

CRITERIOS Y OBJETIVOS QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA ELABORACIÓN DEL PGOU DE EIBAR

INDICE

1	ANTECEDENTES. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	1
2	CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.	5
2.1	Criterios y objetivos de carácter general.....	5
2.2	Criterios y objetivos específicos para el nuevo PGOU de Eibar.....	6
2.2.1	REFERENTES AL MEDIO NATURAL.....	6
2.2.2	REFERENTES A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	7
2.2.3	REFERENTES A LA VIVIENDA.....	8
2.2.4	REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	9
2.2.5	REFERENTES A LA MOVILIDAD.....	9
2.2.6	REFERENTES A LA SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	10
2.2.7	REFERENTES AL PATRIMONIO CULTURAL E INDUSTRIAL.....	10
2.2.8	REFERENTES A LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL CONTENIDO FORMAL DEL NUEVO PGOU.....	11
2.3	Criterios y objetivos por áreas de intervención.....	11
2.3.1	OTAOLA.....	11
2.3.2	AMAÑA.....	12
2.3.3	OTAOLA ARGATXA.....	12
2.3.4	ZEZEN PLAZA.....	12
2.3.5	SAN KRISTOBAL.....	13
2.3.6	URKI-BOLINGUA.....	13
2.3.7	BIDEBARRIETA-TXONTA.....	13
2.3.8	SAKUN-MATSARIA.....	13
2.3.9	ASUA-ERREKA.....	14
2.3.10	BARRENA.....	14
2.3.11	AZITAIN.....	15
3	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	15

1 ANTECEDENTES. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Eibar fue definitivamente aprobado el 12/12/2006 por la Diputación Foral de Gipuzkoa, bajo una serie de condiciones, publicándose su normativa en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG) nº242 del 22 de diciembre de 2006. Esta aprobación condicionada conllevó a la necesidad de realizar una serie de correcciones, que dieron lugar al Documento Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar (GHI-

103/03-P03), aprobado por la Diputación Foral de Gipuzkoa el 18/12/2007 y publicado en el BOG nº15 de 22 de enero de 2008.

Superado el periodo de vigencia para el que fue redactado el vigente plan, el Ayuntamiento de Eibar encargó una serie de estudios para determinar los criterios de partida de la revisión del mismo, entre los que cabe destacar:

- Diagnóstico de Eibar para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana (2018).
- Plan Estratégico de Eibar 2025 (2016)

El Ayuntamiento de Eibar decidió, en base a las conclusiones derivadas de estos estudios, revisar el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) por las siguientes causas:

- Necesidad de adaptación del PGOU a la nueva realidad económica y social de Eibar que se ha transformado en los últimos años, habiendo quedado obsoleto el modelo de desarrollo urbano recogido en el vigente PGOU.
- Necesidad de adaptación a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (en un plazo máximo de ocho años, ampliado a quince años por la Ley 2/2014, de 2 de octubre).
- También precisa adaptación a la legislación básica estatal vigente desde el año 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).
- De igual forma, se han producido novedades legislativas importantes en materias sectoriales relevantes que influyen directamente en la ordenación urbanística del Municipio: cambio climático, movilidad sostenible, igualdad,...

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Eibar, en fecha 24 de julio de 2020, acordó iniciar el expediente para la formulación de la revisión del PGOU y aprobar el Programa de Participación Ciudadana, que fue publicado en el BOG nº150 del 10 de agosto de 2020.

Al mismo tiempo, se solicitó por parte del Ayuntamiento de Eibar la colaboración e información de todos los órganos administrativos y administraciones públicas implicadas, en orden a la disposición de todos los datos, informes e iniciativas que posibiliten el mejor trabajo y resultado posible.

Se elaboró el documento de **Prediagnóstico** a partir de los Estudios Previos realizados con anterioridad al inicio de formulación de la revisión del PGOU. Este documento pretende recoger y actualizar la información más relevante de tales estudios previos, e incluir nuevos aspectos urbanísticos que se considera forman parte del marco actual de cara a la redacción del nuevo plan, ya sean aspectos correspondientes a instrumentos de ordenación supramunicipal que se deben tomar en consideración, ya sean aspectos propios de Eibar lo suficientemente relevantes para merecer un análisis más exhaustivo, por la implicación que pueden tener a la hora de definir un nuevo modelo de ciudad.

Con el objeto de reforzar toda esta información de partida, se han recogido las aportaciones de la ciudadanía, recibidas a través de las diversas acciones de participación ciudadana llevadas a cabo.

Esta fase de redacción del Avance de la revisión del PGOU ha ido acompañada de varias acciones participativas que fueron recogidas en su día en el Programa de Participación Ciudadana.

Es importante destacar que las acciones previstas en dicho Programa se han visto trastocadas sustancialmente como consecuencia de las medidas de gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta circunstancia provocó una reestructuración de parte de las medidas, obligando a que buena parte de las actividades hayan tenido que realizarse de forma telemática y no presencial.

Se recogen a continuación de forma esquemática las acciones acometidas:

- Mesas temáticas con asociaciones y grupos representativos de la ciudadanía organizados en aspectos temáticos.
 - o Medio Ambiente y Sostenibilidad (marzo de 2021)
 - o Regeneración urbana (abril de 2021)
 - o Urbanismo inclusivo (abril de 2021)
- Encuesta ciudadana abierta a través del dominio habilitado como canal de participación ciudadana (<https://planorokorra-eibar.eus>), con el fin de conocer con más detalle la opinión ciudadana acerca de cuestiones que se han ido considerando importantes a la hora de planificar el futuro modelo de ciudad.
- Sesiones formativas para ofrecer un mayor conocimiento de lo que es el urbanismo y la herramienta del PGOU, y concretamente la fase de Avance en que nos encontramos orientado a los siguientes agentes:
 - o El personal técnico del Ayuntamiento
 - o Los grupos políticos con representación en el Ayuntamiento
 - o El Consejo Asesor de Planeamiento
- Sesiones de seguimiento con los grupos políticos
- Sesiones con el Consejo Asesor

El 23 de diciembre de 2021 la Junta de Gobierno Local acordó lo siguiente:

- Someter a información pública el documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Eibar durante el plazo de tres meses, desde el día 10 de enero hasta el día 11 de abril de 2022. En ese plazo podrán presentarse sugerencias y alternativas respecto del Avance.
- Publicar el documento de avance y el Documento Inicial Estratégico tanto en la web municipal (www.eibar.eus) como en la web de la revisión del PGOU www.planorokorra-eibar.eus.
- Se instalaron asimismo paneles explicativos del contenido del Avance en el nuevo edificio Errebal Plazaia, y en el mes de febrero se ofrecieron varias charlas explicativas.
- Se mantuvieron reuniones por el equipo redactor del Plan con aquellas personas que demandaban alguna explicación adicional.

De forma complementaria a estas acciones se realizaron tres charlas explicativas del alcance del trabajo abiertas al público en general, repartidas en distintas zonas de la ciudad.

- o Escuela de Armería.
- o Teatro Coliseo.
- o Hogar del jubilado Beheko Tokia



Coincidiendo con el periodo de exposición pública del documento de Avance, se realizaron varias reuniones del Consejo Asesor de Planeamiento con el fin de informar, reflexionar y dictaminar sobre el futuro territorial de Eibar de cara al nuevo PGOU.

Durante el tiempo que ha permanecido abierta la exposición del documento de Avance del PGOU de Eibar, se han recogido cuarenta y dos (42) escritos de sugerencias al citado documento, siendo estas valoradas e informadas por el Equipo Redactor.

2 CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Este apartado constituye la base conceptual y metodológica del proceso de redacción del PGOU. Los objetivos definen el conjunto de fines o metas que desde el nuevo PGOU se pretenden alcanzar; los criterios, las líneas o pautas que desde el punto de vista técnico se proponen para la consecución de esos objetivos.

A la vista de lo recogido en la participación pública, documentación e informes recibidos deben quedar definidos los criterios y objetivos que han de marcar el futuro ordenamiento urbanístico de la ciudad, exponiéndose a continuación sus principales determinaciones de forma resumida.

2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL.

El marco en que se desarrollará la revisión del PGOU difiere mucho de cuando se desarrolló el plan vigente. Independientemente de todos los cambios normativos y nuevas figuras de planeamiento territorial que han sido aprobados durante los últimos años, cabe considerar los hitos más relevantes de la agenda urbana europea y mundial, y de la propia CAPV, que definen un nuevo marco, con nuevos objetivos y prioridades, que hacen del urbanismo una herramienta más humana e inclusiva. Estamos hablando de la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) entre otras estrategias plasmadas en las Directrices de Ordenación del Territorio, que fijan las claves globales a cumplir y que deben ser integradas en el futuro Plan de la ciudad.

Se deben considerar criterios de sostenibilidad, limitando la ocupación del suelo, integrado el concepto de la infraestructura verde e incluyendo la novedad de la implementación de cuestiones transversales en la ordenación territorial y en el propio urbanismo, entre los que se encuentran la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el cambio climático, el euskera y la salud.

Mediante la inclusión de tales aspectos transversales, se pretende conseguir espacios públicos de calidad, seguros, accesibles y amables, espacios libres disfrutables e integrados en la ciudad, calles con vida y actividad social y comercial, revisar el modo de movernos en nuestra vida cotidiana y mejorar la calidad de las viviendas y de la calidad ambiental (ruido, emisiones, etc.).

Teniendo en cuenta este punto de partida, se definen los objetivos generales para la redacción del plan y con el fin de alinear las propuestas a estos objetivos.

- **PROTECCIÓN Y MEJORA DEL TERRITORIO: MEDIO NATURAL Y PAISAJE**
Promover la mejora y protección del paisaje, recuperando áreas degradadas, cauces y riberas, regulando las actividades en SNU y los usos forestales y acercar la naturaleza a la ciudad.
- **INTERVENCIÓN EN LA HUELLA PLANIFICADA**
Intervenir en la huella planificada desde la regeneración urbana, procurando no ocupar más suelos, esponjando la ciudad y dotando a los barrios de espacio públicos.
- **PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL**

Poner en valor la Historia Industrial de Eibar, protegiendo lugares característicos y edificios para conseguir un espacio urbano relevante.

- **UNA CIUDAD SOSTENIBLE Y ADAPTADA AL CAMBIO CLIMÁTICO**
Promover una ciudad más sostenible, desarrollando medidas para combatir el cambio climático potenciando modos más sostenibles de movilidad y propiciando energías renovables y arquitectura bioclimática.
- **EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL TERRITORIO**
Conseguir que tanto la actividad industrial, comercial, las ligadas al primer sector y la turística, tengan las condiciones necesarias para que puedan desarrollarse.
- **UNA CIUDAD MÁS AMABLE Y ATRACTIVA**
Englobando los objetivos anteriores, se busca conseguir que Eibar se consolide como cabecera comarcal y ciudad innovadora, y que sea más segura, saludable y atractiva para sus habitantes.
- **UN NUEVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ACTUALIZADO.**
Adaptar el nuevo PGOU al marco legislativo actual y al planeamiento supramunicipal.

2.2 Criterios y objetivos específicos para el nuevo PGOU de Eibar.

2.2.1 REFERENTES AL MEDIO NATURAL.

Proteger los elementos naturales y paisajes de mayor interés o valor ambiental:

- Delimitar las zonas a conservar en las que se restrinjan los usos: limitar la protección especial a lo estrictamente definido como tal por las DOT para esta categoría y a las zonas destacadas por el Inventario del Patrimonio Natural de Eibar, y también el entorno de Arrate.
- Delimitar y proteger zonas de paisaje de mayor valor que contribuyen a mantener la conectividad ecológica a nivel local.
- Controlar la expansión de la ciudad y preservar el suelo no urbanizable, estableciendo como directriz general la no ocupación con nuevos desarrollos urbanos del suelo no urbanizable, salvo algún pequeño ajuste puntual.
- Revisar los sistemas generales de espacios libres en suelo no urbanizable delimitados por el PGOU vigente y reajustarlos exclusivamente aquellos que respondan de verdad a demandas ajustadas en el medio en el que su ubican, especialmente la zona de Arrate.
- Revisar y actualizar la regulación de las actividades propias del sector primario en el medio natural para adaptarlas a las nuevas DOT y fomentar la actividad agrícola y ganadera, añadiéndoles condicionantes expresos de protección en aquellas zonas de singular valor.
- Regular los usos forestales (principalmente en áreas de especial protección y mejora ambiental). Se buscará recuperar los bosques autóctonos e incentivar la plantación de especies propias del paisaje del cantábrico oriental.

- Incluir medidas para proteger los cauces y riberas de los ríos y arroyos y mejorarlos en los tramos urbanos y otras zonas donde estén degradados.
- Creación de nuevos espacios verdes en zonas periféricas de la ciudad, como forma de incorporar el potencial medio ambiental y paisajístico del medio rural a la ciudad

El modelo territorial, en lo que concierne al medio natural, debe encaminarse a conservar la biodiversidad, sostenibilidad ambiental, en línea con las directrices derivadas de normativas y estrategias europea, estatal, autonómica foral y municipal, especialmente en lo referido a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

El modelo, además, buscará introducir el medio natural en la ciudad, buscando una mejor conexión entre esta y la naturaleza, proponiéndose la incorporación de zonas ubicadas en los bordes de la ciudad como Azitain, AsuaErreka, Sakun-Matsaria, Urki-Bolingua, donde se plantean espacios verdes o urbanos naturalizados, facilitando así el acceso y transición entre la ciudad y el medio rural o natural y promoviéndose la mejora de la salud de la población a través del fomento de entornos más saludables.

En esta línea, se recuperarán las zonas degradadas de cauces y riberas, especialmente en la zona de Azitain, interviniendo allá donde se pueda en el descubrimiento del río Ego actualmente soterrado.

En lo referente a la ordenación del suelo no urbanizable y, en particular, a la delimitación de las categorías regulatorias, deberán atender a los valores propios, así como, a la normativa sectorial incorporada en los últimos años y a los documentos de ordenación y planeamiento territorial, que han venido aprobándose durante la vigencia del actual PGOU, buscando una coherencia interadministrativa normativa y territorial.

La nueva categorización conllevará una adecuación normativa con el fin de asegurar unos usos sostenibles y adecuados para cada zona y especialmente, para proteger los espacios de mayor valor ambiental de cualquier actividad que pueda alterar sus valores naturales.

El modelo propuesto en el Avance para el SNU, buscará, por un lado, proteger los elementos naturales y paisajes de mayor relevancia, planteando las restricciones necesarias en las zonas más sensibles y por otro, dar cabida al desarrollo de actividades del sector primario. En este sentido, se definirán los espacios de Especial protección a considerar destacando el papel singular de la zona de Arrate.

Se establecerá una red de infraestructura verde apoyada en los principios rectores fijados en las DOT conteniendo las propuestas de la Diputación Foral y aquellas que por sus valores singulares se fijen en el desarrollo del propio Plan General.

2.2.2 REFERENTES A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Con carácter general se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- No contemplar nuevas clasificaciones o recalificaciones de suelo para actividades económicas, distintas de las vigentes en el actual PGOU.
- Mejorar la calidad urbana y las condiciones de accesibilidad de los ámbitos industriales ya desarrollados.

- Apostar por la protección de aquellos edificios industriales de mayor valor cultural integrados en la ciudad facilitando y flexibilizando la instalación de actividades económicas compatibles con el uso residencial y más acordes con la sostenibilidad favoreciendo la eficiencia energética y el uso de energías renovables.
- Posibilitar la mixtura de usos, para mantener y reforzar el comercio local, priorizando los recorridos peatonales y creación de espacios verdes, para hacer que sea más apetecible recorrer la ciudad y pasar más tiempo en ella, teniendo como consecuencia una mejora de la actividad productiva inserta en la trama urbana.
- Recuperar el liderazgo industrial de la ciudad desarrollando de forma atractiva los suelos calificados, para atraer empresas fundamentadas en la economía real y productiva, de mediano y pequeño tamaño y basadas en la innovación.
- Mejorar las condiciones para el desarrollo del sector turístico

2.2.3 REFERENTES A LA VIVIENDA.

Nos encontramos ante un escenario probable de mantenimiento de la población actual. Se establece por las DOT un valor de referencia máximo de 1.357 viviendas. Ante los escenarios previsibles y demandas sociales de mejora de la ciudad, es necesario intervenir prioritariamente en la huella planificada. Para conseguir este nuevo modelo de ciudad hay que operar en varias líneas:

- Garantizar el derecho al acceso a la vivienda. Visto el importante parque residencial de viviendas vacías y que buena parte del mismo se encuentra en muy mal estado de conservación, se debe buscar la renovación y rehabilitación como herramientas para ofrecer alternativas adaptadas a las necesidades de la población, especialmente la más joven, complementándose con desarrollos puntuales de vivienda nueva.
- Debido a la alta densidad y al elevado número de edificios desocupados, las propuestas que se planteen en el PGOU tenderán a no ocupar más suelo del ya artificializado o planificado en el vigente PGOU, aprovechando lo existente. Se propone la reorientación de las nuevas soluciones hacia intervenciones dentro del espacio urbano existente, transformando y recuperando suelos actualmente en desuso o mal aprovechados que puedan suponer nuevas oportunidades para la ciudad. Se evitarán nuevas operaciones residenciales que no estén integradas en operaciones de regeneración.
- Específicamente se contemplará la posibilidad de cambiar al uso residencial edificios industriales en desuso.
- Es importante que, los diferentes tipos de viviendas: libre, tasada, de protección pública,.. estén bien distribuidos en la ciudad, para evitar formación de guetos y favorecer la integración.
- La necesidad de esponjamiento se realizará por medio de operaciones de regeneración urbana de espacios degradados para conseguir espacios de calidad, seguros, inclusivos y que se integren de tal manera que puedan ser usados por un mayor número de personas. El espacio público debe ser el principio generador del nuevo diseño como soporte de las relaciones ciudadanas y su medio para organizar la ciudad, movimientos, servicios, equipamientos, etc.
- Conseguir una mayor cohesión urbana, que la ciudad se entienda como una trama continua, articulada, sin vacíos urbanos, con barrios bien conectados entre sí de modo que no se perciban aislados. Se trata de no limitarse a intervenciones en la edificación sino trabajar el espacio público haciéndolo más atractivo y amable.
- Fomentar los desplazamientos de proximidad reduciendo la distancia entre usos, facilitar mezcla de usos complementarios en los edificios, acercar espacios públicos y

equipamientos, estimular el desarrollo de actividades como pequeño comercio, oficinas, promover la economía urbana y así mantener viva la ciudad.

2.2.4 REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- El esponjamiento de la ciudad es uno de los grandes retos y objetivo de la revisión del PGOU.
- Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana. Conferir un tratamiento más amable a las urbanizaciones, estableciendo estándares obligatorios de vegetación y suelos no impermeables en calles y espacios públicos.
- Además de las actuaciones a desarrollar con parques periurbanos, se buscarán propuestas que aumenten los espacios libres y zonas verdes urbanas, constituyéndose en una red o infraestructura coherente. Este tipo de infraestructura cumple una función determinante en las ciudades, previene la erosión del suelo y las inundaciones, controla escorrentías, mitiga el efecto isla de calor, sirve como sumidero de CO₂, etc.
- Estudiar propuestas como: derribo o reordenación de edificios en mal estado u obsoletos, reconvertir zonas de aparcamiento en pequeñas plazas, aprovechar espacios libres interiores existentes,... Todo ello para obtener espacios urbanos que complementen la red actual de zonas verdes especialmente en el casco urbano donde son más necesarios.
- Descubrir parcialmente el río Ego en la zona de Barrena y la mejora de los márgenes en la zona de Azitain, permite aumentar el protagonismo del agua en el paisaje urbano.
- La superficie actual de equipamientos se estima suficiente para las necesidades actuales del municipio en general, no obstante, es necesario dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.
- Las operaciones de regeneración urbana permitirán la obtención de nuevos suelos o edificios que facilitarán oportunidades de mejora. Traslado de equipamientos actuales a estos nuevos que facilitarán la obtención zonas ajardinadas o parques.
- El nuevo PGOU regulará con flexibilidad los usos en las parcelas dotacionales, y la posibilidad de implantar el uso de equipamiento privado en edificios obsoletos, ofreciendo así, una adaptación a las necesidades de cada momento rápida y efectiva.
- Se estudiará una reordenación parcial del cementerio actual de modo que permita liberar parte de su suelo para ampliar las zonas verdes de Urki, analizando en su caso la utilización del subsuelo como aparcamiento y/o posibles soluciones viarias.

2.2.5 REFERENTES A LA MOVILIDAD

- Reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, frente a otros modos más sostenibles de movilidad es un aspecto primordial a tener en cuenta para minimizar los impactos del cambio climático.
- Planificar aparcamientos disuasorios en los accesos de la ciudad desde la Variante, en cuanto que evitan tránsitos urbanos por su rápida accesibilidad y cercanía a los barrios próximos

- Posibilitar nuevos recorridos peatonales seguros y más amables entre distintas zonas de la ciudad: Universidad-Polideportivo, Untzaga-Polideportivo, Santaines-carretera Elgeta, Plaza Untzaga-Avda. Galicia, Ego Gain-Barrena, haciendo la ciudad más accesible y segura para el peatón, etc...
- Incluir en el nuevo PGOU, un plan de ubicación de puntos de recarga eléctrica de vehículos en la vía pública.
- Mejorar la accesibilidad y la conexión peatonal con las estaciones de Unibersitatea, Estaziño y Azitain.
- Completar el paseo peatonal/ciclable este-oeste como eje estructurador de la ciudad y conectándolo con los municipios colindantes, planteando sus recorridos internos y sus conexiones hacia Elgoibar y Ermua. Se buscarán soluciones que faciliten la conexión del Paseo de la igualdad con el municipio de Zaldibar, y por la zona este, mejorar la conexión del bidegorri de Maltzaga con la ciudad en la zona de Azitain.
- Reordenar el espacio de la actual estación de autobuses, para mejorar la continuidad peatonal de Ego Gain con Untzaga.
- Examinar en el nuevo PGOU las distintas alternativas de ubicación para estación de autobuses bajo las premisas de su viabilidad técnica y económica, y su intermodalidad.

2.2.6 REFERENTES A LA SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Propiciar el diseño de los espacios públicos adaptados a las condiciones bioclimáticas locales (asoleamiento, viento, sombras), priorizando materiales para el pavimento con alto grado de permeabilidad y aumento de vegetación tanto en las nuevas urbanizaciones como en la ciudad ya construida.
- Mejorar la eficiencia energética del parque edificado existente, fomentando su rehabilitación sostenible y flexibilizando la implantación de sistemas eficientes y de energías renovables en un parque inmobiliario mayoritariamente mayor de 50 años de antigüedad.
- Promover la arquitectura bioclimática en las Ordenanzas de edificación para conseguir una edificación más resiliente con soluciones acordes a los principios de la arquitectura bioclimática.
- Incluir medidas en el PGOU que faciliten la implantación de energías renovables, especialmente en el medio urbano y en las edificaciones
- Diseñar la ciudad contemplando medidas de lucha contra el ruido como la reducción de la intensidad y velocidad del tráfico y la creación de zonas tranquilas donde se atenúe la propagación del ruido ambiental.
- Descubrir tramos del río Ego, actualmente cubiertos, y medidas de renaturalización del cauce en su tramo urbano

2.2.7 REFERENTES AL PATRIMONIO CULTURAL E INDUSTRIAL

El conocer y valorar el propio patrimonio fortalece la identidad y el sentido de pertenencia, de ahí la importancia de mantener vivos los valores históricos y culturales del pasado de Eibar. Para actuar en esta línea se fijan las siguientes actuaciones:

- Destacar la Historia Industrial recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana, bien preservándolos para actividades productivas como facilitando su transformación a usos mixtos con vivienda. Se estudiarán soluciones que permitan la conservación de parte de los edificios industriales de Matsaria y en otras zonas que sean objeto de reordenación urbanística. Así, promover su recuperación, dotarlos de una nueva vida para que vuelvan a ocupar un lugar preponderante en la ciudad y que así ésta, no pierda parte de su memoria histórica y mantenga su identidad
- Incorporar como elementos protegidos espacios urbanos característicos de la ciudad como apuesta hacia un paisaje urbano relevante, como la plaza Untzaga, plaza de Urkizu, entorno Iglesia de San Andrés, plaza de Ibarkurutze, entre otros.
- Revisar el catálogo de patrimonio cultural incorporando los ya citados junto con otros no vinculados al pasado industrial.
- Reforzar el papel de Arrate en su carácter comarcal e incorporar otros elementos del medio rural de orden menor (ermitas y caseríos) pero que aportan un conjunto interesante en el medio rural.

2.2.8 REFERENTES A LA REVISION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL CONTENIDO FORMAL DEL NUEVO PGOU.

- Desclasificar y/o revisar tipologías y densidades edificatorias en ámbitos no desarrollados (sin reparcelación aprobada). No incluir nuevas clasificaciones de suelos no urbanizados.
- Garantizar la viabilidad programática y económica: la gestión factible del PGOU.
- Elaborar un documento sencillo, con información visual y desglose por temáticas, que facilite la comprensión y la consulta
- Tramitar un documento ajustado al procedimiento y contenido exigido por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y el Decreto 46/2020, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

2.3 Criterios y objetivos por áreas de intervención

2.3.1 OTAOLA

Otaola, es una de las puertas principales de acceso a la ciudad, donde confluyen actividades comerciales, industriales y docentes. Por su carácter estratégico debe plantearse una reordenación y regeneración de la zona tomando como principales líneas de actuación las siguientes:

- Conexión de la estación de tren con la Universidad, reordenando la zona inmediata a la estación y la circulación peatonal mejorando su accesibilidad.
- Estudiar la continuidad del paseo peatonal y bidegorri (paseo de la Igualdad) hacia Zaldibar aprovechando el traslado de la gasolinera y su integración en el barrio hasta su salida de la ciudad.

- Conexión peatonal entre el acceso de la ciudad y el Hospital de Subagudos, ya sea por el margen derecho o izquierdo del río Ego teniendo en cuenta las servidumbres legales de protección del río.
- Incorporación de la Casa Taller Zamakola y la chimenea de Cerámica Eibarresa al Catálogo Municipal.
- Estudiar una nueva reordenación o regulación de usos que faciliten la recuperación de los pabellones en el frente sur de la calle Otaola colindante con la universidad.

2.3.2 AMAÑA

Debido a los problemas de accesibilidad del barrio al contar con secciones de calles estrechas que dificultan la movilidad peatonal y de aparcamiento, se buscara una solución a estos problemas con la planificación de un aparcamiento próximo al acceso a la Variante. Con esta solución se busca la reducción de tránsitos rodados por el barrio.

Aprovechando esta actuación, se estudiará la posibilidad de realizar un acceso al CEIP de Amaña por este punto.

2.3.3 OTAOLA ARGATXA

Contemplar una nueva ordenación para la parcela de Alfa-Microfusión en la que ubicar nuevos usos en un punto estratégico de la ciudad, zona de frontera entre los usos residenciales y los servicios y actividades terciarias e industriales. Los usos predominantes serán los de carácter público.

Mejorar los recorridos peatonales desde las piscinas hacia el centro de la ciudad.

Ampliación de las actuales instalaciones deportivas en la parcela del Convento de Santa Inés, incluyendo la posibilidad de mantener parte del edificio adaptándolo a nuevos usos equipamentales.

2.3.4 ZEZEN PLAZA

Aprovechar el espacio que ocupa la plaza de toros para obtener una plaza pública de gran tamaño que mejore su entorno y la relación peatonal entre jardines de Argatxa con Txaltxa-Zelai, reservando parte del suelo liberado para un futuro equipamiento. Se buscará una solución que permita la accesibilidad entre este espacio y la calle Juan Gisasola para relacionar la calle Egiguren-Tarren y la zona del parque de Untzaga y Txaltxa-Zelai.

Se estudiará con la Administración Central la posibilidad de reordenar el espacio que ocupa el actual cuartel de la Guardia Civil con varias posibilidades:

- Concentración del cuartel, reordenación parcial aprovechando la superficie liberada para viviendas de protección pública.
- Reubicación del cuartel en otro lugar, lo que permitirá reordenar la zona con una visión más amplia y relacionada con el espacio que libera la plaza de toros, ofreciendo una mayor oferta de vivienda protegida y nuevos espacios libres.

2.3.5 SAN KRISTOBAL

Reordenar el inicio de la calle Ubitxa donde los edificios se encuentran en mal estado de conservación para facilitar la circulación de vehículos y peatones.

2.3.6 URKI-BOLINGUA

Ante la falta de espacios libres en un barrio tan denso como Urki, se contemplará la reordenación del cementerio para liberar la parte superior de este, de modo que permita obtener una gran plaza junto al CEIP Arrateko Andra Mari, que facilitará la relación de paso entre la zona de Txaltxa Zelai con Bolingua.

Se buscarán fórmulas que optimicen esta intervención con posible uso de aparcamiento bajo la futura plaza o soluciones viarias que descongestionen el tráfico de paso.

Desclasificación del sector residencial Bolingua apoyada en los siguientes criterios:

- Por la dificultad de gestión del ámbito actual.
- No resulta oportuno aumentar crecimientos en las zonas altas de la ciudad con fuertes intensidades.
- El mantenimiento del suelo naturalizado como está aporta mayor valor desde el punto de vista medioambiental y paisajístico.

Se planteará una ordenación detallada de la calle Errekatzu valorando qué edificios mantener y cuales son sustituibles ofreciendo una solución de conjunto de la calle al completo.

2.3.7 BIDEBARRIETA-TXONTA

Incorporar una variante por el sur que conecte Arane con Iparragirre aprovechando el Paseo de Galicia y el nuevo vial por la cara este de Txonta, para continuar por la trasera de Urkizu sobre las viejas instalaciones de Cadenas Iris. Esta variante busca tener efecto disuasorio para el tráfico por la zona centro.

Mantenimiento, al menos parcial, del “Edificio Aurrera”, ejemplo de cómo puede reutilizarse un antiguo edificio industrial con actividades compatibles con viviendas.

Mantener los objetivos del PGOU vigente para los edificios de la calle Arragüeta, ampliando la calle con una intervención en los edificios impares ya derribados.

2.3.8 SAKUN-MATSARIA

Acondicionamiento del parque de Sakun con medidas para facilitar su accesibilidad para la mayor parte de la población y creación de espacios verdes y huertas urbanas.

En la zona de Matsaria se establecerá una reordenación importante del barrio, planteando el derribo de parte de los edificios industriales en mal estado, especialmente los que se encuentran en la zona próxima a la estación de Eibar y los situados en la margen izquierda del arroyo Matsaria. En este proceso, se analizará la idoneidad del mantenimiento del antiguo edificio de SOLAC como recuerdo del pasado industrial, manteniéndolo con uso mixtos terciarios-residenciales.

El objetivo será obtener una plaza junto a las vías a cota superior al trazado ferroviario de modo que permita soterrarlo en parte, facilitando de este modo su conexión con el paso sobre las vías hasta Azitain y comunicar la zona de Jardines con la calle Estaziño.

Bajo esta plaza se contemplará el uso de aparcamiento disuasorio en tantas plantas como se considere oportuno, con un acceso fácil desde la Variante, cercano al centro de la ciudad y con conexión con el transporte público.

Los usos admisibles en las posibles edificaciones que propongan, será el terciario y el residencial, contemplándose el reestudio del ámbito residencial aun no ejecutado.

Estudiar una reordenación de los suelos industriales próximos a la Variante, buscando una optimización de los suelos, facilitar el acceso a los caseríos existentes e incorporación de un paseo hasta la zona baja de la calle.

2.3.9 ASUA-ERREKA

Regeneración del conjunto de la zona industrial ante los numerosos problemas que presenta en la actualidad (accesibilidad, seguridad, nula ocupación y mantenimiento de los edificios, etc.).

Para ello se deberá plantear una ordenación única para todo el conjunto que ofrezca un espacio de calidad apoyándose en la incorporación de espacios libres que permitan su vinculación con el medio natural próximo.

Valorar la oportunidad de obtener un aparcamiento y crear un parque periurbano en la zona alta vinculada al paseo sobre las vías del ferrocarril y refuerzo de los bordes de la ciudad.

2.3.10 BARRENA

Barrena está configurada a lo largo de la calle que le da nombre con actividades industriales en diferentes situaciones de actividad en su mitad norte y uso residencial mayoritario en su mitad sur.

Con el fin de descongestionar y aportar soluciones al barrio se proponen las siguientes actuaciones:

- Mantener parte del edificio de talleres Hijos de Gabilondo, cambiando el uso al de equipamiento, analizándose la oportunidad de demoler parte de sus instalaciones para obtener un paseo o zona ajardinada amplia. Se valorará asimismo la oportunidad de descubrir algún tramo del río Ego.
- Evaluar la implantación en las antiguas instalaciones de Larrañaga y Elorza del uso de aparcamiento.

Ambas actuaciones están orientadas a preservar parte del pasado industrial y así aumentar el patrimonio cultural de la ciudad con edificios singulares de la historia productiva de Eibar.

Se estudiarán otras actuaciones puntuales como la recalificación de edificios actuales o la reubicación de la gasolinera para mejorar el acceso a la estación ferroviaria de Azitain.

2.3.11 AZITAIN

Recuperación y mejora del extremo este de la ciudad teniendo como acción principal la recuperación del acceso y las riberas del río Ego, acompañado de la creación de un parque urbano, conformando un área recreativa. Se trataría de una zona de transición entre la ciudad y el medio natural.

Traslado del Instituto Municipal de Formación Profesional básica a otro emplazamiento para mejorar las condiciones de prestación del servicio educativo, de esta manera, el edificio actual estaría disponible para acoger un uso más vinculado a la vocación de la zona como parque urbano.

Diseñar en la zona una conexión de la red o itinerario peatonal-ciclable intermunicipal entre Eibar y Elgoibar, con la red intramunicipal, creando un punto de referencia para la movilidad sostenible de Debabarrena.

3 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El estudio ambiental estratégico tendrá el contenido mínimo establecido en la legislación aplicable y, específicamente, en la Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula el documento de alcance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar.

En aplicación de dicho documento de alcance, los principios de desarrollo sostenible que deberán regir el Plan serán los siguientes:

- a) Utilizar racional e intensivamente el suelo y priorizar la utilización intensiva de suelos ya artificializados, preservando de la urbanización el suelo de alto valor agrológico y el natural.
- b) Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- c) Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible.
- d) Preservar y mejorar los hábitats y las especies, el medio natural y la conectividad ecológica.
- e) Detener la pérdida de la diversidad biológica, restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.
- f) Conservar y mejorar los paisajes y el patrimonio cultural.
- g) Conservar el patrimonio geológico.
- h) Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso.
- i) Fomentar el uso sostenible de recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales.
- j) Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.



- k) Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y a contaminación lumínica.
- l) Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
- m) Minimizar los riesgos naturales.
- n) Mejorar la gestión del suelo contaminado, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.