



Expedientea: 3HI-029/25-P03-A

EIBAR

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

Expediente: 3HI-029/25-P03-A

EIBAR

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

MERCEDES IZQUIERDO FERNÁNDEZ, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO ORDEZKO IDAZKARIAK

MERCEDES IZQUIERDO FERNÁNDEZ, SECRETARIA SUPLENTE DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GUIPÚZCOA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak irailaren 25ean izandako 4/2025 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertarututakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 4/2025, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el 25 de septiembre, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Espedienteari aldeko txostena ematea hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez, honako kontsiderazio honekin:

I.- Informar favorablemente el expediente, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, con la siguiente consideración:

- Espediente honetan proposatutako mugaketagatik AI.125 Txonta eremutik kanpo geratu diren lurzoruen antolamendua jaso behar dela uste da.

- Se considera que se debe recoger la ordenación para los suelos que han quedado excluidos del ámbito AI.125 Txonta por la delimitación propuesta en este expediente.

II. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, ziurtagiri honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en la presente certificación el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.





B.- Uraren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena ematea "Eibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 7. Aldaketa" espedienteari.

C.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako txosten hauek bidaltzea: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak egindako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena (I. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egindako txostenak (II. eranskina), eta Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz txosten horiek.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.



B.- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se informa favorablemente la "7ª Modificación del PGOU de Eibar".

C.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II) y la Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



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

EIBAR

Espedientea: 3HI-029/25-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaien espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako espedienteaz AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025eko maiatzaren 19an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 3HI-029/25-P03-A txosten teknikoa Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- URA- Uraren Euskal Agentziaren txostena

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

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

EIBAR

Expediente: 3HI-029/25-P03-A

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 19 de mayo de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 3HI-029/25-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe de la Agencia vasca del Agua, URA

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:



TXOSTEN-PROPOSAMENA

PROPUESTA DE INFORME

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I. Espedienteari aldeko txostena ematea hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, honako kontsiderazio honekin:

- Espediente honetan proposatutako mugaketatik Al.125 Txonta eremutik kanpo geratu diren lurzoruen antolamendua jaso behar dela uste da.

II. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

B.- Urari dagokionez

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena ematea "Eibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 7. Aldaketa" espedienteari.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria/Director de Planificación Territorial
Miguel Ángel Gargallo Fernández

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Informar favorablemente el expediente, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, con la siguiente consideración:

- Se considera que se debe recoger la ordenación para los suelos que han quedado excluidos del ámbito Al.125 Txonta por la delimitación propuesta en este expediente.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

B.- En materia de Aguas

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente la "7ª Modificación del PGOU de Eibar".



ESPEDIENTE / EXPEDIENTE	3HI-029/25-P03-A
GAIA	HAPOnen aldaketa, 125 TXONTA J.I.n eta Errekatxu kaleko 17, 19 eta 21 zenbakidun eraikinetan.
ASUNTO	Modificación del PGOU en el ámbito AI.125 TXONTA y edificios 17, 19 y 21 de Errekatxu kalea.
UDALERRIA / MUNICIPIO	EIBAR
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	Gipuzkoa
INDARREAN DAGOEN UDAL PLANEAMENDUA	HAPOn, 2006ko abenduaren 22an onartutakoa
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	PGOU aprobado el 22 de diciembre de 2006
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 19 de mayo de 2024 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo a la Modificación puntual del PGOU de Eibar en el ámbito AI. 125 TXONTA y edificios 17, 19 y 21 de Errekatxu kalea, remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, afecta al ámbito AI 125 Txonta, y a los números 17, 19 y 21 de la calle Errekatxu, perteneciente al ámbito A.5.2. Armagin, y tiene como objeto:

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





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

El barrio de Txonta se sitúa al sureste del núcleo urbano de Eibar y se trata de un ámbito actualmente ocupado en parte por edificaciones industriales, y parte por edificios residenciales. Se estructura mediante una calle de único sentido que atraviesa el ámbito por la zona central de sur a norte y la autopista AP-8 pasa de este a oeste a una cota superior, por encima de las edificaciones existentes por la zona central del barrio. La regata Txonta atraviesa el ámbito de sur a norte, a cielo abierto en la parte alta del barrio y cubierta bajo el vial en el resto.

Gran parte de las edificaciones industriales existentes se encuentran sin uso y en mal estado y otras se han derribado a lo largo del proceso de renovación del barrio. En la actualidad se están llevando a cabo operaciones de regeneración urbana y de rehabilitación de edificios residenciales con la colaboración del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, y existen convenios entre Ayuntamiento y Gobierno Vasco para la renovación del ámbito, eliminación de edificaciones obsoletas y creación de nuevas viviendas, así como para construcción de Alojamientos Dotacionales.

El PGOU aprobado definitivamente en 2006 fue anulado por Sentencia del TSJPV en 2009 en el ámbito AI 125 Txonta, por clasificar como urbanos suelos anteriormente clasificados como no urbanizables. Posteriormente se tramitó una modificación puntual que fue igualmente anulada por Sentencia del TSJPV, por lo que la zona carece de planeamiento actualizado, siendo el planeamiento en vigor para este ámbito las NNSS aprobadas definitivamente en 1989.

El ámbito de la presente modificación es sensiblemente coincidente con la delimitación recogida en las NNSS de 1989 (según información de Udalplan), incluyendo terrenos no urbanizables entre el Paseo de Galicia y los suelos residenciales del Paseo de Urkizu. Este ámbito es menor que el definido por el PGOU de 2006, que delimitaba el ámbito AI 125 Txonta, anulado por Sentencia del TSJPV.

La propuesta plantea la consolidación de la mayor parte de edificios residenciales existentes, así como algunos edificios industriales y la sustitución de las edificaciones que quedan bajo la autopista, donde hay 15 viviendas y actividades económicas, además del derribo de otra serie de edificios industriales que quedan en la parte central de la calle. Asimismo, se sustituirá un edificio residencial existente en la calle Iparragirre que alberga dos viviendas. Se prevé construir un total 436 viviendas con una edificabilidad total de 40.978 m²c, y se establece, además, la reserva de alojamientos dotacionales en el edificio industrial AIBE, al norte del ámbito y que será rehabilitado y cuyo proyecto que es objeto de la convocatoria European. Para ello se delimitan dos actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, AI.1 Txonta Norte y AI.2 Txonta Sur, y otro ámbito de suelo urbano consolidado para las edificaciones que se consolidan. Además de las viviendas previstas, se establece una reserva de 7.875 m² de Sistema General de Espacios Libres, 3.067 m²c de Alojamientos Dotacionales y 14.096 m² de Sistema Local de Espacios Libres.

En cuanto al ámbito de Errekatxu, se encuentra integrado en el ámbito definido por el PGOU como A.5.2 Armagin. Se prevé la sustitución de los edificios residenciales existentes, 19 viviendas en total, que según la memoria tienen graves problemas estructurales. En su lugar se plantea la construcción de 28 nuevas viviendas, con una edificabilidad total de 2.130 m²c. Además, se prevé la construcción de dos viviendas en el solar de Errekatxu 21, donde la edificación ya fue demolida por riesgo de colapso. Para todo ello se delimita un nuevo subámbito de suelo urbano no consolidado AI. Errekatxu 17, 19 y una Actuación Aislada AA Errekatu 21, donde se construirá un

edificio bifamiliar, en sustitución de la edificación ya desaparecida. Las reservas de sistemas generales de espacios libres, alojamientos dotacionales y sistemas locales correspondientes al incremento de edificabilidad residencial se trasladan al ámbito de Txonta, por no contar con espacio suficiente en Errekatxu.

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- No se ha redactado documento de Avance.
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 25 de marzo de 2024.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 14 de mayo de 2025.

El expediente incorpora Resolución de 21 de enero de 2025, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico.

III. COMPETENCIAS.

Según lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana es competente para la preparación de la propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

Modelo Territorial

El expediente prevé la regeneración de los ámbitos degradados de Txonta y Errekatxu, eliminando edificaciones obsoletas y con el incremento de edificabilidad residencial, pasando de 21 a 30 viviendas en Errekatxu y en el caso de Txonta, recalificando el ámbito de actividades económicas (según las NNSS de 1989 vigentes en este ámbito) a residencial con la sustitución de 17 viviendas y construcción de 436 viviendas en total. Se prevé, además, la reserva de la superficie correspondiente para sistemas generales y locales de espacios libres, así como para alojamientos dotacionales, concentrando las reservas en el ámbito de Txonta, por no ser posible su materialización en Errekatxu, por las reducidas dimensiones del ámbito.

Cabe señalar que el ámbito AI.125 Txonta del PGOU aprobado definitivamente en 2006, y anulado por Sentencia del TSJPV, contaba con una superficie mayor que el ámbito ordenado por esta modificación. El ámbito ordenado por el PGOU contaba con una superficie de 140.601 m², incluyendo sistemas generales, siendo la superficie del ámbito delimitado por este expediente de 82.964 m². Habiendo sido anulado el PGOU en el AI. 125 Txonta, se considera que el planeamiento vigente para esta zona, y que es objeto de esta modificación, es el vigente con anterioridad al Plan General actual, es decir, las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en 1989.



La presente modificación se limita a los suelos clasificados como urbanos por las NNSS, según información de Udalplan, y no recoge la ordenación del suelo que quedaría fuera de este ámbito. Se trata mayormente de suelos clasificados en las NNSS de 1989 como suelo no urbanizable, o urbanizables que no han sido desarrollados. En este sentido, y para una mejor comprensión del planeamiento aplicable en el conjunto del ámbito AI.125 Txonta modificado, se estima necesario que se recoja también la ordenación de los suelos que han quedado excluidos del ámbito.

Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Eibar.

El PTP identifica el barrio de Txonta como zona de Regeneración Urbana y señala en la memoria “que se precisan actuaciones en materia de regeneración y descongestión del tejido urbano, centrándose en la revitalización de espacios obsoletos o en declive” y también que “Deben ser operaciones integradoras de aspectos dotacionales, residenciales y terciarios, que posibiliten la recuperación de su tejido urbano, con usos industriales obsoletos”.

Los criterios de regeneración de las zonas de Txonta y Errekatxu son acordes los criterios y con el modelo propuesto por el PTP para esos barrios, ya que propone la sustitución de edificaciones degradadas y obsoletas, así como la creación de alojamientos dotacionales y equipamientos locales.

Cuantificación residencial

En lo que se refiere a la cuantificación residencial, la propuesta para el barrio de Txonta prevé la demolición de 17 viviendas y la construcción de 436. En el caso de Errekatxu, se eliminan 21 viviendas y se construirán 28 viviendas nuevas. El incremento de número de viviendas es, por tanto, de 426 viviendas en total.

El PTP de Bajo Deba, aprobado definitivamente en 2005, establecía para el municipio de Eibar una cuantificación máxima de 2.913 viviendas. En cuanto a los criterios desplegados por las DOT de 2019, y teniendo en cuenta el cálculo actualizado a 2025, se establece una cuantificación máxima de 1.353 viviendas.

El PGOU cuenta, según datos de Udalplan 2024, con una capacidad de 671 viviendas, sin tener en cuenta el ámbito de Txonta anulado, ni el suelo urbanizable no sectorizado en Arrajola. Desde la aprobación definitiva del Plan en 2006 se han otorgado licencias para construir 1.047 viviendas nuevas, según datos de Udalplan.

Cabe señalar que teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 13.2.e.7 de las Normas de Aplicación de las DOT “no se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a los criterios de cuantificación y no se superará el tope permitido.

El incremento residencial propuesto de 426 viviendas es menor que el número de licencias concedidas, desde la aprobación definitiva del Plan. Teniendo en cuenta, además, que se trata de una operación de regeneración urbana y que se reduce la capacidad prevista originalmente en el ámbito AI.125 Txonta de en torno a 1.000 viviendas en el PGOU de 2006, la cuantificación propuesta tiene una valoración favorable.

Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de alojamientos dotacionales.

La población de Eibar es 27.039 habitantes según datos de Eustat de enero de 2024, por lo que, según el artículo 82 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, está obligado a la reserva de suelo para viviendas de protección pública, en las cuantías señaladas en el artículo 80 de la misma Ley. En este caso para las actuaciones integradas definidas en suelo urbano no consolidado AI.1 Txonta

Norte, Al.2 Txonta Sur y Al. Errekatxu 17, 19, debe reservarse los terrenos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística residencial, respecto a la previamente materializada, siendo al menos el 20% para vivienda de protección social y el resto para viviendas tasadas.

La previsión de edificabilidad residencial es en total de 39.378 m² para el ámbito de Txonta y de 2.310 m² para el ámbito de Errekatxu. En los dos ámbitos existe edificabilidad residencial correspondiente a los edificios que se prevé sustituir; en el caso de Txonta con una edificabilidad materializada de 1.088 m²c y de 1.211 m²c en Errekatxu. Por lo tanto, el incremento de edificabilidad residencial resultante es de 38.290 m²c en Txonta y 1.008,6 m²c en Errekatxu. Las reservas mínimas exigidas y las edificabilidades ordenadas son las siguientes:

Ámbito	Edificabilidad ordenada				Estándares		
	Total m ² c	VPS m ² c	VPT m ² c	Libre m ² c	Increment. Edif.	VPS m ² c	VPT m ² c
Txonta Norte	24.063	0	650	23.413	23.838,18	4.767,64	4.767,64
Txonta Sur	15.315	15.315	0	0	14.451,37	2.890,27	2.890,27
Errekatxu	2.310	420	0	1.710	1.008,6	201,72	201,72
Total	41.688	15.735	650	25.123	39.298,6	7.859,72	7.859,72

En lo que se refiere a Alojamientos Dotacionales, la reserva mínima se establece en una horquilla entre 1,5 y 2,5 m² de superficie de suelo por cada 100 m² de incremento de edificabilidad residencial, respecto a la previamente materializada. Las reservas exigidas y las superficies ordenadas son las siguientes:

Ámbito	Edif. ordenada m ² c	Increment. Edif. m ² c	Estándar 1,5 m ² s	Estándar 2,5 m ² s
Txonta	39.378	38.290	574,35	957,25
Errekatxu	2.310	1.008,6	15,13	25,22
Total	41.688	39.298,6	586,48	982,47

La ordenación prevé la reserva de una parcela de 739 m² en el edificio de la empresa AIBE situado en la zona Al.1 Txonta Norte y que dispone de una edificabilidad total de unos 3.067 m². En cuanto a Errekatxu, la memoria justifica la imposibilidad física de cumplir con las reservas en el ámbito y su traslado a la parcela de AIBE, que dispone de superficie suficiente para acoger las reservas de alojamientos dotacionales correspondientes a los dos emplazamientos.

A la vista de los estándares legales exigidos y de las reservas realizadas por el expediente en cada ámbito, se considera que ambos cumplen con las necesidades de vivienda pública y alojamientos dotacionales establecidas por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Límites a la edificabilidad urbanística

El expediente prevé para el ámbito Txonta Norte, una edificabilidad urbanística total de 24.462 m²c (24.063 m² residenciales y 400 m² terciarios) en un ámbito que cuenta con una superficie de 16.873,42 m² con calificación global residencial. Como resultado, la edificabilidad urbanística total es de 1,45 m²c/m²s.

En el ámbito Txonta Sur, se ordena una edificabilidad urbanística total de 16.715 m²c (15.315 m²c residenciales y 900 m²c terciarios) en un ámbito con una superficie de 21.938,17 m², lo que supone una edificabilidad urbanística total de 0,76 m²c/m²s.

En cuanto a Errekatxu, se ordena una edificabilidad urbanística total de 2.130 m²c, en un ámbito de 1.157 m², con una edificabilidad urbanística total de 1,84 m²c/m²s.

Las edificabilidades previstas para los tres ámbitos se encuentran comprendidas entre los límites mínimo y máximo establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que serían para el municipio de Eibar, mínimo de 0,4 m²c/m²s y como máximo 2,3 m²c/m²s, por tratarse de un suelo urbano no consolidado.

Sistema General de Espacios Libres

El incremento de edificabilidad previsto en los tres ámbitos delimitados por la modificación es en total de 39.298,6 m²c para los tres ámbitos, Txonta Norte, Txonta Sur y Errekatxu, para lo cual se exige la reserva de mínima de 7.859,72 m², que se corresponden con 5 m²/hab que establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La modificación prevé la calificación de 4.850 m² de sistema general de espacios libres en Txonta Norte y otros 3.640 m² en Txonta Sur, 8.490 m² en total, dando lugar a un estándar de 5,4 m²/hab. Las reservas correspondientes a Errekatxu se trasladan al ámbito de Txonta Sur, ante la imposibilidad de dar cumplimiento a la dotación exigida en el propio ámbito.

Además de las reservas de sistemas generales descritas, el expediente califica en los dos subámbitos de Txonta, sistemas locales de espacios libres con una superficie de 5.049 m² en Txonta Norte y 9.047 m² en Txonta Sur, 14.096 m² en total, incluyendo la superficie correspondiente al ámbito de Errekatxu. Esta reserva supone un estándar de sistema local de espacios libres de 8,96 m²/hab.

Los espacios libres ordenados, tanto para sistemas generales como para sistemas locales, cumplen con las reservas mínimas exigidas por la Ley 2/2006.

Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

La regata Txonta que atraviesa el barrio de sur a norte, se categoriza según la componente hidráulica de nivel 0, con una superficie de cuenca entre 1 y 10 Km² y, en relación con la componente urbanística, las márgenes se identifican como márgenes en ámbitos desarrollados. La regata se encuentra actualmente cubierta en prácticamente todo el ámbito, salvo en la parte alta, en la zona deportiva existente en la actualidad.

La propuesta de ordenación prevé el mantenimiento de la zona deportiva colindante a la zona alta y de la cobertura existente aguas abajo. Para las nuevas edificaciones que se construyan en torno a la regata cubierta, se prevé el mantenimiento de la alineación de las edificaciones existentes, y se ha definido el retiro de la edificación a 5 metros desde la pared exterior del encauzamiento existente, respetando la zona de Servidumbre de Paso. Tratándose de una zona de renovación urbana, se considera que la propuesta se ajusta a los criterios establecidos para ámbitos desarrollados por el PTS.

En relación con la inundabilidad, el tramo de regata que discurre cubierta es inundable en el período de retorno de 500 años. A este respecto, se remite el expediente a la Agencia Vasca de Agua, URA para su valoración.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la "Modificación puntual del PGOU de Eibar en el ámbito Al. 125 TXONTA y edificios 17, 19 y 21 de Errekatxu kalea", objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del



Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

No obstante lo anterior, se considera que se debe recoger la ordenación para los suelos que han quedado excluidos del ámbito AI.125 Txonta por la delimitación propuesta en este expediente.

Elektronikoki honako hauek sinatua

Firmado electrónicamente por:

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Arduraduna/Responsable de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa

M Estibaliz Martin Zabala

Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna/Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

Jon Asua Aberasturi

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EIBAR, REFERIDA AL ÁMBITO “AI-125 TXONTA” Y LOS EDIFICIOS NÚMEROS 17, 19 Y 21 DE LA CALLE ERREKATXU

N/ Ref.: IAU-2025-0205

S/Ref.: 3HI-029/25-P03

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con fecha de 3 de julio de 2025 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la Aprobación Provisional de la 7ª Modificación del PGOU de Eibar referida al ámbito AI-125 Txonta y a los edificios números 17, 19 y 21 de la calle Errekatzu.

Desde esta Agencia se destacan los siguientes antecedentes:

- Informe a la 4ª Modificación del PGOU en Txonta, tras la aprobación inicial del expediente, en julio de 2014 (IAU-2014-0121) y posteriormente, tras la aprobación provisional, en enero de 2015, en el marco de la sesión de la COTPV (3HI-066/14-P03-A). Entonces se planteaba una regeneración del ámbito algo diferente a la actual y limitada únicamente al área de Txonta.
- Informe a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del PGOU de Eibar, remitido a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, en junio de 2022. Posteriormente, no se tiene constancia de que se haya continuado con la tramitación y no se ha recibido ninguna otra consulta al respecto (IAU-2022-0087).
- Informe sobre el presente expediente tras consulta recibida por parte del Ayuntamiento de Eibar tras la aprobación inicial (IAU-2024-0123), emitido el 3 de julio de 2024.
- Informe en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica remitido a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco (IAU-2024-0410), el 9 de diciembre de 2024.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Eibar fue aprobado con carácter definitivo, por el Consejo de Diputados de la Diputación de Gipuzkoa el 12 de junio de 2006. Su texto refundido fue aprobado por acuerdo del Consejo de Diputados el 18 de diciembre de 2007 (BOG de 22 de enero de 2008).

En 2009 el TSJPV anuló el PGOU en el ámbito de Txonta y, si bien en el año 2017 el Ayuntamiento promovió la Modificación Puntual del planeamiento en este mismo ámbito, fue anulada por considerarse inviable económicamente.

Posteriormente, el Ayuntamiento, Gobierno Vasco y la propiedad de los terrenos llegaron a un acuerdo para la regeneración del ámbito de Txonta con el objetivo de cambiar el uso industrial de instalaciones en desuso y plantear nuevas edificaciones residenciales. Para ello, la propuesta actual pretende eliminar varias edificaciones, mayormente de uso industrial y sustituirlas por viviendas y crear un parque central y un equipamiento socio-cultural.

Boulevard eraikina/Edificio Boulevard
Gamarrako Atea/Portal de Gamarra 1A- 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





En Errekatxu, por su parte, es necesario también intervenciones de regeneración mediante la sustitución de edificaciones en mal estado (alguna ya ha sido derribada), y la ampliación de la sección de la calle para la mejora de accesos.

En 2019, la Dirección de Vivienda y Arquitectura de Gobierno Vasco solicitó a esta Agencia la información de que se disponía en relación con el trazado de la regata Txonta que atraviesa el ámbito de forma soterrada.

Como consecuencia de ello, la Modificación ya incluyó el trazado en cobertura de la regata en la documentación aprobada inicialmente y también se recogieron los condicionantes que se establecieron en los informes precedentes en relación con el riesgo de Inundabilidad. Por último, también se incorporó el informe del Ente Gestor del abastecimiento y el saneamiento en relación con la suficiencia de infraestructuras para satisfacer las nuevas demandas.

La documentación actual no difiere sustancialmente de la presentada en el trámite previo de aprobación inicial, únicamente han cambiado ligeramente los parámetros de edificabilidad y perfil edificatorio en algunas de las edificaciones a regenerar en Txonta. También se plantea un nuevo aparcamiento bajo la rasante en el espacio público situado bajo el tablero de la autopista.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA MODIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LA MISMA EN CUANTO A LAS MATERIA DE AGUAS

En primer lugar, se vuelven a señalar las cuestiones más relevantes incorporadas en el informe previo, y, al mismo tiempo, se valoran las modificaciones planteadas como respuesta a dicho informe.

2.1. Delimitación de la zona de policía de cauces

El municipio de Eibar se sitúa, en su mayor parte, en la cuenca intracomunitaria del Deba, así como, en menor medida, en la cuenca intracomunitaria del Artibai, dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Por tanto, el municipio está integrado completamente en las Cuencas Internas del País Vasco.

En relación con el ámbito **Errekatxu** desde esta Agencia no se plantean objeciones a las actuaciones planteadas, debido a su situación, alejada de cauces superficiales, y a la entidad de la actuación propuesta que consiste básicamente en la sustitución de edificaciones con problemas estructurales y la ampliación de la sección de la calle, como se ha citado anteriormente.

En el ámbito de **Txonta**, por su parte, se propone actuaciones de regeneración tanto de la estructura urbana como de los usos existentes ya que algunas de las edificaciones presentan problemas de habitabilidad y accesibilidad. Este ámbito está situado sobre la vaguada del arroyo Txonta que discurre en cobertura a lo largo de 480 metros en un cajón de hormigón de 3 metros de anchura aproximada hasta su confluencia con el Ego.

La cobertura discurre por el eje central de la calle Txonta y, antes del inicio de aquella, la regata presenta una superficie de cuenca de unos 2 km², según la información disponible en esta Agencia (planos de la cobertura y visita de reconocimiento a la zona).

En relación con el trazado de esta regata, en el informe previo se advertía de que en el plano de información PI.06.1 de la Modificación se señalaba, erróneamente, en la leyenda como “zona



de policía” de la regata una franja de unos 5 metros a ambos lados del trazado en cobertura de la regata.

Al respecto, se vuelve a advertir que la zona de policía de cauces se corresponde con los 100 metros medidos desde la línea de encauzamiento si está definida (como es el caso) o borde superior del talud del cauce. Por tanto, la distancia que se ha marcado en el plano se corresponde, en todo caso, con el **retiro** (indicativo en este caso al tratarse de una operación de reconversión o sustitución de la edificación existente) **que la edificación debe mantener al cauce, según se establece en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos en la CAPV** (PTS, en adelante).

En los informes previos ya se solicitó desde esta Agencia que este aspecto fuera corregido en sucesivas fases de tramitación del expediente de cara a evitar incorrecciones. Se insiste en que se modifique dicha leyenda y se sustituya la referencia a la zona de policía por el retiro indicativo que deben respetar las edificaciones al cauce soterrado **en la documentación que cuente con aprobación definitiva**.

Finalmente, se ha recogido correctamente en la normativa urbanística (artículo 14) que *“las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua”*.

2.2. Inundabilidad

Por otra parte, según la **cartografía de Inundabilidad** disponible, la cual ha sido incorporada a la Modificación, parte del ámbito en el que se actúa es inundable por la avenida de 500 años de período de retorno, debido a que, a priori, la sección de la cobertura es insuficiente para desaguar los caudales correspondientes a dicha avenida.

En este sentido, el epígrafe E.3. del PTS relativo a la normativa sobre actuaciones hidráulicas, indica que se debe procurar ir eliminando las coberturas de cauces con cuencas drenantes superiores a 5 km² y si son inferiores a dicha cuenca, como es el caso de la regata Txonta, de unos 2 km², la supresión es prioritaria cuando se constate que su infradimensionamiento agrava el riesgo de inundación en la zona.

Al respecto, y tal y como se señalaba en los informes previos emitidos por esta Agencia, entendiendo la complejidad de acometer una actuación de este calado en esta zona, se aconsejaba que se analizara la viabilidad de incorporar medidas que sirvan para mitigar el riesgo de inundabilidad provocado por la insuficiencia de la cobertura.

Para ello se citaban las *Guías de adaptación al riesgo y criterios constructivos de nuevas edificaciones en zonas inundables* publicadas por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, disponibles en su página web.

Atendiendo a este aspecto, la normativa urbanística presentada en estos momentos (Documento 5.2. Normativa particular de los ámbitos urbanísticos afectados) incluye un nuevo artículo, el 13, relativo a medidas protectoras, correctoras y compensatorias que establece, entre otras medidas de integración ambiental y de buenas prácticas durante las obras (que valoramos positivamente), lo siguiente:



...se valorará en futuras fases de desarrollo (Proyectos de urbanización y Proyectos de Edificación) de esta Modificación del PGOU la viabilidad de incorporar medidas que sirvan para mitigar el riesgo de inundabilidad provocado por la insuficiencia de la cobertura en el ámbito de Txonta. Para ello se deberá utilizar las Guías de adaptación al riesgo y criterios constructivos de nuevas edificaciones en zonas inundables publicadas por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

En el mismo documento de normativa urbanística, en lo relativo a los condicionantes superpuestos, el artículo 14, relativo al riesgo de inundación, en la documentación aprobada inicialmente ya incluía también lo siguiente:

Aunque la regata se encuentra soterrada, considerándose poco probable el riesgo de inundación, siempre que no se obstruya la sección de ingreso a la cobertura, se deberán tener en cuenta los condicionantes incluidos en la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, referentes a las limitaciones a los usos en zonas inundables, en especial, lo referido a las prohibiciones relativas a garajes y sótanos y los acopios de materiales y residuos de todo tipo. Asimismo, los nuevos usos residenciales se deberán disponer a una cota no alcanzable por la avenida señalada.

Las cotas de implantación de las nuevas edificaciones se establecerán teniendo en cuenta la cartografía del estado actual revisada en el marco del segundo ciclo del PGRI (2022-2027).

Por su parte, la ficha urbanística modificada de la normativa particular de este ámbito también hace mención a dicho riesgo y, en la documentación aprobada provisionalmente, corrige el artículo que no estaba actualizado de la normativa del Plan Hidrológico al que se hacía referencia en nuestro informe previo (de manera que se sustituye el artículo 52 por el 45):

Aunque el riesgo de inundación por esta regata es poco probable, se deberán tener en cuenta los condicionantes incluidos en la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en especial respecto al acceso a garajes y sótanos y los acopios de materiales y residuos, así como las cotas para usos residenciales ubicadas sobre zonas inundables por la avenida de 500 años en base al art. 45.

Por último, el artículo 4 de la normativa urbanística relativo al diseño de los espacios públicos teniendo en cuenta el cambio climático hace una referencia a la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUD) en sus diversas modalidades (cubiertas vegetales, aljubes, pavimentos permeables, drenes filtrantes, estanques...). Dichas técnicas, se afirma a continuación, permitirán gestionar la escorrentía en períodos de lluvias intensas evitando la sobre elevación de la lámina de agua de escorrentía en los entornos urbanizados.

Por tanto, y en relación con esta materia, se consideran adecuadas las referencias que completan la información aportada previamente.

2.3. PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y retiros al cauce soterrado

La Memoria de la Modificación, en el punto 6.2. relativo al PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV reproduce lo que esta normativa establece en cuanto al mantenimiento de retiros mínimos de la edificación al cauce próximo en zonas de reconversión urbana:



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

A lo que se añade que es la propia modificación puntual la que ordena pormenorizadamente, y es, por tanto, el instrumento en el que se definen dichas alineaciones.

A continuación, se argumenta que, en el presente supuesto, dado que se consolida gran parte de la edificación preexistente, en concreto casi la totalidad de las edificaciones residenciales, y que la misma cuenta ya con unas alineaciones definidas, resulta necesario que la alineación de los nuevos edificios a construir que sustituyen a las edificaciones industriales obsoletas se aproxime a la alineación de los edificios que se consolidan, para mantener la alineación de la calle.

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

Tanto la referencia a los retiros a mantener como la referencia a los condicionantes en materia de inundabilidad se consideran correctos, por lo que se valora positivamente la inclusión de los mismos.

2.4. Abastecimiento y Saneamiento

Por lo que se refiere al abastecimiento y al saneamiento, el municipio de Eibar se integra en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa / Gipuzkoako Urak, que se encarga tanto del abastecimiento de agua potable, como de gestionar el saneamiento de las aguas residuales.

En relación con el abastecimiento, Eibar obtiene el recurso de las presas de Aixola y Urkulu, interconectadas entre sí, y las aguas son tratadas en las ETAP de Ipurua (conectada a la presa de Aixola) y de Urkulu (conectada a la presa de Urkulu), ambas gestionada por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

En la documentación presentada se señala que las acometidas del abastecimiento de agua de los ámbitos se llevarán a cabo directamente desde la red general municipal. Se incluyen planos de las redes existentes y proyectadas.

Tratándose de una infraestructura que a día de hoy se abastece desde la red del citado Consorcio, se entiende por esta Agencia Vasca del Agua que el abastecimiento de agua se realiza con recursos disponibles en dicha red.

Al respecto y de acuerdo con la información del Plan Hidrológico, no parece previsible que, a priori, puedan existir problemas de déficit de garantía en relación con la **disponibilidad de recursos hídricos**, el abastecimiento de las actuales demandas y el respeto de los caudales mínimos ecológicos en el citado sistema.

En cuanto a la **suficiencia de infraestructuras** para satisfacer las nuevas demandas, la documentación incluye un informe de Gipuzkoako Urak relativo a la presente modificación, y fechado a 20 de diciembre de 2023, que estima que en ambas zonas las conducciones de



abastecimiento existentes, así como la capacidad de almacenamiento y tratamiento de las ETAP de Ipurua y de Urkulu son suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

En todo caso, el propio ente gestor también indica que, en ambas zonas, el proyecto de urbanización deberá revisar la red de abastecimiento existente y realizar propuestas de mejora, en caso de ser necesarias.

Por otra parte, y según documentación aportada en la tramitación del PGOU, 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).

En relación con el **saneamiento**, el citado informe del Consorcio concluye también que para ambas zonas existe infraestructura suficiente para la depuración de las aguas residuales procedentes de los nuevos desarrollos que culminarán en la citada EDAR de Apraitz, con capacidad suficiente para tratar dichos vertidos.

Asimismo, en Txonta, el Ente Gestor indica que el proyecto de urbanización deberá realizar un análisis de las redes de saneamiento y realizar propuestas de mejora, ya que las conducciones existentes son unitarias por lo que, en primer lugar, se deberá considerar su transformación en separativas. En Errekatxu, según el citado informe de Gipuzkoako Urak, pese a no contar con redes separativas, dada la escasa entidad de los desarrollos, se considera suficiente que los nuevos desarrollos se conecten a la red unitaria existente.

Dichas prescripciones se han recogido en el artículo 7 de la Normativa Urbanística relativo a las condiciones constructivas y características de detalle de la red de saneamiento. La documentación presentada también aporta planos de las redes de saneamiento existentes y proyectadas. En el mismo artículo, se añade que *se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.*



3. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la “7ª Modificación del PGOU de Eibar”.

Se sugiere la corrección del plano de información PI.06.1 que señala erróneamente como zona de policía de la regata Txonta los 5 m que corresponden realmente al retiro de carácter indicativo que las edificaciones deben mantener al cauce soterrado (al tratarse de una operación de reconversión o sustitución de la edificación existente).

3. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aurretik azaldutako inguruabarrak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, “*Eibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 7. Aldaketa*” dokumentuaren aldeko txostena egitea proposatzen du.

PI.06.1 informazio-planoaren zuzenketa iradokitzen da; izan ere, Txonta erreka-eremu gisa adierazten dira, oker, eraikinek lurpeko ibilguari eutsi behar dioten izaera adierazgarriko atzerapenari benetan dagozkion 5 metroak (lehendik dagoen eraikina birmoldatzeko edo ordeztzeko eragiketa baita).

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)
José Mª Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)