

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EIBAR**

ÁMBITO AI 125 TXONTA Y EDIFICIOS 17,19 Y 21 DE ERREKATXU KALEA

ENERO 2024

---

**Asesoría e Investigación  
Medioambiental**

Konbenio, 11 trasera  
48340 Amorebieta-Etxano  
Bizkaia  
Tel.: 94 630 06 19  
Fax: 94 630 01 46  
ekos@ekos-eeco.com  
www.ekos-eeco.com

EECO  
European Ecological Consulting S.L.  
C.I.F. B48827075

---

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME .....</b>	<b>7</b>
<b>2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU .....</b>	<b>8</b>
2.1. Antecedentes.....	8
2.2. Objetivos y criterios de la Modificación Puntual del PGOU .....	9
<b>3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>10</b>
3.1. Descripción del ámbito de la propuesta en Txonta .....	10
3.2. Descripción del ámbito de la propuesta en Errekatxu .....	12
<b>4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE EIBAR .....</b>	<b>13</b>
<b>5. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN FINAL 14</b>	
5.1. Alternativas en el ámbito de Txonta.....	16
Alternativa 0 o de "No intervención" .....	16
Alternativa 1.....	16
Alternativa 2.....	16
5.1.1. Comparativa entre las Alternativas 1 y 2 de Txonta.....	17
5.2. Alternativas en el ámbito de Errekatxu.....	19
Alternativa 0.....	19
Alternativa 1.....	19
Alternativa 2.....	21
5.2.1. Comparativa entre las Alternativas 1 y 2 de Errekatxu.....	22
5.3. Justificación de la alternativa seleccionada .....	22
<b>6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....</b>	<b>24</b>
<b>7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN LOS EL ÁMBITOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL .....</b>	<b>25</b>
7.1. Clima.....	26
7.2. Geología y geomorfología .....	27
7.3. Hidrología e hidrogeología .....	30
7.4. Vegetación .....	31
7.5. Fauna .....	35
7.6. Paisaje.....	36
7.7. Otros aspectos ambientales .....	37

7.7.1.	Riesgos ambientales y tecnológicos.....	37
7.7.2.	Suelos Potencialmente Contaminados .....	40
7.7.3.	Ruido .....	42
7.8.	Patrimonio Cultural.....	46
<b>8.</b>	<b>EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....</b>	<b>50</b>
8.1.	Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) .....	50
8.2.	Plan Territorial Parcial del Bajo Deba – Deba Barrena.....	51
8.3.	Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos .....	51
8.4.	Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Oriental. 3º Ciclo 2022-2027 .....	52
8.5.	Plan de Gestión del Riesgo de Inundación.....	53
8.6.	Plan Territorial Sectorial Agroforestal .....	53
8.7.	Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.....	53
<b>9.</b>	<b>ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....</b>	<b>54</b>
9.1.	Identificación de las acciones inductoras de posibles impactos .....	54
9.2.	Identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados .....	55
9.3.	Caracterización y valoración de las potenciales afecciones .....	59
<b>10.</b>	<b>PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y/O COMPENSATORIAS.....</b>	<b>65</b>
	Medidas para la delimitación del ámbito máximo de afección .....	65
	Medidas en relación con la calidad del agua y los recursos hídricos.....	65
	Medidas en relación a los impactos sobre la calidad del aire.....	66
	Medidas en relación a la contaminación acústica .....	67
	Medidas en relación a la contaminación lumínica .....	67
	Medidas en relación a los impactos sobre el paisaje.....	68
	Medidas en relación a los impactos sobre la vegetación.....	68
	Medidas en relación con la protección de la fauna.....	69
	Medidas en relación al suelo y la gestión de residuos y de suelos potencialmente contaminados .....	71
	Medidas para evitar las molestias a la población residente y usuaria .....	72
	Medidas en relación al patrimonio cultural .....	72

Medidas para potenciar la sostenibilidad y minimizar los efectos del cambio climático .....73

- 11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU 74**
- 12. EQUIPO DE TRABAJO ..... 75**
- 13. PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO ..... 76**

### **ÍNDICE DE IMÁGENES**

<b>Imagen 1.</b> Localización de los emplazamientos Errekatxu y Txonta, al sur de Eibar. ....	10
<b>Imagen 2.</b> Delimitación y topografía actual del ámbito de Txonta (imagen girada 90 grados). (Fuente: KREAN, S.COOP). ....	11
<b>Imagen 3.</b> Delimitación y topografía actual del ámbito de Errekatxu. (Fuente: KREAN, S.COOP). ....	12
<b>Imagen 4.</b> Txonta Alternativa 1 (izqda.) y Alternativa 2 (dcha.). En rosa las parcelas P1-P5 y en marrón la parcela P4. (Fuente: KREAN, S. COOP). ....	17
<b>Imagen 5.</b> Errekatxu Alternativa 1. ....	20
<b>Imagen 6.</b> Errekatxu Alternativa 1. (Fuente: KREAN, S. COOP.).....	20
<b>Imagen 7.</b> Ámbito de Errekatxu, Alternativa 2. ....	21
<b>Imagen 8.</b> Plano de Errekatxu de la Alternativa 2. (Fuente: KREAN, S. COOP.).....	21
<b>Imagen 9.</b> Ámbito de Errekatxu. ....	25
<b>Imagen 10.</b> Ámbito de Txonta. ....	26
<b>Imagen 11.</b> Litología presente en el ámbito e inmediaciones. (Fuente: geoEuskadi). ....	27
<b>Imagen 12.</b> Geomorfología del ámbito e inmediaciones. (Fuente: geoEuskadi). ....	28
<b>Imagen 13.</b> Condiciones para la construcción en el ámbito e inmediaciones. (Fuente: geoEuskadi). ....	29
<b>Imagen 14.</b> Condiciones geotécnicas en el ámbito y entorno. (Fuente: geoEuskadi). ....	29
<b>Imagen 15.</b> Punto de soterramiento (naranja) del arroyo en Errekatxu. ....	30
<b>Imagen 16.</b> Punto de soterramiento del arroyo Txonta y posible trazado del arroyo. ....	30
<b>Imagen 17.</b> Manchas de vegetación destacables en el ámbito Errekatxu (EEI: Especies exóticas invasoras). ....	31
<b>Imagen 18.</b> Manchas de vegetación destacable en el ámbito de Txonta. ....	33
<b>Imagen 19.</b> Unidades del paisaje en los entornos de Errekatxu y Txonta a partir de datos de geoEuskadi.....	36
<b>Imagen 20.</b> Riesgos por transporte de mercancías peligrosas por carretera. Fuente geoEuskadi.....	37
<b>Imagen 21.</b> Riesgos por inundabilidad en el ámbito de Txonta. Fuente: elaboración propia a partir de datos de geoEuskadi.....	38
<b>Imagen 22.</b> Riesgos por inundabilidad. Ficha del ARPSI. ....	39
<b>Imagen 23.</b> Inventario de suelos que han acogido actividades potencialmente contaminantes en el entorno de Txonta (IHOBE 2022). ....	40
<b>Imagen 24.</b> Inventario de suelos que han acogido actividades potencialmente contaminantes, en el entorno de Errekatxu. ....	41
<b>Imagen 25.</b> OCA para nuevos desarrollos según el tipo de área acústica. ....	42

<b>Imagen 26.</b> Niveles sonoros en Periodo noche Alternativa 1 y Periodo noche Alternativa 2, en el ámbito de Errekatxu. ....	43
<b>Imagen 27.</b> Niveles sonoros en Periodo Noche, Fachada sur y este de la Parcela 1, en la Alternativa 2 (10 alturas, en el ámbito de Txonta) .....	43
<b>Imagen 28.</b> Niveles sonoros en Periodo Noche. Fachadas norte y oeste de las parcelas 2 y 3 ..	44
<b>Imagen 29.</b> Niveles sonoros en periodo noche en fachadas sur y este de las parcelas 4 y 5 en la Alternativa 1 .....	44
<b>Imagen 30.</b> Componente hidráulica y Urbanística. Inundabilidad Fuente visor geoEuskadi. ....	52

## ÍNDICE DE FOTOS

<b>Foto 1.</b> Zona sur del ámbito con zonas en regeneración y <i>Buddleja davidii</i> . ....	32
<b>Foto 2.</b> Vista desde el sureste con cañas ( <i>Arundo donax</i> ) a la derecha, bambús ( <i>Phyllostachys aurea</i> ) a la izquierda y zonas con prados, huertas, frutales y ornamentales .....	32
<b>Foto 3.</b> Vista de los prados atlánticos al este del ámbito .....	32
<b>Foto 4.</b> Aparcamiento con tilos al oeste el ámbito .....	32
<b>Foto 5.</b> <i>Buddleja</i> y fresno entre las ruinas industriales en Iris. ....	34
<b>Foto 6.</b> Huertas y prados al norte del ámbito, entre Iris y la AP-8. ....	34
<b>Foto 7.</b> Robles, sauces y avellanos semi maduros al norte del ámbito. ....	34
<b>Foto 8.</b> Especies ruderales y fuerte presencia de EEI bajo el viaducto de la AP-8. ....	34
<b>Foto 9.</b> Masa de <i>Reynoutria japónica</i> al sur del ámbito .....	34
<b>Foto 10.</b> En algunas cubiertas hay estancamientos de agua que han conformado zonas de interés para la biodiversidad urbana. En otras, crecen especies pioneras autóctonas (fresnos y sauces) .....	34
<b>Foto 11.</b> Viaducto donde se ubican colonias de aves insectívoras, cubiertas con lámina de agua y edificaciones en ruinas que han conformado hábitats para diferentes especies faunísticas. ....	35
<b>Foto 12.</b> Fachada de Cadenas IRIS (izqda.). ....	47
<b>Foto 13.</b> Callejón entre viviendas y Cadenas IRIS (dcha.). ....	47
<b>Foto 14.</b> Gisatubide 1-3. ....	47
<b>Foto 15.</b> Viaducto de Txonta AP-8 (izqda.). ....	47
<b>Foto 16.</b> Bascarán (dcha.) .....	47
<b>Foto 17.</b> Rocando en primer plano y Automatismos Lau-Nik en segundo plano (izqda.). ....	48
<b>Foto 18.</b> Transformaciones metalúrgicas Norma SA (dcha.). ....	48
<b>Foto 19.</b> Txonta 21 .....	48

## ANEXO 1 CARTOGRAFÍA

## ANEXO 2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA





## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El objetivo del presente documento es iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Eibar, en lo relativo a los ámbitos denominados AI.125 Txonta y los edificios 17, 19 y 21 de Errekatxu Kalea.

Este documento servirá para efectuar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas. Tras estas consultas, el órgano ambiental emitirá el Informe Ambiental Estratégico cumpliendo con lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de la Administración Ambiental de Euskadi, el artículo 31 de la Ley 21/2013 y en el artículo 5.3. del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El contenido del presente documento se adapta a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013:

- a) *Objetivos de la planificación*
- b) *Alcance y contenido de la modificación puntual propuesta*
- c) *Desarrollo previsible de la modificación*
- d) *Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación*
- e) *Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación*
- f) *Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes*
- g) *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada*
- h) *Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas*
- i) *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, tomando en consideración el cambio climático*
- j) *Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan*

Esta modificación se realiza por parte del Ayuntamiento de Eibar como Promotor y con la asesoría técnica para su redacción por parte de KREAN S. Coop.



## **2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**

### **2.1. Antecedentes**

El PGOU de Eibar fue aprobado de forma definitiva por el Consejo de Diputados de la Diputación de Gipuzkoa, con fecha 12 de diciembre del 2006 y su texto refundido fue aprobado por el acuerdo del Consejo de Diputados de 18 de diciembre de 2007, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 22 de enero de 2008.

El PGOU denomina el ámbito como A.I. 125 Txonta y acuerda el cambio de uso de industrial a residencial intensivo. Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dictó sentencia el 24 de febrero de 2009 por la que se anulaban las previsiones del PGOU de Eibar para el ámbito de Txonta. Posteriormente, se realiza una modificación puntual también anulada por sentencia del TSJPV el 21 de abril de 2017.E

En mayo de 2021, se llega a un acuerdo entre el Dpto. de Vivienda del Gobierno Vasco y propietarios para la promoción de vivienda de protección social en esta área, 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 las alternativas de ordenación, consolidando la mayoría de los edificios residenciales de Txonta Kalea.

En la actualidad, el ámbito no posee ordenación urbanística actualizada en vigor y es necesario aprobar una nueva ordenación urbanística para el ámbito a través de una modificación puntual del PGOU.

Respecto a informes de carácter ambiental, en noviembre de 2014 la Agencia Vasca del Agua (URA) emite un informe favorable que incluye condiciones que ha de cumplir la modificación propuesta en esa fecha: dentro de la línea de inundación en periodo de retorno de 500 años se atenderá al PHDHCO<sub>r</sub> (art 53), así como garantía de suficiencia y adecuación del saneamiento.

Asimismo, el Ayuntamiento de Eibar necesita actuar en unos suelos situados en Errekatxu Kalea, donde se localizan una serie de edificios cuyo estado estructural requiere de intervención.





## 2.2. Objetivos y criterios de la Modificación Puntual del PGOU

Según se desprende de la memoria urbanística, los objetivos que persigue la Modificación Puntual del PGOU de Eibar son los siguientes:

### Barrio de Txonta

- Cambiar el uso industrial del ámbito de Txonta ocupado por instalaciones industriales en desuso y regenerar la zona con nuevos usos residenciales.
- 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.

### Errekatxu Kalea

- Intervención en un suelo urbano degradado con objeto de su regeneración.
- Ordenación de nuevas edificaciones residenciales 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.



### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

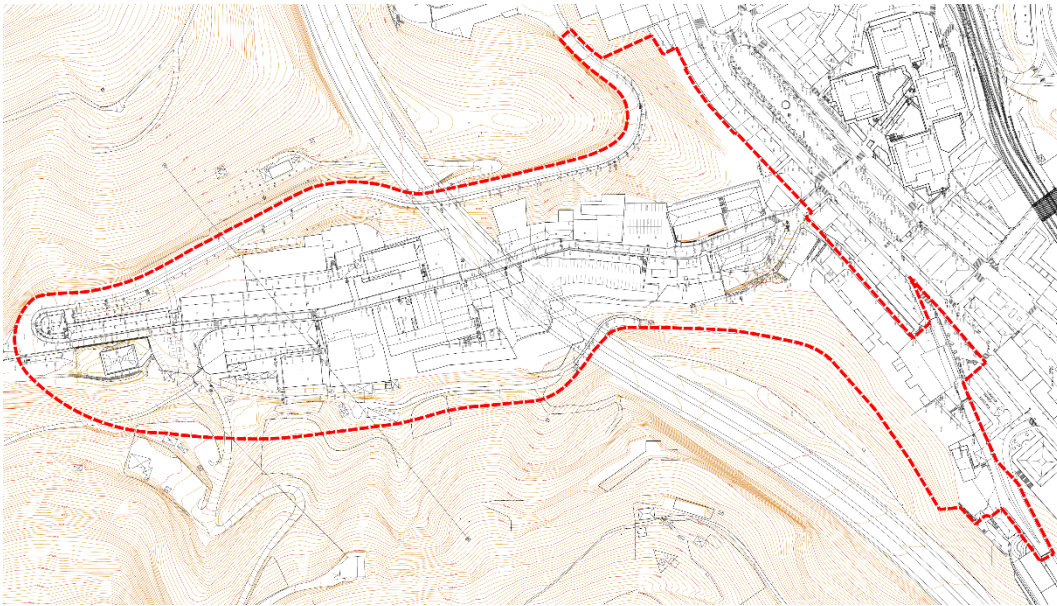
La presente Modificación Puntual del PGOU de Eibar se enmarca en dos ámbitos diferenciados: Txonta y Errekatxu como se indica en la siguiente imagen.



**Imagen 1.** Localización de los emplazamientos Errekatxu y Txonta, al sur de Eibar.

#### 3.1. Descripción del ámbito de la propuesta en Txonta

Se trata de un barrio que creció sobre la vaguada del arroyo Txonta, actualmente soterrado, durante el desarrollo industrial de mediados del siglo XX. A finales del mismo siglo se fueron abandonando las actividades industriales, coexistiendo actualmente usos residenciales junto con industriales en desuso. La zona se articula respecto al eje de la calle Txonta, rodeada por suelo no urbanizable y atravesada por un viaducto de la A-8.



**Imagen 2.** Delimitación y topografía actual del ámbito de Txonta (imagen girada 90 grados).  
(Fuente: KREAN, S.COOP).

La zona delimitada en color rojo corresponde con el nuevo ámbito a ordenar, el cual tiene una superficie de 84.393m<sup>2</sup>.

Casi todas las parcelas del ámbito Txonta están edificadas y gran parte de ellas serán demolidas y sustituidas como consecuencia de la ejecución de la ordenación prevista.

Las edificaciones afectadas por la nueva ordenación, actualmente con uso residencial y con previsión de derribo, son las siguientes:

EDIFICIOS RESIDENCIALES AFECTADOS 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

Según la memoria urbanística, los motivos de la demolición son los siguientes:

- Accesibilidad, en el caso de Iparraguirre 6 y en Txonta 13, donde el acceso se realiza a través de escaleras exteriores difícilmente subsanables.
- Mala ubicación, en el caso de Txonta 11, que se encuentra directamente situado debajo del viaducto de la AP-8.

Las actividades económicas que será necesario trasladar son las siguientes:



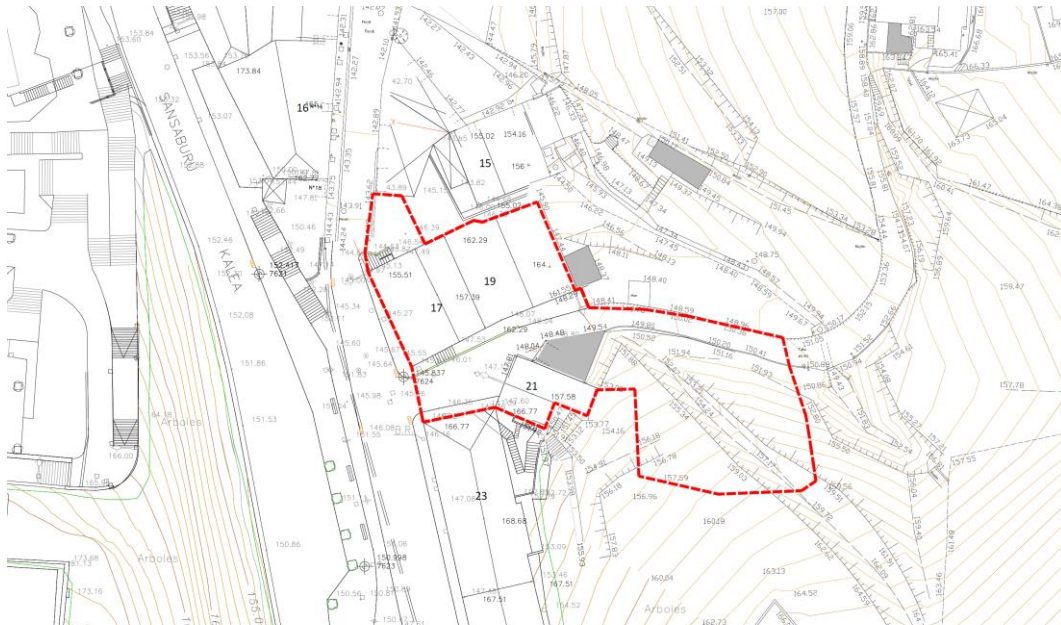
ACTIVIDADES ECONÓMICAS A TRASLADAR EN TXONTA	
Dirección	Razón Social
Iparragirre 6, 1º	IGNACIO DORADO BERNAS, CB
Guisastu bidea 1,1º, 2º	LEYARISTI ZULAICA ,OSCAR
Txonta 26, 1º	CARABINAS COMETA S.A
Txonta 35, 1º	
Txonta 26, 2º, 3º	IGNACIO TRES, S.L.U.
Txonta 34, 1º	BARRENA YURRITA,M CRISTINA

### 3.2. Descripción del ámbito de la propuesta en Errekatxu

Se trata de una calle en pendiente, estrecha, con acera a un lado, vial de dirección única y con edificios de viviendas construidos entre 1940 y 1960. Al igual que en Txonta, los edificios residenciales acogen espacios para talleres en las plantas bajas.

Representa una zona de baja calidad urbanística, tanto por la calidad de la urbanización como por el estado de conservación de los edificios, evidenciando la necesidad de regeneración del barrio. La superficie del ámbito es de 1.157m<sup>2</sup>.

La propuesta de actuación se centra en los edificios de vivienda nº17, 19 y 21 de la calle Errekatxu. El nº 21 es actualmente un solar y los otros dos son edificaciones residenciales anexas (B+2 y B+4) que se encuentran en mal estado.



**Imagen 3.** Delimitación y topografía actual del ámbito de Errekatxu. (Fuente: KREAN, S.COOP).



EDIFICIOS RESIDENCIALES AFECTADOS 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 (catastro)	0

#### **4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE EIBAR**

Dentro del ámbito de Txonta, la actual Modificación Puntual del PGOU de Eibar establece dos subámbitos a desarrollar a través de Actuaciones Integradas, que tras la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General requerirán de la redacción y tramitación de sendos Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), Proyectos de Reparcelación/Expropiación y Proyectos de Urbanización, para posteriormente poder tramitarse los distintos proyectos edificatorios.

En el ámbito de Errekatxu, se delimita una Actuación Aislada y una Actuación Integrada. En el primer caso, tras la aprobación de la Modificación del PGOU se tramitará el proyecto de edificación con su correspondiente proyecto de obras de urbanización complementaria. En el segundo caso, será necesario tramitar un PAU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, para posteriormente poder tramitarse el proyecto edificatorio.

El desarrollo de la Modificación Puntual del PGOU corresponde a los propietarios de los suelos, que deberán ceder al patrimonio municipal del suelo los terrenos para espacios libres y vialidad.



## 5. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN FINAL

La memoria urbanística considera las siguientes alternativas:

La Alternativa 0 que se corresponde con el mantenimiento del estado actual y, por tanto, la no intervención en ninguno de los dos ámbitos.

En el ámbito de Txonta, se contemplan dos alternativas que 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 (4 parcelas en la Alternativa 1 y 5 parcelas en la Alternativa 2) de uso residencial, justo enfrente del número 14 de la calle Txonta.

En el ámbito de Errekatsu, la Alternativa 1 incluye los terrenos donde se ubican las edificaciones 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 Errekatsu, proponiéndose su derribo y reedificación en unidad con la parcela colindante de un bloque lineal.

En la memoria urbanística se exponen una serie de estudios previos y criterios de ordenación que pueden contribuir a seleccionar la alternativa de desarrollo más adecuada:

### Ámbito de Txonta

- Diseño que genere un espacio central de cohesión.
- Mejora de la sección de la calle Txonta hasta la bifurcación y generar un vial paralelo segregando el tráfico peatonal del rodado.
- Necesidad de derribar edificios residenciales (11 y 13) e industriales bajo la autopista y otros edificios industriales.
- Derribar los edificios industriales obsoletos paralelos a Urkizu y reordenar el tráfico actual ente las calles Iparragirre, Urkizo, Barakaldo y Txonta.
- Planificar 41.200 m<sup>2</sup> 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 18.500m<sup>2</sup> para usos auxiliares al residencial en plantas bajo rasante.



### Ámbito de Errekatxu

- Reedificar sobre los edificios 17 y 19, actualmente en muy mal estado estructural.
- Reurbanizar el acceso al barrio Bolingua.
- Actuar en el solar urbanizable del nº 21.
- Estudiar el estado del nº15, con 3 viviendas y una peluquería junto a anexos edificatorios.



## 5.1. Alternativas en el ámbito de Txonta

### Alternativa 0 o de "No intervención"

La Alternativa 0 o de no intervención supondría mantener el ámbito en la situación de degradación actual y no permitiría la necesaria regeneración urbana.

El ámbito de Txonta cuenta con una gran parte de su superficie en desuso, con antiguas fábricas con problemas de seguridad (posibles derrumbes, vandalismo, accidentes, etc.), presencia de suelos potencialmente contaminados y con problemas relacionados con la accesibilidad, entre otros. Asimismo, si se opta por la no intervención (Alternativa 0) se mantendrían dentro del entramado urbano las actividades industriales todavía en funcionamiento, con sus molestias asociadas (gases, ruido, tráfico, etc.), y no se generarían más espacios libres, equipamientos o zonas de aparcamiento en un entorno con alta densidad de ocupación.

### Alternativa 1

Las características principales de esta alternativa son las siguientes:

- Ordenación de 4 nuevas parcelas: 2 en el Subámbito AI.1 Txonta Norte y 2 en el Subámbito AI.2 Txonta Sur (tres para uso residencial y una para equipamiento).
- Se conserva y rehabilita el edificio de NORMA SA.
- Se reordena el viario en el sur, permitiendo la vialidad peatonal.
- Nuevo viario al norte en unión de la calle Karmen con Iparragirre y un nuevo espacio libre.
- Construcción de 436 viviendas

### Alternativa 2

Las características principales de la Alternativa 2 son:

- Ordenación de 5 nuevas parcelas: 2 en el Subámbito AI.1 Txonta Norte y 3 en el Subámbito AI.2 Txonta Sur (cuatro para uso residencial y una equipamiento)
- Se conserva y rehabilita el edificio de NORMA S.A.
- Se produce la reordenación de viario en el sur, permitiendo la vialidad peatonal.
- Nuevo viario al norte en unión de la calle Karmen con Iparragirre.
- Construcción de 431 viviendas.

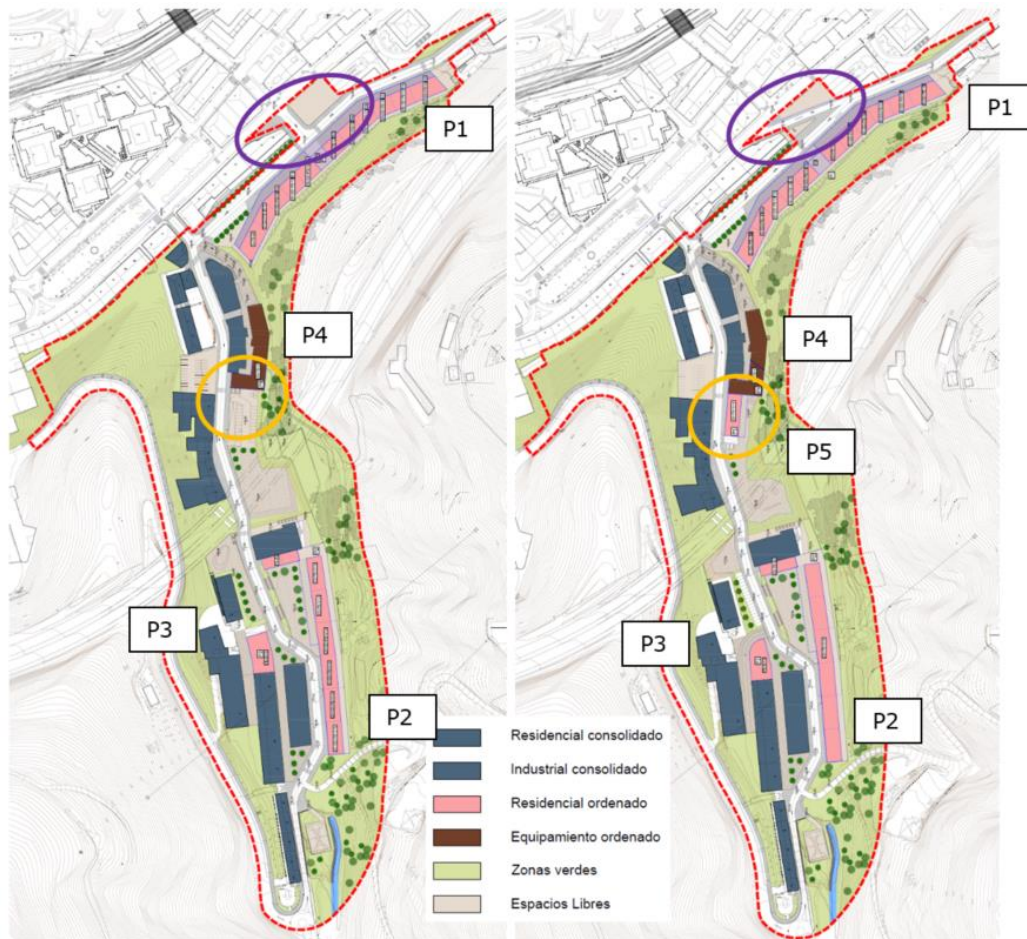




### 5.1.1. Comparativa entre las Alternativas 1 y 2 de Txonta

Para analizar las diferencias entre las dos alternativas se ha elaborado la siguiente tabla resumen y una comparación de los planos de ordenación:

La Alternativa 1 posee una edificación menos, pero aumenta la altura de la Parcela 1 (P1). Esto significa que se hará un uso menor de recursos y menor ocupación del suelo. Como contrapartida algunas de las edificaciones soportarán algo más de ruido, hasta 9 dBA en periodo nocturno, por lo que será necesario implementar medidas protectoras.



**Imagen 4.** Txonta Alternativa 1 (izqda.) y Alternativa 2 (dcha.). En rosa las parcelas P1-P5 y en marrón la parcela P4. (Fuente: KREAN, S. COOP).



ÁMBITO DE TXONTA		
	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Superficie ámbito	84.393 m <sup>2</sup>	84.393 m <sup>2</sup>
Superficie parcelas	4 parcelas: 8.066 m <sup>2</sup> 3.884+3.225+477+480	5 parcelas 8.542 m <sup>2</sup> 3.880+3.225+477+480+480
Edificabilidad	40.978 m <sup>2</sup> s/r 18.000 m <sup>2</sup> b/r	41.178 m <sup>2</sup> s/r 16.668 m <sup>2</sup> b/r
Conexiones trama urbana	Nuevo vial paralelo a Urkizu con ramal en T entre Iparragirre y Karmen  Mejora de sección Txonta hasta el 34.  Nuevo viario paralelo y segregado por el este	Nuevo vial paralelo a Urkizu. Iparragirre. Misma conexión entre Iparragirre y Karmen  Mejora de sección Txonta hasta el 34.  Nuevo viario paralelo y segregado por el este
Tipología	3 parcelas residenciales + 1 parcela de equipamiento. Vivienda colectiva en bloque lineal. Nueva construcción salvo en P3 que es industrial y se rehabilita para uso residencial (NORMA SA). Viviendas: 436=237+174+25 Suelo comercial 1.100 m <sup>2</sup> Suelo equipamiento 3.450 m <sup>2</sup>	4 parcelas residenciales + 1 equipamiento junto a AIBE. P1 baja su edificabilidad respecto a Alt. 1. Nueva construcción salvo en P3 que es industrial y se rehabilita para uso residencial (NORMA SA). Viviendas: 431=213+174+25+19 Suelo comercial 1.300 m <sup>2</sup> Suelo equipamiento 3.450 m <sup>2</sup>
Ocupación del suelo	Se generan 4 parcelas edificadas con un total de 8.066 m <sup>2</sup>	5 parcelas edificadas que ocupan un total de 8.542 m <sup>2</sup>
Espacios públicos	Además de la mejora de vialidad se generan 3 espacios libres con un área de 5.235 m <sup>2</sup>	Además de la mejora de vialidad se generan 3 espacios libres con un área inferior respecto a Alt 1: 4.755 m <sup>2</sup>
Afecciones	Sobrante de tierras con gestión externa. Impacto acústico limitado durante el periodo nocturno en ciertas orientaciones de los pisos más altos de las Parcelas 1 y 2. Necesidad de gestión específica relativa a los suelos potencialmente contaminados Posibilidad de actuación sobre la flora invasora. Afecciones posibles a la fauna y flora autóctona que existe actualmente en los edificios en ruinas o en las zonas próximas. Afecciones sectoriales compatibles. Existen condiciones para garajes, sótanos y acopios de materiales y residuos, así como cotas para usos residenciales.	Sobrante de tierras, (algo mayor) con gestión externa. El impacto acústico es similar, aunque se reduce en una de las parcelas (P1) al ser de un piso menos. Necesidad de gestión específica relativa a los suelos potencialmente contaminados Posibilidad de actuación sobre la flora invasora. Afecciones posibles a la fauna y flora autóctona que existe actualmente en los edificios en ruinas o en las zonas próximas. Afecciones sectoriales compatibles. Existen condiciones para garajes, sótanos y acopios de materiales y residuos, así como cotas para usos residenciales.



## 5.2. Alternativas en el ámbito de Errekatxu

### Alternativa 0

En el ámbito de Errekatxu, el mantenimiento de las condiciones actuales conllevaría la imposibilidad de ordenar nuevas edificaciones residenciales, en sustitución de los edificios existentes con graves problemas estructurales, y la generación de nuevas viviendas de calidad en el solar del nº 21. Tampoco permitiría la ampliación de la calle como primer paso de reordenación de la misma y mejora del acceso al barrio de Bolingua.

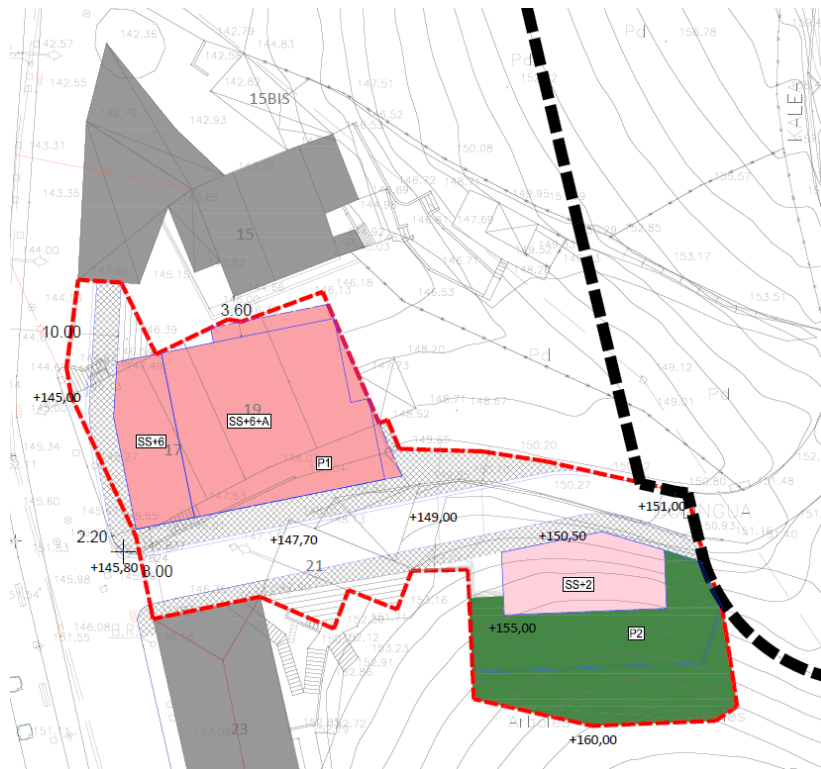
### Alternativa 1

Las características principales son:

- Se desarrolla sobre las edificaciones ya existentes en el oeste del ámbito (P1), pero a la vez propone el desmonte y la construcción en P2 de otra edificación (ver imagen sobre ortofoto). Se correspondería con la edificabilidad del solar del nº 21 que pasaría a ser vial y aceras.
- No hay movimientos de tierra considerables en P1 ya que se adapta y aprovecha la topografía actual.
- Los viales se verían ampliados y modificados mejorando el acceso al barrio de Bolingua
- No se generan espacios verdes públicos, pero se mantiene las huertas actuales.



**Imagen 5.** Errekatzu Alternativa 1.



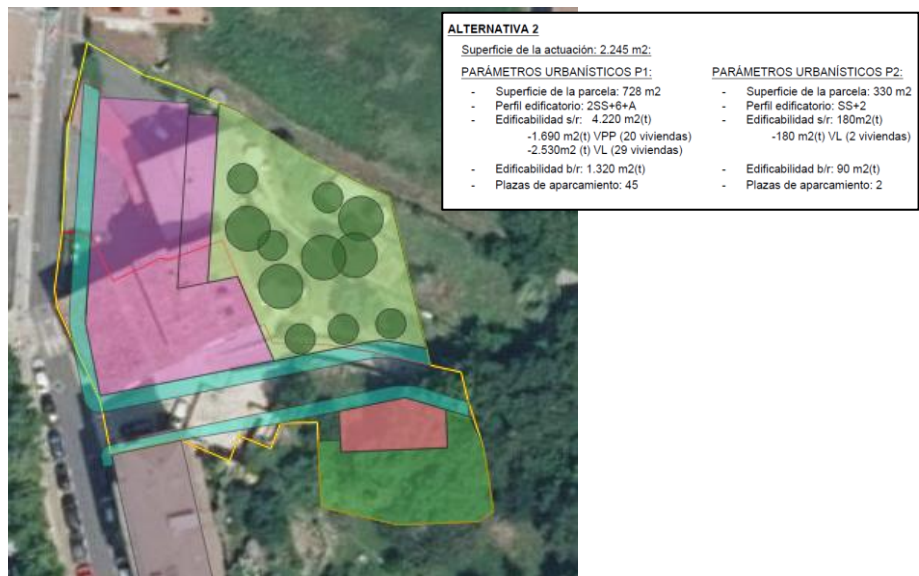
**Imagen 6.** Errekatzu Alternativa 1. (Fuente: KREAN, S. COOP.)



## Alternativa 2

A diferencia de la alternativa 1 las características principales son:

- Bloque abierto que ocupa mayor extensión de suelo en P1.
- Aumenta el nº de edificaciones a derribar: edificio residencial sobre la peluquería y varios garajes y edificaciones auxiliares.
- En la zona P2 se afecta del mismo modo que en P1 al realizar un desmante
- Se genera un espacio verde público a costa de ocupar las actuales huertas de autoconsumo.



**Imagen 7.** Ámbito de Errekatxu, Alternativa 2.



**Imagen 8.** Plano de Errekatxu de la Alternativa 2. (Fuente: KREAN, S. COOP.)



### 5.2.1. Comparativa entre las Alternativas 1 y 2 de Errekatxu

ÁMBITO DE ERREKATXU		
	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Superficie	1.157 m <sup>2</sup>	2.245 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	2.310 m <sup>2</sup> s/r 760 m <sup>2</sup> b/r	4.400 m <sup>2</sup> s/r 1.410 m <sup>2</sup> b/r
Conexiones trama urbana	Mejora conexión viaria con Bolingua y reordenación de aceras. Mejora calle Errekatxu (22 m).	Mejora conexión viaria con Bolingua y reordenación de aceras. Mejora calle Errekatxu (42 m).
Tipología P1	17 VPP 9 VL	20 VPP 29 VL
Tipología P2	2 viviendas	2 viviendas
Ocupación del suelo	37.5 %	33%
Espacios públicos	No hay nuevos excepto mejora de viales.	Además de la mejora de viales se genera un nuevo espacio libre de 620 m <sup>2</sup>
Afecciones	Se mantienen las huertas actuales.  Se generan RCD de demolición, así como consumo de recursos para las nuevas edificaciones.  Se producen pequeñas excavaciones en P2, pero en el resto se aprovecha la topografía actual.  No hay afecciones sectoriales.  Afección por ruido en periodo nocturno en el último piso en 5 dBA por encima de los OCA.	Se eliminan las huertas para crear un espacio libre.  Volumen mayor de residuos y de consumo de recursos al derribar un edificio más.  Se producen pequeñas excavaciones en P2, pero en el resto se aprovecha la topografía actual.  No hay afecciones sectoriales.  Afección por ruido en periodo nocturno en el último piso en 5 dBA por encima de los OCA.

### 5.3. Justificación de la alternativa seleccionada

En base a las características previamente mostradas y a la valoración de los impactos socio-ambientales de cada una de las alternativas de Txonta y de Errekatxu, se hace la siguiente descripción de la justificación de la alternativa seleccionada.

Para ambos casos, se desestima la opción de no intervención ya que el mantenimiento de las condiciones actuales no sería adecuado pues no se cumplirían los objetivos y criterios 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 regeneración urbana, de nuevas viviendas, de espacios libres, etc.



### Ámbito de Txonta

En este caso se opta por la Alternativa 1 por los siguientes motivos:

- Esta alternativa significa una menor ocupación suelo para un mayor número de viviendas de modo que se hace un uso más racional del suelo, siendo éste un factor escaso en el territorio.
- Esto conlleva la regeneración de mayor superficie de espacios libres.
- Al existir un edificio menos se genera un menor consumo recursos en la edificación.
- Respecto al nuevo vial al norte y la unión de la calle Karmen con Iparragirre se genera un nuevo espacio libre de mayores dimensiones que el actual, permitiendo por tanto un uso social. Si bien esto significará la necesidad de realizar trabajos de reurbanización con el consiguiente consumo de recursos, generación de RCD y otros impactos asociados. En todo caso, se trata de una actuación menor que es considerada compatible y con un efecto a largo plazo positivo.
- La alternativa permitirá la descontaminación de los suelos potencialmente contaminados del ámbito, mejorando la calidad ambiental del entorno.
- Las condiciones de seguridad y salubridad del barrio se verán mejoradas.
- Respecto a las afecciones sectoriales, la alternativa es compatible con los instrumentos de ordenación superiores, debiendo adoptarse medidas relativas a los retiros de las edificaciones respecto al cauce soterrado.
- Ambas alternativas posibilitan la regeneración de espacios libres de calidad, actuar contra las Especies Exóticas Invasoras de flora, adoptar una serie de medidas que favorezcan la integración de la biodiversidad en la urbanización y las edificaciones, adoptar criterios de edificación sostenible, etc.
- Existe un aspecto que para ambas alternativas posee la misma incidencia. Respecto al patrimonio industrial se va a afectar a varios edificios que, si bien no están protegidos a nivel autonómico y no están incluidos en el catálogo de bienes inmuebles, sí que se "reconocen" en diversas publicaciones o en el visor geoEuskadi. En lo que respecta a las diferencias entre ambas alternativas, la Alternativa 1 es la que mantiene un mayor número de edificios "reconocidos", ya que a diferencia de la Alternativa 2, propone mantener la edificación situada en el nº34 de Txonta (Transformaciones Metalúrgicas NORMA S.A.) para su rehabilitación con un uso residencial.

### Ámbito de Errekatxu

En este caso se opta por la Alternativa 1 por los siguientes motivos:

- Al limitarse a una edificación se produce una menor ocupación suelo.
- Así mismo, al derribarse un edificio menos se produce un menor consumo recursos y menor generación de residuos.



- No se ocupa la actual zona de huertas, con lo que estos terrenos podrían mantener su uso como huerta urbana.
- Respecto a los movimientos de tierra es similar en ambas alternativas (en lo que se refiere a las viviendas en P2) que hará necesaria la retirada de parte de la ladera para la nueva edificación. En todo caso, se trata de un volumen reducido.

## **6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

La Ley 10/2021 de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, establece en su Anexo II A y B, los planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada, respectivamente. A su vez, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece en su artículo 6.1 y 6.2 los supuestos sometidos a evaluación ambiental estratégica tanto ordinaria como simplificada. En general, estos supuestos son similares en ambas normativas.

En este caso, al tratarse de una modificación puntual del P.G.O.U. de Eibar para los ámbitos de Errekatsu y Txonta, dirigida a su regeneración urbana, se considera que pudiera estar incluida dentro de los supuestos del Anexo II-B, de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y del Artículo 6.2. de la Ley 21/2013, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.





## 7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EN LOS EL ÁMBITOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Eibar se encuentra en la provincia de Gipuzkoa, en la comarca del Bajo Deba con una superficie de 24,78 km<sup>2</sup>. Tiene una población de 26.983 habitantes (Eustat 2022), 13.928 mujeres (51,62%) y 13.055 hombres (48,38%). Los ámbitos de Txonta y Errekatxu se ubican en el sur del núcleo urbano de Eibar.

El ámbito de Errekatxu está ubicado en el barrio de San José, al este del Colegio de Educación Infantil Sansaburu. El ámbito colinda al este con la calle Errekatxu y al este/sureste con la calle Bolingua.



**Imagen 9.** *Ámbito de Errekatxu.*

Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Eibar, se trata de un suelo calificado como Residencial en Edificación en Altura. Tiene una superficie de 1.157 y 2.245 m<sup>2</sup> para las Alternativas 1 y 2, respectivamente. Acoge actualmente 2 o 3 edificaciones (Alternativas 1 y 2), un solar de la antigua edificación en el nº 21 y una parcela de prados con algún frutal y laurel.

El ámbito de Txonta se ubica hacia el este del anterior, en el barrio de Txonta, al sur del núcleo urbano. Está atravesado por el viaducto de la autopista A-8.



**Imagen 10.** *Ámbito de Txonta.*

Tiene una superficie de 84.393 m<sup>2</sup>, dentro de la cual se encuentran zonas de suelo consolidado, entornos suburbanos, ruinas industriales, etc. Se subdivide en dos zonas en relación con la autopista. La zona está calificada por el PGOU vigente de Eibar como Área a definir por Planeamiento incorporado o de Desarrollo.

### **7.1. Clima**

Eibar se ubica en la zona climática de la vertiente atlántica de la CAPV, que en rasgos generales se caracteriza por un tipo de clima mesotérmico, moderado en cuanto a las temperaturas, y muy lluvioso.

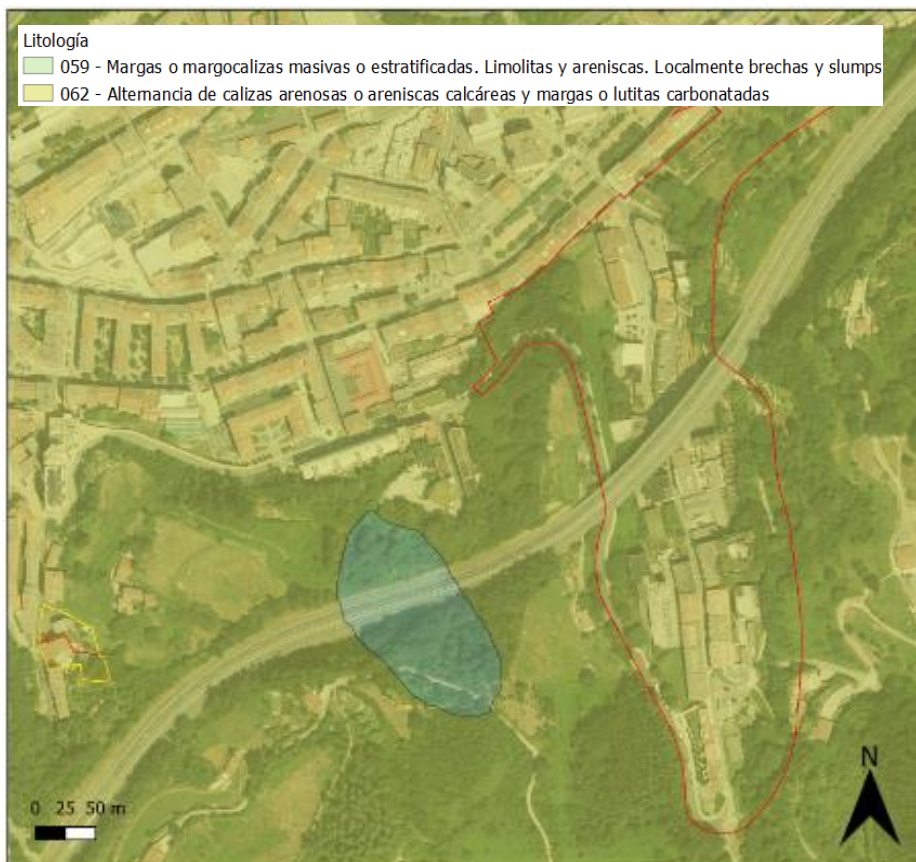


Según los datos recogidos de la estación de Mallabia (Euskalmet, código C073) correspondientes al año 2019, la precipitación anual fue de 1.600,1 l/m<sup>2</sup>, siendo enero (270mm), febrero (289mm) y especialmente noviembre (461mm) los de mayor pluviometría. Hubo precipitaciones 138 días del año. Las temperaturas oscilan entre los 15-22°C de media en verano y los 6-12°C en invierno, siendo la temperatura media anual recogida en la estación de Mallabia de 13,5 °C.

Temperatura media (°C)	13,5
Temperatura máxima media (°C)	20,6
Temperatura mínima media (°C)	8,5
Temperatura máxima absoluta (°C)	42,4
Temperatura mínima absoluta (°C)	-2,9

## 7.2. Geología y geomorfología

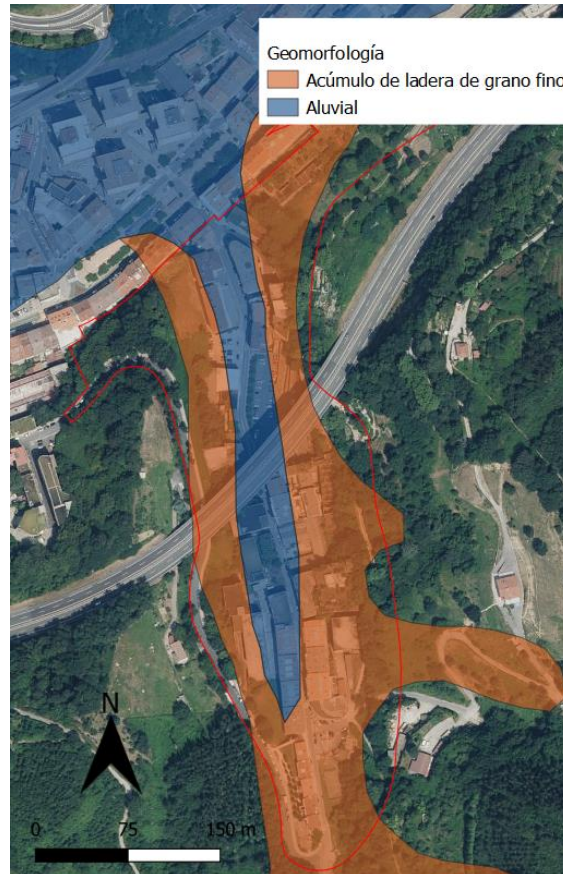
La litología en el ámbito de estudio se corresponde con alternancia de calizas arenosas o calcáreas y margas o lutitas carbonatadas con permeabilidad media por fisuración.



**Imagen 11.** Litología presente en el ámbito e inmediaciones. (Fuente: geoEuskadi).



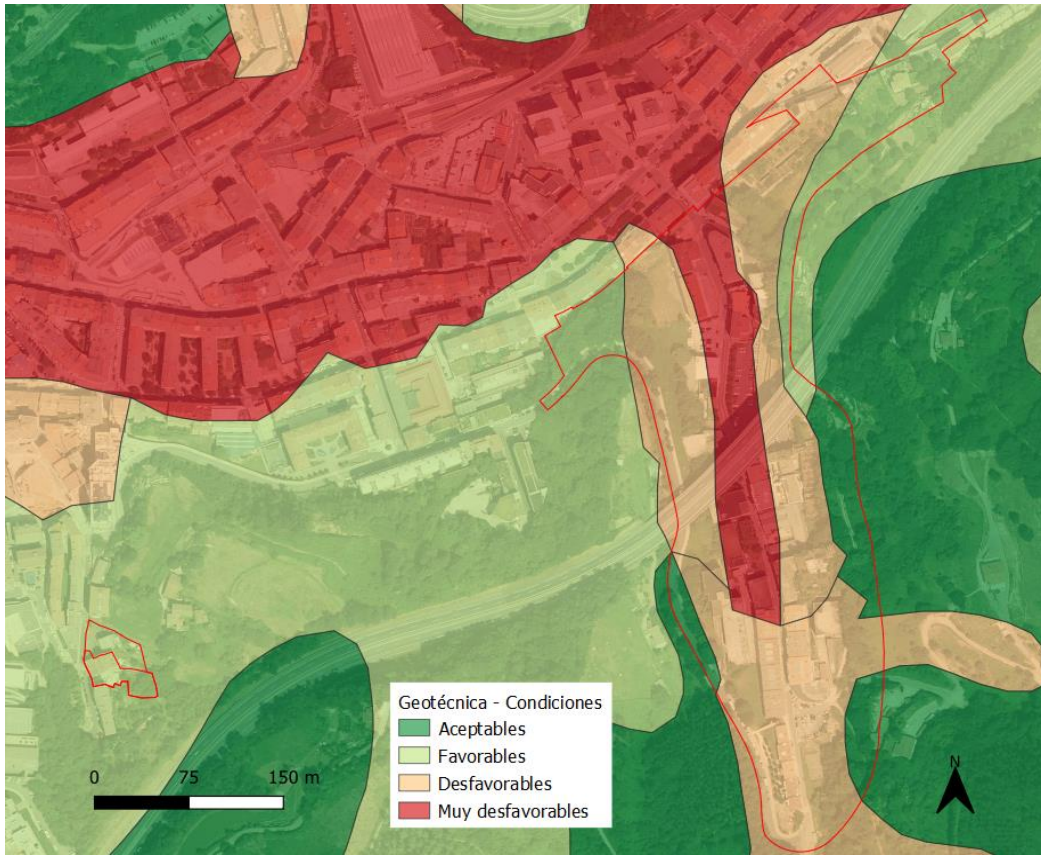
Desde el punto de vista geomorfológico, el ámbito de Errekatxu se debería situar como sistema de ladera a pesar de no existir información cartográfica en geoEuskadi. Por el contrario, el ámbito de Txonta se ubica sobre morfología aluvial del arroyo Txonta, actualmente soterrado, y las zonas más altas como acúmulos de ladera de grano fino.



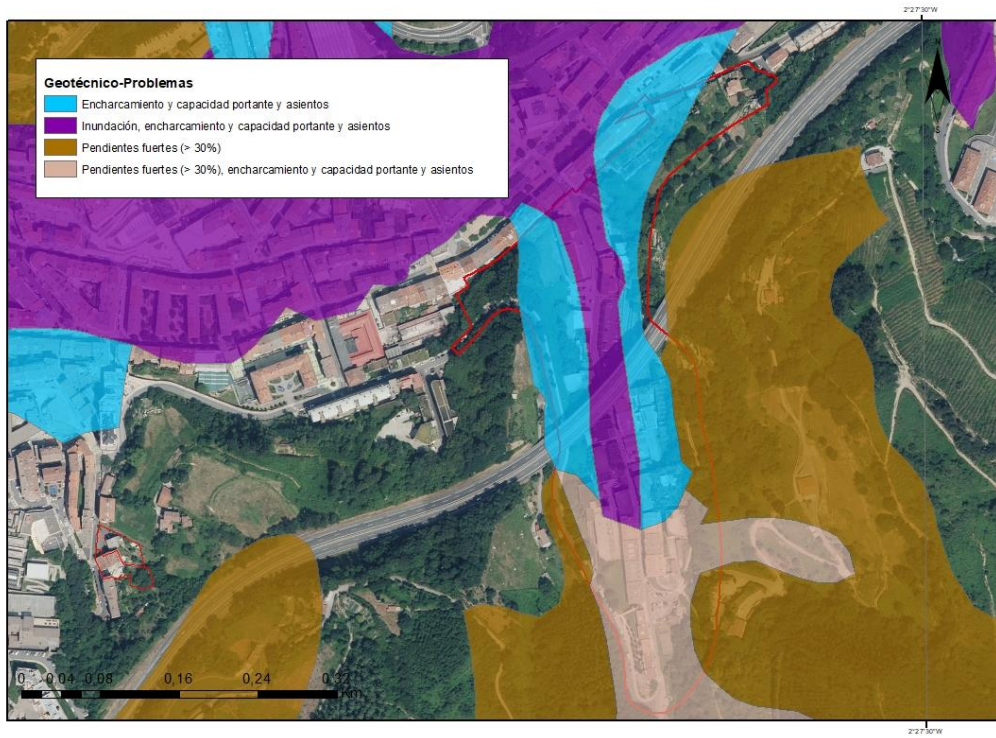
**Imagen 12.** Geomorfología del ámbito e inmediaciones. (Fuente: geoEuskadi).

A partir del mapa geotécnico, se observa que hay diferencias en las condiciones geotécnicas según las zonas:

- En Errekatxu, las condiciones son favorables y no presenta problemas para usos constructivos.
- En Txonta, las condiciones son desfavorables en las laderas de la zona alta (sur) por problemas derivados de pendientes fuertes (>30%), con encharcamientos y capacidad portante y asentamientos.
- En la zona centro y norte, las condiciones son muy desfavorables por inundación en la zona ya consolidada. Y son desfavorables por encharcamiento y capacidad portante y asentamientos en gran parte del ámbito.



**Imagen 13.** Condiciones para la construcción en el ámbito e inmediaciones. (Fuente: geoEuskadi).



**Imagen 14.** Condiciones geotécnicas en el ámbito y entorno. (Fuente: geoEuskadi).

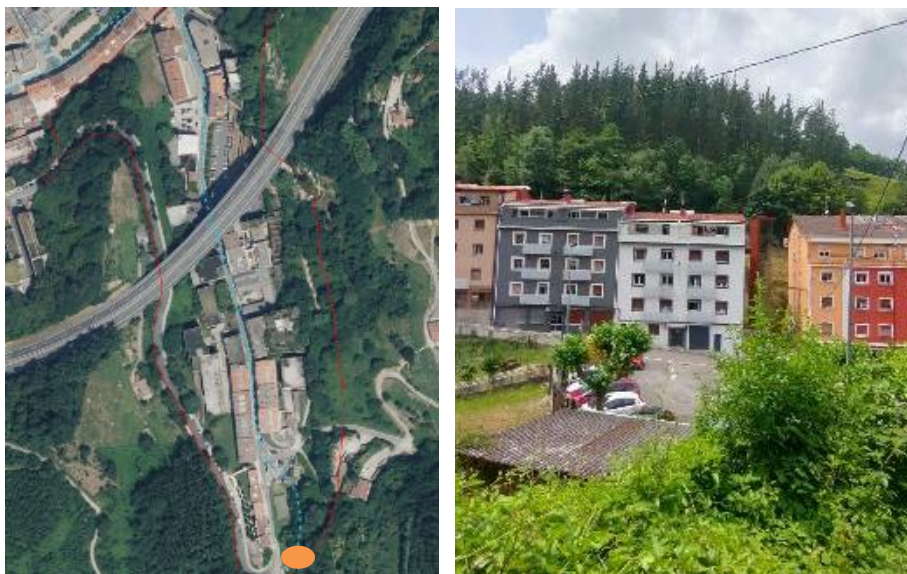
### 7.3. Hidrología e hidrogeología

El ámbito de estudio es una zona muy antropizada donde los cauces han sido totalmente alterados, tanto en las cabeceras debido a plantaciones forestales como en los valles, donde el desarrollo urbano ha supuesto canalizaciones y soterramientos.

En Errekatxu, el arroyo se soterra a unos 45 m del límite del ámbito. A partir de ahí se supone que se conectará con la red de pluviales. El arroyo Txonta, también se encuentra canalizado y soterrado en prácticamente todo el ámbito.



**Imagen 15.** Punto de soterramiento (naranja) del arroyo en Errekatxu.



**Imagen 16.** Punto de soterramiento del arroyo Txonta y posible trazado del arroyo.



En cuanto a la hidrogeología, el término municipal de Eibar se encuentra dentro de la zona de masa de agua subterránea Getxo-Bergara. Por otro lado, la vulnerabilidad de los acuíferos en ambos ámbitos de estudio es muy baja.

## 7.4. Vegetación

Se trata de dos ámbitos muy antropizados, por lo que la vegetación presente no se corresponde con la vegetación potencial de los bosques mixtos atlánticos ni con las alisedas cantábricas. En el ámbito de Errekatxu coexisten:

- Huertas y frutales de autoconsumo junto a las viviendas.
- Zonas ajardinadas con especies exóticas junto a la peluquería.
- Zonas con vegetación ruderal y Especies Exóticas Invasoras (EEI) (*Buddleja davidii* entre la zona de la antigua edificación y escombros; bambús (*Phyllostachys aurea*) y cañas (*Arundo donax*) en el extremo del ámbito delimitando las huertas y el prado; Puntos con *Crocsmia x crocosmiiflora* en jardineras y bordes).
- Zonas con cierta regeneración natural (sauces, fresnos, algún roble, etc.) con alguna especie exótica intercalada (cipreses, pinos, etc.), al sur del ámbito.
- Prados atlánticos en proceso de matorralización, al norte y este del ámbito.
- Paseo con aparcamientos y tilos.



**Imagen 17.** Manchas de vegetación destacables en el ámbito Errekatxu (EEI: Especies exóticas invasoras).



**Foto 1.** Zona sur del ámbito con zonas en regeneración y *Buddleja davidii*.

**Foto 2.** Vista desde el sureste con cañas (*Arundo donax*) a la derecha, bambús (*Phyllostachys aurea*) a la izquierda y zonas con prados, huertas, frutales y ornamentales



**Foto 3.** Vista de los prados atlánticos al este del ámbito

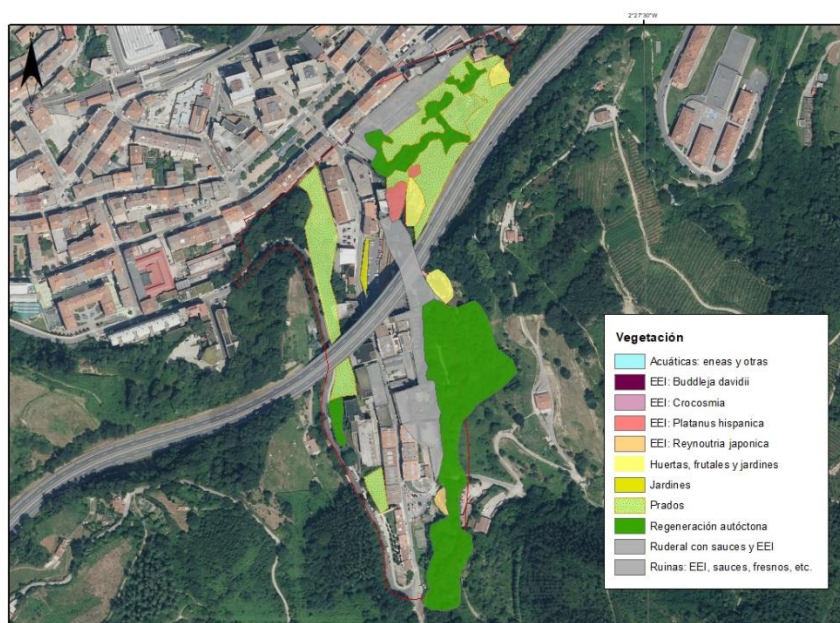
**Foto 4.** Aparcamiento con tilos al oeste el ámbito





En la zona de Txonta, la vegetación se corresponde principalmente con especies típicas de espacios artificializados, pero también se localizan algunos elementos de interés:

- Vegetación ruderal nitrófila en prácticamente todo el entorno urbano.
- Pequeñas zonas ajardinadas en los aparcamientos y zonas interurbanas.
- Cabe destacar la fuerte presencia de EEI y otras especies exóticas, tanto en las ruinas industriales como en ciertos taludes bajo el viaducto (*Robinia pseudoacacia*, *Buddleja davidii*, *Platanus hispanica*, etc.).
- Masa de *Reynoutria japonica* al sur del ámbito. Se trata de una de las EEI con mayor capacidad de colonización y, por tanto, representa un elemento de control relevante.
- Bosquetes en regeneración en las zonas no urbanizadas del ámbito, con algunas especies exóticas intercaladas como *Robinia pseudoacacia*, *Platanus hispanica*, etc. Cabe destacar una zona al norte de la autopista con ejemplares maduros de roble (*Quercus robur*), sauce (*Salix atrocinerea*) y castaños (*Castanea sativa*).
- Cubiertas húmedas en algunos edificios con presencia de eneas (*Typha latifolia*).
- Prados atlánticos en diferentes grados de matorralización (a priori, fuera de las zonas de intervención).
- Huertas de autoconsumo con diferente grado de degradación y, en parte, con presencia de residuos.
- Las ruinas industriales han sido colonizadas por diferentes EEI, así como algunas especies pioneras del bosque mixto (fresno, sauce, etc.).



**Imagen 18.** Manchas de vegetación destacable en el ámbito de Txonta.



**Foto 5.** Buddleja y fresno entre las ruinas industriales en Iris.



**Foto 6.** Huertas y prados al norte del ámbito, entre Iris y la AP-8.



**Foto 7.** Robles, sauces y avellanos semi maduros al norte del ámbito.



**Foto 8.** Especies ruderales y fuerte presencia de EEI bajo el viaducto de la AP-8.



**Foto 9.** Masa de Reynoutria japónica al sur del ámbito



**Foto 10.** En algunas cubiertas hay estancamientos de agua que han conformado zonas de interés para la biodiversidad urbana. En otras, crecen especies pioneras autóctonas (fresnos y sauces)



## 7.5. Fauna

Respecto a la fauna, debido a las características rur-urbanas del ámbito, podrían encontrarse especies generalistas y típicas de este tipo de entornos urbanos y ajardinados. Entre la avifauna: gorrión, chochín, colirrojo tizón, golondrina común, mirlo común, palomas, etc. Reptiles como el lagarto verde, lagartija roquera, lución, etc. Entre los mamíferos, se observaron rata y seguramente existan otros como ardilla, ratón de campo, musaraña, diferentes especies de murciélago, etc.

Durante el trabajo de campo se pudo constatar la presencia de numerosas especies de aves insectívoras como vencejo (*Apus apus*), avión roquero (*Ptyonoprogne rupestris*), avión común (*Delichon urbicum*) y golondrina (*Hirundo rustica*). Todas ellas especies protegidas y de gran importancia para el control de insectos.

Así mismo, se considera que en muchas de las edificaciones abandonadas puedan existir colonias de quirópteros. Todas estas especies de murciélagos se encuentran catalogadas, por lo que se deberán implementar medidas protectoras y/o compensatorias adecuadas. Por otra parte, la existencia de láminas de agua en las cubiertas de varias fábricas antiguas favorece la presencia de diferentes especies de insectos de interés (odonatos, entre otros).

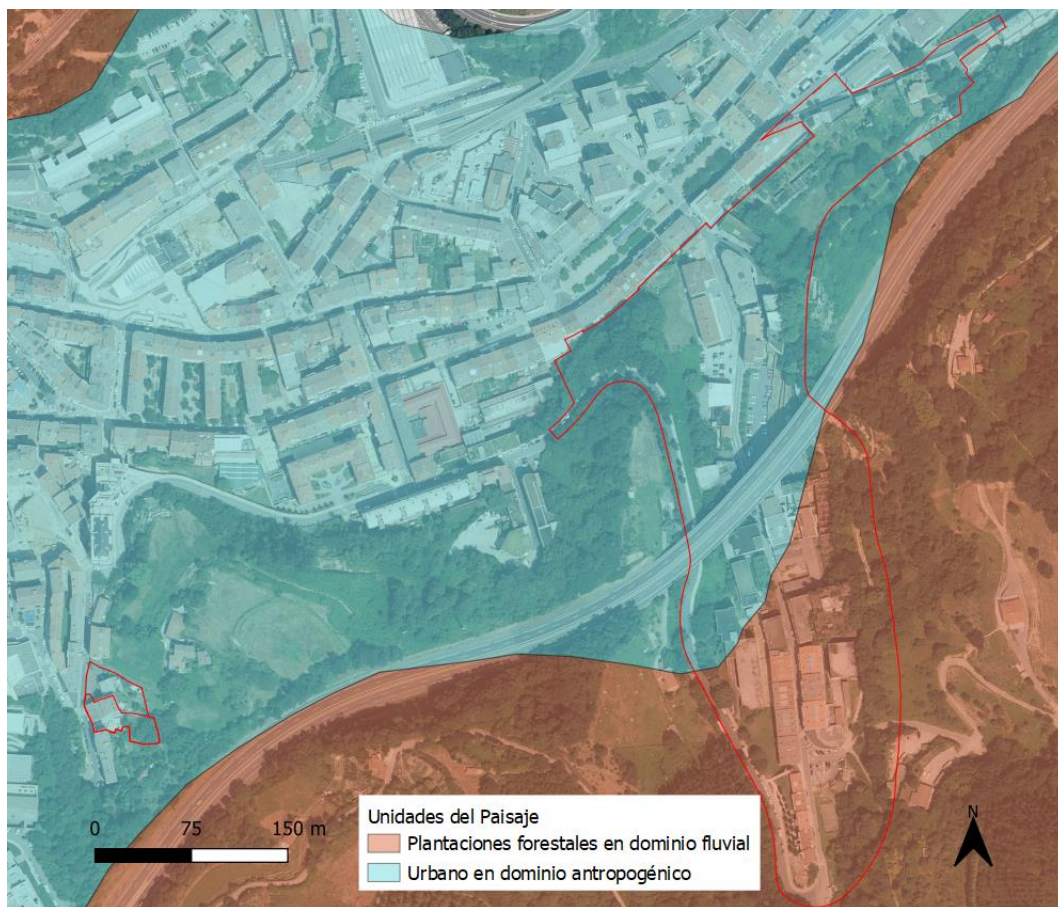


**Foto 11.** Viaducto donde se ubican colonias de aves insectívoras, cubiertas con lámina de agua y edificaciones en ruinas que han conformado hábitats para diferentes especies faunísticas.



## 7.6. Paisaje

Según la cartografía ambiental del Gobierno Vasco (Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 2005)), el ámbito de Errekatxu y el norte de Txonta se encuentra en la unidad de Paisaje urbano en dominio antropogénico. El sur de Txonta, en unidad de Plantaciones forestales en dominio fluvial. No obstante y en su conjunto, todo el ámbito de Txonta se puede considerar como una unidad de paisaje urbano en dominio antropogénico.



**Imagen 19.** Unidades del paisaje en los entornos de Errekatxu y Txonta a partir de datos de geoEuskadi

## 7.7. Otros aspectos ambientales

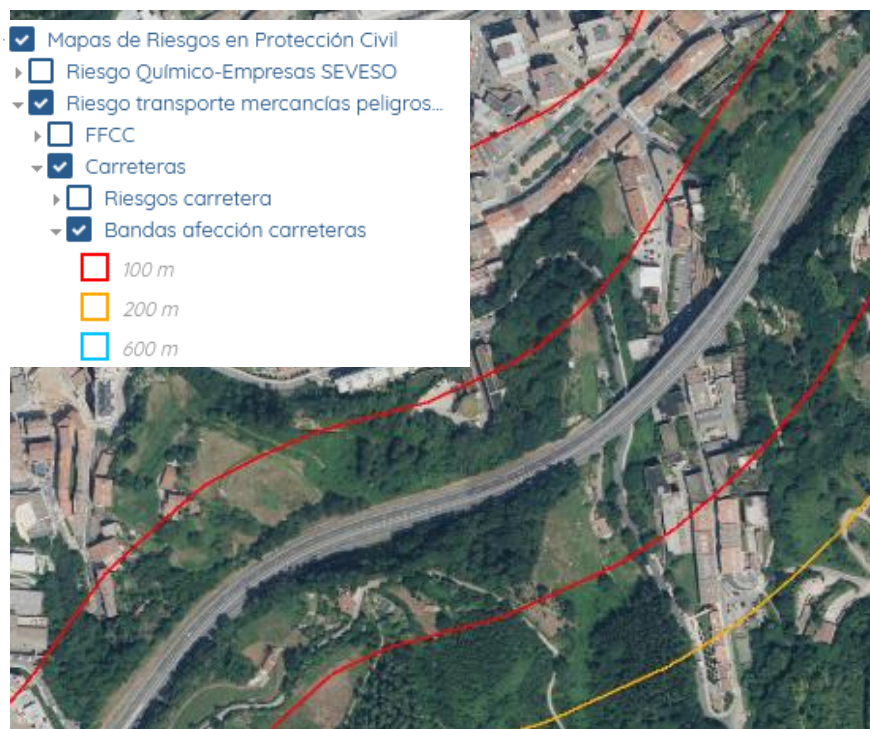
### 7.7.1. Riesgos ambientales y tecnológicos

En los ámbitos de la modificación puntual del PGOU de Eibar se dispone de información de los siguientes riesgos ambientales

El riesgo sísmico, que en la Comunidad Autónoma del País Vasco va aumentando hacia el este, presenta en Eibar un índice de riesgo sísmico de V, que representa la probabilidad de que en un periodo de 500 años haya un terremoto de grado V en la escala modificada de Mercalli.

En cuanto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas por carretera, éste se considera muy alto en la A-8. Las bandas de afección de 100, 200 y 600 metros a cada lado de estas carreteras incluyen toda la superficie de Txonta. Esta área representa la zona a intervenir en el caso de accidente en condiciones adversas, según las recomendaciones de las Fichas de Intervención ante Accidentes con Materias Peligrosas.

En lo que a riesgo por transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril se refiere, no existen afecciones.

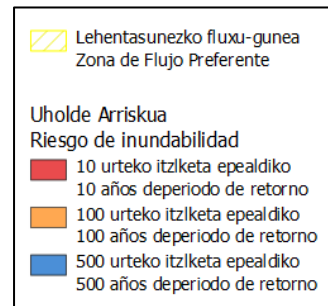


**Imagen 20.** Riesgos por transporte de mercancías peligrosas por carretera. Fuente geoEuskadi

Entre los riesgos tecnológicos, no existe en las inmediaciones ningún emplazamiento que contenga grandes cantidades de productos químicos regulados por la normativa Seveso III. (los más cercanas se encuentran en Amorebieta).

En cuanto a la hidrogeología, como se ha visto previamente, la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos en todo el ámbito de estudio es muy baja.

Respecto a la inundabilidad, en el ámbito de Errekatxu no existe riesgo de inundabilidad. Respecto al ámbito de Txonta, parte del mismo se ve afectado por la mancha de inundabilidad de 500 años de periodo de retorno del arroyo Txonta, que discurre soterrado de sur a norte del ámbito.



**Imagen 21.** Riesgos por inundabilidad en el ámbito de Txonta. Fuente: elaboración propia a partir de datos de geoEuskadi



En el informe emitido por URA Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua (enero de 2015) para una modificación puntual del PGOU (posteriormente anulada) se aporta la siguiente información: “*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 base a este riesgo de inundación se deberán de considerar las limitaciones recogidas en el PTS de ríos y arroyos (ver apartado 7 de “Efectos sobre Planes Sectoriales y Territoriales Concurrentes”).

Así mismo, se incluye dentro del Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) cuya delimitación coincide con la línea de periodo de retorno de 500 años.

CÓDIGO DEL ARPSI:		ES017-BIZ-DEB-05		
PLANO DE LOCALIZACIÓN				
FICHA DE DATOS				
DATOS DE LOCALIZACIÓN				
Demarcación:	D.H. CANTÁBRICO ORIENTAL			
Código de masa de agua:	ES111R041020			
Cauce/s:	EGO - ZUBITEGI - UNBE - TXONTA			
Núcleo/s afectado/s:	Mallabia, Ermua, Eibar, Eitzaga			
Municipio/s:	Eibar, Mallabia, Ermua, Zaldibar			
Provincia / Territorio Histórico:	BIZKAIA			
Comunidad Autónoma:	PAÍS VASCO			
MAPAS DE RIESGO				
Nº de habitantes que pueden verse afectados dentro de la zona inundable	ALTA PROB.	MEDIA PROB. (T100)	BAJA PROB.	
	2	12	504	
Vías de comunicación afectadas	ALTA PROB.	-		
	MEDIA PROB. (T100)	N-634, BI-2301		
	BAJA PROB.	N-634, BI-2301		
Riesgos dentro de la zona inundable	EDAR <input type="checkbox"/>		Instalaciones Industriales (PRTR) <input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Patrimonio cultural		<input checked="" type="checkbox"/> Protección Civil	
	<input type="checkbox"/> Captación agua		<input type="checkbox"/> Uso recreativo	

**Imagen 22.** Riesgos por inundabilidad. Ficha del ARPSI.

## 7.7.2. Suelos Potencialmente Contaminados

En el ámbito de Txonta son numerosas las parcelas incluidas en el “Inventario de suelos potencialmente contaminados de la CAPV” realizado por IHOBE 2022).

Id parcela	CÓDIGO	TIPO
10817	20030-00125	INDUSTRIAL
10818	20030-00126	INDUSTRIAL
10819	20030-00127	INDUSTRIAL
10820	20030-00128	INDUSTRIAL
10821	20030-00129	INDUSTRIAL
10822	20030-00130	INDUSTRIAL
10823	20030-00131	INDUSTRIAL
10824	20030-00132	INDUSTRIAL
10825	20030-00133	INDUSTRIAL
10826	20030-00134	INDUSTRIAL
10827	20030-00135	INDUSTRIAL
10828	20030-00136	INDUSTRIAL
10829	20030-00137	INDUSTRIAL
10830	20030-00138	INDUSTRIAL
10831	20030-00139	INDUSTRIAL
10832	20030-00140	INDUSTRIAL
10833	20030-00141	INDUSTRIAL
10834	20030-00142	INDUSTRIAL
10835	20030-00143	INDUSTRIAL
10836	20030-00144	INDUSTRIAL
10837	20030-00145	INDUSTRIAL
10838	20030-00146	INDUSTRIAL
10856	20030-00164	INDUSTRIAL
10857	20030-00165	INDUSTRIAL



**Imagen 23.** Inventario de suelos que han acogido actividades potencialmente contaminantes en el entorno de Txonta (IHOBE 2022).

Estar incluido en este inventario implica una serie de tramitaciones dirigidas a determinar la calidad del suelo (ver apartado de medidas protectoras y correctoras).

En este contexto, se han realizado diferentes estudios, entre otros los siguientes: En mayo de 2015, se realizó la Investigación Preliminar de Calidad del Suelo de las siguientes parcelas:





- 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 Iparraguirre (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.

Posteriormente, se llevó a cabo el "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 para las siguientes parcelas:

- 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)



En el ámbito de Errekatxu, no se encuentra ninguna parcela incluida dentro del inventario de suelos potencialmente contaminados, pero si en su entorno que en la actualidad acogen edificios residenciales.

**Imagen 24.** *Inventario de suelos que han acogido actividades potencialmente contaminantes, en el entorno de Errekatxu.*



### 7.7.3. Ruido

Entre julio y noviembre de 2023, la empresa Audiotec SA, realizó un estudio de impacto acústico para ambos ámbitos (escenario actual y futuro), considerando al ámbito como receptor y no como emisor por el carácter residencial de los usos futuros (ver estudio específico en la documentación urbanística).

Los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) a cumplir en los ámbitos de la modificación puntual del PGOU son los siguientes:

- Errekatxu: área tipo acústica A) predominio de suelo de uso residencial
- Txonta: existen tres tipos de tipos de área acústica A, D y B

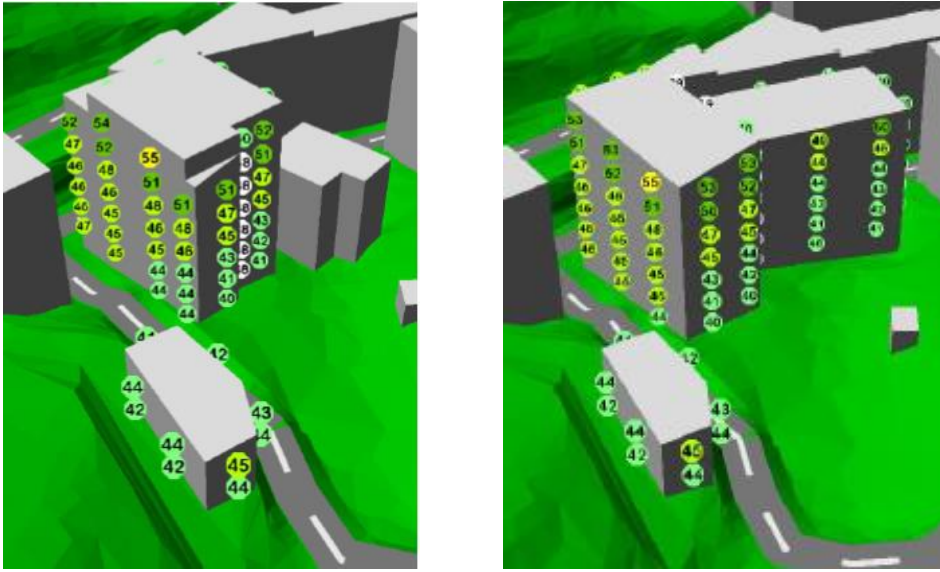
Al tratarse de un nuevo desarrollo urbanístico los OCA se reducen en 5 decibelios según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

Tipo de área acústica Áreas urbanizadas		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

**Imagen 25.** OCA para nuevos desarrollos según el tipo de área acústica.

#### Ámbito de Errekatxu

Según los mapas de ruido y las conclusiones de este estudio, para el ámbito de Errekatxu no existen diferencias respecto a los OCA entre las alternativas propuestas, superándose en alguno de los pisos altos los valores noche para el espacio residencial en la fachada sur y este en 5 dBA.



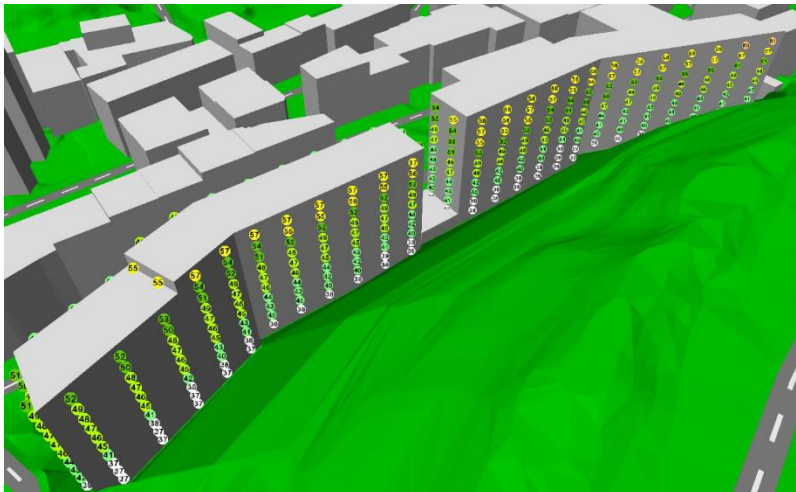
**Imagen 26.** Niveles sonoros en Periodo noche Alternativa 1 y Periodo noche Alternativa 2, en el ámbito de Errekatxu.

### Ámbito Txonta

En el ámbito de Txonta, la superación de los OCA se da para la Parcela 1 en todos los periodos y para la Parcela 2 en el periodo noche.

#### Parcela 1

En las alternativas consideradas, los niveles son similares excepto para el último piso, ya que la altura de la edificación en la Alternativa 1 es menor y, por tanto, menor incidencia.

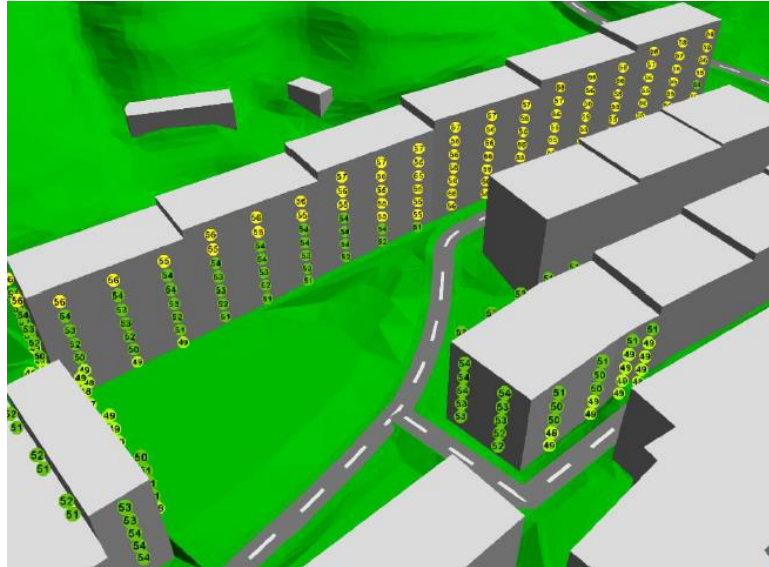


**Imagen 27.** Niveles sonoros en Periodo Noche, Fachada sur y este de la Parcela 1, en la Alternativa 2 (10 alturas, en el ámbito de Txonta)



### Parcelas 2 y 3

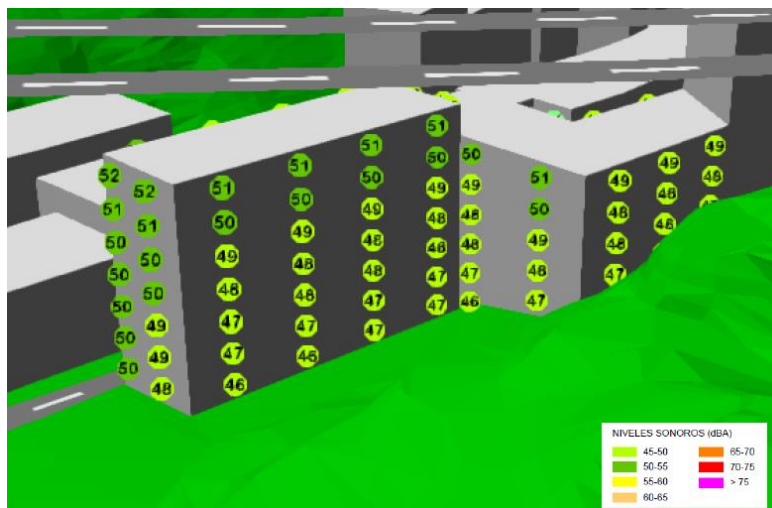
Durante el periodo noche se superaría en 5 dBA, ya que se llega a los 55 dBA en los pisos más altos.



**Imagen 28.** Niveles sonoros en Periodo Noche. Fachadas norte y oeste de las parcelas 2 y 3

### Parcelas 4 y 5 de la Alternativa 1

En la Parcela 5 se llegaría hasta los 52 dBA, superando el OCA en 2 dBA una de las caras del último piso.



**Imagen 29.** Niveles sonoros en periodo noche en fachadas sur y este de las parcelas 4 y 5 en la Alternativa 1



Como conclusión, el estudio acústico propone la inclusión de tres medidas en la AP-8: pantallas, asfalto fono-absorbente y reducción de la velocidad a 80 km/h. Con ello, se reduce notablemente el nivel de ruido, pero no llegan a cumplirse los OCA:

- Para el ámbito de Errekatxu en ambas alternativas el nivel de ruido es similar, superándose ligeramente los OCA en los periodos de tarde y noche.
- En el ámbito de Txonta se alcanzan los siguientes resultados:
  - o Parcela 1: se superan los OCA en periodos día, tarde y noche.
  - o Parcela 2: se superan los OCA en periodo noche
  - o Parcelas 3 y 4: no se superan los OCA en ningún periodo.

El estudio de impacto acústico realizado contempla medidas correctoras, como colocación de pantalla acústica en el viaducto, de modo que se daría cumplimiento a los OCA en la Parcela 2, pero no en Errekatxu ni en la Parcela 1 de Txonta. Debido al incumplimiento de los OCA en el ámbito de Errekatxu y en la Parcela 1 de Txonta, y la inviabilidad de implementar medidas correctoras en estos dos casos, se puede optar por la declaración de dichos ámbitos como Zonas de Protección Acústica Especial (ZEPAE).



## 7.8. Patrimonio Cultural

En el municipio se encuentran numerosos elementos de interés cultural industrial, algunos de ellos en Txonta. En el ámbito de Errekatxu no hay elementos catalogados. Como ya se ha comentado previamente, Txonta es una zona industrial que se ha ido abandonando en las 2 últimas décadas. Esta historia industrial se refleja en las numerosas edificaciones que están reconocidas en diferentes fuentes de información (página de Ondarea del GV, página de Patrimonio Industrial del Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco), pero no están incluidas en los catálogos de patrimonio, como por ejemplo: Cadenas IRIS y Gisatubide (propuestas por ONDAREA). El visor de Ondarea y geoEuskadi reflejan los siguientes elementos:



- 1.- Cadenas Iris, Iparragirre 2
- 2.- Gisatubide 1-3.
- 3.- Viaducto de Txonta.
- 4.- C y T BASCARÁN, Txonta 26.
- 5.- Automatismos LAU-NIK, Txonta 30
- 6.- Industrias Rocando SL, Txonta 28
- 7.- Txonta 32
- 8.- Transformaciones metalúrgicas Norma SA, Txonta 34.
- 9.- Txonta 21

*(Cadenas Iris (ficha 89), construida en 1955. Recogida en el Volumen I de la Colección de Patrimonio Cultural Vasco – Patrimonio Industrial de 2012. Gisatubide 1-3 (ficha 91) construido en 1920, recogida en el Volumen II de la Colección de Patrimonio Cultural Vasco – Patrimonio Industrial de 2012)*



**Foto 12.** Fachada de Cadenas IRIS (izqda.).  
**Foto 13.** Callejón entre viviendas y Cadenas IRIS (dcha.).



**Foto 14.** Gisatubide 1-3



**Foto 15.** Viaducto de Txonta AP-8 (izqda.).  
**Foto 16.** Bascarán (dcha.).



**Foto 17.** Rocando en primer plano y Automatismos Lau-Nik en segundo plano (izqda.).  
**Foto 18.** Transformaciones metalúrgicas Norma SA (dcha.).



**Foto 19.** Txonta 21

En el documento “Caracterización y valoración del paisaje industrial urbano del Valle del Bajo Deba (Gipuzkoa)” del Centro de Patrimonio Cultural del GV se considera la oportunidad que presenta esta zona para su adaptación y nuevos usos, señalando los siguientes elementos:

<p>123. Industrias Rocandio.</p> <p>96. CyT Bascaran.</p> <p>121. Solaun, Rubio y Ormaechea.</p> <p>94. Automatismos Launik.</p> <p>124. Edificio Industrial en Txonta 32.</p> <p>116. Transformaciones Metalúrgicas Norma S.A.</p> <p>55. Central Hidroeléctrica G.A.C.</p> <p>91. Edificio Industrial en Gisastubide 1-2</p> <p>89. Cadenas Iris.</p> <p>233. Viaducto Txonta.</p>	<p>El área, representa el mantenimiento de una manera propia de la arquitectura industrial eibarresa en un entorno de concentración industrial. Refleja perfectamente la concentración de elementos industriales, contruidos en altura y constreñidos en el escaso espacio llano disponible en la vaguada de la regata. Es el área-lugar que mejor singulariza ese crecimiento en altura y la convivencia entre espacio residencial e industrial. Alberga edificios en altura que van desde los 40 a los 70: presentan un alto valor de oportunidad por sus grandes posibilidades de adaptación y nuevos usos.</p>
--	--





Según la memoria urbanística, 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

Por otra parte en base al informe de la COTPV sobre la 4ª Modificación de PGOU, donde no se mencionaba ninguna objeción a la ordenación propuesta sobre este aspecto 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 esta modificación puntual del PGOU 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.*



## **8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES**

En este apartado, se han analizado los Planes Territoriales y Sectoriales que afectan al municipio de Eibar y que podrían tener alguna incidencia sobre la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana para los ámbitos de Errekatxu y Txonta.

### **8.1. Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)**

*(Aprobación Definitiva de la Revisión por Decreto 128/2019, de 30 de julio)*

Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), con aprobación definitiva de su Revisión por Decreto 128/2019, de 30 de julio, constituyen el marco general de referencia para los restantes instrumentos de Ordenación del Territorio y agrupa el territorio en Áreas Funcionales y establece la regulación de las Categorías de Ordenación y Condicionantes Superpuestos.

Eibar y Ermua se consideran Cabecera dentro del Sistema de Asentamientos, y como Eje de Transformación de las Áreas Funcionales, Eibar se encuentra dentro del Área Funcional del Bajo Deba - Debarrena.

Las nuevas cuestiones planteadas como consecuencia de la revisión de las DOT, que pueden tener algún tipo de influencia sobre el entorno de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana son las siguientes:

- Optimización de la utilización del suelo ya artificializado, promoviendo la regeneración urbana y la mixticidad de usos.
- Incorporación del concepto de gestión sostenible de recursos: autosuficiencia conectada, agua, soberanía energética, economía circular, etc.
- Promover la movilidad sostenible concediendo especial atención a la movilidad peatonal y ciclista, al transporte público multimodal y a la optimización de la intermodalidad.
- Inclusión de la gestión del paisaje, patrimonio cultural y natural, y recursos turísticos a través de los instrumentos de ordenación, convirtiendo el paisaje en una referencia en la ordenación territorial.

Inclusión de cuestiones novedosas en la ordenación del territorio que se consideran de carácter transversal como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el euskera, el cambio climático, la salud y la interrelación territorial.



## **8.2. Plan Territorial Parcial del Bajo Deba – Deba Barrena**

*(Decreto 86/2005, de 12 de abril. Revisión- Memoria de Seguimiento de 2020)*

En concreto respecto a Eibar la memoria de revisión de 2020 cita lo siguiente: “desempeña funciones de cabecera comarcal. Se prevén actuaciones de regeneración de centro urbano como factor dinamizador de la economía y cambio de imagen necesario. El crecimiento debe orientarse a cuestiones de calidad urbana, no de cantidad. Estas operaciones deben integrar aspectos dotacionales, residenciales y terciarios, que posibiliten la recuperación del tejido urbano, con usos industriales obsoletos”.

Para el municipio de Eibar, las actuaciones más importantes que prevé el PTP (en el artículo 30) son la reconversión/renovación urbana de Txonta, Matsaria y Asua Erreka de actividades económicas a residencial de alta densidad.

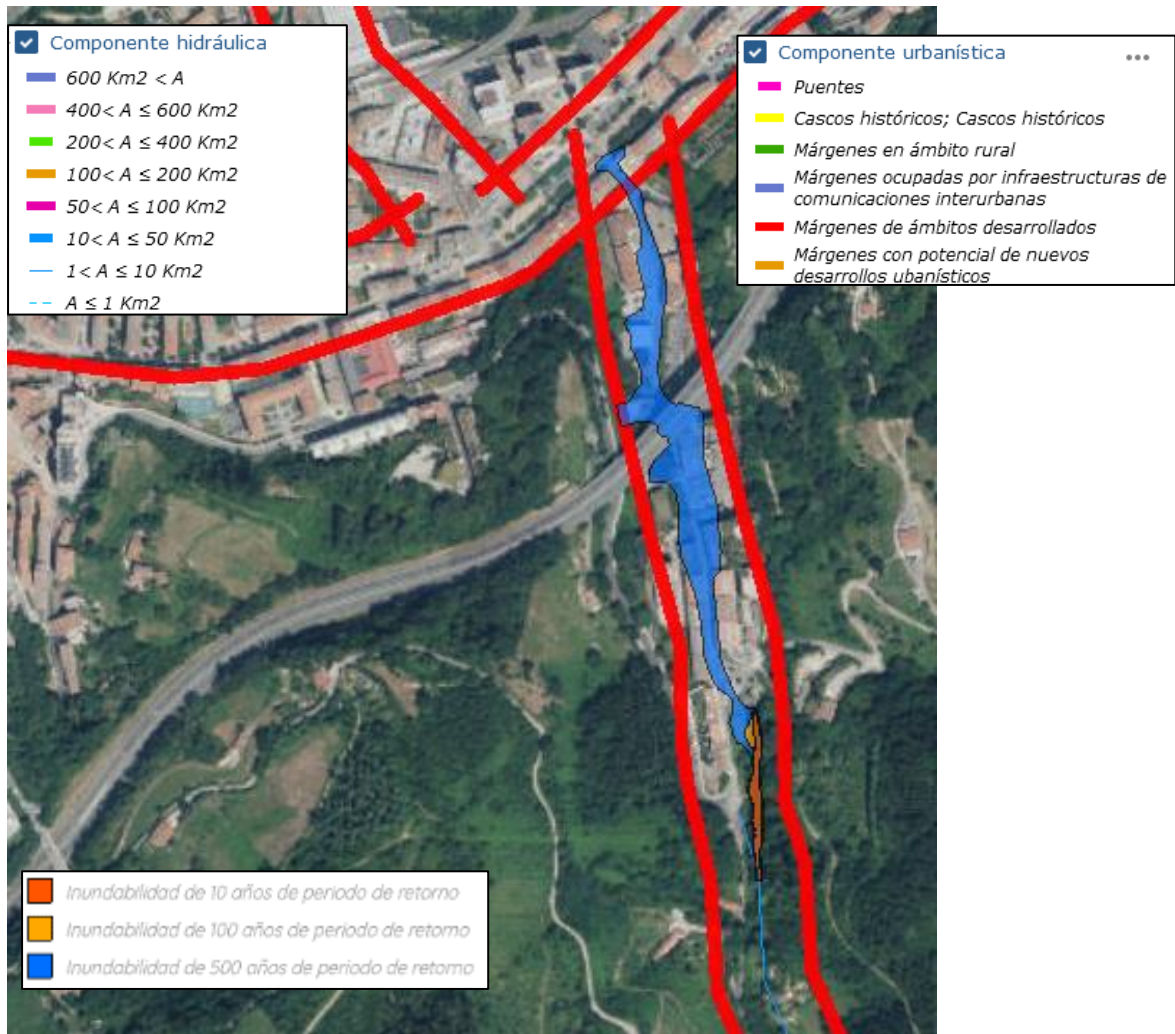
El PTP adopta diferentes consideraciones para cada ámbito:

- En Errekatxu determina el ámbito como Asentamiento Urbano – ámbito de desarrollo urbano – Residencial existente.
- En Txonta determina el ámbito como Asentamiento Urbano – ámbito de desarrollo urbano –Residencial Reurbanización de densidad alta RV (40-75 viv/ha.)

## **8.3. Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos**

*(Aprobación Definitiva de la Modificación por Decreto 449/2013, de 19 de noviembre)*

En el ámbito de Txonta el arroyo se encuentra soterrado en su mayor parte, estando considerado según la componente urbanística como tramo 0, con una cuenca afluyente entre 1 y 10 km<sup>2</sup>. Respecto a la componente urbanística, todo el ámbito se considera Márgenes en Ámbitos Desarrollados. El ámbito se incluye parcialmente dentro de la ARPSI con código ES017-BIZ-DEB-05, por lo que deberá tenerse en cuenta la normativa específica de aplicación.



**Imagen 30.** Componente hidráulica y Urbanística. Inundabilidad Fuente visor geoEuskadi.

#### **8.4. Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Oriental. 3º Ciclo 2022-2027**

(Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, [...],)

Al tratarse de zonas urbanas inundables se deberá atender a lo especificado en los artículos 44 (Municipios con riesgo de inundabilidad cuya morfología de su territorio imposibilite o dificulte seriamente la solución de sus requerimientos urbanísticos.) y artículo 45 (Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable) relativo a las nuevas edificaciones, su cota de edificación y la avenida de periodo de retorno de 500 años. Así mismo, respecto a la urbanización se deberá de considerar el artículo 48 relativo a *los sistemas de drenaje urbano sostenible*.



## **8.5. Plan de Gestión del Riesgo de Inundación**

(Real Decreto 197/2023, de 21 de marzo, por el que se aprueba la revisión y actualización del plan de gestión del riesgo de inundación de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental)

La modificación presente se deberá de adaptar a las determinaciones de las medidas de prevención, protección, y preparación del Plan. Se considera que la zona de Txonta se incluye en la ARPSI con código ES017-BIZ-DEB-05. Ésta se engloba dentro del Grupo IV: ARPSIs con un riesgo residual en las que la gestión del riesgo debe centrarse en medidas de carácter no estructural.

## **8.6. Plan Territorial Sectorial Agroforestal**

(Aprobación Definitiva por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre)

Su análisis no procede debido a que el ámbito de modificación del P.G.O.U. se sitúa sobre suelo urbano.

## **8.7. Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales**

(Aprobación Definitiva por el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre. En revisión parcial)

Se trata de un documento con casi 2 décadas por lo que el análisis e interpretación que realiza no es muy acorde a la situación actual. En todo caso, considera el Bajo Deba como una zona muy densa con "competencia" por los usos del suelo. Reconoce el ámbito de Txonta como una zona de dudosa viabilidad y poco aconsejable para el desarrollo de nuevos suelos industriales. Para la zona de Eibar no se recogen propuestas de creación pública de suelo para actividades económicas.



## 9. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

A la hora de determinar los posibles efectos ambientales derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Eibar, se identifican en primer lugar, las acciones inductoras de posibles alteraciones ambientales y, a continuación, se procede a la identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados.

### 9.1. Identificación de las acciones inductoras de posibles impactos

Destacan las siguientes actuaciones que pueden generar impactos:

#### Ámbito de Errekatxu

- Levantamiento del firme, excavaciones y movimiento de tierras.
- Desbroce y tala de vegetación arbustiva y arbórea en la zona de pradera (frutales, entre otros).
- Desbroces y tratamientos específicos en zonas con flora invasora.
- Derribo parcial de los edificios de viviendas y de los garajes.
- Gestión de sobrantes de excavación, de RCD's y, potencialmente residuos peligrosos (analizando si contienen amianto).
- Construcción de nuevos edificios con sus correspondientes plantas bajo rasante e infraestructuras asociadas (abastecimiento, saneamiento, energía, telefonía, etc.).
- Construcción y adecuación de nueva calle.
- Acondicionamiento de espacios libres.

#### Ámbito de Txonta

- Gestión de suelos potencialmente contaminados.
- Levantamiento del firme, excavaciones y movimiento de tierras.
- Desbroce y tala de vegetación arbustiva y arbórea.
- Desbroces y tratamientos específicos en zonas con flora invasora.
- Derribos de edificaciones.
- Gestión de sobrantes de excavación, RCD y, potencialmente, residuos peligrosos (amianto).
- Construcción de nuevos edificios con sus correspondientes plantas bajo rasante e infraestructuras asociadas (abastecimiento, saneamiento, energía, telefonía, etc.).
- Construcción y adecuación de nuevas calles peatonales y rodadas.



- Acondicionamiento de espacios libres.

Durante la fase de funcionamiento, al ser zonas de usos residenciales y servicios, las acciones generadoras de impactos se considera que serán poco significativas:

- Consumo de agua, electricidad, y otros recursos.
- Aumento del tráfico para acceder a las nuevas residencias y servicios.
- Posible aumento de niveles sonoros por las futuras nuevas actividades.
- Mantenimiento de espacios verdes: erradicación y control de EEI, etc.

## 9.2. Identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados

Por otro lado, se presentan una relación de los componentes ambientales con sus características, cualidades y procesos asociados, que puedan verse afectados, positiva y/o negativamente, por las ejecuciones de las determinaciones de la modificación puntual del P.G.O.U.:

Componente ambiental	Elementos o propiedades ambientales
Suelo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ocupación y pérdida de suelo.</li><li>- Excavaciones y movimientos de tierras.</li><li>- Gestión de suelos potencialmente contaminados</li></ul>
Aire	<ul style="list-style-type: none"><li>- Contaminación atmosférica</li><li>- Ruido</li></ul>
Vegetación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eliminación de vegetación arbórea, arbustiva y herbácea.</li><li>- Control y erradicación de EEI.</li><li>- Plantaciones en los espacios verdes nuevos.</li></ul>
Sistema hídrico	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afección a cauces.</li><li>- Afección a la permeabilidad del suelo (drenaje).</li></ul>
Biodiversidad	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora y/o disminución de biodiversidad urbana.</li></ul>
Paisaje	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cambios en la percepción del paisaje urbano, cultural y natural.</li></ul>
Residuos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Generación de residuos.</li></ul>
Recursos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Consumo de recursos.</li></ul>
Patrimonio histórico/cultural	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afección al patrimonio y/o entorno.</li></ul>
Medio humano y social	<ul style="list-style-type: none"><li>- Calidad de vida / Habitabilidad/Regeneración urbana.</li><li>- Empleo.</li><li>- Movilidad/Accesibilidad</li></ul>
Cambio climático	<ul style="list-style-type: none"><li>- Contribución al cambio climático.</li></ul>



En ambos ámbitos, las afecciones ambientales se producirán principalmente durante la fase de obras por:

- Realización de desbroces de vegetación (ruinas industriales y en el resto de los ámbitos de actuación).
- Demolición de edificios: tráfico de maquinaria, ruido, polvo, etc.
- Actuaciones en zonas con suelos potencialmente contaminados: tráfico de maquinaria, ruido, polvos, etc.
- Excavaciones y movimientos de tierra
- Trabajos de urbanización y construcción de nuevas edificaciones e infraestructuras

Durante la fase de funcionamiento, habrá cambios de consideración en estos entornos urbanos, debido a las medidas de regeneración urbanística previstas:


- Aumento de la población residente
- Aumento del transporte público y privado.
- Revitalización de actividades económicas terciarias.
- Aumento de la calidad de los espacios públicos.
- Nuevos equipamientos sociales.
- Cambios en la percepción del paisaje.
- Integración de criterios ambientales en las nuevas edificaciones y urbanizaciones.


La interacción entre los factores ambientales y las acciones derivadas de la Modificación Puntual del P.G.O.U. se plasman en las matrices de causa-efecto adjuntas.



MATRIZ: IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS INCLUIDAS  
EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EIBAR. - ÁMBITO DE ERREKATXU.

ACCIONES		SUELO		AIRE		VEGETACIÓN	SISTEMA HÍDRICO		BIODIVERSIDAD URBANA	CALIDAD PAISAJÍSTICA	GENERACIÓN DE RESIDUOS	CONSUMO DE RECURSOS	PATRIMONIO CULTURAL	MEDIO SOCIAL			
		Reutilización/Ocupación	pérdida de suelo	Contaminación	Ruido		Afección a cauces	Drenaje						CALIDAD DE VIDA	EMPLEO	MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD	CAMBIO CLIMÁTICO
Fase de obras	Excavaciones y movimiento de tierras																
	Desbroce y eliminación de la vegetación (incluido EEI)																
	Derribos de edificio y otros elementos constructivos																
	Construcción de edificaciones																
	Construcción y adecuación de viales e infraestructuras																
	Acondicionamiento de los espacios libres																
Fase funcio- namiento	Uso residencial																
	Presencia de nuevas edificaciones																
	Uso y presencia de los espacios verdes públicos																

Positivo 

Poco significativo 

Significativo 

Muy significativo 

MATRIZ: IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS INCLUIDAS  
EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EIBAR. - ÁMBITO DE TXONTA.

ACCIONES		SUELO		AIRE		VEGETACIÓN	SISTEMA HÍDRICO		BIODIVERSIDAD URBANA	CALIDAD PAISAJÍSTICA	GENERACIÓN DE RESIDUOS	CONSUMO DE RECURSOS	PATRIMONIO CULTURAL	MEDIO SOCIAL			
		Reutilización/Ocupación	Pérdida de suelo	Contaminación aire	Ruido		Afección a cauces	Disminución de la capacidad de recarga						CALIDAD DE VIDA	EMPLEO	MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD	CAMBIO CLIMÁTICO
Fase de obras	Descontaminación de suelos	■												■	■		
	Excavaciones y movimiento de tierras				■						■						
	Desbroce y eliminación de la vegetación														■		
	Control y erradicación de EEI de flora					■				■					■		
	Derribos de edificios y otros elementos constructivos				■						■		■	■	■	■	
	Construcción de edificaciones				■							■			■		
	Construcción y adecuación de viales e infraestructuras				■							■			■		
	Acondicionamiento de los espacios libres						■			■	■					■	
Fase funcionam- miento	Actividad en los edificios (Residencial y servicios)	■												■	■		
	Presencia de nuevas edificaciones	■												■	■		
	Uso y presencia de los espacios verdes públicos			■		■			■	■				■			■

Positivo

Poco significativo

Significativo

Muy significativo



### **9.3. Caracterización y valoración de las potenciales afecciones**

#### Ocupación y pérdida de suelo

En el ámbito de Errekatxu, la mayor parte de las actuaciones consisten en la reutilización de suelos ya artificializados dentro de la trama urbana, por lo que las afecciones respecto a la ocupación y pérdida de suelo se consideran Poco significativas y se valoran como Compatible.

Respeto a Txonta las afecciones son de una magnitud superior, aunque se considera igualmente como poco significativa ya que son suelos ya artificializados y la ocupación y pérdida de nuevos suelos es reducida, además de corresponderse muchos de ellos con suelos potencialmente contaminados. En estas parcelas será preciso poner en marcha el proceso de declaración de calidad del suelo y posterior descontaminación, antes de ser aptos para nuevos usos residenciales, por ello se considera una afección Positiva el saneamiento y reutilización de estas parcelas.

#### Ruido y contaminación atmosférica

Toda obra conlleva la generación de ruido y un aumento de partículas en suspensión y contaminantes atmosféricos debido al funcionamiento de la maquinaria, circulación de vehículos y la propia actividad constructora.

Esto generará molestias a las personas que viven en los entornos de Errekatxu, y más especialmente en Txonta debido a la magnitud de las obras y actuaciones previstas, que además conllevan el riesgo de derribo de elementos potencialmente contaminantes que pudieran afectar a la calidad del aire y la salud de las personas residentes. Se trata por tanto de afecciones que pudieran ser Significativas que se valoran como Moderadas y que requieren de la adopción de medidas correctoras. En todo caso, se consideran afecciones temporales y reversibles ya que desaparecerán una vez acabadas todas las obras.

En la fase de funcionamiento, en algunas viviendas superiores de Errekatxu y de las parcelas 1 y 2 de Txonta se seguirán superando los OCA durante el periodo de noche a pesar de las medidas propuestas en el estudio acústico.

En este contexto, destacar que los niveles sonoros actuales ya son elevados en este entorno, derivados del tráfico en la infraestructura viaria del viaducto de la AP-8.



### Afección a la vegetación

En el entorno de Errekatxu es escasa la vegetación afectada por la ejecución de las propuestas (viviendas, nuevos viales y aceras), por lo que las afecciones se consideran Poco Significativas.

En Txonta, aunque la afección a la vegetación es mayor y de diversa índole, se considera asimismo Poco Significativa porque afecta principalmente a ejemplares jóvenes de especies pioneras como fresnos y sauces, que han colonizado algunos de los edificios industriales en ruinas u obsoletos a derribar. En estos mismos edificios y en el entorno también proliferan diferentes tipos de especies exóticas invasoras (EEI), cuya eliminación se considera que tendrá un efecto Positivo. Si bien debido a la capacidad de reproducción de las EEI, será preciso implementar una serie de medidas protectoras y de gestión.

En los espacios libres se deberá actuar respetando el arbolado autóctono, especialmente la zona de árboles maduros presentes en la zona norte del ámbito, erradicando las especies exóticas dispersas y sustituyéndolas por especies autóctonas. En general se considera una afección Poco Significativa que se valora como compatible, si se adoptan las medidas necesarias para minimizar la afección a la vegetación autóctona de interés.

### Sistema Hídrico

En ambos ámbitos los cauces se encuentran soterrados, no generándose nuevas afecciones directas teniendo en consideración su situación actual. Por otra parte, las actuaciones constructivas y urbanizadoras pueden llegar a afectar, en mayor o menor medida, a la permeabilidad y drenaje del terreno, por lo que se recomienda incluir Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en los proyectos de edificación y urbanización para ambos ámbitos, especialmente en el caso de Txonta debido a su gran superficie, tal y como ya se contempla en la normativa urbanística.

En las zonas de espacios libres se priorizarán tratamientos que no impermeabilicen el suelo.

Durante la fase de obras estas afecciones, aunque puntualmente puedan ser Significativas, al ser temporales, reversibles y que admiten medidas protectoras se consideran Compatibles. Durante la fase de funcionamiento si se han aplicado soluciones basadas en los SUDS, se consideraría una afección Poco Significativa, o incluso Positiva, respecto a la situación actual.



### Biodiversidad Urbana

Actualmente las edificaciones, especialmente las de estado ruinoso, de ambos ámbitos están siendo utilizados como hábitat (tanto reproductivo, alimentación y refugio) para diferentes tipos de fauna (aves, reptiles, quirópteros, etc.) y están colonizadas puntualmente por especies vegetales. En ambos casos, se tratará de taxones generalistas, pero algunos de ellos catalogados (como todos los quirópteros y especies insectívoras).

El derribo de las edificaciones puede conllevar por tanto una afección, en mayor o menor medida, Significativa por la pérdida de su hábitat, por lo que se recomienda implementar diferentes medidas, tanto preventivas como compensatorias, dirigidas al rescate previo a las obras o a la inclusión de refugios y otros elementos en los proyectos de edificación Compatibles con el fomento de la biodiversidad urbana.

### Afección a la calidad del paisaje

En la zona de Errekatxu, la edificación actual en P1 con tejado a dos aguas y con altura PB+5/PB+3 se considera integrada en el entorno, la nueva edificación afectará a las viviendas ubicadas al sur parcialmente por disminución de la visibilidad, por lo que se considera una afección Poco Significativa. Respecto a P2, la afección es igualmente poco relevante ya que no rompe las visuales de ninguna otra zona. Por otro lado, las medidas de regeneración urbana previstas mejorarán la percepción del paisaje del entorno.

Con respecto al ámbito de Txonta, éste cuenta actualmente con un paisaje industrial muy degradado debido al abandono de muchas de las edificaciones existentes. Durante la fase de obras, el impacto se considera que será Poco Significativo, dada los escasos observadores potenciales además de ser temporal y reversible. Una vez acabada toda la remodelación urbana, se considera que el espacio habrá mejorado de manera relevante su calidad paisajística. En todo caso, esta mejora deberá de ser armonizada con el tratamiento de los espacios libres y la integración de parte del patrimonio industrial existente, priorizando un diseño cercano a la naturaleza y manteniendo e integrando los elementos de interés existentes.

No obstante esta mejora indudable de la calidad del paisaje derivada de las propuestas contenidas en la modificación puntual, la presencia del viaducto que atraviesa el ámbito de Txonta, seguirá representando un impacto residual en el paisaje con nulas posibilidades de integración.



Para las zonas de espacios libres se deberá de realizar una retirada de todos los elementos discordantes y obsoletos de las "txabolas" y huertos abandonados.

Para las zonas con uso se recomienda su integración paisajística y la eliminación de los elementos degradantes del paisaje.

#### Generación de residuos

Durante la fase de obras se generará un volumen considerable de residuos de diferente tipología (zonas pavimentadas, tierras y rocas, residuos de construcción y demolición, etc.) que deberán gestionarse de manera adecuada a sus características.

En Errekatxu la generación de residuos, se considera una afección Poco significativa debido al volumen de materiales de excavación y de derribo que se va a generar. En caso de afectar a zonas que posean fibrocemento se deberá de tomar todas las medidas protectoras para el medio ambiente y las personas durante su retirada por la posible existencia de materiales con amianto. En general, se identifica como una afección Compatible al ser posible una gestión adecuada de los mismos, retirando potenciales riesgos para la salud de las personas residentes en la zona.

En Txonta, la generación de residuos se considera que pueda ser una afección muy significativa debido a:

- Alto volumen de Residuos de construcción y demolición (RCD), derivados de los derribos y de las excavaciones
- Posible presencia de fibrocemento con amianto.
- Posible presencia de otros residuos contaminantes.
- Existencia de suelos potencialmente contaminados.
- Presencia de otros tipos de residuos dentro de las edificaciones (ver apartado 6 de caracterización de la situación actual).

Por otra parte, en la zona destinada a espacios libres de Txonta se constata la presencia de zonas degradadas de diferente tipología y un gran volumen de residuos tanto RCD vertidos en caminos, como de elementos de todo tipo en "txabolas" y huertos abandonadas que deberán ser, asimismo, gestionados adecuadamente en base a la normativa vigente.

#### Consumo de recursos

Las obras de urbanización, la construcción de las nuevas edificaciones, así como la adecuación de los espacios libres supondrán un considerable consumo de recursos.



Durante la fase de funcionamiento y uso de las nuevas edificios, principalmente residenciales, el consumo de recursos podrá ser minimizado mediante la adopción de criterios de sostenibilidad en el diseño, mantenimiento y gestión de los nuevos edificios, tal y como establece la Ley de Sostenibilidad Energética de la CAPV (Ley 4/2019), o por la inclusión de medidas y certificaciones de edificación sostenible.

El consumo de recursos (agua, energía, otros materiales.) así como la producción de residuos crecerán de manera proporcional al crecimiento urbano previsto. Este aumento se considera un impacto poco significativo que se valora como Compatible, al considerar que, al igual que la generación de residuos, esta nueva población dejará de consumir estos recursos en sus residencias anteriores.

#### Efectos sobre el patrimonio histórico cultural

Como se ha descrito anteriormente, en el ámbito existen varios elementos propuestos para su protección por parte del Centro de Patrimonio Cultural de Gobierno Vasco, y otros incluidos en diferentes inventarios de edificios e instalaciones de interés. Excepto los edificios de AIBE (Gisastubide 5) y Transformaciones metalúrgicas Norma S.A (Txonta 34), que se considera pudieran quedar integrados en la nueva trama urbana, el resto quedan fuera de ordenación, al no ser compatibles con el desarrollo del ámbito residencial previsto.

Teniendo en cuenta lo anterior, la afección sobre el patrimonio industrial se considera una afección Significativa que se valora como Moderada, teniendo en cuenta el estado de abandono que puntualmente presentan y su incompatibilidad con las necesidades residenciales previstas. Al respecto, la normativa urbanística recomienda, antes de proceder a su demolición, completar los estudios de todos los elementos afectados para que quede constancia de los cambios de un barrio industrial como Txonta y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones (ver apartado de medidas correctoras).

Por otra parte, en la zona destinada a espacios libres, al este en el camino existente se mantienen restos de antiguos muros de mampostería que además de conformar un valor cultural y paisajístico a preservar, sirven de refugio para numerosa fauna y flora, por lo que se recomienda sean puestos en valor en las acciones de adecuación de dichas zonas.

#### Calidad de vida y empleo

Toda obra conlleva la alteración de la calidad de vida o habitabilidad del entorno afectado (ruido, emisión de contaminantes, limitaciones para la accesibilidad y el



tráfico, etc.). No obstante, la población afectada es reducida y estas afecciones tienen carácter temporal, cesando una vez se concluyan las obras por lo que su afección se considera Poco significativa y se valora como Compatible.

Habrá que adoptar las medidas oportunas relativas a los suelos contaminados y a los residuos peligrosos de forma que se eviten las afecciones a la población.

Posteriormente, tras la regeneración urbana, se considera que mejorará considerablemente la calidad de vida de las personas que residen actualmente y las futuras, ya que desaparecerán los potenciales riesgos de inseguridad que conlleva vivir rodeado de edificaciones en ruinas, poco salubres y que puedan albergar sustancias contaminantes en su interior. Por otra parte y desde una perspectiva de género, se intuye que mejorará la seguridad de los colectivos más vulnerables.

Generar espacios libres de calidad en este entorno, revitalizar y propiciar el establecimiento de servicios en el barrio va a mejorar indudablemente la calidad de vida de las personas residentes y usuarias del lugar.

La repercusión respecto a la creación de empleo será eminentemente positiva, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento.

#### Movilidad/accesibilidad

Durante la fase de obras de ambos ámbitos se va a generar molestias a las personas residentes respecto a la movilidad y accesibilidad, pero serán puntuales durante la ejecución de las obras por lo que se considera un impacto Poco significativo y Compatible.

Posteriormente, el aumento del número de residentes generará un mayor tráfico de vehículos para el acceso a los aparcamientos de las viviendas y/o de los servicios. No obstante, el aumento de la peatonalidad y la propuesta de una vía de acceso complementaria minimizarán la posible afección del aumento de tráfico rodado.

#### Contribución al cambio climático

Durante el proceso de derribo, excavación y posterior construcción de los edificios (principalmente debido al funcionamiento de la maquinaria), habrá un aumento de emisiones de CO<sub>2</sub> derivado del necesario consumo de combustibles fósiles. En este contexto, este impacto se considera Poco significativo por su escasa magnitud y temporalidad.





Durante la fase de funcionamiento, si se tienen en cuenta medidas de edificación sostenible, la potenciación de arbolado en los espacios libres y otras medidas dirigidas a la eficiencia y el ahorro energético (apartado 10), se puede contribuir a la mitigación del cambio climático.

## **10. PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y/O COMPENSATORIAS**

Las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias tienen como objeto minimizar y/o compensar las posibles afecciones ambientales, estableciendo unas recomendaciones dirigidas a que el desarrollo de las determinaciones propuestas por la modificación puntual del P.G.O.U., para los ámbitos de Errekatxu y Txonta, generen el menor impacto ambiental posible.

Además de las medidas a aplicar durante la ejecución de las obras, se contemplan otras medidas susceptibles de ser incluidas previamente en los proyectos de urbanización y edificación que pueden considerarse medidas preventivas, incorporando la visión de la sostenibilidad ambiental en dichos proyectos (consumo de materiales, energía, emisiones de CO<sub>2</sub>, generación de residuos, etc.). Estas medidas van también dirigidas a generar efectos positivos sobre la biodiversidad urbana, además de compensar la pérdida de ciertos elementos de interés natural y paisajístico,

### Medidas para la delimitación del ámbito máximo de afección

Previo al inicio de las labores de derribo, las obras de urbanización y de edificación previstas, se delimitará la zona de actuación que será el área mínima indispensable para la realización de las mismas, restringiendo al máximo la ocupación de otros espacios con instalaciones auxiliares, materiales de obra y la circulación de maquinaria y vehículos fuera de las áreas habilitadas para tal fin, evitando la afección de zonas de mayor valor ambiental y/o menos artificializadas.

### Medidas en relación con la calidad del agua y los recursos hídricos

Durante la fase de construcción, se tomarán las siguientes medidas de prevención genéricas:

- Los materiales sobrantes, residuos, escombros o acopios de material de obra no se acumularán en las cercanías del arroyo Txonta o su área de influencia,



ubicándolos preferentemente en zonas ya artificializadas y con sistemas de retención de sólidos que eviten los arrastres por lluvias.

- El mantenimiento de los vehículos y la carga de combustible se llevará a cabo en zonas con solera impermeable y sistema de recogida de derrames, en su defecto en los establecimientos dedicados a estas actividades.
- En cuanto a la impermeabilización del suelo, se planteará la utilización de materiales permeables en zonas semipeatonales, zonas de estacionamiento, etc. Así mismo, deberá tenerse en cuenta una gestión sostenible de los recursos hídricos en las nuevas instalaciones y edificaciones (redes separativas, mecanismos de ahorro de agua, recogida de aguas pluviales para riego y otros usos no sensibles, etc.).

Por otra parte, la normativa urbanística de la modificación del PGOU ya contempla la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en sus diversas modalidades: Cubiertas vegetadas, Aljibes, Alcorques de infiltración, Pavimentos permeables, Pozos, zanjas y depósitos de infiltración, Parterres inundables, Drenes filtrantes, Cunetas vegetadas, Franjas filtrantes, Filtros de arena, Balsas de detención y/o infiltración, Estanques.

Respecto al riesgo de inundabilidad y teniendo en cuenta que el ámbito está afectado sobre todo por el periodo de retorno de 500 años y en zona de flujo preferente, 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.

#### Medidas en relación a los impactos sobre la calidad del aire

En todas las obras de construcción y, principalmente, cuando se estén llevando a cabo labores de excavación y de derribo, se adoptarán como mínimo las siguientes medidas genéricas de protección:

- Labores de limpieza del entorno y accesos.
- El almacenamiento de productos pulverulentos (tierras, cemento, etc.) se realizará de manera que se evite su dispersión por el viento, también en las operaciones de carga y descarga.
- La carga de los camiones deberá ir debidamente protegida y cubierta, con objeto de evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.



### Medidas en relación a la contaminación acústica

Según las conclusiones del estudio acústico, se recomienda colocar barreras acústicas en el viaducto de la AP-8, cambiar el tipo de firme y reducir a 80 km/h la velocidad. No obstante, en algunas de las viviendas más elevadas se superarán los OCA, por lo que será necesario la declaración de los ámbitos que correspondan como Zona de Protección Acústica Especial.

Por otra parte, la normativa particular de la modificación del PGOU propone diversas medidas que ha de recoger el proyecto de urbanización para el control acústico (Utilización de pavimentos absorbentes del ruido, barreras vegetales, pantalla acústica sobre el viaducto de la AP-8, etc.).

En cuanto al ruido producido durante la fase de obras, la maquinaria a utilizar deberá cumplir con la normativa europea correspondiente a las emisiones sonoras (Directiva 2000/14/CEE) y el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, priorizando el uso de maquinaria, equipos y pavimentos de baja emisión acústica, según lo especificado en la Ley 37/2007 de 17 de noviembre, de Ruido. En cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

En cualquier caso, el desarrollo de la modificación puntual deberá asegurar el cumplimiento de los límites sonoros establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Decreto 213/2012, del ruido de la CAPV.

### Medidas en relación a la contaminación lumínica

Para la fase de redacción del proyecto de urbanización, se recomienda tener en cuenta los siguientes aspectos en aras a minimizar la contaminación lumínica y el ahorro energético:

- Aplicación de tecnologías LED para la reducción del consumo.
- Direccional la iluminación hacia el suelo para disminuir la contaminación lumínica.
- La altura de las farolas deberá ser la menor posible para favorecer el aprovechamiento de la luz en el suelo.
- Utilización de luces amarillas o filtros amarillos para reducir la mortalidad de insectos.



En todo caso, se cumplirán con lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008 por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

#### Medidas en relación a los impactos sobre el paisaje

Las medidas que se adopten dirigidas a la regeneración urbana integral de los dos ámbitos considerados, junto con el diseño de los nuevos edificios y la rehabilitación de otros edificios e infraestructuras contribuirán a la mejora paisajística, social y ambiental de unos entornos que actualmente presentan altos niveles de degradación.

La reintroducción de vegetación arbórea y arbustiva autóctona en los espacios libres, la salvaguarda, siempre que sea posible, de los elementos naturales de interés (setos, manchas de frondosas, pies arbóreos, antiguos muros, etc.) y de los elementos del patrimonio cultural previstos, así como la eliminación de los focos de vertido y de la abundante vegetación exótica invasora, favorecerá asimismo una percepción positiva del paisaje.

#### Medidas en relación a los impactos sobre la vegetación

Como criterio general y medida compensatoria a la eliminación de las especies arbóreas y arbustivas incompatibles con la ordenación del ámbito, una vez finalizadas la fase de obra, se procederá a la plantación de especies arbóreas y arbustivas autóctonas en las áreas aptas para ello, teniendo en cuenta los siguientes aspectos y criterios:

- Uso de especies autóctonas adecuadas, preferentemente árboles y arbustos acompañantes de bosque mixto de frondosas atlántico (fresnos, arces, robles, avellanos, espino blanco, acebo, laurel, etc.), priorizando la introducción de setos arbustivos autóctonos de fruto al objeto de favorecer espacios de cría, estancia y alimentación a la fauna (especialmente aves e insectos). Se recomienda tener en cuenta el Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles (Ihobe 2017).
- Favorecer espacios verdes para la absorción de CO<sub>2</sub> y minimizar las islas de calor.
- Previamente al comienzo de las obras y durante el replanteo de las mismas se realizará un recorrido exhaustivo por el ámbito, con el objeto de marcar, si los hubiera, los ejemplares arbóreos que no interfieran en las labores proyectadas y puedan conservarse o, en su caso, trasplantarse, eliminando



únicamente los pies arbóreos que resulten incompatibles con la ordenación resultante.

- En las zonas donde se vayan a realizar labores mecánicas junto a árboles que van a ser preservados, estos deberán ser protegidos adecuadamente. Si aun adoptando medidas de protección, se provoca alguna herida, estas deberán sanearse adecuadamente.
- Previo a las obras y durante las mismas se procederá a la eliminación de focos de flora invasora existente en los ámbitos de Txonta y Errekatxu. Esta eliminación se realizará mecánicamente, recogiendo propágulos y semillas y realizando un tratamiento de la flora mediante incineración o podredumbre previo a su vertido.
- En el caso de necesitar aportes de tierra vegetal externa a la zona de obras se comprobará que no posea y no provenga de una zona en la que existen especies invasoras.
- Uso de maquinaria en condiciones de limpieza adecuada, que garantice el nulo aporte de restos vegetales o semillas que puedan permitir la implantación de las especies invasoras.
- Vigilancia de las obras durante el periodo de garantía de las mismas, y obligación de eliminación de los ejemplares de flora invasora que puedan afincarse, en particular *Cortaderia selloana*, *Buddleja davidii* y *Reynoutria japonica*.
- Se deberá de establecer un protocolo de actuación y gestión de la flora exótica invasora, incorporando la prohibición de uso por parte de administraciones y particulares de las especies de carácter invasor incluidas en la normativa al respecto (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras).

#### Medidas en relación con la protección de la fauna

- Previo a ejecución de los derribos se deberá de realizar una inspección de las cubiertas con lámina de agua para detectar la posible presencia de anfibios catalogados. En caso de detectarse se deberá informar al Servicio de Patrimonio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa para su rescate y gestión.
- En la implantación del arbolado se incluirán estratos arbustivos, con especies autóctonas preferentemente de fruto, para favorecer la presencia de alimento para la fauna.



- Por otro lado, las medidas propuestas de reintroducción de la vegetación autóctona contribuyen a favorecer y minimizar las escasas afecciones sobre la fauna derivadas de la ejecución de las propuestas de la modificación puntual.

Por otra parte, se recomienda la implantación de medidas a incluir en el diseño de las nuevas edificaciones en aras a incrementar la biodiversidad urbana y compensar la pérdida de hábitats de las aves insectívoras y de los murciélagos, además de dar cumplimiento al marco normativo que ampara las especies silvestres, independientemente de si habita en el medio natural o urbano: *Directiva Aves (Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres), por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (LPNB), Ley 9/2021 de conservación del patrimonio natural en Euskadi (art 73) y por el artículo 334 del Código Penal.*

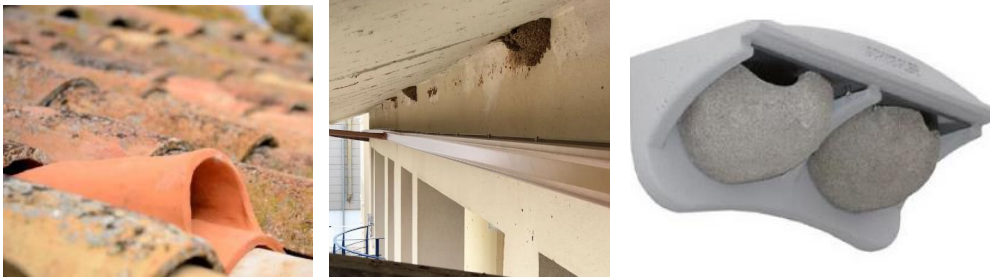
Todas las medidas a adoptar se deberían incorporar a la memoria de proyecto, a sus planos constructivos y al documento de mediciones y presupuesto.

Entre otras medidas y dirigidas a las siguientes especies objetivo: Aves (Avión común, vencejo, gorrión común, golondrina común, colirrojo tizón) y Quirópteros (murciélago enano o común, otros del género *Pipistrellus*, y posiblemente pequeño de herradura, entre otros), pueden ser idóneas para adoptar en el proyecto de urbanización y edificación, principalmente en el ámbito las siguientes:

- Mantener oquedades en las fachadas para el uso por parte de vencejos, etc.
- Refugios prefabricados para aves insectívoras y quirópteros.
- Inclusión de tejas refugio en las cubiertas para quirópteros y aves
- Voladizos e inclusión de oquedades bajo cubierta en transición con los voladizos



Apertura de ranura bajo (izquierda) o en frente de alero de madera (arriba), posibilitando el acceso a especies diversas, como gorrión y vencejo. Fotos: Miguel Ángel García Grande



Para más información sobre estos aspectos:

- <https://avesyedificios.seo.org/>
- <https://avesyedificios.seo.org/donde-actua/#9d0032154ad513d82>
- <https://birdsclean.com/2018/06/18/suciedad-de-nidos-de-golondrinas/>
- [https://www.researchgate.net/publication/328570008\\_Fauna\\_en\\_edificios\\_historicos\\_Guia\\_para\\_compatibilizar\\_la\\_restauracion\\_y\\_el\\_mantenimiento\\_de\\_estos\\_edificios\\_con\\_la\\_presencia\\_de\\_fauna\\_silvestre](https://www.researchgate.net/publication/328570008_Fauna_en_edificios_historicos_Guia_para_compatibilizar_la_restauracion_y_el_mantenimiento_de_estos_edificios_con_la_presencia_de_fauna_silvestre)
- <https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/es/aves-en-edificios>

#### Medidas en relación al suelo y la gestión de residuos y de suelos potencialmente contaminados

- Se evitará, en la medida de lo posible, la compactación del suelo fuera de las áreas de intervención urbana, limitando al máximo las zonas de circulación de maquinaria pesada. En su caso, descompactación del suelo en las áreas afectadas.
- Se aplicarán medidas contra la posible contaminación del suelo: control de almacenamientos, prevención de vertidos, mantenimiento de vehículos, impermeabilización de la solera, etc.
- En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.
- Dada la magnitud de las propuestas de demolición de edificios contemplada, posiblemente con rastros de contaminación, es especialmente relevante la redacción de un Plan de Gestión de Residuos para su clasificación, reducción, manipulación, reciclaje y/o eliminación en vertedero autorizado. Éste implantará un sistema de recogida, separación y almacenamiento temporal de residuos generados en las obras, hasta que sean recogidos por gestor autorizado.
- Se dispondrá de contenedores y cubos separadores de materiales.
- Priorizar el empleo de materiales reciclables y/o reciclados antes que de nueva generación.



- Priorizar proveedores que tengan la planta de producción en un radio de kilómetros razonable, para minimizar las emisiones del transporte, al igual que con los gestores de residuos.
- Como ya se ha mencionado con anterioridad, existen numerosas parcelas inventariadas como suelos potencialmente contaminados, principalmente de tipo industrial, que será preciso gestionar con anterioridad a cualquier tipo de intervención urbanística en el ámbito de Txonta. Teniendo en cuenta la normativa establecida en Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular y 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.

#### Medidas para evitar las molestias a la población residente y usuaria

Las principales medidas serán durante la fase de obra

- Se realizará un Plan de Rutas y Accesos.
- Se limitará la velocidad de circulación de los camiones en la obra a 30 Km/h, así como el uso de señales sonoras (claxon).
- El movimiento de maquinaria, así como los trabajos de construcción y apisonamiento, se limitarán a la franja comprendida entre las 8 y las 20 horas, y siempre respetando los límites sonoros señalados por la legislación.
- Se evitará la generación de polvo mediante la ejecución de riegos cuando sea conveniente en los caminos de acceso, instalaciones auxiliares y zonas donde se produzcan movimientos de tierras.

#### Medidas en relación al patrimonio cultural

Dado que la consolidación de todos los elementos propuestos para su protección por parte de Gobierno Vasco y los recogidos en el inventario de Egoibarra Batzordea no es compatible con el desarrollo del ámbito residencial y quedarán por tanto fuera de ordenación, la memoria urbanística de la modificación puntual del PGOU, antes de proceder a su demolición, recomienda completar los estudios de todos los elementos afectados para que quede constancia de los cambios del barrio industrial de Txonta y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente.





El desarrollo del ámbito deberá, asimismo, tener en cuenta la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales. A este respecto, 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.

### Medidas para potenciar la sostenibilidad y minimizar los efectos del cambio climático

- Estudiar la viabilidad de la implantación de sistemas de aprovechamiento de energía renovable que mejor se adapte a las futuras edificaciones (captación solar térmica, fotovoltaica, aerotermia, energía geotérmica, etc.).
- Valorar la implantación de criterios de diseño bioclimáticos, en aras a minimizar emisiones y mitigar el riesgo de cambio climático.
- La distribución de los usos internos de las nuevas edificaciones se deberá definir teniendo en cuenta, entre otros, el aprovechamiento eficaz de la luz natural.
- Limitar las áreas pavimentadas no permeables manteniendo la capacidad de filtrado natural.
- Establecer sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones (difusores, sensores de apagado y encendido, iluminación de bajo consumo, etc.).
- Promover el uso de madera certificada de gestión forestal sostenible como material renovable en las futuras construcciones.
- Procurar que los materiales constructivos a utilizar sean duraderos y reciclables.
- Fomentar el empleo de materiales de procedencia cercana para minimizar desplazamientos con el consiguiente aumento del gasto energético.

En este contexto de cambio climático, la normativa urbanística de la modificación puntual del PGOU de Eibar contempla, entre otras, las siguientes recomendaciones:

- Evitar las grandes superficies pavimentadas y elegir pavimentos que no retengan tanto el calor como los pavimentos convencionales.
- Crear espacios en sombra e instalar fuentes o láminas de agua que faciliten la evaporación y la refrigeración del aire circulante en épocas de temperaturas elevadas.



- Elegir la vegetación y el arbolado que mejor se adapten a los futuros escenarios climáticos, seleccionando aquellas variedades con mayor tolerancia a la sequía.
- Implementar criterios de jardinería "sostenible" de bajo mantenimiento y consumo de agua de riego prácticamente nulo.

## **11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**

El seguimiento ambiental de la ejecución de las obras previstas en la Modificación Puntual del PGOU tiene por objeto supervisar el cumplimiento de las medidas marcadas en el documento ambiental estratégico a través de las siguientes premisas:

- Garantizar que las medidas protectoras y correctoras y/o compensatorias establecidas se implantan adecuadamente tanto en la fase de obra, como posteriormente.
- Realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas implantadas y, en caso de no ser efectivas, analizar las causas y poner en marcha las medidas correctoras oportunas.
- Medir el grado de ajuste entre los impactos previstos y los que realmente se producen, tanto en magnitud como en variables afectadas (fase de obra y funcionamiento).
- Determinar las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que se detecten incumplimientos en las obligaciones establecidas o se superen los umbrales fijados para las variables ambientales.

Con carácter general, los aspectos objeto de supervisión serán:

- Supervisión de las superficies ocupadas por los acopios y zonas auxiliares a las obras previstas (zonas de carga y descarga, acopio de materiales, recogida de residuos, etc.).
- Control de las áreas de mantenimiento de maquinaria y acopios de materiales.
- Control del ruido durante la fase de obras.
- Control de la gestión de residuos durante la fase de obras.
- Control de la eliminación y gestión de las especies exóticas invasoras
- Control y seguimiento de la introducción de la vegetación en los espacios libres u otras zonas idóneas



- Control de que se llevan a cabo criterios de sostenibilidad en las futuras edificaciones tanto al tipo de materiales utilizados como a la incorporación de criterios que aumenten la capacidad de acoger biodiversidad en los edificios.

Este seguimiento ambiental se llevará a cabo directamente desde la dirección de obra, a través de una asesoría cualificada o bien por especialista en materia de medio ambiente. Esta asesoría tendrá por objeto la supervisión de todos los aspectos de la obra con incidencia en el medio. El seguimiento ambiental se realizará durante el periodo que duren las obras; y para las actuaciones ligadas a las plantaciones arbóreas y arbustivas durante los dos años siguientes a su plantación.

## 12. EQUIPO DE TRABAJO

En la elaboración del presente documento, ha participado el siguiente equipo de profesionales de EKOS, Asesoría e Investigación Medioambiental (EECO S.L.).

Jan Lukas Menzel  
Dr. en Ciencias

DNI 78941175-T

Arrate Mijangos Rojo  
Graduada en Ciencias  
Ambientales

DNI 22763048-V

Miriam Esteban  
Aldazabal  
Graduada en Geografía

DNI 79124873-C

Adrian Diez Angulo  
Licenciado en Geografía

DNI 72793974-D

Amorebieta-Etxano, enero 2024



### **13. PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO**

- Ayuntamientos de Bergara, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Markina, Sorluze y Zaldibar

Diputación Foral de Gipuzkoa

- Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas.
- Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio.

Gobierno vasco

- URA Ur Agentzia, Agencia vasca del Agua
- IHOBE
- Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente
- Departamento de Cultura y Política Lingüística
- Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Asociaciones/organizaciones

- Colegio Oficial de Arquitectos Vasco navarro COAVN
- Ekologistak Martxan
- Sociedad de Ciencias Aranzadi



## **ANEXO 1 CARTOGRAFÍA**

- Mapa nº 1: Localización
- Mapa nº 2: Geotécnico
- Mapa nº 3: Vegetación
- Mapa nº 4: Suelos Potencialmente Contaminados

## **ANEXO 2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**



