



<b>A</b>	<b>INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL .....</b>	<b>1</b>
<b>A.1</b>	<b>LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
A.1.1	CONTENIDO DEL PGOU .....	10
A.1.2	TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PGOU .....	15
A.1.3	ÁMBITO Y HORIZONTE DE PROYECCIÓN DEL PGOU.....	17
<b>A.2</b>	<b>ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PGOU .....</b>	<b>19</b>
<b>A.3</b>	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DEL PGOU .....</b>	<b>20</b>
<b>B</b>	<b>PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVISIÓN DEL PGOU .....</b>	<b>23</b>
<b>B.1</b>	<b>LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA CIUDAD.....</b>	<b>23</b>
<b>B.2</b>	<b>SOCIEDAD ENVEJECIDA QUE PRESENTA DESIGUALDADES SOCIALES .....</b>	<b>25</b>
<b>B.3</b>	<b>EL MEDIO NATURAL Y EL PAISAJE .....</b>	<b>27</b>
<b>B.4</b>	<b>LA VIVIENDA.....</b>	<b>29</b>
<b>B.5</b>	<b>EL ESPACIO PÚBLICO.....</b>	<b>31</b>
B.5.1	ESPACIOS LIBRES.....	31
B.5.2	LOS EJES PEATONALES.....	31
B.5.3	LOS BIDEGORRIS .....	32
B.5.4	LA MOVILIDAD MOTORIZADA .....	32
B.5.5	EL APARCAMIENTO.....	33
B.5.6	LA RED FERROVIARIA.....	33
<b>B.6</b>	<b>LOS EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>34</b>
<b>B.7</b>	<b>LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....</b>	<b>35</b>
<b>B.8</b>	<b>LOS DESARROLLOS URBANOS RECIENTES .....</b>	<b>37</b>
<b>B.9</b>	<b>UN NUEVO MARCO TERRITORIAL .....</b>	<b>38</b>
<b>C</b>	<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>39</b>
<b>C.1</b>	<b>HACIA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL TERRITORIO: MEDIO NATURAL Y PAISAJE .....</b>	<b>39</b>
<b>C.2</b>	<b>HACIA LA INTERVENCIÓN EN LA HUELLA PLANIFICADA .....</b>	<b>43</b>
<b>C.3</b>	<b>HACIA LA PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.....</b>	<b>46</b>
<b>C.4</b>	<b>HACIA UNA CIUDAD SOSTENIBLE Y ADAPTADA AL CAMBIO CLIMÁTICO.....</b>	<b>48</b>
<b>C.5</b>	<b>HACIA EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>52</b>
<b>C.6</b>	<b>HACIA UNA CIUDAD MÁS AMABLE Y ATRACTIVA.....</b>	<b>55</b>
<b>D</b>	<b>PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU.....</b>	<b>58</b>
<b>E</b>	<b>HACIA UN NUEVO MODELO TERRITORIAL .....</b>	<b>98</b>
<b>E.1</b>	<b>MEDIO NATURAL.....</b>	<b>98</b>

<b>E.2</b>	<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....</b>	<b>107</b>
<b>E.3</b>	<b>USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>109</b>
<b>E.4</b>	<b>RED DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>112</b>
E.4.1	ESPACIOS LIBRES.....	112
E.4.2	EQUIPAMIENTOS .....	115
<b>E.5</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES .....</b>	<b>117</b>
E.5.1	EL MODELO DE MOVILIDAD .....	117
E.5.2	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.....	120
<b>E.6</b>	<b>SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.....</b>	<b>123</b>
<b>E.7</b>	<b>PATRIMONIO CULTURAL E INDUSTRIAL .....</b>	<b>127</b>
<b>E.8</b>	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>129</b>
E.8.1	NORMATIVA .....	129
E.8.2	GESTIÓN .....	131
<b>F</b>	<b>ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL .....</b>	<b>0</b>
<b>G</b>	<b>ANEXO II. EVALUACIÓN PREVIA DE IMPACTO LINGÜÍSTICO.....</b>	<b>1</b>
<b>H</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>1</b>

## A INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL

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 si resultaba necesaria una revisión del mismo, entre los que cabe destacar:

- **Diagnóstico de Eibar para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana**, de LKS INGENIERÍA S. COOP (2018). Determinó que, a pesar del tiempo transcurrido desde su redacción, el PGOU vigente ha tenido un bajo grado de desarrollo, debido fundamentalmente a la crisis económica desatada poco tiempo después de su aprobación.
- **Plan Estratégico de Eibar al horizonte del año 2025**, de LKS INGENIERÍA S. COOP (2016). Concluyó que los objetivos en materia de estrategia urbana que se marca hoy el Ayuntamiento de Eibar difieren mucho de los que sirvieron de base al PGOU vigente.

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

El Ayuntamiento de Eibar ha sacado a licitación la **Asistencia técnica, consultoría y redacción del Avance del documento de revisión del Plan General de Eibar**, que ha sido adjudicado a la empresa **TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P.**

Se ha dado inicio a tal asistencia con la redacción del Programa de Participación Ciudadana que acompañará a todo el proceso de revisión del PGOU, herramienta desarrollada con el fin de asegurar el cumplimiento del derecho de la ciudadanía y de las entidades asociativas a participar en el proceso de elaboración del PGOU.

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

Tras la solicitud, por parte del Ayuntamiento de Eibar, de 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, el equipo redactor inicia los trabajos que cristalizan en este documento de Avance.

Se ha elaborado un 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 querido recoger las aportaciones de la ciudadanía, recibidas a través de las diversas acciones de participación ciudadana llevadas a cabo, y muy especialmente las realizadas por las asociaciones más representativas de la ciudad. Para ello, en paralelo a la redacción de este documento, se ha elaborado un documento de **Síntesis de la Participación Ciudadana**.

Partiendo por lo tanto del documento de Prediagnóstico y de las aportaciones realizadas por la ciudadanía a través de las mesas sectoriales desarrolladas dentro del programa de participación ciudadana, se elabora el presente documento de Avance del PGOU de Eibar, que pretende definir el modelo de ciudad a implantar mediante la revisión del plan.



## A.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana se inicia en un marco legal muy distinto al existente en el momento de redacción del plan vigente. Destacan entre las **novedades normativas la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco**, el **Real Decreto Legislativo 7/2015** de 30 de octubre por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana** (BOE nº261 de 31 de octubre de 2015) en el marco estatal, y el **Real Decreto 1492/2011** de 24 de octubre por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo** (BOE nº270 de 9 de noviembre de 2011), con novedades como la adquisición gradual de los derechos en función del cumplimiento de los deberes y la desvinculación entre el valor patrimonial de un suelo y su clasificación urbanística.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo cuenta con cinco modificaciones, entre las que cabe destacar la ley 11/2008 de 28 de noviembre referente a la participación de la Comunidad en la plusvalía de la acción urbanística (BOPV nº238 de 12 de diciembre), modificada a su vez por la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda (BOPV nº119 de 26 de junio de 2015), y que concretan tal participación municipal en el 15% de la edificabilidad ponderada o de su incremento, así como la Ley 7/2012 de 23 de abril de adaptación a la Directiva 2006/123/CE de servicios en el mercado interior, en lo que respecta a las inspecciones, control de actividades y licencias, con la introducción del procedimiento de comunicación previa como único necesario para la realización de determinadas obras o actividades.

Del mismo modo, ha de considerarse con especial relevancia, toda la **normativa sectorial** aprobada tras la entrada en vigor del plan: la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial, aprobada definitivamente mediante el **decreto 128/2019 de 30 de julio**; la **Ley 21/2013 de 9 de diciembre** (BOE nº296 de 11 de diciembre) por la que se regula la **evaluación ambiental estratégica**; el **Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica** (BOPV nº222 de 16 de noviembre de 2012); la **Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco**, del 3 de mayo (BOE nº128 de 29 de mayo); la **Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda de Euskadi** (BOPV nº119 de 26 de junio de 2015); el **Decreto Foral Normativo 1/2006**, de 6 de junio, por el que se aprueba el **Texto refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa** (BOG de 21 de junio de 2006).

El escenario actual viene marcado, principalmente, por la siguiente **normativa territorial y urbanística** aplicable en la CAPV:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015** de 30 de octubre por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo** (BOE nº261 de 31 de octubre), en los términos que resultan de su disposición final segunda, así como su normativa de desarrollo (**Real Decreto 1492/2011** de 24 de octubre por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones** de la Ley del Suelo - BOE núm. 270).
- **Ley 2/2006**, de 30 de junio, de **Suelo y Urbanismo del País Vasco**.

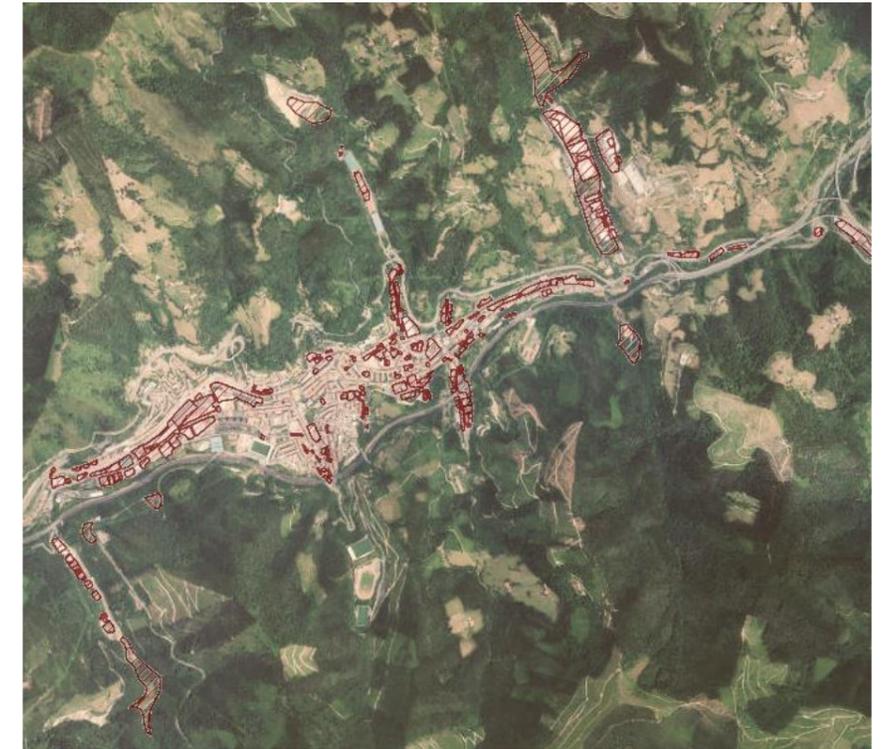
- **Ley 4/1990**, de 31 de mayo, por la que se regula la **Ordenación del Territorio**, y **Decreto 46/2020**, de 24 de marzo, de **regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística**.
- Legislación estatal supletoria preconstitucional, que pueda ser de aplicación supletoria (art. 149.3 in fine de la CE), entre otros RD 2159/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1965), por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; RD 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 285), por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística; RD 2187/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1986), por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y Decreto 635/1964, de 5 de marzo (RCL 1964, 690), por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro municipal de Solares.

Sin perjuicio de ello, no deben olvidarse **otras normas propias del País Vasco** y directamente relacionadas con las disposiciones de ordenación territorial y urbanística:

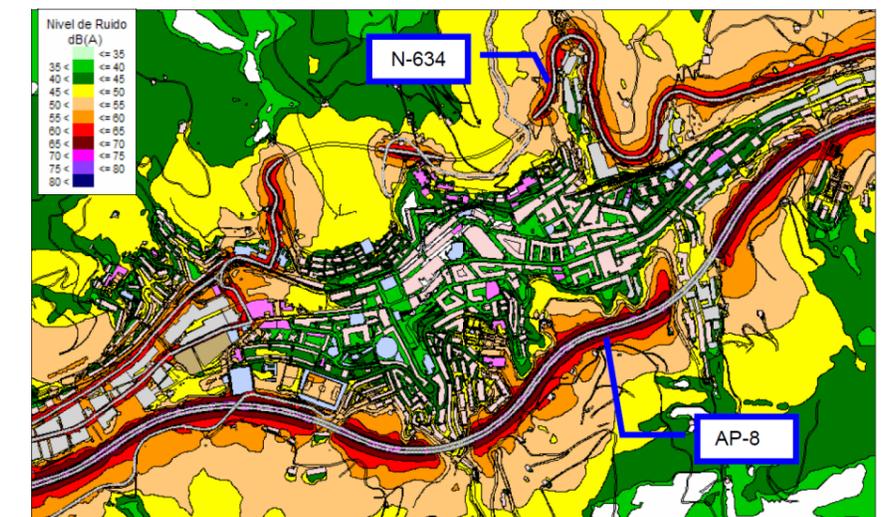
- **Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos** (BOPV nº143 de 23 de julio), en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio.
- **Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes** en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio (BOPV nº118 de 23 de junio de 2008).
- **Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda de Euskadi** (BOPV nº166 de 13 de julio).
- **Decreto 39/2008 de 4 de marzo** del Gobierno Vasco sobre **Régimen Jurídico de Viviendas de Protección Pública y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo** (BOPV nº59, de 28 de marzo de 2008), en cuyos artículos 36 y siguientes se regulan, por ejemplo, las “actuaciones en materia de suelo” para la promoción y construcción de vivienda protegida.
- La **Orden de 3 de noviembre de 2010** (BOPV nº222, de 18 de noviembre de 2010) del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial con incidencia en la valoración del suelo.
- La **Orden de 29 de marzo de 2010** (BOPV nº98, de 26 de mayo de 2010), del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre realojo derivado de actuaciones aisladas no expropiatorias realizadas por las Administraciones Municipales de la CAPV.

La incidencia de **otras regulaciones sectoriales** es muy importante en lo que corresponde a la elaboración de un Plan General. Se hace a continuación una breve referencia de las que afectan al planeamiento urbanístico:

- **La regulación ambiental** derivada del artículo 45 del Texto Constitucional. La **prevención y control integrados de la contaminación** procedente de la Directiva 96/61/CE de 24 de septiembre, traspuesta al Estado en virtud de la Ley 16/2002 de 1 de julio (BOE nº157, de 2 de julio de 2002), hoy sustituida por el Real Decreto Legislativo 1/2016 de 16 de diciembre de Prevención y Control de la Contaminación, publicado en el BOE nº316, de 31 de diciembre de 2016, con la creación de la AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA, y regulada igualmente en el País Vasco a través de la Ley 4/2015 de 25 de junio (BOPV nº123, de 2 de julio de 2015) incide en el proceso urbanístico, haciendo precisa la declaración de calidad (en los casos de recalificación urbanística de los suelos) hasta el punto de condicionar de manera relevante el desarrollo urbanístico.
- **La regulación de los residuos y suelos contaminados** a través de la Ley 22/2011 de 28 de julio 8 (BOE nº181, de 29 de julio de 2011) del Estado, y en la que se puntualiza (artículo 36) la obligación del titular del suelo respecto de la descontaminación del mismo, al prever que respecto de los costes de descontaminación no podrá exigirse al propietario por encima de los niveles de contaminación asociados al uso del suelo en el momento en el que se produjo la contaminación por el causante. Obviamente esta regulación incide también en el valor del suelo y en la viabilidad de una pretendida actuación urbanística.
- **La regulación en materia de protección contra el ruido** respecto de la que la legislación española apenas contaba con regulación específica (Ley 38/1972 de 22 de diciembre de protección del ambiente atmosférico; el reglamento de actividades molestas, insalubre y peligrosas de 1961, publicado en el BOE nº292, de 7 de diciembre de 1961, y una insuficiencia reglamentación a través de ordenanzas locales), hasta la Ley 37/2003 de 17 de noviembre (BOE nº276 de 18 de noviembre de 2003) del Ruido (trasposición de la Directiva 2002/49/CE) desarrollada por los Reales Decretos 1513/2005 de 16 de noviembre (BOE nº301 de 17 de diciembre de 2005) y 1367/2007 de 19 de octubre (BOE nº254 de 23 de octubre de 2007), este último referente a la zonificación acústica de directa incidencia en el planeamiento y ejecución urbanísticas. Estas Zonas de Servidumbre Acústica, de Protección Acústica Especial y de Situación Acústica Especial, junto con los Mapas de Ruido, habrán de facilitar la adopción de planes y medidas correctoras como pudieran ser las restricciones horarias a la fuente acústica, el traslado forzoso de la misma y la prohibición o limitación del tráfico rodado. El Gobierno Vasco, por su parte, ha promulgado el **Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV** (BOPV nº222 de 16 de noviembre de 2012), que, entre otras determinaciones, desarrolla precisamente la tipología de la zonificación y servidumbre acústica con el establecimiento de límites para nuevos focos emisores. El **Ayuntamiento** de Eibar dispone de **Mapa de Ruido y Diagnóstico acústico del municipio de Eibar**, aprobados el 14 de enero del 2011, utilizando los datos del 27 de noviembre de 2009. Se han podido actualizar parcialmente con los Mapas de Ruido de la Red Foral de Carreteras de Gipuzkoa incluidos en el Decreto 213/2012 (BOPV nº222 de 16 de noviembre del 2012) y la información que se puede consultar a través de la web del Ministerio para la transición ecológica, relativa a la afección de la autopista AP-8, medida en junio de 2017, y de los grandes ejes ferroviarios, de noviembre del 2012.
- **La protección de los recursos naturales** como el caso del **agua** (Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, publicado en BOE nº176 de 24 de julio, y sus reiteradas modificaciones tras un largo excurso de sentencias del Tribunal Constitucional) que precisa de importantes limitaciones en el uso del suelo con la fijación de zonas de servidumbre y policía de necesaria consideración por el planeamiento.



Mapa de suelos inventariados potencialmente contaminados



Mapa de Ruido de tráfico viario de Eibar, periodo nocturno (2008)



3, del anteproyecto de Ley de Movilidad Sostenible de Euskadi-), constituyendo parte de la red estructural propia del Plan Urbanístico (artículo 53 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio (B.O.E. números 221 y 222 de 15 y 16 de septiembre de 1978, de aplicación supletoria según se afirma en el Decreto 105/2008 de 3 de junio del Gobierno Vasco, ya establecía estándares específicos de suelo para centros docentes que forzosamente habían de cumplirse por parte de los planes parciales residenciales (artículo 10).

Cabe considerar las dificultades para la ampliación de los centros existentes; el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en su disposición adicional segunda, establece una “reserva de suelo para equipamiento público escolar”, lo que resulta coherente con la existencia de unas instalaciones, en muchos casos, de carácter supramunicipal como se aprecia a la vista del Decreto 106/2007 de 26 de junio del Gobierno Vasco (BOPV nº132 del 10 de julio) que engloba a cuatro municipios dentro de la circunscripción de Bajo Deba: Eibar, Elgoibar, Mendaro y Mutriku.

- La **Sanidad** es otro servicio esencial. Los servicios de Sanidad de Euskadi tienen su norma básica en la Ley 8/1997 de 26 de junio de Sanidad del País Vasco (BOPV nº138 de 21 de julio) y su complemento reglamentario. A través de la misma se procedió a la configuración del sistema sanitario de Euskadi, así como a la creación de OSAKIDETZA como ente privado de Derecho Público.

Desde el punto de vista de la ordenación del territorio y del urbanismo, los servicios de salud precisan de centros o establecimientos esparcidos por el Territorio, de acuerdo a las necesidades de la población en cada lugar y a la debida escala local, comarcal o provincial en función de la multiplicidad de los servicios y su especialización. Se trata de servicios que van desde la medicina de familia hasta la especialización e investigación con estructuras muy complejas en las que participan un elevado número de profesionales cualificados.

- Otro elemento (infraestructura a la par que servicio público) ineludible desde el punto de vista de la movilidad (ya sea ésta sostenible) y el desarrollo económico y social, y de clara incidencia territorial, es la del **transporte**, cuya infraestructura siempre ha sido considerada como “estructura general y orgánica” por el Urbanismo (artículo 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978). Se trata de parte de lo que la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco incluye dentro de la “Red dotacional de Sistemas Generales” (artículo 54). Son mencionables la **Ley 16/1987** de 30 de julio (BOE número 182 de 31 de julio de 1987), cuya constitucionalidad fue revisada por la STC 118/1986 que anuló varios de sus artículos, y que tiene por objeto tanto el transporte de viajeros y mercancías, como sus actividades auxiliares y los transportes por ferrocarril, trolebús, teleféricos u otros medios en los que la tracción se haga por cable, así como también la **Ley 38/2015** de 29 de septiembre (BOE nº234 de 30 de septiembre) que atiende principalmente a la **infraestructura ferroviaria**, su planificación y construcción en cuanto corresponda a la red de interés general de competencia del Estado. La CAPV dispone de un Plan Territorial Sectorial Ferroviario que, además de acoger la reserva de suelo para el Tren de Alta Velocidad, establece la planificación de las líneas interiores propias de la competencia autonómica conforme al Estatuto de Autonomía de Gernika.



*Escuela Armería y Universidad*



*Hospital de Subagudos de Eibar*

La Ley de **Seguridad Aérea** de 21/2003 de 7 de julio (B.E nº162 de 8 de julio de 2003) se ocupa, entre otras, del control y autorización en la planificación y construcción de los aeropuertos y aeródromos, la inspección aeronáutica, y demás servicios inherentes a la misma. Las **servidumbres aeronáuticas** debidas al Aeropuerto de Bilbao se hallan recogidas en el Real Decreto 370/2011 de 11 de marzo (BOE nº77 de 31 de marzo).

Pero si existe una infraestructura de comunicación y transporte que incida de manera más directa y relevante en la ordenación y el planeamiento urbanístico es sin duda **la carretera** y la infinita malla de caminos existentes en el territorio. Competencia exclusiva de los órganos forales de los Territorios Históricos, hasta el punto de que incluso las redes de interés general (transeuropeas) que discurren por sus territorios son gestionadas por los mismos. Su reglamentación viene constituida, en consecuencia, para el caso de Gipuzkoa, por el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa (BOG de 21 de junio de 2006). Esta normativa, al igual que ocurre con la normativa debida a otras infraestructuras de transporte (ferrocarriles, aeropuertos...) conlleva, además de su necesaria planificación, la del establecimiento de importantes **restricciones (servidumbres y líneas de afección)** sobre las propiedades colindantes, lo que tiene su indudable reflejo en el planeamiento.

- **La Seguridad y Defensa.** Como ha venido constituyendo tónica habitual en la legislación urbanística, el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre (BOE nº261 de 31 de octubre) además de someter los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que incidan en terrenos, edificaciones o instalaciones afectos a la Defensa Nacional (Estatal) a informe vinculante de la Administración General del Estado (Disposición Adicional Segunda), **prevé igualmente un procedimiento especial** (y dentro del mismo una vía excepcional cuando afecte al Ministerio de Defensa) **para el control por el Ayuntamiento correspondiente de los actos promovidos por la Administración General del Estado** (Disposición Adicional Décima) **cuando los mismos se hallen sujetos a la citada intervención municipal** (no lo estarían las grandes obras de interés general).

Precisamente, **la concurrencia en el término municipal de Eibar del cuartel de la Guardia Civil atiende a estas observaciones que acabamos de referir.** Se trata de una instalación incluida dentro del grupo primero de los cinco grupos que se distinguen en el artículo 8 del Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional aprobado por Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero (BOE nº89 de 14 de abril de 1978) dictado, a su vez, en desarrollo de la Ley 8/1975 de 12 de marzo que regula las zonas de interés para la Defensa Nacional (BOE nº63 de 14 de marzo de 1975). Ello implica que su régimen jurídico es el previsto en la Subsección A (Instalaciones del grupo primero) del citado Real Decreto 689/1978 (artículos 9 a 14 y disposiciones comunes previstas en los artículos 29 a 31 del mismo).

Por otra parte, la legislación de Ordenación del Territorio ha dado lugar a la aprobación de diversos instrumentos que tendrán afección sobre el propio plan. Tales instrumentos han sido descritos en la Memoria Informativa, junto con otros documentos que tienen incidencia sobre el plan, muchos de ellos elaborados a nivel local o comarcal.

Se citan por su importancia, a continuación, los **instrumentos de ordenación del territorio** más destacables:



*Nuevo tramo de la variante y nueva conexión con Amaña*



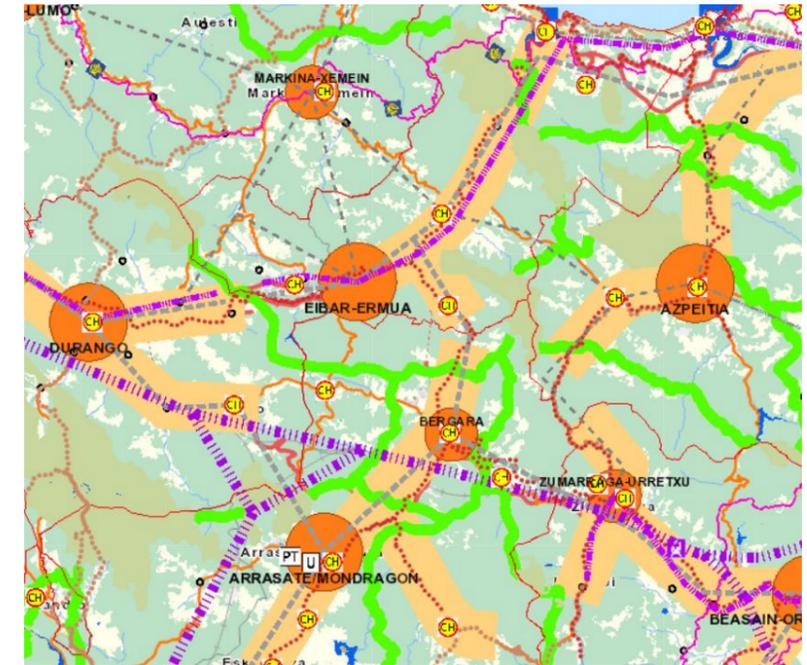
*El cuartel de la Guardia Civil*

- Las **Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)** del País Vasco, cuya revisión fue definitivamente aprobada en virtud del Decreto 128/2019 de 30 de julio. Deroga el Decreto 28/1997 de 11 de febrero del Gobierno Vasco (BOPV nº29, de 12 de febrero) que ya había sido modificado en virtud de Decreto 4/2016 de 19 de enero del Gobierno Vasco en lo relativo a la cuantificación residencial (BOPV nº25 de 8 de febrero de 2016).

Estas DOT revisan las primeras DOT, de 1997, cuyo desarrollo dio lugar a diversos Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales. A este respecto, debe tenerse en cuenta que de los Planes Territoriales Parciales definitivamente aprobados y en vigor; el que afecta al término municipal de Eibar es el **PTP del Área Funcional de Bajo Deba - Eibar** (Decreto 86/2005 de 4 de diciembre).

Además, se han aprobado definitivamente también varios **Planes Territoriales Sectoriales**, algunos de los cuales inciden directamente en el término municipal de Eibar. Algunos ejemplos son:

- PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos.
- Plan de Carreteras de Gipuzkoa.
- Plan de Energía Eólica.
- PTS de Red Ferroviaria en la CAPV.
- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.
- PTS Agroforestal.



*Directrices de Ordenación Territorial*

### **A.1.1 CONTENIDO DEL PGOU**

El contenido mínimo que deberá incluir el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) lo establece principalmente la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. En cuanto a lo que se entiende por contenido, procede distinguir entre el **sustantivo** (artículo 61 de la Ley 2/2006) y el **documental** (artículo 62 de la Ley 2/2006). Se procede a continuación a determinar las exigencias que marca la ley en referencia a ambos:

#### **CONTENIDO SUSTANTIVO**

Se formalizará, con carácter mínimo, toda la **ordenación estructural del término municipal** (artículo 55) y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el plan incluya en la categoría de suelo urbano consolidado.

La ordenación estructural es solamente modificable a través de la misma figura de planeamiento general y representa la “estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo, determinando la secuencia lógica del desarrollo urbanístico mediante el establecimiento de las condiciones objetivas precisas que deban cumplirse para que sea posible la incorporación a la trama urbana municipal de la que deba resultar toda nueva urbanización, definiendo así un orden básico de prioridades para las actuaciones integradas y de requisitos a satisfacer por éstas para su programación”.

Conforme al artículo 53 de la Ley 2/2006, esta ordenación urbanística estructural que ha de definir el contenido del Plan General, comprenderá necesariamente las determinaciones siguientes:

#### **1. Con carácter general:**

- a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en todo el término municipal.
- b) La clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado.
- c) La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.
- d) La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.
- e) Las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural.

- f) La determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste.
- g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.
- h) Los criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, de las áreas y de los sectores, sin que ello suponga modificación de la ordenación estructural, fijando parámetros y circunstancias objetivas de acomodación a la realidad física y de respeto de los objetivos del plan general.

**2. En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, además:**

- a) La delimitación de su perímetro.
- b) La determinación en suelo urbano de las áreas cuya ordenación se remita a plan especial, y en suelo urbanizable de los sectores cuya ordenación se remita a plan parcial.
- c) La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.
- d) La definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida, para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.

**3. En el suelo urbanizable no sectorizado:**

- a) Los criterios mínimos para la delimitación de sectores, con indicación, en su caso, de las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones realizables.
- b) Las conexiones con las infraestructuras y con la red de sistemas generales existentes o previstos.
- c) La asignación de los usos incompatibles o prohibidos y de los usos autorizables o de posible implantación.
- d) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

#### 4. En el suelo no urbanizable:

- a) La calificación del suelo, con la incorporación de las categorías previstas para el mismo en los instrumentos de ordenación territorial y con la adición, en su caso, de las subcategorías de ordenación que el planeamiento general considere adecuadas.
- b) La ordenación del suelo no urbanizable con la previsión de los usos y construcciones admitidas y prohibidas en cada una de las categorías propias del mismo.
- c) La delimitación de los núcleos rurales, estableciendo los criterios de su ordenación a través del planeamiento especial.
- d) La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable, con indicación de sus parámetros básicos.
- e) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

Los contenidos descritos hasta el momento se corresponden con los mínimos exigibles al documento definitivo del plan, por lo que deberán incluirse desde la fase de elaboración del documento de PGOU para su Aprobación Inicial. Sin embargo, el **Avance** precisa de menor contenido sustantivo.

El artículo 87 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece para el documento de Avance, lo siguiente:

**El documento de Avance definirá los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales** de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción del plan, ya se pretenda su primera elaboración o su revisión.

#### **CONTENIDO DOCUMENTAL**

En base a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y demás normativa de aplicación de los planes, el plan se formalizará como mínimo en los siguientes documentos:

- a) **Memoria informativa y justificativa** que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento. Así mismo, dicha memoria hará expresa mención del proceso seguido desde la formulación hasta la selección de alternativas para la adopción de decisiones, considerando el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas en dicho proceso a título de participación ciudadana, en el que se facilitará o fomentará una presencia equilibrada de ambos sexos, incluido en su caso el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento, así como la justificación de las decisiones asumidas.

- b) Informe de sostenibilidad ambiental** que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible. Dicho informe de sostenibilidad ambiental incluirá un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. También se acompañará de un estudio de la capacidad de acogida de dichos suelos para las previsiones contenidas en el plan y que considerará los siguientes informes sólo para el caso de que resulten preceptivos y cuando no deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:
1. Informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.
  2. Informe de la administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
  3. Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.
- c) Planos de información, de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, en su caso.**
- d) Normativa urbanística**, entendiéndose en su caso incluido en las mismas, las Ordenanzas de Edificación y Urbanización y los Catálogos.
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera** de la actuación urbanística.
- f) Memoria de sostenibilidad económica** en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.
- g) Justificación del cumplimiento de los estándares** máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

Este contenido se corresponde con las determinaciones del artículo 31 del **Decreto 105/2008** de 3 de junio del Gobierno Vasco **de medidas urgentes** en desarrollo de la Ley 2/2006. En cuanto a la documentación atinente a la sostenibilidad ambiental deberá atenderse a la **Evaluación Ambiental Estratégica del Plan** prevista en la **Ley**

**21/2013** de 9 de diciembre BOE nº296 de 11 de diciembre de 2013- en virtud de la que se emite la llamada “Declaración Ambiental Estratégica”.

Complementariamente, cabe mención expresa de la obligatoriedad de la inclusión en todo plan general de ordenación urbana de los siguientes **informes**:

- **Evaluación de Impacto Lingüístico del PGOU**, por aplicación del artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, y del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las entidades locales de Euskadi, publicado el 22 de noviembre de 2019, en lo dispuesto en su capítulo VI *Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos* (artículos 49-57).
- **Evaluación de Impacto del PGOU en función del Género**, por aplicación de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Este contenido mínimo exigible al documento definitivo del plan, deberá incluirse desde la fase de elaboración del documento de PGOU para su Aprobación Inicial. Sin embargo, la ley no establece un contenido documental mínimo para la fase de Avance.

En referencia al contenido documental, el artículo 87 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece para el documento de Avance, lo siguiente:

El Avance incluirá, además del documento urbanístico, el **Documento Inicial Estratégico (DIE)**, que servirá para tramitar la Solicitud de Inicio de la Evaluación Estratégica al órgano ambiental del Gobierno Vasco.

### A.1.2 TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PGOU

El **procedimiento de tramitación y aprobación del Plan General** viene contemplado básicamente en el **artículo 90 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, si bien no debe olvidarse el procedimiento (paralelo y unido a su vez) correspondiente a la **Evaluación Ambiental Estratégica** prevista en la **Ley 21/2013** de 9 de diciembre, así como lo dispuesto por el **Decreto 46/2020**, de 24 de marzo, **de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística**.

De conformidad con el artículo 44 de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (Ley 3/1998 de 27 de febrero - BOPV nº59-), en el caso de Eibar, la Declaración Ambiental Estratégica corresponde a la competencia del órgano medioambiental del Gobierno Vasco, dado que la aprobación definitiva del Plan General le asiste al propio Ayuntamiento y no a la Diputación Foral de Gipuzkoa, ya que cuenta con más de siete mil habitantes (artículo 91 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

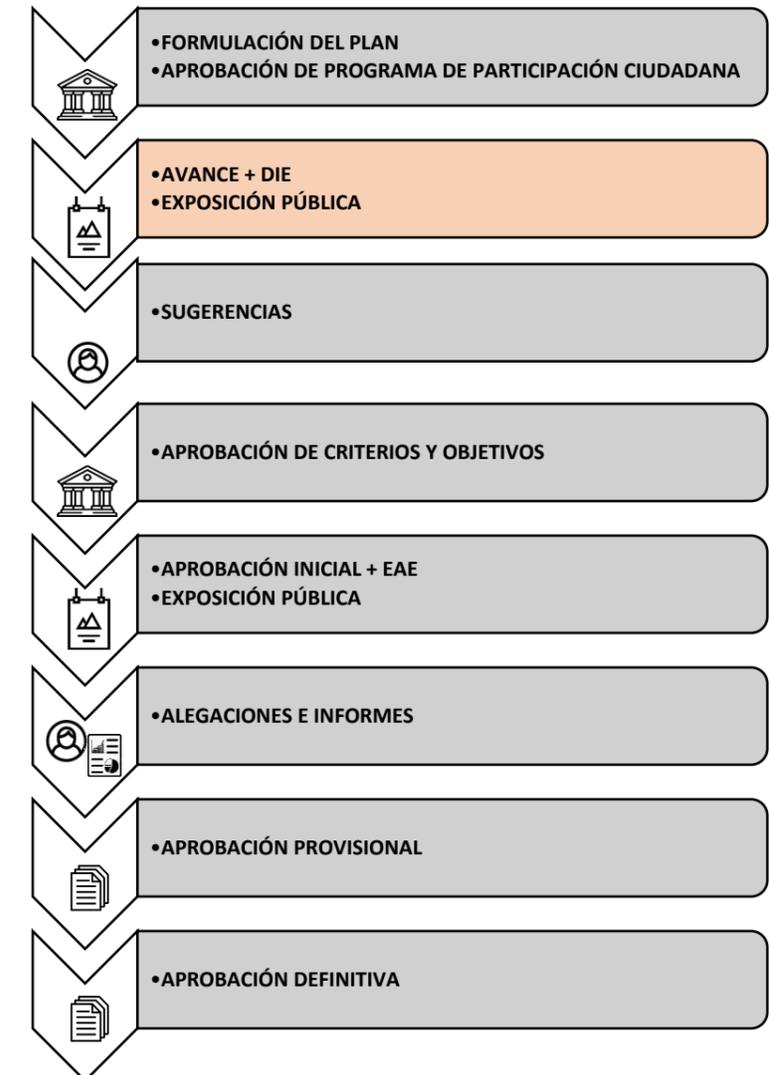
Conforme a la Ley 21/2013, los trámites de la **evaluación ambiental estratégica** (artículos 17 y siguientes) se resumen en los siguientes:

- a) Solicitud de inicio. Documento de inicio (DIE)
- b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.
- c) Elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.
- d) Información pública y consultas a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas.
- e) Análisis técnico del expediente.
- f) Declaración Ambiental Estratégica.

La Solicitud de Inicio de la Evaluación Estratégica al órgano ambiental del Gobierno Vasco irá acompañada del Documento Inicial estratégico (DIE), que tal y como recoge el Decreto 46/2020, se elaborará de manera simultánea al Avance del plan.

El **procedimiento de elaboración y aprobación del Plan General**, según la Ley 2/2006 (artículo 90), puede resumirse en los siguientes pasos:

1. Decisión **de formulación del plan general** y solicitud de información a todas las administraciones públicas con competencia en la materia. Simultáneamente se aprueba el **programa de participación ciudadana** (artículo 108 de la Ley 2/2006) y se da cuenta de ello, en su caso, al Consejo Asesor de Planeamiento.
2. Elaborado el Avance se somete a exposición pública para sugerencias y alternativas (mínimo de dos meses con anuncios y remisión a ayuntamientos colindantes). El Avance se remitirá a los ayuntamientos colindantes para su conocimiento.



3. La Corporación Municipal procede, en su caso, a la aprobación de los criterios y objetivos que servirán de base a la redacción del proyecto de plan general que se someta a aprobación inicial. Simultáneamente, cabe estimar que el órgano ambiental realizará las consultas previas y emitirá su “Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico”.
4. A la vista del Documento de Alcance de la evaluación ambiental, el ayuntamiento formulará el “**Estudio Ambiental Estratégico**” paralelamente a la redacción del documento de aprobación inicial.
5. Elaborado el proyecto de Plan General, el ayuntamiento procederá, si lo estima oportuno, a su **aprobación inicial** con sometimiento a información pública de ambos documentos, el urbanístico y el ambiental, por plazo mínimo de 45 días hábiles, aproximadamente dos meses (con anuncios), con comunicación a su vez a todas las administraciones sectoriales a efectos de sus informes preceptivos (sin perjuicio de los recabados en el trámite de consulta ambiental).
6. A la vista del resultado de la información pública y consultas, el ayuntamiento procederá a la **aprobación provisional** del documento de Plan General remitiendo el mismo al órgano ambiental para la emisión de la “**Declaración Ambiental Estratégica**” (dos meses), así como a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para que emita su informe en el plazo de tres meses. Si estas actuaciones supusieran cambios sustanciales en la ordenación habrá de procederse a un nuevo periodo de información pública.
7. Verificado lo anterior, la Corporación Municipal podrá proceder a la **aprobación definitiva** (artículo 91 de la Ley 2/2006) del Plan General con la preceptiva publicación de sus normas urbanísticas. Normalmente, esta aprobación definitiva se produce con condiciones (y correcciones) que suelen precisar de un posterior Texto Refundido.

En lo que respecta a la tramitación de la **aprobación del Avance**, tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del correspondiente plan urbanístico, en base a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

### A.1.3 ÁMBITO Y HORIZONTE DE PROYECCIÓN DEL PGOU

Conforme a lo previsto en los artículos 59 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el PGOU es un instrumento de naturaleza normativa que **tiene como ámbito territorial de aplicación, la totalidad del término municipal de Eibar**.

El vigente PGOU, en el artículo 1.1.02 de sus disposiciones de carácter general, define su “ámbito” estableciendo que:

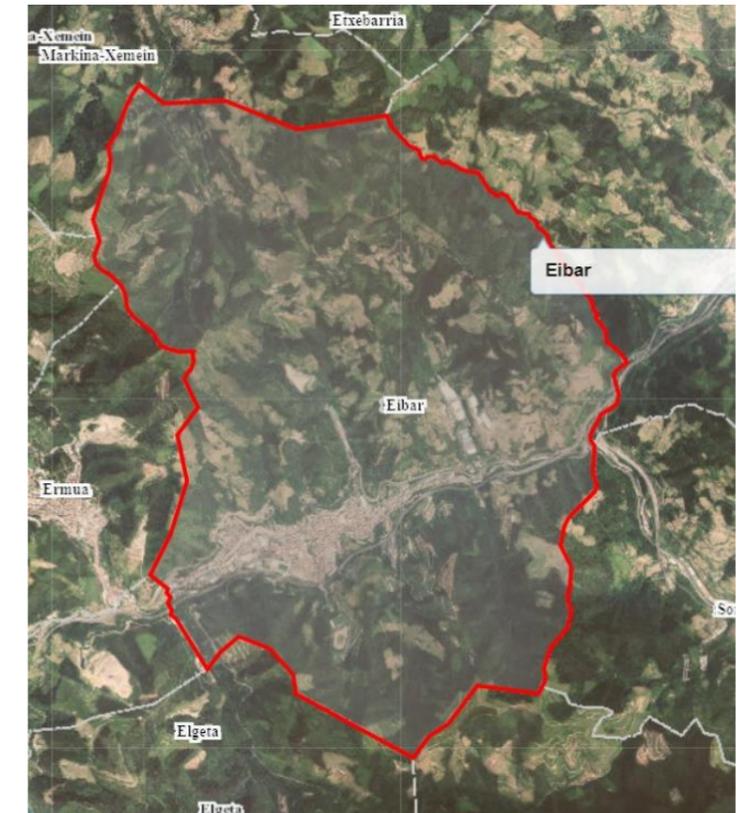
*“El presente Plan General extiende su ámbito de aplicación a la totalidad del territorio comprendido en el término municipal de Eibar”.*

En lo referente al **horizonte temporal de las propuestas del PGOU**, resulta ya tradicional la vigencia indefinida de los planes, recogida, entre otros, por el artículo 45 del Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril (BOE nº144 de 16 de junio y 145 de 17 de junio) por la que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que aún se considera de aplicación supletoria de la norma legal en la materia, constituida por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Esta normativa de 1976, que contemplaba igualmente la posibilidad de la modificación y de la revisión del planeamiento urbanístico, al referir al planeamiento general establecía la necesidad de que contuviera un Programa de Actuación con una programación de dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas (artículo 12). De modo que, aun contando con una vigencia indefinida, implicaba una programación de ocho años en dos etapas cuatrienales.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, suprime la figura de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, al igual que las dos etapas cuatrienales. En su artículo 89.6 establece que **“las determinaciones de ordenación de los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación”**. Esta “vigencia indefinida” por lo tanto se confirma. Sin embargo, al Plan General (único instrumento de ordenación integral de todo el municipio) y, más concretamente, a la ordenación estructural propia del mismo (artículo 53.1.d), se le exige, entre otras determinaciones, la de la **“fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo”**. Además, en el resto del articulado hallaremos diversas previsiones relativas a los plazos para la realización de las obras de urbanización, la cesión de la misma (artículo 154); para la expropiación de terrenos (artículo 185); para el cumplimiento del deber de edificar (artículo 189) e incluso determinaciones de las licencias de construcción.

La vigencia indefinida, sin embargo, halla su matización en el artículo 103.4 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que prohíbe la modificación de las determinaciones o elementos propios del Plan General **“una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma”**. De hecho, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco se ha hecho eco de esta prohibición llegando a anular modificaciones



Límite municipal

puntuales producidas (STSJPV 62/2011 de 27 de enero, en recurso contencioso administrativo 1949/2008; 47/2011 en recurso 48/2009; 372/2015 en recurso 108/2014...).

En suma, **el horizonte temporal de las determinaciones del Plan General dispondrá de los plazos concretos que para los mismos se establezcan sin perjuicio de su vigencia indefinida.**

## **A.2 ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PGOU**

El documento de Avance de la revisión del PGOU consta de tres cuerpos documentales diferenciados:

1. **AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EIBAR**, que es el documento urbanístico.
2. **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**, que se trata del documento ambiental. Servirá para tramitar la Solicitud de Inicio de la Evaluación Estratégica al órgano ambiental del Gobierno Vasco.
3. **SÍNTESIS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**, configurado como un compendio de los resultados de las acciones participativas realizadas en relación a las fases de Prediagnóstico y Avance de la revisión del PGOU de Eibar.

En cuanto al **documento urbanístico**, consta de un documento principal, que se ha denominado **AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EIBAR**. Constituye la **Memoria Justificativa** del documento de Avance y recopila a su vez las **Propuestas y Alternativas de ordenación**. La estructura de este documento, se establece en seis capítulos:

- A. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL
- B. PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN
- C. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- D. PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU
- E. HACIA UN NUEVO MODELO DE CIUDAD
- F. ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL
- G. ANEXO II. EVALUACIÓN PREVIA DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

A fin de aligerar el documento, se han sustraído ciertos apartados en forma de documentos anexos:

### A.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DEL PGOU

Procede recordar que el Plan General de Eibar entró en vigor el **22 de diciembre de 2006**, excepto en aquellos términos que fueron corregidos mediante **Texto Refundido del PGOU**, el cual entró en vigor mediante su publicación en el BOG nº15 el **22 de enero de 2008**.

Posteriormente, mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 9 de junio de 2009, en conformidad con lo establecido en el artículo 104.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, la Diputación Foral dispone el cumplimiento de la sentencia dictada el 24 de febrero de 2009 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el recurso contencioso-administrativo nº208/07, interpuesto por Promourban Consulting S.L. contra el Acuerdo del Consejo de Diputados de 12 de diciembre de 2006, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar.

El acuerdo anula la ordenación de Txonta, y concretamente la clasificación como suelo urbano de 16.745 m2 de suelo previamente clasificado como urbanizable y 51.308 m2 de suelo previamente clasificado como suelo no urbanizable. En la misma sesión se acuerda, a su vez, **declarar nula la delimitación correspondiente a la Actuación Integrada A.I. 125 Txonta**, en respuesta a tres recursos de reposición interpuestos el 22 de febrero de 2008 contra el Acuerdo del Consejo de Diputados de 18 de diciembre de 2007, por el que se aprobó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar.

Durante el tiempo transcurrido, el plan ha sido modificado puntualmente en seis ocasiones, tanto para realizar ajustes con objetivos tales como la mejora de la accesibilidad o la modificación del régimen jurídico de algunos edificios fuera de ordenación que han pasado a ser disconformes con el planeamiento, como para crear y ordenar nuevas infraestructuras y equipamientos tales como el garbigune y el tanatorio, o posibilitar la transformación de Errebal.

Municipio	Eibar		
Planeamiento vigente	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA		22/12/2006
Planeamiento en revisión			

Expediente Urbanístico	Última Tramitación	Fecha	Publicación Normativa
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	Aprobación definitiva	22/01/2008	22/01/2008
MODIFICACIÓN 1ª DEL PGOU	Aprobación definitiva	09/01/2012	09/01/2012
MODIFICACIÓN 2ª DEL PGOU EN LA AI 118 ESTAZIÑO Y CREACION DE NUEVOS S.G. DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	Informe C.O.T.P.V.	12/07/2012	
MODIFICACIÓN 3ª DEL PGOU PARA UNA NUEVA INFRAESTRUCTURA: GARBIGUNE	Aprobación definitiva	22/10/2013	22/10/2013
MODIFICACIÓN 4ª DEL PGOU EN EL ÁREA DE TXONTA	Aprobación definitiva	09/04/2015	
MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PGOU REFERENTE A LA SUPRESIÓN DE LA A.I. 137.01 ERREBAL Y LA CREACIÓN DEL NUEVO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CULTURAL	Aprobación inicial	10/04/2015	

*Modificaciones del PGOU de Eibar*

En aplicación del artículo 102 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, **los planes urbanísticos se revisarán en todo caso en los plazos que en ellos se establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos por ellos a tal efecto** o lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio cuyas determinaciones fueran vinculantes.

El PGOU vigente establece en su artículo 1.2.04 “Revisión” que *procederá la revisión del contenido del presente Plan General, en los siguientes supuestos:*

- *Alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.*
- *Alto grado del cumplimiento de sus previsiones, habiendo llegado a concederse “licencia de edificación” al 75% de las nuevas viviendas planificadas o que se haya ocupado el 75% del aprovechamiento previsto en las zonas de “Uso de Actividades Económicas”.*
- *Aparición de circunstancias sobrevenidas no contempladas inicialmente que exijan la adopción de un modelo territorial distinto.*

*No obstante, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión en el plazo de 8 años, por haberse producido alguna de las circunstancias que se señalan en el apartado anterior, o por la aparición de nuevos objetivos o reorientación de los existentes, sobrevenidos durante la ejecución del propio Plan.*

Han pasado 12 años desde la aprobación del texto refundido del 2008, por lo que se podría considerar que ha expirado el tiempo de vigencia del plan, que se estima de ocho años. Aunque el grado de cumplimiento de las previsiones del plan ha sido bajo, se destaca que

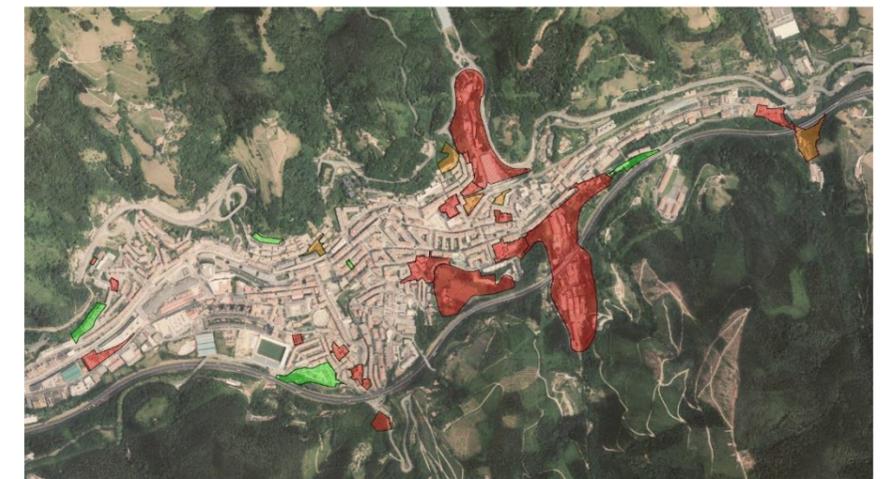
- No se están cumpliendo las previsiones de población, renta y empleo realizadas por el PGOU. El escenario actual pasa por una crisis económica que ha conllevado estancamiento de población y peores condiciones de renta y empleo.
- Han aparecido circunstancias sobrevenidas no contempladas inicialmente, que exigen la adopción de un modelo territorial distinto: la propia crisis y la falta de desarrollo de previsiones de otras administraciones que fueron determinantes a la hora de establecer un modelo de ciudad como, por ejemplo, la construcción de una variante ferroviaria.

El Ayuntamiento de Eibar ha trabajado una serie de objetivos, que ha recogido en el Plan Estratégico de Eibar 2025, y considera que no van alineados con el modelo de ciudad fijado por el plan vigente

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que **procede la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar.**



*Grado de desarrollo de los ámbitos de actividades económicas previstas*



*Grado de desarrollo de los ámbitos residenciales previstos*

Cabe destacar, además, que **el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar no está adaptado a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco**. Se hace necesaria y oportuna, por ello, esta Revisión para la que **la propia norma legal establece un límite temporal de quince años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 2/2006** conforme a la prórroga del plazo anterior, aprobada en virtud de la Ley 2/2014 de 2 de octubre (BOPV nº190 de 7 de marzo de 2014) de modificación de la ya citada Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El escenario actual ha variado tanto con respecto al que originó el plan vigente que el propio plan ha dejado de constituir una herramienta funcional, resultando necesario revisarlo para su adaptación a las nuevas necesidades y al nuevo marco legal y territorial, que, apuesta por modelos menos desarrollistas y más sostenibles, en los que aspectos como la inclusividad o la resiliencia del territorio ante el cambio climático cobran cada día mayor importancia.

Desde esta nueva forma de ver la ciudad y el territorio, se pretende elaborar un plan adecuado a estos tiempos. Para ello, resulta relevante analizar, desde esta nueva perspectiva, el punto de partida para la revisión del plan.

## B PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVISIÓN DEL PGOU

### B.1 LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA CIUDAD

El auge de la industria armera de la villa de Villanueva de San Andrés, fundada en 1.346 y conocida como villa de Eibar, hizo que pasara de 1.500 habitantes en el año 1.750 a 15.000 habitantes con la llegada de la República.

A partir de los años 1940 comienza un periodo de expansión industrial, convirtiéndose en un polo de atracción de inmigración. Entre 1945 y 1975 la población aumenta en 13.823 habitantes, llegando a alcanzar la cifra de 40.000 habitantes.

La grave crisis industrial que se inició en 1973 hizo que muchas fábricas cerraran sus puertas y otras se ubicaran en otros municipios, dando origen a un declive poblacional, que apoyado en políticas de reducción de la densidad poblacional de la continuidad urbana Eibar-Ermua, ha dado lugar a una pérdida progresiva de habitantes, estableciéndose a comienzos del siglo XXI por debajo de los 30.000.



ERDI-AROKO HIRIGUNEA  
XVI MENDEA

CASCO MEDIEVAL  
SIGLO XVI



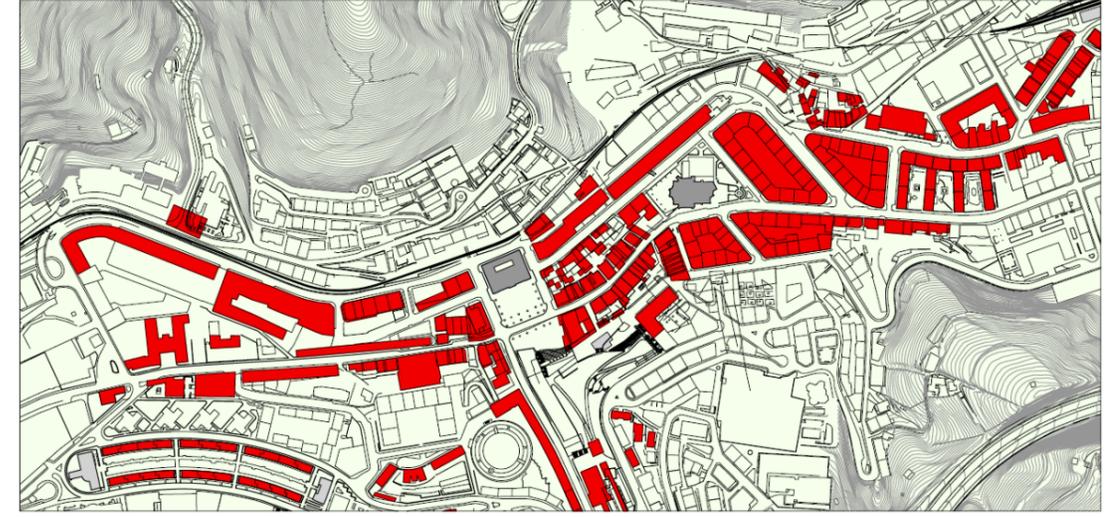
ALBIRIETAKO EREMUA  
XVII, XVIII ETA XIX MENDEAK

EXTENSION POR ARRABALES  
XVII, XVIII ETA XIX MENDEAK



HIRIERDIAREN DESPLAZUA  
XX MENDAKO LEHEN HERENA

DESPLAZAMIENTO DEL CENTRO  
PRIMER TERCIO DEL SIGLO XX



BERRERA IKUNTZA ETA ZABALKUNTZA  
XX MENDAKO BIGARREN HERENA

RECONSTRUCCION Y EXPANSION  
SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XX

## **B.2 SOCIEDAD ENVEJECIDA QUE PRESENTA DESIGUALDADES SOCIALES**

Eibar destaca por tener una población sobre envejecida, puesto que además de que sus habitantes mayores de 65 años alcanzan un porcentaje superior al del territorio circundante, existe mucha población de más de 75 años, entre la que la proporción de mujeres es muy superior a la de los hombres.

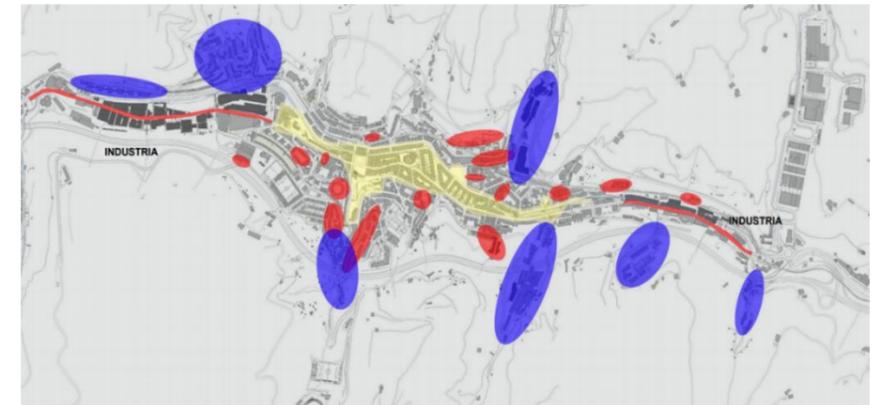
Este envejecimiento poblacional es desigual por zonas. Aunque la población del centro de la ciudad está más envejecida que la media del territorio, destacan como barrios envejecidos las torres y la zona este de Amaña; la zona comprendida al sur de Isasi, entre Jardines de Argatxa y Juan Gisasola; la zona comprendida entre las calles Fermín Calbetón y TxaltxaZelai, hasta Ifar kale; y el entorno de las torres de Urkizu.

Dada la orografía de Eibar, que ocupa un valle muy estrecho y sube por ambas laderas sobre pendientes muy fuertes, resultan complicadas las conexiones entre el centro y los barrios periféricos, que se encuentran, en su mayoría, a cotas muy superiores con respecto al centro. Estos desniveles conllevan graves problemas de accesibilidad, que se han ido resolviendo, en la medida de lo posible, mediante la implantación de rampas y escaleras mecánicas, así como ascensores urbanos, lo cual ha contribuido a hacer de Eibar una ciudad más habitable y humana. Sin embargo, estas conexiones entre centro y barrios se entienden en muchas ocasiones como uniones puntuales, que hacen entender Eibar como una ciudad inconexa, como una suma de barrios unidos entre sí mediante rótulas.

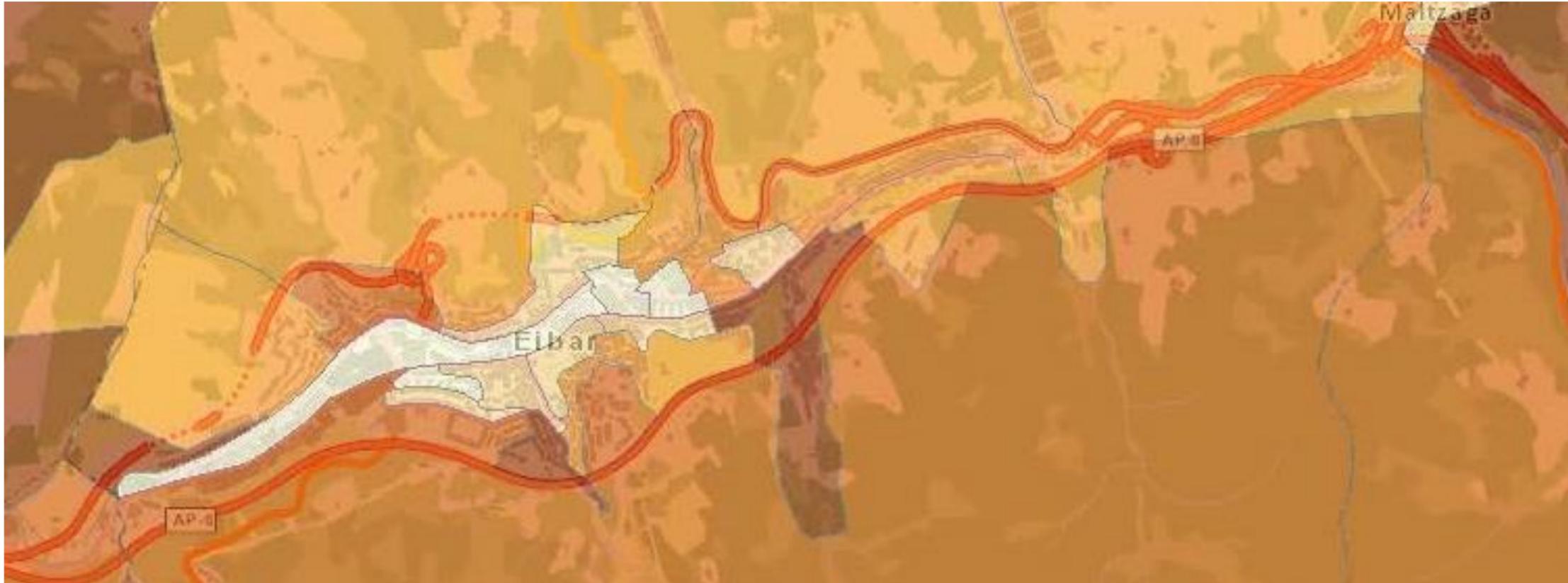
Estas desconexiones aparecen marcadas no sólo por problemas de accesibilidad, sino por otros aspectos detectados como la falta de seguridad desde la perspectiva de género, de modo que muchas mujeres perciben como inseguros los recorridos desde el centro hacia sus barrios, lo que hace que los sientan más lejos de lo que realmente se encuentran en cuanto a distancias se refiere. Se ha conseguido solucionar esta problemática en alguna zona de la ciudad, mediante operaciones integrales de regeneración urbana, como la que ha tenido lugar en Ego Gain. **El traslado de Alfa, el descubrimiento del río, la creación de un eje peatonal seguro y amable que ha tenido su continuidad en el acceso al barrio de Amaña y en el paseo sobre las vías del tren, ha acercado sustancialmente el propio barrio al centro**, superando no sólo cuestiones de accesibilidad, sino otros problemas percibidos desde la perspectiva de género como la seguridad, y potenciando la movilidad peatonal y entornos y hábitos más saludables. Todo ello ha hecho que se superen las distancias tanto físicas como sociales que separaban Amaña del centro, al mejorar la calidad de vida del barrio y acercarlo a la ciudad.

Y es que **existen brechas sociales entre las distintas zonas de la ciudad, que han ido en aumento con el paso de los años**. El PGOU vigente buscaba recortar tales desigualdades, pero no ha resultado posible, como cabía esperar considerando el escenario general de crisis coincidente con el periodo de vigencia del plan.

La población con más recursos se concentra en una superficie del municipio cada vez menor, principalmente en el centro urbano, y van aumentando, a su vez, el número de zonas vulnerables dentro del municipio.



*Mapa de la ciudad prohibida de Eibar*



Mapa de privación socio-económica MEDEA 2011



### B.3 EL MEDIO NATURAL Y EL PAISAJE

El medio natural de Eibar se compone básicamente del sistema forestal, que es el más extenso, y el agroganadero, que se ha visto muy reducido en los últimos años. Aunque Eibar no cuenta con suelos reconocidos por la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco como suelos de especial protección, sí recoge en su PGOU amplias zonas de protección por su interés paisajístico y recreativo, entre los que destacan las cimas de Urko y el macizo de Kalamua y el entorno de Arrate, así como grandes extensiones de suelos calificados como SGEL.

Cuenta con una extensa red de cauces de ríos, aunque muy afectados por la presión urbana, de la que cabe destacar el interés faunístico del arroyo Zaturio y el río Urko, este último como parte de la trama azul incluida en la infraestructura verde de la CAPV.

En cuanto a **afecciones a considerar sobre el medio natural, son destacables la erosión, como riesgo natural, y el ruido, principalmente proveniente de la autopista, la variante y la red ferroviaria.**

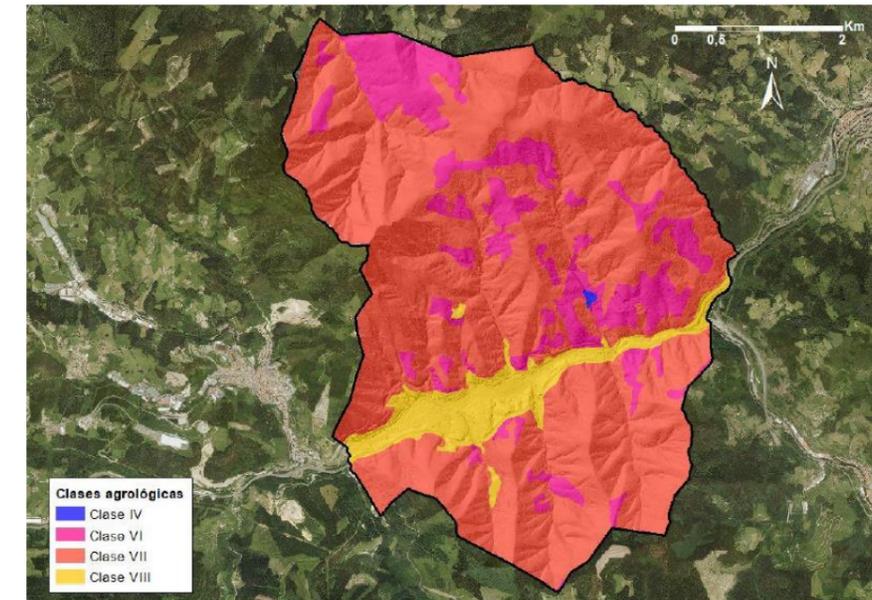
Existen especies de flora y fauna amenazada. En lo referente a la conectividad ecológica, no existen problemas de permeabilidad en el medio natural para el tránsito de las especies presentes en la zona, sin embargo, el continuo urbano formado por el núcleo y las infraestructuras de transporte concentradas en el valle del río Ego en Eibar supone un grave conflicto para la conectividad ecológica del territorio.

En cuanto al paisaje, entendido como paisaje natural, discerniéndolo del urbano, lo conforma principalmente la actividad agroganadera. **Sufre varios impactos, principalmente debidos a la presión urbana, como la intensidad edificatoria en los bordes de la ciudad y las propias infraestructuras (autopista, variante y ferrocarril), pero también al uso forestal, tanto por la escasez de vegetación de interés como por las talas.**

La regulación del SNU en el nuevo PGOU deberá adaptarse al planeamiento territorial, que lo conforman principalmente las DOT, el PTS Agroforestal y el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos, y deberá ser a su vez compatible con el SNU de los municipios colindantes. No se perciben incompatibilidades importantes, alguna pequeña discordancia en materia de protección de los suelos en las zonas limítrofes con Markina-Xemein, por ejemplo.

**Se utilizarán las categorías de ordenación del SNU y los condicionantes superpuestos establecidos por las DOT, entre los que introduce, como novedad, los correspondientes a riesgos asociados al cambio climático y los de infraestructura verde.**

El PGOU actual es muy estricto con los usos en el suelo no urbanizable. De cara a la revisión del PGOU, se propone valorar si se puede posibilitar el desarrollo de actividades complementarias y de diversificación de la actividad



Clase agrológica	Descripción	Superficie (ha)	Superficie (%)
IV	Tierras en lomas suaves y laderas de pendiente inferior al 20%, en el límite de los terrenos laborables	2,17	0,09
VI	Tierras en laderas de pendientes del 20-35%, con limitaciones severas y restringiéndose su uso a mantener una vegetación permanente, herbácea o leñosa	398,3	16,24
VII	Tierras con pendientes superiores al 35% y muy fuertes restricciones cuyo uso está limitado al aprovechamiento forestal	1863,29	75,97
VIII	Tierras de muy escaso o nulo valor agronómico, restringiéndose su uso al urbanístico, conservativo, paisajístico.	189,01	7,71

*Clases agrológicas en el municipio de Eibar  
Fuente: Inventario del Patrimonio Natural del municipio de Eibar*

agroganadera que contribuyan a la rentabilidad de las explotaciones agrarias: turismo, centros de transformación de productos agroalimentarios, etc., siendo estas compatibles con los usos en SNU.

## B.4 LA VIVIENDA

El parque residencial construido es antiguo y se encuentra en mal estado. Existen muchos edificios residenciales que presentan problemas de accesibilidad y de eficiencia energética.

**Eibar necesita regenerar gran parte del parque residencial existente**, destacando Arragueta. La única actuación de regeneración urbana de importante calado que se ha acometido durante los últimos años en este sentido es la del barrio Mogel.

Existe mucha vivienda vacía diseminada por todo el municipio. El precio medio de la vivienda es similar al de los municipios vecinos; sin embargo, existen varias zonas de la ciudad, como Txonta, Matsaria, Barrena, Murrategi, ... donde la vivienda libre resulta más económica que la vivienda protegida de régimen general (VPO), ya no sólo por la antigüedad y mal estado del parque residencial, sino por la degradación de tales zonas y/o escasez de dotaciones y espacios libres; en definitiva, la falta de calidad urbana.

**El grado de desarrollo de los ámbitos residenciales que planteaba el PGOU vigente ha sido muy bajo.** Se han desarrollado principalmente actuaciones de vivienda protegida en las zonas periféricas de la ciudad.

**No existe oferta de vivienda en baja densidad, ni suficientes viviendas unipersonales, y la superficie de vivienda con respecto al número de sus habitantes es pequeña.**

### Cuantificación residencial:

De cara a la revisión del plan, mediante el método de cálculo de las DOT se calcula que el incremento residencial máximo para Eibar debe ser de 1.357 viviendas con respecto a las existentes hoy.

Independientemente del límite de crecimiento máximo que se posibilita para el nuevo plan, cabe indicar que el PTP planteaba un crecimiento de entre 705 y 1.488 viviendas para Eibar, y que, aplicando el ritmo de crecimiento real de los últimos años, podríamos estimar que para el periodo de vigencia del nuevo plan se precisaría contar con 675 nuevas viviendas.

Respecto a las previsiones del plan vigente, quedan 859 viviendas sin construir, 1.361 si se considera la última ordenación de Txonta. De modo que, en caso de optar por mantener la ordenación actual, no necesitaríamos plantear nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades residenciales de los próximos años.



*Calle Arragueta*



*Barrio Mogel*

#### **Directrices del PTP en relación a la vivienda:**

El PTP plantea reducir la vivienda vacía, realizar grandes operaciones de reforma interior y reconversión urbana y diversificar la oferta residencial para hacer frente a la demanda real, aumentando el porcentaje de apartamentos pequeños en el centro e incluyendo tipologías de baja densidad.

#### **La vivienda protegida:**

Se ha desarrollado aproximadamente la mitad de la vivienda protegida propuesta en el PGOU. Los estándares de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo son superiores a los del plan vigente. Existen actualmente, según la última actualización de datos de Etxebide, 1.130 solicitudes de vivienda protegida en Eibar, de las que 899 corresponde a personas empadronadas en Eibar, con un claro predominio de solicitudes de alquiler.

#### **Alojamientos dotacionales:**

Surge a partir de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo la figura del alojamiento dotacional, de obligado cumplimiento para Eibar, que tendrá que reservar 1,5-2,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100m<sup>2</sup> de techo residencial o por cada nueva vivienda, de donde se calcula que, en caso de proponer una ordenación que alcance el máximo de nuevas viviendas que posibilitan las DOT, sería necesario estimar unos 70 alojamientos dotacionales. Ya existen 47 alojamientos dotacionales en el municipio.

## B.5 EL ESPACIO PÚBLICO

---

### B.5.1 ESPACIOS LIBRES

Existe un grave déficit de espacios libres en la ciudad, hasta tal punto que el PGOU no consiguió una ordenación que cubriera con los estándares legales, lo que consideró compensar mediante la delimitación de grandes superficies de Sistema General de Espacios Libres en suelo no urbanizable.

Las superficies delimitadas en el Suelo No Urbanizable son muy grandes, y superan por mucho las necesidades del municipio, por lo que cabe replantar su delimitación.

En cuanto a la trama urbana, existen muy pocas plazas diseñadas desde la perspectiva del espacio libre.

*Las superficies delimitadas en el Suelo No Urbanizable son muy grandes, y superan por mucho las necesidades del municipio, por lo que cabe replantar su delimitación.*

### B.5.2 LOS EJES PEATONALES

En lo referente a la movilidad peatonal, se han desarrollado, dentro de la trama urbana, dos grandes actuaciones: el paseo fluvial de Ego Gain y el paseo sobre las vías del tren. Ambas hacen dos grandes aportaciones para la zona oeste de la ciudad; facilitan, por un lado, la conexión entre Amaña y el centro de Eibar, transformando el modo de movilidad de sus habitantes (aumentan los trayectos peatonales y disminuye la utilización del vehículo privado), y constituyen, por otro, espacios libres de calidad, cumpliendo con funciones de ocio y esparcimiento.

Estas operaciones de transformación tienen gran afección en la implantación de un sistema de movilidad más sostenible. Incluso la transformación de la zona se ha completado con la renovación del apeadero de Amaña, con una mejora sustancial de la accesibilidad y la intermodalidad, de su integración en la ciudad y de la prestación de sus servicios en general.

La zona este y centro-este carece de ejes peatonales, aun en el caso de que se construyera toda la cobertura de las vías del tren que planteaba el PGOU vigente, la zona centro/este quedaría inconexa. El eje peatonal oeste, el que se puede considerar ejecutado, es discontinuo en la zona del centro de Eibar, y su extremo oeste no está resuelto. La zona centro/oeste de Eibar cuenta con una zona peatonal de mucha vida comercial, la calle Toribio Etxebarria, que sin embargo no ha sido suficientemente conectada con el paseo sobre las vías del tren.

*Las dos grandes actuaciones: el paseo fluvial de Ego Gain y el paseo sobre las vías del tren tienen gran afección en la implantación de un sistema de movilidad más sostenible.*

En cuanto a los criterios de peatonalización que incorporaba el PGOU vigente para el centro, finalmente se ha constituido un área central “tranquila”, habiendo realizado algunos avances en materia de peatonalización, pero muy limitados. También se han creado algunas “áreas tranquilas” en los barrios.

Respecto a la conexión peatonal de Eibar con los municipios colindantes, cabe destacar que recientemente se ha completado el paseo peatonal y ciclable que une Eibar con Elgoibar, con la construcción del tramo Azitain-Maltzaga.

### **B.5.3 LOS BIDEGORRIS**

Aunque Eibar no dispone de una red de bidegorris que atraviese la ciudad, se ha avanzado en este aspecto tanto dentro de la trama urbana, con la inclusión de un bidegorri en el tramo del paseo sobre las vías del tren que ha sido construido, como en la conexión de Eibar con los municipios colindantes, con la reciente construcción del tramo de paseo peatonal/bidegorri que enlaza Maltzaga con Azitain.

Existen varias propuestas de trazado para el tramo urbano de bidegorri, provenientes de planeamiento supramunicipal y estudios comarcales; sin embargo, aún no existe un trazado determinante. Deberá proponerse una red urbana que respete las conexiones este y oeste ya previstas, la primera con el tramo Malzaga-Azitain ya construido, la segunda con el proyecto de bidegorri de Zaldibar.

### **B.5.4 LA MOVILIDAD MOTORIZADA**

La construcción de la variante resultó esencial en la mejora de la movilidad, puesto que redujo en gran medida el tráfico de tránsito. Se ha culminado su construcción con el tramo que quedaba pendiente entre la antigua salida de Legarre y la rotonda de Zaldibar, y con las nuevas conexiones de Amaña, Matsaria y Asua Erreka.

Cabe preguntarse, sin embargo, si se está haciendo una utilización efectiva de la misma, o si se pudiera considerar, de cara a la revisión del plan, realizar sobre las mismas ciertas modificaciones para que juegue un papel determinante en la configuración del modelo de movilidad planteado para Eibar.

Se han acometido a su vez otras mejoras de la red viaria que merecen ser citadas, como la remodelación del enlace de Torrekua y la transformación de Barregua, que han conseguida dar a esta zona una imagen más amable.

En cuanto a las previsiones del plan que no han sido desarrolladas, cabe replantearse la conveniencia de mantener propuestas como el túnel que da salida al polígono industrial de Matsaria en dirección a Markina, o el vial que en paralelo a Bidebarrieta/Urkiuza arranca en Fundidores y termina en Iparragirre, como by-pass al actual anillo viario principal dentro de la trama urbana.

En cuanto a la red viaria urbana existente, es importante el impacto que tienen sobre las mismas peatonalizaciones, puesto que cambian los flujos del tráfico rodado, lo que conlleva la necesidad de acondicionar otras calles para que sean capaces de absorber ese tráfico.

Por último, se recuerda la importancia de la compatibilización de planeamientos en zonas de conexión de infraestructuras como pueden ser Maltzaga (con Elgoibar y Sorluze) y la carretera que une Eibar y Ermua en su conexión con Zaldibar.



*Bidegorri en el paseo sobre las vías del tren*

### B.5.5 EL APARCAMIENTO

El aparcamiento se ha considerado uno de los grandes problemas de Eibar por dos razones. Principalmente, y cuestión sobre la que cabe recapacitar, el vehículo privado tiene un peso muy importante en el modelo de movilidad actual del municipio, con la consecuente necesidad de plazas de aparcamiento en el centro urbano, ya sea en edificios de aparcamientos rotatorios, ya en aparcamientos en superficie y/o en las propias calles.

Un cambio de modelo en la movilidad conllevaría una menor utilización del vehículo privado en los trayectos que se producen dentro del municipio, de modo que se reduciría sustancialmente la necesidad de aparcamientos rotatorios.

La colocación de aparcamientos disuasorios localizados de forma estratégica, ya sea en torno a la variante o en relación al transporte público, fomentando la intermodalidad, reducirían a su vez la necesidad de aparcamiento por los trayectos entre distintos municipios.

El segundo aspecto que afecta a la necesidad de aparcamiento, es la falta de garajes y plazas de aparcamiento en plantas bajas y sótanos de edificios residenciales, puesto que la mayoría del parque residencial es antiguo y carece de sótano. Para resolver la necesidad de los vecinos, se planteaban edificios de aparcamientos repartidos por todo el municipio; cabe estudiar si ya existen edificios que, ya sean en su totalidad o de forma parcial, pudieran albergar tal uso sin la necesidad de ocupar nuevos suelos para construir edificios de garajes.

### B.5.6 LA RED FERROVIARIA

Se han acometido mejoras sustanciales en la red ferroviaria existente a su paso por Eibar, como la renovación de los apeaderos de Ardanza, Amaña y Azitain, o las mejoras realizadas en la Estación, sobre todo en lo referente a la accesibilidad y a la seguridad.

Sin embargo, no se han cumplido las previsiones del PGOU vigente en referencia a uno de los elementos más estructurantes de la ordenación, la construcción de una variante ferroviaria a su paso por la trama urbana.

Cabe preguntarse si es adecuado seguir contando con tal previsión, incluso con la construcción de un nuevo apeadero cerca de la Iglesia de Azitain, que no parece estar, a priori, entre las prioridades de la administración competente. Esto ha conllevado que no hayan podido desarrollarse muchas de las propuestas que iban condicionadas a la construcción de esta infraestructura como, por ejemplo, la conexión entre Matsaria y Estaziño.

Queda pendiente de solucionar la accesibilidad del apeadero de la Universidad, factor importante a tener en cuenta a la hora de ordenar la zona, que tiene otros aspectos no resueltos como pudiera ser el enlace del bidegorri de Amaña con la red ciclable proyectada en Zaldibar, o la culminación del extremo oeste del paseo construido sobre las vías del tren, que en la actualidad no puede considerarse concluido.

*Un cambio de modelo en la movilidad conllevaría una menor utilización del vehículo privado en los trayectos que se producen dentro del municipio, de modo que se reduciría sustancialmente la necesidad de aparcamientos rotatorios.*



Línea EuskoTren Bilbao- San Sebastián

## B.6 LOS EQUIPAMIENTOS

Se han creado nuevos equipamientos y se han mejorado algunos de los existentes durante el periodo de vigencia del plan. A nivel supramunicipal, son destacables la construcción del Hospital de Subagudos y las mejoras realizadas en torno al Campo de Ipurua, así como la creación del Museo de la Industria Armera dentro del edificio Portalea.

A nivel municipal, se está desarrollando Errebal, como operación que integra el mercado municipal junto con instalaciones culturales. Será un equipamiento que por su localización y la disposición del proyecto que se está ejecutando, según el cual el edificio sirve de conexión entre zonas de la ciudad a distintas cotas, resulta estratégico en la estructura de la ciudad.

A nivel local, se ha remodelado el Frontón Orbea para su conversión en centro deportivo de barrio.

Algunos de los equipamientos de los que disponía la ciudad, sin embargo, han cesado su actividad o han cambiado de uso. Entre ellos cabe destacar la Plaza de Toros, convertida hoy en espacio polivalente; la Ikastola Alfa, cuyo derribo se prevé; y otros edificios equipamentales a los que se han asignado usos que aún no han sido implantados, como el Ambulatorio de Torrekua, el antiguo Mercado de Ipurua y el antiguo Juzgado.

También existen parcelas dotacionales ya adquiridas por el Ayuntamiento en las que aún no se han desarrollado los equipamientos previstos, como, por ejemplo, en el polígono industrial de Matsaria.

Por otro lado, no se han producido ceses o traslados que consideraba el PGOU vigente, como el del cuartel de la Guardia Civil o la Escuela Taller.

En cuanto a previsiones de futuro, es mencionable el traslado a otros municipios, a medio plazo, de equipamientos supramunicipales como el parque de bomberos y la estación de transferencia.

Cabe considerar el papel que pueden jugar en la revisión del plan los edificios equipamentales vacíos y las parcelas dotacionales vacantes.

### **Directrices del PTP en relación a los equipamientos**

El PTP consideraba la necesidad de ampliar la Escuela de Ingeniería, de recuperar el núcleo urbano rehabilitando patrimonio existente como equipamiento cultural y de basar las actuaciones culturales en temas relacionados con la potencialidad del municipio, como la armería.



*Plaza de toros*

## B.7 LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Eibar tiene un pasado muy vinculado a la industria armera. Tuvo a partir de los años 1940 una expansión industrial; las empresas diversificaron sus productos, cambiando las armas por bicicletas, piezas para automóvil o máquinas de coser. Pero la grave crisis industrial que se inició en 1973 hizo que muchas fábricas cerraran sus puertas y otras se ubicaran en otros municipios buscando mejores suelos para la construcción de sus instalaciones.

Se ha dado una pérdida del peso industrial a favor del terciario, de modo que Eibar hoy presenta, aun siendo un municipio históricamente industrial, muy bajo peso de los sectores de la industria y la energía, con un predominio desorbitado del sector servicios. El primer sector apenas tiene incidencia sobre la economía del municipio.

La tasa de paro en Eibar es superior a la del territorio circundante. En cuanto al empleo, teniendo en cuenta el peso que ha adquirido el sector servicios, se puede concluir que se ha producido un empeoramiento de las condiciones de empleo; peores salarios y mayor inestabilidad. La pérdida de empleo en el sector industrial ha derivado además en multitud de pabellones vacíos y ruinas industriales.

El desarrollo del PGOU vigente ha originado la creación del Parque Tecnológico Erisono, creando un espacio en Eibar para la ubicación de empresas tecnológicas.

En lo referente a la industria, se han dispuesto suelos de actividades económicas en polígonos industriales y la Administración ha dispuesto suelos a través de SPRILUR; sin embargo, no se han desarrollado los ámbitos industriales delimitados por el PGOU vigente. En cuanto a los polígonos industriales existentes, cabe mencionar que se encuentran en situación muy desigual. Se encuentran en buen estado Azitain y Erisono, regular Otaola y en mal estado Matsaria, Iburreka y Asua Erreka.

Iburreka presenta una problemática muy específica, se trata de un polígono compartido con los municipios Zaldibar y Elgeta, en el que Zaldibar tiene gran peso, con su ordenación derivada a un Plan Parcial que no se está desarrollando. Se plantea la necesidad de un plan de compatibilización para resolver el ámbito.

La salida de los usos industriales de la trama urbana ha generado un nuevo problema: una trama urbana llena de edificios industriales obsoletos vacíos, que al no haber sido rehabilitados y reutilizados rompen hoy la cohesión urbana.

Por otro lado, cabe considerar la existencia de todo este patrimonio industrial vacío como una oportunidad para plantear un nuevo modo de hacer urbanismo. La reutilización de tales edificios vacíos generaría una serie de oportunidades, de cara a plantear propuestas en la revisión del PGOU.

En cuanto al comercio, se han dado mejoras en comercios existentes y se han establecido nuevos supermercados; sin embargo, se ha producido cierto retroceso del comercio local. El comercio local da vida a la calle, hace de la ciudad

*Se ha dado una pérdida del peso industrial a favor del terciario*

*La pérdida de empleo en el sector industrial ha derivado además en multitud de pabellones vacíos y ruinas industriales.*

*El comercio local da vida a la calle, hace de la ciudad un lugar más amable y seguro.*

un lugar más amable y seguro. Eibar es un lugar muy propicio para el desarrollo del comercio local por su alta densidad. Los recorridos con flujo son el soporte propicio para la actividad comercial, en la que se considera incluida la hostelería.

Finalmente, aprovechando la situación estratégica del municipio, el PGOU podría reforzar el papel del turismo mejorando, la conectividad y accesibilidad, poniendo en valor los recursos patrimoniales y mejorando la acogida en destino.

Eibar presenta potencialidad para apostar por líneas de trabajo tales como el turismo cultural, de naturaleza, gastronómico, de eventos deportivos singulares o de creatividad, tecnología e itinerarios profesionales.

*Eibar presenta potencialidad para apostar por líneas de trabajo tales como el turismo cultural, de naturaleza, gastronómico, de eventos deportivos singulares o de creatividad, tecnología e itinerarios profesionales.*

#### **Directrices del PTP en relación a las actividades económicas**

En cuanto a las actividades económicas, el PTP propone reutilizar y regenerar suelos vacantes obsoletos (Asua Erreka, Txonta, Arane, Matsaria, Ibargain, Barrenengua e Iburerreka), colmatar polígonos industriales existentes, generar oferta pública de suelos de actividades económicas y trasladar al polígono Goitondo las actividades incompatibles con vivienda.

## B.8 LOS DESARROLLOS URBANOS RECIENTES

Los desarrollos urbanos que se han materializado en los últimos años se han concentrado principalmente en la construcción de vivienda pública en las zonas periféricas, lo cual conlleva un aumento de la población en estos barrios de extrarradio. Cabe hacer la lectura de que de esta forma se mejora el parque residencial de los barrios afectados, porque desciende su antigüedad media; sin embargo, esta es una conclusión engañosa, puesto que no se ha podido mejorar el parque edificado si no se ha actuado sobre el mismo (salvo excepciones como el barrio Mogel). No se ha reducido el número de familias que siguen viviendo en edificios en mal estado.

Sin embargo, estos crecimientos residenciales en las zonas periféricas sí han afectado negativamente a nivel global, en lo relativo a la estructura de la ciudad, en cuanto que se enfatizan los problemas de accesibilidad y desconexión ya existentes, ya que se aumenta en número la población que los sufre.

En cuanto al centro urbano, cabe afirmar que no ha sido resuelto. Se han sacado los usos industriales que se encontraban en la trama urbana, con la intención de cesar las molestias generadas sobre la vida urbana y sobre los vecinos de los edificios residenciales de la zona. Sin embargo, estos edificios no han sido rehabilitados ni reutilizados, resultando hoy edificaciones sin uso que constituyen vacíos urbanos y rompen la cohesión de la ciudad, desertizando la calle y generando cierta percepción de inseguridad.

Al encontrarse estos edificios vacíos, se da sobre los mismos una notable falta de mantenimiento, lo que conlleva el deterioro del propio patrimonio construido y de su entorno, ya está ocurriendo que no solo por edificios industriales abandonados sino también por edificios residenciales estos espacios se están convirtiendo en marginales. Algunas zonas de la ciudad se perciben especialmente degradadas; ya no sólo los barrios con especial presencia de edificios industriales, como Txonta o Matsaria, sino zonas céntricas residenciales como Arragueta.

Y acompañando al mal estado de muchos edificios abandonados, se encuentra además la falta de espacio público. La ciudad es muy densa, históricamente ha buscado el máximo aprovechamiento dada la falta de espacio, ocupando cada rincón con usos residenciales y de actividades económicas, incluso avanzando sobre el río. No se ha dejado espacio libre suficiente, faltan parques y plazas, las calles son demasiado estrechas... sólo cabe escapar de la ciudad construida al medio natural que la rodea, buscando zonas de esparcimiento.

Rodeada del medio natural, éste apenas se aprecia desde el centro de la ciudad; por la estrechez del valle, lo abrupto de las laderas; por la estrechez de las calles, la altura de sus edificios. Parece haberse trasladado lo vertiginoso del entorno natural a la propia estructura urbana.

Al converger la pérdida de continuidad de la trama urbana, con impacto desigual entre barrios, el mal estado del patrimonio edificado, la existencia de zonas degradadas dispersas por gran parte de la ciudad y la falta de espacio público, sensación acrecentada además por la falta de percepción de cercanía con respecto al medio natural, Eibar podría transmitir la sensación de cierta decadencia, poniendo en duda el interés que pueda suscitar como zona para vivir e implantar nuevas actividades. Para salir de tal inercia será preciso resolver la trama urbana.



*Imagen de edificio residencial derrumbado en Arragueta.  
Fuente: Noticias de Gipuzkoa (Ertzaintza)*

## B.9 UN NUEVO MARCO TERRITORIAL

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.

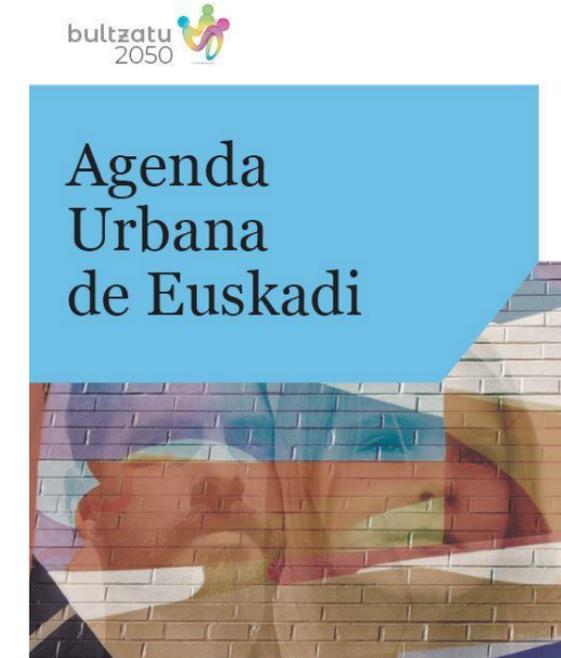
Las Naciones Unidas establecieron 17 objetivos de desarrollo sostenible, tanto la Agenda Urbana de Euskadi *Bultzatu 2050*, que ha servido como punto de partida para elaborar los objetivos del nuevo PGOU, como las nuevas DOT, se basan en los objetivos de desarrollo sostenible.

Las DOT consideran 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 gobernar en nuestra vida cotidiana y mejorar la calidad de las viviendas y de la calidad ambiental (ruido, emisiones, etc.).

Dentro de este marco global, se han desarrollado figuras que establecen una serie de criterios y directrices que afectan a Eibar, que pueden ser determinantes en la definición del nuevo modelo de ciudad:

- Las DOT: el eje de transformación del Bajo Deba.**  
 Se plantea convertir paulatinamente en eco bulevar la carretera N-634 entre Ermua y Deba y la GI-627 desde Maltzaga hasta Bergara, así como priorizar actuaciones de regeneración y rehabilitación, reutilizar los suelos desocupados que se encuentran dentro del perímetro urbanizado y mejorar una red de itinerarios peatonales y ciclistas que conecten entre sí desarrollos urbanos, ámbitos rurales, parques periurbanos y áreas de esparcimiento.
- El PTP del Área Funcional de Eibar – Bajo Deba.**  
 Propone que Eibar desempeñe el papel de cabecera de comarca, regenere su centro urbano y mejore la calidad urbana, así como el funcionamiento como único núcleo de vivienda y trabajo del continuo Eibar-Ermua.



## C OBJETIVOS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN

*"Primero moldeamos las ciudades y luego ellas nos moldean a nosotros"*  
Jan Gehl

Se definen los objetivos generales para la redacción del plan y con el fin de alinear las propuestas a estos objetivos, se establecen una serie de líneas de actuación para cada uno de ellos.

### C.1 HACIA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL TERRITORIO: MEDIO NATURAL Y PAISAJE

*"Como hay un idioma materno que te enseña a nombrar las cosas, hay un paisaje materno, con el que aprendes a ver el mundo. Luego conoces más lenguas y más paisajes y pueden ser más bonitos, pero ninguno te parece mejor".*  
Julio Llamazares

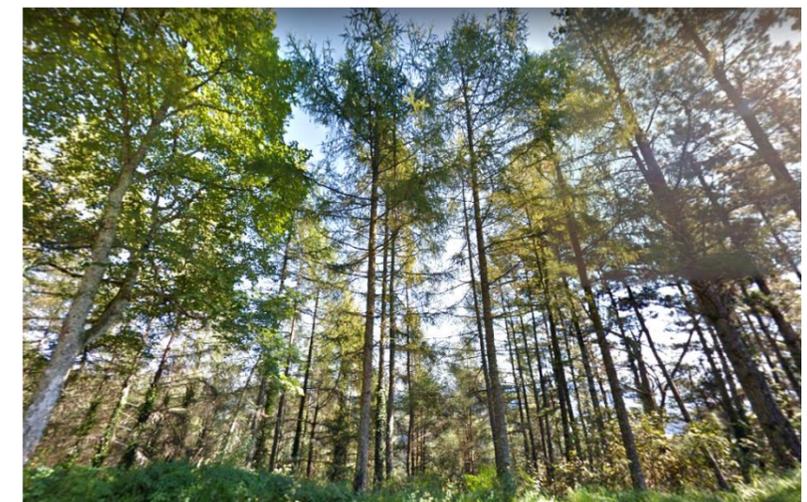
Con el fin de proteger y mejorar el territorio se establecen las siguientes líneas de actuación:

- **Proteger y mejorar los elementos naturales y paisajes de mayor interés o valor ambiental**

Los planes generales al permitir el desarrollo de actividades, inevitablemente modifican el territorio, el medio natural y el paisaje. Eibar posee enclaves naturales de interés, son ejemplo de estos, las cumbres de Urko, el entorno de Arrate, el Dique de Eibar, el río Urko.

Para fomentar la protección de los paisajes de mayor interés o valor ambiental, prevenir su deterioro, y mejorar los que están en proceso de degradación, se podrán delimitar zonas a conservaren las que se restrinjan los usos.

Mantener actualizada la información de los elementos naturales protegidos, los preserva y previene su degradación. Establecer puntos de acceso al medio natural y definir las zonas por donde se puede circular, contribuye a una relación positiva con el medio y promueve su conservación y mantenimiento.



*Suelo con actividad forestal*

- **Mejorar la conectividad ecológica**

Eibar no cuenta con zonas establecidas como **espacios protegidos** (espacios que cuentan con sus propias figuras de protección), ni **corredores ecológicos** (zonas de territorio que conectan funcionalmente espacios naturales de singular relevancia) dentro de la **Red Vasca de Infraestructura Verde** (red de zonas naturales y seminaturales planificada de forma estratégica), a excepción del río Urko que pertenece a la **trama azul** (cursos de agua, márgenes y entornos inmediatos categorizados como de protección). Pero sí cuenta con Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFE) definidas en la Red de Infraestructura Verde de Gipuzkoa.

Además de las ZIFE, en el Avance se buscará delimitar zonas de paisaje de mayor valor que contribuyen a mantener la conectividad ecológica a nivel local y tratar de potenciarla para que de alguna forma los espacios naturales del municipio puedan seguir enlazándose con los del entorno favoreciendo los flujos y procesos ecológicos. Se trata de espacios con valores interesantes que conviene preservar y potenciar, fomentando la biodiversidad en suelos con características propias según la actividad principal que acogen.

A su vez, se deben reforzar aquellos espacios que por estar más próximos a la ciudad sufren con más frecuencia la presión de la misma. Por ello, en suelo urbano, se debe apostar por promover la renaturalización de las zonas cercanas al río, como, por ejemplo, Azitain, además de plantear medidas para evitar la contaminación lumínica, acciones que favorecen la mejora del hábitat y la biodiversidad.

- **No ocupar más suelos con carácter general**

El suelo es un recurso escaso y no renovable, por lo que es necesario hacer un uso racional de este y controlar la expansión de la ciudad. Esta línea de actuación persigue conservar el medio natural y preservar el suelo no urbanizable por sus valores naturales. Hay que valorar cuál es la capacidad de acogida de la ciudad actual frente a necesidades futuras considerando a su vez, cuáles deben ser las necesidades del medio natural, aportando medidas dentro de la capacidad municipal de conservación de los valores naturales y sus ventajas ambientales frente a los impactos de la actividad humana intensiva. Salvo en casos excepcionales, como son los bordes de la ciudad, se podrán ocupar zonas puntuales con nuevos usos de transición entre el medio urbano y el natural.

- **Reajustar las dotaciones de espacios libres en Suelo No Urbanizable a las necesidades de Eibar**

El PGOU vigente plantea una importante superficie de dotaciones de espacios libres en Suelo No Urbanizable. Si bien la vocación de dicho planteamiento estaba orientada hacia la protección del medio natural, su regulación condiciona sustancialmente el uso del suelo desde el punto de vista agroforestal, sin que responda a necesidades de dotaciones de interés público de suelo por suponer una superficie claramente sobredimensionada.

Es necesario reajustar dichas dotaciones y compatibilizarlas con las actividades propias del medio rural permitiendo la incorporación de parte de estos suelos al conjunto de los suelos con actividades agrarias y forestales aunque con las cautelas propias que favorezcan sus valores medioambientales que en su momento se les atribuyó.

No se trata de eliminar la protección de estos suelos sino de modificar la fórmula regulatoria que les debe corresponder.

*Se deben reforzar aquellos espacios que por estar más próximos a la ciudad sufren con más frecuencia la presión de la misma. Por ello, en suelo urbano, se debe apostar por promover la renaturalización de las zonas cercanas al río.*

*El suelo es un recurso escaso y no renovable, por lo que es necesario hacer un uso racional de este.*

Por tanto, deberían mantener su condición de sistema general exclusivamente aquellos que respondan de verdad a demandas ajustadas en el medio en el que su ubican, especialmente la zona de Arrate.

- **Revisar la regulación de las actividades en el suelo no urbanizable.**

Las actividades del sector primario son la principal herramienta para la definición y composición del paisaje. Para facilitar el mantenimiento de actividades económicas del primer sector, y a su vez, proteger el paisaje, se busca regularlas diferentes actividades dentro del suelo no urbanizable. Las categorías que regulan las actividades propias del medio natural se actualizarán para adaptarlas al nuevo marco de referencia en la materia que se fijan en las nuevas DOT, añadiéndoles condicionantes expresos de protección en aquellas zonas de singular valor.

De esta forma se pretende equilibrar la actividad del sector primario con la preservación de los valores singulares en los suelos en los que así se determine, fijando condiciones constructivas en cuanto a sus dimensiones y materiales, regulación de actividades en función de su impacto en el paisaje, etc.

- **Regular los usos forestales (principalmente en áreas de especial protección y mejora ambiental)**

Los recursos madereros en el medio natural a través de la explotación forestal deben plantearse desde la perspectiva de su condición subyugada al equilibrio del medio natural y su adecuada utilización racional.

Se buscará recuperar los bosques autóctonos e incentivar la plantación de especies propias del paisaje del cantábrico oriental, acotando las zonas dedicadas a la explotación de bosques de especies no autóctona en las zonas antes comentadas de interés natural o paisajístico, bien por las condiciones del suelo de acogida o por el impacto en zonas de marcado interés del paisaje y su carácter cultural.

- **Potenciar la recuperación de áreas degradadas y de cauces y riberas**

Las zonas del medio natural limítrofes y periféricas con la ciudad sufren el impacto de actuaciones como infraestructuras (carreteras, redes de servicio, etc), taludes descarnados fruto del crecimiento residencial o de industrias, así y especialmente, los entornos de los ríos. En el entorno urbano, los cauces y riberas de los ríos y arroyos están degradados, restándole valor paisajístico y medioambiental al espacio urbano, donde podrían aportar un protagonismo singular a los mismos. Para mejorarlo y con ello favorecer la biodiversidad se buscará incluir medidas para devolver espacio a los ríos y mejorar los tramos urbanos. Así como también evitar la aparición de procesos que puedan degradar el entorno de los ríos y cauces.

El río Urko pertenece a la trama azul de las infraestructuras verdes de la CAPV con lo que la recuperación de su cauce y riberas es prioritaria.

*Se buscará recuperar los bosques autóctonos e incentivar la plantación de especies propias del paisaje del cantábrico oriental.*

*El río Urko pertenece a la trama azul de las infraestructuras verdes de la CAPV con lo que la recuperación de su cauce y riberas es prioritaria.*

- **Acercar el medio natural a la ciudad**

En los bordes de la ciudad es donde más se evidencia la falta de integración con el paisaje que la rodea. Son necesarias nuevas formas de rematar la ciudad estableciendo limitaciones adicionales, medidas correctoras y nuevos usos de transición.

Los espacios ubicados en el límite del suelo urbano se plantearán como espacios intermedios con el medio rural, que servirán para integrarlos. Los espacios comprendidos entre la ciudad y la variante pueden convertirse en espacios de transición que aproximarían la naturaleza a la ciudad y al revés, la ciudad al medio rural.

## C.2 HACIA LA INTERVENCIÓN EN LA HUELLA PLANIFICADA

*" La ciudad vital es una ciudad que invita a ser recorrida"  
Jan Gehl*

El PGOU vigente planteó un aumento del suelo para uso residencial e industrial, debido a que las previsiones de crecimiento de población no se están cumpliendo, es necesario intervenir en la huella planificada, suelo urbano y urbanizable definido en el Plan vigente, para que se ajuste a las nuevas necesidades del municipio y al nuevo modelo de ciudad buscado para Eibar.

Las líneas de actuación derivadas de este objetivo son:

- **No ocupar más suelos y revisar tipologías y densidades edificatorias en ámbitos periféricos no desarrollados**

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 ocupado o planificado en el vigente PGOU y a aprovechar lo existente. Las tendencias detectadas en cuanto a las demandas de vivienda futura, así como, los criterios de calidad de las mismas y el espacio público sobre el que se implantan, llevan a formular nuevos modelos de diseño de ciudad. 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.

La revisión de densidades edificatorias en zonas no desarrolladas es otro de los objetivos a perseguir, puesto que evita crecimientos innecesarios que después pueden tener difícil integración con el resto de la ciudad.

- **Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad**

Eibar es una ciudad densa que necesita esponjarse. Para conseguir esto es indispensable aumentar el espacio público dentro de la trama urbana y regenerar el existente para que sean 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.

- **Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración**



*Ubitxa*

Del análisis de la vivienda en Eibar, se desprende que el 7,40% del parque residencial de Eibar está vacío y que un importante número de viviendas del mismo se encuentra en muy mal estado de conservación.

Se busca renovar el parque residencial y que así la ciudad ofrezca alternativas adaptadas a las necesidades de la población, especialmente la más joven, priorizando la rehabilitación y regeneración del entorno inmediato, complementándose con desarrollos puntuales de vivienda nueva. Una respuesta equilibrada de actuaciones de rehabilitación en unos casos y sustitución en otros, ofrecerá la recuperación de zonas bien integradas en la ciudad evitando movimientos poblacionales hacia zonas más alejadas del centro o incluso a otros municipios.

La flexibilidad es determinante para que la ciudad se pueda adaptar a las necesidades cambiantes de sus habitantes.

- **Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana**

La existencia de zonas degradadas en las ciudades genera que la ciudad se fragmente y se desarticule, la gente tiende a dejar de utilizar y abandonar estas zonas por no percibir las seguras ni atractivas, y pueden terminar convirtiéndose en lugares socialmente conflictivos.

Eibar tiene zonas muy degradadas, que necesitan regeneración, mediante ésta se busca conseguir una mayor cohesión urbana, que la ciudad se entienda como una trama continua, articulada, sin vacíos urbanos, con barrios bien conectados al resto de la ciudad 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.

- **Potenciar la mixtura de usos en la trama urbana**

Las ciudades que mejor funcionan son las que combinan variedad de usos reduciendo las necesidades de movilidad y fomentando así los desplazamientos de proximidad.

Se busca reducir 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 y evitar que los habitantes tengan que desplazarse a lugares más alejados teniendo que recurrir al uso del transporte motorizado.

- **Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos**

Está comprobado que el contacto con la naturaleza contribuye a la mejora de la salud, tanto física como mental, reduce el estrés y la ansiedad, de ahí la necesidad de tener zonas verdes en los entornos cercanos, facilitando así el acceso de la población a la naturaleza.

*Las tendencias detectadas en cuanto a las demandas de vivienda futura, así como, los criterios de calidad de las mismas y el espacio público sobre el que se implantan, llevan a formular nuevos modelos de diseño de ciudad.*

*Se busca reducir la distancia entre usos, facilitar mezcla de usos complementarios en los edificios, acercar espacios públicos y equipamientos, estimular el desarrollo de actividades*

Las zonas verdes fomentan la actividad física y la interacción social, aspecto que es determinante en el bienestar emocional de ciertos colectivos, como el de las personas mayores y los niños.

La presencia de vegetación en las calles y el aumento de áreas verdes mejora el microclima urbano, contribuye al confort térmico y reduce la contaminación.

Eibar cuenta con escasas plazas o zonas ajardinadas en la ciudad, contando en su planeamiento la previsión de generar nuevos parques en zonas periféricas como en Sakun, Barrena, Asua Erreka, Azitain, entre otros, formando un frente de integración entre la ciudad y el medio natural, permitiendo actividades complementarias como huertos lúdicos y otras actividades recreativas. Si bien estas actuaciones son interesantes y han venido avanzando a lo largo de los años, se plantea como línea de actuación aumentar zonas verdes en la trama urbana confiriéndoles un tratamiento más amable con vegetación en calles y espacios públicos.

- **Promover infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza en la trama urbana**

Con el fin de mantener y reforzar los servicios y con ello los beneficios que la naturaleza presta a la ciudad se busca promover infraestructuras verdes, entendiendo estas como el conjunto de elementos naturales puestos al servicio del funcionamiento de aspectos concretos de la ciudad, enfocándonos en las que se encuentran dentro del suelo urbano y urbanizable definidos en el Plan vigente. Por tanto, no se trata solo de crear espacios verdes o naturalizados en sí, si no tratar de relacionarlos entre ellos 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 CO<sub>2</sub>, ejemplo de esto son los parques periurbanos y su relación con los parques urbanos, incluyendo los recorridos peatonales que unen las plazas, los paseos junto al río, etc.

- **Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro**

Los barrios ubicados en ámbitos periféricos resultan muy atractivos por sus vistas y luminosidad, pero carecen de equipamientos adecuados por lo que tienen mucha dependencia del centro de la ciudad, a lo hay que añadir en buena parte de los mismos problemas de accesibilidad. Dentro de estos problemas, es destacable que no cuentan con suficientes espacios públicos a nivel local. Se deberá buscar que estos barrios tengan cierta autosuficiencia y que sus habitantes puedan satisfacer sus necesidades de esparcimiento en su entorno inmediato.

*Está comprobado que el contacto con la naturaleza contribuye a la mejora de la salud, tanto física como mental, reduce el estrés y la ansiedad, de ahí la necesidad de tener zonas verdes en los entornos cercanos.*

*No se trata solo de crear espacios verdes o naturalizados en sí, si no tratar de relacionarlos entre ellos constituyéndose en una red o infraestructura coherente.*

### C.3 HACIA LA PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL

*"Si queremos preservar la cultura, debemos continuar creándola".  
Johan Hizinga*

Eibar cuenta con patrimonio construido declarado bien cultural, como son: la Torre de Isasi, la casa taller Zamakola, la Casa Consistorial, la Iglesia de San Andrés, Palacio de Unzueta, caseríos como Kutunegieta Goengoa y Erdikoa, patrimonio arqueológico: como el Templo de Nuestra Señora de Arrate y la hospedería, varias ermitas, caseríos y molinos. También cuenta con edificios industriales de valor, aunque muchos de estos no tienen el reconocimiento que merecen.

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. Identificar y destacar aquellos elementos y espacios que transmiten carácter singular al municipio, la ciudad o un barrio es una misión ineludible en la revisión del planeamiento.

Se plantean las siguientes líneas de actuación con el fin de poner en valor el patrimonio cultural de Eibar:

- **Poner en valor la Historia Industrial recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana**

Es innegable el valor que tiene el patrimonio industrial en Eibar, siempre se ha caracterizado por ser una ciudad esencialmente industrial, llegó a ser foco industrial a nivel nacional. En la actualidad ha ganado fuerza el sector terciario, aun así, no es posible desvincular a Eibar de su historia industrial.

Los edificios industriales son elementos característicos de la ciudad, definen su imagen y esencia, muchos de ellos se encuentran ahora abandonados y sufriendo un continuo deterioro, para evitar que se pierda el patrimonio industrial, es necesario identificar los que son más relevantes, 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.

- **Proteger espacios característicos de la ciudad como apuesta hacia un paisaje urbano relevante**

Los paisajes según su funcionalidad se clasifican en naturales, rurales y urbanos. En el paisaje urbano predominan los elementos antrópicos frente a los abióticos y bióticos, este paisaje tiene un valor especial por su interés cultural e histórico. Se busca preservar el paisaje urbano de valor, como la plaza Untzaga, plaza de Urkizu, entorno Iglesia de San Andrés, plaza de Ibarkurutze, entre otros. Mejorar la calidad urbana de aquellos que estén en proceso de degradación dotándolos de una nueva oportunidad de integrarse en la trama urbana.



*Fileteadoras de bicicletas en la fábrica Norma.  
Fuente: Archivo Municipal de Eibar*

- **Revisar el catálogo de patrimonio cultural**

Con la finalidad de proteger y evitar que se vayan perdiendo edificios de valor o parte de estos para la ciudad de Eibar, se plantea revisar el catálogo y promover su inclusión en él de nuevos elementos que se consideren de interés, bien porque no se consideró oportuno en su momento o porque con la perspectiva actual así se considera oportuno. Esta línea de actuación se ha visto reforzada por el creciente interés detectado en jornadas de participación y otros estudios por el patrimonio industrial.

- **Destacar la personalidad de los barrios**

El objetivo del Plan no puede limitarse a los aspectos visuales y artísticos, sino que debe abarcar los perceptivos en un sentido amplio, atendiendo a los procesos que devienen en esa percepción, tales como los ambientales, sociales y urbanísticos.

Los barrios de Eibar tienen distintas particularidades, se busca resaltar sus aspectos positivos para potenciarlos y así favorecer el sentido de pertenencia.

- **Reforzar el papel de Arrate en su carácter comarcal e incorporar otros elementos del medio rural.**

Arrate es el principal foco de interés de Eibar, tanto en el aspecto cultural, de esparcimiento y turístico, pero el municipio también posee un conjunto de ermitas y caseríos de valor en el entorno rural, algunos de los cuales están catalogados como bienes culturales, y aunque no tienen el valor ni el reconocimiento de Arrate, resulta interesante reforzar su papel y vincularlos al disfrute y protección vinculándolos en un conjunto integrador. Todos ellos sumados a las zonas de interés paisajístico proporcionan una red a preservar por su enorme aportación ambiental, social y cultural.

*Los edificios industriales son elementos característicos de la ciudad, definen su imagen y esencia, muchos de ellos se encuentran ahora abandonados y sufriendo un continuo deterioro.*

## C.4 HACIA UNA CIUDAD SOSTENIBLE Y ADAPTADA AL CAMBIO CLIMÁTICO

*"Un m<sup>2</sup> de espacio público cerca de tu casa es mejor que 10m<sup>2</sup> lejos de ella"*  
Jan Gehl

Las ciudades y la calidad de vida en ellas se ven afectadas por los impactos que produce el cambio climático, estos pueden tener efectos en servicios de agua, debido a la disminución de recursos hídricos, en el patrimonio cultural, ya que las fluctuaciones del nivel freático pueden afectar a las estructuras de los edificios, en la salud de las personas, por el incremento de las temperaturas con el consecuente aumento de la duración de las olas de calor, por la contaminación atmosférica, que además de tener efectos sobre la salud de las personas los tiene sobre los edificios, ya que produce mayor erosión, dañando a los materiales, las avenidas e inundaciones más frecuentes causando importantes destrozos y pérdidas humanas en ocasiones, son ejemplos de la necesaria transformación y adaptación que debemos afrontar en la definición del modelo territorial.

A su vez, la actividad humana y la forma de explotación de los recursos afectan al medio ambiente, acelerando el cambio climático. El desarrollo de las ciudades debe sumarse al proceso de transformación que se la sociedad demanda.

Si bien los modelos urbanos más sostenibles son los que apuestan por la compactación y mezcla de actividades, y Eibar en ese sentido cumpliría sobradamente, hay que perseguir otros objetivos que empujen hacia un modelo de ciudad más sostenible.

Se detallan las líneas de actuación encaminadas a cumplir este objetivo:

- **Diseñar espacios urbanos resilientes al cambio climático**

Entendiendo la resiliencia como la capacidad de evolucionar continuamente para hacer frente a condiciones cambiantes, en el caso de espacios urbanos, el planeamiento puede facilitar que estos se adapten e integren distintas funciones según las circunstancias. 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 el predominio de vegetación.

- **Reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, frente a otros modos más sostenibles de movilidad**



*Paneles solares. Estadio Municipal de Ipurua*

Una de las principales causas del cambio climático es la emisión de gases de efecto invernadero, el Informe de Inventario Nacional de Gases de Efecto Invernadero indica que en España el sector con mayor nivel de emisiones del 2019 fue el transporte con un 29% de las emisiones totales, de las cuales el 26,9% corresponde al transporte por carretera.

Debido a la alta incidencia que el transporte por carretera tiene en la producción de gases de efecto invernadero, la reducción de la movilidad motorizada es un aspecto primordial a tener en cuenta si se busca que una ciudad esté adaptada al cambio climático. Esto se puede conseguir, ubicando aparcamientos disuasorios en los accesos de la ciudad, favoreciendo mixtura de usos, haciendo la ciudad más accesible y segura para el peatón, etc...

A esto hay que añadir la importancia que adquiere el transporte público frente al vehículo particular en cuanto a la reducción de emisiones que el primero supone sobre el segundo. Reforzar los medios de transporte colectivo, especialmente el ferroviario, es clave para un equilibrado modelo de movilidad.

- **Potenciar la movilidad peatonal y ciclista, creando paseos, bidegorris y recuperando sendas peatonales periurbanas.**

Siguiendo en la línea de reducir la movilidad motorizada para disminuir la producción de gases de efecto invernadero y así tener una ciudad más sostenible y de mejor calidad ambiental, surge la necesidad de fomentar otros tipos de movilidad como la peatonal y ciclista. Dentro de la ciudad se buscará que los recorridos peatonales estén conectados, para que se perciban como un circuito completo que acerque todos los puntos de la ciudad entre sí. Es importante ampliar y conectar esa red con las áreas periurbanas diversificando así los tipos de recorridos (socio-económicos y de ocio).

- **Completar el paseo peatonal/ciclable este-oeste como eje estructurador de la ciudad y conectándolo con los municipios colindantes**

No podemos ignorar la situación estratégica y el papel comarcal que supone Eibar en la comarca. Si ya es importante el desarrollo de una red peatonal/ciclable interna, tiene más razón de ser su vinculación con los municipios colindantes. El eje de conexión este-oeste debe ser terminado y completado para convertirlo en la columna vertebral sobre el que pivote la conexión entre barrios, pero a su vez, debe ser integrado en la red supramunicipal que dé continuidad a la red comarcal y sus conexiones hacia Elgoibar y Ermua.

- **Mejorar la eficiencia energética del parque edificado existente, fomentando su rehabilitación sostenible.**

En Euskadi más del 70% de las viviendas se construyeron antes de 1980(Estrategia energética de Euskadi 2030), el 62,27% del parque edificado de Eibar tiene más de 50 años, lo que implica que se construyó antes de la primera normativa sobre condiciones térmicas de los edificios por lo que no cumple con los requisitos mínimos de eficiencia energética.

Se busca que las edificaciones sean menos vulnerables al cambio climático y puedan tener una respuesta adaptativa a él, fomentando su rehabilitación, mantenimiento y la mejora de su eficiencia energética. Todo ello redundará en una mayor calidad de los habitantes de Eibar tanto en sus viviendas como en el mantenimiento y revalorización de los barrios.

*Debido a la alta incidencia que el transporte por carretera tiene en la producción de gases de efecto invernadero, la reducción de la movilidad motorizada es un aspecto primordial a tener en cuenta.*

*En Euskadi más del 70% de las viviendas se construyeron antes de 1980 (Estrategia energética de Euskadi 2030), el 62,27% del parque edificado de Eibar tiene más de 50 años.*

- **Propiciar la implementación de energías renovables.**

El consumo de energía de la vivienda en Euskadi representa el 56% del consumo de edificios (Estrategia energética de Euskadi 2030) básicamente debido a la calefacción.

Acorde con la política energética vasca de reducción de consumo e incremento del uso de energías renovables, se busca propiciar la implementación de energías renovables en edificios de uso residencial. El porcentaje de viviendas en Eibar que utiliza energías renovables es muy bajo respecto al que utiliza otras energías menos sostenibles. Aunque son mayoritarias las edificaciones destinadas a vivienda también el proceso de transformación debe aplicarse al resto de construcciones, industriales, terciarios y edificios de la administración.

A su vez, una buena parte de la energía que se consume en la ciudad se corresponde con la red de alumbrado y otros recursos públicos, aspectos a tener en cuenta dentro de los objetivos de adaptación a la reducción de consumo y utilización de medios más eficientes.

- **Promover la arquitectura bioclimática**

El Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030, tiene entre sus líneas de acción la "Integración de la Adaptación al cambio climático en el sector de la edificación" donde plantea la necesidad de conseguir una edificación más resiliente con soluciones acordes a los principios de la arquitectura bioclimática.

Los principios de la arquitectura bioclimática, promueven soluciones adaptadas al clima y al medio ambiente, buscando el confort térmico con sistemas pasivos que reduzcan el consumo energético. Se busca fomentar que tanto las inversiones públicas como las privadas en edificación y rehabilitación se desarrollen adaptándose a los criterios bioclimáticos.

- **Desarrollar medidas para combatir el cambio climático: mejorar la permeabilidad de los suelos, aumentar la vegetación y los sumideros de carbono.**

Se ha descrito anteriormente las ventajas de contar con espacios verdes naturalizados desde la perspectiva de la percepción humana y sus ventajas en términos de salud, pero también es importante para disminuir los efectos del cambio climático. Es fundamental el aumento de zonas verdes y de vegetación en áreas urbanas, estas zonas funcionan como regulador climático, mejorando el confort térmico, controlan la radiación solar reduciendo la cantidad que alcanza el suelo, controlan el viento, aumentan la biodiversidad, mejoran la calidad del aire, reducen el efecto isla de calor, funcionan como sumidero de carbono.

El crecimiento de las ciudades genera una mayor ocupación del suelo, lo que reduce la permeabilidad de éste ocasionando el aumento de la escorrentía superficial, una forma de paliar esto es limitando el crecimiento de las ciudades y aumentando el suelo natural permeable en estas.

*Se busca propiciar la implementación de energías renovables en edificios de uso residencial.*

*Los principios de la arquitectura bioclimática, promueven soluciones adaptadas al clima y al medio ambiente, buscando el confort térmico con sistemas pasivos que reduzcan el consumo energético.*

- **Diseñar la ciudad contemplando medidas de lucha contra el ruido (peatonalización de calles, zonas de coexistencia, etc.) principalmente el impacto ligado a las infraestructuras del transporte.**

Eibar está atravesada longitudinalmente por tres infraestructuras, la variante, la A8 y las vías del tren, éstas generan altos niveles de ruido ambiental. A estos focos de contaminación acústica hay que sumar el tráfico interno de la ciudad, donde las estrechas calles incrementan el problema. Si se tiene como objetivo promover una ciudad acústicamente amable donde el peatón sea el protagonista relegando el uso del coche a un segundo plano. La reducción del tráfico presenta muchas ventajas desde el punto de vista ambiental como ya se ha expuesto antes, pero no se deben menospreciar los efectos positivos que supone en la vida de la ciudad unos niveles bajos de ruido. Se deberán buscar soluciones ajustadas y equilibradas a la necesidad de zonas con movilidad motorizada con la obtención de dichos espacios y recorridos confortables para el peatón. Un exceso de contaminación acústica desanima al potencial usuario de estos espacios y causa perjuicios para la salud de las personas.

Mejorar la calidad acústica del ambiente urbano de una ciudad como Eibar no es fácil, pero con la construcción de la variante, y a pesar de que ésta es una nueva fuente de ruido, ofrece a la ciudad nuevos puntos de acceso a la ciudad, lo que facilita esta necesaria progresiva transformación ya iniciada hacia la peatonalización de la trama urbana.

Se valorará la creación de zonas tranquilas donde se atenúe la propagación de ruido del tráfico, tanto por exclusión en zonas específicas, pantallas acústicas tanto naturales como con elementos constructivos, etc...

- **Renaturalizar y visibilizar el río Ego a su paso por el municipio**

Las actuaciones que se han realizado anteriormente en el municipio a ese respecto han tenido un efecto positivo, mejorando la calidad del paisaje y promoviendo la biodiversidad. La presencia de agua en general y de un río en particular, contribuye a la calidad de vida de los habitantes, mejorando la salud y el estado anímico.

Además de las intervenciones que puedan darse entorno al río Ego y en los cauces del Urko y Abontza, en cuanto a sus procesos de mejora de riberas, también se valoran positivamente intervenciones que tiendan a descubrir tramos del río Ego actualmente cubiertos en buena parte de la ciudad. Los procesos de transformación y regeneración de la ciudad deben tener en cuenta, allá donde se pueda, la posibilidad de recuperar cauces a cielo abierto con soluciones de renaturalización en la línea de los procesos de resiliencia, calidad ambiental y minoración a los efectos del cambio climático.

*La reducción del tráfico presenta muchas ventajas desde el punto de vista ambiental como ya se ha expuesto antes, pero no se deben menospreciar los efectos positivos que supone en la vida de la ciudad unos niveles bajos de ruido.*

*Los procesos de transformación y regeneración de la ciudad deben tener en cuenta, allá donde se pueda, la posibilidad de recuperar cauces a cielo abierto con soluciones de renaturalización.*

## C.5 HACIA EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL TERRITORIO

*“La intrincada mezcla de usos diversos (urbanos) en las ciudades no son una forma de caos. Por el contrario, representan una forma compleja y altamente desarrollada de orden”*  
Jane Jacobs

Eibar es una ciudad que se ha caracterizado por tener en la industria su motor económico, actualmente las circunstancias han cambiado y la industria eibarresa ha perdido su papel de dinamizador de la vida económica del municipio. En este proceso de transformación la ciudad necesita recuperar su dinamismo y vitalidad, favoreciendo el desarrollo de diferentes actividades diversificadas y adaptadas a las demandas actuales y futuras.

Se plantean una serie de líneas de actuación que buscan encaminar la ciudad hacia un desarrollo económico como son:

- **Optimizar las condiciones para el desarrollo de actividades ligadas al primer sector, revisando la regulación de usos actual.**

Las actividades ligadas al primer sector, como la forestal y agroganadera son esenciales en el medio rural por lo que no debe impedirse su desarrollo siempre regulado dentro de unos límites, ya que conllevaría al abandono de las zonas rurales. Así mismo, se posibilitará el desarrollo de actividades complementarias y de diversificación de la actividad agro ganadera que contribuyan a la rentabilidad de las explotaciones agrarias.

Compatibilizar la protección de los valores naturalísticos del medio natural con la explotación de sus recursos puede llevar a poner algunas condiciones especiales a ciertas zonas, pero, siempre salvaguardando el mantenimiento del sector para frenar la tendencia de los últimos años.

Se deberán revisar las categorías de ordenación del suelo no urbanizable y sus condiciones sobre los usos a autorizar y/o a prohibir con la participación de los principales agentes implicados en este campo.

- **Mantener y mejorar el comercio local, creando y reforzando recorridos urbanos**

El sector terciario es en la actualidad el de mayor peso en el municipio, aunque conviene diferenciar entre los distintos tipos de establecimientos. En los últimos años ha ido incrementándose la superficie de grandes superficies o de tamaño medio en distintos puntos de la ciudad, aunque con mayor presencia en la zona de Otaola. Este tipo de comercio supone una fuerte presión sobre el comercio minorista a pie de calle, siendo este último, uno de los grupos de actividad más dinamizadores de la vida social de la ciudad. Tampoco se puede ignorar el crecimiento de las compras por vía electrónica, configurándose también como elemento a tener en cuenta en el futuro del comercio local.



*Montadoras y centradoras de ruedas en la empresa G.A.C.  
Fuente: Archivo Municipal de Eibar*

Se trata, por tanto, de establecer un marco urbano adecuado que mantenga el equilibrio entre los distintos sectores preservando especialmente el comercio de barrio por las consecuencias positivas que ello implica.

Analizar y proponer espacios comerciales urbanos de calidad, agradables para los peatones, accesibles, tranquilos y con alternativas sobre cómo acercarlo a los posibles usuarios, tanto locales como de otros municipios. La compacidad de Eibar, con una densidad elevada, favorece la pervivencia del pequeño comercio, pero éste necesita del apoyo de un entorno cuidado y amable. Las relaciones de los barrios con el centro deben apoyarse en un entramado de recorridos accesibles para facilitar las relaciones comerciales de los residentes.

- **Mejorar la calidad urbana y las condiciones de accesibilidad de los polígonos industriales existentes, para fomentar su colmatación**

Con el fin de reforzar la actividad industrial se ve necesario mejorar la accesibilidad a los polígonos existentes, priorizando los que no están ocupados en su totalidad, así como dotar a su entorno inmediato de un mínimo de calidad urbana que ahora carecen, haciéndolos más atractivos para las empresas interesadas en instalarse en la zona.

Algunos de los polígonos industriales en Eibar, tienen accesos muy difíciles, con suelos de grandes pendientes que dificultan la implantación de nuevos pabellones industriales. Además, la accesibilidad a los mismos de modo peatonal presenta serios problemas. Todas estas cuestiones obligan a tener que reconsiderar la forma de relacionarlos con la ciudad para optimizar este recurso.

Abordar la mejora de los polígonos es una cuestión estratégica por el gran interés y riqueza que aporta a la economía y generación de empleo en el municipio.

- **Reconvertir polígonos industriales obsoletos.**

La obsolescencia de los polígonos industriales es un problema que presentan muchas ciudades industriales, su reconversión no es tarea fácil, entre otras cosas porque generalmente están sobre suelos contaminados lo que limita sus potenciales usos y por el estado de degradación en el que se encuentran algunos.

El abandono de estos polígonos fragmenta la ciudad además de impactar negativamente en la imagen de ésta, por lo que es muy importante que a pesar de la dificultad que presenta la reconversión, se haga un esfuerzo por potenciarla para que así dejen de ser zonas marginales y se les dote de nueva vida incorporándoles nuevos servicios para adaptarse a los retos futuros. La reconversión de los polígonos industriales no implica necesariamente el mantenimiento de todas las edificaciones si así se regeneran y transforman en una nueva referencia de futuro.

- **Revitalizar en la trama urbana las actividades económicas compatibles con el uso residencial, apoyándose en el patrimonio industrial existente**

*Los procesos de transformación y regeneración de la ciudad deben tener en cuenta, allá donde se pueda, la posibilidad de recuperar cauces a cielo abierto con soluciones de renaturalización.*

*Abordar la mejora de los polígonos es una cuestión estratégica por el gran interés y riqueza que aporta a la economía y generación de empleo en el municipio.*

Siguiendo en la línea de promover el comercio de proximidad, se busca potenciar la utilización de las plantas bajas de edificios residenciales para actividades comerciales que tengan relación con las viviendas, como alimentación, farmacias y que a su vez no generen contaminación ambiental. Así como también reutilizar edificios industriales para su uso con actividades económicas del sector terciario e industrial de bajo impacto ambiental favoreciendo la mezcla de usos y evitar su paulatino deterioro al mismo tiempo que se preserva el pasado histórico de Eibar. También es interesante valorar la posibilidad de que alguno de estos edificios industriales obsoletos sea utilizado como equipamiento.

- **Mejorar las condiciones para el desarrollo del sector turístico**

Se viene trabajando desde hace años en el potencial de los factores de interés turístico existentes en el municipio y la comarca con el fin de incorporar su potencial a la economía local. Potenciar aquellos elementos de interés o atracción que han venido liderando su atractivo, junto con la creación o recuperación de otros menos conocidos, son objetivos a desarrollar en la definición del modelo urbano y su entorno natural.

La regulación de usos que favorezcan un buen servicio y atención, mejora de instalaciones, transformación del espacio urbano en un entorno agradable para compras y ocio, las actividades deportivas tanto en instalaciones específicas como las desarrolladas en el medio natural, son ejemplos de cuestiones a considerar en la selección del modelo.

## C.6 HACIA UNA CIUDAD MÁS AMABLE Y ATRACTIVA

*" Las ciudades tienen la capacidad de proporcionar algo para todo el mundo, sólo porque y sólo cuando, se crean para todo el mundo"*  
Jane Jacobs

Eibar es una ciudad que tiene mucha vida social, sus habitantes se identifican con ella y tienen sentido de pertenencia, como se vio reflejado en las mesas temáticas realizadas. A pesar de que reconocen que la calidad de los espacios públicos no es buena, los utilizan mucho, la población eibarresa disfruta de la vida en comunidad, pero también percibe que es una ciudad que produce cierta sensación de caos, desorden, con escasez de espacios verdes en la trama urbana, lo que la hace poco atractiva para los visitantes.

Este objetivo, hacia una ciudad más amable y atractiva, engloba los cinco objetivos anteriores de una forma transversal, ya que tiene relación con la protección del territorio, del patrimonio cultural, la sostenibilidad y adaptación al cambio climático, el equilibrio económico, etc... En definitiva, aspectos sobre la percepción de la ciudad, la relación social y calidad de vida.

Se establecen las siguientes líneas de actuación:

- **Recuperar el posicionamiento de antaño con respecto a otros municipios de la comarca, reforzando su aspecto diferencial.**

Como ya se ha mencionado antes, Eibar tuvo en la industria su elemento diferenciador, con el paso de los años esto se ha ido perdiendo, la ciudad hoy en día es distinta y como parte de su evolución tiene que replantearse su nueva esencia para volver a ocupar un lugar predominante dentro de la comarca, las propuestas planteadas en el PGOU estarán alineadas con la nueva ciudad que Eibar quiere ser.

- **Regenerar la ciudad, rehabilitando el parque edificado, tanto industrial como residencial.**

La rehabilitación del patrimonio industrial y regeneración de viviendas en mal estado, genera una serie de oportunidades de cara a plantear propuestas en la revisión del PGOU. Este modelo responde a actuaciones más sostenibles, puesto que la reutilización de los edificios existentes resulta más eficiente desde el punto de vista medioambiental que su derribo y reconstrucción; más integradoras, ya que la conservación del patrimonio edificado conlleva la recuperación de la identidad y del carácter sociocultural de la ciudad; más viables, ya que minora las cargas de realojos y traslado, así como otras afecciones, facilita la gestión y por lo tanto posibilita el desarrollo de tales actuaciones.

El mantenimiento del parque construido y su regeneración frena las necesidades de desarrollar nuevas viviendas en zonas alejadas del centro de la ciudad con lo que esto supone a efectos de movilidad, accesibilidad y riqueza de la vida social.



*Isocarro de la Tintorería Margola  
Fuente: Archivo Municipal de Eibar*

Por otro lado, se tiene que tomar en cuenta que las cargas de descontaminación en las parcelas industriales pueden ser determinantes para la viabilidad de las actuaciones que propongan un cambio de uso. En otros casos, la regeneración puede implicar el derribo seleccionado de edificios para favorecer el esponjamiento y creación de espacios libres.

La rehabilitación y regeneración de edificios y entornos urbanos facilita, a su vez, la mejora de la calidad de las viviendas haciéndolas más habitables y adaptadas a los nuevos criterios de sostenibilidad y eficiencia energética.

- **Eliminar los vacíos urbanos que constituyen los edificios abandonados en la ciudad, dotándolos de uso y vida, apostando por la mixtura de usos**

La ocupación de los edificios vacíos con usos compatibles con la vivienda (talleres, terciario y usos dotacionales) favorece el mantenimiento del patrimonio industrial de Eibar, la mezcla de usos en la trama urbana. Es necesario facilitar la viabilidad de las operaciones de forma que se puedan desarrollar en un tiempo razonable y finalmente, recuperar la cohesión de la ciudad. Algunos de los edificios vacíos suponen cierta degradación en el entorno con lo que eso implica a efectos de la percepción de seguridad, aspecto destacable desde la perspectiva de género.

La transformación de estos edificios en nuevos espacios de vida es vital para mantener la cohesión de la trama urbana, aunque, en algunos casos habrá que plantearse la oportunidad de reordenar urbanísticamente una zona de la ciudad, permitiendo la incorporación de nuevos espacios atractivos.

- **Mejorar el entorno urbano, dotando los espacios existentes de dimensiones y condiciones de accesibilidad adecuadas y renovando aquellos que se encuentran deteriorados.**

El lugar donde uno vive, sin duda, impacta en la salud tanto física como mental, si estos espacios tienen difícil acceso, es casi como si no existiesen porque no pueden ser utilizados por una parte importante de la población, ya sean personas mayores con movilidad reducida o personas con cochecitos de bebé, se ven privados de acceder a los espacios públicos si estos no tienen las dimensiones ni las condiciones de accesibilidad adecuadas.

Las características físicas de la ciudad de Eibar ha obligado a lo largo de los años a buscar soluciones a los problemas de accesibilidad. Se ha avanzado mucho en este sentido, pero la revisión del PGOU supone una oportunidad más ambiciosa a la hora de plantear alternativas de mayor alcance. La creación o refuerzo de nuevos parques o plazas en los barrios es un objetivo a perseguir dotando a cada barrio de personalidad y autonomía propia.

- **Hacer la ciudad más amable para la ciudadanía, manteniendo la riqueza de la vida social actual.**

El planeamiento puede modelar la ciudad para que esta sea más segura, saludable, amable y atractiva. Esto se consigue:

- Mejorando el confort de calles y espacios públicos a través del aumento de vegetación, prioritariamente con árboles de hoja caduca para conseguir sombra en meses calurosos, estableciendo barreras al viento, el confort acústico,

*Las características físicas de la ciudad de Eibar ha obligado a lo largo de los años a buscar soluciones a los problemas de accesibilidad. Se ha avanzado mucho en este sentido, pero la revisión del PGOU supone una oportunidad más ambiciosa a la hora de plantear alternativas de mayor alcance.*

excluyendo el tráfico de vehículos pesados en ciertas zonas de la ciudad, reduciendo la velocidad permitida, utilizando pavimentos absorbentes en calzadas, pantallas acústicas.

Para conseguir confort térmico en la ciudad, primero es necesario estudiar el microclima, asoleamiento, viento y las diferentes sombras que se generan en los parques y plazas a lo largo del año, etc...

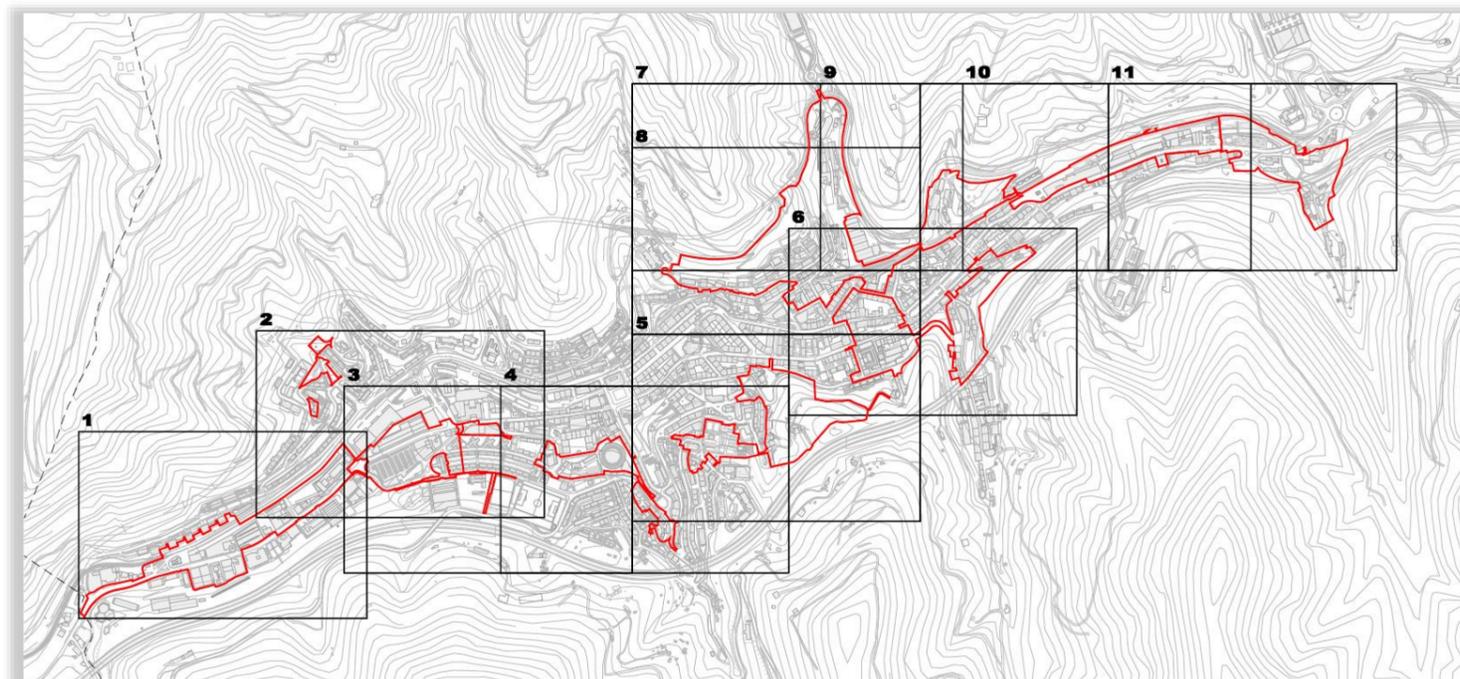
- Mejorando la movilidad del peatón o el ciclista frente al coche, con una correcta ubicación de recorridos peatonales o modos blandos de movilidad, plazas de aparcamiento disuasorias ubicadas estratégicamente de tal manera que faciliten el acceso rápido y cómodo a los distintos puntos de la ciudad tanto para residentes, compras o servicios. Deberá ir acompañado de la mejora de los servicios de transporte público o la accesibilidad a los mismos
- Mejorando los espacios eliminando los puntos negros o zonas degradadas, garantizando una vida tranquila para el conjunto de la ciudadanía especialmente de las personas más vulnerables, mujeres, personas mayores, etc. Fomentar los usos mixtos en edificios residenciales, defendiendo la pervivencia del pequeño comercio, recuperación de edificios vacíos, son acciones que invitan a disfrutar la ciudad.
  
- **Diseñar los espacios urbanos teniendo en cuenta las necesidades de toda la ciudadanía, especialmente mujeres, infancia y personas mayores**

Hacer de Eibar una ciudad donde todas las personas se sientan seguras, puedan recorrerla y usar sus espacios públicos a cualquier hora, en la que uno se sienta integrado, donde se promueva la cohesión social como forma de prevenir la soledad de colectivos vulnerables como son las personas mayores, donde se facilite el envejecimiento activo, con espacios para la práctica de la actividad física al aire libre.

## D PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU

En el marco constituido por los objetivos generales y las líneas de actuación definidos en el apartado anterior, se plantean una serie de actuaciones/propuestas que dan solución a los problemas detectados en el diagnóstico de cada una de las zonas de la ciudad y que sirven como soporte del modelo de ciudad. Al ser intervenciones de cirugía urbana se ha optado por desarrollarlo por zonas.

Para cada problema que se aborda, se plantean diferentes alternativas, según se elijan unas u otras se dará forma a un modelo de ciudad diferente, pero siempre alineado con los objetivos. En algunos aspectos, como en el referente al modelo de movilidad, las alternativas planteadas no variarían el modelo de ciudad ya que todas están enfocadas a reducir la presencia del vehículo motorizado particular, priorizar al peatón y promover la movilidad ciclista; en otros como en el de visibilizar el río Ego a su paso por el municipio, sí que la alternativa elegida influiría más en una dirección determinada. Las alternativas se reflejarán en fichas, para facilitar su mejor comprensión siguiendo el orden reflejado en el siguiente esquema.

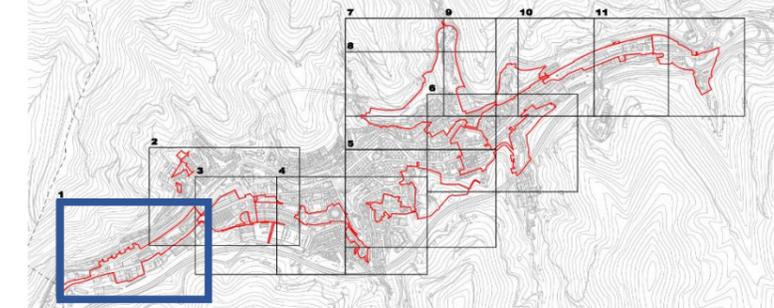


### LEYENDA

	PEATONAL		EDIFICIO ACTIVIDADES ECONOMICAS
	VIALIDAD RELLENA		PARCELA ACTIVIDADES ECONOMICAS
	BIDEGORRI		EDIFICIO EQUIPAMIENTO PRIVADO
	AREAS VERDES		PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO
	RÍO		EDIFICIO EQUIPAMIENTO PUBLICO
	APARCAMIENTO		PARCELA EQUIPAMIENTO PUBLICO
	PASEO SOBRE LÍNEA TREN		CUBIERTA TRANSITABLE
	EDIFICIO RESIDENCIAL		



OTAOLA - ESTADO ACTUAL



Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.



Revisar el catálogo de patrimonio cultural.



Potenciar la movilidad peatonal y ciclista, creando paseos, bidegorris y recuperando sendas peatonales periurbanas.

Completar el paseo peatonal/ciclable este-oeste como eje estructurador de la ciudad y conectándolo con los municipios colindantes.

Diseñar la ciudad contemplando medidas de lucha contra el ruido (peatonalización de calles, zonas de coexistencia, etc.) principalmente el impacto ligado a las infraestructuras del transporte.



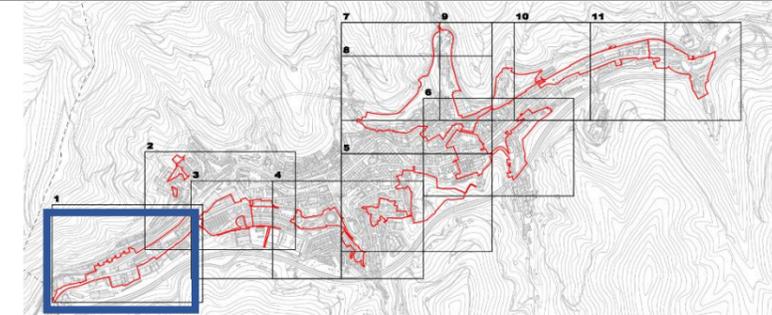
Mantener y mejorar el comercio local, creando y reforzando recorridos urbanos.

Reconvertir polígonos industriales obsoletos.

Revitalizar en la trama urbana las actividades económicas compatibles con el uso residencial, apoyándose en el patrimonio industrial existente.



OTAOLA - PROPUESTA 1



**OTAOLA PROPUESTA 1**

La zona de Otaola es una de las puertas de acceso a la ciudad, su aspecto actual transmite cierta sensación de caos, por lo que se propone reordenarla.

La estación de tren de la universidad no tiene buena conexión con la calle, el paseo de la Igualdad y el bidegorri terminan en el apeadero del tren y para poder darles continuidad se propone el traslado de la gasolinera al espacio central, así se consigue una conexión adecuada entre la estación de tren y la universidad.

Se plantea un espacio libre frente a la residencia de estudiantes, al que se puede acceder también por la calle Torrekua, esto es posible porque se reubica la nave situada frente a esta.

Para conectar peatonalmente el acceso de la ciudad con el Hospital de Subagudos, se prolonga el paseo existente frente al supermercado, en ambas direcciones por la zona sur del cauce del río. Este paseo se abriría en dirección al Hospital, conectándose con la nueva zona verde planteada al sur oeste del Hospital.

Con este paseo, casi paralelo a la calle Otaola se busca brindar una nueva opción de circulación peatonal para poder acceder hasta el Hospital de Subagudos.

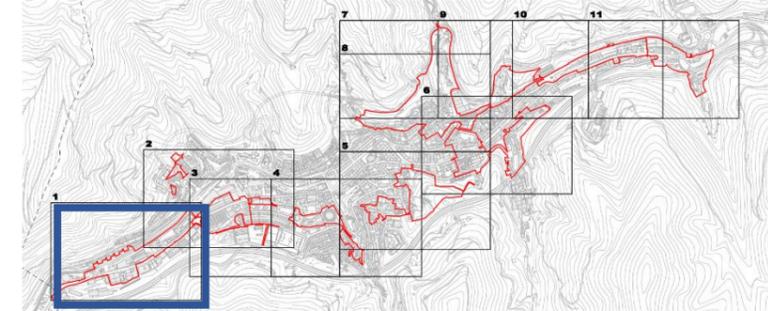
En la parte norte de la parcela donde se ubica el caserío, se plantea una nueva vivienda.

Los edificios ubicados entre el caserío y el Hospital de Subagudos se derriban y se reordena la zona ubicando nuevos edificios que podrían tener tanto uso terciario como de aparcamiento.

Respecto a las torres de Amaña, con la construcción del paseo de la Igualdad, las plazas situadas entre las torres en su cota más baja han pasado de ser espacios residuales a espacios con mucho potencial para el barrio ya que se encuentran a nivel con el paseo, por lo que se propone regular los usos de las plantas bajas de las torres para recuperar vida en la zona.



OTAOLA - PROPUESTA 2



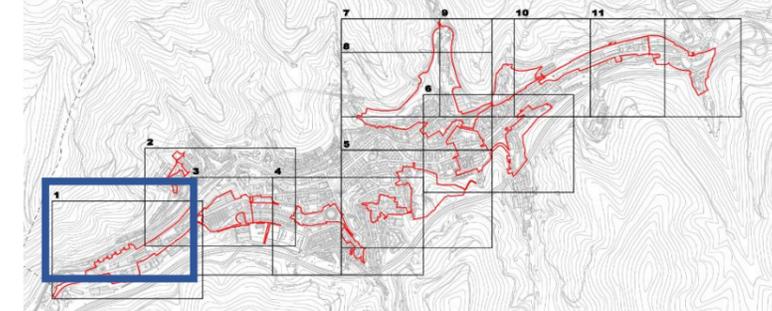
#### OTAOLA PROPUESTA 2

La segunda propuesta para Otaola es menos ambiciosa que la anterior, aunque contempla, a su vez, la reubicación de la estación de servicio, sin embargo, se plantea continuar el paseo peatonal por la zona norte del cauce del río a través de un nuevo puente, manteniéndose los edificios de actividades económicas existentes. Se trata, por tanto, de una alternativa con menor alcance con respecto a lo existente hoy en día.

Se plantea la revisión del catálogo municipal incorporando la Casa Taller Zamakola, que ya está incluida en el catálogo de bienes culturales del Gobierno vasco y la chimenea de Cerámica Eibarresa. Esta chimenea se encuentra encajonada entre dos edificaciones lo que impide que sea percibida con cierta perspectiva, para ponerla en valor y darle protagonismo se propone liberar el espacio a su alrededor, así quedaría situada frente a una plaza y podría ser percibida desde el Hospital, la calle Otaola y el paseo sobre las vías del tren. Esta propuesta de protección es común a todas las alternativas.



OTAOLA - PROPUESTA 3



### OTAOLA PROPUESTA 3

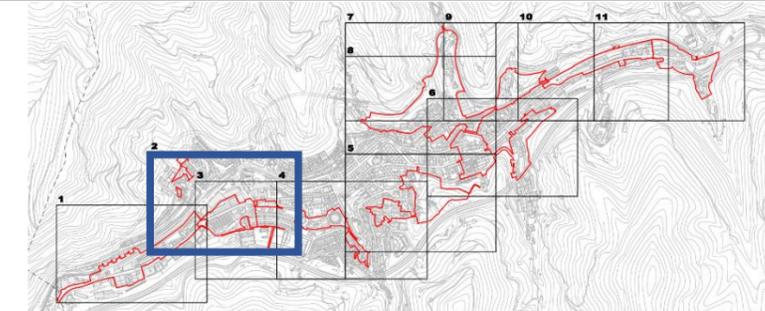
Esta propuesta es la más ambiciosa de las tres, en el frente sur de la calle Otaola colindante con la universidad se plantea un conjunto de edificios de uso terciario e industrial, se ubican los edificios terciarios frente a la avenida Otaola para así dar un aspecto más amable, en la parte trasera de la parcela se ubicarían los edificios industriales. Con esto además se consigue que la circulación de los vehículos y camiones sea por el interior de la parcela. Al mismo tiempo, estos edificios industriales permiten tapar el desnivel entre la autopista A-8 y la cota baja actualmente resuelto con un contundente muro de aproximadamente 15 m. de altura de aspecto poco agradable.

Para mejorar la composición urbana del acceso a Eibar, se plantea un parque a la entrada, que conectaría la universidad con la estación de tren y con el paseo de la igualdad, también se plantea una segunda zona verde, que sirve como remate del paseo frente al río, frente a la cual se ubicaría un edificio singular, de uso terciario o educativo, que ocuparía una posición central y por su altura será percibido como un hito de la ciudad, captando la atención del que entra en la ciudad.

En esta alternativa se propone eliminar la gasolinera situada junto a la estación de tren, y con el fin de facilitar la viabilidad de la intervención, contemplaría la sustitución del único pabellón que existe entre las viviendas de la casa taller Zamakola y el supermercado por un edificio de uso residencial.



AMAÑA - ESTADO ACTUAL



Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.

Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración.

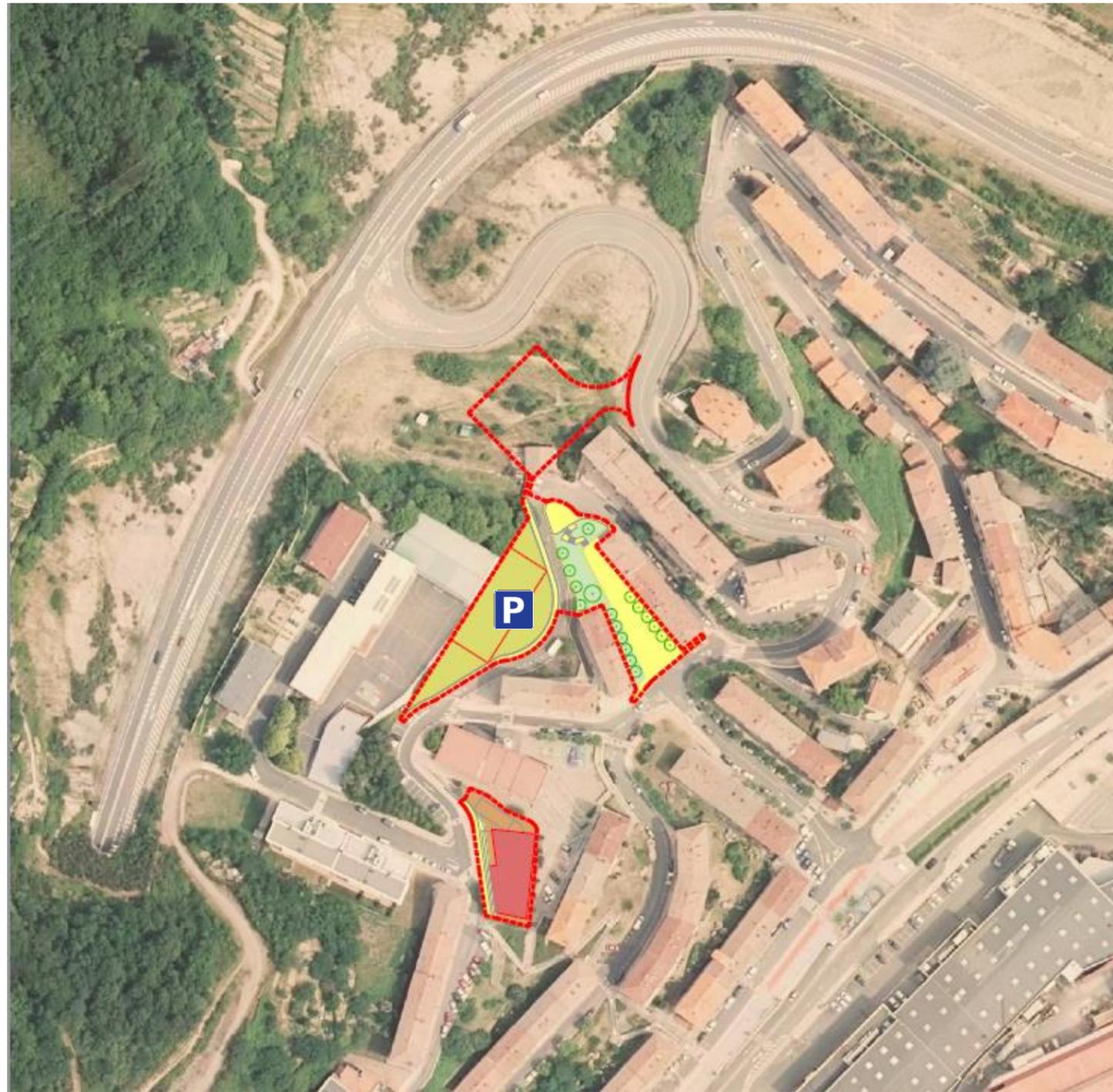
Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.

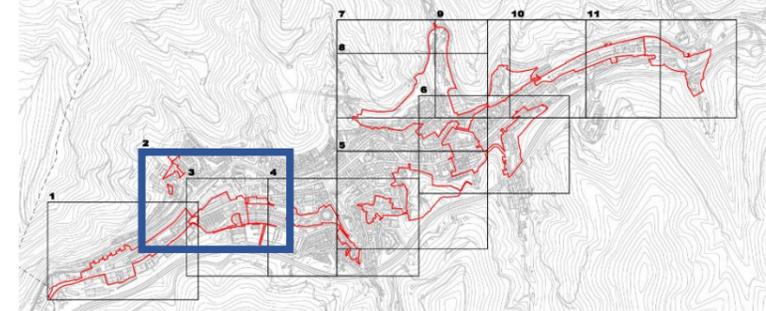


Reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, frente a otros modos más sostenibles de movilidad.

Diseñar la ciudad contemplando medidas de lucha contra el ruido (peatonalización de calles, zonas de coexistencia, etc.) principalmente el impacto ligado a las infraestructuras del transporte.



AMAÑA - PROPUESTA 1



**AMAÑA PROPUESTA 1**

Amaña presenta problemas en cuanto a los espacios libres o plazas al ser escasas y de difícil acceso.

En este sentido, la calle Ziriako Agirre termina en un “fondo de saco”, que es precisamente uno de los pocos sitios horizontales que podrían aprovecharse para ubicar una pequeña plaza en un punto estratégico del barrio. Además, permitiría acceder al pequeño parque que hay detrás. La pérdida de las pocas plazas de aparcamiento que se suprimirían se vería compensada al preverse un nuevo edificio de aparcamiento en la calle Artegietia, colindante con colegio público Amaña.

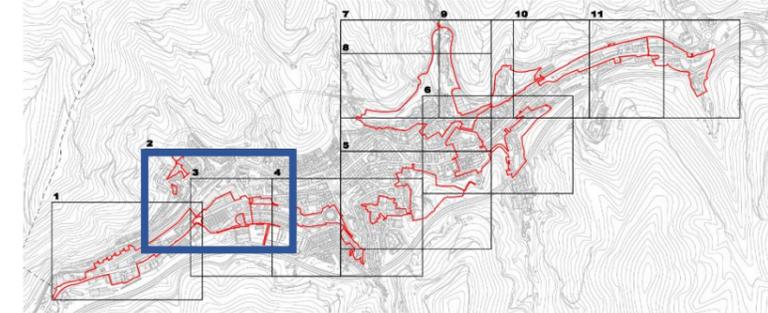
Se propone también reordenar la zona al sur de la Iglesia El Salvador, ubicando un bloque de viviendas y dotándola de acera.



Estado actual



Situación sugerida



### AMAÑA PROPUESTA 2

Manteniendo los principios básicos de la propuesta anterior, en esta alternativa se plantea reubicar la zona prevista para parking de la propuesta anterior más norte, de forma que se pueda contar con un acceso directo desde la salida de la variante, con salida peatonal a la calle Karlos Elgezua.

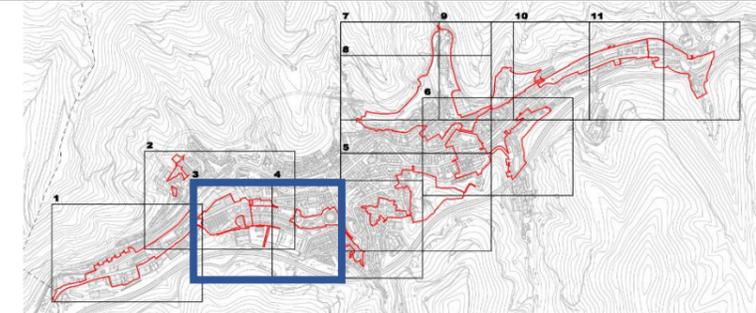
El objetivo principal sería ofrecer un aparcamiento directo desde la variante ofreciendo una relación céntrica con el barrio, evitando en cierta medida tránsitos de vehículos de paso por estas calles.

La parcela prevista en la alternativa anterior como parking, se ocuparía con uso residencial (viviendas de protección pública), reubicándose ahí las viviendas que se verían afectadas por el nuevo parking antes descrito.

AMAÑA - PROPUESTA 2



OTAOLA-ARGATXA – ESTADO ACTUAL



Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.

Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración.

Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Potenciar la mixtura de usos en la trama urbana.

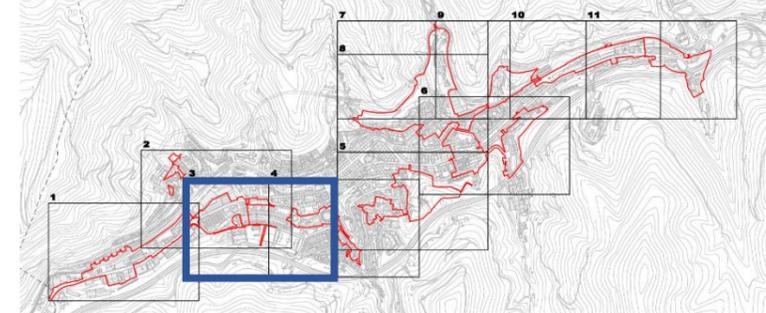
Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.



Diseñar la ciudad contemplando medidas de lucha contra el ruido (peatonalización de calles, zonas de coexistencia, etc.) principalmente el impacto ligado a las infraestructuras del transporte.



Mantener y mejorar el comercio local, creando y reforzando recorridos urbanos.



### OTAOLA-ARGATXA PROPUESTA 1

Ante la creciente terciarización de la zona de Otaola, en donde aprovechando su situación estratégica para ir acogiendo futuros equipamientos, se plantea la posibilidad de que la ciudad vaya acercándose a este punto.

El abandono de la actividad en parte de las instalaciones industriales permitiría agrupar en la zona central de Otaola usos dotacionales y comerciales, por lo que se sugiere la incorporación en la trama urbana de la ciudad la zona comercial actual junto a la comisaría transformándola en nuevas viviendas que conecten la calle Romualdo Galdós y dando continuidad a las viviendas de Jardines de Argatxa.

Se plantea un nuevo paseo peatonal que atraviesa la manzana comprendida entre las calles Santa Inés y Otaola, buscando tener un eje de circulación peatonal desde el polideportivo hasta la universidad, y al revés, enlazar la zona de Otaola con la ciudad por la zona sur. Esta propuesta permitiría que Eibar incremente la red de recorridos peatonales seguros y accesibles.

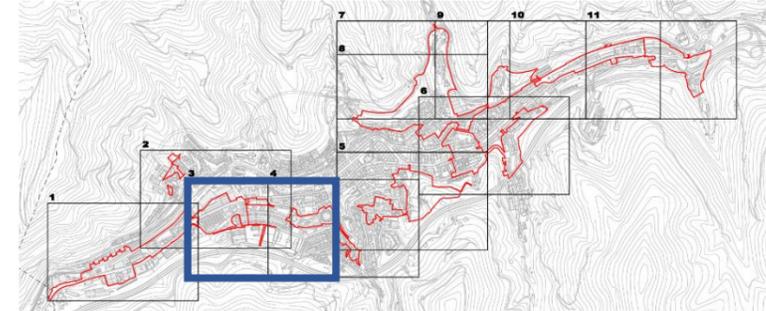
Esta actuación es una de las más complejas de entre todas las propuestas debido a que se plantea sobre terrenos que en la actualidad se encuentran en su mayoría en uso y de reciente implantación, lo que hace difícil su viabilidad.

Se propone reubicar la actividad comercial en la manzana al norte de la calle Otaola acompañada de un edificio de uso equipamental.

OTAOLA - ARGATXA – PROPUESTA 1



ARGATXA JARDIÑAK - ESTADO ACTUAL



Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.  
Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.



Proteger espacios característicos de la ciudad como apuesta hacia un paisaje urbano relevante.



Diseñar la ciudad contemplando medidas de lucha contra el ruido (peatonalización de calles, zonas de coexistencia, etc.) principalmente el impacto ligado a las infraestructuras del transporte.

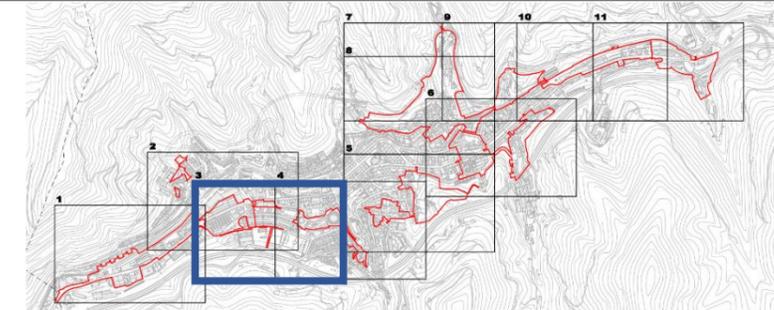
Reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, frente a otros modos más sostenibles de movilidad.



Mantener y mejorar el comercio local, creando y reforzando recorridos urbanos.



ARGATXA JARDIÑAK - PROPUESTA 1



### JARDINES ARGATXA PROPUESTA 1

Los jardines de Argatxa constituyen un espacio con mucho potencial paisajístico para la ciudad, potencial que se encuentra desaprovechado al estar los jardines cerrados por los dos extremos, lo que impide que sean percibidos desde la distancia, por lo que se propone abrir la visual ubicando un parque en la parcela donde está la guardería, conectándolo con el polideportivo y la calle Romualdo Galdós.

La guardería se reubicaría en uno de los edificios vacíos de la ciudad en una zona con mejor accesibilidad.

Esto permitiría también abrir recorridos tranquilos, amables y seguros desde las piscinas hacia el centro de la ciudad.

Otro punto que se quiere destacar es la plaza del Instituto junto a calle Isasi. La cubierta de la escuela de adultos sirve como plaza del Instituto, aspecto que se considera positivo, pero, sin embargo, no participa en la cota inferior dejando la entrada de la Escuela de Armería más ahogada.

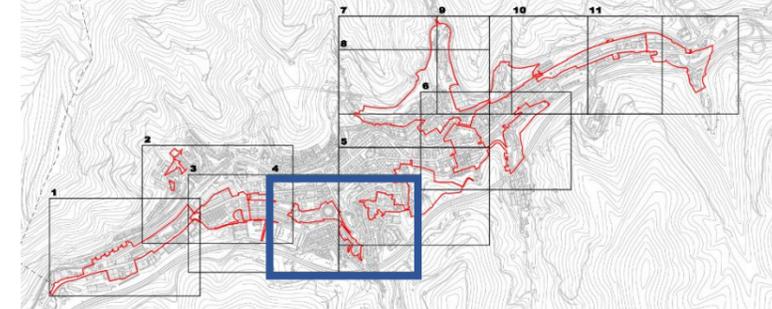
Se plantea reubicar la escuela de adultos en alguno de los edificios vacíos de la ciudad y así conseguir bajar parte de la plaza a nivel de la calle, liberando el espacio y permitiendo tener una visual más profunda de la Escuela de Armería que ahora mismo se encuentra muy encajonada, mejorando así el espacio público. El Instituto mantendría la misma superficie libre frente al edificio, pero en varios niveles

Con estas dos intervenciones se abren dos espacios que nos permiten visuales más profundas y amables

En esta propuesta además de lo planteado en los apartados anteriores, se propone un camino que comunique la calle Santa Inés con la calle Ipuruia facilitando el acceso a la carretera de Elgeta y así, facilitar el disfrute de este paseo.



ZEZEN PLAZA - ESTADO ACTUAL



Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración.

Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.

Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Potenciar la mixtura de usos en la trama urbana.

Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos.

Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.



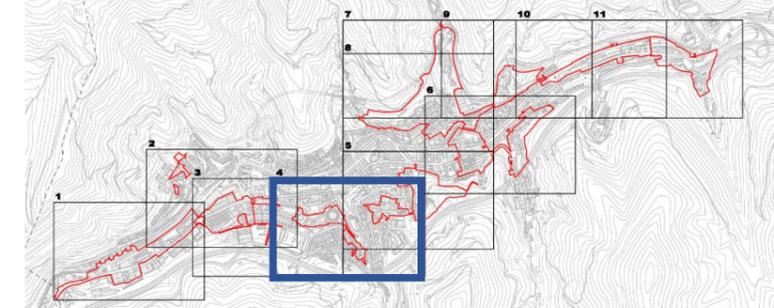
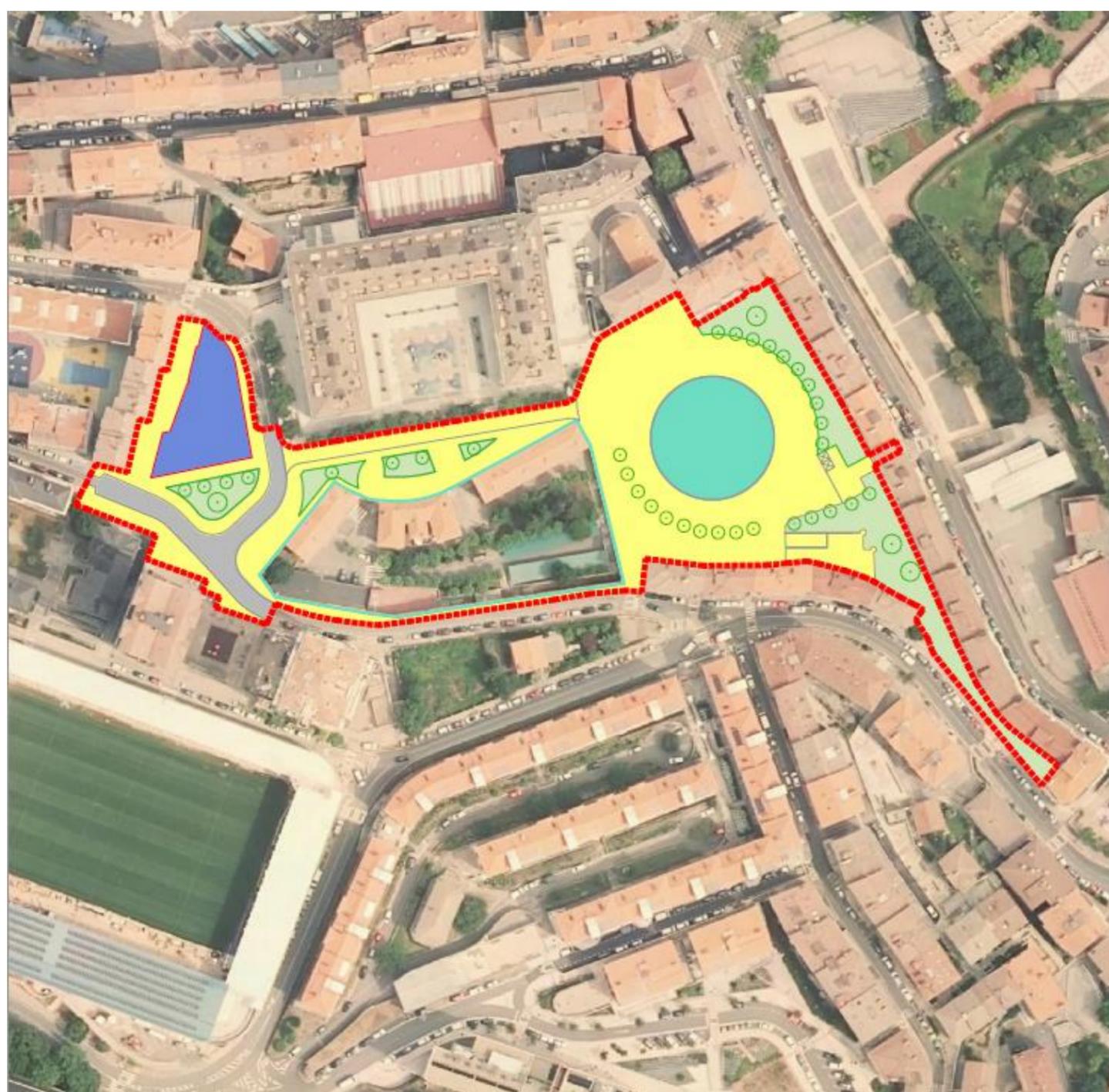
Reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, frente a otros modos más sostenibles de movilidad.

Potenciar la movilidad peatonal y ciclista, creando paseos, bidegorris y recuperando sendas peatonales periurbanas.

Diseñar la ciudad contemplando medidas de lucha contra el ruido (peatonalización de calles, zonas de coexistencia, etc.) principalmente el impacto ligado a las infraestructuras del transporte.



Mantener y mejorar el comercio local, creando y reforzando recorridos urbanos.



### ZEZEN PLAZA PROPUESTA 1

La plaza de toros se sitúa en un emplazamiento horizontal y céntrico, ocupando una superficie muy importante para el escaso uso que tiene. A su vez, los espacios de su entorno generan zonas degradadas e inseguras.

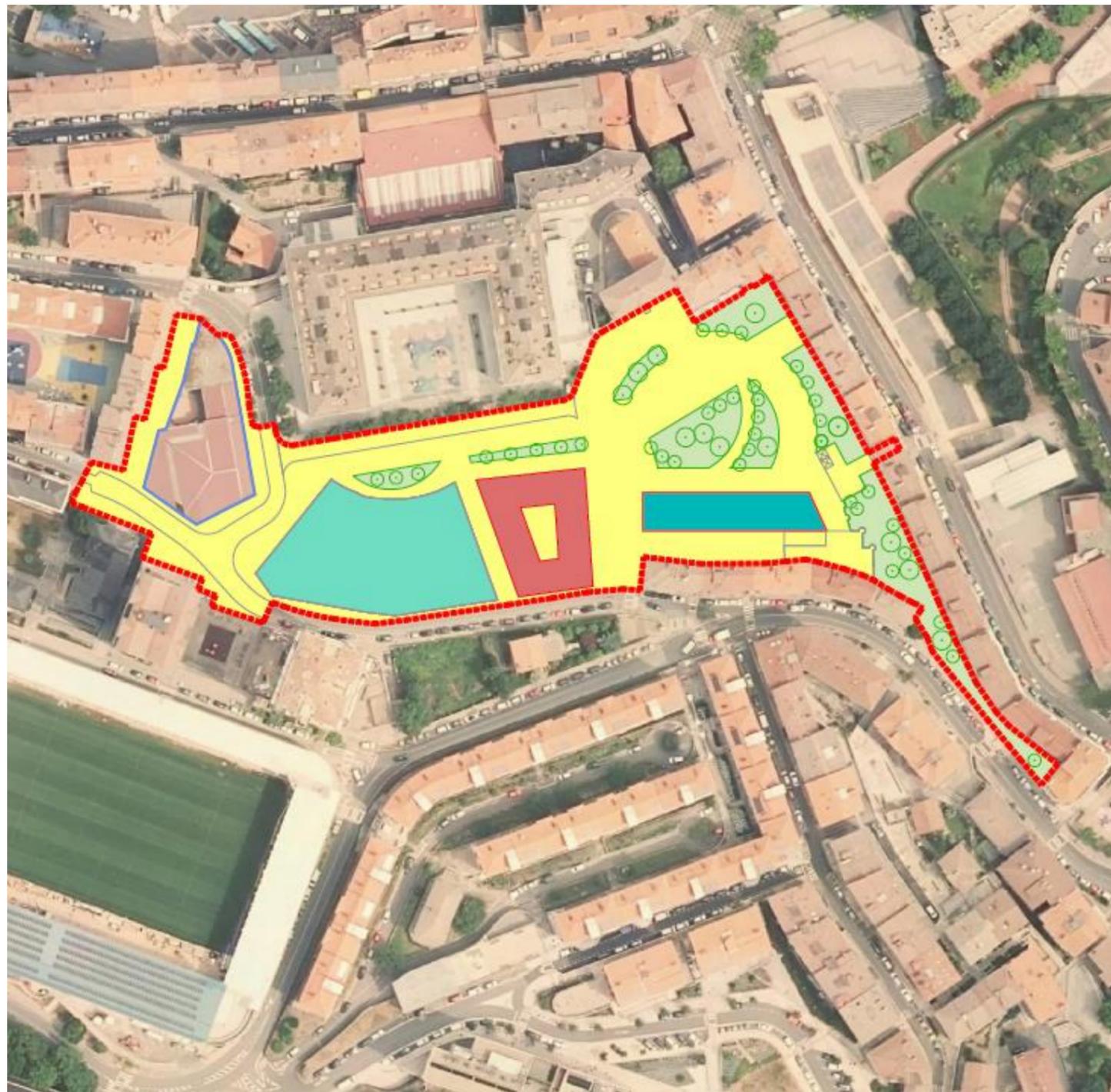
En esta primera alternativa se plantea la sustitución de la misma por un edificio singular que pueda ser un elemento tractor de actividades o acoger otros equipamientos. Se pretende con ello regenerar este gran espacio y relacionarlo con la calle Egiguren-Tarren y la zona del parque de Untzaga y Txaltxa-Zelai. Para ello, se propone ubicar unos ascensores que salvarían el desnivel hasta la cota de la calle Juan Gisasola, llegando a ella a través de la planta baja de uno de los edificios de viviendas.

Al norte de la parcela de la Guardia Civil, se plantea un espacio público, para lo cual se daría prioridad al peatón en la calle Egiguren Tarren, como ampliación de la plaza que forman las viviendas que dan a la calle.

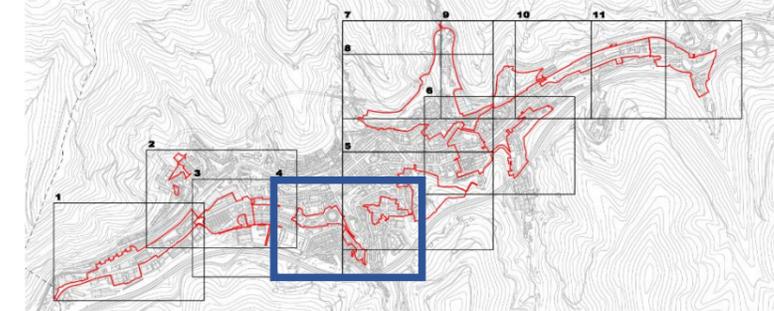
Se reordena la parcela donde se encuentra la Parroquia de San Pío X, concentrándose en un edificio de menores dimensiones, que contaría con parking para reemplazar el aparcamiento existente que se eliminaría. El edificio mantendría el uso de equipamiento público, posibilitando la creación de una plaza en la bifurcación entre las calles Egiguren-Tarren y Romualdo Galdós.

Con estas propuestas se busca, no solo regenerar el espacio ocupado por la actual plaza de toros, sino mejorar la relación peatonal entre jardines de Argatxa con Txaltxa-Zelai con plazas y recorridos cómodos y agradables.

ZEZEN PLAZA - PROPUESTA 1



ZEZEN PLAZA - PROPUESTA 2



ZEZEN PLAZA PROPUESTA 2

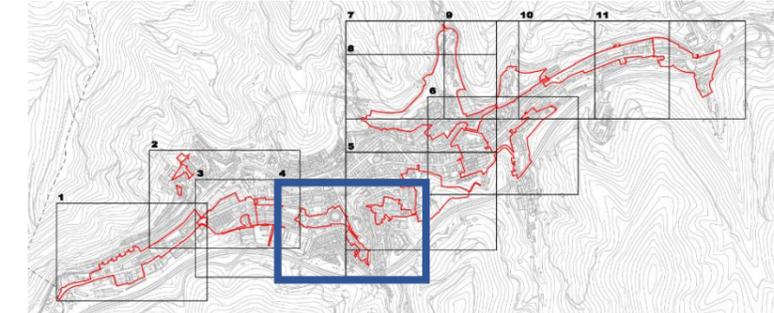
En esta segunda propuesta se plantea crear una gran plaza pública en el espacio que ocupa la plaza de toros, se ubica un edificio de equipamiento que además serviría como pantalla para ocultar la fachada trasera de los edificios ubicados en la Calle de los Sostoa.

A su vez, se reordena el espacio ocupado por el cuartel de la Guardia Civil, concentrando sus servicios en una parcela más reducida, lo que permitiría aprovechar la superficie liberada para otros usos, como, por ejemplo, viviendas de protección pública. Esta actuación posibilitaría ampliar y regularizar la calle Egiguren Tarren en su conexión con la nueva plaza y su acceso hacia la zona de Txaltxa Zelai.

En esta propuesta se mantiene en su totalidad la Parroquia de San Pío X, que, siendo por tanto menos ambiciosos, no imposibilitaría la prioridad peatonal en un tramo de la calle Romualdo Galdós, alrededor del edificio de la Parroquia para facilitar su relación con los Jardines de Argatxa.



ZEZEN PLAZA - PROPUESTA 3



**ZEZEN PLAZA PROPUESTA 3**

Esta alternativa, muy parecida a la anterior, plantea la reubicación de las instalaciones de la Guardia Civil en otro lugar del municipio o en otro que determine la administración. Esta solución permitiría aprovechar el conjunto de la parcela para su reordenación y diseño de los espacios públicos, además de aumentar el uso residencial de vivienda protegida.

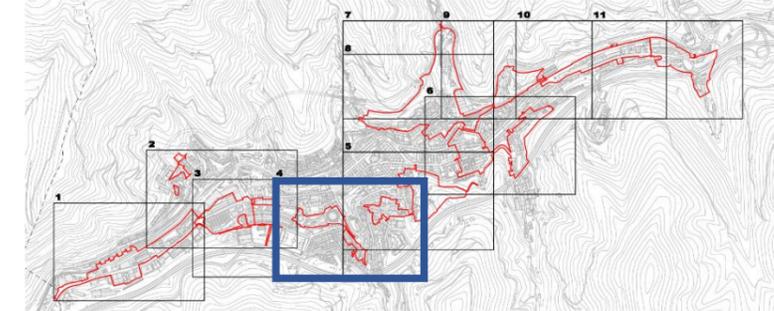
En esta, como en las anteriores, se busca la creación de unos recorridos amables y tranquilos, aumentando la superficie de espacios libres y generando unos itinerarios entre puntos de interés del municipio, zona del polideportivo con Txaltxa Zelai, por Jardines de Argatxa, y lo que esto implica en cuanto a su relación con el centro de la ciudad.

En este sentido, en el espacio que ocupa la plaza de toros se ha planteado la previsión de un edificio dotacional, pero también cabe la posibilidad de preservar la superficie para una plaza en su totalidad según se muestra en el siguiente esquema.





SAN KRISTOBAL - ESTADO ACTUAL

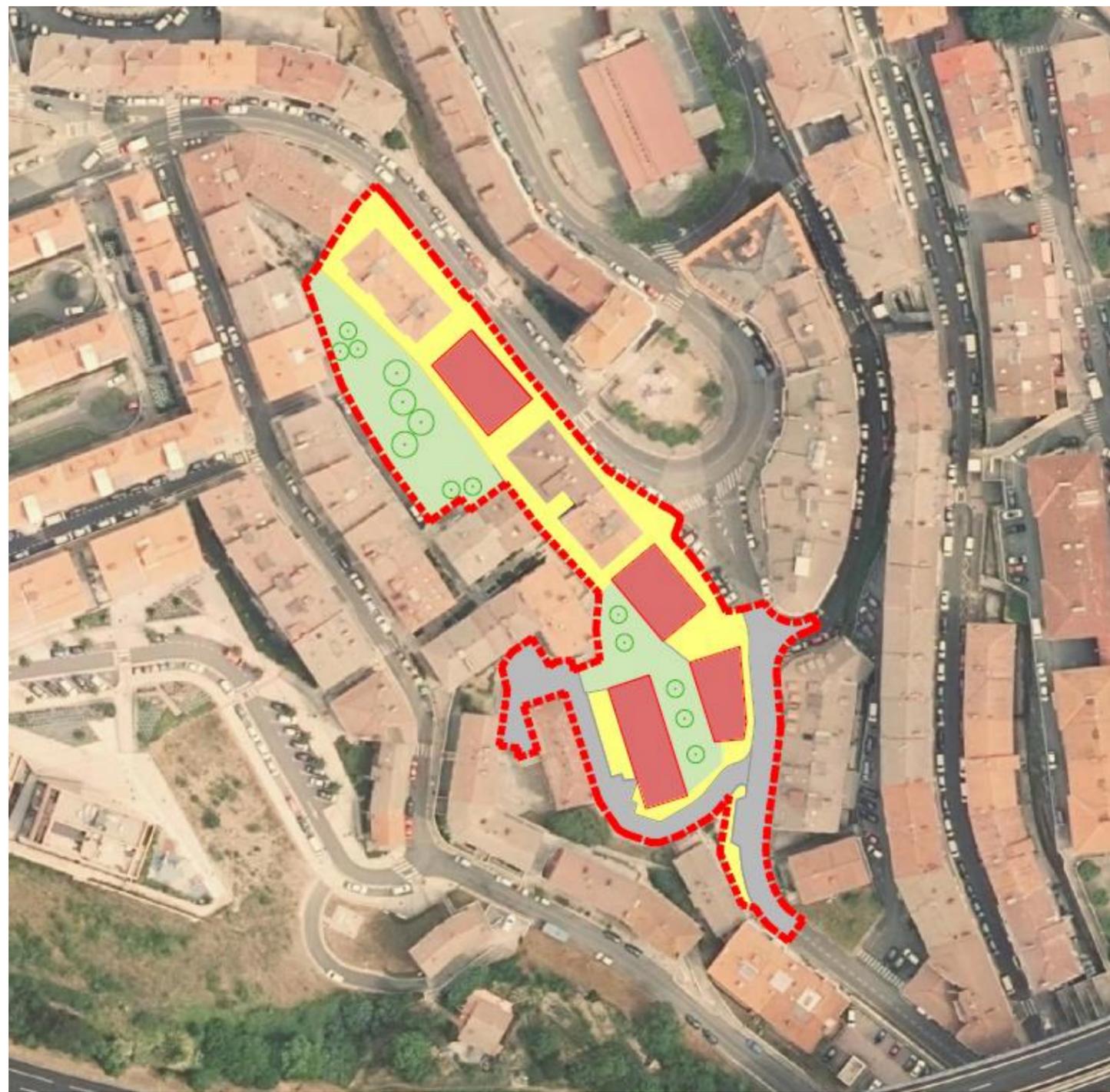


Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.

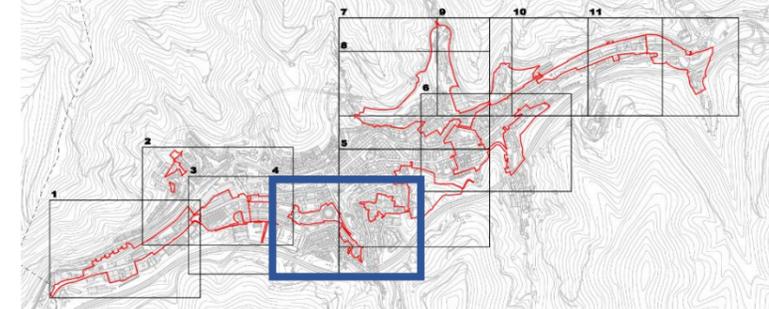
Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración.

Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.



SAN KRISTOBAL - PROPUESTA 1



#### SAN KRISTOBALPROPUESTA 1

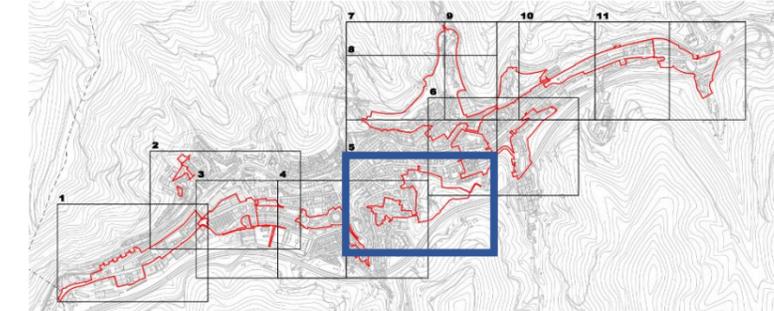
Para el barrio de San Kristobal se propone rematar el frente de la calle de los Sostoa, reubicando viviendas, alineando las fachadas y conseguir así liberar el espacio central para ubicar en éste espacios verdes. De esta forma se descongestiona la parte central y facilita la accesibilidad a las viviendas y el barrio.

Al sur, existen una serie de edificaciones en mal estado, que, a su vez, estrangulan el paso por la calle Ubitxa, dejando una sección escasa para el paso de vehículos y de peatones al contar con unas aceras muy estrechas. Para solucionar este problema se propone la sustitución de estos edificios por unos nuevos con unas alineaciones que faciliten el tránsito de las personas.

El objetivo de esta propuesta es el esponjamiento del espacio público manteniendo unas distancias mayores entre edificios y conseguir, al mismo tiempo, nuevos espacios libres.



URKI BOLINGUA - ESTADO ACTUAL



Mejorar la conectividad ecológica.  
Acercar el medio natural a la ciudad.



No ocupar más suelos y revisar tipologías y densidades edificatorias en ámbitos periféricos no desarrollados.  
Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.

Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad

Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración

Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana

Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos

Promover infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza en la trama urbana

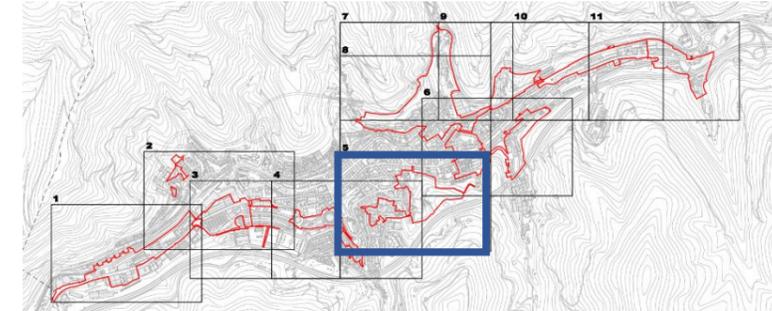
Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.



Desarrollar medidas para combatir el cambio climático: mejorar la permeabilidad de los suelos, aumentar la vegetación y los sumideros de carbono.



URKI BOLINGUA - PROPUESTA 1



### URKI BOLINGUA PROPUESTA 1

El PGOU vigente plantea trasladar el cementerio en su totalidad para transformarlo en un parque o zona verde, esto presenta cierta dificultad, debido a la disponibilidad de terrenos para acoger el nuevo cementerio, y la distancia mínima legal a mantener con respecto a barrios residenciales, se ha estudiado una solución híbrida que plantea la reducción de la superficie que ocupa. Se mantiene la parte norte del cementerio y se reagrupa la zona más alta que linda con el colegio Arrateko Andra Mari, que es además la que menos ocupada está del cementerio, liberándose así espacio que se aprovecha para tener un nuevo espacio público que preste servicio especialmente al barrio de Urki. La nueva plaza, en una situación elevada y con buena orientación, facilitaría la relación de paso entre la zona de Txaltxa Zelai con Bolingua apoyado en nuevos elementos mecánicos como ascensores y escaleras.

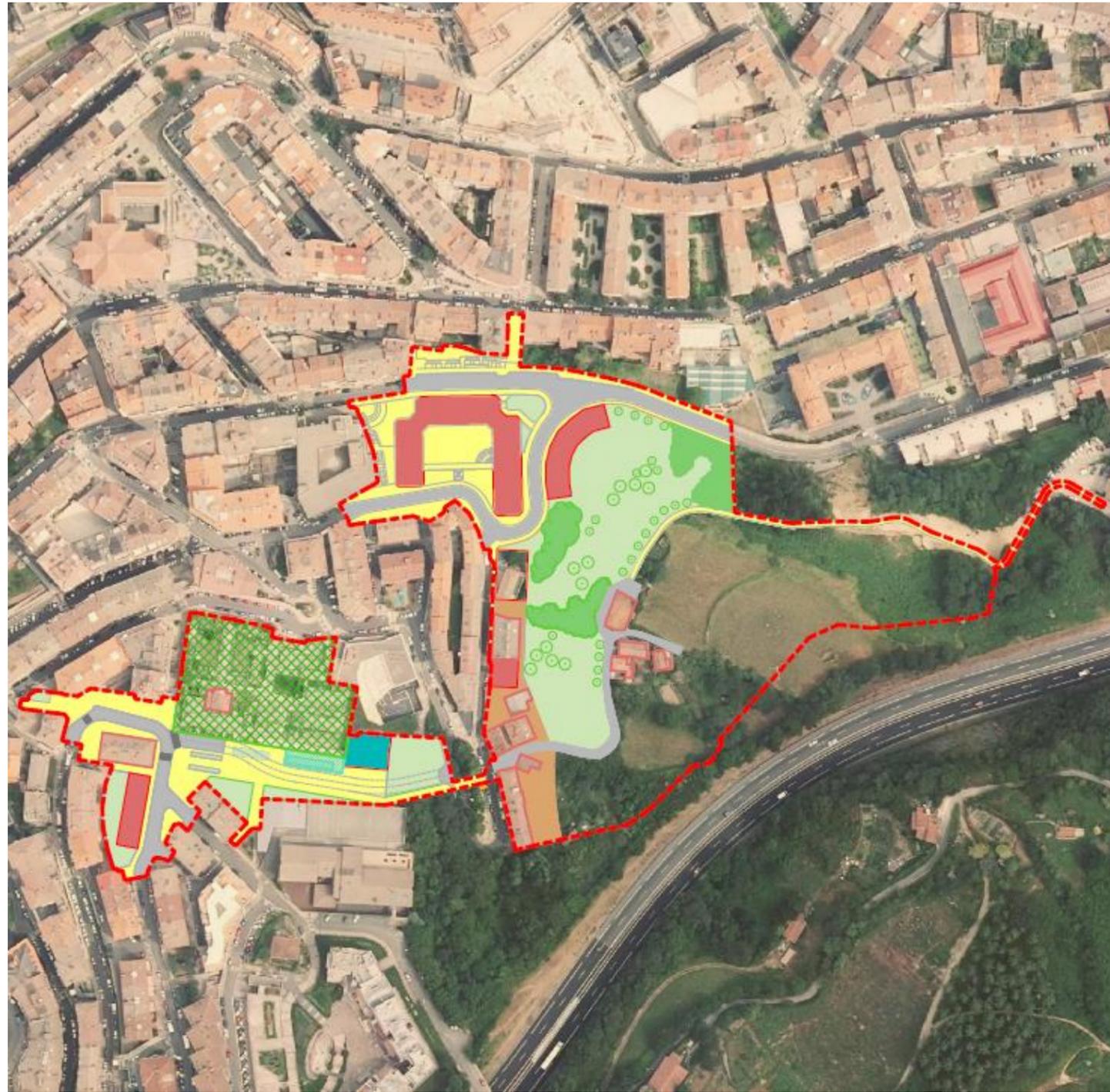
Esta alternativa permitiría un nuevo vial, en túnel, para conectar la calle Urki con la calle Sansaburu y salir a Errekatxu, descongestionando la salida de Urki y descargando tráfico en la zona de Portalea.

Se redefine un tramo de la calle Polonia y se propone un nuevo edificio de uso residencial alineado a esta, que posibilita la regeneración de los edificios en peor estado de la zona.

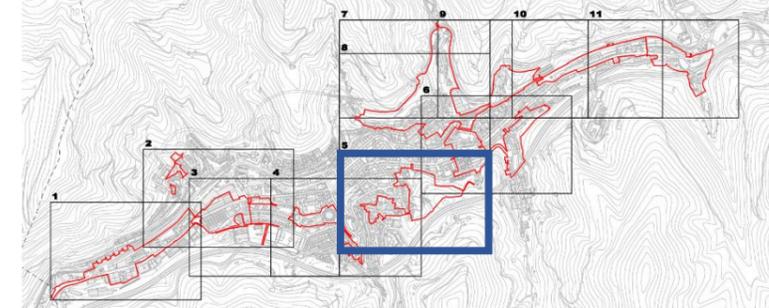
A su vez, el PGOU vigente contempla un sector residencial en Bolingua, proponiéndose en este caso su desclasificación manteniéndolo casi en su totalidad como suelo no urbanizable.

El barrio de Urki no tiene espacios públicos, solo espacios residuales, de ahí la importancia de reagrupar y reorientar las edificaciones para liberar espacio.

Para una mejor comprensión de las propuestas se ha incorporado en los esquemas la ordenación de las nuevas viviendas de Errekatxu, actualmente en construcción, junto a Portalea.



URKI BOLINGUA - PROPUESTA 2



### URKI BOLINGUA PROPUESTA 2

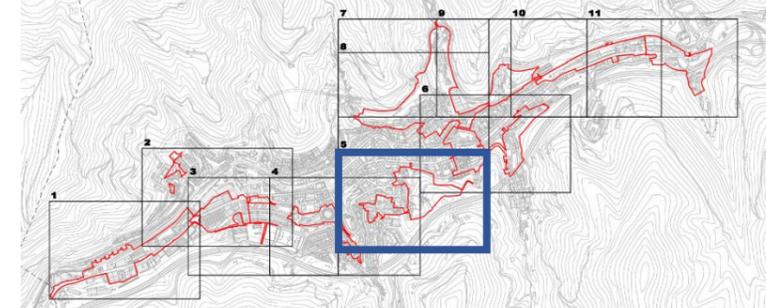
En esta alternativa, se mantiene la nueva ordenación descrita en la anterior sobre la transformación parcial del cementerio y el desarrollo de una nueva plaza.

Como se ha comentado antes, el PGOU vigente, en la zona de Bolingua plantea un ámbito con una alta densidad de edificación residencial, frente a esto, esta alternativa propone reducir el ámbito del sector contemplando nuevos edificios de viviendas en la calle Errekatxu apoyándose en los existentes, así como, un edificio dando frente a la calle Arane. El resto del suelo incluido en el sector quedaría recogido como un parque periférico que sirve de transición entre la ciudad y el medio natural, que podría acoger también otros usos alternativos como huertos urbanos.

A pesar de lo antedicho en la alternativa anterior, se mantiene el planteamiento propuesto por el PGOU vigente de trasladar el cementerio a Altamira, aunque presenta problemas para el cumplimiento legal de distancia mínima a núcleos residenciales. A su vez, a este planteamiento inicial, se contemplan en este Avance, otras alternativas para la reubicación del cementerio, próximas a las zonas industriales de Matsaria y Azitain. En este caso, de forma complementaria a las propuestas aquí descritas, el cementerio actual se transformaría en una zona verde.



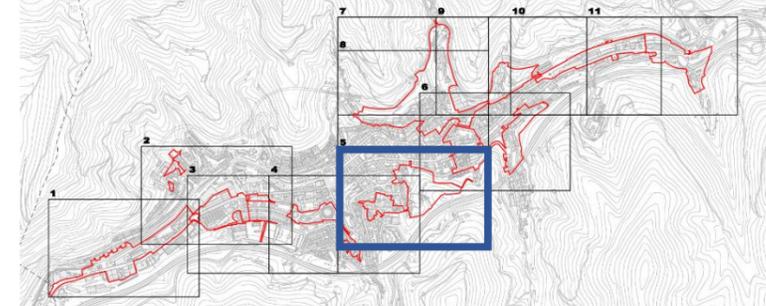
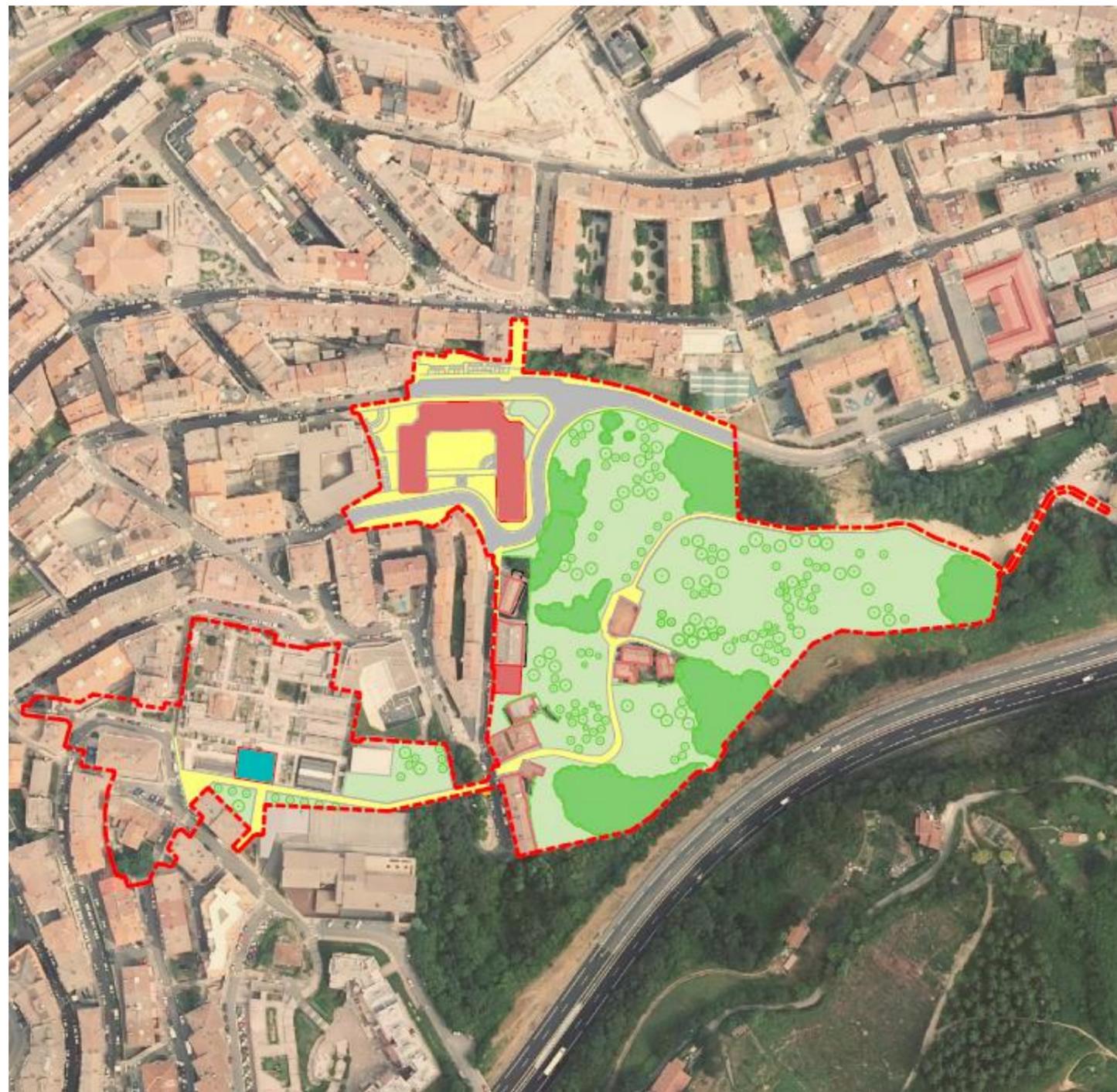
URKI BOLINGUA - PROPUESTA 3



### URKI BOLINGUA PROPUESTA 3

Esta propuesta en comparación con las dos anteriores, aumenta la densidad edificatoria. Se plantean edificios de viviendas a ambos lados de la calle Bolingua y en términos generales, se ocupa una mayor superficie residencial que la propuesta anterior. Pero esta ampliación de capacidad residencial se acompaña también de la ampliación de la superficie del parque periférico.

En este caso, cabría también una alternativa diferente en cuanto al remate de la zona alta de Urki. Si se viera necesario mantener la superficie actual del cementerio se contemplaría exclusivamente el refuerzo de la conexión peatonal de esta zona con Bolingua.



#### URKI BOLINGUA PROPUESTA 4

Esta propuesta respondería a la demanda detectada de no continuar creciendo en los barrios altos con densidades fuertes y así liberar suelos próximos a la ciudad.

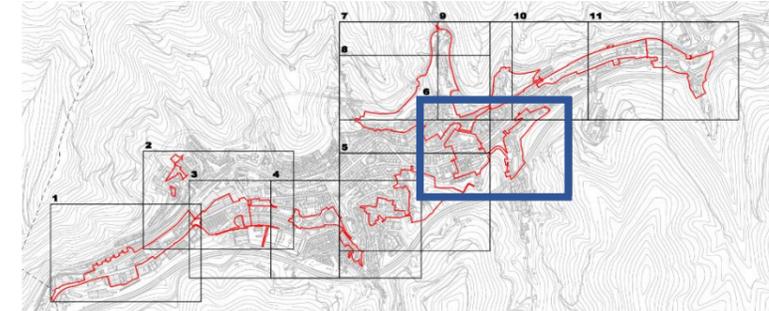
Se propone la eliminación del sector residencial contemplado en el PGOU vigente, manteniendo estos como un espacio de libre o parque periurbano, incorporando y acercando suelos de carácter naturalizados a la ciudad.

Es importante tener en cuenta que esta opción implicaría la adquisición por parte del Ayuntamiento de una importante superficie de terreno.

### URKI BOLINGUA - PROPUESTA 4



BIDEBARRIETA - TXONTA - ESTADO ACTUAL



Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración.

Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.

Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Potenciar la mixtura de usos en la trama urbana.

Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.



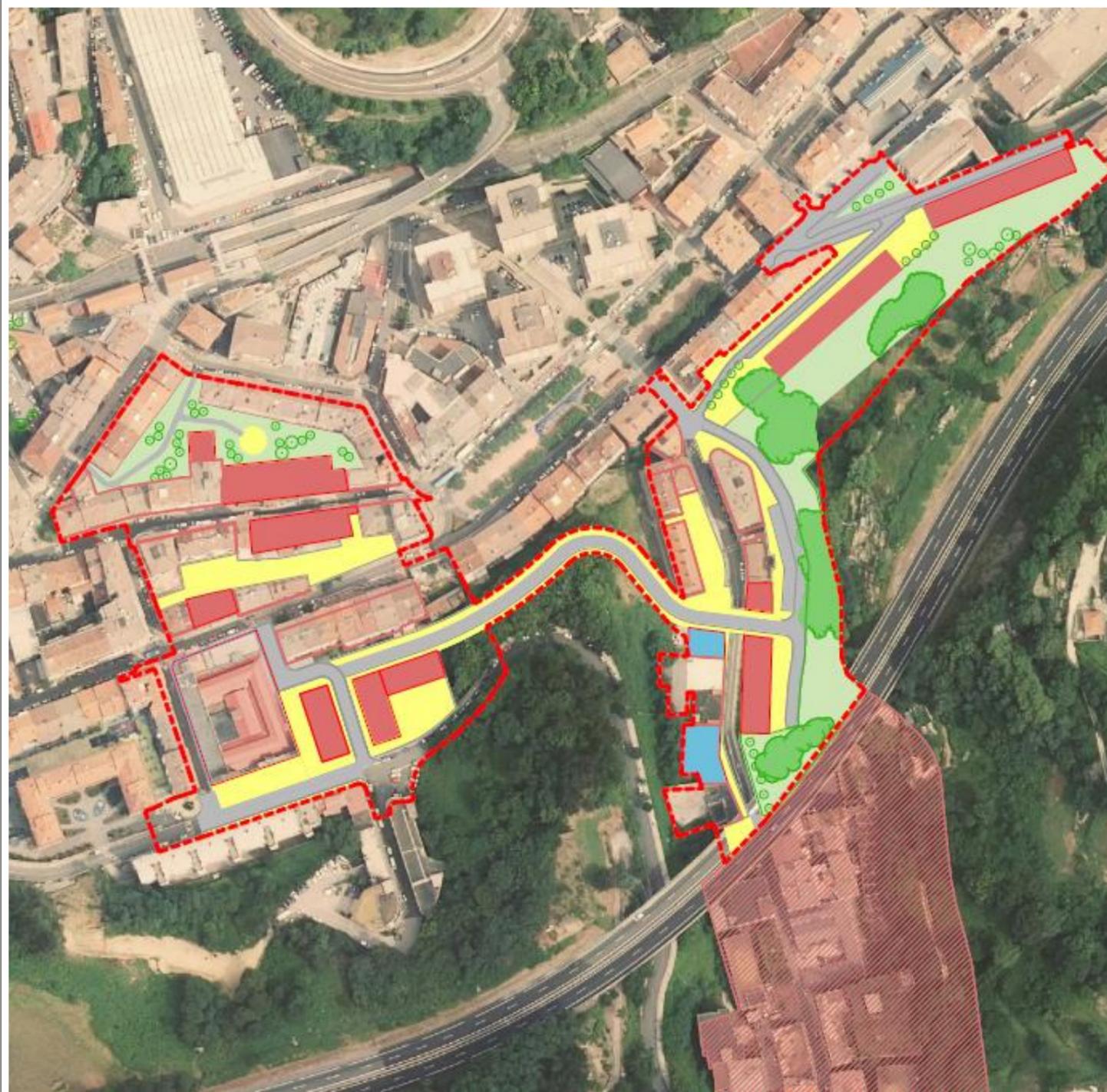
Poner en valor la Historia Industrial recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana.



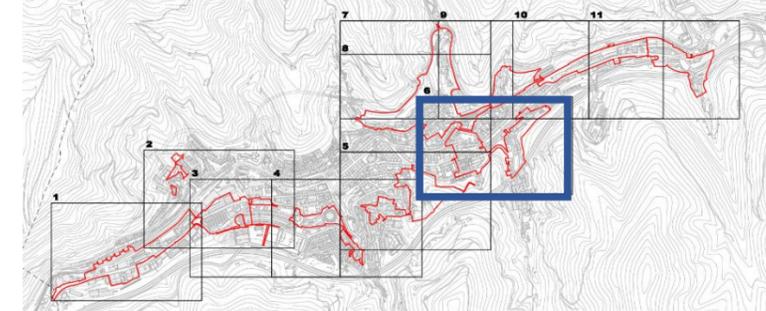
Mejorar la eficiencia energética del parque edificado existente, fomentando su rehabilitación sostenible.



Revitalizar en la trama urbana las actividades económicas compatibles con el uso residencial, apoyándose en el patrimonio industrial existente.



BIDEBARRIETA - TXONTA - PROPUESTA 1



#### BIDEBARRIETA – TXONTA PROPUESTA 1

Se propone una ordenación parecida a la contemplada en el PGOU vigente para la manzana formada por las calles Bittor Sarasketa, Estaziño y Arragueta, planteándose nuevos edificios de viviendas alineados a la calle Arragueta, liberándose el espacio central para aprovecharlo como espacio público.

De igual forma, siguiendo hacia el sur, se peatonaliza el interior de la manzana formada por las calles Bidebarrieta, Arikitzaneko, Arragueta y Paseo de Urkizu y se plantean dos nuevos edificios de uso residencial para conseguir aceras más amplias.

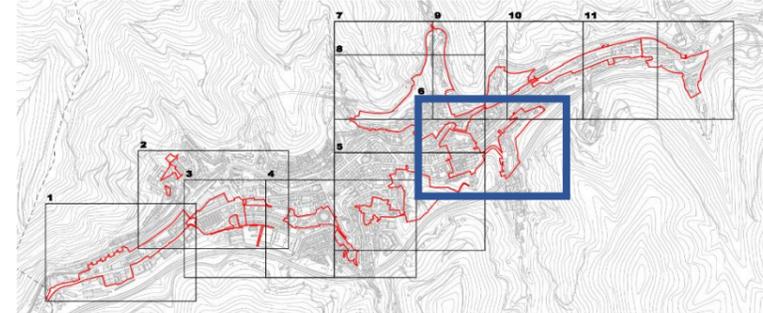
Se reordena la zona comprendida entre calle Bidebarrieta y calle Arane, conectándolas a través de un nuevo vial ubicando edificios de viviendas a ambos lados de este. En este caso, con respecto al PGOU vigente, se propone el mantenimiento del “Edificio Aurrera”.

Para conectar la zona de Txonta, se mantiene lo previsto en el PGOU a excepción del tramo entre calles Arane y Txonta, en este sentido, se incorpora de forma similar a la recogida en el PGOU vigente, una calle que conecte Arane con Txonta por la trasera de las viviendas que dan a Bidebarrieta. En esta misma línea de buscar efectos disuasorios para el tráfico, se propone la conexión entre la calle Txonta y la calle Iparragirre por detrás de Urkizu y, así, poder llegar a Azitain liberando los tráficos de paso por Urkizu.

El barrio de Txonta se divide en dos zonas de intervención, mientras que la zona situada al norte de la autopista se propone una reordenación en la que se mantienen la mayoría de edificios, y se traza un vial paralelo a la calle actual para conseguir aceras transitables; en la zona de Txonta ubicada al sur de la autopista se deja sin definir puesto que actualmente se están estudiando detalladamente su nueva ordenación.



BIDEBARRIETA - TXONTA - PROPUESTA 2



**BIDEBARRIETA – TXONTA PROPUESTA 2**

Con el fin de buscar nuevos espacios libres en la zona centro, se propone una variante en el entorno de la calle Arragueta, en la que la sustitución de los edificios no se realiza en todo su frente, abriéndose unos tramos para conseguir una nueva plaza. Esta propuesta supone una reducción de la edificabilidad residencial existente con respecto a la futura aquí propuesta.

A diferencia de la propuesta anterior, no se contempla la conexión entre la calle Arane y Txonta, por las dificultades que tendría el trazado de la nueva calle desde el punto de vista presupuestario, impacto en el territorio y enlace con la calle Txonta.

En todas las propuestas se mantiene el “edificio Aurrera”, por considerarlo como una muestra de cómo puede reutilizarse un antiguo edificio industrial con actividades compatibles con viviendas, consiguiendo una mezcla de usos interesante en el casco urbano.

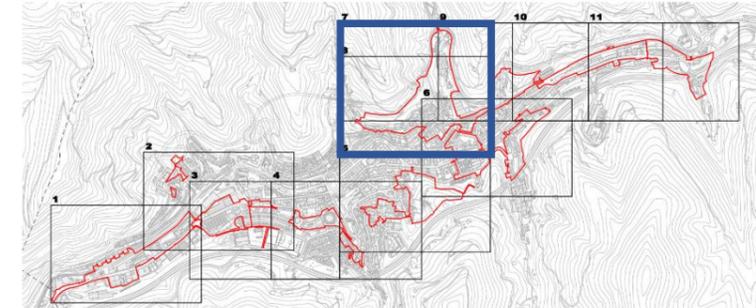
En esta alternativa, se propone la recuperación del edificio industrial situado en la trasera de los edificios que dan frente al Paseo de Urkizu, antiguo Cadena Iris actualmente en estado de abandono, con nuevos usos compatibles con el entorno en el que se sitúan. Tendrían cabida usos terciarios, aparcamientos, etc. e incluso parcialmente con viviendas

En el barrio de Txonta tendrían cabida variantes a la anterior en las que se podrían contemplar soluciones en las se pueden mantener o sustituir edificios de viviendas.

Para facilitar el tránsito de peatones y vehículos se mantiene el desdoblamiento de la calle Txonta por la calle Gisastu Bide.



SAKUN - ESTACIÓN - MATSARIA - ESTADO ACTUAL



Mejorar la conectividad ecológica.  
Acercar el medio natural a la ciudad.



No ocupar más suelos y revisar tipologías y densidades edificatorias en ámbitos periféricos no desarrollados.  
Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.  
Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración  
Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos  
Promover infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza en la trama urbana.  
Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.



Poner en valor la Historia Industrial recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana.  
Destacar la personalidad de los barrios.



Mejorar la eficiencia energética del parque edificado existente, fomentando su rehabilitación sostenible.  
Reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, frente a otros modos más sostenibles de movilidad.

Desarrollar medidas para combatir el cambio climático: mejorar la permeabilidad de los suelos, aumentar la vegetación y los sumideros de



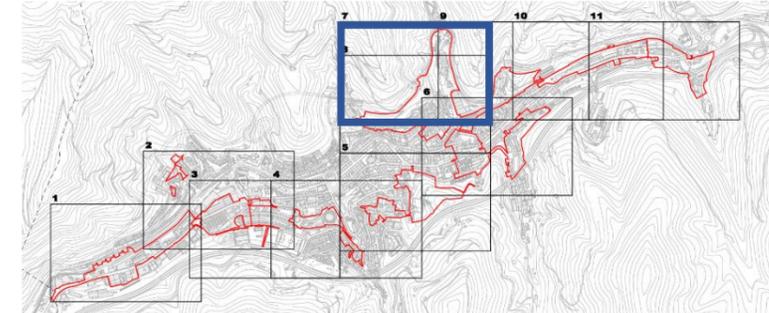
Revitalizar en la trama urbana las actividades económicas compatibles con el uso residencial, apoyándose en el patrimonio industrial existente.

Reconvertir polígonos industriales obsoletos.

Mejorar la calidad urbana y las condiciones de accesibilidad de los polígonos industriales existentes, para fomentar su colmatación.



SAKUN - PROPUESTA 1



### SAKUN PROPUESTA 1

Manteniendo el criterio del PGOU vigente de tratar el frente comprendido entre la carretera a Arrate y casco urbano en la zona de Sakun como una franja verde, se propone incrementar este objetivo añadiendo algunas zonas limítrofes. Concretamente en la zona de los colegios.

Esta propuesta es especialmente interesante desde el punto de vista de la percepción del paisaje, en un plano cercano, la percepción desde la carretera de Arrate y la del paseo lineal propuesto en la zona baja, y en un plano más lejano, la lectura sobre la integración del medio natural en la ciudad.

Este parque o espacio de transición entre la ciudad y el medio natural, que sirve como elemento de cierre y borde paisajístico. A pesar de contar con una importante pendiente a efectos de su disfrutar, permitiría obtener un corredor o paseo lineal con identidad propia, contando con una accesibilidad propia de la ciudad. Existen ascensores y escaleras mecánicas que facilitan el disfrute del mismo.

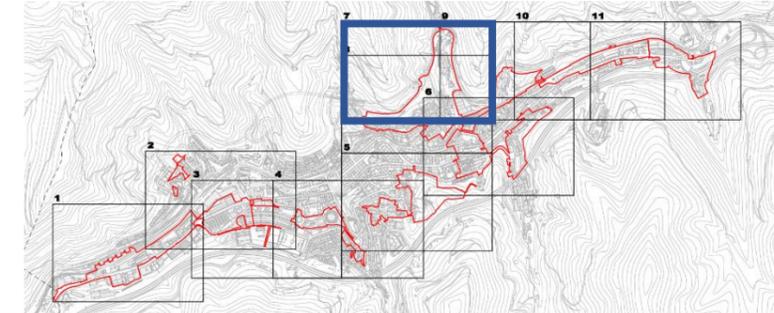
Al plantear recorridos por la naturaleza, que además están cerca de la ciudad, se facilita su uso por colectivos más vulnerables de la población, como personas mayores, que tienen más dificultad para desplazarse a lugares más alejados, fomentándose en ellos la actividad física y con ello la mejora de su salud y de su calidad de vida.

En la calle Aldatze se propone un edificio para actividades económicas, cuya cubierta se utilizaría como espacio público que serviría para continuar con el espacio público de la cubierta del edificio colindante

El edificio donde se encontraba la Escuela Oficial de Idiomas se ubica muy adelantado respecto a los colindantes, por lo que se propone su derribo y así aprovechar el espacio para ampliar el espacio verde del Instituto, además, de abrir la visual y ganar profundidad, ensanchar la calle e incrementar el recorrido de la acera.



MATSARIA - PROPUESTA 1

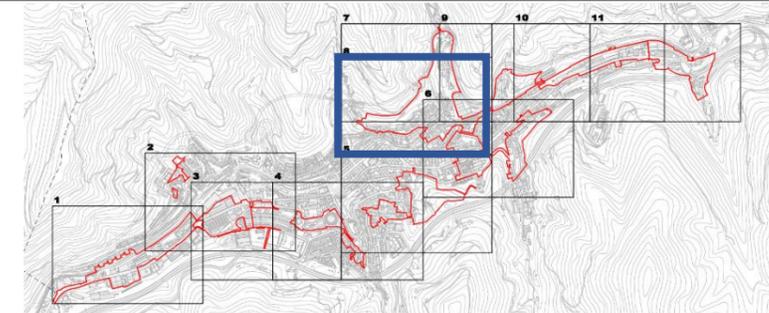


### MATSARIA PROPUESTA 1

La zona de Matsaria presenta muchos problemas conforme está actualmente, fondo de saco para los vehículos industriales, calles estrechas, sin aceras, el acceso es complejo, abandono de algunos edificios industriales, entre otros. En definitiva, necesita una regeneración importante.

Los edificios tienen desigual valor arquitectónico, por lo que se plantea mantener algunos edificios al oeste del vial y proponer nuevos edificios industriales/comerciales en ese mismo lado, liberando el lado opuesto transformándolo en un paseo peatonal y una zona verde de protección frente a la variante viaria.

Con esta propuesta además de resolver los problemas antes mencionados, se busca conseguir una entrada a Eibar por Matsaria más agradable y fácil desde la variante.



### ESTACIÓN - MATSARIA PROPUESTA 1

Continuando con la transformación de la calle Matsaria descrita en la ficha anterior, se propone la recuperación y regeneración de la zona ocupada por los edificios industriales situados junto a la estación del tren.

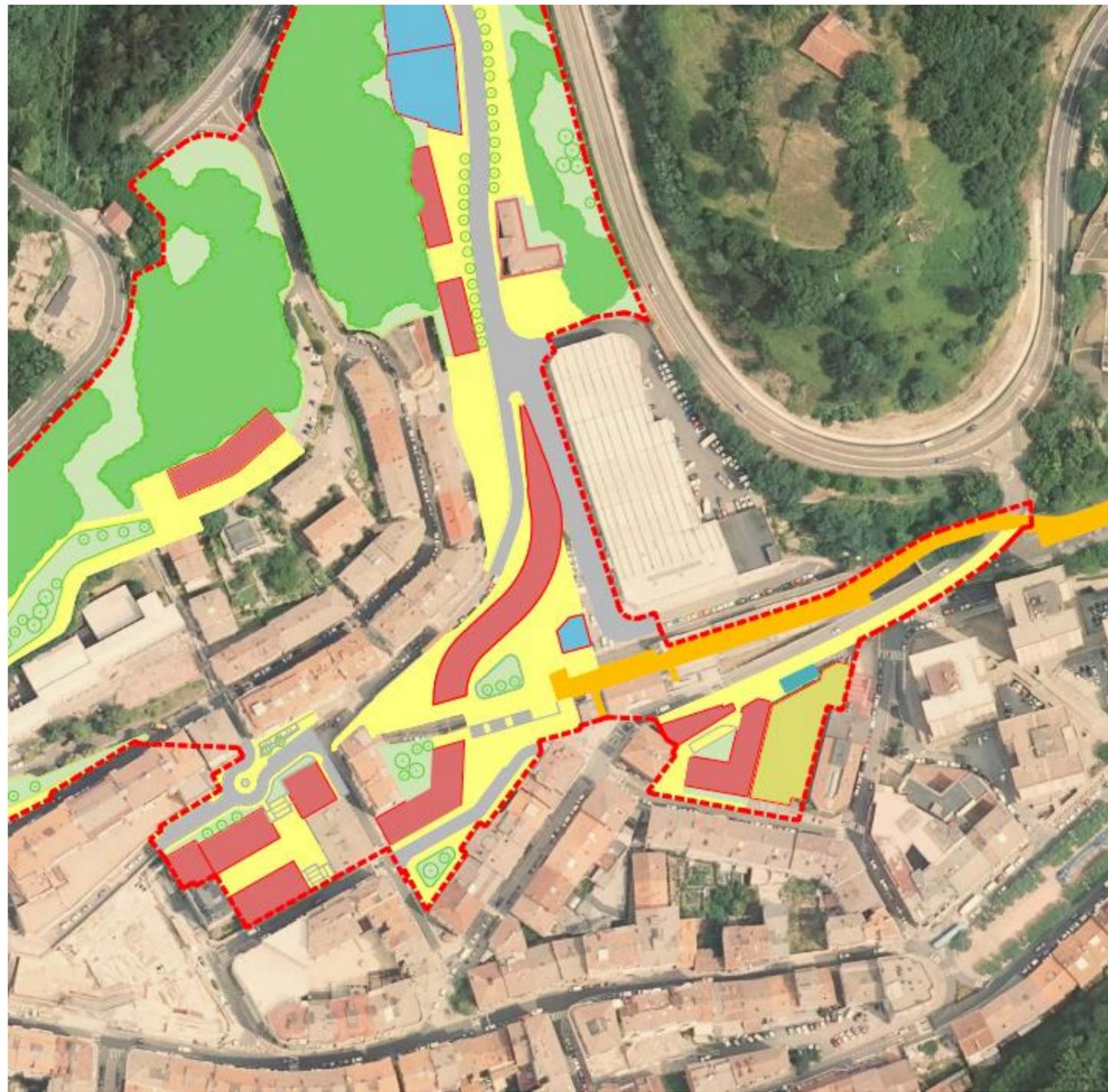
En este caso, la propuesta apuesta por preservar el carácter terciario-industrial que contaba la zona anteriormente, buscando una convivencia de usos productivos con los residenciales con el fin de facilitar la mezcla de usos en la ciudad.

A su vez, se apoya en la cercanía a la estación de tren, lo que facilita su accesibilidad desde el transporte público. En este sentido, cabe disponer en este caso de un parking bajo rasante aprovechando la situación estratégica de este enclave. Si a esto sumamos la posible transformación del tramo anterior de la calle Matsaria antes descrito, también sería posible contemplar este punto como alternativa a la actual estación de autobuses.

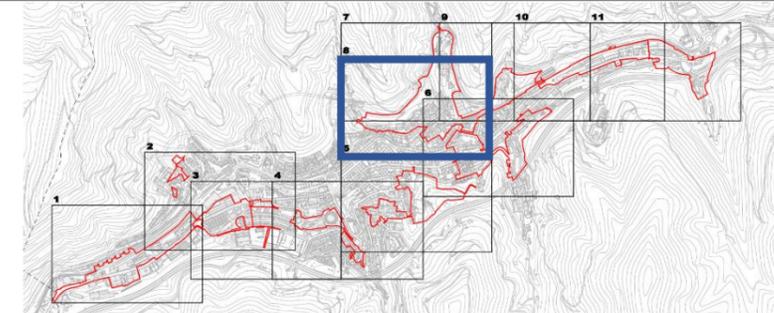
Se ha incorporado en el esquema la ordenación actualmente aprobada de las viviendas situadas en la calle Bittor Sarasketa nº1 y las que se están construyendo en Blas Etxeberria 3 para facilitar la comprensión de los cambios a realizar en la zona.

En esta zona, se incorpora un paseo sobre las vías del tren, a modo del paseo de la Igualdad, que partiendo desde aquí se pudiera llegar hasta Azitain consiguiendo de este modo disponer un eje peatonal-ciclable de este a oeste salvo el tramo central de la ciudad.

ESTACIÓN - MATSARIA - PROPUESTA 1



ESTACIÓN - MATSARIA - PROPUESTA 2



### ESTACIÓN - MATSARIA PROPUESTA 2

Esta propuesta a diferencia de la anterior, plantea que, en vez de uso industrial, Matsaria tenga uso predominante residencial, limitando el uso industrial más al norte de la calle.

A pesar del cambio de uso, cabría el mantenimiento de parte de los edificios industriales como recuerdo del pasado industrial.

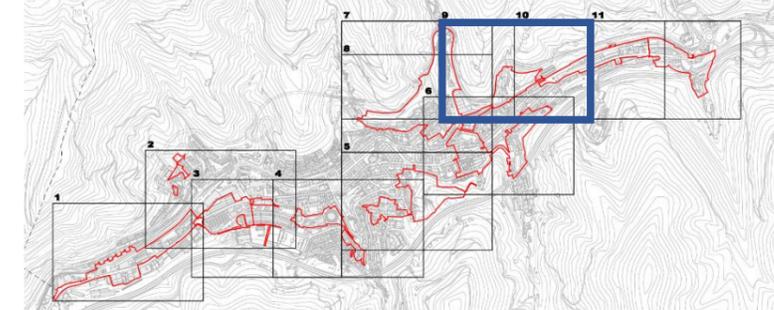
En este caso, también tendrían cabida en la zona de la estación de tren, plantear un aparcamiento bajo rasante y la estación de autobuses generando un punto de intermodal de transporte.

De igual modo, se mantendría el recorrido peatonal-ciclable sobre las vías descrito en la ficha anterior, reforzando el carácter estratégico que podría adquirir este punto en el futuro.

En todas las propuestas se contempla la posibilidad de derribar el edificio del INEM para conseguir un aparcamiento. Se aprovecharía esta actuación para mejorar la conexión entre Matsaria y el Paseo de Urkizu.



ASUA ERREKA - ESTADO ACTUAL



Mejorar la conectividad ecológica.  
Acercar el medio natural a la ciudad.



Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.  
Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Potenciar la movilidad peatonal y ciclista, creando paseos, bidegorris y recuperando sendas peatonales periurbanas.

Potenciar la mixtura de usos en la trama urbana.

Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos.

Promover infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza en la trama urbana.



Reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, frente a otros modos más sostenibles de movilidad.

Desarrollar medidas para combatir el cambio climático: mejorar la permeabilidad de los suelos, aumentar la vegetación y los sumideros de carbono.

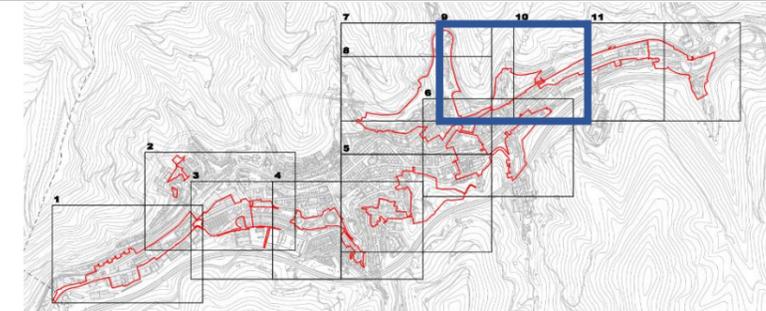


Reconvertir polígonos industriales obsoletos.

Mejorar las condiciones para el desarrollo del sector turístico.



ASUA ERREKA - PROPUESTA 1



### ASUA ERREKA PROPUESTA 1

La zona de Asua Erreka se encuentra en un estado importante de degradación, los pabellones en mal estado unos, otros abandonados, tramos sin aceras, un acceso bajo las vías del tren considerado como un punto negro desde la perspectiva de género, confiere al polígono un lugar que requiere una regeneración global.

Se propone, en esta alternativa, un proyecto emblemático que trate el conjunto como un ámbito único de actuación.

La finalidad es que sea un proyecto unitario, donde pueda haber mixtura de usos, actividades económicas, servicios, equipamiento, ocio o deportivo, o que tuviera cabida un proyecto de carácter comarcal, reforzando el papel estratégico de Eibar.

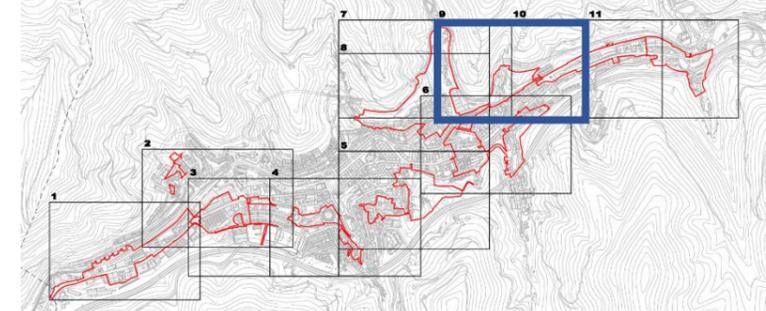
El proyecto podría acoger otros usos complementarios como un aparcamiento al contar con un acceso desde la variante, funcionando como aparcamiento disuasorio aprovechando su escasa distancia al casco urbano.

Se plantea también, dentro de la línea de refuerzo de los bordes urbanos con tratamientos de parque, incorporar el espacio comprendido entre la carretera de acceso a la variante y las vías como un área de esparcimiento o parque al que incorporar otras actividades alternativas como huertos urbanos. La orientación y rasante son valores que invitan a preservarlo en condiciones naturales o de mejora ambiental.

Aprovechando la posible cubrición de las vías del ferrocarril para el desarrollo de un paseo hasta Azitain, se podría buscar una conexión directa entre éste y el parque donde se combine el disfrute de los recorridos con los espacios de "estar".



ASUA ERREKA - PROPUESTA 2



**ASUA ERREKA – PROPUESTA 2**

En esta propuesta se mantiene la idea de ubicar al otro lado de las vías una zona de actividades terciarias o equipamentales, solo que de menor dimensión.

De igual forma, también sería interesante prever un edificio de aparcamiento aprovechando la cercanía a la variante y al casco urbano.

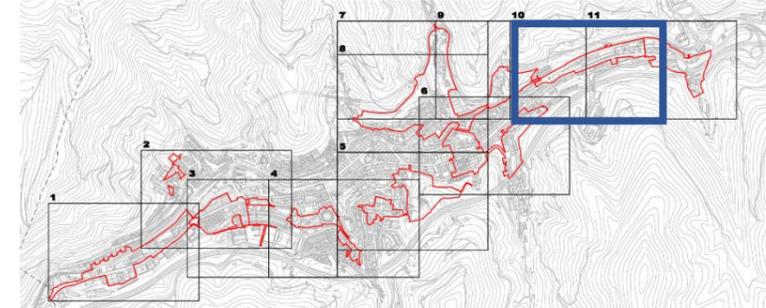
Sin embargo, aquí la idea es liberar más espacio en la zona de los actuales pabellones para que los futuros edificios tengan suficiente distancia a las laderas y permita disponer de unos recorridos amables. En esta zona, al norte junto a la variante se encuentra uno de los puntos de acceso a la red de recorridos por el medio rural.

Se plantea un parque, de mayores dimensiones que la primera propuesta, en este caso se reubicarían las viviendas en una zona próxima de la ciudad.

Tal y como se ha indicado en la alternativa anterior, se propone una comunicación vertical, que incluiría un ascensor, que enlace los distintos niveles que participan en el ámbito, el nivel de acceso bajo las vías de tren, el nivel del paseo sobre las vías del tren y el nivel del parque.



BARRENA - ESTADO ACTUAL



Mejorar la conectividad ecológica.  
Acercar el medio natural a la ciudad.  
Potenciar la recuperación de áreas degradadas y de cauces y riberas.



Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.  
Potenciar la intervención en la ciudad mediante operaciones de regeneración urbana.

Planificar la respuesta a las necesidades de vivienda asequible y digna, combinando nuevas viviendas con procesos de rehabilitación y regeneración  
Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos

Promover infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza en la trama urbana.

Dotar a los barrios de espacio público y equipamientos suficientes para rebajar su dependencia con respecto al centro.



Poner en valor la Historia Industrial recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana.



Potenciar la movilidad peatonal y ciclista, creando paseos, bidgorris y recuperando sendas peatonales periurbanas.

Desarrollar medidas para combatir el cambio climático: mejorar la permeabilidad de los suelos, aumentar la vegetación y los sumideros de carbono.

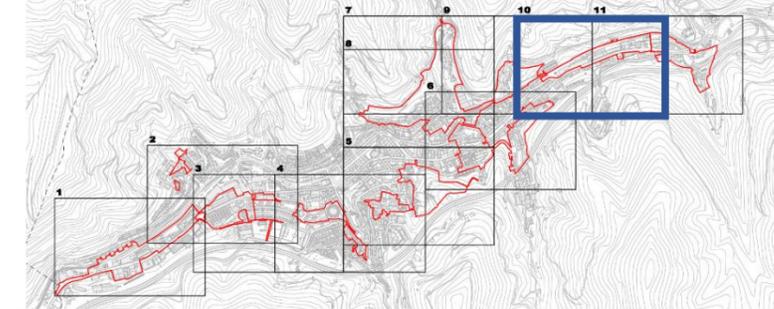
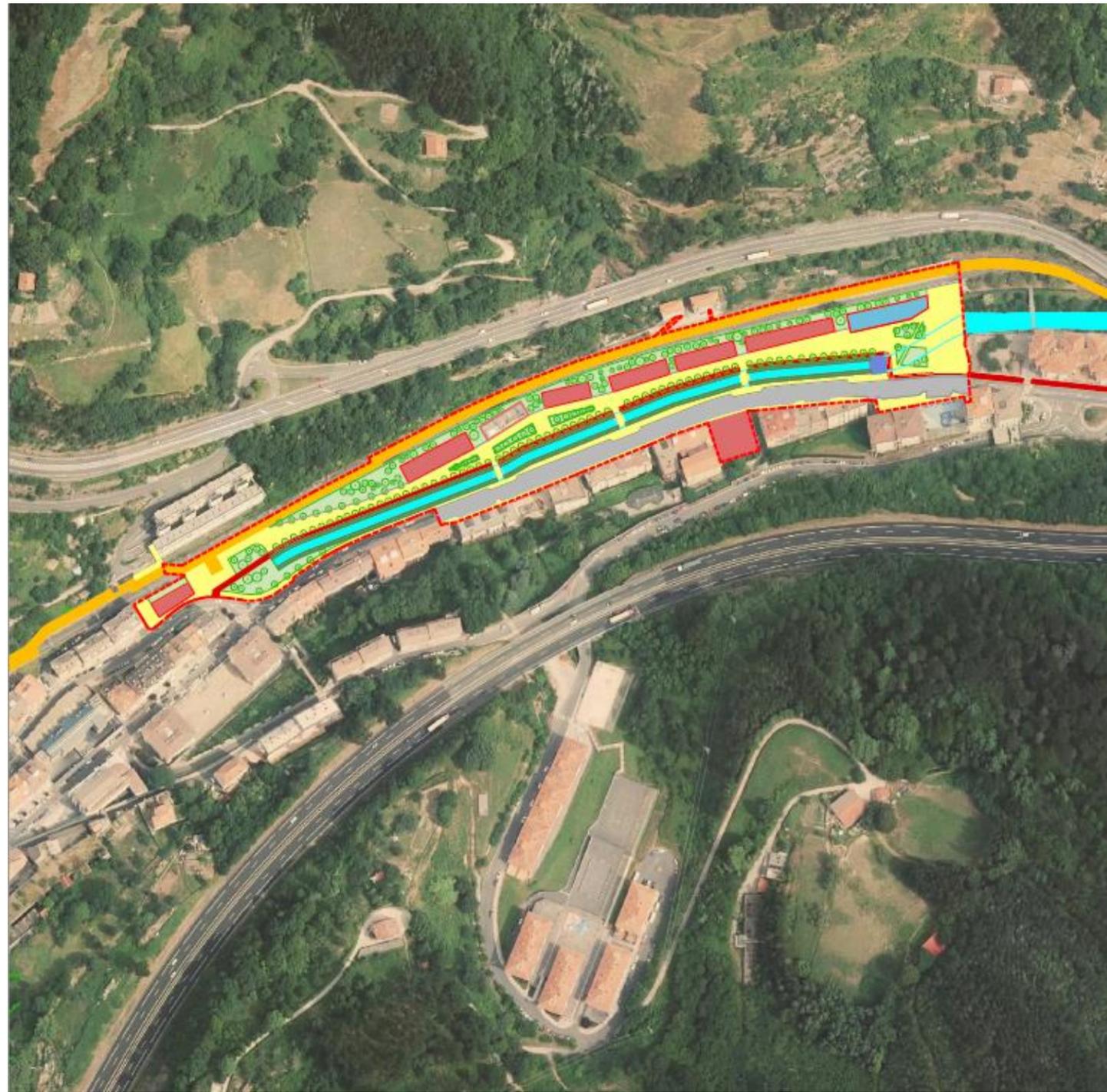
Renaturalizar y visibilizar el río Ego a su paso por el municipio.



Mantener y mejorar el comercio local, creando y reforzando recorridos urbanos.

Reconvertir polígonos industriales obsoletos.

Revitalizar en la trama urbana las actividades económicas compatibles con el uso residencial, apoyándose en el patrimonio industrial existente.



### BARRENA PROPUESTA 1

Se plantea transformar completamente la margen izquierda del río Ego a su paso por la zona de Barrena. Se propone descubrir el río ubicando nuevos bloques de vivienda entre éste y las vías del ferrocarril en sustitución del conjunto de los pabellones y talleres existentes con el fin de conseguir un nuevo barrio en el que su eje principal lo constituya un paseo junto al río.

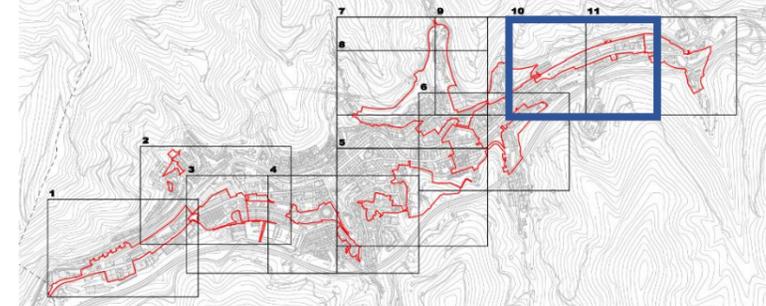
Al norte del río, se mantiene el bloque de viviendas existente incorporándolo al diseño del conjunto.

El río y su paseo se convertirían en los protagonistas del nuevo barrio integrando a su vez las viviendas existentes al otro lado de la calle. Supondría para todo el barrio de Barrena una regeneración muy importante similar a la que se ha realizado en Ego-Gain.

En el último tramo del paseo, hacia el este, se ubica una plaza a la que se accedería desde la estación de Azitain, evitando el rodeo actual, y acompañado de un nuevo edificio de uso terciario que permita prestar otros servicios al barrio.

Como todo proceso urbanístico, le corresponderían a este ámbito ceder una superficie concreta para equipamiento, pero, que en este caso se propone su traslado a alguno de los edificios industriales en desuso existentes en el centro urbano, salvando así parte del patrimonio industrial.

## BARRENA - PROPUESTA 1



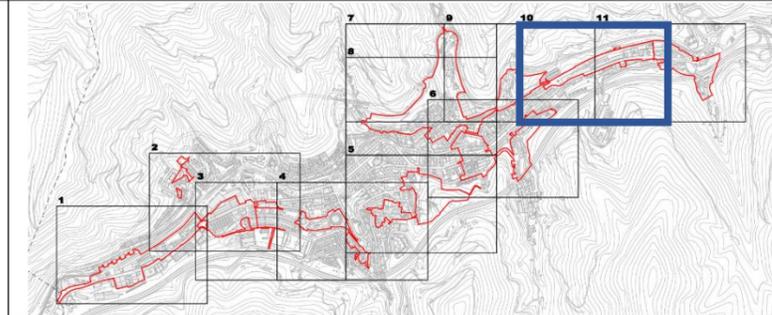
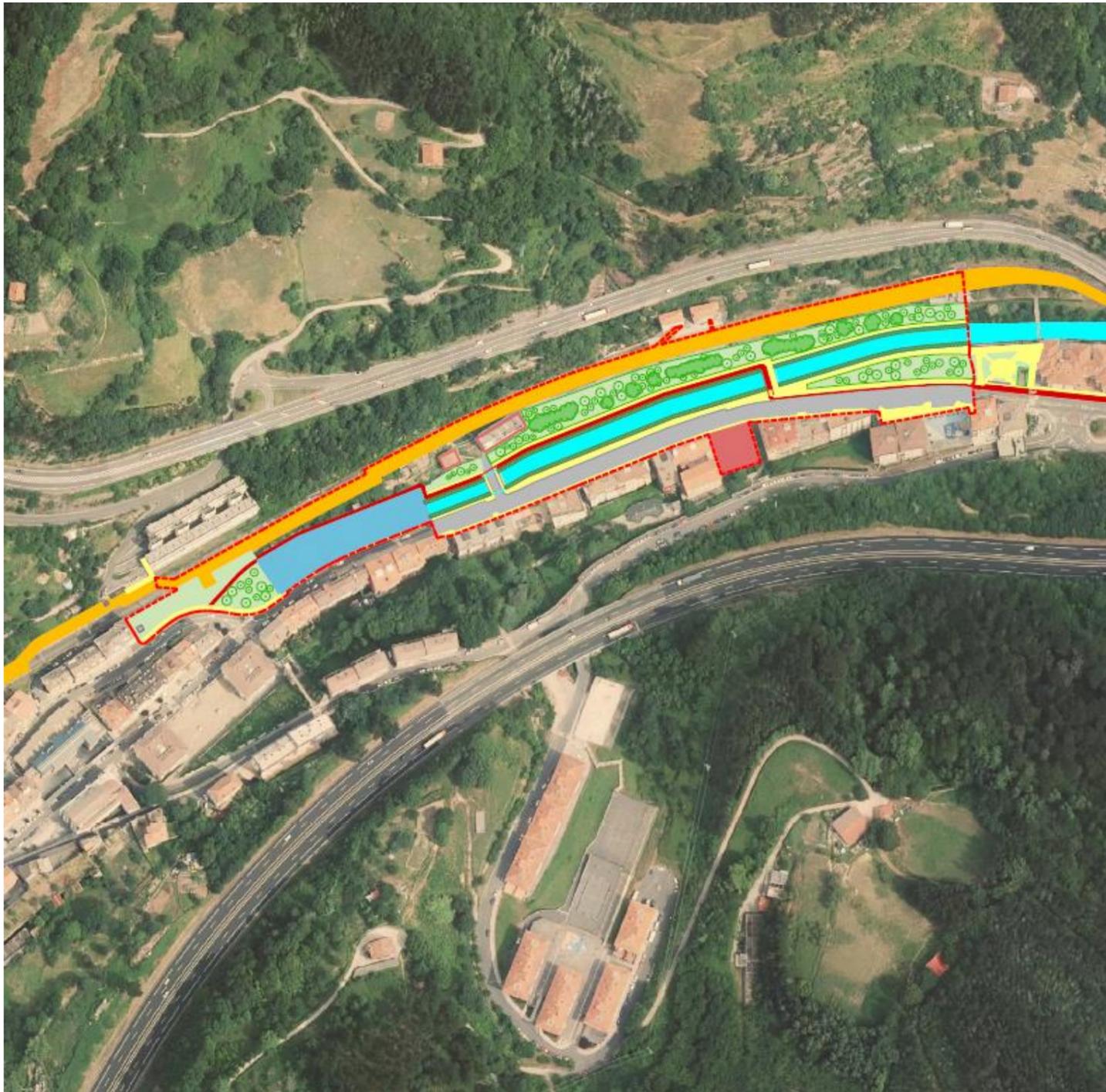
### BARRENA PROPUESTA 2

Esta propuesta es menos ambiciosa que la anterior, se mantienen los edificios existentes que dan frente a la calle Barrena, liberándose exclusivamente la zona trasera hacia las vías del tren.

Se descubre un pequeño tramo del río frente al que se ubica un bloque de uso residencial, al mismo tiempo que se habilitaría un acceso directo desde este punto a la estación de Azitain.

Se propone como sugerencia que las cubiertas de los edificios industriales, que se mantendrían en la calle Barrena, se conviertan en transitables generando un paseo continuo, al que se podría complementar con actividades ligadas a los usos de los pabellones.

BARRENA - PROPUESTA 2



### BARRENA PROPUESTA 3

Esta propuesta es la más ambiciosa en cuanto a la obtención de espacios libres y equipamientos para la ciudad.

Descubriendo una importante longitud del río, se mantendría parte de lo edificado de talleres Hijos de Gabilondo, que sería destinado a equipamiento, derribando el resto de pabellones y talleres industriales para obtener un paseo o zona ajardinada amplia.

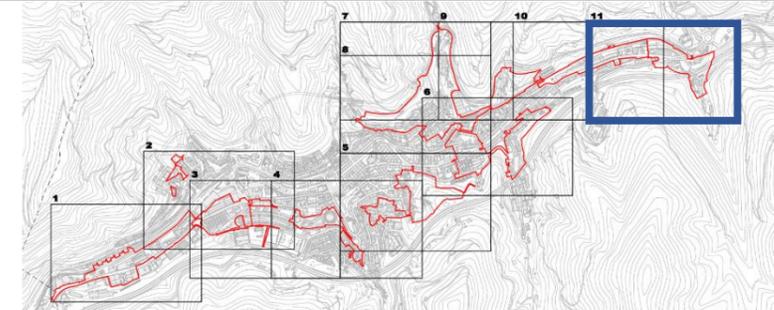
Se consigue una importante zona verde lineal, al norte del río, que está flanqueado por un paseo peatonal y rematado al oeste y al este con unas zonas de integración con la trama urbana, que en el caso de la zona de Azitain, se podría vincular el espacio público con el apeadero de Azitain.

Es importante destacar que esta alternativa requiere inequívocamente a la participación, iniciativa y financiación de la administración pública.

## BARRENA - PROPUESTA 3



AZITAIN - ESTADO ACTUAL



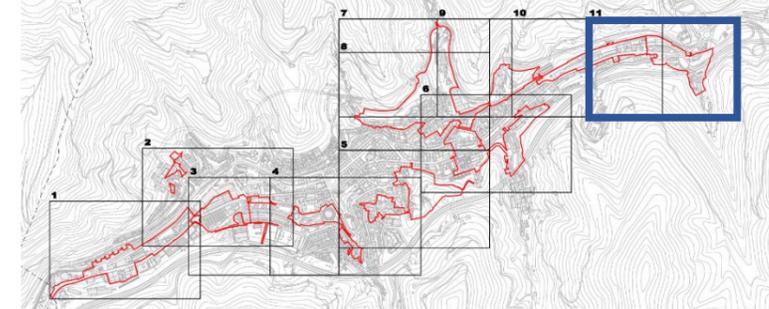
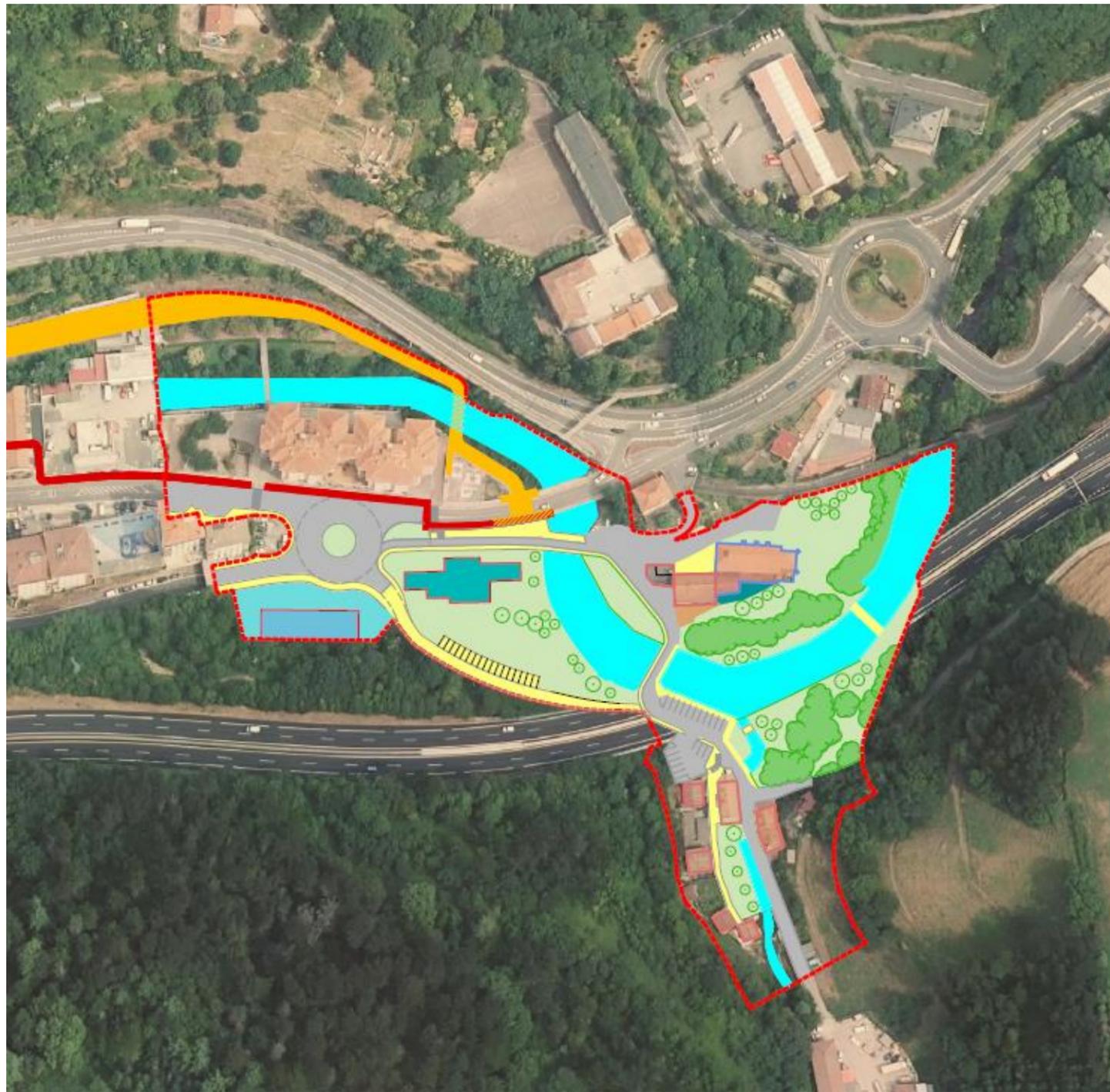
Proteger y mejorar los elementos naturales y paisajes de mayor interés o valor ambiental.  
 Mejorar la conectividad ecológica.  
 Potenciar la recuperación de áreas degradadas y de cauces y riberas.  
 Acercar el medio natural a la ciudad.



Aumentar el espacio público existente esponjando la ciudad.  
 Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos.



Promover infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza en la trama urbana.  
 Potenciar la movilidad peatonal y ciclista, creando paseos, bidegorris y recuperando sendas peatonales periurbanas.  
 Renaturalizar y visibilizar el río Ego a su paso por el municipio.  
 Aumentar la vegetación y las zonas verdes en la trama urbana, complementándose con otras actividades, como huertos lúdicos.



### AZITAIN PROPUESTA 1

El objetivo principal de esta propuesta es la recuperación y mejora del extremo este de la ciudad teniendo como principal protagonista al río Ego acompañado de un parque urbano conformando un área recreativa. Se trataría de una zona de transición entre la ciudad y el medio natural.

El edificio del Instituto Municipal de formación profesional básica de Eibar no tiene suficiente superficie para sus propias necesidades, debido a esto, parte de sus servicios se han tenido que complementar con el antiguo parvulario Ondamendi. Se propone trasladar el Instituto a otro centro para que todos los talleres y clases se realicen en un mismo edificio, así, el edificio actual estaría disponible para acoger un uso más vinculado al parque. Podría convertirse en un punto de servicios a esta zona de esparcimiento como, por ejemplo, hostelería, punto de información, alquiler de bicicletas, etc.

La zona terminaría configurándose como un área recreativa de Eibar, integrada en la red o itinerario peatonal-ciclable intermunicipal que vertebra la movilidad sostenible de Debabarrena.

Se aprovecharía esta intervención para situar la estación de servicio junto a la rotonda en el caso de que en la zona de Azitain se optara por su desaparición. De esta forma se mantendría este servicio estratégico en los dos extremos de la ciudad.

Esta propuesta busca, a su vez, coordinar las propuestas contempladas en el Plan Especial de Murrategi dando una solución a todo el conjunto.

## AZITAIN – PROPUESTA 1

## E HACIA UN NUEVO MODELO TERRITORIAL

El nuevo modelo de ciudad es la expresión de los elementos más característicos que componen la futura realidad de Eibar.

Todas las alternativas propuestas en el apartado anterior se enmarcan dentro de los objetivos del Avance, aunque el énfasis que pongan en uno u otro objetivo sea diferente. El conjunto resultante de la elección de la alternativa definitiva para cada zona constituirá el nuevo modelo de ciudad, yendo de lo particular a lo general.

Se busca que el nuevo modelo de ciudad pivote alrededor del espacio público y que, con carácter general, no se ocupen más suelos. En función de las alternativas que finalmente sean escogidas, se va a conseguir en menor o mayor medida el cumplimiento de los objetivos planteados y un modelo de ciudad que tienda en una u otra dirección.

### E.1 MEDIO NATURAL

Los suelos clasificados como no urbanizables se han determinado como tales principalmente porque poseen unos valores propios, ya sea desde el punto de vista paisajístico, biodiversidad, como soporte a actividades ligadas al sector primario, entre otros.

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

El modelo, además, opta por introducir el medio natural en la ciudad, buscando una mejor conexión entre esta y la naturaleza, se han propuesto distintas alternativas en las zonas ubicadas en los bordes de la ciudad como Azitain, AsuaErreka, Sakun-Matsaria, Urki-Bolingua, donde se plantean espacios verdes, algunos a modo de parques periféricos, facilitando así el acceso a entornos más naturalizados, promoviéndose la mejora de la salud de la población a través del fomento de entornos más saludables.

Otras propuestas para la zona de Azitain y Barrena están encaminadas también en este sentido, incorporan el descubrimiento del río Ego y la recuperación de zonas degradadas de cauces y riberas.

En lo referente a la ordenación del suelo no urbanizable y, en particular, a la delimitación de los ámbitos del municipio dentro de las categorías que se proponen busca atender a estos valores, 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.

Se define una nueva categorización en SNU, que no coincide con las del Plan General vigente. Esta nueva categorización conllevará una adecuación normativa con el fin de asegurar unos usos sostenibles y adecuados para cada ámbito de las distintas categorías y especialmente, para proteger los espacios de mayor valor ambiental de cualquier actividad que pueda alterar sus valores naturales.

El **PGOU vigente** establecía las siguientes categorías:

1. Especial Protección:
  - 1.a. Áreas de interés naturalístico
  - 1.b. Áreas de interés faunístico
  - 1.c. Áreas de interés paisajístico
  - 1.d. Áreas de interés recreativo
2. Mejora Ambiental
3. Forestal
4. Zona agroganadera y campiña
5. Zona de protección de aguas superficiales.

Para la nueva categorización de Ordenación de SNU se ha seguido las **DOT**, que definen seis categorías en Suelo No Urbanizable:

1. Especial Protección.
2. Mejora Ambiental.
3. Forestal.
4. Agroganadera y Campiña.
5. Pastos Montanos.
6. Protección de Aguas Superficiales.

Las DOT para las sub categorías derivan al **Plan Territorial Sectorial Agroforestal**, que ordena el Suelo No Urbanizable en base a las siguientes categorías:

1. Agroganadera y Campiña
  - Alto Valor Estratégico
  - Paisaje Rural de Transición
2. Forestal
3. Forestal-Monte Ralo
4. Pastos Montanos
5. Pastos Montanos-Roquedos
6. Mejora Ambiental
7. Protección de Aguas Superficiales.

Las categorías utilizadas en el **Avance** para SNU son:

1. Especial Protección.
2. Mejora Ambiental.
3. Forestal
  - Forestal
  - Forestal Monte Ralo
4. Agroganadera y Campiña
  - Alto Valor Estratégico
  - Paisaje Rural de Transición
5. Pastos Montanos
  - Pastos Montanos
  - Pastos Montanos-Roquedos
6. Protección de Aguas Superficiales.

CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE	M2
AGROGANADERA PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN	1.044.150,00
FORESTAL	1.930.790,00
FORESTAL MONTE RALO	1.180.170,00
MEJORA AMBIENTAL	112.198,00
PLAN ESPECIAL ARRATE	434.720,00

*Categorías Suelo No Urbanizable*

El modelo propuesto en el Avance para el SNU, busca, 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.

A diferencia del PGOU vigente, donde se incluía una gran superficie de suelo como áreas de especial protección, gran parte de ella calificada como Sistemas Generales, lo que generaba dificultades para que los propietarios de dichos suelos puedan explotarlos, **el modelo propuesto limita la protección especial a lo estrictamente definido como tal por las DOT para esta categoría**, y también, se incluye la delimitación del Plan Especial de Arrate. El Ayuntamiento está elaborando un estudio donde delimitará zonas de especial protección, que se podrán que incluir cuando estén definidas.

Se superpondrán a estas categorías los dos tipos de condicionantes superpuestos establecidos por las DOT que condicionan el régimen de usos establecido para cada categoría de ordenación del medio físico.

1. De riesgos naturales y cambio climático:

- Vulnerabilidad de acuíferos
- Riesgos geológicos
- Áreas inundables
- Riesgos asociados al cambio climático

2. De infraestructura verde:

- Espacios protegidos por sus valores ambientales.
- Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.

Se han delimitado las áreas, a nivel general, que se ven afectadas por estos condicionantes, dichas áreas tendrán una regulación más restrictiva para los usos que posibilite el planeamiento supramunicipal.

Los condicionantes superpuestos que se han considerado son los siguientes:

#### 1. De riesgos naturales y cambio climático:

**Vulnerabilidad de acuíferos:** En el Municipio de Eibar, las afecciones por vulnerabilidad de acuíferos son puntualmente de vulnerabilidad media, y en general de vulnerabilidad baja o muy baja. Las DOT indican que deberán tenerse en cuenta ciertos criterios para el desarrollo de actividades que se localicen solo en zonas de alta o muy alta vulnerabilidad de acuíferos, pero no en el resto de zonas.

**Riesgos geológicos:** Entre los riesgos geológicos están los de erosión, casi la totalidad del suelo del municipio se encuentra en zona con baja o muy baja erosión, a excepción de zonas puntuales que se indican en el plano de Condicionantes superpuestos, que corresponde a suelos con procesos erosivos extremos.

**Áreas inundables:** Se indican las áreas con inundabilidad de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno. En los tramos del río Ego aguas arriba y aguas abajo hasta la altura de la calle Barrena, las zonas de inundabilidad son de periodo de retorno de 10 años, coincidiendo con el cauce del río, fuera del cauce solo hay algunas pequeñas zonas con periodo de retorno tanto de 100 como de 500 años. Aguas abajo, en Azitain, la zona inundable de periodo de retorno de 10 años, abarca un poco más que el cauce del río, y hay zonas con un periodo de retorno de 100 y 500 años abarcan superficies mayores que aguas arriba. Cerca de la desembocadura en el río Deba es donde mayor riesgo de inundabilidad puede existir.

Dos de los arroyos que desembocan en el río Ego tienen zonas inundables en su entorno, una de ellas está comprendida desde la calle Fermín Cabeltón hasta Ubitxa, periodo de retorno de 500 años y más al sur, una pequeña zona de 10 años de periodo de retorno, y la otra, desde calle Urkizu por calle Txonta hasta la cancha de Txonta, zona de periodo de retorno de 500 años y más al sur una zona de 10 y otra de 100 más pequeña.

**Riesgos asociados al cambio climático:** Los riesgos asociados al cambio climático no están ligados a un ámbito particular sino general. A pesar de no aparecer reflejados en los planos, en la visión general del Avance se están teniendo en cuenta dichos riesgos, incluyéndolos en los criterios generales. Los criterios que inciden más directamente son: Diseñar espacios urbanos resilientes al cambio climático, reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana, potenciar la movilidad peatonal y ciclista, mejorar eficiencia energética del parque edificado, propiciar la implementación de energías renovables, desarrollar medidas para combatir el cambio climático como mejorar la permeabilidad de los suelos, aumentar la vegetación y los sumideros de carbono, no ocupar más suelos, aumentar el espacio público existente, rehabilitar viviendas, potenciar la mixtura de usos en la trama urbana,

*Se han delimitado las áreas, a nivel general, que se ven afectadas por los condicionantes superpuestos, dichas áreas tendrán una regulación más restrictiva para los usos que posibilite el planeamiento supramunicipal*

aumentar la vegetación y zonas verdes, dotar a barrios de espacio públicos y equipamientos, regular los usos forestales y promover infraestructuras verdes.

**Riesgo de incendios:** Al tener el municipio de Eibar, una considerable superficie de su territorio con áreas arboladas, tiene zonas con alto riesgo de incendio.

**Riesgo sísmico:** Eibar se encuentra en una zona de actividad sísmica baja, se encuentra en Zona de riesgo V, según el mapa de riesgo de Protección Civil, solo los municipios ubicados en Zona VII o superior están obligados a realizar un Plan de Emergencias Sísmico.

## 2. Riesgos asociados a suelos potencialmente contaminados:

El que Eibar sea un municipio con un importante pasado industrial, tiene como consecuencia la existencia de suelos potencialmente contaminados, no solo en los polígonos industriales a las afueras de la ciudad o en zonas de vertederos, sino también dentro del mismo casco urbano.

Es importante este aspecto en cuanto a las hipotéticas recalificaciones de suelos industriales a otros nuevos como el residencial, en cuanto que el nivel de exigencia del proceso de limpieza puede condicionar sustancialmente la viabilidad de ciertas operaciones urbanísticas.

Respecto a los vertederos, la mayor parte de estos se han recuperado, hoy en día solo falta por recuperar el vertedero ubicado en Mandiola Balle y el del polígono Iburerreka.

## 3. De Áreas afectadas por el ruido

Aunque los Condicionantes superpuestos afectan principalmente a la ordenación de Suelo No urbanizable, ya que limitan la manera en que ciertas actividades y usos se pueden desarrollar en esta clase de suelo, también existen otros que tienen incidencia en Suelo urbano, como el caso de los condicionantes superpuestos en las Áreas afectadas por el ruido.

Conforme indica la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, en su artículo 6, los Ayuntamientos deberán adaptar las ordenanzas y el planeamiento urbanístico a las disposiciones de dicha ley y sus normas de desarrollo.

El *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre*, desarrolla la Ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad acústica y emisiones acústicas.

El *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, desarrolla la normativa estatal y regula la calidad acústica en relación con las infraestructuras que son competencia de la CAPV.

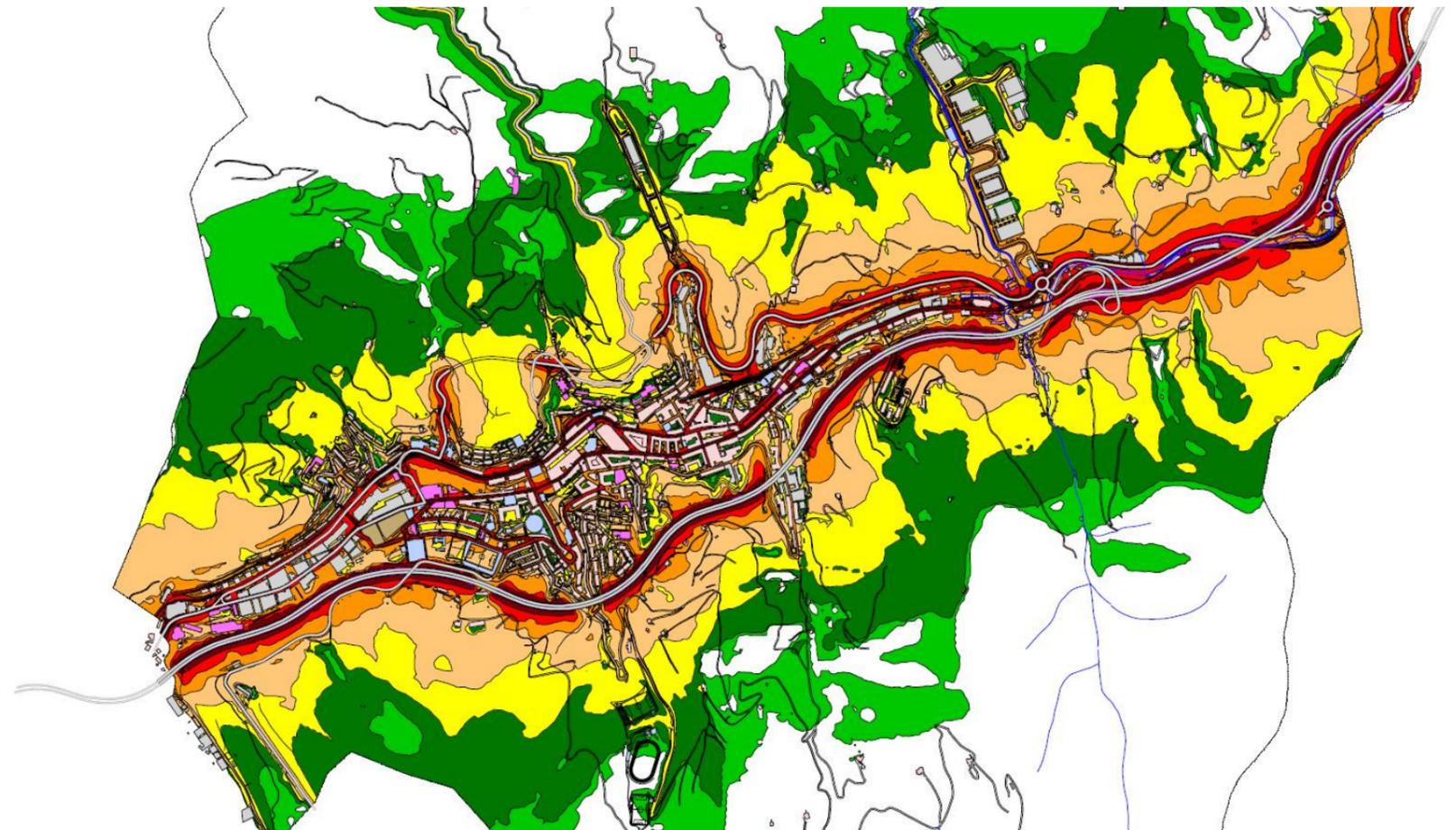
Las propuestas planteadas en el Avance no prevén el desarrollo de infraestructuras viarias o ferroviarias, más bien, se potencia la movilidad no motorizada, el aumento de zonas verdes y aparcamientos disuasorios, con lo que se busca reducir la circulación motorizada en el centro de la ciudad, por lo que se espera que los niveles de contaminación acústica disminuyan.

A pesar de no preverse nuevos desarrollos urbanísticos en suelos no ocupados, si se contemplan cambios en la calificación del suelo, donde se tendrán especialmente en cuenta los usos de suelo residenciales o educativos que convivan con usos industriales o que estén en el entorno de infraestructuras viarias o ferroviarias.

Los principales focos de ruido son:

- La autopista AP-8: Recorre el Municipio en sentido oeste-este, afectando a la zona sur de la ciudad.
- La variante: Recorre el Municipio en sentido oeste-este, afectando al norte de la ciudad
- Ferrocarril: Transcurre por el centro urbano, atravesándolo en sentido oeste-este, contando alguno de sus tramos con pantallas acústicas.
- Tráfico viario en las calles principales
- Polígonos industriales

El Mapa de Ruido de Eibar data del año 2011, cuando no estaba finalizado el último tramo de la variante, por lo que necesita actualizarse, a pesar de ello, se tiene como referencia provisionalmente por ser la última información de la que se dispone.



Mapa de Ruido Tráfico total. Periodo nocturno. Eibar (2011)

El Informe Técnico (Mapa de ruido de Eibar-2011) propone una zonificación acústica para el municipio teniendo en cuenta los usos previstos en el PGOU vigente, dividiéndolas en seis zonas, a cada cual le corresponde su respectivo objetivo de calidad acústica (OCA):

ÁREAS ACÚSTICAS	Ld/ Le	Ln
Residencial existente	65	55
Residencial, nuevo desarrollo	60	50
Industrial existente	75	65
Industrial, nuevo desarrollo	70	60
Recreativo y de espectáculos	73	63
Docente y educativo	60	50

Zonas acústicas y sus respectivos Objetivos de Calidad Acústica. Mapa de Ruido Eibar (2011)

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

Objetivos de Calidad Acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes. DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País

El Avance plantea cambios de uso de suelo, cuando dichos cambios impliquen redefiniciones de las Áreas acústicas y estas pasen de ser Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica correspondientes a la nueva área acústica.

Cuando las zonas residenciales se encuentren cerca de la infraestructura ferroviaria o una viaria (variante, AP-8) y no se cumplan los objetivos de calidad acústica, o cuando estén en Área Acústica F, Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen, tendrán que aplicarse las medidas correctoras necesarias.

La normativa deberá regular las zonas de transición acústica, especialmente aquellas franjas de territorio en zonas de unión entre sectores con predominio suelo de uso industrial y residencial, sanitario o docente.

#### 4. De infraestructura verde:

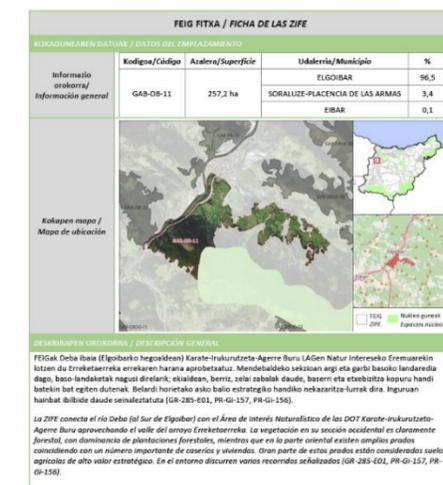
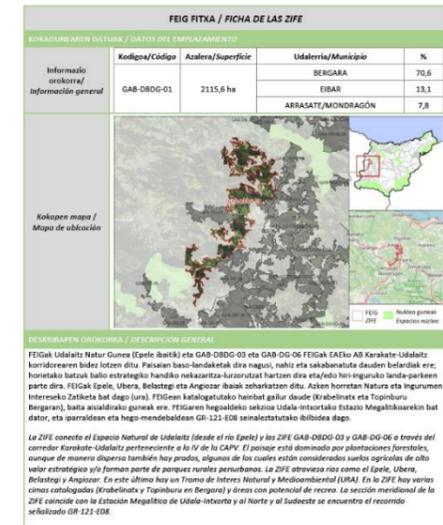
De acuerdo con la Comisión Europea, la infraestructura verde es «una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos. Incorpora espacios verdes (o azules en el caso de los ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos de espacios terrestres (incluidas las zonas costeras) y marinos. En los espacios terrestres, la infraestructura verde está presente en los entornos rurales y urbanos.»

Siguiendo la definición del concepto de infraestructura verde y los instrumentos para la identificación y representación de elementos entre los que podemos destacar dentro del término municipal:

- En los trabajos realizados por el Gobierno Vasco para la definición de la Infraestructura verde para la CAPV, incluye como *trama azul*, al río Urko
- Estudios para la planificación de la Red de Infraestructura Verde de Gipuzkoa que delimita dentro del municipio de Eibar tres Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFE):
  1. ZIFE situada en Elgoibar y Eibar, al nor-este del municipio, abarca desde el río Deba hasta la cima de Arrikutz/Akondia que se encuentra en Eibar, por el valle del arroyo Zaturioerreka. Parte de la ZIFE coincide con una zona incluida dentro del Área de Interés Paisajístico
  2. ZIFE situada entre Bergara, Arrasate/Mondragón y Eibar, al sur del municipio, limitando con el barrio de Murrategi y la AP8, cerca de Azitain y más al oeste, cerca al barrio de Txonta al sur de la AP8. La ZIFE Conecta el Espacio natural de Udalaizt con otras ZIFEs a través del corredor Karakate-Udalaizt.
  3. ZIFE situada entre Elgoibar, Soraluze-Placencia de las Armas, la superficie de esta ZIFE que corresponde al municipio de Eibar es de 0,1% por lo que no es relevante.

Pero más allá de estos componentes, se pueden añadir aquellos otros que, en un análisis más cercano al territorio, destaquen e incorporen para la formación de la Infraestructura Verde municipal. A continuación, se describen las zonas o sistemas que se plantea incorporar:

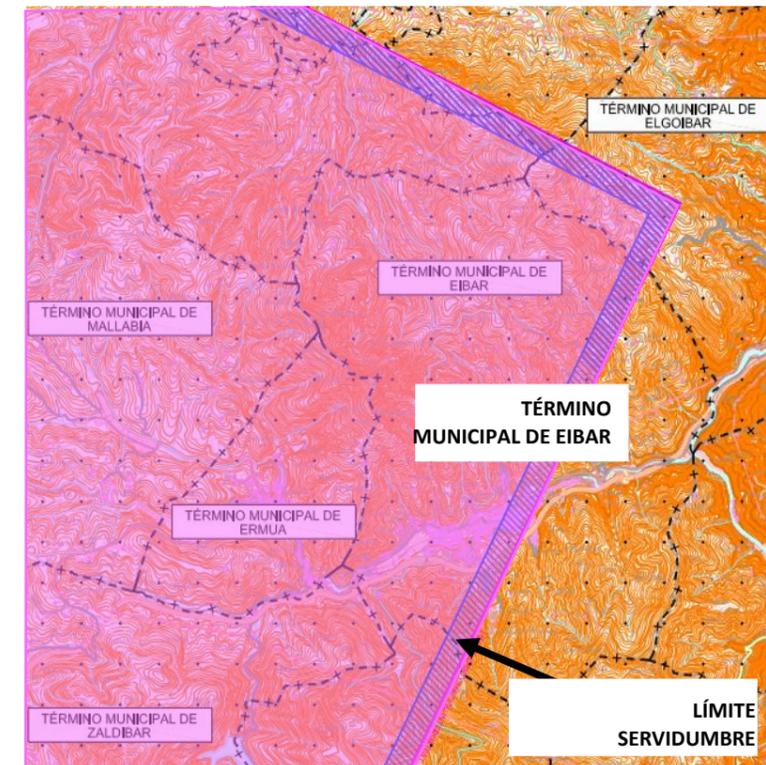
- En este sentido, el PGOU vigente contemplaba una serie de áreas de Interés naturalístico, faunístico, paisajístico y recreativo, teniendo la función de preservarlas y protegerlas por sus valores al ecosistema frente a la posible presión por parte de la actividad humana. El nuevo PGOU ha optado por englobarlas en una sola Área de Interés Naturalístico, entendiendo que todas persiguen el mismo objetivo y que el régimen de usos en estos suelos áreas beneficia en su conjunto los distintos aspectos, paisajístico, faunístico, naturalístico, etc... Si se diferencia por contar con un carácter propio, más complejo y diverso el Área correspondiente a Arrate, que será regulado por un Plan Especial con el fin de coordinar ambientalmente los usos que él confluyen.
- Creación de nuevos espacios verdes en zonas periféricas de la ciudad, Asua Erreka, Matsaria, Urki-Bolingua, Azitain, como forma de incorporar el potencial medio ambiental y paisajístico del medio rural a la ciudad, facilitando el acceso de la población a la naturaleza.
- Los espacios verdes urbanos que forman los Sistemas Generales de Espacios Libres.



- Los tramos susceptibles de descubrirse del río Ego, acompañados de un tratamiento de renaturalización de su cauce y mejora de riberas del río Ego, que junto con el río Urko, reforzarán la infraestructura azul.
- Las formaciones de interés geológico. El Municipio de Eibar cuenta con un lugar catalogado dentro del Inventario de Lugares de Interés Geológico, el Dique de Eibar (LIG 38), afloramiento volcánico situado en el barrio de Altzaburren. También se incluyen como formaciones geológicas de interés la Cantera de Maltzaga, el Pliegue de Urko, Corte de Ixua, que figuran en el Inventario del Patrimonio Natural de Eibar.
- La red de acceso al territorio, formada por una serie de sendas rurales; se debe tener en cuenta en este caso que no serán considerados recorridos fijos vinculados al planeamiento, ya que pueden variar y ajustarse a las necesidades de explotación de los recursos, sino que lo que se pretende destacar es su importancia en la relación urbana con el medio natural.

#### 5. De Servidumbres Aeronáuticas:

Parte del término municipal de Eibar se encuentra dentro de la servidumbre aeronáutica de Operación de Aeronaves del aeropuerto de Bilbao, que son las servidumbres que es necesario establecer para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos a un aeropuerto. Las limitaciones que conllevan este tipo de servidumbres operativas cuando además el término municipal está tan alejado del aeropuerto, no son considerables, porque se sitúan muy por encima de los obstáculos existentes en cada área, a pesar de eso, los Ayuntamientos están obligados a solicitar la autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones dentro de las áreas afectadas por la servidumbre aeronáutica antes indicada, como establece el Decreto 584/1972 y el Real decreto Ley 12/1978.



*Plano de Servidumbres de Operación de Aeronaves del Aeropuerto de Bilbao*

## E.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El PGOU tiene capacidad para influir significativamente en los aspectos socio económicos de un municipio, de ahí la importancia de que el modelo resultante responda a las necesidades, tanto de las empresas existentes, como de las potenciales y a las de la población.

De las propuestas descritas en el apartado anterior, entre las que existen a su vez alternativas en cada uno de los ámbitos, se podrá obtener un modelo determinado en función de las opciones que se tomen según los casos. Si bien Otaola mantiene su claro carácter industrial – terciario actual, en otras zonas de la ciudad se han propuesto cambios de uso o pérdida parcial de la superficie de actividades económicas. Habrá que tener en cuenta a la hora de elegir una opción para cada zona, la visión global de la superficie de actividades económicas que se mantendrían y su distribución espacial por la ciudad.

En este sentido, los objetivos generales para la redacción del PGOU, en cierto sentido, pueden ser contrapuestos. Un modelo que apueste por una mayor presencia y mantenimiento de los suelos productivos frente a los residenciales, puede repercutir en una menor superficie de espacios libres u otras mejoras por la menor capacidad inversora y márgenes de las operaciones. Por el contrario, ofrecerá otras ventajas como la oferta de empleo y diversidad de usos en la ciudad.

Si se puede destacar que, en cualquier caso, de la lectura general de las alternativas para cada ámbito, hay unas variables fijas que se mantienen en todos los casos:

- El modelo evita en general la ocupación nuevos suelos.
- Se busca atraer nuevas empresas aprovechando los ámbitos industriales ya desarrollados mejorando su calidad urbana y sus condiciones de accesibilidad
- Se pretende facilitar la instalación de actividades económicas en antiguos edificios industriales rehabilitados que podrían presentar condiciones más acordes con la sostenibilidad como una mayor eficiencia energética, uso de energías renovables, mantenimiento del patrimonio edificado, siendo además este tipo de actuaciones más viables frente a su transformación en edificios residenciales.

Tomando como puntos de partida los criterios anteriores, las alternativas por zonas se podrían resumir en las siguientes:

- En la zona de Matsaria, aunque no se interviene directamente en el polígono, si se hace en el tramo comprendido entre la variante y la ciudad. Las propuestas buscan resolver el problema de acceso, lo que beneficiaría al polígono, se plantean alternativas que mantienen los edificios industriales de mayor valor arquitectónico y liberar el frente este del vial para conseguir calles con dimensiones adecuadas y una mejor calidad urbana. En el caso en el que predomina el sector industrial-terciario, también se propone más al sur de la calle, un nuevo edificio para actividades económicas, lo que reforzaría esa zona como un ámbito enfocado en las actividades productivas. La mejora de la accesibilidad es clave para el desarrollo del barrio, y en especial para los suelos industriales, ya que el acceso desde la variante sería el único punto realmente efectivo.



*Matsaria*

- En la zona de Bidebarrieta-Txonta, algunas de las alternativas apuestan por el mantenimiento de antiguos edificios industriales para que puedan ser rehabilitados y reutilizados con usos de actividades económicas compatibles con el uso de vivienda. Se trata por apostar por el mantenimiento de ciertos elementos del pasado económico de Eibar generando espacios de convivencia de usos diversos para mantener vivos los barrios.
- En el caso de **Barrena**, actualmente con un peso significativo de actividades productivas, se presentan varias alternativas, desde su desaparición y conversión en vivienda o espacios públicos, hasta su mantenimiento y refuerzo en otra. Esta última alternativa, propone para activar la zona, de la mano con una regulación más flexible que facilite instalación de actividades económicas vinculadas al comercio y restauración en dichos pabellones para generar un mayor dinamismo y promover su ocupación. Se plantea como ejemplo, el aprovechamiento de las cubiertas de los pabellones que dan frente a la calle Barrena, al contar con una altura uniforme a lo largo de la calle, a modo de plaza o recorrido lineal peatonal con actividades vinculadas a los propios edificios.
- El estado de la zona industrial de **Asua Erreka**, lleva necesariamente a proponer su transformación, pero en ninguna de las alternativas pasa por su transformación a otros usos como el residencial. Se propone su mejora y reforma total por medio de un proyecto único que se apoye en su cercanía al casco urbano y acceso rodado desde la variante.
- En suelos de marcado carácter industrial en la actualidad como en **Otaola**, las propuestas reordenan la zona, con alternativas que van de intervenciones más conservadoras a intervenciones más ambiciosas como la que plantea un nuevo conjunto de edificios de uso industrial y terciario, mejorando la composición urbana de una de las entradas de la ciudad. La existencia de edificios abandonados y la escasa mejora en el entorno a lo largo del tiempo, llevan a proponer una necesaria transformación del conjunto del barrio, de forma que se obtenga una zona industrial verdaderamente integrada en la ciudad. Con la mejora de su entorno inmediato con la creación de nuevos espacios libres, la continuidad del paseo peatonal al lado del río, la mejora de accesibilidad a la estación de Euskotren son actuaciones que deben ir aparejadas a la recuperación de dichos edificios.

El modelo posibilita la mixtura de usos, para mantener y reforzar el comercio local, aunque la definición de usos permitidos se hará en la normativa que se desarrollará en la aprobación inicial. Las propuestas que se han hecho también se encaminan en ese sentido, eliminando los vacíos urbanos que dejan los edificios abandonados y dándoles uso, se dota a la ciudad de vida, esto unido a la priorización de los recorridos peatonales, la creación de espacios verdes, hacen 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. En este sentido van algunas de las propuestas para las zonas de Bidebarrieta-Txonta, Zezen Plaza, Matsaria, AsuaErreka, Barrena, Otaola,etc.... La nueva redacción de la normativa también puede aprovecharse para recoger nuevas fórmulas de convivencia de usos productivos con vivienda, flexibilidad en los bajos comerciales con posibilidad de talleres asociados a vivienda, por ejemplo.

Se busca, en cualquier caso, una transformación paulatina hacia una industria de calidad capaz de convivir con otros usos como el residencial, enriqueciendo la ciudad al ofrecer empleo suficiente para el municipio y reforzar el papel de centralidad comarcal que viene ejerciendo a lo largo de los años.

*En suelos de marcado carácter industrial en la actualidad como en Otaola, las propuestas reordenan la zona, con alternativas que van de intervenciones más conservadoras a intervenciones más ambiciosas.*

*Se busca, en cualquier caso, una transformación paulatina hacia una industria de calidad capaz de convivir con otros usos como el residencial, enriqueciendo la ciudad al ofrecer empleo suficiente para el municipio y reforzar el papel de centralidad comarcal que viene ejerciendo a lo largo de los años.*

### E.3 USO RESIDENCIAL

Previamente a la determinación del modelo residencial futuro de la ciudad de Eibar hay que recordar el marco de referencia en el que nos encontramos, tanto en las expectativas demográficas del municipio, así como, su traslado a las estimaciones de la planificación territorial regulada en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT). Según estos criterios, nos encontramos ante un escenario probable de mantenimiento de la población actual.

Fruto del cálculo realizado de acuerdo con la metodología de las DOT (Anexo I), se concluye que, a Eibar se le permitiría crecer en un número de viviendas equivalente al 10% del parque residencial actual, o superarlo, si no contempla nuevos sectores residenciales como es el caso.

Por tanto, se establece por las DOT un valor de referencia de 1.357 viviendas. Si tenemos en cuenta que la capacidad del PGOU vigente es de aproximadamente 1.360 viviendas, tal y como se desprende del documento de diagnóstico, cabe pensar que el marco de clasificación del suelo recogido en el propio PGOU, es capaz de ofrecer las previsiones futuras de vivienda sin necesidad de ocupar o “colonizar” nuevos suelos. De ahí que las propuestas planteadas en el capítulo anterior no se hayan contemplado nuevos desarrollos residenciales más allá del suelo clasificado por el PGOU vigente como urbano o urbanizable.

Se apuesta por el modelo de ciudad compacta, ante el considerable porcentaje de vivienda vacía y la necesidad de regenerar el parque residencial edificado, se opta por enfocar las propuestas en la regeneración y rehabilitación, reduciendo los nuevos crecimientos, conformando un modelo claramente no expansivo con una densidad edificatoria igual o menor a la planteada por el PGOU vigente.

La base sobre la que se parte para proponer alternativas enfocadas a conseguir los objetivos del Avance, la constituyen, por un lado, las edificaciones existentes y por otro, las zonas residenciales que se encuentran actualmente en proceso de desarrollo, que se opta por mantener debido a su avanzado grado de desarrollo.

El modelo será el resultado de reordenar zonas, intervenir puntualmente en ellas, liberar espacios en el interior de las manzanas, completar frentes de calle, así como de rehabilitar, reutilizar y derribar edificios en mal estado o abandonados, así como transformar zonas con predominio de uso industrial. Se aprovecha la mejora de la calidad urbana para situar nuevas zonas residenciales ofreciendo una oferta residencial de calidad asociada a la mejora de los espacios públicos.

Por último, se proponen también puntualmente nuevos edificios de viviendas.

Las alternativas planteadas para cada una de las zonas, ponen énfasis en aspectos diferentes, por lo que es importante, que el conjunto conformado por las alternativas finalmente elegidas, sea equilibrado. Si en algunas zonas se opta por las soluciones que tienen un mayor peso de las actividades económicas, en detrimento del uso residencial, se debería tener en cuenta que en otras zonas quizás deba optarse por las alternativas que ponen más énfasis en el uso residencial.

*Se apuesta por el modelo de ciudad compacta, ante el considerable porcentaje de vivienda vacía y la necesidad de regenerar el parque residencial edificado, se opta por enfocar las propuestas en la regeneración y rehabilitación, reduciendo los nuevos crecimientos*

*Las alternativas planteadas para cada una de las zonas, ponen énfasis en aspectos diferentes, por lo que es importante, que el conjunto conformado por las alternativas finalmente elegidas, sea equilibrado*

Cabe destacar, que en la totalidad de las propuestas donde se recogen recalificaciones de suelo teniendo como resultado final nuevas viviendas, tienen entre sus objetivos mejoras en el espacio público, tanto en la obtención de nuevas plazas, parques o recorridos peatonales.

Entre las propuestas que plantean una **reordenación de suelo residencial**, están las de **Zezen Plaza**, que reordena la parcela ocupada por la plaza de toros y el cuartel de la Guardia Civil, la reconfiguración de la zona comercial de Otaola en su conexión con Argatxa y la reconversión de Barrena en un entorno residencial tomando al río como eje central.

Por otro lado, se plantean propuestas de regeneración de barrios como, **Txonta, San Kristobal, Bidebarrieta, Matsaria, Arragueta y Amaña**, donde se plantean nuevos edificios residenciales, deremate de los frentes de calle con nuevos edificios residenciales, realinear aceras, liberar espacio en el interior de las manzanas, etc. Se trata, por tanto, de operaciones de cirugía urbana

Otras propuestas ponen énfasis en el **aprovechamiento de edificios industriales para uso residencial** ya sea rehabilitándolos o derribándolos como en **Otaola** donde se sustituye el único pabellón que existe entre las viviendas de la casa taller Zamakola y el supermercado por un edificio de uso residencial, o **Txonta** donde se proponen nuevos edificios de viviendas en suelos ocupados por edificios de actividades económicas y la reutilización de edificio terciario para uso residencial.

Las alternativas planteadas presentan **diferentes niveles de ocupación del suelo**, como en el caso de **Bolingua** que van desde proponer solo el remate de medianeras existentes liberando el ámbito de suelo urbanizable recogido en el PGOU vigente, hasta plantear soluciones intermedias entre esta última y su desclasificación.

Resumiendo, nos encontramos con un abanico muy variado de soluciones que pueden abarcar escenarios muy diferentes según el modelo que se elija. El número de viviendas máximo que podrían tener cabida en el hipotético caso de que se optara por alternativas en las que predominen las soluciones residenciales frente a otras, con mayor mezcla de usos, estaríamos hablando de una capacidad residencial total inferior a la que actualmente contempla el PGOU. Y esto es así, porque buena parte de las intervenciones que se proponen se basan en la regeneración de barrios o edificaciones existentes, por lo que se trataría en buena parte de los casos, de ejercicios de sustitución

En el cuadro de la derecha, se refleja el máximo escenario residencial contemplado en las alternativas descritas, quedando por debajo de lo propuesto por el PGOU vigente.

Se ha buscado **distribuir el uso residencial en las diferentes zonas de la ciudad para satisfacer la demanda de vivienda** y a su vez solucionar el problema de vivienda vacía. Es importante que, dentro de este uso, los diferentes tipos de viviendas; libre, tasada, de precio protegido, también estén bien distribuidos en la ciudad, para evitar formación de guetos y favorecer la integración. Los estándares definidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo para Vivienda de Precio Protegido (VPP) se deberán cumplir, habiéndose incrementado con respecto a los que en su momento se contemplaron.

**MÁXIMA CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL CONSIDERADA EN LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS**

ZONAS	SUPERFICIE VIVIENDA M2
OTAOLA	985,50
AMAÑA	2529,20
JARDINES ARGATXA	0,00
ZEZEN PLAZA	11610,00
SAN KRISTOBAL	2004,00
URKI-BOLINGUA	11422,00
BIDEBARRIETA - TXONTA	28254,40
SAKUN	9053,00
ESTACION MATXARIA	17763,00
ASUA ERREKA	1065,00
BARRENA	16790,00
AZITAIN	0,00
OTAOLA - ARGATXA	17572,00
<b>TOTAL INCREMENTO M2 VIVIENDAS</b>	<b>119048,10</b>

También es importante señalar que, por ser un municipio de más de 20.000 habitantes, está obligado a reservar en las previsiones del futuro PGOU un mínimo de Alojamientos dotacionales, es decir, equipamientos residenciales de titularidad pública tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados.

Concretamente, se deben reservar 1,5 m<sup>2</sup> - 2,5 m<sup>2</sup> de alojamiento dotacional por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de techo de uso residencial o por cada nueva vivienda prevista en planeamiento. Así mismo, la Ley de Suelo y urbanismo establece la obligatoriedad de la ordenación pormenorizada de definir la ubicación exacta de los mismos.

En las propuestas descritas se han identificado posibles ubicaciones de los citados Alojamientos dotacionales, entre los que podemos destacar antiguos equipamientos que queden en desuso, como el antiguo ambulatorio o en operaciones de transformación urbanística como en la zona de Zezen plaza.

Será en la siguiente fase, redacción del documento de aprobación inicial, cuando se tenga que resolver exactamente la situación de esta reserva de vivienda protegida.

## **E.4 RED DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

### **E.4.1 ESPACIOS LIBRES**

Eibar es una ciudad muy densa y, por tanto, dispone de escasa superficie de espacios libres comparada con otras urbes, siendo este uno de los aspectos urbanísticos más críticos de la ciudad, de ahí la importancia y necesidad de afrontar acciones que tiendan a minimizar el problema. El esponjamiento de la ciudad es uno de los grandes retos y objetivo de la revisión del PGOU.

La forma de intervenir en la ciudad para obtener unas ratios mejores de espacios libres por habitante sin ocupar nuevos suelos no urbanizados, consiste en la reordenación de la trama urbana regenerando aquellas zonas que necesiten revitalizarse junto con suelos de oportunidad que por las circunstancias actuales se consideren oportunos incluir.

En este sentido, las propuestas descritas anteriormente, tanto en las que el uso predominante es el de actividades económicas, como en el de usos residenciales y/o equipamientos han tenido como punto de partida la necesidad de redefinir el espacio público. Y en esa redefinición, se han tenido en cuenta posibles encajes con soluciones de respuesta a problemas muy concretos en ese lugar, pero, que en su conjunto puedan vincularse y prestar una red coherente.

El modelo apuesta claramente por el incremento de espacios libres, por lo que se han planteado una serie de actuaciones como:

- Liberar espacio interior de manzanas residenciales.
- Reconvertir zonas de aparcamiento en pequeñas plazas para los barrios.
- Derribar edificios abandonados o en mal estado para dejarlos como espacios libres.
- Aprovechar espacios libres interiores existentes abriéndolos al exterior.
- Trasladar determinados edificios, como gasolineras, para liberar el suelo que ocupan.
- Poner en valor espacios residuales, como en el caso de los espacios entre las torres Amaña junto al Paseo de la Igualdad.
- Crear parques periféricos accesibles para la mayor parte de ciudadanía.
- Generar espacios libres de proximidad y paseos peatonales de calidad.

Se ha hecho un especial esfuerzo en la creación de parques periféricos, como los que se proponen para Sakun, Asua-Erreka y Bolingua, consiguiendo grandes espacios verdes para la ciudad que sirven de transición entre ésta y la naturaleza, generando no solo un espacio disfrutable sino también ejerciendo de tratamiento paisajístico en parte de los frentes de ciudad. Para cada zona se han planteado distintas alternativas en las que la extensión de los espacios libres varía.

En los casos en que se elija la alternativa que plantea la mayor extensión de espacio libre para una determinada zona, es necesario valorar la manera en la que se va a llevar a efecto la obtención del suelo y cómo repartir o compensar los derechos edificatorios en cada uno de los ámbitos si existieran.

Hay zonas donde decantarse por la alternativa más “verde” puede implicar gestiones más complejas, donde se debería tener en cuenta las principales cargas que habría que afrontar, como por ejemplo en el caso de Barrena, que serían al menos las siguientes:

- Compra o expropiación de los suelos.
- Indemnizaciones por las actividades existentes, así como los realojos de las viviendas.
- Derribo de las construcciones actuales.
- Descontaminación del suelo
- Descubrimiento de río
- Reurbanización del espacio liberado.

El modelo recoge los espacios libres existentes integrados dentro del Sistema General de Espacios libres en el PGOU vigente (sin incluir los contemplados en suelo no urbanizable, salvo Arrate), aunque no estén aún desarrollados, e incluye los resultantes de las diferentes propuestas planteadas. Como el modelo definitivo está abierto, se detallan en la tabla adjunta, las superficies de espacios libres considerando entre la variedad de propuestas, la alternativa más ambiciosa y la más conservadora.

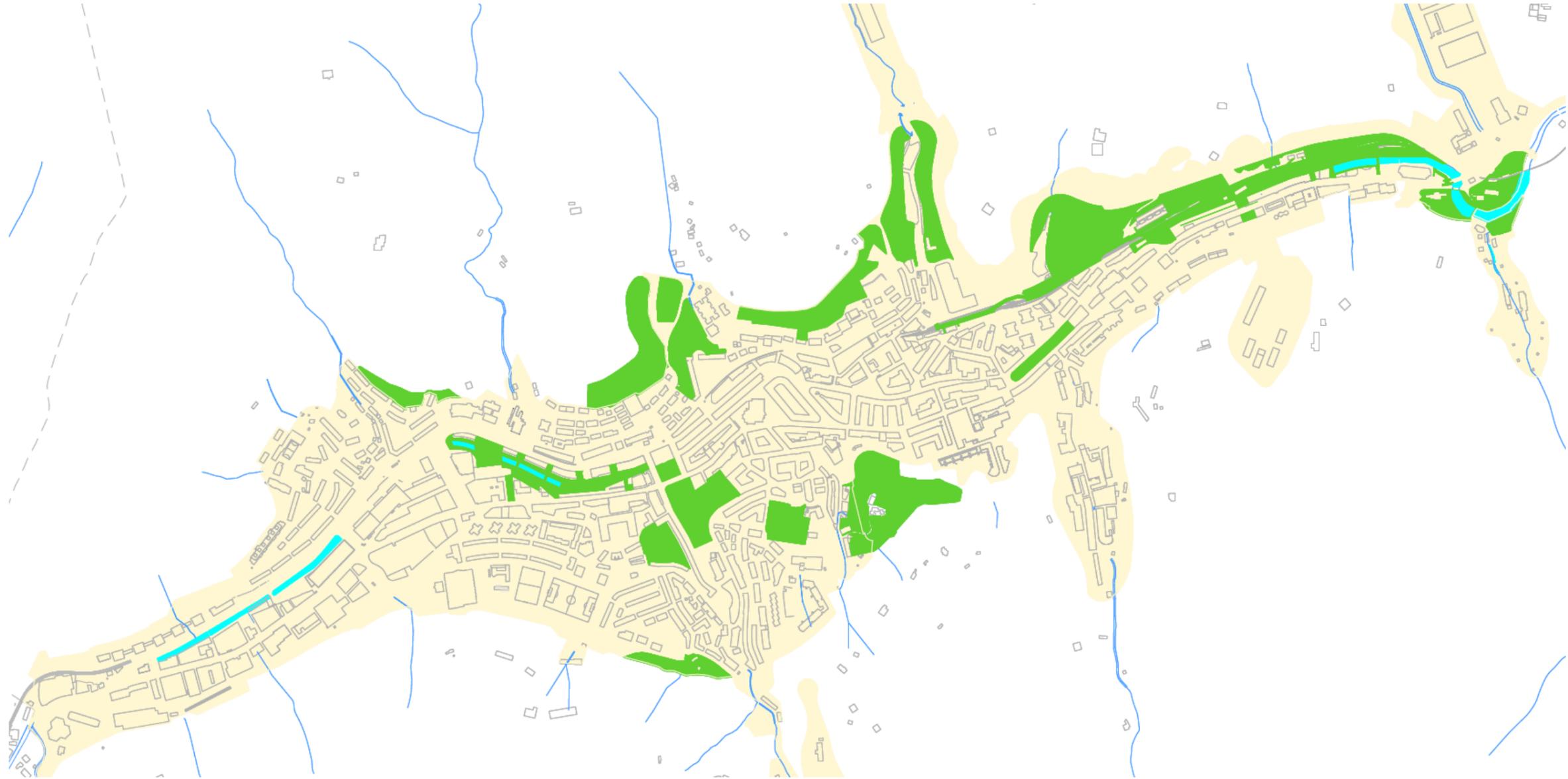
Por lo que se puede apreciar que la superficie de los Sistemas Generales de espacios libres no es una cifra fija, sino que varía dentro de una horquilla que va de 343.599m<sup>2</sup> a 377.868m<sup>2</sup>

El estándar que establece la Ley 2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio para Sistemas Generales de Espacios Libres es de 5m<sup>2</sup> por habitante. Calculándolo con el último dato censado por Eustat (2020), la población total de Eibar desde 27.474 habitantes, la superficie total de Sistemas Generales de Espacios Libres, debería ser como mínimo para cumplir la ley, 137.245 m<sup>2</sup>, aun considerando que se elijan las alternativas más conservadoras, con menor superficie de espacios libres se cumpliría con el estándar mínimo que la ley determina.

A todas estas cuestiones aquí planteadas habría que añadir otras áreas de esparcimiento dentro de la ciudad que no cuentan con la calificación de espacios libres, por ejemplo, la red de calles que se peatonalicen o que contemplen situaciones de coexistencia entre peatón y el vehículo. En este sentido, las operaciones que se lleven a cabo en el centro de la ciudad son claves para estructurar esta red.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
SSGG PGOU VIGENTE EN SU	140230	
SSGG EN SNU PGOU VIGENTE -ARRATE	434720	
<b>TOTAL PGOU VIGENTE</b>	<b>574950 m2</b>	
<b>PROPUESTAS</b>	<b>MÁXIMO</b>	<b>MÍNIMO</b>
ZEZEN PLAZA	6216 m2	6216 m2
URKI BOUNGUA	24587 m2	0 m2
ASUA ERREKA	14099 m2	7669 m2
BARRENA	16601 m2	14371 m2
AZITAIN	7857 m2	7253 m2
MATSARIA	21695 m2	21277 m2
<b>EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		
ARRATE	146583 m2	146583 m2
<b>TOTAL PROPUESTAS</b>	<b>237638 m2</b>	<b>203369 m2</b>
<b>TOTAL (PGOU VIGENTE SSGG EELL SU + AVANCE SSGG EELL EN SU+ AVANCE SSGG EELL EN SNU)</b>	<b>377868 m2</b>	<b>343599 m2</b>

*Propuesta de superficie de Sistema General de Espacios Libres*



*Propuesta de Sistema General de Espacios Libres*

#### E.4.2 EQUIPAMIENTOS

La superficie actual de equipamientos se estima suficiente para las necesidades actuales del municipio, no obstante, las operaciones de regeneración urbana permitirán la obtención de nuevos suelos que conllevan una oportunidad para el bienestar de los ciudadanos. La mayoría de estos equipamientos propuestos no cuentan con un uso definido, sino que están abiertos a las necesidades futuras del ayuntamiento. También se puede considerar la conveniencia de trasladar o sustituir alguno de los equipamientos existentes a los nuevos lo que permitirá disponer del suelo liberado para otros usos, incluido el de espacio libre.

Las propuestas permiten definir la ubicación de nuevos equipamientos de una manera flexible, además se plantea la reubicación de equipamientos en edificios industriales, de esa manera se aprovecha el patrimonio industrial y se mejora la situación de los equipamientos que en algunos casos están en edificios que se han quedado pequeños para sus necesidades y en otros se encuentran en zonas con difícil accesibilidad, como es el caso de la guardería y la escuela de adultos que se encuentran en la calle Isasi.

También se plantean nuevos edificios equipamentales como en el caso de algunas propuestas para la plaza de toros, lo que permite disponer de un suelo en un lugar estratégico que el Ayuntamiento administrará en función de las necesidades futuras, bien para acoger algunos servicios que actualmente cuenten con problemas o bien, para generar nuevas oportunidades.

Se permite la ubicación de edificios vacíos como el antiguo ambulatorio, edificios industriales como Alfa Microfusión, edificio Laspiur, con usos equipamentales, ya sea alojamientos dotacionales o el Instituto Municipal de formación profesional básica de Eibar que se encuentra actualmente repartido en dos locales al no tener suficiente superficie para sus propias necesidades, por lo que se plantea trasladarlo a algún edificio desocupado.

Respecto a los alojamientos dotacionales también se han planteado otras posibles ubicaciones como la zona de la Plaza de toros y en la zona del Cuartel de la Guardia Civil.

Como fórmula alternativa en la regeneración de barrios de la ciudad, también se invita a la figura del equipamiento privado, las propuestas para Asua Erreka plantean importantes superficies destinadas a este tipo de equipamiento compatibilizándolo con otro tipo de usos complementarios.

La flexibilidad es la principal característica del modelo, respecto a los equipamientos, para que así las ubicaciones definitivas de cada tipo de equipamiento respondan a las necesidades específicas de su uso y a las de la población, y los diferentes edificios se aprovechen de la mejor manera ubicando en ellos el equipamiento que más se adecúe a ellos ya sea por su tipología o ubicación.



*Edificio Alfa Microfusión*

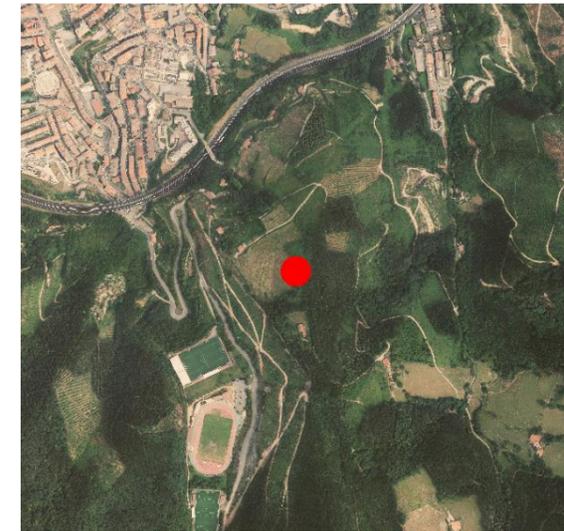
#### Cementerio.

En el caso del cementerio, se contemplan distintos escenarios:

- Reordenación parcial del cementerio, reduciendo ligeramente su superficie. Mantener la ubicación actual se justifica por la dificultad de encontrar una alternativa adecuada en cumplimiento de la legislación vigente para nuevos cementerios que además sea un lugar de fácil acceso para la población. Aprovechando la compactación del cementerio se podría obtener una parcela dotacional complementaria a los nuevos espacios libres propuestos en la zona de Urki.
- Reubicación del cementerio, manteniendo únicamente la capilla y la puerta de acceso al cementerio que están protegidas en el catálogo Municipal de Patrimonio Cultural, como elementos singulares. Como alternativas de nueva implantación se contemplarían las siguientes:
  - o Se mantiene la propuesta del PGOU vigente que contemplaba su reubicación en Altamira, y la transformación del actual en un parque urbano, a pesar de que presenta problemas de distancia mínima a uso residencial de 500 m. que fija el RD 2263 /1974 de 20 Julio por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. El Decreto 202/2004, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, actualiza en parte el Real Decreto estatal, pero no regula las distancias, por lo que se debe cumplir el Reglamento estatal.
  - o Por otro lado, se plantean otras opciones de reubicación del cementerio, donde podría salvarse la condición de distancia mínima legal a barrios residenciales, al norte de los polígonos industriales de Azitain y Matsaria, los dos se encuentran relativamente próximos a la trama urbana.



*Nuevas ubicaciones propuestas para el cementerio*



*Ubicación propuesta PGOU vigente*

## E.5 INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

### E.5.1 EL MODELO DE MOVILIDAD

El modelo de movilidad propuesto para el Avance se basa en favorecer la sostenibilidad desde la ordenación urbanística, priorizando modos de movilidad más limpia, como la peatonal y ciclista, buscando reducir la presencia del vehículo privado en la trama urbana.

El Plan actual buscaba una mejor calidad de vida para los eibarreses mediante la implementación de una estrategia de transporte sostenible. En esta misma dirección, el Avance marca directrices en relación al modelo de movilidad buscado para el territorio, proponiendo que se planteen ordenaciones que deriven en una reducción de los movimientos motorizados. Se busca la consecución de que los desplazamientos en la ciudad sean inferiores a 15 minutos. Complementariamente, se propone potenciar la movilidad multimodal y priorizar el transporte público.

Los inconvenientes que se encuentran en Eibar para implantar este modelo de movilidad, son la estrechez de sus calles, los problemas de aparcamiento existentes en varias zonas y la falta de accesibilidad al transporte público.

En cuanto a las herramientas para conseguir un nuevo modelo de movilidad, cabe destacar las peatonalizaciones, la consecución de nuevos espacios públicos en zonas constreñidas mediante actuaciones de regeneración, una utilización más efectiva de la variante incluyendo aparcamientos disuasorios en puntos estratégicos con fácil acceso al centro urbano, la construcción de ejes peatonales accesibles, que enlacen espacios libres y equipamientos en una red continua, con conexiones accesibles a los barrios, la conexión de calles buscando efectos disuasorios para el tráfico por medio de calles más próximas a la trama urbana.

Las conexiones peatonales planteadas entre distintas zonas de la ciudad tendrán ligeras variaciones en función de las alternativas que finalmente se elijan.

Las propuestas planteadas buscan ofrecer recorridos peatonales seguros y más amables entre distintas zonas de la ciudad:

- Conexión del acceso a la ciudad por Otaola con el Hospital de Sub Agudos, a través del nuevo paseo del río mejorando el acceso a la estación de la Universidad. Se ha propuesto un nuevo paseo peatonal en la manzana formada por la calle Santa Inés y Otaola que enlaza Jardines de Argatxa con el Hospital de Sub Agudos. De esta forma podríamos tener un eje peatonal desde la universidad hasta la zona del polideportivo.
- Acceso a las piscinas desde la Plaza Untzaga. A través de la nueva plaza al oeste de los jardines de Argatxa, siguiendo por la calle peatonalizada, Egiguren – Tarren, y por el espacio público en la Plaza de Toros, donde se propone ubicar unos ascensores que salvarían el desnivel hasta la cota de la calle Juan Gisasola, llegando a ella a través de los bajos de uno de los edificios, que además serviría para vincular el edificio de equipamiento y el nuevo espacio público en Plaza de Toros, con el centro de la ciudad.

*Se busca la consecución de que los desplazamientos en la ciudad sean inferiores a 15 minutos.*

*En cuanto a las herramientas para conseguir un nuevo modelo de movilidad, cabe destacar las peatonalizaciones, la consecución de nuevos espacios públicos en zonas constreñidas mediante actuaciones de regeneración.*

- Enlace de la zona norte de la ciudad, se propone un parking disuasorio cerca a la entrada a la variante en Amaña, de modo que se eviten tráficos de paso por el barrio, facilitando un recurso fácil al vehículo privado
- En la zona deportiva de Santa Inés, se proponen unas escaleras entre esta calle y la carretera a Elgeta.
- Recorrido alternativo en su mayor parte peatonal, desde la Plaza Untzaga hasta la calle Galicia, por el parque Txaltxa Zelai siguiendo por el espacio público ganado al cementerio, calle Bolingua y su prolongación hasta calle Arane.
- Circulación por el barrio de Matsaria y conexión del acceso a la ciudad con ésta. Ampliación de calle Matsaria creando un eje peatonal longitudinal con conexión con la estación del tren y desde este, tener acceso al centro de la ciudad, al paseo sobre las vías del tren en dirección a Azitain. Se posibilitaría la ubicación de un aparcamiento disuasorio aprovechando su cercanía al centro urbano y rápido acceso a la variante viaria.
- Conexión de AsuaErreka con la ciudad, esta zona está especialmente desvinculada en su configuración actual. Su recuperación pasa por la transformación de los pabellones actuales con nuevos usos entre los que tendría cabida un aparcamiento disuasorio aprovechando también su accesibilidad desde la variante. Se podría conectar con ascensor con el paseo propuesto sobre las vías del ferrocarril.
- Conexión de Barrena. En las alternativas que proponen el descubrimiento de buena parte del río en esta zona, permitiría ganar para la ciudad un recorrido lineal peatonal-ciclable por la zona baja de la ciudad teniendo acceso hasta casi el centro de la ciudad ofreciendo un recorrido más urbano, en contraposición con el paseo sobre las vías del tren que cuenta con un carácter más periférico. Esta zona actuación proporciona un nuevo acceso a la estación de Azitain dotándola de un nuevo protagonismo.
- Conexión de la zona Murrategi con el resto de la ciudad. Se puede realizar a través de un paseo peatonal hasta alcanzar la calle Saratsuegi, después por la calle Barrena hasta el paseo del río, también por el paseo sobre las vías del tren al que se llega por una calle prioritariamente peatonal.

#### Aparcamiento.

En las distintas alternativas para cada zona, se han planteado una serie de edificios dentro del uso de Actividades Económicas, que pueden ser tanto industriales, comerciales o de parking. De forma resumida, en las propuestas presentadas se han propuesto los siguientes aparcamientos y/o edificios donde es posible el uso aparcamiento:

- En Otaola se podría contemplar un aparcamiento bajo rasante en la parcela industrial abandonada junto al hospital.
- En Amañajunto al acceso a la variante en calle Karlos Elgezua.
- En Bidebarrieta-Txonta, en las propuestas donde se mantienen edificios de uso terciario.
- En Matsaria en la parcela en la que se ubica el edificio industrial desocupado junto a las vías.

- El edificio del INEM se derribaría para conseguir un aparcamiento. Se aprovecharía esta actuación para mejorar la conexión entre Matsaria y el Paseo de Urkizu.
- En Asua Erreka, aprovechando el acceso de la variante.
- En Barrena, se plantea la reutilización de edificio de uso industrial próximo a la estación de servicio como edificio de viviendas en las plantas altas, y albergar aparcamientos en las bajas.
- En Azitain se plantea un parking exterior en la parcela del instituto.

De todo ello, cabe destacar la importancia que se le da a los aparcamientos situados junto a la variante en cuanto que evitan tránsitos urbanos por su rápida accesibilidad y cercanía a los barrios próximos.

Entre los medios más limpios de movilidad que se busca fomentar, está el vehículo eléctrico, como criterio general se recomienda la ubicación de puntos de recarga eléctrica de vehículos, en las gasolineras y los aparcamientos, tanto públicos como privados.

#### Transporte público

Está demostrado la eficacia del transporte público como medida de reducción de los impactos nocivos que suponen para la ciudad la movilidad motorizada. Preservar y potenciar el transporte público debe constituirse en una prioridad en todo proceso de revisión del planeamiento.

Por la estructura física de Eibar, lineal de Este a Oeste, facilita en parte el aprovechamiento eficiente de redes lineales de transporte como es el ferrocarril y la vialidad principal que atraviesa el casco urbano.

La infraestructura ferroviaria forma parte importante del municipio, siendo una de las principales vías de comunicación. En este sentido, será clave la aplicación de los conceptos como la integración urbana a la hora de desarrollar áreas cercanas a estas infraestructuras.

Dentro de la planificación establecida por el ente gestor de la línea, está el desarrollo del desdoblamiento de vía en los tramos aun no ejecutados para la mejora del servicio. Caben destacar en este sentido, los tramos entre estaciones a las que habrá de buscar nuevos trazados ante la falta de espacio físico en las inmediaciones de la vía actual.

Las intervenciones previstas sobre la línea del ferrocarril desde un punto de vista urbanístico se pueden resumir en las siguientes:

- Mejora de la accesibilidad a la estación de la Universidad y su relación con los recorridos peatonales
- Potenciar el papel de la estación de Eibar convirtiéndola en un centro intermodal.
- Mejorar la accesibilidad a la estación de Azitain, abriéndola a la calle Barrena, eliminando el recorrido actual.



*Estación de la Universidad*

En cuanto al servicio de autobús interurbano, se incluyen propuestas sobre la estación de autobuses:

- Ubicación actual con una reordenación del espacio facilitando la continuidad entre Ego Gain y Untzaga.
- Otaola, en la parcela industrial sin uso junto al hospital donde se podría complementar con un aparcamiento.
- Matsaria. en la zona próxima a la estación de tren donde se podría complementar con un aparcamiento. Haya que tener en cuenta que esta alternativa solo es posible si se ha reordenado la zona industrial por la que se accede por la insuficiencia de sección de la calle Matsaria desde el acceso de la variante.
- Azitain, en la plataforma de la actual estación de servicio junto a la estación de tren.

### **E.5.2 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS**

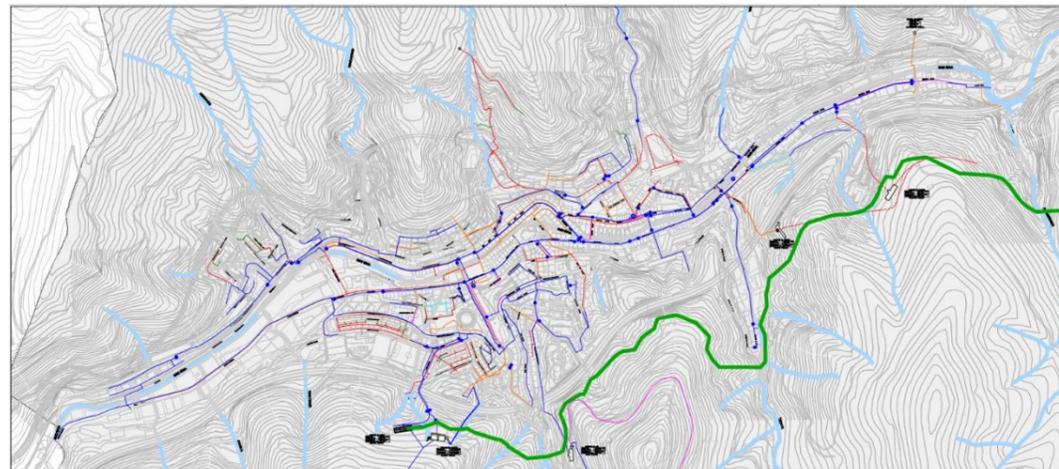
En general, las diferentes redes no han sufrido variaciones ni ampliaciones, ya que la ciudad no ha crecido en cuanto a extensión de nuevos suelos urbanizados, aunque cabría destacar como excepción, la red de telecomunicaciones que sí que ha sufrido un desarrollo importante debido al avance tecnológico que se ha dado en éstas. Y dado que las propuestas de ordenación urbanística contempladas en el presente Avance tampoco contemplan un crecimiento en tal aspecto, no será necesario plantear alternativas de desarrollo de estas redes, tales como abastecimiento, saneamiento, distribución de gas, etc., que deberán ir ajustándose a las necesidades que en cada caso se demanden.

Puntualmente sí se pueden destacar algunas cuestiones que deben abordarse y preverse en el nuevo PGOU, a pesar de que éstas no lleven consigo cambios sustanciales en la ocupación del suelo, ya que están suelen discurrir por suelos de titularidad pública, calles y carreteras y cauces. Entre ellas las siguientes.

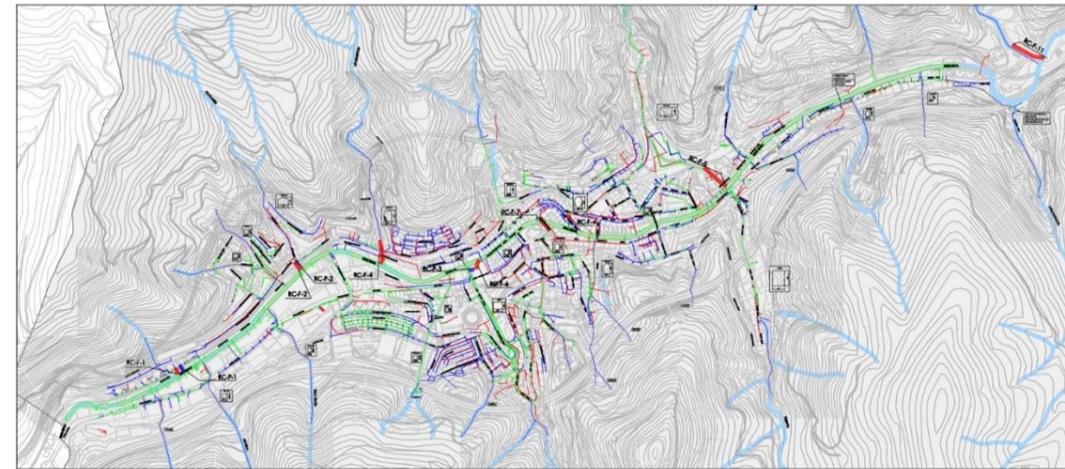
- El sistema de saneamiento del municipio de Eibar está basado en un sistema ramificado de tuberías, tanto de pluviales y fecales en redes separativas como unitarias. Algunas de estas desembocan en el río Ego, mientras que otras son recibidas por el colector de aguas residuales, gestionado por el Consorcio de Aguas, que deriva en el colector general de Deba, el cual transportará estas aguas a la EDAR de Apraitz (Elgoibar). Se deberá ir progresivamente incorporando el conjunto de redes de fecales a la depuradora en la medida de lo posible para recuperar medioambientalmente los cursos fluviales. Singularmente, entre los trabajos pendientes de desarrollo, estaría por tratar el problema de las aguas residuales provenientes del polígono industrial Goitondo (Mallabia).
- En cuanto a la red de telecomunicaciones, se deben plantear mejoras en el medio rural equiparando los servicios prestados en todos los ámbitos del municipio.
- Ante el riesgo de inundabilidad existente en diferentes zonas urbanas, cabe buscar soluciones que minimicen el riesgo, mejoras en los tramos abiertos, apertura de otros soterrados, etc. Dichas zonas urbanas serían las siguientes:
  - o Azitain y el acceso a Murrategi.
  - o Zonas industriales ligadas a la carretera N-634, situadas al este de la rotonda en la que confluyen la carretera nacional con la variante, la salida este de la autopista AP-8 y el acceso al polígono industrial Azitain.

Por otro lado, las siguientes zonas urbanas también presentan riesgo de inundabilidad, pero en menor medida:

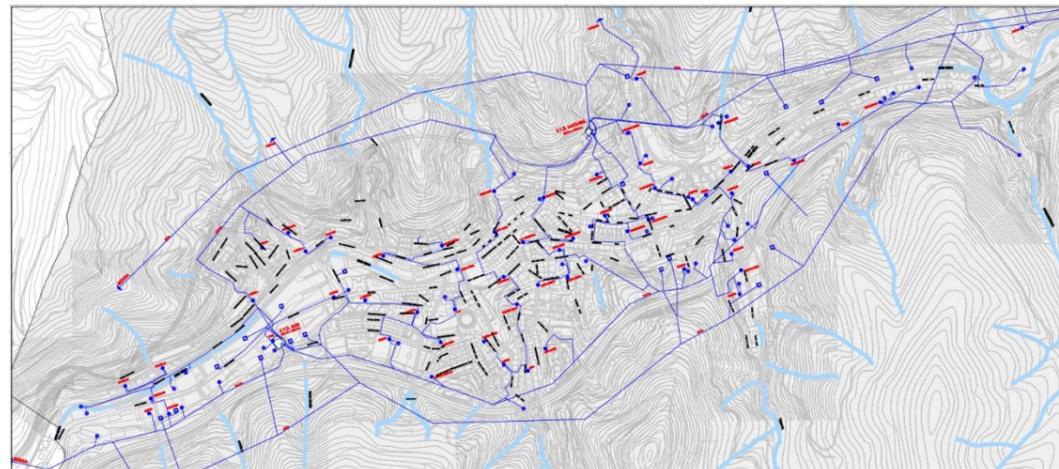
- El acceso al polígono industrial Ibur-erreka (se encuentra en término municipal de Zaldibar) y a la Universidad de Eibar.
- Las calles Ubitxa y Juan Gisasola, llegando a alcanzar el cruce entre Isasi y Unzaga.
- La calle central de Txonta, hasta alcanzar el paseo de Urkizu.



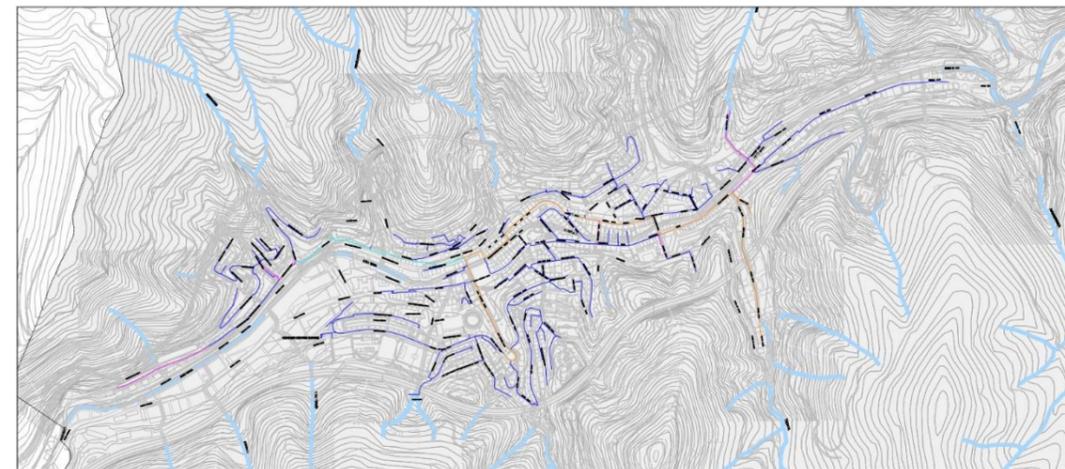
*Red de abastecimiento*



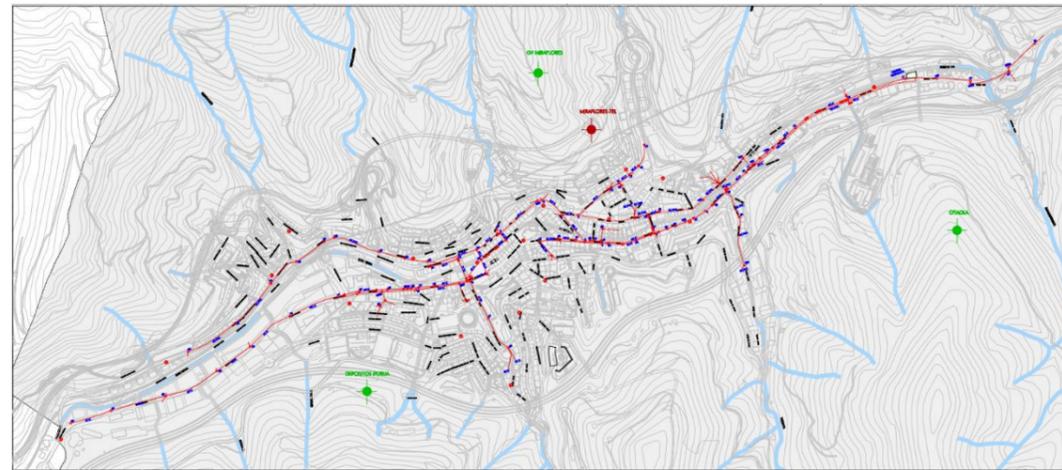
*Red de Saneamiento*



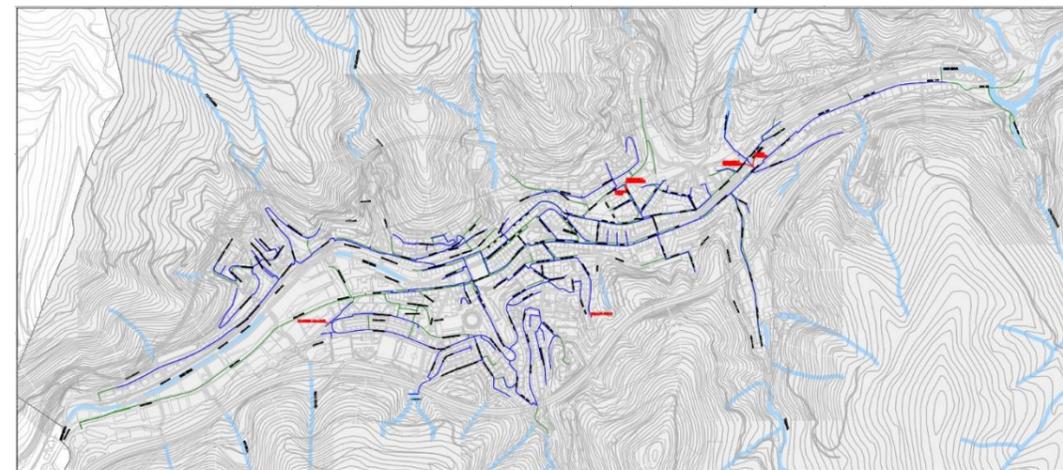
*Red de Eléctrica*



*Red de Gas*



*Red de Telefonía*



*Fibra óptica*

## E.6 SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Para conseguir un planeamiento urbanístico sostenible y eficiente no debe enfocarse únicamente en reducir el uso de nuevo suelo, tendiendo así a la rehabilitación y regeneración de suelos residenciales e industriales, sino que se deben adoptar conceptos como la movilidad, la salud pública, las infraestructuras de servicios, etc.

En ese sentido, priorizando redes de servicios urbanos, como pueden ser abastecimiento, saneamiento, alumbrado público, residuos, etc., sobre las infraestructuras de carreteras, y con un adecuado índice de biodiversidad con buen acceso a los espacios verdes, se favorecerá un medio urbano más sostenible y unas ciudades más sanas.

Así mismo, fomentar una movilidad sostenible y la eficiencia en el uso de recursos como agua y energía resulta fundamental para un desarrollo sostenible de las ciudades, minimizando el impacto sobre los acuíferos, la generación de residuos urbanos y la contaminación del aire.

Atendiendo a lo establecido en la Conferencia de Paris sobre el Clima COP21, con el fin de evitar el cambio climático, se contemplan las siguientes medidas:

- Una gestión eficiente de los residuos, con la aplicación de modelos de economía circular.
- Una gestión eficiente del ciclo integral del agua, reutilizando tanto el agua de lluvia como el agua residual, y minimizando a su vez la afección de aguas subterráneas.
- Estrategias encaminadas en lograr un ahorro del consumo de la energía, con un uso eficiente de la energía, concienciando a la sociedad en un consumo responsable que reduzca la demanda, diseñar y construir los nuevos edificios con criterios de máxima eficiencia y rehabilitar los edificios actuales.
- Estrategias que fomenten la implementación de energías renovables, incorporando la producción de energía generada en los nuevos edificios acorde a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, aplicando sistemas que empleen fuentes de energía renovable en los edificios, tales como sistemas geotérmicos, de biomasa, solar térmica, fotovoltaica, aerotérmica, así como otras tecnologías altamente eficientes como los sistemas de cogeneración.
- Fomento de la captación del CO2 urbano, mediante la reforestación de bosques y montes, y la restauración de suelos urbanos degradados para su transformación en sumideros de CO2.
- Reducir las emisiones y conseguir el autoabastecimiento en alimentos, potenciando los productos locales y su consumo que promueve el comercio local.

*Fomentar una movilidad sostenible y la eficiencia en el uso de recursos como agua y energía resulta fundamental para un desarrollo sostenible de las ciudades, minimizando el impacto sobre los acuíferos, la generación de residuos urbanos y la contaminación del aire.*

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se plantean diferentes conceptos con el fin de integrar estas ideas de desarrollo sostenible en el futuro planeamiento urbanístico.

Por un lado, empleando aguas pluviales para trabajos de riego, se reduciría el consumo de agua, reduciendo tanto el coste económico como el ecológico. Esto podría conseguirse mediante un drenaje sostenible, en el que se canalizaría el agua de lluvia a zonas cercanas a su recogida. De esta manera, además del aprovechamiento del agua que se haría, aumentaría el tiempo de escorrentía y se reduciría la cantidad de agua que se acumularía en las zonas inundables de la ciudad. Igualmente, podría acumularse agua de lluvia en depósitos diseñados a tal efecto, para su posterior uso como agua de riego, consiguiendo así los mismos objetivos comentados anteriormente.

Siguiendo con el foco fijado en reducir el consumo de agua, existen diferentes métodos para hacer un uso más eficiente del agua potable. Entre los más habituales se encuentran el riego por goteo y el uso de fuentes hídricas no convencionales. Estas fuentes se diferencian de las convencionales por usar agua reciclada o desalinizada. Eibar se nutre del agua obtenida de las presas de Aixola y Urkulu, interconectadas entre sí, abastecidas por las aguas provenientes de las montañas que rodean la comarca. La ETAP está situada en la avenida Otaola, y gestionada por el consorcio de Aguas de Gipuzkoa depura el agua proveniente de la presa de Aixola. Con el empleo de estas fuentes no convencionales se reduciría la cantidad de agua limpia utilizada.

En cuanto al alumbrado público, una iluminación eficiente debe estar orientada a evitar la contaminación lumínica, empleando un nivel de iluminación adecuado para cada zona, y evitando el exceso de iluminación. Es importante prestar atención a la iluminación de zonas de riesgo especial, como pueden ser las zonas descubiertas del río o zonas que por perspectiva de género requieran de mayor iluminación. Se optará por un sistema de alumbrado de bajo consumo y de un reducido coste de mantenimiento, pudiendo instalar sensores de proximidad en determinadas zonas a fin de no desaprovechar energía no necesaria.

Para la obtención de energía eléctrica, se priorizarán los sistemas de generación renovables, como la energía solar térmica, solar fotovoltaica, eólica, mini eólica, biomasa, geotérmica o de bomba de calor.

Garantizando el suministro de gas natural a todas las viviendas, se conseguirá reducir la cantidad de gases contaminantes. Este gas natural podrá ser utilizado igualmente para el funcionamiento de sistemas ACS, considerablemente más eficientes y seguros que los sistemas de calderas individuales.

Cuando se trate de instalar antenas de telecomunicaciones, se prestará especial atención a evitar áreas con edificios especialmente sensibles como pueden ser colegios, residencias, hospitales, etc.

La recogida de residuos más adecuada será la recogida neumática, por lo que sería adecuado estudiar la instalación de este sistema en la ciudad. En cuando las plantas de tratamiento de residuos, puntos limpios y vertederos, la situación actual es la siguiente: Los residuos generados en Eibar eran trasladados hasta 2020 al vertedero del barrio Eitzaga, en el término municipal de Zaldibar, pero tras el grave accidente ocurrido en dicho vertedero pasaron a ser transportados al vertedero de Gardelegi, en Vitoria. El municipio cuenta con tres “mini garbigunes” distribuidos por diferentes zonas, además de con un garbigune en el polígono de Azitain. Los residuos urbanos recogidos se trasladan a la planta de tratamiento de residuos



*Garbigune Eibar*

de Zubieta. La mejora en la gestión de los sistemas de recogida y tratamiento de residuos urbanos posibilitará una menor generación de residuos no reciclables o reutilizables, reduciendo de esta manera las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el transporte e incineración de estos residuos.

#### REDUCCION DE LA DEMANDA ENERGÉTICA

Otra de las principales acciones con las que alcanzar objetivos de mejora medioambiental será la reducción de la demanda energética. Para ello, se deberán analizar diferentes sectores demandantes de energía y consumo energético, para a continuación proponer acciones correctoras:

#### TRANSPORTE

Es uno de los sectores que más energía consume, y a su vez, es un sector que por definición no puede ser autosuficiente, al no producir energía. Las principales medidas que se proponen para la reducción del consumo energético son reducir la movilidad en vehículos privados y fomentar el transporte público (ferroviario y de autobús), aspecto tratado de forma específica anteriormente.

#### SECTOR RESIDENCIAL

Siendo igual que el anterior un sector que presenta elevados valores de consumo, el grado de mejora de este es grande, y posibilita la reducción del consumo notablemente.

El principal gasto energético de este sector está relacionado con la demanda de climatización. Para reducir este consumo energético será clave mejorar el aislamiento de los cerramientos de los edificios. Esto podrá conseguirse reacondicionando los edificios antiguos y diseñando los edificios nuevos con conciencia de eficiencia energética. En lo que a los edificios de nueva construcción respecta, la eficiencia energética se podrá enfocar en la implementación de sistemas de energías renovables como la geotermia, la captación de energía solar, tanto térmica como fotovoltaica, reduciendo de esta manera los consumos energéticos.

#### SECTOR INDUSTRIAL

Este también es un sector propicio para la implementación de sistemas de energías renovables, posibilitando la autogeneración y la micro-generación, y aprovechando las grandes superficies de las cubiertas de las naves.

#### EQUIPAMIENTOS Y SECTOR TERCIARIO

Se aplicarán los mismos criterios que en el sector residencial, pero potenciando los siguientes puntos:

- Instalación de sistemas de captación y aprovechamiento de la luz natural, con tubos de luz.

- Sistemas de suelo radiante en edificios con techos altos.
- Instalar sistemas de microgeneración y trigeneración en hoteles y otros establecimientos.

Como medidas generales se proponen las siguientes medidas para abordar el control energético:

- Ahorro y eficiencia energética en los edificios y en la prestación de servicios municipales.
- Impulso a la cogeneración en edificios municipales y en el sector servicios.
- Redacción de una ordenanza municipal reguladora de los aspectos energéticos en el término municipal.
- Revisión periódica del comportamiento energético y ambiental del parque móvil municipal y del transporte público, incorporación de vehículos de bajas o nulas emisiones y potenciación del uso de biocarburantes.

En este sentido, en enero de 2020 el ayuntamiento de Eibar se unió al “pacto de las Alcaldías para el Clima y la Energía” Esta iniciativa, impulsada por más de 7000 entidades locales de 57 diferentes países, es una agrupación voluntaria que tiene como objetivo implantar las medidas en materia de clima y energía de la Unión Europea.

El ayuntamiento, en concreto, se comprometió a conseguir los objetivos europeos de reducir en un 40% los gases de efecto invernadero para el año 2030, promover acciones contra el cambio climático y desarrollar medidas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático.

Para ello, el Ayuntamiento está redactando el “Plan de Acción para el Clima y la Energía Sostenible de Eibar 2021-2030”. Este Plan integrará medidas de eficiencia energética, ahorro energético y de uso de energías renovables. También contemplará medidas para aumentar la resiliencia y la adaptación al cambio climático del municipio, las cuales serán de aplicación a todos los sectores del ayuntamiento.

Estos serán los contenidos que incluirá el Plan:

- Un inventario base de las emisiones de gases de efecto invernadero del municipio.
- Una Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades Climáticas
- Un plan de medidas de mitigación y adaptación

## E.7 PATRIMONIO CULTURAL E INDUSTRIAL

El Ayuntamiento de Eibar cuenta con un extenso catálogo de patrimonio cultural, tanto construido, de elementos escultóricos, mobiliario urbano y elemento paisajístico, definidos en el PGOU vigente dentro del Catálogo de Patrimonio Cultural. También cuenta con una serie de edificios tanto patrimonio construido, arqueológico y bienes muebles dentro del Catálogo del Patrimonio Cultural de Euskadi.

Se actualiza el Catálogo, definido en el PGOU vigente, incorporando edificios que figuran en el Catálogo Cultural de Euskadi y que en la actualidad no se encuentran incorporados al Catálogo:

- Casa taller Zamakola
- Caserío Orbe
- Ermita San Martín Obispo

A pesar de no estar inventariada en dicho Catálogo, también se propone incluir en el catálogo municipal la Chimenea de Cerámica Eibarresa por su valor cultural del pasado industrial. Por tanto, el proceso de actualización del Catálogo, no es un proceso cerrado, sino que queda abierto a la inclusión de otros edificios o elementos constructivos que cuenten con el apoyo y reconocimiento técnico necesario.

Otra de los procesos que se deben realizar es la actualización del Catálogo municipal a la nueva Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, que de forma resumida conlleva que:

Todos aquellos bienes muebles e inmuebles que hayan sido declarados bienes culturales, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, pasarán a tener la consideración de:

1. Bienes culturales de protección especial, aquellos incluidos en el Registro de Bienes Culturales calificados
2. Bienes culturales de protección media, aquellos que hubieran sido incluidos en el Inventario General de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco

Todos los bienes muebles e inmuebles, sito en el ámbito territorial de la CAPV que hubieran sido declarados de interés cultural con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural vasco, pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial

En el Catálogo de Patrimonio Cultural de la CAPV, en el momento de redacción del Avance, figuran como Bienes Culturales Calificados los siguientes:

- Casa Taller Zamakola
- Iglesia de San Andrés
- Casa Consistorial



*Santuario de la Virgen de Arrate*

- Palacio Unzueta
- Torre de Isasi

En el Catálogo de Patrimonio Cultural de la CAPV, figuran como Bienes Culturales Inventariados los siguientes:

- Borda del Caserío Kutunegieta Goengoa
- Caserío Kutunegieta Erdikoa
- Caserío Zozola
- Caserío Kutunegieta Goengoa

En este proceso de revisión del Catálogo, se proponen descatalogar los edificios que ya no están en pie como los ubicados en Paseo San Andrés nº 4, 5, 6 y 7 y en la calle Urkizu nº 2 y 4, se propone eliminar la protección del edificio ubicado en Arragueta Zeharra nº1, que figura en el plano de Elementos de Interés Cultural, a pesar de no estar recogido en las fichas y que el mismo plan vigente no lo incluye en el plano de ordenación. Respecto a las terrazas traseras de los edificios ubicados en calle Estaziño nº 10, 12 y 14, se propone descatalogarlas para así reordenar la manzana formada por las calles Bittor Sarasketa, Estaziño y Arragueta, liberándose el espacio central para aprovecharlo como espacio público.

Se busca poner en valor la Historia industrial recuperando edificios industriales singulares en la trama urbana. Dentro de las distintas alternativas se incluyen opciones donde se mantienen edificios industriales de valor y se plantea su reutilización obteniéndolos el ayuntamiento como cesión de las operaciones de regeneración. De esta forma se consigue una doble función, mantener el patrimonio industrial y regenerar la trama urbana.

En este proceso de adaptación se podrían estudiar los casos de edificios como Alfa Microfusión y el edificio Laspiur, en los cuales cabría reutilizarlos como equipamientos o alojamientos dotacionales.

## E.8 NORMATIVA URBANÍSTICA

Las determinaciones de las propuestas descritas en los apartados anteriores han de ser recogidas por el documento del PGOU en la Normativa, entendiendo esta como el conjunto pormenorizado de derechos y obligaciones a los que se han de sujetar todos los procesos urbanos que engloba un PGOU, y han de poder desarrollarse de manera real mediante lo que denominamos como gestión.

A pesar de que la elaboración de la normativa del PGOU no corresponde a esta fase de Avance sino a la posterior redacción del documento de Aprobación inicial, conviene recordar ciertas cuestiones relacionadas con la misma como ayuda a la hora de establecer la ordenación, regulación y viabilidad de las propuestas del Avance.

### E.8.1 NORMATIVA

La nueva Normativa que se incorpore al nuevo Plan General ha de cumplir con una serie de objetivos:

- Adaptación a la legalidad vigente, ya sea estatal o autonómica.
- Dotar de claridad y sencillez a los conceptos y figuras que contempla la legislación urbanística. Por lo que se evitarán figuras complejas y se pretenderá utilizar (cuando ello sea posible) aquellas más simples y directas que den mayor facilidad a la hora de conseguir el objetivo buscado. Lógicamente, esto sólo puede ser así desde el exhaustivo conocimiento de la realidad de Eibar, para lo que es imprescindible la relación directa con los técnicos del Ayuntamiento.
- Es imprescindible que sea un texto que satisfaga, con su ejecución, y refleje, en su elaboración, las inquietudes, conocimientos y deseos de la Corporación Municipal.
- Tiene como uno de sus objetivos principales compatibilizar la gestión tanto pública como privada del suelo, a través de instrumentos que resulten sencillos y sobre todo viables o posibles. Ningún planeamiento es bueno si la gestión del mismo resulta inviable, por lo que se debería huir de planteamientos que resulten imposibles e irrealizables.
- Flexibilidad y alternancia en los sistemas de actuación a utilizar dentro del Plan.
- Importancia de basar la normativa en una regulación y mecánica que no depare sorpresas ni efectos no deseados (imposibilidad de actuar por parte de la iniciativa privada, por la presión y las condiciones del actuar público).
- Elevar el nivel de detalle y concreción por cuanto la profundidad del Plan garantiza la rapidez y efectividad de su gestión y ejecución.

- Debe ser un compendio de las carencias del PGOU vigente, extrayendo del mismo las razones de la no ejecución de alguna de las previsiones del mismo, e igualmente, recoger los aciertos en sus planteamientos.
- Adecuar la realidad de Eibar a la nueva visión de nuestros pueblos y ciudades con especial atención a las necesidades de una ciudad adaptada a criterios de sostenibilidad.

El PGOU debe contener como determinaciones de ordenación:

- a) Con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal completo; y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el PGOU incluya en la categoría de suelo urbano consolidado.
- b) Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no incluido por el PGOU en la categoría de suelo urbano consolidado, pudiendo ser remitida en ambos supuestos a su ordenación por planeamiento de ordenación pormenorizada.

De conformidad con el artículo 62 (Ley 2/2006 de 30 de junio) el contenido de los planes generales se conformará, como mínimo de los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.
- Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que asimismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.
- Planos de información.
- Planos de ordenación estructural.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.

Los planes generales podrán incluir, asimismo, los catálogos y las ordenanzas de urbanización y de edificación.

La Ordenación urbanística estructural se debe apoyar en las decisiones que se adopten por parte de la corporación municipal sobre el modelo territorial a conseguir una vez valoradas las alternativas del Avance, y se concretará en los siguientes contenidos con carácter general:

- La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en todo el término municipal.
- La clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado.

- La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.
- La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.
- Las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural.
- La determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste.
- Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.
- Los criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, de las áreas y de los sectores, sin que ello suponga modificación de la ordenación estructural, fijando parámetros y circunstancias objetivas de acomodación a la realidad física y de respeto de los objetivos del plan general.

A partir de estas prescripciones se deberá dar forma a la normativa. A la facilidad de su consulta y claridad en su información, debe añadirse un ajuste pleno a las figuras y mecanismos legalmente posibles y a su identificación como tales.

### **E.8.2 GESTIÓN**

La gestión que consideramos forma el conjunto de diligencias conducentes a la consecución de unos objetivos o logros, parte implícita del planeamiento en el que el justo equilibrio entre los factores (derechos-obligaciones, participación pública-participación privada, necesidades fundamentales-aspectos secundarios) es clave para el desarrollo de las determinaciones. El planeamiento debe arbitrar medidas proporcionadas a la capacidad de su gestión, para luego ejecutarlas.

Cuando nos referimos a la gestión urbanística de un Plan General, nos planteamos todos los actos y actuaciones propias de la ejecución de sus determinaciones y que, conforme a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (artículo 135) se materializa en los siguientes aspectos:

- La elaboración y aprobación del plan de ordenación pormenorizada precisa, conforme a la clase de suelo de que se trate (urbano, urbanizable o no urbanizable). Puede el propio Plan General contener o no esta ordenación de detalle,

lo que siempre dispondrá en el suelo urbano consolidado. Sin ordenación pormenorizada difícilmente cabrá la gestión-ejecución del Plan salvo las infraestructuras que deban ser gestionadas de manera directa en cumplimiento del mismo.

- La elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora (salvo en las actuaciones aisladas de dotación, las de ejecución de dotaciones públicas y la reparcelación que el artículo 49 califica de forzosa a instancia de las administraciones públicas).
- El proyecto de urbanización indispensable, al igual que el proyecto de obras complementarias o el de dotaciones públicas cuando así procedan.
- El proyecto de reparcelación, en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones aisladas y las actuaciones de dotación que no precisen de ella, las actuaciones integradas de propietario único, incluido el sistema de expropiación, y las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Las esferas y tipos de actuación distinguen entre:

- Actuaciones aisladas: En solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación, o en parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias, para la adquisición de la condición de solar.
- Actuaciones de dotación: Las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.
- Actuaciones integradas: Las que se realizan en suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, cuando sea necesario un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado.
- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: Las que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

### Sistemas de Actuación

Otro de los aspectos importantes en la gestión del planeamiento es la definición de los sistemas o mecanismos asignados a cada propuesta. En este sentido, la Ley 2/2006, distingue sistemas de actuación propios de la ejecución pública y de la ejecución privada, para cada unidad de ejecución, el ayuntamiento elegirá, con plena libertad, uno de los sistemas de actuación.

Régimen de ejecución pública: Supone la reserva del desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la administración actuante, en este régimen las obras de urbanización se llevan a cabo con o sin expropiación de los terrenos afectados, por la propia administración.

- Sistema de Cooperación
- Sistema de Expropiación Forzosa

Régimen de ejecución privada: Supone la participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento, bajo la dirección inspección y control de la administración actuante. Los terrenos objeto de una actuación integrada no adquieren la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotados y servidos por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la administración local las obras de urbanización propias de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión de esta con su entorno establecidas en la programación de la misma.

- Concesión administrativa
- Agente urbanizador
- Sistema de concertación

#### Edificabilidad de los Suelos

La nueva Ley del Suelo acuña el concepto de edificabilidad (de manera que éste sustituye al anteriormente conocido como aprovechamiento) estando ligado a la siguiente definición: “La suma de la totalidad de la superficie de los usos y actividades de carácter lucrativo, sin homogeneizar, que la ordenación urbanística establece en cada área, sector o unidad de actuación”.

De conformidad con el artículo 35 que trata la edificabilidad de los suelos, existen diferentes tipos de edificabilidades:

Edificabilidad Física o Bruta: Abarcando la totalidad de la superficie de techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado. La edificabilidad física (o bruta) podrá expresarse en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación.

Edificabilidad Urbanística o de carácter lucrativo: Es aquella edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo, establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

Edificabilidad Ponderada o homogeneizada o económica: De un ámbito territorial determinado, es la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor

equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. (Es lo mismo que el antiguo aprovechamiento tipo, pero no se determina en el PGOU sino en el Plan Parcial). La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

Edificabilidad Media de un ámbito territorial determinado: Es el resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total del ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley.

# **F ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL**

## **ÍNDICE**

<b>1.</b>	<b>METODOLOGÍA DE CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL .....</b>	<b>3</b>
	<b>2.1 NECESIDADES RESIDENCIALES.....</b>	<b>3</b>
	<b>2.2 CRITERIOS DE APLICACIÓN PARA EL CÁLCULO DE LAS NECESIDADES.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>CAPACIDAD RESIDENCIAL .....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1 FACTOR DE ESPONJAMIENTO (ESP). .....</b>	<b>11</b>
	<b>3.2 REDUCCIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL A PREVER DEBIDO A LA RECUPERACIÓN DE PARTE DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS EXISTENTES: (C2). .....</b>	<b>12</b>
	<b>3.3 LIMITACIONES ADICIONALES. ....</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL .....</b>	<b>14</b>

La cuantificación residencial tiene entre sus objetivos limitar la artificialización del suelo respondiendo a criterios de sostenibilidad; así como facilitar a los municipios el cálculo de la capacidad residencial a contemplar en el planeamiento.

Las Directrices de Ordenación Territorial de 1997 proporcionaron los criterios relativos a la cuantificación residencial del planeamiento de los municipios, aportando un marco de referencia a los Planes Territoriales Parciales. Sin embargo, como resultado del paso de los años, la materia de la cuantificación residencial precisa adecuarse a la situación actual. Los cambios producidos principalmente por las variaciones demográficas, por la evolución del tamaño familiar, por la evolución del parque de viviendas y de su uso, y por la artificialización del suelo, han hecho necesaria una adaptación.

En un contexto de sostenibilidad territorial en el que la actuación sobre la ciudad construida adquiere un protagonismo máximo con las operaciones de rehabilitación, regeneración, renovación o redensificación, la cuantificación residencial precisa una consideración específica de la vivienda deshabitada en aras a su puesta en carga y a su valoración por el planeamiento urbanístico en su propuesta de capacidad residencial. A su vez, es necesario minorar los coeficientes de esponjamiento o coeficientes que transforman la necesidad de vivienda en la oferta de suelo.

La cuantificación residencial propuesta se asienta en un doble criterio:

1. La ausencia de condiciones a la capacidad residencial del suelo urbano, la cual sólo queda limitada por las edificabilidades máximas legalmente impuestas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. La aplicación del método general de cuantificación residencial a los planes urbanísticos que clasifican suelo urbanizable.

## OBJETIVOS

Los objetivos propuestos para la revisión del modelo territorial en materia de cuantificación residencial son:

1. Limitar la artificialización del suelo con fines residenciales, respondiendo a criterios de racionalidad de uso del mismo y de sostenibilidad.
2. Facilitar a los municipios el cálculo de sus necesidades residenciales y de la capacidad residencial de la revisión del planeamiento urbanístico.
3. Establecer una doble forma de acercamiento a la cuantificación residencial, no imponiendo limitaciones a la capacidad residencial del suelo urbano, y aplicando el método general de cuantificación únicamente cuando se prevé suelo urbanizable.

## 1. METODOLOGÍA DE CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

Se formula un método genérico de cuantificación que, en ausencia de proyecciones más específicas para cada caso, permite abordar de forma razonablemente satisfactoria la cuantificación residencial de cualquier municipio de la CAPV.

La formulación plantea unos conceptos genéricos que deberán ser completados con las correcciones del modelo territorial vigente que los Planes Territoriales Parciales identifiquen en cada caso. Conviene subrayar que estas correcciones deberán estar debidamente especificadas en magnitud y ritmo temporal, de forma que puedan ser agregadas sin problemas a los componentes genéricos que incluye el método de cuantificación formulado. Además, estas correcciones específicas deberán identificar los impactos positivos y negativos sobre los diferentes municipios afectados, de forma que el efecto agregado de los cambios postulados en el modelo territorial sea nulo (excepto en los casos en los que se identifique un origen o destino externo al ámbito territorial contemplado para los flujos en cuestión).

Por otro lado, los supuestos generales que se proponen en esta metodología deberán ser actualizados a medida que transcurra el tiempo y se disponga de nueva información. Especial interés tienen los aspectos relacionados con las viviendas secundarias y deshabitadas, ya que la información general resulta poco fiable en estos apartados. Los municipios en los que estos fenómenos tengan especial relevancia deberían aportar la información pertinente y justificar los supuestos y coeficientes aplicados en relación a estos temas.

De forma similar, resulta vital asegurar que las cifras de población y vivienda utilizadas para identificar las tendencias pasadas sean homogéneas y cubran un periodo temporal adecuado a la proyección que se propone, de forma que las tendencias identificadas reflejen el comportamiento real de las variables estudiadas.

Otro aspecto que exige la atención de los agentes del planeamiento es el tratamiento adecuado de las referencias temporales implícitas en todo ejercicio de planificación. Es imprescindible establecer con total claridad los límites temporales de la cuantificación, las fechas de referencia para las variables utilizadas y los ritmos anuales de los flujos y variaciones relevantes. Este rigor mejora la visibilidad de las implicaciones de la cuantificación propuesta y permite una evaluación más transparente del plan resultante, ya que la cuantificación solo tiene sentido en relación a la proyección de necesidades referidas a un periodo temporal claramente acotado.

El método de cuantificación residencial se estructura en dos pasos. En un primer paso se calcula el aumento requerido en el parque de viviendas, teniendo en cuenta las necesidades de viviendas principales, la demanda de viviendas secundarias y la previsión de las viviendas deshabitadas asociadas a las anteriores. En un segundo paso se calcula la capacidad residencial adecuada al inicio del periodo de planeamiento, aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de reducir la capacidad residencial resultante.

## 2. CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

### 2.1 NECESIDADES RESIDENCIALES

La cuantificación de las necesidades residenciales tiene en cuenta cinco sumandos que, junto al impacto de las correcciones del modelo territorial, configuran la magnitud resultante.

$$NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1$$

Los seis componentes contemplados son los siguientes:

#### *1. Correcciones del modelo territorial vigente: (CMT).*

Se trata de un componente específico a cada municipio, vinculado con las estrategias de equilibrio territorial establecidas en el Plan Territorial Parcial del área funcional correspondiente. En dicho componente se reflejan tanto los crecimientos selectivos que el planeamiento territorial pueda establecer en determinados municipios, como otros conceptos que dicho Plan articule en función de la disponibilidad territorial existente o de las implicaciones que surjan en relación con infraestructuras, equipamientos y operaciones de recalificación urbana que el Plan Territorial prevea. Normalmente, el mayor crecimiento de algunos municipios deberá estar compensado por el menor aumento de otros, excepto cuando se prevea un origen externo a los nuevos flujos migratorios implícitos en este componente. Este componente coincide con el componente 1 planteado por las DOT 1997 denominado «implicaciones del modelo territorial». A la vista de la capacidad residencial resultante, el PTP adaptará el componente de Modelo (CMT). La acción de Crecimiento Selectivo no debiera conllevar, salvo situaciones de cambio excepcional, la aplicación de un componente de modelo, ya que la capacidad residencial ordinaria proveniente del resto de componentes incluye el dinamismo específico de cada municipio en el pasado reciente.

El PTP considera una cuantía negativa para esta componente. Sin embargo, este documento data del 2005, año hasta el que Eibar perdía población, y a partir del que se produce un cambio en la evolución demográfico, pasando a un mantenimiento de la población más o menos estable.

Por ello se considera este componente nulo.

Se transcribe a continuación el texto correspondiente a este componente desde el PTP de Eibar (Bajo Deba):

*La cuantificación de las necesidades de vivienda planteada a efectos de facilitar el cálculo de la superficie de suelo residencial en cada municipio, se basa en el análisis de cinco factores o componentes:*

- *Componente C1 (Implicaciones del Modelo Territorial) Las define el Plan Territorial Parcial por razones de modelo. Se pueden establecer tres elementos o factores fundamentales que configuran las implicaciones del Modelo Territorial en el crecimiento del parque de viviendas. Estos son:*

- *C.1.1 El crecimiento selectivo: se basa en las estrategias de reequilibrio territorial tendentes a descongestionar los municipios del interior frente a los costeros.*

*Se establece el criterio de que el incremento/decremento en cada municipio por esta componente, no será superior al 20% de la suma del resto de componentes.*

- *C.1.2 Los hábitats alternativos: No se propone desde las D.O.T. ningún hábitat alternativo dentro del Área Funcional de Eibar.*

- *C.1.3 La segunda residencia: fenómeno a potenciar en los municipios litorales de Deba y Mutriku, en base a la potencialidad que disponen.*

*La entidad de esta componente es la siguiente:*

*Deba: 100 viv.*

*Mutriku: 50 viv.*

*La capacidad residencial resultante se emplazará sobre suelo urbano y/o urbanizable programado o sectorizado. Por encima del valor máximo la capacidad residencial suplementaria se emplazará sobre suelo urbanizable no programado o no sectorizado.*

MUNICIPIO	Com.1.1 Crecim. Select.	Com.1.2 Habitat alt.	Com.1.3 Viv. secund.	Comp.1 MOD. TER.	Comp.2 CREC. DEMO.	Comp.3 VARI. ESTR. FAM.	Comp.4		Comp.5 2* RESID.	Total Comp. 2+3+4+5	8 años		16 años	
							COF. RIGIDEZ				nº MIN. viv.	nº MAX. viv.	nº MIN. viv.	nº MAX. viv.
							CR	Comp.4						
DEBA	75	0	100	175	63	198	0,25	498	114	873	755	1.004	1.004	1.336
MUTRIKU	103	0	50	153	62	153	0,25	421	127	763	667	878	887	1.167
<b>A.T. DEBA- MUTRIKU</b>	<b>178</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>328</b>	<b>125</b>	<b>351</b>		<b>919</b>	<b>241</b>	<b>1636</b>	<b>1.423</b>	<b>1.882</b>	<b>1.892</b>	<b>2.503</b>
ELGOIBAR	224	0	0	224	-340	483	0,25	976	0	1119	799	1.287	1.063	1.712
MENDARO	56	0	0	56	-3	71	0,35	213	0	281	217	323	288	430
<b>A.T. DE ELGOIBAR</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>280</b>	<b>-343</b>	<b>554</b>		<b>1189</b>	<b>0</b>	<b>1400</b>	<b>1.016</b>	<b>1.610</b>	<b>1.351</b>	<b>2.141</b>
EIBAR	-343	0	0	-343	-1161	1341	0,15	1565	0	1745	705	1.488	938	1.979
ERMUA	-220	0	0	-220	-341	606	0,15	848	0	1113	524	948	697	1.261
MALLABIA	28	0	0	28	-6	30	0,35	117	0	141	104	162	138	215
SORALUZE	-73	0	0	-73	-183	186	0,25	367	0	370	132	315	175	419
<b>A.T. DE EIBAR</b>	<b>-608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-608</b>	<b>-1691</b>	<b>2163</b>		<b>2897</b>	<b>0</b>	<b>3369</b>	<b>1.465</b>	<b>2.913</b>	<b>1.948</b>	<b>3.874</b>
<b>TOTAL A.F.</b>	<b>-150</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>-1909</b>	<b>3068</b>	<b>2</b>	<b>5005</b>	<b>241</b>	<b>6405</b>	<b>3.903</b>	<b>6.405</b>	<b>5.190</b>	<b>8.519</b>

*2. Necesidades de vivienda principal por variación de la población residente: (A1).*

Corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en el ámbito territorial considerado. Equivale al componente 2 planteado por DOT 1997, denominado «crecimiento demográfico».

*3. Necesidades de vivienda principal por variación del tamaño familiar: (A2).*

Corresponde a la variación de las necesidades de vivienda principal en razón de la variación del tamaño medio familiar del ámbito territorial considerado. Equivale al componente 3 de las DOT 1997, denominado «variación de la estructura familiar».

En el censo del Eustat se ha localizado el tamaño familiar medio a fecha de 1/1/2020, que se corresponde con 2,30.

*4. Demanda de vivienda secundaria por variación de la demanda de vivienda principal: (B1).*

Corresponde a la variación en la demanda de vivienda secundaria asociada a la variación estimada del número de viviendas principales para el ámbito territorial considerado (componentes A1 y A2). Este componente refleja la necesidad de disponer de un número de viviendas adicionales a las previstas para uso principal, que serán absorbidas por la demanda de uso secundario, a fin de garantizar la disponibilidad originalmente estimada mediante los componentes A1 y A2. Se mantiene el concepto de coeficiente de vivienda secundaria (CVS) de las DOT 1997 para mostrar el ratio de viviendas habitadas (sea como vivienda principal o como secundaria) por vivienda principal, pero se modifica la forma de cálculo de este componente.

Los últimos datos disponibles en cuanto a vivienda familiar, principal, secundaria y desocupada son los recogidos por el EUSTAT en 2011. Se tomarán de referencia para calcular en qué porcentaje son segunda vivienda y en qué porcentaje se encuentran vacías aquellas viviendas familiares que no constituyen viviendas principales.

*5. Demanda de vivienda secundaria por variación del coeficiente de vivienda secundaria: (B2).*

Corresponde a la variación (aumento o disminución) de las viviendas secundarias derivada de cambios en la proporción de viviendas secundarias respecto a principales en el ámbito territorial considerado, es decir, de cambios en el coeficiente CVS. En ausencia de supuestos explícitos sobre cambios en dicho coeficiente, este componente será nulo. Sin embargo, si se plantean cambios en el peso de la vivienda secundaria respecto al uso principal, este componente recogerá el número adicional de viviendas secundarias (si se contempla un aumento del CVS) o el número de viviendas que podrían pasar de un uso secundario a una ocupación principal (si se contempla un descenso del CVS). Se trata de un tema delicado, tanto por la ambigüedad de la información estadística disponible como por la posibilidad de políticas alternativas en este dominio, por lo que se recomiendan una profunda reflexión y un amplio consenso a la hora de aplicar este componente. En caso de hacerlo, es previsible que tome un valor negativo en la mayoría de los casos, reflejando la transformación de viviendas

secundarias en principales que se está dando en bastantes municipios de la CAPV, en especial en las áreas próximas a las capitales.

Se considera este factor nulo, puesto que la vivienda secundaria no tiene gran peso dentro del municipio.

#### *6. Previsión de viviendas deshabitadas por variación de las viviendas habitadas: (C1).*

Corresponde a la previsión de viviendas deshabitadas asociada a la variación de viviendas habitadas (principal o secundaria) durante el periodo contemplado (componentes A1, A2, B1 y B2) para el ámbito territorial considerado. De forma similar al componente B1, este componente refleja la necesidad de prever un número de viviendas adicionales a la previsión de viviendas habitadas, ya que siempre hay una proporción de viviendas deshabitadas de tipo técnico debido a múltiples factores de fricción (periodos de transmisión, rehabilitación, etc.). De forma paralela al CVS se introduce el concepto de coeficiente de vivienda deshabitada (CVD) para mostrar el ratio de viviendas (habitadas o no) por vivienda habitada (principal o secundaria).

Los últimos datos disponibles en cuanto a vivienda familiar, principal, secundaria y desocupada son los recogidos por el EUSTAT en 2011. Se tomarán de referencia para calcular en qué porcentaje son segunda vivienda y en qué porcentaje se encuentran vacías aquellas viviendas familiares que no constituyen viviendas principales.

## **2.2 CRITERIOS DE APLICACIÓN PARA EL CÁLCULO DE LAS NECESIDADES**

### **1. Proyección de la población (P).**

La población de la CAPV lleva cerca de tres décadas estabilizada en torno a 2.100.000 habitantes, habiendo mostrado una suave tendencia a la baja entre 1981 y 2001 (tasa media de variación anual de -0,1%), un moderado repunte durante el período 2001-2011 y un ligero descenso durante los últimos cinco años (2011-2016). La Tabla 1 resume la evolución de la población de la CAPV y de sus diferentes ámbitos territoriales entre 1981 y 2016.

Se aplicará la tasa anual de variación de la población observada en los datos oficiales correspondientes al período de veinte años precedentes al año anterior del acuerdo de adopción de criterios para la redacción del documento definitivo del Plan. Cuando la tasa de variación resulte negativa se utilizará dicha tasa reducida a la mitad del valor observado, a fin de suavizar el impacto negativo de posibles errores de medición y para simular el efecto que la recesión demográfica pudiera tener en forma de una reducción más acusada del tamaño familiar en el ámbito territorial considerado.

En aquellos casos en que, debido al tiempo transcurrido desde la fecha de aprobación del Avance, los datos utilizados en el cálculo se consideren obsoletos, los mismos podrán ser actualizados con los datos oficiales disponibles con anterioridad a la aprobación provisional del planeamiento.

Población anual de Eibar (fuente: EUSTAT)

Año	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Población	28440	28299	28002	27828	27586	27344	27240	27329	27234	27201

Año	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Población	27198	27299	27207	27213	27204	27158	27134	27138	27246	27474

De la tabla de los datos censales recogidos por el Eustat se calculan las siguientes variaciones demográficas interanuales para cada año con respecto a la población del año anterior.

Año		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Incremento		-0,50%	-1,05%	-0,62%	-0,87%	-0,88%	-0,38%	+0,33%	-0,35%	-0,12%

Año	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Incremento	-0,01%	+0,37%	-0,34%	+0,02%	-0,03%	-0,17%	-0,09%	+0,01%	+0,40%	+0,84%

De donde se calcula que el crecimiento anual medio de los últimos 19 años (datos que constan en el censo poblacional del Eustat), es de -0,18%. Tal y como se indica en este apartado, como el factor de crecimiento resulta negativo, se aplicará la tasa reducida a la mitad de su valor; es decir, -0,09%, a fin de suavizar el impacto negativo de posibles errores de medición y para simular el efecto que la recesión demográfica pudiera tener en forma de una reducción más acusada del tamaño familiar en el ámbito territorial considerado.

De este modo se efectúa la siguiente proyección demográfica para los futuros años, desde el último dato conocido, correspondiente a 2020.

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
27474	<b>27449</b>	27425	27400	27375	27351	27326	27301	27277	<b>27252</b>

Puesto que el periodo de vigencia de un PGOU se considera de 8 años, a partir de los últimos datos censados por Eustat aplicamos el crecimiento interanual medio (-0,09%) para calcular tanto la población actual correspondiente a 2.021 como la correspondiente al escenario futuro (2.029). Se calcula que la población estimada para **2.029** será de **27.252 habitantes**.

## 2. Tamaño Medio familiar (TMF).

Se trata de una variable crucial para formular las necesidades residenciales de la población, ya que este elemento asocia población y vivienda principal a través del tamaño medio del hogar entendido como las personas ocupantes de una misma vivienda.

El tamaño medio familiar se calcula dividiendo el número de habitantes totales entre el número total de viviendas familiares habitadas. Su valor para las viviendas eibarresas, según datos del EUSTAT a fecha de 1 de enero del 2020, es de 2,30.

	1981	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Batezbesteko familia-tamaina (persona/etxebizitza) Tamaño medio familiar	3,73	3,34	3,07	2,79	2,64	2,53	2,46
Konparaketarako aldia Periodo de comparación	96-01	01-06	06-11	11-16		96-11	01-16
Aldiaren Urteko batezbesteko aldaketa (%) Variación anual media (%) del periodo	-2,91	-1,76	-1,27	-0,94		-1,98	-1,32

Evolución del tamaño familiar en la CAPV (Fuente: Elaboración propia en base a datos de Eustat (censo y Estadística de Población))

De acuerdo con los datos provisionales de población y de vivienda del año 2016, se observa que se está produciendo una clara moderación en la reducción experimentada por el tamaño medio familiar durante las últimas décadas (1,98% de reducción media anual en el período 1996-2011 y 1,32% en el período 2001-2016). Por dicho motivo y teniendo en cuenta la evolución producida, se propone la consideración de una **tasa anual de reducción del 1,2% del tamaño familiar variable** (esto es, del exceso del tamaño familiar sobre la unidad), aplicable a la última información disponible sobre el tamaño medio familiar del municipio, justificadamente la tasa anual de reducción correspondiente a los últimos diez años producida en el propio municipio.

La aplicación de este factor sobre la tasa actual, deriva en las siguientes tasas anuales para el periodo de referencia:

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2,30	<b>2,297</b>	2,294	2,292	2,289	2,286	2,283	2,281	2,278	<b>2,275</b>

### 3. Coeficiente de vivienda secundaria (CVS).

Se aplicará la tasa observada de acuerdo con los últimos datos oficiales disponibles. Será necesario justificar el coeficiente aplicado cuando su valor sea 1,25 (esto es, una vivienda secundaria por cuatro viviendas principales) o más. Es posible plantear la conversión de parte de las viviendas secundarias existentes al inicio del Plan, reduciendo de esta manera las necesidades residenciales proyectadas, pero será necesario justificar la magnitud y viabilidad de los supuestos subyacentes.

En Eibar no existe información fidedigna reciente acerca de la segunda residencia. Se han tomado los datos recogidos por el EUSTAT en 2011, según los cuales el parque residencial del municipio se dividía de la siguiente manera en cuanto a viviendas familiares:

Viv. familiar 2011	Viv. principal 2011	Viv. secundaria 2011	Viv. vacía 2011
13.372	11.268	253	1.851
100%	84,27%	1,89%	13,84%

La información más reciente (EUSTAT, 2020) recoge únicamente el número de viviendas familiares y principales existentes, por lo que cabrá calcular el porcentaje que corresponde a vivienda secundaria de entre aquellas viviendas familiares que no son viviendas principales, para aplicarlo posteriormente a los datos más recientes.

Viv. no principal 2011	Viv. secundaria 2011	Viv. vacía 2011
2.104	253	1.851
100%	12,02%	87,98%

De donde se deducen los siguientes datos para 2020, a partir de la información disponible y la estimación de vivienda secundaria y vacía.

Viv. familiar 2020	Viv. principal 2020	Viv. no principal 2020	
13.567	11.838	1.729	
		Viv. secundaria 2020	Viv. vacía 2020
		12,02%	87,98%
		208	1.521
100%	87,26%	1,53%	11,21%

El PTP del área funcional de Eibar supone la inexistencia de segunda residencia en Eibar, por considerar su incidencia poco significativa.

#### 4. Coeficiente de vivienda deshabitada técnica (CVD).

*Se aplicará una tasa por vivienda deshabitada técnica comprendida entre 1,04 y 1,08 de acuerdo a la población del municipio considerado. Será necesario justificar el valor del coeficiente aplicado cuando se utilicen otros valores.*

Maila Estrato	Udalerriko biztanleria Población del municipio	CVD
1	20.000 biztanle edo gehiago 20.000 habitantes o más	1,04
2	7.000 eta 19.999 biztanleren artean De 7.000 a 19.999 habitantes	1,05
3	3.000 eta 6.999 biztanleren artean De 3.000 a 6.999 habitantes	1,06
4	1.000 eta 2.999 biztanleren artean De 1.000 a 2.999 habitantes	1,07
5	1.000 biztanle baino gutxiago Menos de 1.000 habitantes	1,08

Coeficiente de vivienda deshabitada (CVD) según el tamaño del municipio

Para Eibar, que es un municipio de más de 20.000 habitantes, el coeficiente de referencia sería de **1,04**.

### 3. CAPACIDAD RESIDENCIAL

Tras cuantificar las necesidades residenciales del municipio, es preciso convertir estas necesidades previstas para el período del plan en una estimación de la capacidad residencial requerida al inicio del plan, a fin de asegurar la satisfacción de las necesidades identificadas para la duración prevista del planeamiento.

Se denomina capacidad residencial prevista en un planeamiento general municipal en la fecha de aprobación provisional del mismo, al número total de nuevas viviendas cuya construcción se posibilita en las áreas residenciales clasificadas como suelo urbano y suelo urbanizable. Facultativamente se podrá incorporar en la cuantificación la capacidad de los núcleos rurales, así como la correspondiente a todos los concejos alaveses.

La capacidad residencial adecuada a las necesidades previstas se calcula aplicando un factor de esponjamiento que convierta la cifra de necesidades residenciales en la capacidad de acogida del suelo calificado en el planeamiento, a fin de garantizar la eventual satisfacción de las necesidades calculadas. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de reducir la capacidad residencial resultante. Dicho número se establece en el equivalente a un mínimo del 2% del parque residencial existente al inicio del planeamiento.

$$CR = (NR \times ESP) - C2$$

*NR: Necesidades Residenciales*

*ESP: Factor de Esponjamiento*

*C2: Viviendas deshabitadas a recuperar (mínimo del 2% del total de viviendas existentes)*

#### 3.1 FACTOR DE ESPONJAMIENTO (ESP).

El factor de esponjamiento responde a la necesidad de que la capacidad residencial identificada al inicio del periodo de planeamiento supere ampliamente la magnitud de las necesidades residenciales estimadas para el periodo de vigencia del Plan. Las razones para plantear esta holgura se deben a múltiples factores que exigen que las existencias de suelo residencial superen con cierta amplitud el consumo previsto. Entre los factores más relevantes pueden mencionarse la fricción de un mercado tan segmentado y discriminado como el referido al suelo urbano, la lentitud de los procedimientos administrativos relevantes que pueden prolongar sustancialmente la ejecución o la duración efectiva del plan, y el previsible error en la proyección de las necesidades, cuyo efecto puede resultar especialmente nefasto en un mercado caracterizado por su extrema rigidez.

En esencia, el factor de esponjamiento representa la mayoración necesaria de las necesidades estimadas para el periodo del plan para que a la finalización de tal periodo las existencias remanentes de suelo residencial sean suficientes para que el mercado no sufra un recalentamiento indeseable por falta de oferta. A fin de ilustrar este concepto, puede señalarse que un factor de esponjamiento de 2,5 aplicado a un periodo de planeamiento de 8 años equivale a identificar al inicio del plan suelo adecuado para satisfacer 20 años de construcción residencial al ritmo previsto en la cuantificación, y en consecuencia, prevé finalizar el plan manteniendo aún una capacidad residual equivalente a 12 años de construcción residencial, cifra que parece suficiente para garantizar que el mercado de suelo residencial no sufra estrangulamientos indeseables.

Como es natural, niveles de demanda superiores a los previstos por el Plan, retrasos en la ejecución efectiva del planeamiento o la demora en elaborar un nuevo plan pueden reducir el margen de seguridad teóricamente garantizado por el factor de esponjamiento. La elección del valor adecuado para el factor de esponjamiento es un compromiso entre el deseo de garantizar el funcionamiento del mercado para la duración efectiva del plan y la conveniencia de restringir el ritmo de expansión urbana desde un punto de vista de sostenibilidad y de eficiencia en el uso de un recurso particularmente escaso.

Se propone aplicar un factor de esponjamiento máximo de 2,2 a 3 las necesidades residenciales estimadas para 8 años, de acuerdo al tamaño del municipio. La razón de ampliar el factor de esponjamiento a medida que disminuye el tamaño del municipio se debe a la mayor rigidez del mercado a medida que se reduce la dimensión del mismo (tanto por razones físicas como por la mayor concentración de la propiedad) y a la menor fiabilidad de las proyecciones a medida que se reduce la dimensión del ámbito territorial considerado.

Maila Estrato	Udalerriko biztanleria Población del municipio	Harrotze-faktorea gehi. Esponjamiento máx.
1	20.000 biztanle edo gehiago 20.000 habitantes o más	2,2
2	7.000 eta 19.999 biztanleren artean De 7.000 a 19.999 habitantes	2,4
3	3.000 eta 6.999 biztanleren artean De 3.000 a 6.999 habitantes	2,6
4	1.000 eta 2.999 biztanleren artean De 1.000 a 2.999 habitantes	2,8
5	1.000 biztanle baino gutxiago Menos de 1.000 habitantes	3,0

Valor del factor de esponjamiento de la capacidad residencial aplicable a las necesidades residenciales para 8 años según tamaño del municipio

Al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, le corresponde un **factor de esponjamiento de 2,2**.

### **3.2 REDUCCIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL A PREVER DEBIDO A LA RECUPERACIÓN DE PARTE DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS EXISTENTES: (C2).**

Corresponde al número de viviendas deshabitadas que como objetivo se plantea recuperar, con el fin de transformarlas en viviendas habitadas; reduciéndose de esta forma la capacidad residencial a prever en el planeamiento. El número mínimo de viviendas deshabitadas a recuperar será el equivalente al 2% del parque total de viviendas existente en el municipio al inicio del planeamiento. Así mismo, se sugiere a los PTP como valor a incorporar, el 10% del número total de viviendas deshabitadas existente, incluido el porcentaje de este tipo de vivienda que tiene carácter técnico definido en el CVD de la Tabla 3.

El parque residencial es de 13.567 viviendas familiares en 2020. El número mínimo de viviendas deshabitadas a recuperar será su 2%:  $13.567 \times 0,02 = 271$  viviendas

### 3.3 LIMITACIONES ADICIONALES.

Finalmente, se han añadido dos condiciones adicionales a los resultados obtenidos aplicando esta metodología de cuantificación para evitar resultados extremos que podrían derivarse de una aplicación mecánica de las reglas propuestas. Se trata de limitaciones dirigidas, por un lado, a los municipios que presentan un pasado muy recesivo, y por otro, a los municipios que han experimentado un crecimiento un tanto explosivo en los años precedentes.

En el primer caso se trata de asegurar una capacidad residencial mínima que permita una cierta capacidad de actuación a los agentes sectoriales y que no restrinja excesivamente el funcionamiento del mercado de suelo en una situación de contracción demográfica. En el segundo caso se trata de evitar extrapolaciones exageradas que resultan difíciles de corregir una vez que se lanzan las actuaciones derivadas de ellas. Naturalmente, será necesario acelerar la actualización del planeamiento vigente en aquellos casos en los que la expansión acelerada se mantenga en el tiempo y amenace con agotar la holgura que el factor de esponjamiento trata de garantizar.

Las dos limitaciones adicionales que se imponen a la cuantificación final de la capacidad residencial del municipio son las siguientes:

- 1.- Para todos los municipios, la capacidad residencial no podrá superar el 50% del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.
- 2.- Todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10% del parque inicial de viviendas.

Por lo tanto, puesto que Eibar dispone de 13.567 viviendas censadas, le correspondería un crecimiento máximo de 1.357 viviendas nuevas.

#### 4. CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL

CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL, DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (período 2021-2029)		1
Municipio:	EIBAR	Fecha:
Área Funcional:	AF DE EIBAR – BAJO DEBA	2021
<b>IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP)</b>		
CMT. Implicaciones del Modelo Territorial definido en el PTP		CMT = 0
<b>NECESIDADES RESIDENCIALES del PERÍODO de PLANEAMIENTO</b>		
<b>A. Necesidad de viviendas principales</b>		
A1. Por variación de la población $A1 = (P29-P21) / TMF29 = (27.252-27.449) / 2,273$		A1 = -87
A2. Por variación del Tamaño Medio Familiar (TMF) $A2 = P21 \times (1/TMF29-1/TMF21) = 27.449 \times (1/2,273-1/2,297)$		A2 = 126
<b>B. Demanda de vivienda secundaria</b>		
B1. Por variación de las viviendas principales (VP) $B1 = (A1+A2) \times (CVS29-1) = (-87+126) \times (1,02245-1)$		B1 = 1
B2. Por variación del Coeficiente de Vivienda Secundaria (CVS) $B2 = (P21/TMF21) \times (CVS29-CVS21)$		B2 = 0
<b>C. Previsión de viviendas deshabitadas</b>		
C1. Por variación de las Viviendas Deshabitadas (VD) $C1 = (A1+A2+B1+B2) \times (CVD \text{ Norm. } -1) = (-87+126+1) \times (1,04-1)$		C1 = 2
<b>NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES</b>		
NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1 = -87+126+1+2		NR = 42
<b>CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO</b>		
NRe. Necesidades residenciales esponjadas $NRe = NR \times ESP = 42 \times 2,2$		NRe = 92
C2. Viviendas deshabitadas a recuperar $C2 = 2\% \text{ del Parque residencial total existente}$		C2 = 271
CR. Capacidad residencial máxima sin considerar limitaciones: $CR = (NR \times ESP) - C2 = 92 - 271$		CR = 0
<b>LIMITACIONES ADICIONALES</b>		
Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)		Cmáx = 6.783
Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)		Cmin = 1.357
Capacidad residencial máxima a prever en el planeamiento (nº de viviendas):		CR = 1.357

## G ANEXO II. EVALUACIÓN PREVIA DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

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

Se elaborará un **Informe de Impacto Lingüístico** que acompañará al PGOU de Eibar a lo largo de todas sus fases. La ley no determina cómo debe ser este informe; existen sin embargo documentos de referencia como ELE (Eragin Linguistikoa Ebaluatzeko tresna), elaborado por UEMA (Udalerrri Euskaldunen Mankomunitatea), que no es de cumplimiento obligatorio, puesto que Eibar no pertenece a UEMA. Sin embargo, este documento sirve de guía para la elaboración de la evaluación lingüística.

Tomando como referencia ELE, se determina que el Informe de Impacto Lingüístico se basará principalmente en la evaluación del **porcentaje de euskaldunes existentes** en el municipio y de los **movimientos migratorios** habidos a lo largo de los últimos años, de los que se deberá calcular un “saldo migratorio euskaldun” (la diferencia entre el número de euskaldunes que se estima viene desde otros municipios y el que emigra). De este modo, se puedan hacer estimaciones de evolución de la utilización del euskera en relación a las propuestas del plan.

El Informe de **Impacto Lingüístico**, que medirá el impacto que se estima tendrán las propuestas del nuevo plan sobre la utilización del euskera en Eibar, será redactado en la fase de Aprobación Inicial, puesto que es el momento en que se escoge una de las alternativas del Avance y se detalla el texto normativo que la acompañe. Hasta ese momento, no se cuenta con la concreción suficiente para poder valorar cuál será el impacto del plan sobre la utilización del euskera.

Sin embargo, en esta fase de Avance ya se plantea una hipótesis de Modelo Territorial, así como varias Alternativas que tienen cabida dentro del mismo, en base al que se redacta esta **Evaluación Previa de Impacto Lingüístico**, para determinar si el PGOU pudiera tener alguna afección sobre la utilización del euskera en el municipio, y si se prevé que tal impacto sea positivo o negativo.

## 1. PUNTO DE PARTIDA

Es deseo del Ayuntamiento de Eibar que el euskera, además de su supervivencia, tenga el suficiente espacio y respaldo para desarrollarse como lengua habitual y cotidiana de los ciudadanos y ciudadanas, para así lograr pasar de la mera conservación a su fortalecimiento. Así, algún día será posible que en Eibar el euskera se pueda utilizar con total normalidad, ya que toda persona que opte por ello tendrá la oportunidad de vivir en euskera de forma natural y sin obstáculos que se lo impidan.

Por ello, habiendo percibido la necesidad de una reflexión sobre la evolución del euskera y de la necesidad de compartir un rumbo por parte de la ciudadanía y algunos agentes sociales, ha puesto en marcha el proceso de diseño del **Plan Estratégico del Euskera** para el plazo 2016-2025.

El Gobierno Vasco, junto con el Consejo Asesor del Euskera, diseñó el Plan de Acción de Promoción del Euskera (en adelante ESEP), que fue aprobado por el Parlamento Vasco el año 2013. El Ayuntamiento de Eibar ha seguido las directrices del ESEP a la hora de definir su Plan Estratégico del Euskera a nivel municipal.

El Plan Estratégico recoge tanto las aportaciones del proceso participativo que se ha llevado a cabo como las de los miembros de la Comisión Asesora de Euskera del Ayuntamiento de Eibar. Ha sido imprescindible la participación de diversos colectivos de Eibar y la colaboración entre EMUN Hizkuntza Zerbitzuak y el Área de Euskera del Ayuntamiento de Eibar.

## 2. PLAN ESTRATÉGICO DEL EUSKERA 2016-2025

Se extrae a continuación la información más relevante de este documento, teniendo en cuenta la afección que la información contenida o las propuestas recogidas puedan tener sobre el planeamiento municipal. Principalmente se recogen el análisis básico del euskera en Eibar y los objetivos estratégicos contemplados.

### 2.1. ANÁLISIS BÁSICO DEL EUSKERA EN EIBAR

#### EVOLUCIÓN DE LOS HABLANTES

Eibar pierde habitantes, luego pierde hablantes. El segmento con mayor número de hablantes es el de 35 a 65 años

	2011	
2-14 años	2.834	11%
15-34 años	5.725	22%
35-64 años	11.790	44%
>= 65 años	6.210	23%
Hablantes	26.559	100%

*Número y porcentajes de hablantes de euskera en Eibar*

## COMPETENCIA LINGÜÍSTICA EN EUSKERA Y EVOLUCIÓN DEL USO EN LA CALLE

### La competencia ha aumentado

En los últimos 25 años, el número de personas bilingües ha aumentado.

<b>1986</b> 44%	<b>2011</b> 51%
--------------------	--------------------

Fuente: EUSTAT, Estadísticas de Población y Vivienda

El número de castellanoparlantes monolingües ha disminuido. La población entre la que más han crecido el porcentaje de vascoparlantes es la comprendida entre 2 y 35 años.

### Los niños/as son los que más utilizan el euskera, seguido de los jóvenes

El uso del euskera en la calle no ha cambiado, se mantiene en el 22%.

## PRESUPUESTOS

Los gastos del servicio de euskera y gastos de personal del euskaltegi están integrados en el presupuesto del área de euskera.

Durante la vigencia del Plan del Ayuntamiento sobre asuntos relacionados con el euskera, se dispondrán de una serie de subvenciones que destina el Departamento de Euskera a la normalización del euskera. Se calcula que sumarán 142.970€.

La partida para el fomento del euskera de 2015 fue de 962.204 €. En este presupuesto se incluye el presupuesto del propio Servicio de Euskera, el del Euskaltegi Municipal y el de las iniciativas de Juventud.

## VALORACIÓN CUALITATIVA POR ÁMBITOS

Se recoge a continuación la valoración de la situación actual del euskera en diversos ámbitos:

### 1. TRANSMISIÓN FAMILIAR

Uso doméstico: 20% en euskera, con tendencia similar, sin cambios.

Uso del euskera en las calles de Eibar por grupos de edad, 1989-2014.

	Niñas/os	Jóvenes	Adultos	Ancianos/as	Total
1989-2000	33,43	16,01	14,28	27,11	20,59
2001-2005	39,08	27,56	17,68	21,25	23,70
2006-2010	39,53	29,87	19,90	21,60	24,58
2011-2014	40,78	25,88	17,65	17,78	22,18

Fuente: Asociación de euskera Eta Kitto

Presupuesto anual del plan: datos generales.

	2012	2014
<b>Ayuntamiento de Eibar</b>	28.707.923,39 €	30.816.301,64 €
Servicio de euskera	514.221 €	594.065 €
Euskaltegi	538.926 €	559.648 €
<b>Área de euskera. Total</b>	<b>1.053.147 €</b>	<b>1.153.713 €</b>
	3,66% sobre el presupuesto total	3,74% sobre el presupuesto total

El castellano predomina entre niñas/os y jóvenes en los lugares de recreo.

el tiempo libre no es del todo euskaldun, en la mayoría de las casas predomina el castellano y la presencia del euskera en el municipio es más débil que la del castellano en todos los ámbitos. En consecuencia, la mayoría de las niñas/os, jóvenes y adultos bilingües, salvo excepciones, tienen mayor destreza y están más habituados en castellano.

## 2. ENSEÑANZA

El modelo D se va imponiendo, y el B y A disminuyen.

En educación infantil, el 100% es D; en primaria, el 90%; en ESO, el 80%; en Bachillerato, el 61%; en Formación Profesional, el 27%; en la Universidad, no existe opción de modelo D.

En Formación Profesional predomina el modelo A (70%).

## 3. EUSKALDUNIZACIÓN-FORMACIÓN

Hay 313 personas estudiando euskera. Aunque aumentan las subvenciones, la tendencia es parecida, sin cambios.

En el municipio existen dos euskaltegis con una amplia oferta y dotados de trabajadores profesionales. Hay mucha gente que participa en el programa Berbetan, tendiendo puentes entre los euskaltegis y el uso del euskera en la calle.

OBJETIVO: Apoyo a los ciudadanos/as que deseen asistir a los cursos de UEU.	- Fomento de la formación en euskera y concesión de subvenciones a quienes deseen asistir a los cursos ofrecidos por UEU.	- Fomentar la formación en euskera entre los eibarreses.	1.500 €	La financiación será con fondos propios, a cuenta del apartado IV del ayuntamiento	Evaluación individualizada
OBJETIVO: Beca Juan San Martín	- Fomento de la investigación en euskera. Apoyo a la investigación en torno a los temas que trabajó Juan San Martín en su vida.	- Rendir homenaje a la figura de Juan San Martín y fomentar la investigación en euskera en las áreas cultivadas por el personaje.	9.000 €	La financiación será con fondos propios, a cuenta del apartado IV del ayuntamiento	Concurso
<b>TOTAL</b>			<b>142.970 €</b>		

## 4. ÁREA SOCIOECONÓMICA

Uso del euskera en las compras: 16%. La tendencia es de disminución de utilización del euskera, desde un 19% en 1991 hasta un 16% en la actualidad.

El castellano es la lengua habitual, aunque se ha puesto en marcha la campaña *Euskaraz Primeran*, para euskaldunizar la relación entre clientes y comerciantes, y los tenderos y hosteleros participan en el programa *Berbetan*.

## 5. JUVENTUD (16-30)

Uso del euskera: 25%. La tendencia está siendo irregular, se mueve en cifras entre el 29% y el 25%.

La utilización del euskera es muy inferior a la competencia. La mayoría de los jóvenes tienen capacidad para entender el euskera (82%) y estudian en el modelo D. Año tras año, la capacidad para comprender el euskera va en aumento. En cambio, en la formación profesional y la universidad los modelos en castellano son los que predominan.

## 6. CORPUS

En Eibar se han desarrollado muchos proyectos al objeto de recoger la variedad lingüística local y el patrimonio oral y difundirlo entre la ciudadanía: Creación y mantenimiento de Eibarko-euskara.com; Mejora y digitalización del diccionario de euskera de Eibar; Beca Juan San Martín y publicaciones; Patrimonio oral de Eibar (proyecto Ahotsak); Proyecto Eibartarren Ahotan.

## 2.2. PLAN ESTRATÉGICO (2016-2025)

El Plan Estratégico define una serie de objetivos estratégicos por ámbitos, así como actuaciones a implantar para su consecución. No se han recogido en este documento/resumen porque carecen de implicación urbanística.

Los objetivos generales que se buscan se basan en los siguientes aspectos:

2. Que se respire un ambiente más euskaldun en el ambiente nocturno y festivo.
3. Aumentar el prestigio del euskera en Eibar.
4. Aumentar la tolerancia ante el uso del euskera.
5. Tomar mayor responsabilidad colectiva e individual ante la pérdida del uso del euskera.
6. Revitalizar la acción cultural vasca de Eibar y actuar con ilusión y firmeza.
7. Aumentar ampliamente el apoyo político.
8. Que los representantes municipales sean vasco parlantes.

Para la consecución de tales objetivos, se plantea formar una red con los agentes del entorno juvenil e infantil y convertirlos en agentes activos para que el ámbito juvenil e infantil de Eibar sea un arnagune del euskera. Se toman como agentes las familias, asociaciones deportivas, grupos de ocio, centros escolares y niñas y niños y jóvenes.



### 3. ANÁLISIS COMPLEMENTARIO DEL EUSKERA EN EIBAR

El Plan Estratégico del Euskera para el plazo 2016-2025 se redactó sobre información correspondiente a la medición de utilización del euskera realizada desde 1989 (1991 en algunos aspectos) hasta 2015. Esta información se ha incluido en este apartado y nos sirve para completar el análisis ya realizado en el Plan Estratégico con nuevas conclusiones a tener en cuenta en el plan.

El euskera ha ganado espacio en Eibar en comparación con los datos correspondientes a finales de los 80, comienzos de los 90; sin embargo, ha empeorado su situación en comparación con la trayectoria ascendente llevada en el periodo 2000-2010.

#### 3.1. EL EUSKERA POR BARRIOS

Destaca la medición de utilización del euskera realizada **por barrios**, que pasa desapercibida en el informe, y que sin embargo sirve para localizar las zonas en que el euskera puede ser más fuerte y aquéllas otras en las que su utilización es muy baja. Se destacan los siguientes aspectos:

- Ipurua es el barrio más euskaldun de Eibar (37,26% de vasco parlantes)
- Le siguen a gran distancia Urki (23,08%), la zona centro (22,38%) y Urkizu (21,35%)
- Amaña es el barrio peor posicionado, con un 15,09% de euskaldunes de media para el periodo 2011-2015

En cuanto a la evolución de la utilización del Euskera en Eibar, se mantiene bastante estable en el tiempo, aunque ha empeorado ligeramente en los últimos años, coincidiendo con la tendencia en Urkizu. La evolución por barrios ha sido desigual:

- Ipurua y Urki han mejorado considerablemente
- La zona centro ha empeorado de forma moderada
- Amaña se ha mantenido en el tiempo

	AMAÑA	IPURUA	URKI	HERRI ARDA/zona centro	URKIZU
1991	7,8	23	6,8	14,3	21,6
1994	26,45	22,61	14,65	26,43	19,53
1995	16,76	28,8	11	24,3	21,5
1998	14,22	18,66	15,56	26,41	29,31
2000	12,7	30,97	17,3	39,43	22,4
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>15,69</b>	<b>24,81</b>	<b>13,06</b>	<b>26,17</b>	<b>22,87</b>
2001	7,05	34,70	7,35	37,65	30,66
2002	10,20	26,40	11,40	27,20	22,70
2003	24,10	33,80	28,70	19,50	21,10
2004	23,80	35,70	27,80	17,30	15,70
2005	11,80	40,20	21,80	19,30	29,20
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>15,39</b>	<b>34,16</b>	<b>19,41</b>	<b>24,19</b>	<b>23,87</b>
2006	10,00	32,50	26,60	21,40	21,20
2007	13,05	13,34	13,80	39,80	33,00
2008	12,20	32,20	14,50	28,60	34,00
2009	16,00	20,70	20,50	18,70	26,60
2010	16,00	27,20	13,30	34,60	11,70
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>13,45</b>	<b>25,19</b>	<b>17,74</b>	<b>28,62</b>	<b>25,30</b>
2011	19,40	50,60	17,20	19,80	26,34
2012	19,50	29,30	26,30	27,80	20,50
2013	11,75	35,00	23,40	20,30	16,80
2014	10,30	29,30	24,50	20,70	17,40
2015	14,50	42,10	24,00	23,30	25,70
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>15,09</b>	<b>37,26</b>	<b>23,08</b>	<b>22,38</b>	<b>21,35</b>

### 3.2. EL EUSKERA POR ACTIVIDADES

Se ha estudiado el porcentaje de utilización del euskera en **diversas actividades** que forman parte de la vida cotidiana de los eibarreses. De mayor a menor utilización del euskera, se ordenan de la siguiente manera: juego-paseo (31,01%), ambiente juvenil (26,76%), txikiteo (21,05%), familia (20,70%) y compras (16,69%).

En lo referente a su evolución destacan:

- El euskera en el ambiente juvenil había mejorado sustancialmente, pero ha ido decayendo de forma moderada; lo mismo, en menor medida, ha ocurrido con el txikiteo y la familia
- El euskera en el juego-paseo se ha mantenido bastante estable, con una ligera mejoría
- El euskera ha tenido un empeoramiento constante en las compras, aunque la situación parece haberse estabilizado

### 3.3. EL EUSKERA POR FRANJAS DE EDAD

Aunque este aspecto ya ha sido analizado en el Plan Estratégico del Euskera para el plazo 2016-2025, se incluye la tabla que se ha tomado de base informativa con el fin de exponer la evolución que ha tenido la utilización del euskera en las distintas franjas de edad a los largo del periodo de estudio.

En base a las medias calculadas para el periodo 2011-2015, los niños y niñas son los que más utilizan el euskera (41,04%), seguidos de los jóvenes (26,18%). Muy por detrás se encuentran los adultos (18,04%) y finalmente los mayores (17,14%).

En cuanto a la evolución de la utilización del euskera entre las franjas de edad mencionadas, cabe destacar los siguientes aspectos:

- La utilización del euskera entre los niños, que son la franja de edad que más utiliza el euskera, ha ido mejorando paulatinamente, manteniéndose en todo momento como el grupo con mayor utilización del euskera.
- La tendencia entre jóvenes y adultos, ha sido la de una mayor utilización del euskera seguido de un empeoramiento de la situación del idioma durante los últimos años. Habiendo sido los grupos de edad que peores índices de utilización del euskera sustentaban, cabe destacar la mejora entre los jóvenes, que han pasado a constituir el segundo grupo que mayor utilización hace del idioma.
- Los mayores constituyen el grupo social que peor evolución ha sufrido en lo referente a la utilización del euskera. Han pasado de ser el segundo grupo que más hablaba en euskera a ser los que menos euskera hablan.

	JOLAS PASEO/ juego-paseo	EROSKETA/Compras	TXIKITEOA	GAZTEGIROA/ambiente juvenil	FAMILIA
1991	23,9	14,4	13,5	5,4	15,9
1994	23,22	18,46	16,88	14,69	23,68
1995	28,8	21,6	18,2	16,9	25,4
1998	30,68	22,11	18,06	37,89	19,18
2000	36,36	24,95	26,05	33,77	29,71
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>28,592</b>	<b>20,304</b>	<b>18,538</b>	<b>21,73</b>	<b>22,774</b>
2001	30,50	23,36	32,43	33,90	31,40
2002	25,90	16,00	19,80	26,50	24,60
2003	35,00	24,20	13,20	32,00	22,10
2004	34,10	12,00	18,70	26,80	17,20
2005	32,16	20,50	20,50	30,10	24,70
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>31,53</b>	<b>19,21</b>	<b>20,93</b>	<b>29,86</b>	<b>24,00</b>
2006	24,60	20,06	19,16	29,60	22,40
2007	32,60	19,67	33,90	29,60	36,76
2008	27,70	23,20	27,10	36,60	28,70
2009	32,00	10,10	14,60	18,60	17,60
2010	31,70	8,40	29,40	26,60	20,08
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>29,72</b>	<b>16,29</b>	<b>24,83</b>	<b>28,20</b>	<b>25,11</b>
2011	30,67	15,86	23,37	30,60	20,32
2012	31,60	20,20	21,30	28,20	25,40
2013	26,30	16,60	21,10	23,00	19,30
2014	31,20	14,40	17,50	25,50	17,30
2015	35,30	16,40	22,00	26,50	21,20
<b>BATEZ BESTE</b>	<b>31,01</b>	<b>16,69</b>	<b>21,05</b>	<b>26,76</b>	<b>20,70</b>

	UMEAK/niñ@	GAZTEAK/jóvenes	HELDUAK/adultas	ZAHARRAK/mayores	GUZTIRA/total
1989	21,96	7,8	11,26	23,47	16,7
1991	28,02	5,6	9,01	21,7	14,4
1993					
1994	33,59	14,66	13,27	32,11	19,68
1995	38,6	13,7	14,7	32,6	21,6
1997					
1998	36,82	20,75	14,03	25,62	21,53
2000	41,56	33,56	23,43	27,17	29,6
<b>BATEZ BESTE 1989-2000</b>	<b>33,43</b>	<b>16,01</b>	<b>14,28</b>	<b>27,11</b>	<b>20,59</b>
2001	41,50	32,10	23,71	29,29	29,50
2002	43,60	24,30	13,50	19,90	22,00
2003	33,00	22,60	19,00	20,00	22,10
2004	37,70	29,40	12,90	17,10	20,80
2005	39,60	29,40	19,00	19,94	24,10
<b>BATEZ BESTE 2001-2005</b>	<b>39,08</b>	<b>27,56</b>	<b>17,62</b>	<b>21,25</b>	<b>23,70</b>
2006	35,81	25,60	15,84	21,68	21,57
2007	42,02	42,44	28,90	28,34	31,81
2008	34,20	32,80	20,05	28,80	27,00
2009	42,90	18,90	14,00	13,20	18,90
2010	42,70	29,60	20,70	16,00	23,60
<b>BATEZ BESTE 2006-2010</b>	<b>39,53</b>	<b>29,87</b>	<b>19,90</b>	<b>21,60</b>	<b>24,58</b>
2011	44,80	27,10	18,60	15,70	22,80
2012	39,40	28,90	20,50	21,70	25,30
2013	42,40	24,30	16,48	17,60	20,50
2014	36,50	23,20	15,00	16,10	20,10
2015	42,10	27,40	19,60	14,60	23,40
<b>BATEZ BESTE 2011-2015</b>	<b>41,04</b>	<b>26,18</b>	<b>18,04</b>	<b>17,14</b>	<b>22,42</b>

## 4. AFECCIÓN DEL PLAN SOBRE EL EUSKERA

Se plantean a continuación una serie de preguntas estandarizadas, recogidas del método desarrollado por UEMA (UDALERRI EUSKALDUNEN MANKOMUNITATEA) para la realización de informes sobre el impacto en la normalización del uso del euskera.

En base a las respuestas obtenidas, se llegará a la conclusión de que el plan o proyecto no incide en la normalización del uso del euskera, o se dictaminará que el plan o proyecto ejerce un impacto en la normalización del uso del euskera, debiendo en tal caso adoptarse una serie de medidas al objeto de paliar dichos efectos.

De este cuestionario se determina que el desarrollo de la ordenación que se recoja en la revisión del plan sí tendrá impacto sobre la utilización del euskera.

Cabe preguntarse si este impacto será positivo o negativo, así como la intensidad de tal impacto. Sin embargo, estas son cuestiones que precisan de una propuesta de ordenación determinada, que vaya más allá de la propuesta de modelo de ciudad, que es lo que recoge el documento de Avance. Será el documento de Aprobación Inicial el que determine la incidencia que pueda tener el desarrollo de la ordenación propuesta sobre la utilización del euskera.

Ya se ha mencionado que este documento de Avance propone un modelo de ciudad que, de base, podrá tener afección (positiva o negativa) sobre la utilización del euskera en lo referente a los siguientes aspectos:

1	¿El Proyecto/plan va a incidir en el número de habitantes en la zona? (consecuencia de la creación de viviendas, consecuencia de la creación de puestos de trabajo...)	SÍ
2	¿El Proyecto/plan va a incidir en el número visitantes de la zona? (porque se van a construir zonas de ocio, porque se van a crear servicios, porque se van a multiplicar los puestos de trabajo...)	SÍ
3	¿El Proyecto/plan va a incidir en la política lingüística de la zona? (porque se va a modificar la naturaleza de una institución, porque se va a modificar el modelo lingüístico de una escuela...)	NO
4	¿El Proyecto/plan va a incidir en la esfera de relaciones de los parlantes de la zona? (porque se va a abrir una nueva ludoteca, porque no teniendo parques la ciudad se va a construir uno, porque se va a abrir una pequeña escuela...)	SÍ

### 4.1. Creación de nuevas viviendas

El nuevo modelo propone construir nuevas viviendas en el suelo actualmente clasificado como suelo urbano o suelo urbanizable, sin ocupar suelos actualmente clasificados como no urbanizable para desarrollo residencial, a excepción de los que pudieran constituir pequeños remates de la ciudad construida. Incluso plantea la posible desclasificación de algunos de los suelos que actualmente responden a la clasificación de suelo urbanizable.

Esto conlleva la construcción de nueva vivienda dentro de la ciudad, no en la periferia, lo cual facilitará la integración de los nuevos habitantes de Eibar, tanto desde una perspectiva social como desde el punto de vista lingüístico. En este sentido, son más deseables las operaciones residenciales pequeñas, por su menor impacto, que las operaciones residenciales de gran calado.

El modelo propuesto por el nuevo plan, se basa en pequeñas operaciones de cirugía urbana, que tendrán una afección mínima. Sí se han considerado operaciones residenciales más ambiciosas en los barrios que precisan de cambios sustanciales para mejorar su calidad, hoy en entredicho, y adquirir cierta consolidación como barrio. Entre ellos se pueden

destacar Txonta y Matxaria, pero también Barrena, que ocupa hoy un solo lado de la calle en casi toda su longitud, ofreciendo edificios en su mayoría desocupados al otro lado de la calle.

Muchas de estas propuestas constituyen alternativas dentro del modelo fijado, planteándose a su vez otras alternativas en las que se potencian usos distintos al de vivienda.

#### **4.2. Impulso de actividades económicas**

Las medidas que se puedan tomar para el impulso de las actividades económicas, podrán atraer a gente de otros municipios y crear afecciones, ya sean positivas o negativas, sobre la utilización del euskera.

La propuesta de implantar actividades económicas compatibles con la vivienda dentro de la ciudad o colindante a la misma, así como la mejora de los accesos peatonales a los polígonos principales, atraerá a personas al centro urbano, y aumentará las relaciones entre los eibarreses y los trabajadores que provienen de otros municipios, tanto en espacios libres como en establecimientos (tiendas, bares, etc.) del entorno cercano a sus lugares de trabajo.

En cuanto a los polígonos industriales que presentan escasa relación con la ciudad construida, las actuaciones que puedan producirse sobre los mismos no tendrán afecciones significativas sobre la utilización del euskera.

Cobra especial importancia, por tratarse de una extensa zona de actividades económicas inserta en la ciudad, Otaola. Su mejora, la mejora de las comunicaciones peatonales y el transporte público, de su espacio público en general y la implementación de nuevas dotaciones, servicios y actividades que puedan complementar las ya existentes, enfatizarán las relaciones sociales de esta zona. A la hora de calcular posibles impactos, se tendrá en cuenta que Otaola colinda en un extremo con la zona de Ipurua, que es la más euskaldun de Eibar, y por otro con la de Amaña, que es la menos euskaldun.

#### **4.3. Nuevas zonas de atracción de visitantes**

Los equipamientos y actividades que atraen a gran cantidad de gente de otros municipios, traen consigo más o menos hablantes euskaldunes. Este puede ser el caso de grandes equipamientos comarcales como el Juzgado o el Hospital.

Cabe analizar si los municipios de los que provienen estas personas son más o menos euskaldunes que los eibarreses, para determinar si estas actividades suponen un impacto positivo o negativo sobre la utilización del euskera.

Lo mismo ocurrirá con otras actividades de interés comarcar que puedan plantearse en Eibar. Aquellas actuaciones que ayuden a Eibar a reposicionarse como cabecera de comarca atraerán principalmente personas residentes en el resto de municipios de la comarca del Bajo Deba. Del grado de euskaldunización de estas personas dependerá que el impacto que produzcan sobre la utilización del euskera pueda ser positivo o negativo.

Los espacios y las actividades vinculadas físicamente a estas zonas de atracción, servirán para potenciar las relaciones interpersonales entre las mismas, lo que potenciará una mayor o menor utilización del euskera de los propios eibarreses.

#### **4.4. Nuevos espacios de relación**

El modelo de ciudad buscado tiene como fundamento la consecución de la mejora del espacio público, y principalmente, la de nuevos espacios públicos de calidad, ya sea parques y plazas, ya sean paseos peatonales y ciclables que favorezcan la movilidad peatonal como principal modo de movilidad.

En estos nuevos espacios se aumentan las interrelaciones y las actividades tales como el juego y el paseo, que son las actividades en las que más se utiliza el euskera en la actualidad.

En lo referente a la cualificación de estos espacios y a su relación con los equipamientos de la ciudad, se entenderá que tienen una mayor relación con los, niños, jóvenes, adultos o mayores, o incluso que potenciarán una relación intergeneracional. Esto conllevará, según los datos estadísticos recogidos, diferentes grados de utilización del euskera en distintos espacios, que se podrá poner en relación a su vez con la zona de la ciudad en que se encuentra y las actividades que potencia.

Algunos de estos espacios pueden ver reforzada la utilización del euskera mediante algún equipamiento o actividad que pueda impulsar por sí misma la utilización del euskera, con la intención de crear un arnagune en la ciudad que pueda servir de foco impulsor de la utilización del euskera en Eibar.

## H PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN PGOU VIGENTE

<b>PI-1.</b> ENCUADRE COMARCAL_____	E. 1/50.000
<b>PI-2.</b> CLASIFICACIÓN DEL SUELO_____	E. 1/10.000
<b>PI-3.</b> CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE _____	E. 1/10.000
<b>PI-4.</b> CALIFICACIÓN GLOBAL_____	E. 1/4.000
<b>PI-5.</b> SISTEMAS GENERALES_____	E. 1/4.000
<b>PI-6.</b> ÁMBITOS - GRADO DE DESARROLLO_____	E. 1/10.000
<b>PI-7a.</b> ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL I _____	E. 1/10.000
<b>PI-7b.</b> ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL II _____	E. 1/10.000

### PLANOS DE ORDENACIÓN

<b>PO-1.</b> CLASIFICACIÓN DEL SUELO_____	E. 1/10.000
<b>PO-2.</b> CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE_____	E. 1/10.000
<b>PO-3.</b> CONDICIONANTES SUPERPUESTOS_____	E. 1/10.000
<b>PO-4.</b> INFRAESTRUCTURA VERDE_____	E. 1/10.000
<b>PO-5.</b> PRINCIPALES ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN_____	E. 1/4.000
<b>PO-6.</b> MOVILIDAD_____	E. 1/4.000