.2.	Ámbito de Errekatxu	52
9.2.1.	Objetivos urbanísticos, ambientales y de sostenibilidad:.....	52
9.2.2.	Descripción general de la ordenación propuesta	52
9.2.3.	Parámetros urbanísticos. Cuadros de características.	52
9.3.	Descripción de la infraestructura proyectada (ámbitos de Txonta y Errekatxu).....	55
10.	COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD PREVIAMENTE MATERIALIZADA PARA EL CÁLCULO DEL INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS.....	57
11.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105 DE LA LEY 2/2006.....	59
12.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	61
12.1.	Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior	61

12.2.	Justificación del cumplimiento del decreto 123/2012 de estándares urbanísticos	62
13.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	66
13.1.	Integración de los criterios de sostenibilidad	66
13.2.	Suficiencia de los recursos hídricos	67
13.3.	Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes	68
14.	SOSTENIBILIDAD SOCIAL	68
14.1.	Impacto en función del género	68
14.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera	71
14.3.	Participación ciudadana	73

ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

ANEXO II: ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

**ANEXO III: INFORME SOBRE LA SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS
DE SANEAMIENTO**

ANEXO IV: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

1. ANTECEDENTES

El barrio de **Txonta** de Eibar lleva años esperando a que se lleve a cabo su regeneración a través de una transformación integral.

Hay que destacar el esfuerzo que el ayuntamiento está realizando, trabajando durante años para que esta regeneración urbana de Txonta se lleve a cabo, pero se ha encontrado con muchas dificultades en el camino. El PGOU aprobado en 2006 acordó el cambio de uso de industrial a residencial de Txonta, con la intención de trasladar parte de la actividad económica de este ámbito y promover nuevas viviendas. El TSJPV anuló el PGOU en el ámbito de Txonta mediante sentencia de 24 de febrero de 2009, basándose principalmente en la nulidad del planeamiento por la inclusión en la clasificación de urbano de suelos que previamente eran no urbanizables, sin haberse clasificado previamente como urbanizables.

Posteriormente, el ayuntamiento promueve una Modificación puntual en este ámbito, que vuelve a ser anulada por el TSJPV, mediante sentencia de 21 de abril de 2017, por considerar que la ordenación era inviable económicamente.

Fruto del marco de cooperación establecido entre el Ayuntamiento de Eibar y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, se han adoptado acuerdos entre ambas instituciones, y con propietarios del ámbito en referencia a los usos y gestión del ámbito de Txonta.

En concreto se han firmado dos Convenios de colaboración entre ambas administraciones:

- El **convenio urbanístico de colaboración** de 10 de diciembre de 2012 entre Ayuntamiento de Eibar y Gobierno Vasco y sus posteriores modificaciones, por el que el Gobierno Vasco pone a disposición del Ayuntamiento una serie de pabellones de su propiedad para el realojo de las actividades industriales, a cambio de una compensación mediante solares y derechos edificables para la construcción en el barrio de Txonta de viviendas de protección pública.
- **Convenio de mayo de 2021 de colaboración entre Ayuntamiento de Eibar y Gobierno Vasco (GV)**, que permitirá que el Gobierno Vasco construya 200 viviendas de protección social, en régimen de alquiler, en la zona sur del barrio de Txonta.

Por otro lado, se ha desarrollado un trabajo en la **Mesa de Participación de Txonta** para la definición de los avances de las alternativas de ordenación consolidando la mayoría de los edificios residenciales de Txonta Kalea.

Además, durante todo este tiempo, el ayuntamiento de Eibar junto con el Gobierno Vasco han seguido ocupados persiguiendo el objetivo inicial de regenerar Txonta. Han trabajado distintas alternativas de ordenación y desarrollo del barrio, y han conseguido financiación de los fondos Next Generation que contribuirán a realizar obras de rehabilitación en el barrio que favorecerán a la viabilidad económica de la operación.

Tras los acuerdos entre Ayuntamiento, Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco y propietarios, el ayuntamiento de Eibar se encuentra en situación de afrontar de nuevo una modificación puntual que ordene estructuralmente el ámbito y sienta las bases para cambiar el uso industrial de las antiguas instalaciones industriales en desuso por nuevos usos residenciales, sustituyendo varios edificios existentes para contribuir a la regeneración del barrio.

Asimismo, el ayuntamiento necesita actuar con celeridad en unos suelos situados en **Errekatxu kalea** donde se localizan una serie de edificios cuyo estado estructural requiere de actuación rápida. Será necesario ordenar un nuevo edificio con capacidad para acoger los realojos necesarios, para lo que el ayuntamiento ya ha realizado algunos estudios previos.

En este contexto el Ayuntamiento de Eibar ha puesto en marcha la redacción de esta Modificación de PGOU, que constituye el primer paso para la ejecución urbanística del ámbito.

2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU Y EQUIPO REDACTOR

La iniciativa de la redacción del presente documento corresponde al Ayuntamiento de Eibar y la redacción recae en la empresa KREAN S.Coop, que coordina un amplio equipo de profesionales y empresas que desarrollan diferentes ámbitos de especialidad.

En esta fase del trabajo se ha contado con la colaboración de EKOS Asesoría e Investigación Medioambiental para el Documento Inicial Estratégico y asesoría en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación de PGOU. Asimismo se ha contado con la colaboración de la empresa Audiotec para la elaboración de los estudios de impacto acústico.

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

3.1. Conveniencia y necesidad de la redacción de la Modificación de PGOU

Con la anulación de la Modificación puntual en el ámbito de Txonta en 2017 por parte del TSJPV el ámbito de Txonta no cuenta con ordenación urbanística actualizada en vigor y por tanto se hace necesario volver a afrontar una nueva ordenación urbanística para el ámbito, a través de una modificación puntual del PGOU.

En este momento la modificación puntual que se persigue va a contener también la ordenación pormenorizada, ya que, los numerosos estudios y alternativas que se han trabajado durante estos años hacen posible que un documento de carácter principalmente estructural como este pueda afrontar en detalle la definición de la ordenación a nivel de Plan Especial.

Por otro lado, el mal estado de conservación de los edificios situados en los números 17 y 19 de la calle Errekatxu hacen necesario una intervención urbanística urgente y es por ello que esta Modificación Puntual incluye también la ordenación estructural y pormenorizada de estos suelos.

3.2. Objetivos de la Modificación de PGOU

El objetivo principal de esta 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.

Asimismo se incluyen en la modificación puntual unos suelos situados en la zona de Errkatxu con el objeto de desarrollar una nueva ordenación, necesaria para sustituir y reedificar los edificios de Errekatxu 17, 19 y 21, contribuyendo a la regeneración del barrio.

En el barrio de Txonta, el objetivo principal se concreta en los siguientes objetivos específicos y criterios de actuación:

- Regeneración del barrio de Txonta, planificando la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación con criterios de sostenibilidad.
- Asegurar el mantenimiento del nivel de actividad económica y de empleo en el municipio, con el traslado de las actividades industriales preexistentes cuya edificación sea incompatible con el desarrollo propuesto.
- Derribo y recuperación de suelos contaminados en las edificaciones industriales obsoletas e incompatibles

con el desarrollo propuesto.

- Aumentar los espacios públicos y equipamientos existentes, para que el barrio rebaje su dependencia con respecto al centro.
- Minimizar el impacto del tráfico rodado para mejorar la seguridad y calidad de vida de sus habitantes, mediante una reordenación y segregación del tráfico de vehículos y peatones.
- Poner en valor la historia industrial y el patrimonio, recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana.

En el barrio de Errekatxu, el objetivo principal se concreta en los siguientes criterios de actuación:

- Intervención en un suelo urbano degradado con el objeto de regenerar el ámbito.
- Ordenación de nuevas edificaciones residenciales de calidad en sustitución de los edificios con graves problemas estructurales existentes y desaparecidos.
- Ampliación de sección de la calle de Errekatxu, como primer paso para la reordenación de la calle y mejora del acceso al barrio de Bolingua.

En esta fase se incluye un análisis de alternativas para ambos ámbitos (Txonta y Errekatxu) que permite justificar la solución propuesta. Se incorpora en el análisis de las mismas desde el punto de vista medioambiental desarrollado en el Documento Ambiental Estratégico y en el Estudio de Impacto Acústico.

Finalmente se completa el documento para su tramitación urbanística con otras cuestiones que es necesario justificar: suficiencia de los recursos hídricos, afecciones ambientales, sostenibilidad energética, etc.

También se incluye un capítulo de Sostenibilidad Social en el que se incluye la justificación de la no incidencia en materia de género y de euskera, participación ciudadana, etc.

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4.1. Delimitación y características físicas del emplazamiento

Barrio de Txonta

Txonta está situado al Este del núcleo urbano de Eibar, en la vaguada del arroyo Txonta, afluente del Ego. Tiene forma de apéndice de la trama urbana y se encuentra rodeado por suelo no urbanizado. Se trata de un claro ejemplo del urbanismo típico eibarrés donde conviven talleres con viviendas, fruto de una revolución industrial que pasando del trabajo gremial al industrial se desarrolló fuertemente durante el siglo XX y tuvo su máxima expresión en los años 50-60, hasta la crisis de mediados de los 70. La complicada orografía del barrio y del municipio en general obligó a realizar un aprovechamiento del terreno intenso que llevó a un desarrollo arquitectónico con edificación residencial e industrial entremezclada y muy concentrada.

Sin embargo, las nuevas necesidades actuales en el mundo industrial y las dificultades orográficas del barrio para haberse adaptado han hecho que a día de hoy muchos de los talleres se hayan quedado obsoletos y se hayan vaciado. La imagen del barrio se ha deteriorado, hasta el punto de ser necesaria una intervención regeneradora de la estructura urbana y de los usos. También algunos de los edificios de viviendas existentes presentan condiciones de habitabilidad y accesibilidad deficitarias y es preciso su renovación.

El eje principal del barrio lo configura la calle Txonta, que conecta con el paseo de Urkizu por el Norte y en sentido ascendente con el Paseo de Galicia por el Sur. La calle Iparraguirre delimita el barrio por el Este, y el Paseo de Galicia por el Oeste.

Es característico de este barrio el viaducto de la AP-8, construido en los años 70 por el ingeniero Ginés Aparicio Soto “con una innovadora técnica utilizada para salvar las dificultades orográficas única en Europa” según se publicó en su época, que discurre por encima de la trama urbana a una altura de aproximadamente 30 metros en su parte central.

La calle Txonta, con 550m de longitud aproximadamente, es el elemento aglutinador del barrio dando acceso a la mayoría de edificaciones del mismo. Su sección va variando a lo largo de su recorrido. Tiene doble sentido en la zona Sur hasta la zona central, bajo el viaducto, y continúa después en sentido único hasta su conexión con el Paseo de Galicia, donde se estrecha hasta el punto de tener acera única a uno de los lados del vial siendo complicado su funcionamiento en este punto con el paso de vehículos pesados.

Existen tres zonas de aparcamiento con acceso desde la calle Txonta que dan servicio a las viviendas actuales y a la actividad económica: una en la zona baja a continuación del nº 8 de la calle, otra en el centro, bajo el tablero de la autopista y la tercera en la zona alta, frente al nº 31.

La zona alta es la menos antropizada del barrio donde se conecta con el acceso al entorno rural que lo rodea. En este punto arrancan una serie de caminos vecinales de acceso a caseríos y también donde puede reconocerse el arroyo Txonta, que discurre después entubado bajo la calle del mismo nombre. En la zona del arroyo descubierta se ha habilitado una pequeña área recreativa para los vecinos, con bancos y mesas de madera y una cancha deportiva. También junto a las viviendas del número 52 de la calle existe una pequeña zona de juegos infantiles.

Sobre la topografía del terreno cabe decir que el ámbito está sobre la vaguada del arroyo Txonta que desciende de sur a norte. El punto más bajo de la calle, al norte, se encuentra a una cota aproximada de +106m, y la zona alta, al sur, se sitúa a la +138m. Es decir, hay 32m de desnivel.

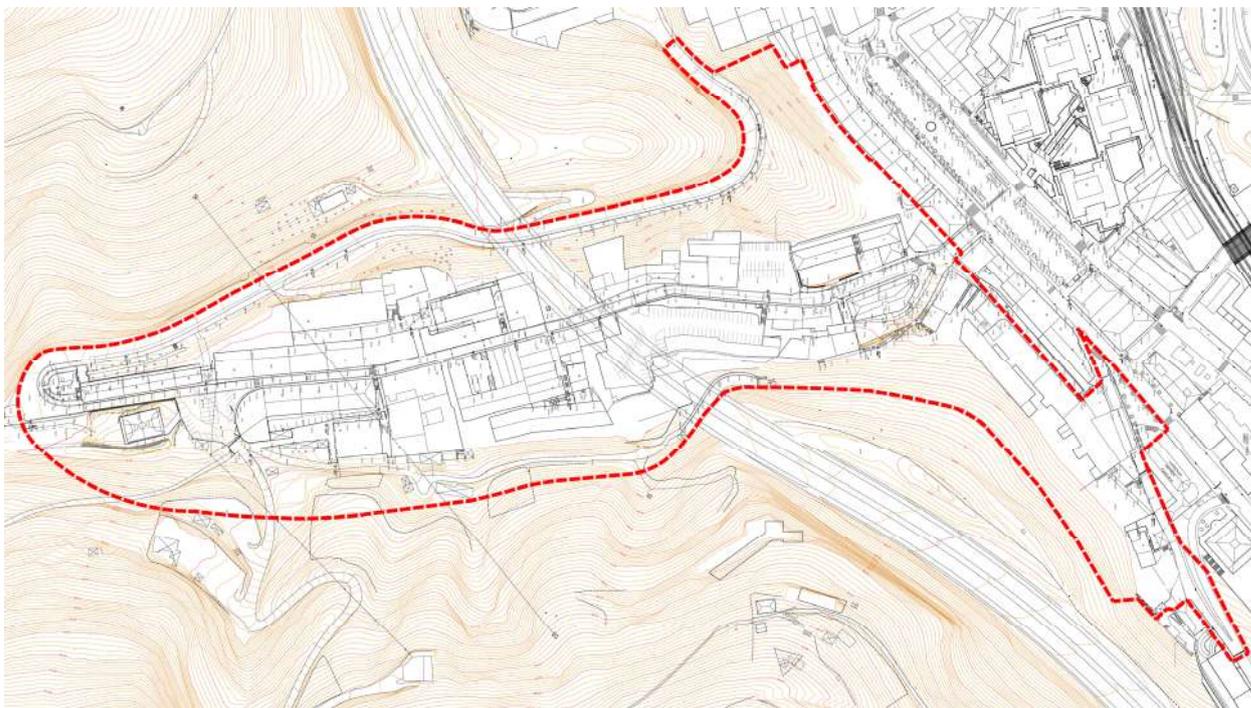


Imagen del plano PI.02.1 “Estado actual. Topografía Txonta”

En la documentación gráfica que acompaña este documento se incluye un plano de información con el topográfico en su estado actual. **(Ver plano PI.02.1. Estado actual. Topografía Txonta).**

La zona delimitada en color rojo corresponde con el nuevo ámbito urbanístico TXONTA que será objeto de nueva ordenación por este documento, la cual tiene una superficie de **84.393m²**

Errekatxu Kalea

Errekatxu kalea es una pequeña calle de Eibar situada en la zona centro-sur del municipio a los pies de la loma de Bolingua. Se conecta con Txonta a través de la C/Arane y el Pº de Galicia. Se trata de una calle en pendiente, estrecha, de apenas 8m de ancho con una sección que incluye acera a un lado, y vial de dirección única, con edificios de viviendas construidos entre las décadas de los 40 y 60. Al igual que en Txonta, los edificios residenciales incluyen espacios para talleres en las plantas bajas.

Se trata de una zona de muy baja calidad urbanística, tanto por la calidad de la urbanización como por el estado de conservación de los edificios, siendo muy evidente la necesidad de regeneración del barrio.

La actuación se centraría concretamente en los edificios de vivienda nº17, 19 y 21 de esta calle. El nº 21 es actualmente un solar (ya que ha sido necesario su derribo por el riesgo que corría de colapso), y los nº 17 y 19 son dos edificaciones residenciales anexas de B+2 y B+4 que se encuentran en muy mal estado.



Imagen del plano PI.02.2 "Estado actual. Topografía Errekatxu"

En la documentación gráfica que acompaña este documento se incluye un plano de información con el topográfico en su estado actual. **(Ver plano PI.02.2. Estado actual. Topografía Errekatxu).**

La zona delimitada en color rojo corresponde con el nuevo ámbito urbanístico ERREKATXU que será objeto de nueva ordenación por este documento, la cual tiene una superficie de **1.157m²**.

4.2. Estructura de la propiedad

El ámbito de actuación se corresponde con suelos principalmente de carácter privado, y parte del suelo público municipal correspondiente con la vialidad pública.

A continuación, presentamos una tabla donde se enumeran las parcelas conforme a la información recogida del catastro de Gipuzkoa:

Zona de Txonta:

Ref.Cat.	Calle	Nº	Letra	Zona
4381006	TXONTA KALEA	31		814
4381007	TXONTA KALEA	23		814
4381018	TXONTA KALEA	21		814
4381019	TXONTA KALEA	33		814
4381019	TXONTA KALEA	35		814
4381023	TXONTA KALEA	19		814
4381024	TXONTA KALEA	914		814
4381029	TXONTA KALEA	20		814
4381030	TXONTA KALEA	18		814
4381031	TXONTA KALEA	16		814
4381032	TXONTA KALEA	913		814
4381037	TXONTA KALEA	7		814
4381037	TXONTA KALEA	9		814
4381039	TXONTA KALEA	11		814
4381054	TXONTA KALEA	17		814
4381055	TXONTA KALEA	15		814
4381060	TXONTA KALEA	22		814
4381066	TXONTA KALEA	34		814
4381067	TXONTA KALEA	32		814
4381068	TXONTA KALEA	30		814
4381069	TXONTA KALEA	28		814
4381070	TXONTA KALEA	26		814
4381071	TXONTA KALEA	13		814
4381166	TXONTA KALEA	938		814
4381167	TXONTA KALEA	12		814
4381231	TXONTA KALEA	14		814
4381309	GISASTU BIDE	1		814
4381309	GISASTU BIDE	3		814
4381310	GISASTU BIDE	5		814
4381321	IPARRAGIRRE KALEA	2		814
4381326	IPARRAGIRRE KALEA	901		814
4381351	TXONTA KALEA	924		814
4381352	TXONTA KALEA	921		814
4381373	GISASTU BIDE	902		814

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

10

Ref.Cat.	Calle	Nº	Letra	Zona	Subzona
4381008	TXONTA KALEA	29		235	U
4381015	TXONTA KALEA	25		235	U
4381016	TXONTA KALEA	923		235	U
4381017	TXONTA KALEA	917		235	U
4381021	TXONTA KALEA	27		235	U
4381050	TXONTA KALEA	42		235	U
4381056	TXONTA KALEA	50		235	U
4381057	TXONTA KALEA	48		235	U
4381058	TXONTA KALEA	46		235	U
4381063	TXONTA KALEA	40		235	U
4381064	TXONTA KALEA	38		235	U
4381065	TXONTA KALEA	36		235	U
4381072	TXONTA KALEA	44		235	U
4381168	TXONTA KALEA	3		235	T
4381192	TXONTA KALEA	5		235	T
4381203	TXONTA KALEA	2		235	T
4381339	TXONTA KALEA	1	A	235	T
4381339	GISASTU BIDE	2		235	T
4381519	TXONTA KALEA	4		235	T
4381530	TXONTA KALEA	6		235	T
4381530	TXONTA KALEA	8		235	T
4381548	TXONTA KALEA	910		235	U
4381551	TXONTA KALEA	52		235	U

Ref.Cat.	Calle	Nº	Letra	Zona
4381468	TXONTA KALEA	905		853
4381742	TXONTA KALEA	904		853
4381743	TXONTA KALEA	906		853
4381744	TXONTA KALEA	908		853

Ref.Cat.	Calle	Nº	Letra	Zona
4381322	IPARRAGIRRE KALEA	4		233
4381337	IPARRAGIRRE KALEA	902		233
4381349	IPARRAGIRRE KALEA	6		233
4381374	IPARRAGIRRE KALEA	6	B	233

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

Ref.Cat.	Calle	Nº	Letra	Zona	Subzona
4381200	URKIZU PASEALEKUA	902		601	R
4381392	ARANE KALEA	911		601	R
4381449	TXONTA KALEA	907		601	T
4381466	TXONTA KALEA	903		601	T
4381509	TXONTA KALEA	901		601	T
4381517	TXONTA KALEA	931		601	T
4381732	ARANE KALEA	916		601	U
4381733	ARANE KALEA	917		601	U

En la documentación gráfica que acompaña este documento se incluye un plano de información con la delimitación de las parcelas catastrales y la identificación de la edificación actual (residencial o de actividad económica) (**Ver plano PI.03.1. Estado actual. Parcelario Txonta**).

Zona de Errekatxu:

Referencia catastral	Calle	Número	Letra	Zona
4381263	ERREKATXU	017 y 019		414
4381040	ERREKATXU	909		414
4381260	ERREKATXU	021		414
4381026	ERREKATXU	025W		414

En la documentación gráfica que acompaña este documento se incluye un plano de información con la delimitación de las parcelas catastrales y la identificación de la edificación actual (residencial). (**Ver plano PI.03.2. Estado actual. Parcelario Errekatxu**).

4.3. Edificaciones y usos existentes

Zona de Txonta:

La inmensa mayoría de las parcelas del ámbito A.I. 125 Txonta se encuentran edificadas y gran parte de ellas serán demolidas y sustituidas como consecuencia de la ejecución de la ordenación prevista.

Haciendo especial hincapié en aquellas edificaciones afectadas por la nueva ordenación con ocupación efectiva (viviendas) y actividad en funcionamiento (industrias) que sería necesario trasladar, se describen a continuación sus características principales:

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

12

En cuanto a las edificaciones residenciales, se prevé el derribo de los edificios número **11 y 13 de la calle Txonta**, y también el **nº6 de la calle Iparraguirre**, por su ubicación incompatible con la necesaria mejora de la trama viaria y por sus carencias difícilmente subsanables.

- accesibilidad, en el caso del número 13 de Txonta, donde el acceso se realiza a través de escaleras exteriores difícilmente subsanables, así como del número 6 de Iparraguirre.

- mala ubicación, en el caso del número 11, donde el edificio se encuentra directamente situado debajo del viaducto de la AP-8.

EDIFICIOS RESIDENCIALES AFECTADAS EN TXONTA				
Dirección	Uso	Año construcción	Número viviendas	Número viviendas ocupadas
Txonta 11	Residencial	1914	8	5
Txonta 13	Residencial	1954	7	7
Iparraguirre 6	Residencial	1945	2	0

Respecto a las actividades económicas que sería necesario trasladar, se encargó un informe por el Gobierno Vasco realizado en 2015 por LKS llamado "Valoración y determinación de adjudicaciones en parcelas de resultado en el área de Txonta". Según los datos recogidos en dicho informe, actualizados a la fecha y a la nueva actuación, las actividades económicas a trasladar serían las siguientes:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS A TRASLADAR EN TXONTA		
DIRECCIÓN	Nº ACTIVIDAD	RAZÓN SOCIAL
Iparraguirre 6, 1º	363747 J	IGNACIO DORADO BERNAS Y OTRO CB
Guisastu bidea 1, 1º, 2º	472926 A	LEYARISTI ZULAICA OSCAR
Txonta 26, 1º	31725 Y	CARABINAS COMETA SA
Txonta 35, 1º	189403 P	
Txonta 26, 2º, 3º	374609W	IGNACIO TRES, S.L.U.
Txonta 34, 1º	116006 R	BARRENA YURRITA M CRISTINA

Zona de Errekatxu

Se prevé el derribo de los edificios número **17 y 19 de la calle Errekatxu**, debido a la mala situación constructiva en la que se encuentran los edificios.

En el número 21 únicamente se encuentran restos de los muros que contenían el talud correspondiente a la vivienda situada en el lugar.

EDIFICIOS RESIDENCIALES AFECTADAS EN ERREKATXU				
Dirección	Uso	Año construcción	Número viviendas	Número viviendas ocupadas
Errekatxu 17	Residencial	1940	6	4
Errekatxu 19	Residencial	1940	13	11
Errekatxu 21	(solar)	1947	2 (según catastro)	0

El Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito deberá contener un programa de realojos de viviendas y actividades. En la ficha urbanística de este ámbito se reconocerá expresamente el derecho al realojo de las viviendas y a la reinstalación de las actividades, que efectivamente se encuentren ocupadas y en funcionamiento a la fecha de la aprobación definitiva de la presente modificación del PGOU y que continúen efectivamente ocupadas y/o en funcionamiento en el momento de la reparcelación o que antes de ese momento lleguen a un acuerdo expreso para su realojo o traslado con la administración actuante.

En cuanto a las edificaciones y construcciones que deben ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, sus titulares tienen derecho a una indemnización que se fijará mediante acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados y/o se calculará con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4.4. Reportaje fotográfico

Zona de Txonta:

<i>Edificio en Gisastu bide</i>	<i>Vista Iparagirre Kalea</i>	<i>Viaducto al fondo en Txonta Kalea</i>

<i>Vista edificios en Iparagirre Kalea desde Karmen Kalea</i>

Memoria informativa y justificativa

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

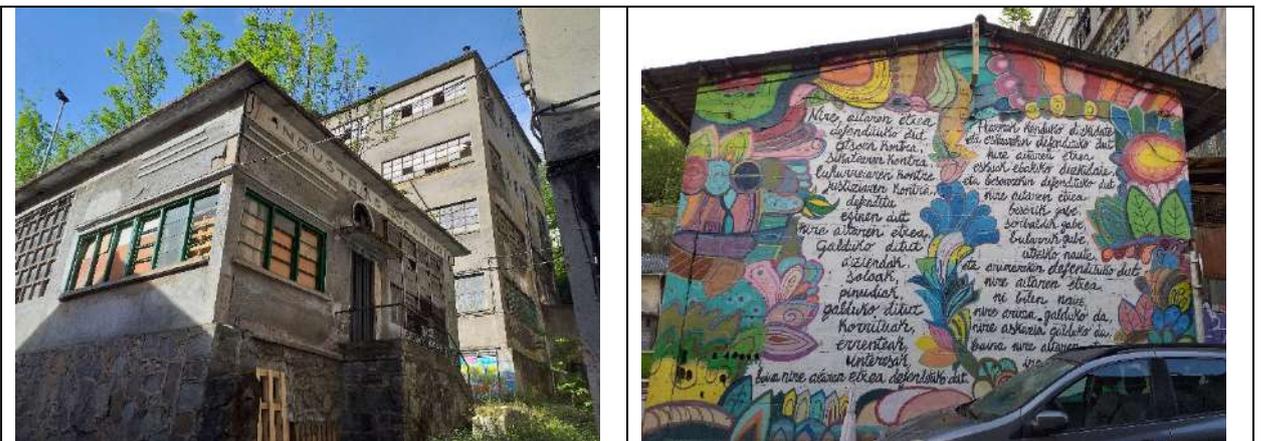
Fase: Documento para Aprobación Inicial



Imagen de las pilas del viaducto de la A8 sobre Txonta Kalea



Vista de viviendas al sur de Txonta Kalea



Edificios industriales en Txonta Kalea

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

Zona de Errekatxu:



Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024



Restos de Nº 21 demolido, en Errekatxu Kalea



Errekatxu Kalea

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Planeamiento urbanístico vigente.

El municipio de Eibar cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Diputación de Gipuzkoa, con fecha 12 de diciembre del 2006. 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.

Ambito de Txonta:

El PGOU denomina el ámbito de Txonta como A.I. 125 Txonta y acuerda el cambio de uso de industrial a residencial intensivo. El objetivo perseguido en este ámbito era regenerar el barrio de Txonta, para ello se eliminaban la totalidad de las edificaciones afectadas dentro del ámbito del Plan Especial y se permitía la construcción de un máximo de 1.049 viviendas, de las cuales 961 eran libres y 88 VPO.

Sin embargo, el PGOU de Eibar está anulado en el ámbito de Txonta mediante sentencia de 24 de febrero de 2009 del Tribunal de Justicia del País Vasco. Se anula por clasificar como suelo urbano una superficie de 16.745m² de suelo urbanizable, así como una superficie de 51.308m² de suelo no urbanizable. Por tanto se anula la delimitación del ámbito y consecuentemente también los parámetros urbanísticos previstos.

Posteriormente el ayuntamiento de Eibar redacta una modificación puntual del PGOU para redefinir la ordenación urbanística del ámbito de Txonta partiendo de la ordenación del PGOU de 2006 anulada como punto de partida, entendiendo que la anulación se correspondía únicamente a la delimitación del ámbito, y no así al cambio de uso. Esta modificación puntual, también fue anulada por el TSJPV, mediante sentencia de 21 de abril de 2017, en este caso por considerar que la ordenación era inviable económicamente. En ella se aclaraba también que la recalificación del suelo de uso industrial a uso residencial también está anulada.

Por tanto, la presente modificación puntual parte de la situación general incluida en el PGOU de 2006, donde aparecerá como anulada la ordenación de Txonta en el ámbito declarado nulo. Esta modificación ajusta la nueva delimitación de Txonta a la del suelo urbano según estaba recogido en el PGOU anterior al del 2006 con una propuesta que deberá ser viable económicamente.

A continuación, se adjuntan los criterios de ordenación de la ficha urbanística del PGOU, que aunque está anulada sirve de referencia para evidenciar las modificaciones que se producen en este documento:

OBJETIVOS

Se trata de regenerar el barrio de Txonta. Para ello se eliminarán la totalidad de las edificaciones afectadas dentro del ámbito del Pla Especial, desarrollando una nueva ordenación que posibilite la segregación del tráfico rodado y peatonal, la generación de espacios libres de uso público y la implantación de dotaciones de servicios de carácter urbano, entre los que se encuentran tanto la creación de un parque periférico como instalaciones para el equipamiento socio-cultural. La actuación incluye la rectificación y modificación del trazado del Pº de Galicia, así como la creación de una calle de nueva apertura entre la prolongación de Arane Kalea e Iparragirre Klaea.

USO CARACTERÍSTICO

Vivienda Libre

SUPERFICIE DEL AMBITO (m²s)	140.601	A.T m²c/m²s	0.87
SUPERFICIE NETA (m²s)	119.427		
DOTACIONES PÚBLICAS (m²s)	21.174		

USO LUCRATIVO	CONDICIONES URBANISTICAS		Usos Pormenorizados	
	EDIF(m2c)	COEF.POND.	Ap.Homog. (m2cUso carac)	
Vivienda libre	96.062	1,00	96.062	961
Vivienda Protegida (VPO)	8.843	0.12	1.038	88
Terciario y Usos Compatibles	7.531	0.37	2.750	
Garaje	26.080	0.14	3.725	
Productivo	0	0,00	0,00	
TOTAL LUCRATIVO	138.517		103.576	1.049
Vialidad	51.234			
Zona Verde / Talud	67.270			
Equipamiento	4.562			
TOTAL CESIONES	123.066			

CONDICIONES DE DESARROLLO

FIGURA DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL

SISTEMA DE ACTUACION

COMPENSACION

CUATRIENIO

1º

CARGAS DE URBANIZACIÓN

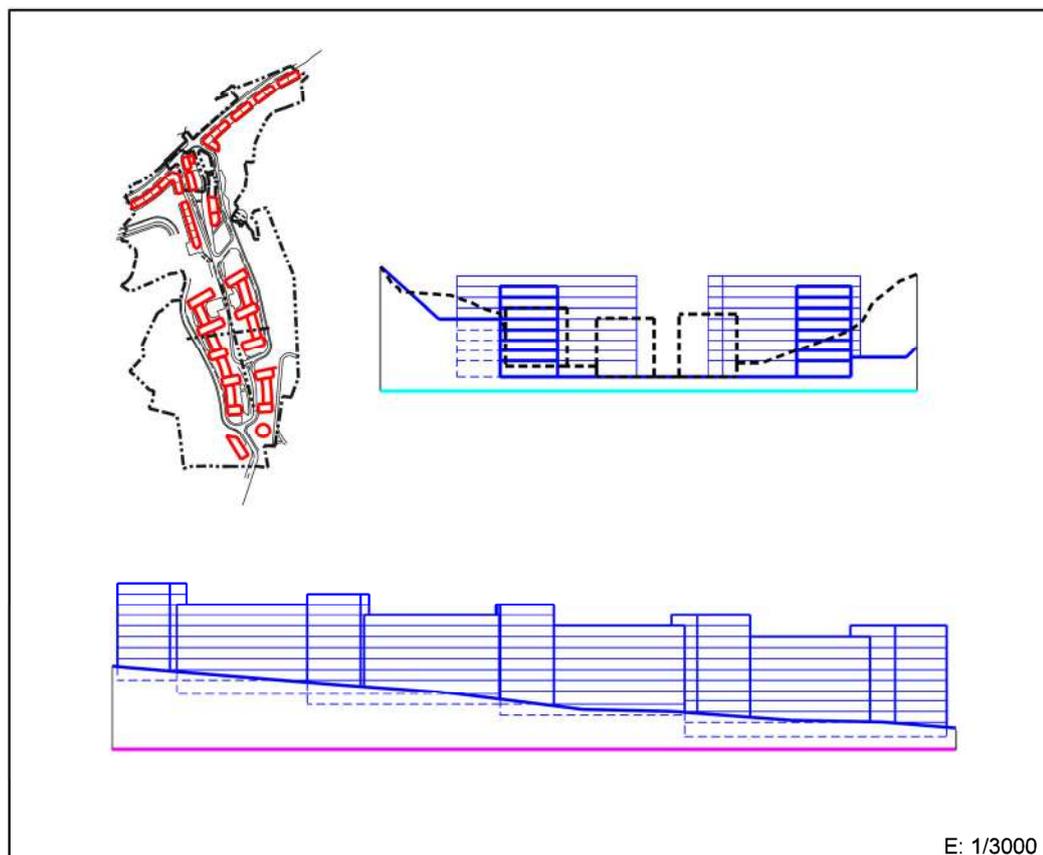
Deberá asumir el coste del realojo y traslado de todas las viviendas y actividades afectadas, así como el derribo de las edificaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación. El Plan Especial concretará las obras de urbanización entre las que se incluirán la ejecución del vial Urtzaile-Iparagirre, la modificación del Pº de Galicia y la ejecución de todo el Sistema de Espacios libres y Red Viaria Local. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación de posibles medios de recuperación del mismo, de forma que antes de la aprobación de los señalados Proyectos se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación.

OBSERVACIONES

Se cederá para uso y dominio público toda la superficie no ocupada por la edificación. El Plan Especial delimitará las Unidades de ejecución que se consideren oportunas. No obstante, deberá garantizarse la ejecución de la vialidad interior y la comunicación con los viales externos, así como el desarrollo y ejecución de las zonas destinadas a Espacios libres y Equipamientos, con independencia de las Unidades que se delimiten. Se deberán adoptar las medidas oportunas para corregir lo efectos producidos por el ruido. Los retiros mínimos de la edificación y de la urbanización al cauce próximo al ambito serán:
 Retiro Edificación=10m
 Retiro Urbanización=2m
 La línea establecida de retiro se ajustará a la señalizada salvo que en el PERI se justifique la necesidad y conveniencia de que la nueva edificación se aproxime a la de la alineación preexistente. Los sótanos respetarán el retiro de 5m al cauce.

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Perfil		A DEFINIR POR P.E.
Nº Plantas Bajo Rasante		A DEFINIR POR P.E.
EDIFICABILIDAD		A DEFINIR POR P.E.
USO		
Bajo Rasante	Garaje	21.340
TOTAL SOBRE RASANTE		21.340
Sobre Rasante	Garaje	4.740
	Terciario y Usos Compatibles	7.531
	Residencial	104.905
	Equipamiento	
	Actividades Económicas	0
TOTAL SOBRE RASANTE		117.177



Memoria informativa y justificativa

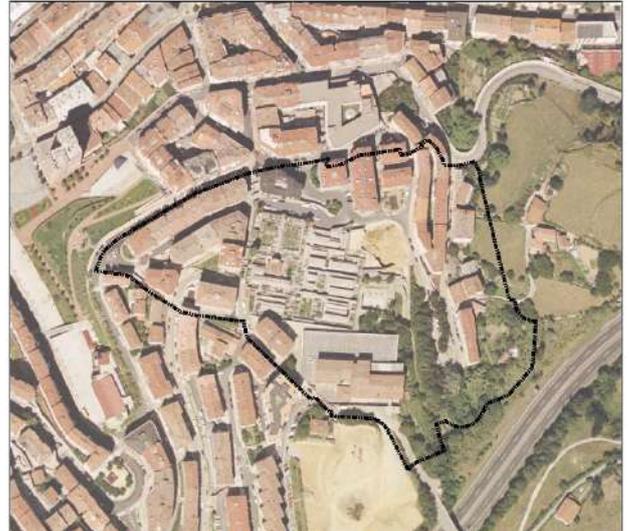
Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito Al.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekatxu kalea

Fase: Documento para Aprobación Inicial

Ámbito de Errekatsu:

El PGOU clasifica el suelo del ámbito de Errekatsu incluido en esta modificación puntual como un suelo urbano dentro de una zona global de uso residencial. Los edificios afectados por la modificación puntual tienen uso pormenorizado residencial de edificación en altura (UR-AL). Están incluidos dentro del ámbito A.5.2 ARMAGIN, y se encuentran en situación de edificación consolidada.

La ficha urbanística del PGOU establece los siguientes criterios de ordenación:



A.5.2. ARMAGIN

A.5.2. ARMAGIN

Superficie: 49.819 m²

I. Criterios y Objetivos de Ordenación

Este área, comprende la zona delimitada por las calles Txaltxa-Zelai, Eulogio Garate, J. A. Iturrioz, Errekatsu y el límite de la autopista. Presenta una estructura urbana desconexa y con problemas de accesibilidad rodada y peatonal.

Está constituido por edificaciones abiertas en bloque de alta densidad, implantadas en el territorio en la ladera orientada al Norte sobre calles que discurren paralelamente a las líneas de nivel, con lo que la sección tipo de la edificación está caracterizada por contener un gran número de plantas situadas bajo la rasante de la calle superior y con vistas a la calle inferior. Se trata de una tipología de bloque con accesos tanto desde la calle inferior como desde la calle superior, en la mayoría de los casos.

Los objetivos de la presente propuesta urbana para el barrio se centran en alcanzar una dotación de espacios libres local a escala de barrio y mallar y conectar la red viaria local con la perimetral, mejorando la accesibilidad peatonal.

En esta zona se proponen las actuaciones siguientes:

- * Traslado del cementerio generando una dotación de espacios libres para el barrio, posibilitando la continuidad de Urki Kalea.
- * Creación del parque de Urki, incorporando las determinaciones previstas para el desarrollo de Urki Kurutzekua.

II. Régimen Urbanístico General

Calificación Global:

Según Plano V "Calificación Global" O-CC-01, de Ordenación (Tomo I).

Condiciones Particulares de la Edificación:

Deberán ajustarse las edificaciones existentes en caso de sustitución a las alineaciones y rasantes definidas en los planos XII O-AL-AO-1 y O-AL-AO-2B de "Alineaciones y Rasantes. Ámbitos de Ordenanza", así como a la Normativa Urbanística general, teniendo en cuenta las disposiciones de la LVSU 2/2006.

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico del ámbito es el Uso residencial: Artículo 8.3.07.- Uso residencial (Uso 6) del documento de Normas Urbanísticas.

III. Ordenación Pormenorizada

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, a lo establecido en el Plano VII "Calificación Pormenorizada" O-CP-01, de Ordenación (Tomo I).

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

23

6. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Si bien el documento Ambiental Estratégico de la presente Modificación puntual de PGOU analiza en detalle las afecciones medioambientales de la actuación, recogemos a continuación una síntesis de las determinaciones que, junto con otras afecciones de carácter sectorial, pueden condicionar más la ordenación urbanística de los ámbitos de Txonta y Errekatxu.

6.1. Planeamiento Territorial. PTP Bajo Deba y Directrices de Ordenación del Territorio

El Plan Territorial Parcial del Bajo Deba, aprobado definitivamente por Decreto 86/2005 de 12 de abril, incluye el ámbito de Txonta dentro de su zonificación como ámbito de desarrollo urbano y en concreto lo grafía como residencial con reurbanización, definido de la siguiente manera:

- Residencial de reurbanización – Densidad Alta RV (40-75 viv/Ha).
- Corresponde con áreas que deben entrar en proceso de reforma interior bien reurbanizando o reconvirtiendo los usos actuales existentes.

En el artículo 30 referente a actuaciones de promoción pública en materia de vivienda en el Área Funcional se establece que:

d. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda:

d.1 Las áreas de renovación urbana de los cascos urbanos de Eibar, Ermua, Elgoibar y Soraluze se establecen como prioritarias.

d.2 Otras actuaciones de renovación urbana:

1. Operaciones de recuperación y/o transformación:

- Eibar: Txonta, Asua-Erreka, Errekatxu, Ardantza y Electrocielos.

De las actuaciones citadas se han ejecutado las dos últimas: Ardantza y Electrocielos, y están pendientes las tres primeras. De ellas la de mayor entidad es la actuación de Txonta, que con la presente modificación se posibilita su ejecución.

Asimismo, el PTP establece en su artículo 28 como determinación vinculante una cuantificación residencial, de un mínimo de 1.465 viviendas y un máximo de 2.913 viviendas. Sin embargo, este dato se ha modificado por, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (DOT), en lo relativo a la cuantificación residencial. **Las DOT determinan un incremento residencial máximo para Eibar de 1.357 viviendas respecto a las existentes.**

Según las previsiones del PGOU, quedan 859 viviendas sin construir sin contar las previstas para el ámbito de Txonta que fueron anuladas. Por tanto, respecto al límite establecido por las DOT, quedarían para Txonta un total de (1.357–859) 498 viviendas.

Con la propuesta contenida en la presente Modificación se posibilita la construcción de un total de 436 viviendas, y la

supresión de 15 viviendas, lo que supone un crecimiento neto de 421 viviendas, es decir, una vez aprobada la presente Modificación la cuantificación residencial del PGOU en total será de 1.280 viviendas, lo que se ajusta a los parámetros limitantes establecidos por las DOT.

6.1. Suelos potencialmente contaminados

Una superficie muy importante de los suelos del ámbito de Txonta ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Estos suelos se corresponden con los códigos del inventario de IHOBE que se recogen en el plano **PI.05. Inventario suelos potencialmente contaminados (IHOBE)** y en la imagen que se adjunta a continuación, que coinciden con las parcelas de uso industrial.

En Errekatxu no existe esta problemática.

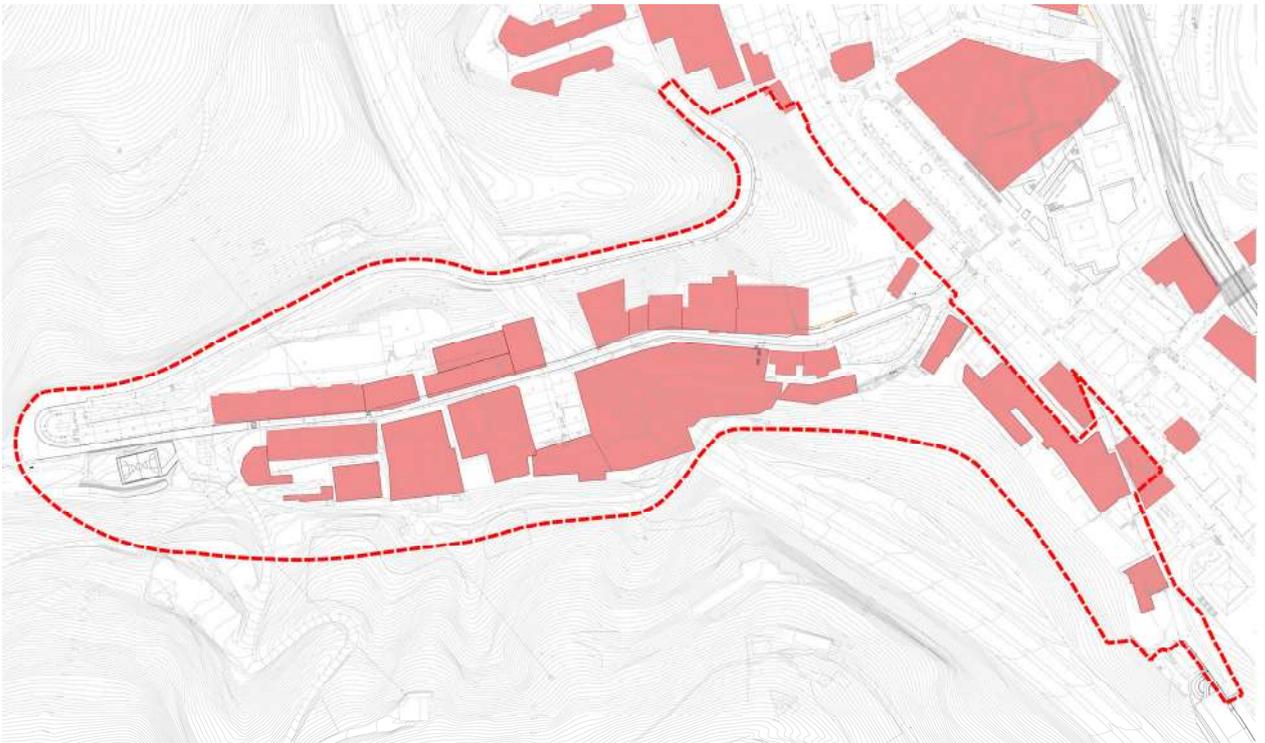


Imagen del plano PI.05 "Inventario suelos potencialmente contaminados (IHOBE)"

A este respecto se deberá cumplir con la *Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular*, la *Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo* y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

La *Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo* recoge lo siguiente en el artículo 23:

Artículo 23 Supuestos de declaración de la calidad del suelo

1.- Corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

a) *Instalación o ampliación de una actividad en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.*

b) *Ejecución de un movimiento de tierras en un emplazamiento que hubiera soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo y que en la actualidad se encuentre inactivo.*

c) Cese definitivo de una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo

d) Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

e) *Indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes en el suelo en concentraciones que puedan suponer un riesgo.*

f) *A iniciativa de las personas físicas o jurídicas propietarias o poseedoras del suelo.*

En este caso, la Declaración de Calidad del Suelo podría venir de la existencia de actividades o instalaciones que han cesado su actividad hace años, y que por lo tanto podrían solicitar o haber solicitado al órgano ambiental la Declaración de Calidad del Suelo (supuesto c) del artículo 23), así como por la posibilidad que se presenta en este momento con la aprobación de esta Modificación del PGOU, (que cambia el uso de los suelos de Industrial a Residencial), recogida en el supuesto del apartado d) de este artículo.

El procedimiento para la declaración de calidad del suelo en el supuesto c) viene regulado en el art. 31.3 de la Ley 4/2015:

3. En el supuesto contemplado en el epígrafe c) del apartado primero del artículo 23, en el plazo máximo de dos meses a contar desde el cese definitivo de la actividad o instalación, el titular de la misma deberá informar al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma sobre dicho cese. Dicha comunicación se acompañará de la propuesta de actuación a efectos de lo dispuesto en la presente ley o, en el caso de que el cese derive de una actuación expropiatoria, de documentación acreditativa de dicha circunstancia. A la vista de la comunicación presentada, el órgano ambiental establecerá el alcance de las obligaciones del cesante y, en su caso, el plazo máximo que se concede para iniciar el procedimiento. En el supuesto de que el cese de la actividad sea consecuencia de un procedimiento concursal, serán los administradores concursales nombrados por la autoridad judicial quienes deberán cumplir la citada obligación.

En este segundo caso, el procedimiento de Declaración de Calidad del suelo se regula en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015

4. En el supuesto contemplado en el epígrafe d) del apartado primero del artículo 23, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo o con anterioridad a la modificación de dichos instrumentos y, preferentemente, en las fases iniciales de los respectivos procedimientos. No obstante, en el supuesto de que en el emplazamiento, en todo o en parte, concurren circunstancias que impidieran llevar a cabo las investigaciones de la calidad del suelo, podrá procederse a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación de que se trate sin la declaración de la calidad del suelo. En este caso, dicha declaración deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

Tal y como se ha descrito en el apartado 4.3. *Edificaciones y usos existentes*, existen en el momento actual empresas que mantienen su actividad, por tanto, no es posible realizar las acciones necesarias para llevar a cabo las investigaciones de calidad del suelo, **lo que conllevaría que la declaración de calidad del suelo pueda retrasarse hasta la aprobación inicial del PAU.**

Por su parte, el artículo 100 de la Ley 7/2022 dice lo siguiente:

Artículo 100. Sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de suelos contaminados.

1. Estarán obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación reguladas en el artículo anterior los causantes de la contaminación, que cuando sean varios responderán de estas obligaciones de forma solidaria y, subsidiariamente, por este orden, los propietarios de los suelos contaminados y los poseedores de los mismos. En los supuestos de bienes de dominio público en régimen de concesión, responderán subsidiariamente en defecto del causante o causantes de la contaminación, por este orden, el poseedor y el propietario. En el caso de que se requiriesen actuaciones de descontaminación urgentes para evitar daños mayores dichas actuaciones se podrán llevar a cabo sin demora y sin que medie necesidad de advertencia, de requerimiento o de acto administrativo previo. En todo caso, el promotor de dichas actuaciones deberá informar de forma inmediata del suceso acontecido y del alcance y contenido de las actuaciones a las autoridades competentes, quienes podrán requerir actuaciones complementarias si lo consideran oportuno. Las obligaciones previstas en este apartado se entienden sin perjuicio de lo establecido en los artículos 116 y 117.

2. Los responsables subsidiarios podrán repercutir el coste de las actuaciones que hubieran llevado a cabo en la recuperación de un suelo declarado contaminado, al causante o causantes de la contaminación.

3. Serán responsables solidarios o subsidiarios, de las obligaciones pecuniarias que resulten de esta ley, los sujetos que se recogen en el artículo 13 de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, en los términos que dicho artículo establece.

4. Al sujeto responsable de la descontaminación y recuperación no se le podrá exigir está por encima de los niveles asociados al uso del suelo existente en el momento en el que se produjo la contaminación. En el supuesto de un cambio en el uso del suelo que exija alcanzar niveles superiores de calidad del suelo, será el promotor del nuevo uso quien deba adoptar las medidas adicionales de descontaminación y recuperación.

Por lo tanto, el Estudio Económico Financiero de esta Modificación considera únicamente como carga de urbanización los costes derivados de las medidas de recuperación que serían necesarias previsiblemente para pasar de un nivel asociado a un uso Industrial (el uso actual) a un nivel asociado al uso residencial (uso previsto en la Modificación del PGOU), y solo de aquellos suelos que vayan a formar parte de nueva urbanización, es decir, que no vayan a ser ocupados por la nueva edificación, en cuyo caso, será un coste asociado a la ejecución materia de dichas parcelas edificadas.

Si bien es cierto, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo recoge en el artículo 147. 3 lo siguiente:

3. Los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte de un proceso de reparcelación serán responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración, en los términos establecidos en la Ley 1/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. No obstante, cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme dispone la legislación medioambiental.

Por lo tanto, la normativa particular del ámbito de Txonta de esta Modificación de PGOU recoge la siguiente obligación:

Antes de la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización, se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de subsanación de la misma, así como su cuantificación económica. Dicho estudio se podrá realizar de forma subsidiaria por la administración actuante, quien podrá repercutir el gasto de su realización a las personas obligadas, en aplicación del artículo 147.3 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo. Las obligaciones de descontaminación serán asumidas por los responsables de las mismas de acuerdo a la legislación vigente.

Para cuantificar la carga de urbanización previsible que se ha imputado en esta Modificación de PGOU se ha realizado una identificación de las parcelas inventariadas por IHOBE como "parcelas que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes de suelo" y que muestra el visor de GEOEUSKADI, en superposición con los ámbitos de gestión delimitados por este documento, de tal manera que la situación es la siguiente:

Código de parcela	Dirección	ID parcela	Tipo	Unidad de gestión en la que se encuentra	Superficie (según medición en CAD en m ²)
20030-00165	Iparraguirre 6	10.857	Industrial	A.I. norte	415
20030-00164	Iparraguirre 2	10.856	Industrial	A.I. norte	2.256,18
20030-00146	Guisastu bidea 1-3	10.838	Industrial	A.I. norte	373,63
20030-00145	Guisastu bidea 5	10.837	Industrial	A.I. norte	434,67
20030-00129	Txonta 7 y 9	10.821	Industrial	A.I. norte y sur	6.244,42 (788,82 en la zona sur)
TOTAL EN AI. NORTE					8.935,08m²
20030-00134	Txonta 24	10.826 (2015)	Industrial	A.I. sur	529,00
20030-00137	Txonta 21	10.829		A.I. sur	1.761,06
20030-00135	Txonta 28	10.827		A.I. sur	633,04
20030-00139	Txonta 34	10.831		A.I. sur	493,66
20030-00138	Txonta 23	10.830		A.I. sur	1.730,64
20030-00144	Txonta 35	10.836		A.I. sur	512,64
20030-00143	Chabolas 31	10.835		A.I. sur	114,74
20030-00142	Txonta 31	10.834		A.I. sur	357,11
20030-00136	Txonta 30	10.828		A.I. sur (parcialmente)	575,46 (306,37 fuera del ámbito)
TOTAL EN AI. SUR					7.189,8m²

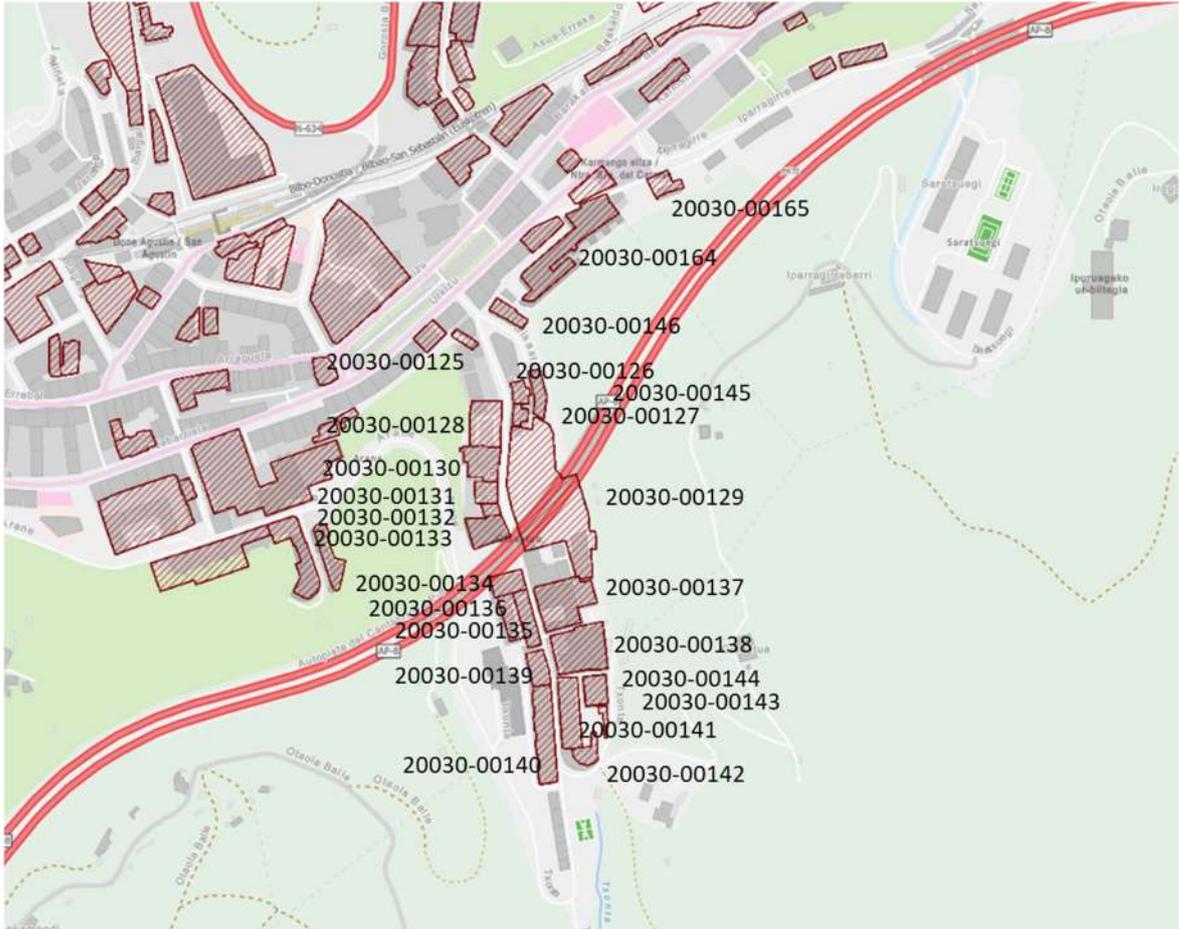


Imagen del inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (visor Goeuskadi)

El ayuntamiento, conocedor de esta problemática, ha realizado ya varios estudios. Estos trabajos abarcan algunas de las parcelas contaminadas de los edificios que se incluyen en el ámbito sur y norte de Txonta.

- En mayo de 2015, se realizó la Investigación Preliminar de Calidad del Suelo y estimación de costes y plazos para trabajos relativos a la descontaminación de las siguientes parcelas inventariadas, teniendo en cuenta la ordenación prevista en la 4ª Modificación de PGOU.
 - parcela del nº 26 de Txonta (20030-00134)
 - parcela del nº30 de Txonta (20030-00136)
 - parcela del nº34 de Txonta (20030-00139)
 - parcela, del nº33 de Txonta (20030-00143)
 - parcela del nº35 de Txonta (20030-00144)
 - parcela de Talleres Aibe (20030-00145)
 - parcela del nº6 de Iparragirre (20030-00165)

- En 2021 el Ayto. encargó realizar trabajos de recopilación y análisis de información histórica equivalentes al “Estudio Histórico” de una Investigación Exploratoria, incluidas visitas a emplazamientos y elaboración de diagnósticos específicos, así como diseño de muestreo y estimación de costos y plazos de las 6 parcelas que se relacionan.

Este trabajo, que finalizó en mayo de 2023, se denominó “Estudio de saneamiento de las parcelas inventariadas incluidas en el futuro ámbito de Txonta Sur de Eibar”, para la gestión de los residuos, previamente a la demolición de los edificios.

En concreto afectando a las siguientes:

- parcela, del nº28 de Txonta (20030-00135)
- parcela, del nº21 de Txonta (20030-00137)
- parcela, del nº23 de Txonta (20030-00138)
- parcela, del nº31 de Txonta (20030-00142)
- parcela, del nº33 de Txonta (20030-00143)
- parcela del nº35 de Txonta (20030-00144)

6.2. PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV

En primer lugar, hay que señalar que el Ámbito de Errekatsu no tiene ninguna afección por cursos fluviales.

Por otro lado, por el centro del ámbito de Txonta, discurre la regata del mismo nombre. La regata de Txonta es un cauce de categoría 0 correspondiente a los cursos de agua con una cuenca afluente entre 1 y 10 Km², que se denominan arroyos o regatas, según el PTS de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos. En concreto su cuenca afluente es de 2,264 km² según se recoge en el proyecto de encauzamiento de la regata Txonta. En la práctica totalidad del ámbito objeto de la presente Modificación la regata se encuentra cubierta, discurriendo sobre dicha cobertura la calle Txonta, que supone el principal eje viario del ámbito.

En relación con los retiros edificatorios el PTS de márgenes de ríos y arroyos establece que los retiros edificatorios a los cauces en las Márgenes en Ámbitos Desarrollados que no se ajusten al cuadro general de retiros establecido para la nueva edificación serán fijados y justificados de forma pormenorizada por el planeamiento de aplicación el siguiente:

- *Retiros edificatorios en zonas de reconversión urbana:*
 - *En las márgenes en los que la obsolescencia del desarrollo urbano existente aconseje una renovación de la edificación (generalmente suelo urbano industrial), la línea de edificación se ajustará a la línea establecida en el cuadro general, salvo en casos excepcionales en los que se justifique, mediante el correspondiente Plan Urbanístico (PERI), la necesidad y conveniencia de que la línea de nueva edificación se aproxime a la de la alineación preexistente o, incluso, coincida con ella.*

Tal y como establece el PTS deberá ser el PEOU quien precise esta nueva alineación y justifique más detalladamente la necesidad y conveniencia de que se aproxime o coincida con la alineación preexistente. En este caso, es la propia modificación puntual la que ordena pormenorizadamente, y es por tanto el instrumento en el que se definen dichas alineaciones.

En el presente supuesto dado que se consolida gran parte de la edificación preexistente, en concreto casi la totalidad de las edificaciones residenciales, y que la misma cuenta ya con unas alineaciones definidas, resulta necesario que

la alineación de los nuevos edificios a construir que sustituyen a las edificaciones industriales obsoletas, se aproxime a la alineación de los edificios que se consolidan, para mantener la alineación de la calle.

Según información del ayuntamiento, el encauzamiento de la regata tiene un cajón con una sección continua en todo su recorrido de 3m de ancho. En este caso, se establece un retiro de 5m desde la pared exterior del cajón.

6.3. Riesgo de inundabilidad

El ámbito de Txonta se encuentra en la zona de policía del cauce de la regata del mismo nombre.

En el proceso de tramitación de la 4ª modificación puntual la Agencia Vasca del Agua URA **emitió informe** del que nos interesan dos aspectos:

- Por un lado, en relación con el riesgo de inundabilidad, el informe dice que hay varios edificios incluidos en zona inundable para periodo de retorno de 500 años, por lo que *aunque la regata se encuentra soterrada, considerándose poco probable el riesgo de inundación, siempre que no se obstruya la sección de ingreso a la cobertura, se deberán tener en cuenta los condicionantes incluidos en la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, referentes a las limitaciones a los usos en zonas inundables, en especial, lo referido a las prohibiciones relativas a garajes y sótanos y los acopios de materiales y residuos de todo tipo. Asimismo, los nuevos usos residenciales se deberán disponer a una cota no alcanzable por la avenida señalada.*
- En cuanto al abastecimiento y saneamiento, el informe establece que *los nuevos desarrollos deberán tener garantizada la suficiencia y adecuación de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento existentes. Por ello, el documento de aprobación definitiva del expediente de verá ir acompañado de un informe de la entidad gestora (Consortio de Aguas de Gipuzkoa) certificando la incorporación de estos desarrollos a su sistema de abastecimiento y saneamiento.*

Tras la consulta de la cartografía de inundabilidad oficial obrante a día de hoy en la página web de la Agencia Vasca del Agua (URA) y Geoeuskadi, se constata que el ámbito está afectado sobre todo por las manchas de inundación por la avenida de retorno de 500 años, y en una pequeña zona al sur por las manchas de 10 y 100 años de periodo de retorno y en zona de flujo preferente.

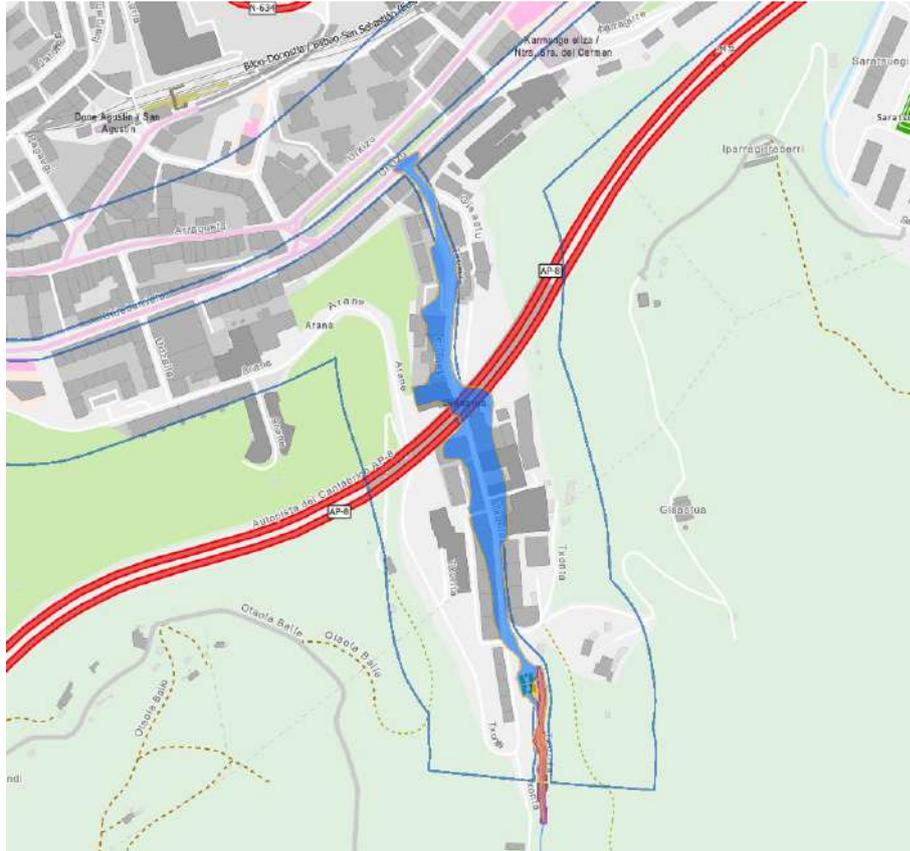


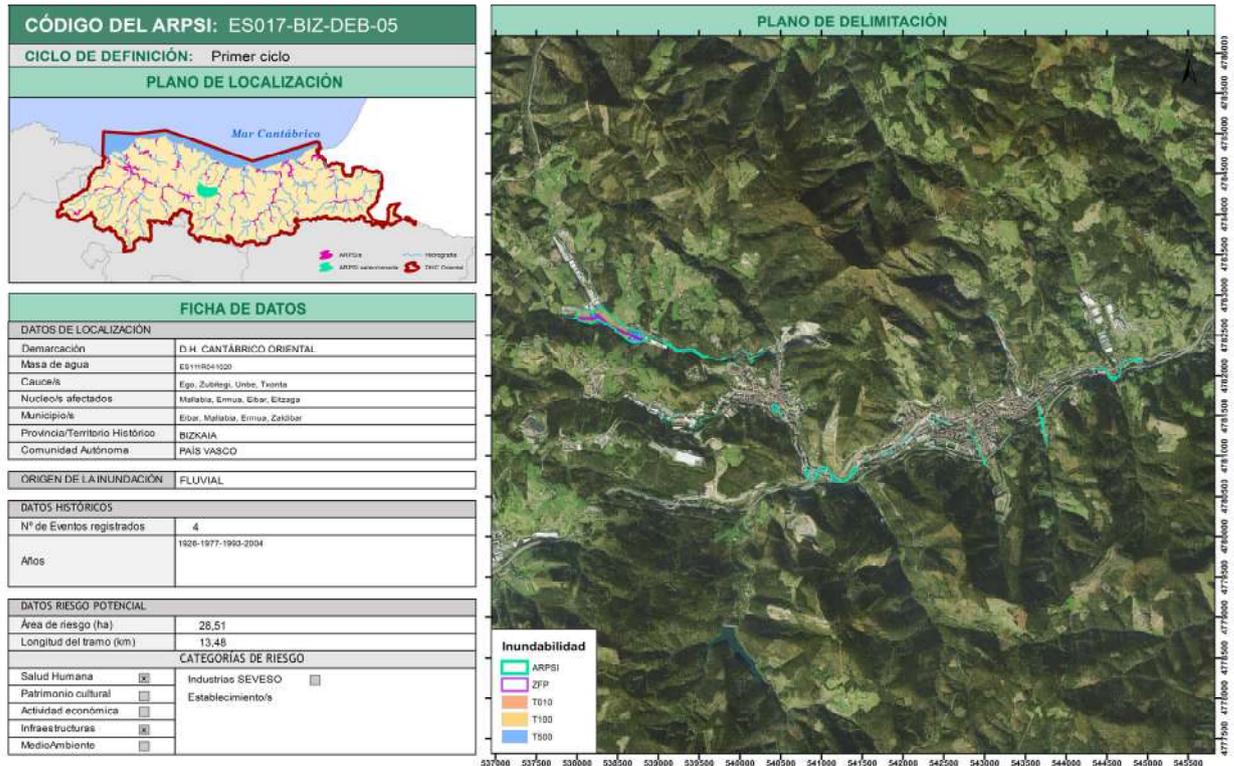
Imagen del visor de URA en Geoeuskadi (en azul "Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno", en naranja "Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno" y en rojo naranja "Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno")

De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, URA Agencia Vasca del Agua ha realizado una evaluación preliminar del riesgo de inundación (EPRI) en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental en colaboración con los servicios de Protección Civil.

El objetivo es determinar aquellas zonas del territorio para las cuales se haya llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o en las cuales la materialización de ese riesgo puede considerarse probable. A partir de la determinación de los umbrales de riesgo significativo se lleva a cabo una identificación y preselección de Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs), que pueden entenderse como el objetivo último de la EPRI y con la que se da cumplimiento a lo requerido en el art. 5 de la Directiva 2007/60/CE.

En la CAPV se han identificado un total de 56 ARPSIs, entre las cuales se encuentra la identificada con el código ES017-BIZ-DEB-05 DEBA, por lo que deberán ser compatibles con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para dicha área y no deberán afectar de manera negativa a la inundabilidad.

ÁREAS DE RIESGO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDACIÓN (ARPSIs)
 FICHAS



Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces:

En cumplimiento de la legislación vigente, en la zona de policía de cauces constituida por una franja de 100 m. paralela al cauce de los ríos, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

6.4. Protección de Patrimonio cultural

Consultada la información disponible en la página de Geoeuskadi se comprueba que en el ámbito de actuación de la presente modificación puntual no existen elementos protegidos de Patrimonio Cultural (arquitectónico o arqueológico).

Sin embargo, se han señalado otros elementos como propuestos para su protección del Centro de Patrimonio Cultural ONDAREA del Gobierno Vasco, que pasamos a enumerar a continuación, todos ellos situados en el ámbito de Txonta:

Nº FICHA ONDAREA	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN
55	Central hidroeléctrica G.A.C	junto al río Txonta, en la zona sur
89	Cadenas Iris	Iparragirre 2
91	Edificio industrial en Gisastubide 1 y 3	Gisastubide 1 y 3
94	Automatismos LAU-NIK	Txonta 30
96	C yT BASARAN	Txonta 26
116	Transformaciones metalúrgicas Norma S.A	Txonta 34
121	Edificio industrial en Txonta, 21	Txonta 21 (en la zona de atrás)
123	Industrias Rocando S.L	Txonta 28
124	Edificio industrial en Txonta, 32	Txonta 32

*Se señalan (en color marrón) los elementos que quedarían integrados en las futuras actuaciones de ejecución propuestas por este documento (AI TXONTA NORTE y AI TXONTA SUR), con el objeto de valorar el alcance de la afección.

Además de estos, el Ayuntamiento está desarrollando un trabajo de investigación sobre el patrimonio industrial de Eibar desde EGOIBARRA BATZORDEA (Eibarko kultur ondarea), que hasta el momento cuenta con un inventario de edificios e instalaciones de interés desde el punto de vista arquitectónico con un mayor o menor grado de desarrollo en dicha investigación. Entre ellos se encuentran algunos de los edificios e instalaciones de Txonta. Estos son los siguientes:

Nº FICHA PATRIMONIO MUNICIPAL	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN
137	Edificio industrial en Gisastubide 1 y 3	Gisastubide 1 y 3
138	Aibe	Gisastubide 5
139	Jose Mutiloa S.A.	Txonta 14
140	Forja Ochandiano Etxeverria	Txonta 16
141	Modesto Urquiola	Txonta 20

142	Edificio Industrial en Txonta 22	Txonta 22
143	G.A.C	Txonta 7 y 9
144	C yT Basaran-Ugartechea	Txonta 26
145	Industrias Rocando S.L	Txonta 28
146	Timoteo Sarasqueta-Motobic-Lau-Nik	
147	Central Eléctrica	Txonta 19
148	Motobic	Txonta 34
149	Transformaciones metalúrgicas Norma S.A	Txonta 34
150	Edificio industrial en Txonta, 32	Txonta 32
151	Gorriti	Txonta 33
152	El Trust Eibarres-Celaya	Txonta 31
153	Forjas Remigio Etxebarria	Txonta 12
154	Central Hidroeléctrica G.A.C.	Txonta 7
155	Garate y Mendibe	Txonta 2
168	Txonta 15 y 17	Txonta 15 y 17
169	Evia	Txonta 3

*Se señalan (en color marrón) los elementos que quedarían integrados en las futuras actuaciones de ejecución propuestas por este documento (AI TXONTA NORTE y AI TXONTA SUR), con el objeto de valorar el alcance de la afección.

A tenor de lo dispuesto en el informe de la COTPV emitido sobre la 4º Modificación de PGOU, donde no se mencionaba ninguna objeción a la ordenación propuesta sobre este aspecto (similar en afección al patrimonio que la que se ordena con este documento) y a falta de un desarrollo mayor en la protección de estos elementos, bien por parte del Gobierno Vasco, bien por parte del Ayto. de Eibar, la ordenación que recoge este documento propone mantener los edificios de AIBE (Gisastubide 5) y Transformaciones metalúrgicas Norma S.A (Txonta 34), por considerar que pudieran quedar integrados en la nueva trama urbana sin interferir especialmente en los nuevos espacios públicos y volúmenes ordenados.

En todo caso, sería produnte contar con los estudios investigatorios de todos los elementos afectados antes de que se lleve a cabo la urbanización del ámbito de Txonta, cuestión que se ha introducido en la normativa urbanística de esta Modificación de PGOU con carácter recomendatorio.

6.5. Carreteras

Sobre el ámbito de Txonta sobrevuela el viaducto de la AP-8, es por ello que habrá de tenerse en cuenta las limitaciones derivadas de la zona de protección de esta autopista.

El Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa establece las condiciones para las construcciones en su artículo 57 de la siguiente

manera:

1. *Queda prohibida toda construcción a menos de 8 metros del borde o línea exterior de la explanación de las carreteras y de 3 metros de la de los caminos.*

La distancia mínima, además, al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras será la siguiente:

	Metros
Autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja)	50
Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja)	25
Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde)	18
Carreteras de la Red Local (Red Amarilla)	18
Carreteras de la Red Local (Red Gris)	12

La AP-8 es una autopista calificada como de Interés Preferente, por lo que la distancia mínima para cualquier construcción al borde o línea exterior de la calzada debería ser de 50 m.

En el momento de la 4ª Modificación, el Departamento de Movilidad e Infraestructura Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa informó favorablemente a la ordenación (Informe de 18 de junio de 2014) a pesar de que no se cumplían estos retiros en la nueva edificación, y los edificios que se consolidaban tampoco mantenían esta distancia. Dicho departamento no se opuso a que consolidaran dichos edificios y teniendo en cuenta los antecedentes de construcción de la autopista y las características del lugar dio informe favorable a la nueva ordenación, que dejaba los edificios a una distancia de 25 metros de la línea exterior de la calzada.

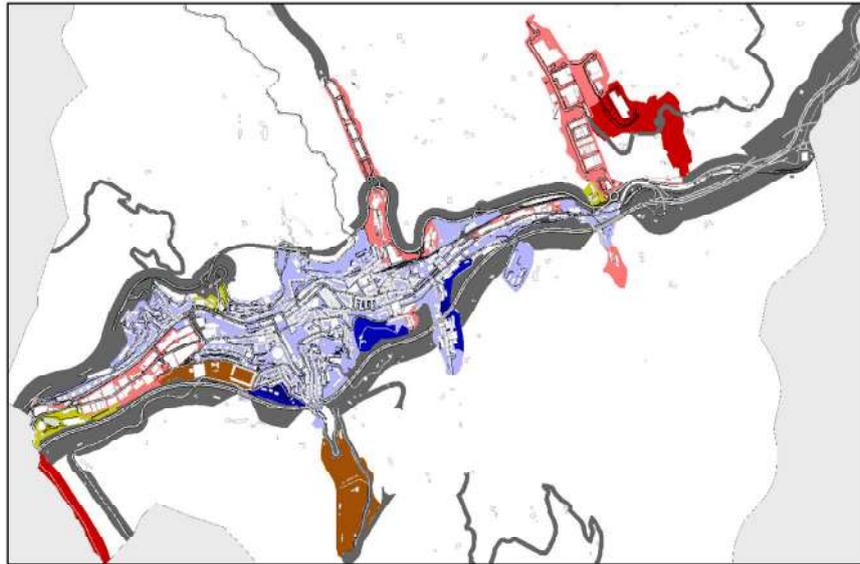
En este momento, con una ordenación similar en cuanto a los retiros que se mantienen respecto al viaducto, se ha realizado una nueva consulta a la Dirección General de Movilidad y Transporte Público del Departamento de Movilidad, Turismo y Ordenación del Territorio de la DFG que se ha ratificado en los criterios aplicados al ámbito en la 4ª Modificación del PGOU.

Sobre el ámbito de Errekatxu existe afección por la misma autopista A-8, ya que el ámbito queda incluido en la Zona de Protección de la autopista, establecida en 100metros, con lo que a estos suelos le es de aplicación lo relativo al cumplimiento de deberes y limitación de derechos establecido en dicho Decreto Foral.

6.6. Afecciones acústicas

A continuación se desarrollan de forma resumida los principales datos en relación a la zonificación acústica y mapa de ruido de Eibar desarrollados en 2022, que son la base para dicho estudio.

El plano de Áreas Acústicas de Eibar señala que los dos ámbitos objeto de estudio (Txonta y Errekatxu) se localizan en una "zona A", que se corresponde con sectores del territorio con predominio de suelo de uso RESIDENCIAL.



Zonificación acústica de Eibar

	TIPO DE ÁREA	ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	
			L _d / L _e (dB(A))	L _n (dB(A))
	A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	55
	A futuro	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. Futuro	60	50
	B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	65
	B futuro	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industria. Futuro	70	60
	C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	63
	E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso docente	60	50
	F	Infraestructuras	*	*

El art.31 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica, establece los valores de objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que se establecen en la tabla A de la parte 1 del anexo 1 del decreto.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Tabla A. OCA para áreas urbanizadas existentes del Decreto 213/2012

El apartado 2 del artículo 31 establece que para las áreas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5dBA más restrictivos que para las áreas existentes.

De acuerdo con lo anterior, para el caso de la presente modificación puntual los objetivos de calidad acústica serán de **Ld=65-5=60**, **Le= 65-5=60** y **Ln= 55-5=50** por estar situada en un ámbito con predominio de residencial, y para el que se prevé una ampliación.

Por otro lado, Eibar cuenta con un **Mapa de Ruido** de 2022 cumpliendo con lo exigido por la Ley 37/2003 del Ruido, el Real Decreto 1515/2005 y el Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En él, se concluye que las zonas que presentan los niveles de ruido más elevados corresponden a las afectadas por la autopista AP-8.

El Mapa de Ruido, en su informe de conclusiones apunta lo siguiente: *“a partir de la zonificación acústica y el mapa de ruido total para el municipio de Eibar se observa que en la mayor parte de los futuros desarrollos urbanístico (como Txonta), existe conflicto acústico por exceso de decibelios respecto a los objetivos de calidad aplicables, por lo que sería necesario realizar estudios más detallados en los que se presentaran soluciones para corregir o mitigar esas situaciones”*.

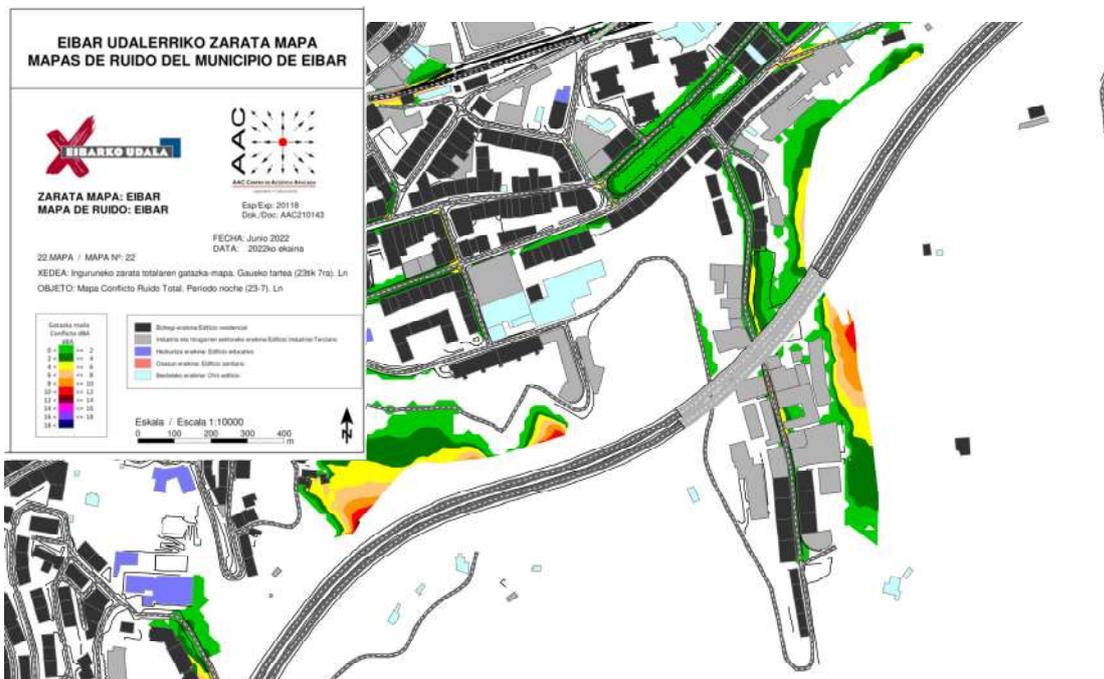


Imagen del plano del Mapa de conflicto Ruido Total. Periodo noche (23-7)Ln

Teniendo en cuenta lo propuesto por esta Modificación de PGOU, tanto el ámbito de Txonta como el de la zona de Errekatsu tienen la consideración de “futuro desarrollo”, según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Según el artículo 30.2 del citado Decreto, **las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.**

A tal efecto, la presente modificación puntual incorpora un **Estudio de Impacto Acústico** sobre ambos suelos. Este estudio se adjunta como Anexo 1 a la Memoria.

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

La plasmación de las alternativas de ordenación analizadas responde, principalmente, a la necesidad de analizar las diferentes alternativas en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Describimos a continuación, las características que singularizan a cada una de las alternativas, para posibilitar así su valoración comparativa:

7.1. NO INTERVENCIÓN O ALTERNATIVA 0

Esta alternativa no se contempla como una buena solución por las razones que se exponen a continuación:

En lo que respecta al ámbito de Txonta la transformación del suelo:

- Responde a una estrategia municipal de regeneración urbana que tiene por objetivo el traslado de las actividades industriales actualmente en funcionamiento a entornos inmediatos y el derribo y sustitución de edificaciones industriales obsoletas.
- Propicia la reutilización de suelos artificializados para nuevos desarrollos residenciales, aprovechando recursos ya existentes, desarrollos que contemplan la generación de vivienda protegida, lo que da respuesta a la demanda existente en el municipio de este tipo de viviendas.
- Propicia la recuperación de los suelos potencialmente contaminados y la generación de nuevos espacios libres, equipamientos comunitarios y aparcamientos en una zona de alta densidad de ocupación.
- Conlleva la mejora de su actual accesibilidad con el área urbana del municipio y de su integración en el paisaje urbano al igual que de la calidad de vida de las personas que residen en esta área central al desaparecer las emisiones atmosféricas, el ruido ligado a la actividad industrial en esta área central y las molestias del tránsito de camiones.

En lo que respecta al ámbito de Errekatxu, la transformación del suelo:

- Propicia la ordenación de nuevas edificaciones residenciales en sustitución de los edificios existentes con graves problemas estructurales, y generación de nuevas viviendas de calidad.
- Posibilita la ampliación de sección de la calle de Errekatxu, como primer paso para la reordenación de la calle y mejora del acceso al barrio de Bolingua.

Por tanto, la intervención en estos suelos conllevaría más afecciones positivas que negativas.

7.2. ESTUDIOS PREVIOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN PARA EL ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

7.2.1. Txonta. Estudios previos y criterios básicos de ordenación:

La zona alta de Txonta, correspondiente a la zona urbana que va de la autopista hacia el sur, ha sido objeto de diversos estudios previos por parte del Gobierno Vasco junto al Ayuntamiento, con la intención de liderar su desarrollo para poner en el mercado vivienda de alquiler social, para lo cual se ha firmado un convenio entre ambas instituciones.

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. También se trata de mejorar en lo posible la sección actual de la calle Txonta hasta la altura del actual nº 23, donde

se bifurca para generar un nuevo vial en paralelo que segrega el tráfico rodado del peatonal, con objeto de descongestionar la trama actual del tráfico rodado.

Para ello es necesario derribar los edificios situados bajo la autopista y realojar a los residentes de los números 11 y 13 de la calle Txonta (12 viviendas habitadas actualmente). También es necesario 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.

En la zona baja de Txonta, correspondiente a la zona urbana que va de la autopista hacia el norte, a ambos lados de la calle Txonta así como la trasera de los edificios de Urkizu, el objeto 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 Iparraguirre.

En esta zona el Ayuntamiento también ha realizado estudios previos donde la solución viaria es prioritaria, esto es: conectar con un nuevo vial la calle Iparraguirre con la calle Txonta y conectar el nuevo vial con la calle Karmen y Barakaldo. Ello permite reorganizar el tráfico rodado y plantear nuevas alternativas de circulación en la zona sur de la ciudad.

Se planifican un total de 41.200m² de nueva edificabilidad lucrativa sobre rasante, de los cuales casi la totalidad se destinan a uso residencial de vivienda colectiva tanto protegida como libre. Además, se planifican 18.500m² para usos auxiliares al residencial en plantas bajo rasante.

7.2.2. Errekatxu. Criterios básicos de ordenación:

El origen de la intervención radica en la mala situación estructural y constructiva en la que se encuentra el edificio con los números 17 y 19 de la calle, y por tanto, el objetivo principal de la actuación sería la de reedificar en su lugar y con carácter de urgencia, un nuevo edificio para poder realojar a las 15 familias que habitan actualmente en el inmueble.

Además, esta parcela hace esquina con la calle de acceso al barrio de Bolingua, que sería necesario reurbanizar, lo que supone ampliar la intervención también al solar de la antigua edificación nº21 de la calle Errekatxu, (edificación familiar con dos viviendas y anexos) que ha desaparecido recientemente pero que el PGOU consolida, para posibilitar su reedificación en una parcela catastral contigua y de los mismos titulares.

Por otro lado, la parcela objeto de la intervención es colindante calle abajo con otra que alberga el edificio residencial del nº15 de la calle Errekatxu, de mayor antigüedad que la del nº17-19 y en un estado regular, con tres viviendas habitadas actualmente y un local comercial en uso (peluquería), que contiene también un anexo (garaje cerrado) colindante igualmente con el acceso al nº17.

Es por ello que se ha realizado un estudio del ámbito de actuación que abarca más allá que la parcela de los números 17 y 19, lo que ha ofrecido la posibilidad de estudiar otras alternativas con la misma filosofía de regeneración que la que se pretende en origen.

7.3. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

A continuación, se describen las alternativas de ordenación analizadas, siguiendo ambas los criterios de ordenación indicados en el apartado anterior.

En el ámbito de Txonta, las dos alternativas difieren básicamente en la solución planteada para el nuevo vial de la zona Norte así como en la existencia de una parcela más o menos de uso residencial, justo en frente del número 14 de la calle Txonta.

En el ámbito de Errekatxu, en la alternativa 1 se incluye los terrenos donde se ubican la edificación nº17 y 19 de la calle, así como las parcelas catastrales donde se situaba el nº21 y la parcela donde se propone su reedificación. En la alternativa 2 se produce un mayor consumo de suelo, al incluir también las parcelas catastrales del nº15 de la calle Errekatxu, proponiéndose su derribo y reedificación en unidad con la parcela colindante de un bloque lineal.

ALTERNATIVA 1: Manteniendo los objetivos y criterios de ordenación fijados, se ordena un bloque compacto ocupando la menor superficie posible de suelo. Con ello se ordena una edificabilidad de 2.130m² en la P1 con un perfil de 2SS+6+A.

1. **Superficie ámbito actuación:** 1.157m²
2. **Edificabilidad resultante:** 2.130m² s/r ; 670m² b/r
3. **Conexiones con la trama urbana circundante:**
 - Se repone y mejora la conexión viaria con el barrio de Bolingua y se ordenan aceras a ambos lados del tramo.
 - Se mejora la sección de la calle Errekatsu en un tramo de 22m, donde el ancho de calle es de 10m y se ordena una nueva acera de 2,2m a lo largo del mismo.
4. **Tipología edificatoria:**

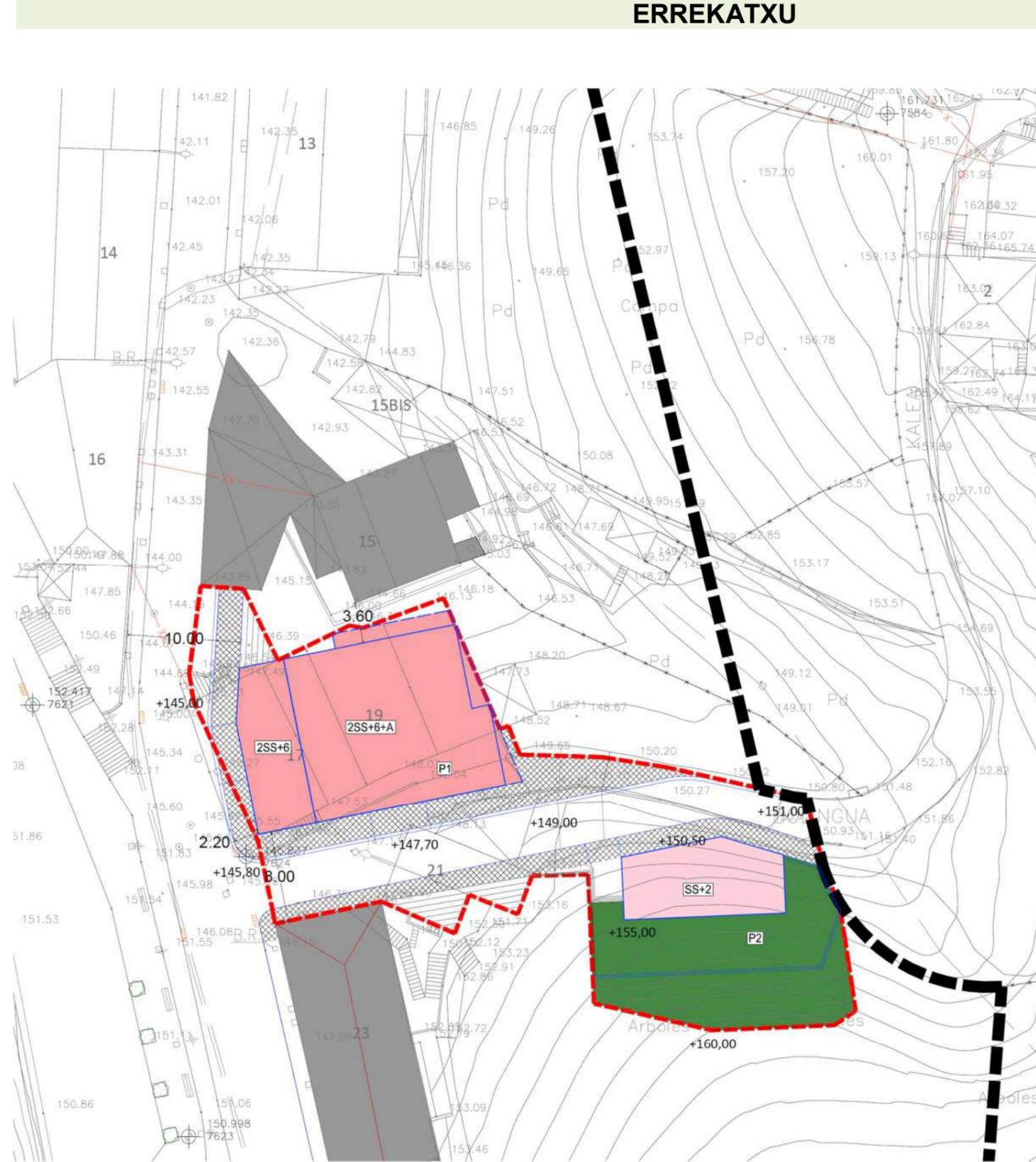
En la parcela P1:

 - Tipología edificatoria: En la parcela residencial P1 se ordena un bloque compacto para vivienda colectiva.
 - Orientación de las viviendas: Mayoritariamente son viviendas con orientación a 2 o 3 fachadas. Podría haber viviendas con solo una orientación
 - Anchura del edificio: Bloque de ancho 16m.
 - Toda la edificabilidad resultante es de uso residencial y anejos a la vivienda.

La parcela P2 se ordena una parcela en baja densidad para reedificar las 2 viviendas que existían en el nº21 de la calle Errekatsu, hoy desaparecido.
5. **Ocupación del suelo:**

Búsqueda de la menor ocupación del suelo posible: 37,5% de la superficie bruta del ámbito.
6. **Espacios públicos:**

-No resultan nuevos espacios públicos, al margen de la mejora de viales existentes. El suelo público representa un 42,5% de la superficie bruta del ámbito.
7. **Afecciones:**
 - No existe prácticamente excavación ya que se aprovecha el desnivel de la calle para ordenar las plantas en semisótano para usos auxiliares al de la vivienda.
 - No se han detectado afecciones sectoriales.



- ALTERNATIVA 1**
- Superficie de la actuación: 1.157 m²:
- PARÁMETROS URBANÍSTICOS P1:**
- Superficie de la parcela: 336 m²
 - Perfil edificatorio: 2SS+6+A
 - Edificabilidad s/r: 2.130 m²(t)
 - 960 m²(t) VPP (15 viviendas)
 - 1.170m² (t) VL (13 viviendas)
 - Edificabilidad b/r: 670 m²(t)
 - Plazas de aparcamiento: 20
- PARÁMETROS URBANÍSTICOS P2:**
- Superficie de la parcela: 330 m²
 - Perfil edificatorio: SS+2
 - Edificabilidad s/r: 180m²(t)
 - 180 m²(t) VL (2 viviendas)
 - Edificabilidad b/r: 90 m²(t)
 - Plazas de aparcamiento: 2

ALTERNATIVA 2: Manteniendo los objetivos y criterios de ordenación fijados, se ordena un bloque abierto ocupando una mayor extensión de suelo y afectando a más parcelas y edificaciones actuales. Con ello se ordena una edificabilidad de 4.220m² en la P1 con un perfil de 2SS+6+A.

1. **Superficie ámbito actuación:** 2.245m²
2. **Edificabilidad resultante:** 4.220m² s/r ; 1.320m² b/r
3. **Conexiones con la trama urbana circundante:**
 - Se repone y mejora la conexión viaria con el barrio de Bolingua y se ordenan aceras a ambos lados del tramo.
 - Se mejora la sección de la calle Errekatsu en un tramo de 42m, donde el ancho de calle es de 10m y se ordena una nueva acera de 2,2m a lo largo del mismo.
4. **Tipología edificatoria:**

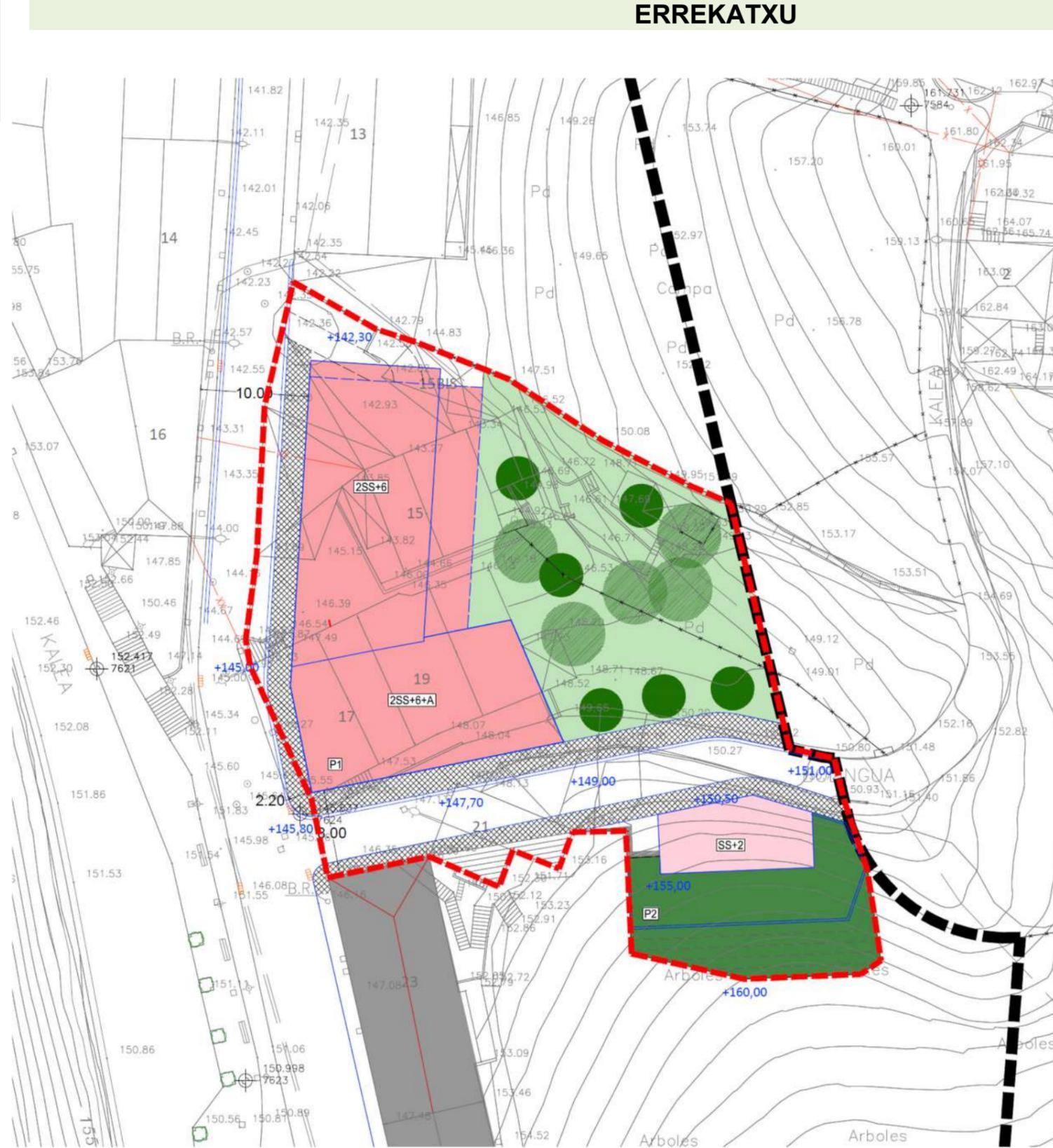
En la parcela P1:

 - Tipología edificatoria: En la parcela residencial P1 se ordena un bloque abierto para vivienda colectiva.
 - Orientación de las viviendas: Mayoritariamente son viviendas con orientación a 2 fachadas. Podría haber viviendas con solo una orientación
 - Anchura del edificio: Bloque de ancho 12-16m.
 - Toda la edificabilidad resultante es de uso residencial y anejos a la vivienda.

La parcela P2 se ordena una parcela en baja densidad para reedificar las 2 viviendas que existían en el nº21 de la calle Errekatsu, hoy desaparecido.
5. **Ocupación del suelo:**

Búsqueda de la menor ocupación del suelo posible:
 33% de la superficie bruta del ámbito.
6. **Espacios públicos:**

-Al margen de la mejora de la vialidad existente resulta un nuevo espacio libre de 620m². El suelo público representa un 47% de la superficie bruta del ámbito.
7. **Afecciones:**
 - No existe prácticamente excavación ya que se aprovecha el desnivel de la calle para ordenar las plantas en semisótano para usos auxiliares al de la vivienda.
 - No se han detectado afecciones sectoriales.



ERREKATXU

ALTERNATIVA 2

Superficie de la actuación: 2.245 m²:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS P1:

- Superficie de la parcela: 728 m²
- Perfil edificatorio: 2SS+6+A
- Edificabilidad s/r: 4.220 m²(t)
 - 1.690 m²(t) VPP (20 viviendas)
 - 2.530m² (t) VL (29 viviendas)
- Edificabilidad b/r: 1.320 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 45

PARÁMETROS URBANÍSTICOS P2:

- Superficie de la parcela: 330 m²
- Perfil edificatorio: SS+2
- Edificabilidad s/r: 180m²(t)
 - 180 m²(t) VL (2 viviendas)
- Edificabilidad b/r: 90 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 2

TXONTA

ALTERNATIVA 1: Manteniendo los objetivos y criterios de ordenación fijados, se ordenan 4 nuevas parcelas (2 en la zona sur y 2 en la norte), mayoritariamente con uso residencial entorno a nuevos espacios libres y zonas verdes.

1. Superficie ámbito actuación: 84.393m²
2. Edif.lucrativa resultante: 40.978m² s/r;18.000m² b/r
3. Conexiones con la trama urbana circundante:
 - Nuevo vial paralelo al paseo de Urkizu que une la calle Txonta con la calle Iparragirre, con ramal en T de conexión con la calle Karmen y calle Barakaldo.
 - Se mejora la sección de la calle Txonta desde la calle Urkizu hasta el número 34 de la calle, para después ordenar un nuevo viario en paralelo por el este, que segrega el tráfico rodado del peatonal, de tal manera que se libera el resto de la calle del tráfico rodado.

4. Tipología edificatoria:

Se ordenan 3 nuevas parcelas residenciales y una parcela de equipamiento público, adosada al edificio de AIBE, que se consolida también con dicho uso. En todas las parcelas residenciales la tipología edificatoria es similar, generándose vivienda colectiva en bloque lineal. Todas ellas son de nueva construcción, salvo la parcela P3, que mantiene la edificación del tipo industrial que existe actualmente para su rehabilitación con uso residencial.

-Orientación de las viviendas: Mayoritariamente son viviendas con orientación a 2 fachadas. Podría haber viviendas con solo una orientación en el edificio de vivienda pública de la zona Norte (P2).

5. Ocupación del suelo:

La ocupación del suelo es menor, al generarse un menor número de parcelas edificadas (4.835m² de parcela edificable).
6. Espacios públicos:

-Al margen de la mejora de la vialidad existente resultan tres nuevos espacios libres en la zona central del barrio, con una superficie total de 5.235m²
7. Afecciones:

-Existe un sobrante de tierras de excavación que será necesario sacar del ámbito.

-Las afecciones sectoriales detectadas son compatibles con la ordenación.

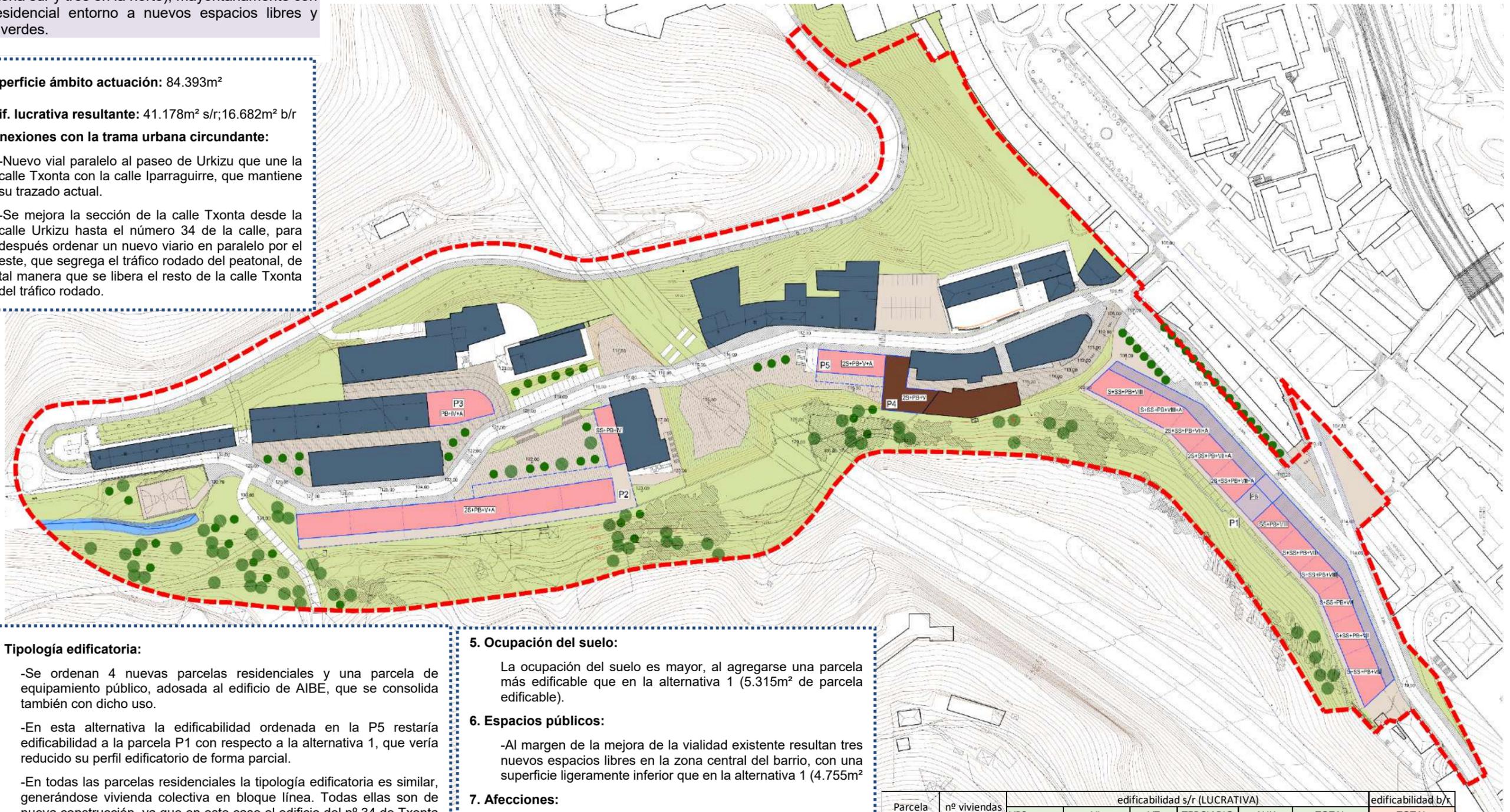


Parcela	nº viviendas	edificabilidad s/r (LUCRATIVA)					edificabilidad b/r	
		VPS	VL	VT	TERCIARIO	AUX	TOTAL	TOTAL
P1	237		23.413,00	650,00	400,00		24.463,00	10.800,00
P2	174	13.075,00			700	500	14.275,00	7.200,00
P3	25	2.240,00					2.240,00	0
	436						40.978,00	18.000,00

ALTERNATIVA 2: Manteniendo los objetivos y criterios de ordenación fijados, se ordenan 5 nuevas parcelas (2 en la zona sur y tres en la norte), mayoritariamente con uso residencial entorno a nuevos espacios libres y zonas verdes.

TXONTA

1. Superficie ámbito actuación: 84.393m²
2. Edif. lucrativa resultante: 41.178m² s/r; 16.682m² b/r
3. Conexiones con la trama urbana circundante:
 - Nuevo vial paralelo al paseo de Urkizu que une la calle Txonta con la calle Iparragirre, que mantiene su trazado actual.
 - Se mejora la sección de la calle Txonta desde la calle Urkizu hasta el número 34 de la calle, para después ordenar un nuevo viario en paralelo por el este, que segrega el tráfico rodado del peatonal, de tal manera que se libera el resto de la calle Txonta del tráfico rodado.



4. Tipología edificatoria:
 - Se ordenan 4 nuevas parcelas residenciales y una parcela de equipamiento público, adosada al edificio de AIBE, que se consolida también con dicho uso.
 - En esta alternativa la edificabilidad ordenada en la P5 restaría edificabilidad a la parcela P1 con respecto a la alternativa 1, que vería reducido su perfil edificatorio de forma parcial.
 - En todas las parcelas residenciales la tipología edificatoria es similar, generándose vivienda colectiva en bloque línea. Todas ellas son de nueva construcción, ya que en este caso el edificio del nº 34 de Txonta se reedifica con una nueva tipología edificatoria.
 - Orientación de las viviendas: Mayoritariamente son viviendas con orientación a 2 fachadas. Podría haber viviendas con solo una orientación en el edificio de vivienda pública de la zona Norte (P2).

5. Ocupación del suelo:
 - La ocupación del suelo es mayor, al agregarse una parcela más edificable que en la alternativa 1 (5.315m² de parcela edificable).
6. Espacios públicos:
 - Al margen de la mejora de la vialidad existente resultan tres nuevos espacios libres en la zona central del barrio, con una superficie ligeramente inferior que en la alternativa 1 (4.755m²
7. Afecciones:
 - Existe un sobrante de tierras de excavación que será necesario sacar del ámbito.
 - Las afecciones sectoriales detectadas son compatibles con la ordenación.

Parcela	nº viviendas	edificabilidad s/r (LUCRATIVA)					edificabilidad b/r	
		VPS	VL	VT	TERCIARIO	AUX	TOTAL	TOTAL
P1	213		22.063,00		200,00		22.263,00	8.228,00
P2	174	13.075,00			700	500	14.275,00	7.200,00
P3	25	2.240,00					2.240,00	0
P5	24		1.350,00	650	400		2.400,00	1.254,00
	436						41.178,00	16.682,00

8. CONCLUSIÓN Y ALTERNATIVA SELECCIONADA

8.1. Justificación de la ordenación seleccionada

Para la selección de la mejor alternativa para cada uno de los ámbitos objeto de esta Modificación se ha considerado la valoración del impacto ambiental y acústico realizado al efecto para este documento.

El Estudio de Impacto Ambiental, elaborado por EKOS contiene un apartado que analiza los efectos socioambientales previsibles de la propuesta sobre componentes ambientales, tales como aspectos naturalísticos, recursos renovables, residuos, contaminación acuática y del aire, efectos sobre los riesgos (inundabilidad y condiciones geotécnicas), calidad paisajística, calidad de vida, patrimonio, servicios de los ecosistemas y cambio climático.

Tras analizar los pros y contras de las diferentes alternativas, para ambos casos (Txonta y Errekatxu) se desestima la opción de no intervención ya que el mantenimiento de las condiciones actuales no sería adecuado ya que no se cumplirían los objetivos del ayuntamiento previamente mencionados. De este modo se mantendrían edificaciones con problemas estructurales, no se podría regenerar el espacio industrial degradado, se mantendrían situaciones de peligrosidad y no se abrirían oportunidades de regenerar espacios libres, viviendas, etc.

En el ámbito de Txonta se apuesta por la Alternativa 1 ya que es la que menor ocupación de suelo tiene para el mismo número de viviendas de modo que el uso del suelo es más racional, siendo este un factor escaso en el territorio. Además es la que conlleva la regeneración de una mayor superficie de espacios libres y un menor consumo de recursos para la construcción.

En general el nivel de impacto se considera COMPATIBLE, y se establecen unas medidas para prevenir, reducir y en corregir en la manera de lo posible, cualquier efecto negativo en el medio ambiente.

En cuanto al ámbito de Errekatxu, se apuesta también por la Alternativa 1 ya que se produce una mejor ocupación del suelo, menos derribos (menor generación de residuos) y una menor consumo de recursos para la construcción.

Asimismo el nivel de impacto se se considera COMPATIBLE, y se establecen unas medidas para prevenir, reducir y en corregir en la manera de lo posible, cualquier efecto negativo en el medio ambiente.

El EAE se recoge como DOCUMENTO 9 de esta Modificación de PGOU.

9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

9.1. Ámbito de Txonta

9.1.1. Objetivos urbanísticos, ambientales y de sostenibilidad:

- Regeneración del barrio de Txonta, planificando la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación con criterios de sostenibilidad.
- Asegurar el mantenimiento del nivel de actividad económica y de empleo en el municipio, con el traslado de las actividades industriales preexistentes cuya edificación sea incompatible con el desarrollo propuesto.

- Derribo y recuperación de suelos contaminados en las edificaciones industriales obsoletas e incompatibles con el desarrollo propuesto.
- Aumentar los espacios públicos y equipamientos existentes, para que el barrio rebaje su dependencia con respecto al centro.
- Minimizar el impacto del tráfico rodado para mejorar la seguridad y calidad de vida de sus habitantes, mediante una reordenación y segregación del tráfico de vehículos y peatones.
- Poner en valor la historia industrial y el patrimonio, recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana.

9.1.2. Descripción general de la ordenación propuesta

La nueva ordenación se articula en torno a dos ejes viarios:

-el nuevo vial paralelo al paseo de Urkizu que une la calle Txonta con la calle Iparragirre, con ramal en T de conexión con la calle Karmen y calle Barakaldo.

-la calle Txonta, que mejora su sección desde la calle Urkizu hasta el número 34 de la calle para después desviarse hacia el este, con un nuevo tramo en paralelo al actual que segrega el tráfico rodado del peatonal, de tal manera que se libera del tráfico rodado el resto de la calle que da frente a las viviendas existentes del último tramo.

Se ordenan 3 nuevas parcelas residenciales y una nueva parcela equipamental.

Dando frente al primero se ordena la parcela P1, con uso de vivienda en altura. Se trata de un bloque lineal con un número de plantas altas que varía desde el B+9+ático al B+7+ático, escalonándose a medida que cambia la pendiente de la calle. Esto es, el bloque se va adaptando al desnivel de la nueva calle, que va ascendiendo desde el punto más bajo en su encuentro con la calle Txonta (+106,5) hasta el más alto en el encuentro con la calle Iparragirre (+119). En su fachada trasera el bloque se sitúa contra la ladera, con lo que es necesario modificar la pendiente del talud existente mediante desmonte de tierras. Se ordenan 237 viviendas con un total de 24.085m² de techo sobre rasante (23.435m² destinados a vivienda libre, 650m² destinados a vivienda tasada, y 600m² destinados a usos terciarios (comercial y oficinas)) y 11.938m² bajo rasante destinados a usos auxiliares al residencial.

La parcela residencial P2 se sitúa en la zona alta de la calle Txonta, frente al nuevo vial que se genera para desdoblarse los tráficos. Se trata de una parcela destinada al 100% a vivienda de protección social de régimen especial (de promoción pública), con 13.075m² de techo y 174 viviendas. Se configura a través de dos bloques lineales, en forma de L. El más corto, adosado al número 17 de la calle Txonta y el más largo orientado en sentido norte sur. El perfil edificatorio es de B+4 en el corte y B+5+ático en el más largo, aunque se va escalonado a la medida de la pendiente de la calle. En el espacio de encuentro de los dos edificios se genera una plaza que será punto de relación y encuentro de los vecinos para lo cual se han reservado en la parcela P2 700m² de uso terciario (comercial y oficina) y 500m² para uso de equipamiento (sin destino específico).

La parcela P3 se destina también a vivienda de protección social de régimen especial (de promoción pública) aprovechando el edificio del nº 34 de la calle Txonta, que se rehabilita por su interés arquitectónico para su recuperación con un cambio de uso. Con ello resulta una nueva edificabilidad residencial de 2.240m² (25 viviendas) y 400m² de uso equipamiento.

La parcela P4, con destino a equipamiento público se sitúa a continuación del nº 5 de la calle Txonta y en continuidad con el antiguo edificio de AIBE, en el número 5 de la calle Iparragirre. Este último también forma parte de la nueva ordenación ya que se consolida con uso de equipamiento dotacional, por lo que el nuevo equipamiento de la P4 complementa la nueva dotación equipamental del barrio. En la P4 se ordenan 2.550m² de techo edificable sobre rasante y 850m² de techo bajo rasante para usos auxiliares, con un perfil edificatorio de 2S+B+5. En la parcela de la antigua AIBE se consolida la edificación con su perfil edificatorio actual (estimada en 2.760m² de techo).

En cuanto a los espacios públicos, la nueva ordenación, además de mejorar y ampliar la red viaria existente ordena 3 nuevos espacios públicos, uno en la zona del aparcamiento situado bajo el tablero de la autopista, otro junto a

la P2 y finalmente uno más junto a la P3. También trata de mantener el nivel de plazas de aparcamiento existente, con nuevas plazas de aparcamiento entorno al nuevo viario situado junto a la P1.

9.1.3. Parámetros urbanísticos. Cuadros de características.

Clasificación del suelo: Suelo urbano

La delimitación del suelo urbano se representa en el plano **II. Clasificación del suelo** del documento 4 de esta Modificación de PGOU (PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTADO MODIFICADO)

Zonificación global:

Zona global RS-RESIDENCIAL	71.242m ²
Zona global IC-COMUNICACIONES	3.547m ²
Zona global EQ EQUIPAMIENTOS	706m ²
Zona global EL ESPACIOS LIBRES	8.490m ²
Zona global IF CAUCES FLUVIALES	408m ²
Total superficie calificada	84.393m²

La delimitación de estas zonas se representa en el plano **V. Calificación Global** y a su vez en el plano **IV. Clasificación y Estructura General** del documento 4 de esta Modificación de PGOU (PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTADO MODIFICADO)

Ámbitos de ordenación:

El ámbito de Txonta se divide en 2 zonas en función del tipo de ordenación:

-suelo urbano con ordenación consolidada (SUC), correspondiente a la franja de terreno situada al oeste de Txonta bidea

- suelo urbano con ordenación directa (AI. TXONTA), correspondiente a la franja de terreno situada al este de Txonta bidea.

A su vez, esta zona se divide en dos ámbitos de actuación:

AI. TXONTA	Suelo urbano con ordenación directa	51.038,75m²
	A.I.1 TXONTA NORTE	24.419,15m ²
	A.I.2 TXONTA SUR	26.619,60

La delimitación de estas zonas se representa en el plano **X. Ámbitos** del documento 4 de esta Modificación de PGOU (PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTADO MODIFICADO)

Zonificación pormenorizada:

En los suelos urbanos consolidados se consolida los actuales usos del suelo.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO/ERABILERA XEHATUKO EREMUAK		Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (m2)	Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (%)
PRIVADAS/ PRIBATUAK			
UR-AL	RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EN ALTURA / BIZITEGIAK, GORAKAKO ERAIKUNTZAN	8.011,00	24%
UR-LE	PRIVADAS, LIBRES DE EDIFICACIÓN/ PRIBATUAK, ERAIKUNTZARIK GABEKOAK	8.614,00	26%
AE-CO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMUNES / JARDUERA EKONOMIKO ARRUNTAK	5.087,33	15%
TOTAL PRIVADAS /PRIBATUAK GUZTIRA		21.712,33	
PÚBLICAS / PUBLIKOAK			
SISTEMAS GENERALES/SISTEMA OROKORRAK			
SG-IC-RV	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES/ KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORRA	984,46	3%
SISTEMAS LOCALES/SISTEMA LOKALAK			
	RESTO DE VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO/ JABETZA PUBLIKOKO GAINERAKO BIDEAK	9.118,46	27%
SL-EL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES/ ESPAZIO LIBREEN SISTEMA LOKALA	1.539,00	5%
TOTAL PÚBLICAS /PUBLIKOAK GUZTIRA		11.641,92	
TOTAL GUZTIRA		33.354,25	100%

En los suelos urbanos no consolidados se establece la siguiente zonificación pormenorizada:

AI. TXONTA NORTE			
ZONAS DE USO PORMENORIZADO/ERABILERA XEHATUKO EREMUAK			
		Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (m2)	Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (%)
PRIVADAS/ PRIBATUAK			
UR-AL	RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EN ALTURA / BIZITEGIAK, GORAKAKO ERAIKUNTZAN	3.884,00	16%
VL	Parcela P.1	3.884,00	
TOTAL PRIVADAS /PRIBATUAK GUZTIRA		3.884,00	
PÚBLICAS / PUBLIKOAK			
SISTEMAS LOCALES/SISTEMA LOKALAK			
SL-EL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES/ ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA	4.883,00	20%
	EL.1	4.883,00	
EQ-SC	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIO- CULTURAL/EKIPAMENDU SOZIOKULTURALA T.S.	2.616,00	11%
	Parcela P.4	480,00	
	SC.1	2.136,00	
	RESTO DE VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO/ JABETZA PUBLIKOKO GAINERAKO BIDEAK	5.506,15	23%
	RV.1	5.506,15	
TOTAL SS.LL /SS.LL. GUZTIRA		13.005,15	
SISTEMAS GENERALES/SISTEMA GENERALAK			
SG-XX	SISTEMA GENERAL DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL/ ZUZKIDURA-BIZITOKIEN SISTEMA OROKORRA	706,00	3%
	Parcela P.6	706	
SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES/ ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	4.850,00	20%
	SG.EE.LL.1	4.850,00	
SG-IC-RV	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES/ KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORRA	1.974,00	8%
TOTAL SS.GG /SS.OO. GUZTIRA		7.530,00	
TOTAL/ GUZTIRA		24.419,15	100%

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

49

AI. TXONTA SUR			
ZONAS DE USO PORMENORIZADO/ERABILERA XEHATUKO EREMUAK			
		Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (m2)	Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (%)
PRIVADAS/ PRIBATUAK			
UR-AL	RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EN ALTURA / BIZITEGIAK, GORAKAKO ERAIKUNTZAN	3.702,00	14%
VL	Parcela P.2	3.225,00	
VPP	Parcela P.3	477,00	
TOTAL PRIVADAS /PRIBATUAK GUZTIRA		3.702,00	
PÚBLICAS / PUBLIKOAK			
SISTEMAS LOCALES/SISTEMA LOKALAK			
SL-EL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES/ ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA	9.197,00	35%
	EL.2	9.197,00	
EQ-SC	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIO- CULTURAL/EKIPAMENDU SOZIOKULTURALA T.S.	2.367,00	9%
	S.C.2	2.367,00	
EQ-DP	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO/ KIROL EKIPAMENDU TOKIKO SISTEMA	930,00	3%
	RESTO DE VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO/ JABETZA PUBLIKOKO GAINERAKO BIDEAK	5.796,60	22%
	RV.2	5.796,60	
TOTAL SS.LL /SS.LL. GUZTIRA		18.290,60	
SISTEMAS GENERALES/SISTEMA GENERALAK			
SG-EL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	3.640,00	14%
	SG.EE.LL.1	3.640,00	
SG-IC-RV	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES/ KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORRA	579,00	2%
IF-00	SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES	408,00	2%
TOTAL SS.GG /SS.OO. GUZTIRA		4.627,00	
TOTAL/ GUZTIRA		26.619,60	100%

Memoria informativa y justificativa

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

enero 2024

50

Fase: Documento para Aprobación Inicial

Parcelas edificables resultantes y asignación de edificabilidades:

En los suelos urbanos consolidados se consolida los actuales usos del suelo.

En los suelos urbanos no consolidados se establecen los siguientes parámetros a las parcelas resultantes:

Parcela	Subzona	Superficie de Parcela (m ²)	Nº viviendas	Edificabilidad máxima sobre rasante	Edificabilidad máxima bajo rasante	Perfil máximo
PRIVADAS						
P.1	UR-AL. Residencial en edificación en altura. Vivienda libre y protegida	3.884 m ²	237	24.463 m ² (23.413 m ² VL, 650 m ² VT, 400 m ² uso terciario)	10.800m ²	(definido en plano PO.02.1)
P.2	UR-AL. Residencial en edificación en altura. Vivienda protegida	3.225 m ²	174	14.775 m ² (13.075 m ² VPS, 700 m ² uso terciario, 500m ² usos auxiliares, 500m ² equip. público)	7.200m ²	(definido en plano PO.02.1)
P.3	UR-AL. Residencial en edificación en altura. Vivienda protegida	477 m ²	25	2.640 m ² (2.240m ² VPS, 400m ² equip. público)	0m ²	PB + 4+A
PÚBLICAS						
P4	EQ-SC Equipamiento Público	480		2.550 m ² equip. público	850m ²	2S+PB+5
ANTIG. AIBE	EQ-ALOJ DOT Equipamiento Público (Alojamientos Dotacionales)	706		La actual (se estima en 2.760m ²)		La actual

La edificabilidad ordenada total es la siguiente:

-Parcelas privadas:

Sobre rasante: 40.978m² de usos lucrativos y 900m² de usos no lucrativos

Bajo rasante: 18.000m²

Nº total viviendas: 436 (de las cuales 12 se destinarán a realojos)

-Parcelas públicas:

Sobre rasante: 2.550 + edificabilidad actual en edificio AIBE (2.760m²)

Bajo rasante: 850m²

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

El plano PO.02 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" recoge la propuesta de alineaciones y perfil edificatorio para estas parcelas, completado con la Normativa Urbanística Particular de cada una de ellas.

9.2. Ámbito de Errekatxu

9.2.1. Objetivos urbanísticos, ambientales y de sostenibilidad:

- Intervención en un suelo urbano degradado con el objeto de regenerar el ámbito.
- Propiciar la ordenación de nuevas edificaciones residenciales en sustitución de los edificios existentes con graves problemas estructurales, y generación de nuevas viviendas de calidad.
- Posibilitar la ampliación de sección de la calle de Errekatxu, como primer paso para la reordenación de la calle y mejorar la accesibilidad al barrio de Bolingua .

9.2.2. Descripción general de la ordenación propuesta

La ordenación plantea dos nuevas parcelas residenciales. Por un lado, la P1, con uso de viviendas en altura en sustitución de los edificios situados en el número 17 y 19 de la calle, donde actualmente hay 19 viviendas de las cuales 15 están habitadas (4 en el nº17 y 11 en el nº 19).

La P1 contiene un bloque compacto, con dos plantas de semisótano y seis plantas altas más ático (2SS+6+A) que da frente a dos calles, la calle Errekatxu y la calle de acceso al barrio de Bolingua. En él se ordenan 28 viviendas (15 viviendas de protección pública para albergar los realojos necesarios, y 13 viviendas libres). Por otro lado, la P2 contiene un nuevo edificio residencial en baja densidad como reposición del recientemente desaparecido en el nº21 de la misma calle (de tipo bifamiliar), que se sitúa en una parcela contigua que existe en dirección Bolingua con un perfil edificatorio de semisótano y 2 plantas altas (SS+2).

En el caso de la P1, la alineación de fachada a la calle Errekatxu guarda un retiro de 10m, con lo que se amplía la sección de la calle en ese tramo y una nueva a acera a lo largo de unos 22 metros. Por otro lado, se mejora el acceso al barrio de Bolingua, con una renovación total de la calle, que guarda un retiro de 8m a fachadas con dos aceras a ambos lados.

El acceso a las plantas semisótano se produce desde la calle Errekatxu (a la cota +145) y desde la calle Bolingua (a la cota +147), con lo que aprovechando la diferencia de cota existente entre ambas calles no es necesario apenas excavación. Entre las dos plantas se consigue una edificabilidad para usos auxiliares al de la vivienda (garajes, trasteros, etc...) de 670m². El resto de plantas albergan una edificabilidad destinada a vivienda con 2.130m² de techo (1.170m² para vivienda libre y 960m² para vivienda protegida que se destina al realojo de los actuales residentes).

La parcela P2 se ordena dando frente a la calle de acceso al barrio de Bolingua, con acceso a la cota +150, a la planta semisótano que cuenta con 90m² para usos auxiliares al de la vivienda. En altura se levantan dos plantas más, con un total de 180m² de techo destinados a vivienda (2 unidades). La parcela cuenta con una zona de terreno libre de edificación en la zona sur.

9.2.3. Parámetros urbanísticos. Cuadros de características.

Clasificación del suelo: Suelo urbano

La delimitación del suelo urbano se representa en el plano **II. Clasificación del suelo** del documento 4 de esta Modificación de PGOU (PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTADO MODIFICADO)

Zonificación global: Zona global RS-RESIDENCIAL

La delimitación de estas zonas se representa en el plano **V. Calificación Global** y a su vez en el plano **IV. Clasificación y Estructura General** del documento 4 de esta Modificación de PGOU (PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTADO MODIFICADO)

Ámbitos de ordenación:

El ámbito de Errekatxu afectado por esta Modificación de PGOU se ordena enteramente de manera directa y para ello se han delimitado dos actuaciones independientes que se incluirán dentro del ámbito A.5.2 ARMAGIN del PGOU de Eibar:

A.I ERREKATXU 17,19	825m ²
A.A ERREKATXU 21	332m ²

La delimitación de estas zonas se representa en el plano **X. Ámbitos** del documento 4 de esta Modificación de PGOU (PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTADO MODIFICADO).

Zonificación pormenorizada:

AI. ERREKATXU 17, 19			
ZONAS DE USO PORMENORIZADO/ERABILERA XEHATUKO EREMUAK			
		Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (m2)	Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (%)
PRIVADAS/ PRIBATUAK			
UR-AL	RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EN ALTURA / BIZITEGIAK, GORAKAKO ERAIKUNTZAN	336,00	41%
	Parcela P.1	336,00	
TOTAL PRIVADAS /PRIBATUAK GUZTIRA		336,00	
PÚBLICAS / PUBLIKOAK			
SISTEMAS LOCALES/SISTEMA LOKALAK			
	RESTO DE VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO/ JABETZA PUBLIKOKO GAINERAKO BIDEAK	489,00	59%
	RV	489,00	
TOTAL SS.LL /SS.LL. GUZTIRA		489,00	
TOTAL/ GUZTIRA		825,00	100%

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

53

AA. ERREKATXU 21			
ZONAS DE USO PORMENORIZADO/ERABILERA XEHATUKO EREMUAK			
		Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (m2)	Superficie ordenada/ Antolatutako azalera (%)
PRIVADAS/ PRIBATUAK			
UR-BD	RESIDENCIAL EN BAJO DESARROLLO/ BIZITEGIAK, GORAKAKO ERAIKUNTZAN	332,00	100%
	Parcela P.1	332,00	
TOTAL PRIVADAS /PRIBATUAK GUZTIRA		332,00	
PÚBLICAS / PUBLIKOAK			
SISTEMAS LOCALES/SISTEMA LOKALAK			
	RESTO DE VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO/ JABETZA PUBLIKOKO GAINERAKO BIDEAK	-	0%
TOTAL SS.LL /SS.LL. GUZTIRA		-	
TOTAL/ GUZTIRA		332,00	100%

Parcelas edificables resultantes y asignación de edificabilidades:

En los suelos urbanos no consolidados se establecen los siguientes parámetros a las parcelas resultantes:

Parcela	Subzona	Superficie de Parcela (m ²)	Nº viviendas	Edificabilidad máxima sobre rasante	Edificabilidad máxima bajo rasante	Perfil máximo
PRIVADAS						
P.1	UR-AL. Residencial en edificación en altura. Vivienda libre y protegida	336 m ²	28	2.130 m ² (960m ² VPP, 1.170 m ² VL)	670m ²	2SS+6+A
P.2	UR-BD. Residencial en bajo desarrollo. Vivienda libre	330 m ²	2	180 m ² (180 m ²)	90m ²	SS+2

La edificabilidad ordenada total es la siguiente:

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

54

-Parcelas privadas:

Sobre rasante: 2.310m² de usos lucrativos

Bajo rasante: 670m²

Nº total viviendas: 28 (de las cuales 15 se destinarán a realojos)

9.3. Descripción de la infraestructura proyectada (ámbitos de Txonta y Errekatxu)

Red de abastecimiento de agua, hidrantes

Las acometidas del abastecimiento de agua del ámbito se llevarán a cabo directamente desde la red general municipal,

Desde distintos puntos de conexión la red general de distribución del ámbito discurrirá bajo los viarios, formando un circuito con las debidas llaves de corte, según trazado descrito en la parte grafiada.

La red será resuelta en tubería de fundición y se dimensionará para un caudal mínimo de 1 litro/seg/Ha de caudal continuo, conectándose a ella directamente los hidrantes.

Red de saneamiento y abastecimiento

El saneamiento dispondrá de un sistema separativo en todo el ámbito de Txonta estando recogido en la parte grafiada y formada por una red de saneamiento de aguas pluviales y de aguas fecales. En Errekatxu, la red es unitaria y de acuerdo al informe sobre suficiencia de recursos hídricos del Consorcio, las fecales podrán conectarse a ella, dada la escasa entidad de la actuación.

Los diámetros materiales y elementos de las redes serán resueltos y definidos por el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las Infraestructuras y servicios de la normativa vigente.

Red de suministro de energía eléctrica y alumbrado

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con lo especificado en el CTE en vigor, con la Ordenanza Reguladora de la Red de Baja y con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

Se utilizarán las siguientes referencias mínimas para el cálculo de las potencias unitarias demandadas:

- Aparcamientos (bajo rasante): 20 W/m²
- Uso terciario: 100W/m²
- Residencial: 6.500 W/vivienda

La red se proyectará de acuerdo a las normas de las compañías suministradoras y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de P.V.C., discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad por los viales.

La red de alumbrado público será independiente de la de energía, y su trazado queda reflejado en la documentación gráfica. Esta discurrirá enterrada cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se ha previsto una red de alumbrado mediante luminarias montadas sobre báculos independientes, que garanticen un nivel de iluminación mínimo de referencia en todas las vías rodadas del sector de 15 lux. y espacios libres de 8 lux como mínimo.

El Proyecto o Proyectos de Urbanización establecerán la red y distribución definitiva, la clase de material auxiliar y las conducciones necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación, todo ello de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las infraestructuras y servicios de la normativa vigente. Se prevé una calidad alta para las luminarias que se instalarán en la nueva plaza y espacios libres peatonales.

Red de telefonía y comunicaciones

Se ejecutarán dos conexiones con las líneas existentes de Euskaltel y Telefónica.

Las líneas se prolongarán y a través de las arquetas correspondientes conformarán los distintos puntos de acometida. Estas líneas discurrirán enterradas, conforme al trazado reflejado en la documentación gráfica.

La red se diseñará bajo las instrucciones de las compañías, y dispondrá de arquetas de paso y distribución y canalización enterrada a base de 6 tubos de cloruro de polivinilo rígido de 110 (PVC).

Red de gas

La red de gas se alimentará desde la red de baja existente en la zona que pasa el perímetro del ámbito

La red discurrirá en canalización enterrada a una profundidad mínima de 80 cm. Se ejecutará bajo tubo de acero, protegido con recubrimiento a base de polietileno extruido.

Los planos de la serie PO.04 reflejan las soluciones previstas a modo de esquema para las diferentes redes.

10. COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD PREVIAMENTE MATERIALIZADA PARA EL CÁLCULO DEL INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

Txonta:

Se prevé el derribo de dos edificaciones de viviendas, situadas en los números 11 y 13 de la calle Txonta.

Txonta 11: Bloque de viviendas de 5 alturas (PB+4) con una superficie en planta de 136m², con 8 viviendas más dos bajos (que se usan como trastero). 5 viviendas están habitadas actualmente.

Txonta 13: Bloque de viviendas de 5 alturas (PB+4) con una superficie en planta de 100m², con 7 viviendas más un local en planta baja (que se usan como trastero). Las 7 viviendas están habitadas actualmente.

Según datos tomados por AYTASA en su valoración realizada en 2016 la edificabilidad actual desglosada por elementos es la siguiente:

TXONTA 11		
Planta baja D	69m ² útil	Sin actividad/ trastero
Planta baja I	74m ² útil	Sin actividad/ trastero
1ºdcha	70,69m ² c	Vivienda
1ºizq	63,36m ² c	Vivienda
2ºdrcha	70,69m ² c	Vivienda
2ºizq	63,36m ² c	Vivienda
3ºdcha	70,69m ² c	Vivienda
3ºizq	63,36m ² c	Vivienda
4ºdcha	70,69m ² c	Vivienda
4ºizq	63,36m ² c	Vivienda

TXONTA 13		
Local	100m ² c	Industrial
1ºdcha	48,24m ² c	Vivienda
1ºizq	39,63m ² c	Vivienda
2ºdrcha	44,17m ² c	Vivienda
2ºizq	38,76m ² c	Vivienda
3ºdcha	44,17m ² c	Vivienda
3ºizq	38,76m ² c	Vivienda
4ºdcha	73,70m ² c	Vivienda

Además, existe otra edificación residencial incompatible con la ordenación propuesta en **Iparraguirre nº6**, Bloque de viviendas de 2 alturas (PB+2) con una superficie en planta de 112,41m², con 2 viviendas más un bajo con uso industrial y un trastero, que según Catastro consta de:

IPARRAGUIRRE 6		
Planta baja	188,91m ² c	Industrial
1º	112,41m ² c	Vivienda
2º	112,41m ² c	Vivienda
Bajo cub.	15m ² c	Trastero

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

Con estos datos se estima que la edificabilidad total de uso residencial y auxiliar al mismo asciende a unos 679,2m² más 427,43m², más 428,73m², lo que da un total de **1.535,36m²c (1.088,45m² para usos residenciales y 446,91m² para otros usos) con un total de 17 viviendas (12 de ellas habitadas actualmente).**

Errekatxu:

Se prevé el derribo de dos edificaciones de viviendas, situadas en los números 17 y 19 de la calle Errekatxu, así como recuperar la del recientemente derribado número 21 de la misma calle.

Errekatxu 17: Bloque de viviendas de 3 alturas (PB+2) con una superficie en planta de 203m², con 6 viviendas más un bajo y un bajo cubierta (que se usan como trastero). 4 viviendas se encuentran habitadas actualmente.

Errekatxu 19: Bloque de viviendas de 6 alturas (PB+5) con una superficie en planta de 203m², con 13 viviendas. 11 viviendas se encuentran habitadas actualmente.

Errekatxu 21: Bloque (desaparecido) de viviendas de 3 alturas (PB+2) con una superficie en planta de 110m², con 2 viviendas así como almacén en planta baja y bajo cubierta con uso de trastero.

Según catastro, el desglose por plantas es el siguiente:

ERREKATXU 17		
Planta semisotano	64 m ² c	Vivienda
Planta baja D	59m ² c	Vivienda
Planta baja I	34m ² c	Vivienda
Planta baja	12m ² c	Trastero
1º	84,10m ² c	Vivienda
2ºdrcha	53m ² c	Vivienda
2ºizq	50m ² c	Vivienda
Bajo cub.	41,60m ² c	Trastero

ERREKATXU 19		
Planta baja DA	58,17m ² c	Vivienda
Planta baja DB	20,33m ² c	Vivienda
Planta baja	70,64m ² c	Vivienda
1ºdcha	87,19m ² c	Vivienda
1ºizq	72,34m ² c	Vivienda
2ºdrcha	80,62m ² c	Vivienda
2ºizq	69,22m ² c	Vivienda
3ºdcha	64,27m ² c	Vivienda
3ºizq	61,64m ² c	Vivienda
4ºdcha	64,52m ² c	Vivienda
4ºizq	66,79m ² c	Vivienda
5ºdcha	27,45m ² c	Vivienda
5ºizq	34,12m ² c	Vivienda

ERREKATXU 21		
Planta baja	45m ² c	Almacén
1º	45m ² c	Vivienda
2º	45m ² c	Vivienda
Bajo cub.	45m ² c	Trastero

Con estos datos se estima que la edificabilidad total de uso residencial y auxiliar al mismo asciende a unos 397,7m² más 777,30m², más 180m², lo que da un total de **1.761,5m²c (1.617,9m² para usos residenciales y 143,6m² para usos auxiliares) con un total de 21 viviendas (15 de ellas habitadas actualmente).**

11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105 DE LA LEY 2/2006

Según el artículo 105.2, por incremento del uso de vivienda se debe prever una mejor dotación de dotaciones públicas de zonas verdes y alojamientos dotacionales, en la proporción mínima que establecen los artículos 78 y 81. En particular:

-Terrenos destinados a la red de **Sistemas Generales: 5m²suelo de zonas verdes/habitante**, con la correlación de un habitante por cada 25m² de superficie construida destinada al uso de vivienda

-Terreno destinado a **Alojamientos Dotacionales en una cantidad de suelo no inferior a 1,5m² por cada incremento de 100metros cuadrados de techo de uso residencial**. Esta dotación no deberá ser superior a 2,5m² (en aplicación del Decreto de Estándares 123/2012).

Por otro lado, según el artículo 105.4, adicionalmente deberá garantizarse un adecuado nivel dotacional de **sistema local de espacios libres** en el propio ámbito aportando a ese fin una dotación superficial mínima de **5m² por habitante**, según la misma correlación señalada en el caso de los sistemas generales.

En este caso, para el caso de Txonta:

- Para el cálculo de **Zonas Verdes de Sistema General**, se ordenan un total de 436 viviendas, con 39.378m² de uso residencial, lo que supondría un total de 1.592habitantes, y por tanto:

$$5\text{m}^2 \times 1.575\text{hab} = 7.875\text{m}^2 \text{ de zonas verdes de Sistema General.}$$

El cumplimiento de esta reserva se justifica de manera individual para cada uno de los subámbitos urbanísticos (AI. TXONTA NORTE y AI TXONTA SUR). Por tanto:

Txonta Norte: 24.063m² para 237 viviendas 963 habitantes 4.815m² de zonas verdes de SG

Txonta Sur: 15.715m² para 199 viviendas 629 habitantes 3.145m² de zonas verdes de SG

Esta reserva se materializa en cada ámbito a través de dos parcelas, una de 4.850m² en la zona norte y otra de 3.640m² en la zona sur, por lo tanto se justifica el cumplimiento.

- Los **Alojamientos Dotacionales** resultantes hay que calcularlos por el incremento de uso residencial, por tanto:

Edificabilidad residencial ordenada: 39.378m²

Edificabilidad residencial previamente existente (a derribar): 1.088,45m²

Incremento de edificabilidad residencial: 38.289,55m², lo que supone un total de:

$$38.289,55\text{m}^2/100 \times 1,5 = 574,34\text{m}^2\text{s} \text{ como mínimo de Alojamientos Dotacionales.}$$

$$38.289,55\text{m}^2/100 \times 2,5 = 957,23\text{m}^2\text{s} \text{ como máximo de Alojamientos Dotacionales.}$$

Esta reserva se materializa en la parcela P6, que cuenta con 706m² de superficie de suelo, por lo tanto se justifica el cumplimiento.

- Las **zonas verdes integradas en el Sistema Local** se calcularían del mismo modo que los Sistemas Generales, por tanto:

$$5\text{m}^2 \times 1.575\text{hab} = \mathbf{7.875\text{m}^2 \text{ de zonas verdes de Sistema Local.}}$$

Y en el cálculo por subzonas: 4.815m² en la zona Norte y 3.145m² en la zona Sur.

Esta reserva se materializa en la zona Norte con una subzona destinada a espacios libres y zonas verdes de 4.883 m² y en la zona sur de 9.197m².

Para el caso de **Errekatxu**, el cálculo sería el siguiente:

- Para el cálculo de Zonas Verdes de Sistema General, se ordenan un total de 28 viviendas, con un total de 2.310m² de uso residencial, lo que supondría un total de 93 habitantes, y por tanto:

$$5\text{m}^2 \times 93\text{hab} = \mathbf{465\text{m}^2 \text{ de zonas verdes de Sistema General.}}$$

Dado las reducidas dimensiones del ámbito se traslada esta reserva al ámbito de Txonta, donde se incorpora a la superficie de reserva de la zona Sur, que con la superficie resultante (3.640m²) cubre las dotaciones mínimas de ambos ámbitos (465m² en Errekatxu y 3.145m² en Txonta Sur).

- Los Alojamientos Dotacionales resultantes hay que calcularlos por el incremento de uso residencial, por tanto:

Edificabilidad residencial ordenada: 2.310m²

Edificabilidad residencial previamente existente (a derribar): 1.121,40m²

Incremento de edificabilidad residencial: 1.188,6m², lo que supone un total de:

$$1.188,6\text{m}^2 / 100 \times 1,5 = \mathbf{17,83\text{m}^2\text{s}} \text{ como mínimo de } \mathbf{Alojamientos Dotacionales}$$

$$1.188,6\text{m}^2 / 100 \times 2,5 = \mathbf{29,71\text{m}^2\text{s}} \text{ como máximo de } \mathbf{Alojamientos Dotacionales}$$

Dado las reducidas dimensiones del ámbito se traslada esta reserva al ámbito de Txonta, donde se incorpora a la superficie de reserva calculada anteriormente, es decir, pasaría a ser de **595,69m²s** como mínimo de Alojamientos Dotacionales y **992,81m²s** como máximo. **En cualquier caso, con la P6 se daría cumplimiento a esta exigencia.**

- Las zonas verdes integradas en el sistema local se calcularían del mismo modo que los Sistemas Generales, por tanto:

$$5\text{m}^2 \times 93\text{hab} = \mathbf{465\text{m}^2 \text{ de zonas verdes de Sistema Local.}}$$

Dado las reducidas dimensiones del ámbito se traslada esta reserva al ámbito de Txonta, donde se incorpora a la superficie de reserva de la zona Sur.

12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

12.1. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

- Retiros al río:

Sobre la afección por el curso de agua identificada en el ámbito de Txonta, las edificaciones ordenadas por esta Modificación de PGOU se sitúan a una distancia superior a los 5m. de retiro que establece el Plan Territorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV respecto al cajón del cauce que se encuentra soterrado.

- Inundabilidad:

Sobre la afección de inundabilidad identificada en el ámbito de Txonta, el acceso a los garajes de los edificios afectados por la mancha de 500 (parcela P2) se ha dispuesto fuera de la mancha de inundabilidad, por lo que se da cumplimiento a la exigencia del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

- Estándares Urbanísticos exigidos por el Decreto 123/2012:

Justificado su cumplimiento en el punto 12.2 de esta Memoria.

- Accesibilidad:

La presente Modificación de PGOU cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, fundamentalmente la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y el Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000), en todos aquellos aspectos objeto de diseño por parte del presente documento y en los instrumentos de desarrollo del mismo.

El Anexo 4 de la presente Memoria justifica dicho cumplimiento.

- Habitabilidad:

La presente Modificación de PGOU cumple con la normativa vigente en materia de habitabilidad, fundamentalmente el Decreto 80/2022 sobre Condiciones Mínimas de habitabilidad en las Viviendas y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco (BOPV nº 168, de 1 de septiembre de 2022), ya que el diseño de su ordenación pormenorizada y su normativa posibilitan el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo IIII de este Decreto.

- Ruido:

La presente Modificación de PGOU ha incorporado un Estudio de Impacto Acústico de la nueva ordenación tal y como se requiere en el Decreto 231/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por tener la consideración de "futuro desarrollo" según la definición recogida en dicho Decreto.

Dicho Estudio de Impacto Acústico, que se incorpora como Anexo I en esta Modificación de PGOU, concluye que, de acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento acústico y cálculo de inmisión para el interior de los edificios, se evidencia la superación de los objetivos de calidad acústica donde se prevé la construcción de nuevas edificaciones en los

siguientes casos:

- Parcela 1, del ámbito Txonta: superación de los OCA en periodos día, tarde y noche.
- Parcela 2, del ámbito Txonta: superación de los OCA en periodo noche.
- Ámbito de Errekatsu: superación leve de los OCA en periodos tarde y noche.

Por otro lado, las parcelas 3 y 4 del ámbito Txonta no ven superados los OCA en ninguno de los periodos horarios contemplados.

Ello hace necesario establecer unas medidas de protección tanto de los espacios exteriores como del interior tal y como queda recogido en la Normativa Urbanística de este documento (Documento 5.2.4)

- Cambio climático:

El art 21 de la ley 7/2021 de cambio climático y transición energética del Estado habla de la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, donde se perseguirán los siguientes objetivos:

- La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático.
- La integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático

Este documento de Modificación de PGOU ha considerado por un lado los riesgos, especialmente el efecto "isla de calor" generado por la futura urbanización y ha recogido unas recomendaciones en su Normativa Urbanística (Documento 5.2.3) para el diseño de los espacios públicos.

12.2. Justificación del cumplimiento del decreto 123/2012 de estándares urbanísticos

En cumplimiento del artículo 6 "Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad".

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ACTUACIÓN INTEGRADA AI.1 TXONTA NORTE)

a) Para Sistema local de Zonas Verdes y Espacios Libres

Según el Decreto: Sup. EE.LL.+ZZ.VV. >15% Sup. Total del Área –SS.GG.

La superficie total es 24.419,15m², de los cuales (706m² (ALoj DOT+ 1.974m² + 4.850) 7.530m² son Sistemas Generales:

$$15\% (\text{Sup. Total del Área –SS.GG.}) = 0,15 (24.419,15 - 7.530) = \mathbf{2.533,4m^2}$$

En la Modificación del PGOU se han ordenado:

$$\text{Sup. EE.LL. + ZZ.VV. ordenadas en el PEOU} = \mathbf{4.883 m^2} > 2.533,4 m^2 = \mathbf{Cumple}$$

b) Para otras dotaciones públicas locales

Según el Decreto: **5 m2(s) por cada 25 m2 (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística. O bien **5 m2(t) por cada 25 m2 (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y urbanización.

El incremento de la edificabilidad urbanística en este caso se calcula restando a la edificabilidad ordenada en la zona Norte para usos residenciales (24.063m²) la existente en el edificio de Iparraguirre 6 (según se ha calculado en el apartado 10 de esta Memoria) por tener uso residencial, esto da como resultado un incremento de edificabilidad residencial de: 24.063 m²- 428,73m² = 23.634,27m².

Por tanto, la cesión para otras dotaciones públicas locales debería de concretarse en 5 m2 (suelo o techo) x 23.634,27 m2(t) entre 25 m2 (t) = **4.726,85m2 (suelo o techo)**

En la Modificación del PGOU se ha ordenado una parcela (P4) enteramente destinada a equipamiento público con 2.550m² de edificabilidad. Por otra parte, se reservan varias parcelas como equipamiento público en la zona central de Txonta (2.617m² de suelo). Todo ello suma **5.167m², lo que daría cumplimiento al estándar requerido.**

c) Para aparcamiento de vehículos

Para usos residenciales el Decreto 123/2012 establece el siguiente estándar mínimo de plazas de aparcamiento:

0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m2 de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada, (o lo que es lo mismo 1,4 plazas por cada 100m² de superficie de techo).

Sin embargo, el **PGOU** también regula la dotación mínima de plazas de aparcamiento para usos residenciales (art.8.3.10.04), fijando una cuantía mayor: "los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en cantidad que a continuación se regula: Uso residencial (uso 6) mínimo: tres plazas por cada dos viviendas".

La Modificación del PGOU establece la siguiente reserva:

-Para la parcela P1, se aplica el estándar del PGOU, esto es: P1: $237 \times 3 / 2 = 356$ plazas.

-Para la parcela P4, al ser de equipamiento público no es aplicable ningún estándar, sin embargo, se reservan 800m² en planta sótano.

Esta dotación de ha transformado a metros cuadrados, multiplicando por 30m² la plaza, lo que da como resultado la edificabilidad para usos auxiliares (mayoritariamente bajo rasante) que se ha ordenado en la normativa particular de cada parcela.

-Para la P1 sería necesarios: $356 \times 30 = 10.680$ m², y se han ordenado 10.800m².

-En La P4, según este ratio, se podrían reservar 26 plazas de aparcamiento.

d) Para vegetación

Según el Decreto se exige la plantación o conservación de **un árbol por cada nueva vivienda** en suelo de uso residencial o por cada **100 m2 de construcción.**

La Modificación de PGOU ordena una superficie construida máxima para usos residenciales en la zona norte de 24.063 m² y un número de viviendas máximo de 237.

En cualquier caso, el número de árboles plantados o conservados deberá ser como mínimo de 237, y será el proyecto de urbanización quien lo defina.

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ACTUACIÓN INTEGRADA AI.1 TXONTA SUR)

a) Sistema local de Zonas Verdes y Espacios Libres

La superficie total es 26.619,60m², de los cuales (408m² (CAUCES) + 579m² (SGC) + 3.640 (SGEL)) 4.627m² son Sistemas Generales:

$$15\% (\text{Sup. Total del Área -SS.GG.}) = 0,15 (26.619,60 - 4.925) = \mathbf{3.298,89m^2}$$

En la Modificación del PGOU se han ordenado:

$$\text{Sup. EE.LL. + ZZ.VV. ordenadas en el PEOU} = \mathbf{9.197 m^2} > 3.298,89 m^2 = \mathbf{Cumple}$$

b) Para otras dotaciones públicas locales

Según el Decreto: **5 m2(s) por cada 25 m2 (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística. O bien **5 m2(t) por cada 25 m2 (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y urbanización.

El incremento de la edificabilidad urbanística en este caso se calcula restando a la edificabilidad ordenada en la zona Sur para usos residenciales (15.315m²) la existente en los edificios de Txonta 11 y 13 que se derriban (según se ha calculado en el apartado 10 de esta Memoria) por tener uso residencial, esto da como resultado un incremento de edificabilidad residencial de: 15.315 m² - 1.106,63m² = 14.208,37m².

Por tanto, la cesión para otras dotaciones públicas locales debería de concretarse en 5 m2 (suelo o techo) x 14.208,37 m2(t) entre 25 m2 (t) = **2.841,67m2 (suelo o techo)**

En la Modificación del PGOU se reservan unas parcelas como equipamiento público en la zona central de Txonta en continuación de la reservada en la zona Norte (2.113 de suelo). Además, en las parcelas P2 y P3 se reservan locales en el edificio con superficie edificable de 900m². Finalmente se reserva una zona como equipamiento deportivo (930m²). Todo ello suma **3.943m², lo que daría cumplimiento al estándar requerido (>2.841,67m²).**

c) Para aparcamiento de vehículos

La Modificación del PGOU establece la siguiente reserva:

-Para la parcela P2 se aplica el estándar del Decreto, ya que va a ser destinado a viviendas públicas de régimen especial, esto es: P2: 13.075 x 1,4 / 100 = 183plazas

-Para la parcela P3 se aplica el estándar del Decreto, ya que va a ser destinado a viviendas públicas de régimen especial. En todo caso, el estándar se aplicará sobre la edificabilidad no destinada a realojos (ya que en esta parcela se prevé el realojo de las viviendas habitadas que existen tanto en el nº 11 como en el nº 13 de Txonta). En este caso, se destinan a realojos un total de 660m², por lo que únicamente sería exigible para 1.640m², esto es: P3: 2.240-600 = 1.640 x 1,4/ 100 = 23 plazas

Esta dotación se ha transformado a metros cuadrados, multiplicando por 30m² la plaza, lo que da como resultado la edificabilidad para usos auxiliares (mayoritariamente bajo rasante) que se ha ordenado en la normativa particular de cada parcela.

-Para la P2 serían necesarios: $183 \times 30 = 5.490\text{m}^2$, y se han ordenado 7.200m²

-Para la P3 serían necesarios: $23 \times 30 = 690 \text{ m}^2$, y se han ordenado 0 m². Esto es debido a la situación de la parcela y el aprovechamiento de la estructura actual, por tanto, el cumplimiento de este estándar se materializará en la P2.

d) Para vegetación

Según el Decreto se exige la plantación o conservación de **un árbol por cada nueva vivienda** en suelo de uso residencial o por cada **100 m² de construcción**.

La Modificación de PGOU ordena una superficie construida máxima para usos residenciales de 15.315m² y un número de viviendas máximo de 199.

En cualquier caso, el número de árboles plantados o conservados deberá ser como mínimo de 199, y será el proyecto de urbanización quien lo defina.

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ACTUACIÓN INTEGRADA AL.1 ERREKATXU 17,19)

a) Para Sistema local de Zonas Verdes y Espacios Libres

Según el Decreto: Sup. EE.LL.+ZZ.VV. **>15% Sup. Total del Área –SS.GG.**

La superficie total es 1.157m²:

$$15\% (\text{Sup. Total del Área}) = 0,15 (1.157\text{m}^2) = \mathbf{173,55\text{m}^2}$$

En la Modificación del PGOU no se han ordenado suelos para sistema local de zonas verdes y espacios libres al margen de las aceras resultantes, por lo que esta cesión se ha trasladado al ámbito de Txonta, tal y como ha sido explicado en el apartado 11.

b) Para otras dotaciones públicas locales

Según el Decreto: **5 m²(s) por cada 25 m² (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística. O bien **5 m²(t) por cada 25 m² (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y urbanización.

El incremento de la edificabilidad urbanística en este caso se calcula restando a la edificabilidad ordenada en la zona para usos residenciales (2.130m²) la existente en los edificios de Errekatzu 17,19 que se derriban (según se ha calculado en el apartado 10 de esta Memoria), esto da como resultado un incremento de edificabilidad residencial de: $2.130 \text{ m}^2 - 1.175\text{m}^2 = 955\text{m}^2$.

Por tanto, la cesión para otras dotaciones públicas locales debería de concretarse en 5 m² (suelo o techo) x 955 m²(t) entre 25 m² (t) = **191m² (suelo o techo)**

En la Modificación del PGOU no se han ordenado suelos para otras dotaciones públicas en el ámbito de la AI. ERREKATXU 17,19, por lo que está cesión se ha trasladado al ámbito de Txonta, tal y como ha planteado con la dotación mínima de zonas verdes y espacios libres.

c) Para aparcamiento de vehículos

La Modificación del PGOU establece la siguiente reserva:

-Para la parcela resultante P1 el estándar del PGOU se aplicará sobre las viviendas resultantes no destinadas a realojos por las viviendas habitadas en los portales 17 y 19. Esto es, sobre 13 viviendas, lo que aplicando el estándar del PGOU resultaría la necesidad de ubicar, como mínimo: $15 \times 3 / 2 = 20$ plazas de aparcamiento.

Esta dotación se ha transformado a metros cuadrados, multiplicando por 30m^2 la plaza, lo que da como resultado la edificabilidad para usos auxiliares (mayoritariamente bajo rasante) que se ha ordenado en la normativa particular de la parcela, esto es, $20 \times 30\text{m}^2 = 600\text{m}^2$, y se han ordenado 670m^2 .

d) Para vegetación

Según el Decreto se exige la plantación o conservación de **un árbol por cada nueva vivienda** en suelo de uso residencial o por cada **100 m2 de construcción**.

La Modificación de PGOU ordena una superficie construida máxima para usos residenciales de 2.130m^2 y un número de viviendas máximo de 28.

En cualquier caso, el número de árboles plantados o conservados deberá ser como mínimo de 28, y será el proyecto de urbanización quien lo defina.

13. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

13.1. Integración de los criterios de sostenibilidad

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

El presente documento está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, por lo que incorpora el Documento 10 "Estudio ambiental estratégico", que desarrolla estos aspectos con mayor detalle.

El Estudio Ambiental Estratégico, elaborado según lo establecido en la legislación vigente y en el Documento de Alcance emitido por la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Natural del Gobierno Vasco, incluye, entre otros muchos aspectos, un análisis de las alternativas razonables que han sido consideradas y su valoración y análisis atendiendo a razones técnicas y medioambientales y una propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias tomando en consideración el cambio climático, y un programa de seguimiento ambiental.

Al objeto de no incurrir en una reiteración innecesaria, se incluye en el presente apartado una explicación de los principales **criterios de sostenibilidad** adoptados en la propuesta de ordenación y regulación urbanística derivados de la evaluación ambiental estratégica realizada.

- **Elección de la alternativa mejor valorada desde el punto de vista ambiental**

El documento ambiental estratégico incluye un análisis de alternativas (apartado 4.4 del EAE) en el que se reflejan las alternativas consideradas y su valoración comparativa desde el punto de vista de su incidencia ambiental. La alternativa elegida (Alternativa 1 en el ámbito de Txonta, y Alternativa 1 en el ámbito de Errekatxu) constituye la que mejor responde a las necesidades medioambientales del ámbito de manera coordinada con los requerimientos operativos y funcionales de la empresa propietaria del suelo.

- **Análisis de los efectos ambientales previsibles de la Modificación del PGOU**

El documento ambiental estratégico incluye un apartado donde analiza los principales efectos ambientales previsibles de la Modificación del Plan, tales como la afección sobre el clima, sobre los espacios naturales protegidos o con valores agrológicos, modificaciones en la geomorfología o afección a geología, la vegetación arbórea y arbustiva de interés, la fauna, el patrimonio cultural, riesgos ambientales (inundabilidad, suelos potencialmente contaminados, afección acústica), etc.

El apartado 8.1 recoge que “A modo de resumen, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan estarán ligados a la ejecución de las obras de edificación y urbanización del ámbito, que conllevarán movimientos de tierra, generación de residuos (incluyendo los producidos en la demolición de las edificaciones existentes y actuaciones en suelos potencialmente contaminantes), posible afección a un hábitat prioritario y a especies de fauna amenazada, vertidos a las aguas superficiales y subterráneas y a los suelos, molestias a la población del entorno por emisiones atmosféricas y acústicas.

Las principales afecciones tendrán lugar durante los trabajos derivados del desmantelamiento de los usos industriales, las excavaciones y los movimientos de tierras en un emplazamiento potencialmente contaminado.

Como impactos altamente positivos, destaca la regeneración urbanística, ambiental y paisajística del ámbito y la oportunidad de generar nuevas zonas verdes en un ámbito muy antropizado.

- **Propuesta de medidas preventivas y correctoras.**

En el apartado 10, el EAE, una vez identificadas y valoradas las principales afecciones derivadas del desarrollo del Plan, procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar dichas afecciones. Dadas las características de la Modificación del Plan, estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción del proyecto de urbanización, como para las obras asociadas.

La remisión a estas medidas ha sido incorporada en la Normativa Urbanística de este documento.

13.2. Suficiencia de los recursos hídricos

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán contener un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

Con fecha de 13 de noviembre de 2023 el Ayuntamiento de Eibar, aportando la información necesaria, solicitó informe al Consorcio Gipuzkoako Urak que fue emitido con fecha 20 de diciembre de 2023.

Dicho informe certifica la suficiencia de los recursos de abastecimiento y saneamiento para acometer las nuevas propuestas de desarrollo en el ámbito de Txonta así como el de Errekatxu. En cuanto a las infraestructuras, el informe estima que dentro del ámbito se disponen de infraestructuras de abastecimiento suficientes para el desarrollo que se

pretende y que, en cualquier caso, el proyecto de urbanización deberá revisar la red existente y realizar las propuestas de mejora en caso de ser necesarias. En cuanto al saneamiento, el informe apunta la existencia de redes unitarias en Txonta, y señala que el proyecto de urbanización deberá realizar un análisis profundo de la red existente en la zona y realizar propuestas de mejora. Para ello se apuntan en el informe una serie de directrices que se han trasladado al Documento 5.2.3 de esta Modificación Puntual. En el caso de Errekatxu, el informe señala que la red de saneamiento también es unitaria pero que dado a la escasa entidad de la actuación se considera suficiente que el nuevo desarrollo se conecte a la red unitaria existente.

Además, el Consorcio añade en el informe unas recomendaciones y directrices generales para el abastecimiento, bocas de riego, red de fecales y red de pluviales que han sido recogidas en la normativa urbanística (Documento 5.2.3) de esta Modificación de PGOU para su consideración.

13.3. Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

En el ámbito de las carreteras el ámbito de Txonta y también el de Errekatxu se encuentra próximo a la carretera foral AP 8, por tanto, será la Diputación Foral de Gipuzkoa la que tenga que informar sobre este aspecto tras la Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU.

La AP-8 es una autopista calificada como de Interés Preferente, por lo que la distancia mínima para cualquier construcción al borde o línea exterior de la calzada debería ser de 50 m.

En el momento de la 4ª Modificación, el Departamento de Movilidad e Infraestructura Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa informó favorablemente a la ordenación (Informe de 18 de junio de 2014) a pesar de que no se cumplían estos retiros en la nueva edificación, y los edificios que se consolidaban tampoco mantenían esta distancia. Dicho departamento no se opuso a que consolidaran dichos edificios y teniendo en cuenta los antecedentes de construcción de la autopista y las características del lugar dio informe favorable a la nueva ordenación, que dejaba los edificios a una distancia de 25 metros de la línea exterior de la calzada.

En este momento, con una ordenación similar en cuanto a los retiros que se mantienen respecto al viaducto, se ha realizado una nueva consulta a la Dirección General de Movilidad y Transporte Público del Departamento de Movilidad, Turismo y Ordenación del Territorio de la DFG que se ha ratificado en los criterios aplicados al ámbito en la 4ª Modificación del PGOU. En cualquier caso será necesario que esta postura sea trasladada al informe que se emita en su momento.

Sobre el ámbito de Errekatxu existe afección por la misma autopista A-8, ya que el ámbito queda incluido en la Zona de Protección de la autopista, establecida en 100 metros, con lo que a estos suelos le es de aplicación lo relativo al cumplimiento de deberes y limitación de derechos establecido en dicho Decreto Foral.

14. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

14.1. Impacto en función del género

Marco Normativo

Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres modificada por la Ley 1/2022 de 3 de marzo y la resolución 40/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad

de mujeres y hombres.

En esta legislación se establecen las siguientes determinaciones:

-Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

-Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto establecer la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito urbanístico AI.125 TXONTA del PGOU de Eibar así como del ámbito comprendido por los números 17, 19 y 21 de la calle Errekatxu, para posibilitar un nuevo desarrollo residencial y regeneración de espacios degradados en el municipio.

En relación a Txonta, el objetivo principal es cambiar el uso industrial de las zonas ocupadas por antiguas instalaciones industriales en desuso y edificaciones residenciales en situación precaria, que desde el punto de vista del género hacen del barrio una zona insegura. Asimismo se pretende regenerar el espacio público existente, principalmente el situado bajo el tablero de la autopista, con nuevos usos para la ciudadanía (zonas de juego, nuevos espacios de estancia, mejores aceras y reordenación del tráfico rodado, etc).

En relación a Errekatxu, la actuación es mucho más reducida, pero igualmente se trata de una intervención que mejora el espacio público desde el punto de vista del género, ampliando la sección de la calle y mejorando la accesibilidad al barrio de Bolingua.

En relación a los usos y en ambos casos, no se plantea ningún uso urbanístico que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos.

De esta manera, el impacto en materia de género se circunscribe al diseño de la ordenación en lo que se refiere a los espacios públicos, que podría generar alguna diferencia entre mujeres y hombres desde el punto de vista de la seguridad de las personas originados por el futuro resultado espacial de la ordenación urbanística. Pero teniendo en cuenta la ordenación propuesta, la modificación de las características del espacio público existente **no hace sino favorecer las condiciones de igualdad de género**, con la mejora de las comunicaciones viarias y los itinerarios peatonales, la recuperación de espacios públicos para la ciudad, etc.

Por ello se estima que el presente expediente de modificación de PGOU se puede considerar correctamente incluido en las dos excepciones a) y d) del subapartado 1 del apartado 2 "Objeto" de la Directriz Primera relativa al informe de impacto en función del género establecida en la Resolución 40/2012, de 21 de agosto anteriormente mencionada.

En relación a la excepción del apartado a), lo anterior tiene una clara justificación si se considera que el proyecto no afecta a los derechos e intereses legítimos de la ciudadanía ya que la modificación del PGOU solamente contiene determinaciones geométricas y de concreción de actividades y usos que no establecen condicionantes de ordenación espacial o de naturaleza de las actividades que puedan originar diferencias objetivas o de relevancia desde el punto de vista del género, o a los intereses legítimos de hombres y mujeres.

En relación a la excepción del apartado d) es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma ya vigente, que es el planeamiento general de Eibar en el ámbito de Txonta y Errekatxu.

Por tanto, del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres.

De acuerdo con lo indicado, **podemos concluir que el presente expediente no precisa de la elaboración del informe de impacto en función del género, aspecto que se evaluará por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Eibar competente en la materia.**

A continuación, se adjunta el Anexo II de las “directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres” cumplimentado según el formato oficial aportado a estos efectos:

Anexo II a las directrices. Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

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

2. Departamento y la Dirección que lo promueve:

Ayuntamiento de Eibar

3. Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc relacionadas con el proyecto:

Plan Territorial Parcial del Bajo Deba y Directrices de Ordenación del Territorio. Sin incidencia en la evaluación previa del impacto en función del género.

4. Objetivos generales del proyecto:

El objetivo principal de esta 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.

Asimismo se incluyen en la modificación puntual unos suelos situados en la zona de Errekatxu con el objeto de desarrollar una nueva ordenación, necesaria para sustituir y reedificar los edificios de Errekatxu 17, 19 y 21, contribuyendo a la regeneración del barrio.

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5. Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

Este documento modifica una norma vigente, que es el planeamiento general de Eibar en el ámbito de Txonta y Errekatxu, y sus determinaciones no resultan sustanciales en lo que respecta a la situación de hombres y mujeres. En relación a los usos y en ambos casos, no se plantea ningún uso urbanístico que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos.

De esta manera, el impacto en materia de género se circunscribe al diseño de la ordenación en lo que se refiere a los espacios públicos, que podría generar alguna diferencia entre mujeres y hombres desde el punto de vista de la seguridad de las personas originados por el futuro resultado espacial de la ordenación urbanística. Pero teniendo en cuenta la ordenación propuesta, la modificación de las características del espacio público existente no hace sino favorecer las condiciones de igualdad de género, con la mejora de las comunicaciones viarias y los itinerarios peatonales, la recuperación de espacios públicos para la ciudad, etc.

Esto es debido a que la ordenación propuesta en el presente documento y, especialmente, de los espacios públicos resultantes de la misma, se ha realizado desde una perspectiva integradora, promoviendo la igualdad de mujeres y hombres y buscando la seguridad y la no discriminación de las personas discapacitadas.

Los principales aspectos tenidos en cuenta son los siguientes:

En relación al ámbito de Txonta:

- Propiciar la mejora de las condiciones de integración del barrio de Txonta con la trama urbana próxima de la ciudad, en particular con la apertura de una nueva calle en paralelo al paseo de Urkizu que une la calle Txonta con la calle Iparraguirre, con ramal en T de conexión con la calle Karmen y calle Barakaldo. Asimismo, la calle Txonta mejora su sección desde la calle Urkuzu hasta el número 34 de la calle, para después desviarse hacia el este, con un nuevo tramo en paralelo al actual que segregua el tráfico rodado del peatonal, de tal manera que se libera del tráfico rodado el resto de la calle que da frente a las viviendas existentes del último tramo
- Generación de nuevos espacios públicos en relación con los nuevos usos ordenados (residencial, equipamientos, usos terciarios,...) que permiten aportar calidad urbana al ámbito y concentrar la vida ciudadana en esta parte del municipio.
- Generación de nuevas zonas verdes e introducción de arbolado que mejora la calidad ambiental del entorno y, especialmente de las zonas verdes y espacios públicos.
- Diseño de estos nuevos espacios de estancia desde una óptica plural e inclusiva, con condiciones adecuadas de accesibilidad, iluminación y seguridad.
- Promover unos equipamientos e infraestructuras diversas, con características adecuadas de accesibilidad, ubicación, entorno, etc...

En relación al ámbito de Txonta y Errekatxu:

- Promover un diseño de los edificios residenciales teniendo en cuenta la integración de la perspectiva de género, en aspectos como el número y diseño de los portales, promover la diversidad tipológica en las viviendas, fomentar los balcones y miradores, etc...

Para ello se ha incluido un capítulo en la normativa urbanística que se centra fundamentalmente en introducir medidas dirigidas en esta dirección, pensadas para neutralizar el posible impacto negativo que la nueva ordenación pueda generar en la igualdad de género, que reduzca las desigualdades detectadas y que promueva la igualdad de sexos.

14.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Por otro lado, el Decreto 179/2019 de 19 de noviembre, *sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi*, regula en su Capítulo IV la evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos, y establece que los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan para realizar la evaluación de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los técnicos competentes, el equipo redactor de la presente Modificación de PGOU ha realizado un primer análisis en base a la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Para ello, es necesario en primer lugar determinar si el desarrollo de esta Modificación de PGOU podría tener efectos significativos en la situación sociolingüística del municipio por el aumento previsible del número de habitantes. Para ello se tienen en cuenta los siguientes indicadores:

- Variaciones en el número de habitantes del municipio.
- Modificaciones en el número de visitantes al municipio.
- Otras afecciones a la situación sociolingüística del municipio.

A tal efecto se deberá considerar que el número de viviendas se verá incrementado tanto en el ámbito afectado por la Modificación de Txonta (Actuación Integrada AI. TXONTA NORTE y Actuación Integrada AI. TXONTA SUR) como en el ámbito de Errekatxu (Actuación Integrada AI ERREKATXU 17, 19 y Actuación Aislada AA ERREKATXU 21). En total el número de viviendas existentes en todos los ámbitos mencionados es de 38 y con la nueva ordenación pasarían a ser 466, por lo tanto, habría un incremento **de 428 viviendas en total**. Teniendo en cuenta que el tamaño medio familiar según los datos de EUSTAT de 2022 es de 2,3, el incremento del número de habitantes sería de **985 habitantes**.

A continuación, se muestran las tablas resultantes de la consulta realizada a la herramienta disponible al efecto en la web del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Kultura eta Hizkuntza Politika Saila		
1. PLANAREN/EGITASMOAREN GAINEKO DATUAK		
Eremua	Eibar	
Udalerría ez den eremuaren izena		
Planaren/Egitasmoaren izena	Txonta HAPB	
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena		
2. GALDETEGI LABURRA		
GALDERA	BAI/EZ	AZALPENA
1. Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...)	BAI	Etxebizitza berriak eraikiko dira
2. Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	EZ	Ez dira aurreikusten kanpoko bisitariak erakarriko dituen zerbitzu edo gune rik
3. Planak/egitasmoak egoera soziolingüistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	EZ	Etxebizitza horietara bizitzera joango direnak eibartarrak izango dira neurri handi batean, guztiak ez dira izango beste herrietatik etorritakoak

Euskararen Proiektzio Indizea						
Biztanleen kopurua gaur egun	27.155					
Euskaldunak gaur egun kopurutan	14.764					
Euskaldunak gaur egun %	54,37 %					
Biztanle/bisitari berrien kopurua	985					
BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN			KOPURUTAN			
Araba	0,74 %	7				
Bizkaia	6,83 %	67				
Gipuzkoa	64,67 %	637				
Estatuko gainontzeko lurraldeak	17,16 %	169				
Atzerrikoak	10,59 %	104				
DENETARA	100 %					
EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA						
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak	
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	5,00 %	1,00 %	
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %	
Euskaldunak	2	25	365	8	1	
Besteak	5	43	272	161	103	
BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA						
	Biztanle/bisitari berrien kopurua	Etorriko diren erdalidunak	Etorriko diren euskaldunak			
	985	583	402			
EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA						
	Biztanle/bisitari berriak + ohikoak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak + berriak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak +berriak %	Euskaldunen % gaur egun	EPI%	EPI
	28.140	15.166	53,89 %	54,37 %	-0,48 %	-0,48



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

Eremua	Eibar
Planaren/Egitasmooaren izena	Txonta HAPB
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	
Oharrak	
Guztira	27.155
Euskaldunak - Guztira%	54,37
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	30,48
Etxean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	23,14
Euskara Zerbitzua	BAI
ESEP	BAI
Faktorea biztanle kopurua	1,00
Faktorea Euskaldunak	2,00
Faktorea Lehen hizkuntza	0,00
Faktorea Etxeko hizkuntza	0,00
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	1,67
Hiren eraginaren balioa	2,00
Euskararen proiektzio indizea	-0,48
Bilakaera indizea	1,52
TXOSTENA EGIN BEHARRA - IZAERA	HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA EZ

Por lo tanto, y sin perjuicio de lo que determine el órgano municipal competente, analizados estos indicadores no sería necesario realizar un Estudio de Impacto Lingüístico.

14.3. Participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

73

de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

El Programa de Participación Ciudadana fue aprobado por el Ayuntamiento en septiembre de 2023 y establece la hoja de ruta a seguir durante todo el proceso de elaboración y tramitación de este documento.

A modo de resumen de las fases y mecanismos de participación establecidos se recoge en esta memoria el Cuadro Resumen de Actuaciones de dicho documento.

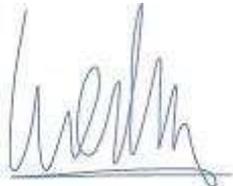
		PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL AI.125 TXONTA Y Nº17,19 Y 21 DE ERREKATXU BIDEA							
		FASE 1: FASE PREVIA A APROBACIÓN INICIAL		FASE 2: FASE DE APROBACIÓN INICIAL		FASE 3: FASE DE APROBACIÓN PROVISIONAL		FASE 4: FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
		Acuerdo de inicio de la Mod. del PGOU	Inicio de la Participación	Aprobación inicial	Información Pública	Informe e incorporación de modificaciones no sustanciales	Aprobación Provisional	Tramitación	Aprobación definitiva
CAUCES DE COMUNICACIÓN	Sesiones explicativas/participativas con la ciudadanía				X				
	Web municipal		X		X	X			X
ENTREGA DE MATERIAL Y HERRAMIENTAS DE DIVULGACIÓN	Resumen ejecutivo				X				
	Material audiovisual				X				
	Folleto informativo		X						
	Informe de valoración				X				X

El DOC.9 recoge el Resumen Ejecutivo que acompañara al documento en su fase de Información Pública del documento tras su aprobación inicial. Tiene carácter no técnico y su objetivo es facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada.

Igualmente, al objeto de favorecer la comprensión del alcance del presente plan, se ha realizado un plano que refleja la "imagen final orientativa" (PO.05) que podrían tener los ámbitos afectados con el desarrollo completo de las previsiones recogidas en el presente documento.

enero 2024

Por parte del Equipo Redactor de KREAN S.coop



Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta



María Rodríguez Aguirre
Arquitecta



ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

ANEXO II: ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024



**ANEXO III: INFORME SOBRE LA SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E
INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO**

Memoria informativa y justificativa

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial

enero 2024

ANEXO IV: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO		F.ACC/URB.A.II
<p>AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.</p> <p>ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.</p>		
APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
<p>ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2)</p> <p>Públicos y Privados de uso comunitario</p>	<p>ANCHO Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{vivi/ha}$</p> <p>PENDIENTE Longitudinal Transversal</p> <p>ALTURA Libre de paso</p> <p>BORDILLO acera Altura máxima.</p> <p>Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.</p>	<p>$A \geq 2,00\text{m}$</p> <p>$P = \max 0,5\%$ $P = 1,5\%$ $h = 2,20\text{m}$ $h = 12\text{cm}$</p>
<p>PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)</p>	<p>Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos.</p> <p>Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p>Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{cm}$, si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{cm}$.</p> <p>Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1\text{m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Rejilla = $1,0 \times 1,0 \text{cm}$</p>
<p>VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)</p>	<p>El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.</p> <p>Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.</p>	
<p>PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)</p>	<p>VADO PEATONAL. Planos inclinados:</p> <p>ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$</p> <p>ACERA a respetar de anchura $A \geq 150 \text{cm}$</p> <p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p>ISLETA</p> <p>ANCHO $A \geq 2\text{m}$ en viales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de \varnothing, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p>	<p>$A = 4\text{m}$ $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A = 3,00\text{m}$</p> <p>$A =$</p>

Memoria informativa y justificativa

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

enero 2024

Fase: Documento para Aprobación Inicial

PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40$m Elementos continuos de protección	$A \geq 2,00$ m $A = 2m$ $P < 6\%$
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm ANCHO $A \geq 200$ cm HUELLA $h \geq 35$ cm CONTRAHUELLA $t \leq 15$ cm Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^o \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3$ cm DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150$ cm PASAMANOS Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho ≥ 240 cm Además, intermedio uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm Prolongación en los extremos $L = 45$ cm ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220$ cm Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm PAVIMENTO Antideslizante BANDAS en borde peldaño $A = 5-10$ cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = $A =$ $h =$ $t =$ $N^o =$ $h =$ $B =$ $H =$ $H =$ $L =$ $H \geq$
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones	
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	ACCESOS $\varnothing \geq 180$ cm PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8 \%$ Transversal $P \leq 1,5 \%$ ANCHURA $A \geq 200$ cm BORDILLO LATERAL $H \geq 5$ cm LONGITUD máxima sin rellano $L \leq 10$ m RELLANO INTERMEDIO. Fondo $B \geq 200$ cm PASAMANOS: Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm Prolongación en los extremos $L = 45$ cm PAVIMENTO Antideslizante	$\varnothing =$ $P =$ $P =$ $A =$ $H =$ $L =$ $B =$ $H =$ $H =$ $L =$
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.	
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250 m Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200$ cm ANCHO de plaza $A \geq 360$ cm LARGO de plaza $L \geq 600$ cm En BATERÍA, si no es posible $L = 600$ cm se admite $L = 500$ cm. En LINEA si no es posible $A = 360$ m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal. SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	N^o de plazas ≤ 18 $R \leq 250$ m $A \geq 200$ cm $A \geq 360$ cm $L \geq 600$ cm Tipo = línea/batería
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 por sexo por /10 o fracción. DISTRIBUIDOR ASEOS $\varnothing \geq 180$ cm PUERTAS , De distribuidor y cabina adaptada. $A \geq 90$ cm Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30$ cm BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a $h = 45$ cm, sin pedestal	N^o Baños = N^o reservas= $\varnothing =$ $A =$ $N^o =$ $h =$

	<p>CABINA INODORO ADAPTADA ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150\text{cm}$, recomen. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80\text{cm}$ INODORO $h = 45-50\text{cm}$ Separación de exterior a pared $d \geq 70\text{cm}$ Espacio libre lateral $a \geq 80\text{cm}$ Barras laterales $h = 80 \pm 5\text{cm}$ $L = 80-90\text{cm}$ Distancia barras al eje inodoro $d = 30-35\text{cm}$ PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$ ACCESORIOS Espejos borde inferior a $h \leq 90\text{cm}$ Perchas, toalleros, etc $h = 90-120\text{cm}$ ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40\text{cm}$ SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	<p>$\varnothing =$ $h =$ $h =$ $e =$ $a =$ $h =$ $L =$ $d =$ <input type="checkbox"/> $r =$ $h =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>MOBILIARIO URBANO (Anejo II, Art.4)</p>	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. NORMAS GENERALES Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220\text{cm}$ Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo. Elementos Transparentes 2 Bandas de $a = 20\text{cm}$, colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$</p>	<p>$h =$ <input type="checkbox"/></p>
<p>SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)</p>	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitado. $h = 90-120\text{cm}$ Semáforos manuales, pulsador $h = 90-120\text{cm}$</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)</p>	<p>RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Aparatos, diales, monederos y tarjeteros $h = 90\text{cm}$ Repisa $h = 80\text{cm}$ Bajo libre $h = 70\text{cm}$ Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>Nº reservas = $\varnothing =$ $h =$ <input type="checkbox"/></p>
<p>MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)</p>	<p>Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos $h = 90\text{cm}$ Recogida de billetes o productos $h = 70\text{cm}$</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)</p>	<p>BOCAS $h = 90\text{cm}$ CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal</p>	<p>$h = 90\text{cm}$ <input type="checkbox"/></p>
<p>FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)</p>	<p>Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual $h \leq 90\text{cm}$</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)</p>	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos $h = 40-50\text{cm}$ Reposabrazos $h = 20-25\text{cm}$ Distancia máxima entre varios bancos $d = 50\text{m}$ Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p><input type="checkbox"/> $h = 40\text{cm}$ <input type="checkbox"/> $h = 25\text{cm}$ <input type="checkbox"/> $d = 50\text{m}$</p>
<p>BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)</p>	<p>Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.</p>	
<p>P. INFORMACION (Anejo II,</p>	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p>	<p>$\varnothing =$</p>

Memoria informativa y justificativa

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

enero 2024

Fase: Documento para Aprobación Inicial

Art.4.2.2.9)	Teclado, ligeramente inclinado Pantalla entre 30-40º inclinación	h = 90-120cm h = 100-140cm	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal Colocadas	h = 40-50cm a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm	A = <input type="checkbox"/>
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm. Altura máxima Dispondrá de un tramo de mostrador de: con hueco libre inferior de	h ≤ 110cm L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm	h = <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado Si la acera fuese menor de 150cm Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	a ≥ 150cm a = Acera	d = a =
OBSERVACIONES			