



KREAN, S COOP

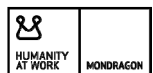


Modificación del PGOU de Eibar en el ámbito Al.125 TXONTA y edificios 17,19 y 21 de Errekiatxu kalea.

**Eibarko HAPOren aldaketa, 125 TXONTA J.I.n eta Errekiatxu kaleko 17, 19, eta 21 zenbakidun eraikinetan**

**DOCUMENTO 9: RESUMEN EJECUTIVO**

**9. DOKUMENTUA: LABURPEN EXEKUTIBOA**



# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE EIBAR EN EL ÁMBITO A.I.125 TXONTA Y EDIFICIOS 17, 19 Y 21 DE ERREKATXU KALEA .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Justificación de la redacción del presente documento y objetivos generales.....	1
1.2.	Delimitación y características físicas del emplazamiento.....	2
1.3.	Ordenación propuesta .....	3
1.4.	Consideración de condicionantes ambientales y sectoriales.....	<b>iError! Marcador no definido.</b>
1.5.	Imágenes orientativas de la ordenación. No vinculante.....	8

## 1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE EIBAR EN EL ÁMBITO A.I.125 TXONTA Y EDIFICIOS 17, 19 Y 21 DE ERREKATXU KALEA

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública

### 1.1. Justificación de la redacción del presente documento y objetivos generales

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

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

Por otro lado, el mal estado de conservación de los edificios situados en los números 17 y 19 de la calle Errekatxu así como la reciente desaparición de la vivienda familiar del nº21 por el mismo motivo, hacen necesario una intervención de regeneración urbanística urgente, y es por ello que esta Modificación Puntual incluye también la ordenación estructural y pormenorizada de estos suelos.

Por tanto, el objetivo principal de esta Modificación es cambiar el uso industrial de las zonas del ámbito de Txonta ocupadas por antiguas instalaciones industriales en desuso y regenerar la zona implantando nuevos usos residenciales, con los siguientes objetivos específicos y criterios de actuación:

- Regeneración del barrio de Txonta, planificando la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación con criterios de sostenibilidad.
- Asegurar el mantenimiento del nivel de actividad económica y de empleo en el municipio, con el traslado de las actividades industriales preexistentes cuya edificación sea incompatible con el desarrollo propuesto.
- Derribo y recuperación de suelos contaminados en las edificaciones industriales obsoletas e incompatibles con el desarrollo propuesto.
- Aumentar los espacios públicos y equipamientos existentes, para que el barrio rebaje su dependencia con respecto al centro.
- Minimizar el impacto del tráfico rodado para mejorar la seguridad y calidad de vida de sus habitantes, mediante una reordenación y segregación del tráfico de vehículos y peatones.
- Poner en valor la historia industrial y el patrimonio, recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana.

En la zona de Errekatxu el objetivo principal es desarrollar una nueva ordenación, necesaria para sustituir y reedificar los edificios de Errekatxu 17, 19, así como el recientemente desaparecido del nº 21, contribuyendo a la regeneración del barrio, con los siguientes objetivos específicos y criterios de actuación:

- Intervención en un suelo urbano degradado con el objeto de regenerar el ámbito.
- Ordenación de nuevas edificaciones residenciales de calidad en sustitución de los edificios con graves

problemas estructurales existentes y desaparecidos.

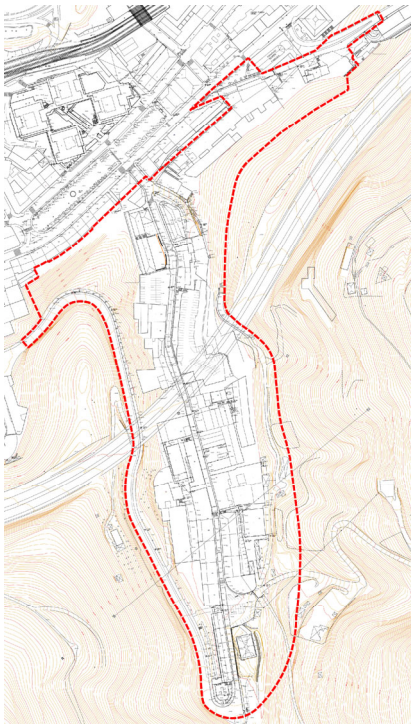
- Ampliación de sección de la calle de Errekatxu, como primer paso para la reordenación de la calle y mejora del acceso al barrio de Bolingua.

## 1.2. Delimitación y características físicas del emplazamiento

### Txonta:

El barrio de Txonta está situado al Este del núcleo urbano de Eibar, en la vaguada del arroyo Txonta, afluente del Ego. Tiene forma de apéndice de la trama urbana y se encuentra rodeado por suelo no urbanizado. Se trata de un claro ejemplo del urbanismo típico eibarrés donde conviven talleres con viviendas.

El eje principal del barrio lo configura la calle Txonta, que conecta con el paseo de Urkizu por el Norte y en sentido ascendente con el Paseo de Galicia por el Sur. La calle Iparragirre delimita el barrio por el Este, y el Paseo de Galicia por el Oeste. Es característico de este barrio el viaducto de la AP-8 que sobrevuela el barrio por su zona central en sentido transversa.



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

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

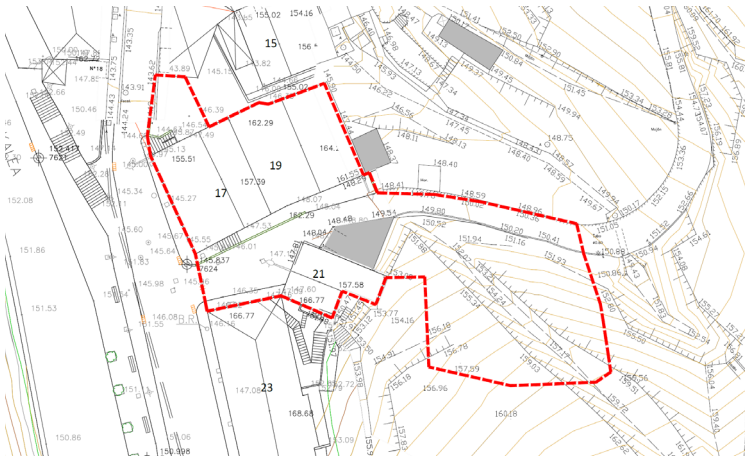
La zona alta es la menos antropizada del barrio donde se conecta con el acceso al entorno rural que lo rodea. En este punto arrancan una serie de caminos vecinales de acceso a caseríos y también donde puede reconocerse el arroyo Txonta, que discurre después entubado bajo la calle. En la zona del río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

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

La zona delimitada en color rojo corresponde con el nuevo ámbito urbanístico TXONTA que será objeto de nueva ordenación por este documento, la cual tiene una superficie de 84.393m<sup>2</sup>.

### Errekatxu:

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



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

La zona delimitada en color rojo corresponde con el nuevo ámbito urbanístico ERREKATXU que será objeto de nueva ordenación por este documento, la cual tiene una superficie de 1.157m<sup>2</sup>.

### 1.3. Ordenación propuesta

#### 1.3.1. Descripción general de la ordenación propuesta:

##### TXONTA:

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

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

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

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

Dando frente al primero se ordena la parcela P1, con uso de vivienda en altura. Se trata de un bloque lineal con un número de plantas altas que varía desde el B+9+ático al B+7+ático, escalonándose a medida que cambia la pendiente de la calle. Esto es, el bloque se va adaptando al desnivel de la nueva calle, que va ascendiendo desde el punto más bajo en su encuentro con la calle Txonta (+106,5) hasta el más alto en el encuentro con la calle Iparragirre (+119). En su fachada trasera el bloque se sitúa contra la ladera, con lo que es necesario modificar la pendiente del talud existente mediante desmonte de tierras. Se ordenan 237 viviendas con un total de 24.085m<sup>2</sup> de techo sobre rasante (23.435m<sup>2</sup> destinados a vivienda libre, 650m<sup>2</sup> destinados a vivienda tasada, y 600m<sup>2</sup> destinados a usos terciarios (comercial y oficinas)) y 11.938m<sup>2</sup> bajo rasante destinados a usos auxiliares al residencial.

a parcela residencial P2 se sitúa en la zona alta de la calle Txonta, frente al nuevo vial que se genera para desdoblarse los tráficos. Se trata de una parcela destinada al 100% a vivienda protegida de promoción pública (13.075m<sup>2</sup> de techo y 174viviendas). Se configura a través de dos bloques lineales, en forma de L. El más corto, adosado al número 17 de la calle Txonta y el más largo orientado en sentido norte sur. El perfil edificatorio es de B+4 en el corte y B+5+ático en el más largo, aunque se va escalonado a la medida de la pendiente de la calle. En el espacio de encuentro de los dos edificios se genera una plaza que será punto de relación y encuentro de los vecinos para lo cual se han reservado en la parcela P2 700m<sup>2</sup> de uso terciario (comercial y oficina) y 500m<sup>2</sup> para uso de equipamiento (sin destino específico).

La parcela P3 se destina también a vivienda colectiva de protección pública, aprovechando el edificio del nº 34 de la calle Txonta, que se rehabilita por su interés arquitectónico para su recuperación con un cambio el uso. Con ello resulta una nueva edificabilidad residencial de 2.240m<sup>2</sup> (25 viviendas) y 400m<sup>2</sup> de uso equipamiento.

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

En cuanto a los espacios públicos, la nueva ordenación, además de mejorar y ampliar la red viaria existente ordena 3 nuevos espacios públicos, uno en la zona del aparcamiento situado bajo el tablero de la autopista, otro junto a la P2 y finalmente uno más junto a la P3. También trata de mantener el nivel de plazas de aparcamiento existente, con nuevas plazas de aparcamiento entorno al nuevo viario situado junto a la P1.

## ERREKATXU

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

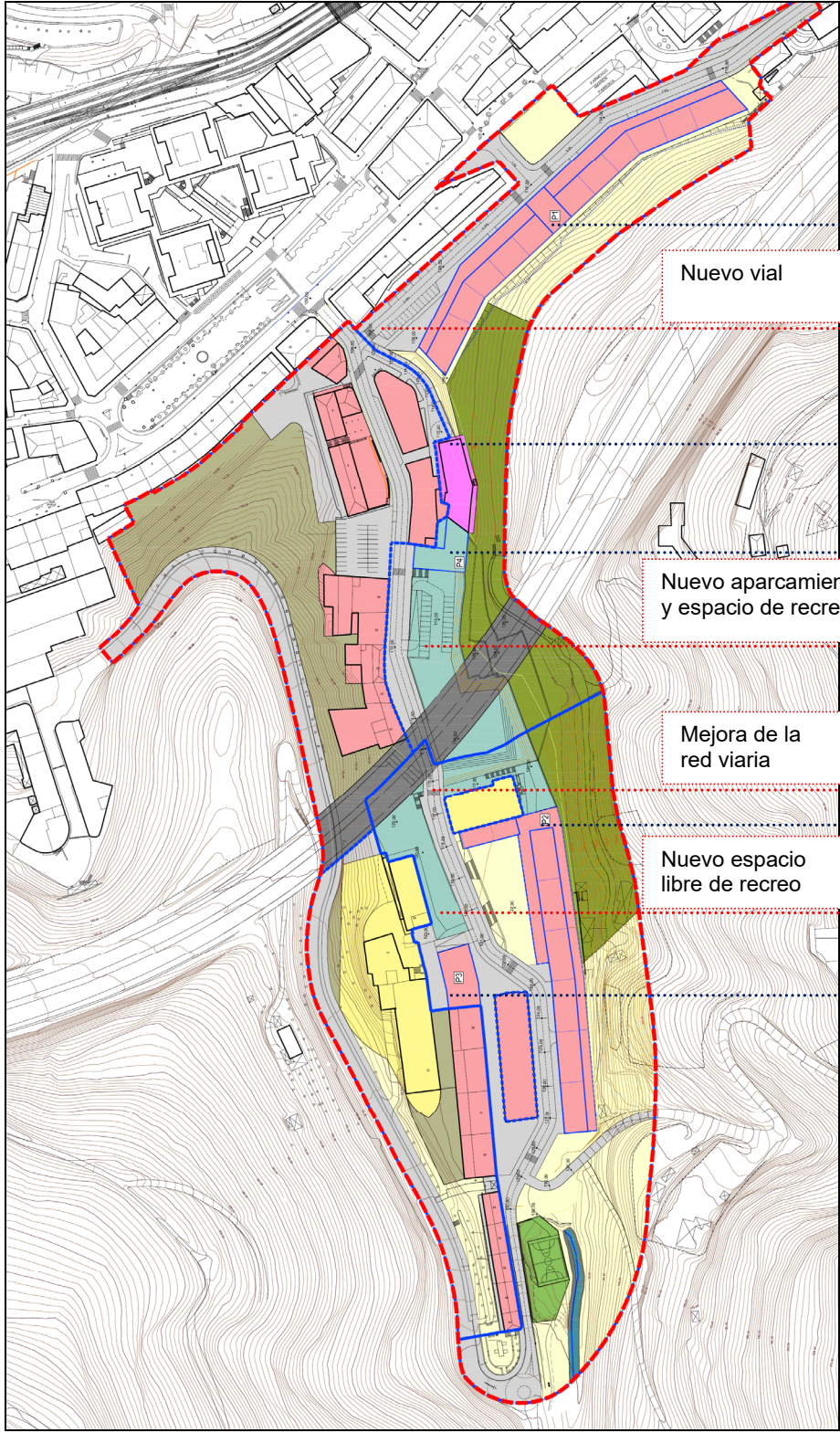
La P1 contiene un bloque compacto, con dos plantas de semisótano y seis plantas altas más ático (2SS+6+A) que da frente a dos calles, la calle Errekatzu y la calle de acceso al barrio de Bolingua. En él se ordenan 28 viviendas (15 viviendas de protección pública para albergar los realojos necesarios,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

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

El acceso a las plantas semisótano se produce desde la calle Errekatzu (a la cota +145) y desde la calle Bolingua (a la cota +147), con lo que aprovechando la diferencia de cota existente entre ambas calles no es necesario apenas excavación. Entre las dos plantas se consigue una edificabilidad para usos auxiliares al de la vivienda (garajes, trasteros, etc...) de 670m<sup>2</sup>. El resto de plantas albergan una edificabilidad destinada a vivienda con 2.130m<sup>2</sup> de techo (1.170m<sup>2</sup> para vivienda libre y 960m<sup>2</sup> para vivienda protegida que se destina al realojo de los actuales residentes).

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

### 1.3.2. Zonificación propuesta



**Nueva parcela P1:**  
 Residencial: 237viviendas  
 (8 vivienda tasadas y  
 229 viviendas libres)

Nuevo vial

**Parcela antigua AIBE:**  
 Alojamientos Dotacionales

**Nueva parcela P4:**  
 Equipamiento público  
 (socio-cultural)

Nuevo aparcamiento  
 y espacio de recreo

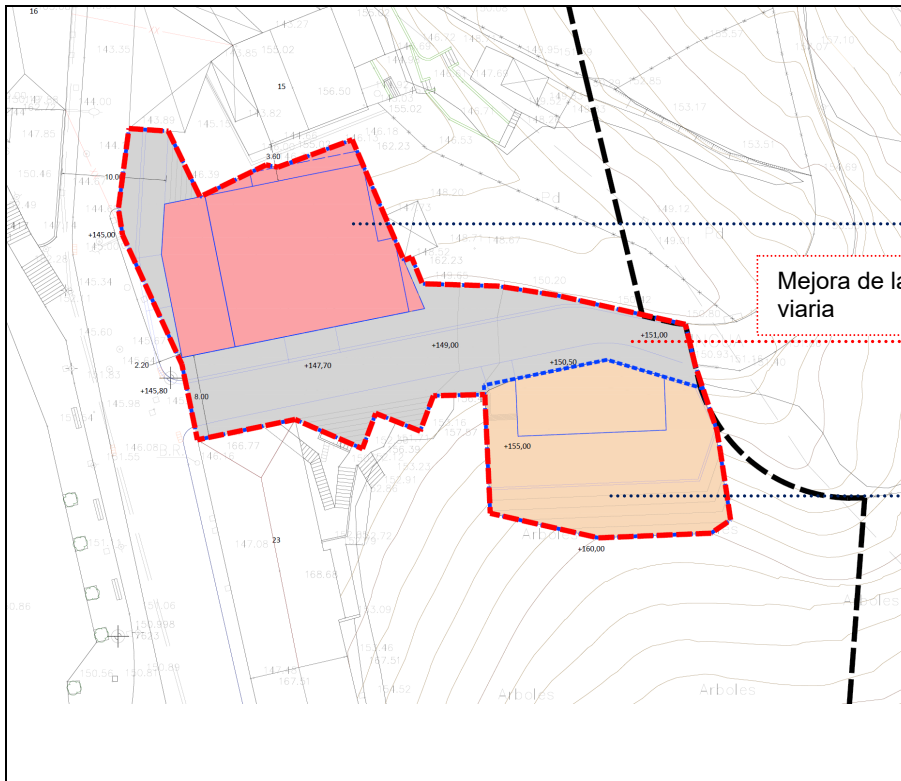
**Nueva parcela P2:**  
 Residencial: 174viviendas  
 (vivienda de protección  
 social de régimen especial)

Mejora de la  
 red viaria

**Nueva parcela P3:**  
 (Txonta nº34)  
 Residencial: 25viviendas  
 (vivienda de protección  
 social de régimen especial)

Nuevo espacio  
 libre de recreo

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	
PRIVADAS	
	RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EN ALTURA
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMUNES
	LIBRES DE EDIFICACIÓN
PÚBLICAS	
SISTEMAS LOCALES	
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	RESTO DE VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO
SISTEMAS GENERALES	
	ESPACIOS LIBRES
	ALOJAMIENTO DOTACIONAL
	COMUNICACIONES
	CAUCES FLUVIALES



**Nueva parcela P1:**  
 Residencial: 28 viviendas  
 (15 vivienda protegida  
 (realojos), 13 libres)

Mejora de la red  
 viaria

**Nueva parcela P2:**  
 Residencial bajo  
 desarrollo: 2 viviendas

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	
PRIVADAS	
	RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EN ALTURA
	RESIDENCIAL EN BAJO DESARROLLO
PÚBLICAS	
SISTEMAS LOCALES	
	RESTO DE VIALES Y ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO

### 1.3.3. Parámetros de edificabilidad

Los parámetros de edificabilidad y perfil edificatorio de las parcelas resultantes es la siguiente



Los parámetros de edificabilidad y perfil edificatorio de las parcelas resultantes es la siguiente:

**TXONTA:**

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

**TOTALES:**

-Parcelas privadas:

Sobre rasante: 40.978m<sup>2</sup> de usos lucrativos y 900m<sup>2</sup> de usos no lucrativos

Bajo rasante: 18.000m<sup>2</sup>

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

-Parcelas públicos:

Sobre rasante: 2.550 + edificabilidad actual en edificio AIBE (2.760m<sup>2</sup>)

Bajo rasante: 850m<sup>2</sup>

ERREKATXU:

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

**TOTALES:**

-Parcelas privadas:

Sobre rasante: 2.310m<sup>2</sup> de usos lucrativos

Bajo rasante: 670m<sup>2</sup>

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

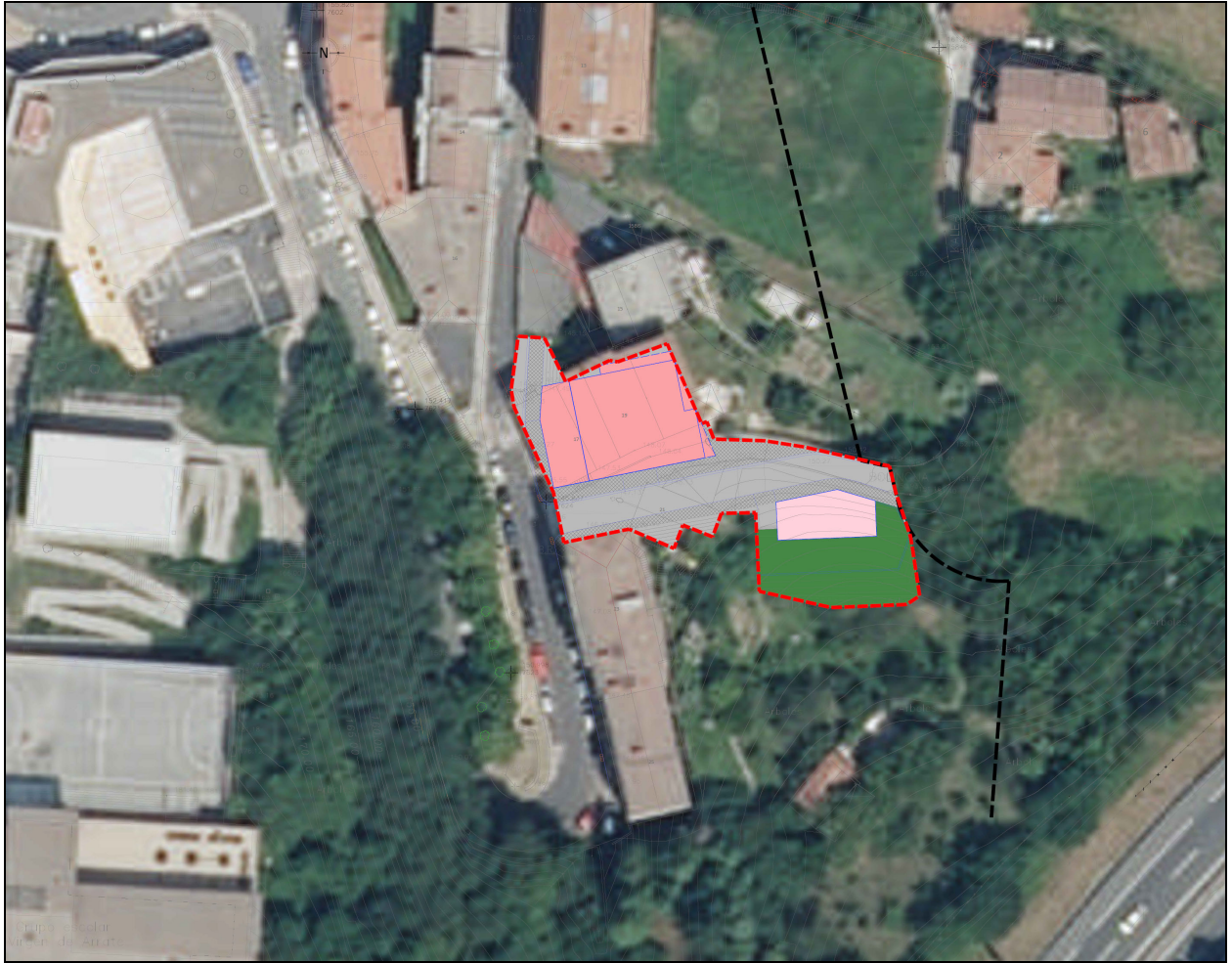
**1.4. Imágenes orientativas de la ordenación. No vinculante.**



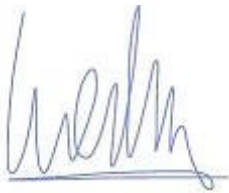
**Doc.9 Resumen ejecutivo**

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

Fase: Documento para Aprobación Inicial



Por parte del Equipo Redactor de KREAN S.coop



Ane Miren Martínez Bardeci  
Arquitecta



María Rodríguez Aguirre  
Arquitecta

