

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU  
REFERENTE AL SUBÁMBITO “11.1. GAINZURI-CONVENTO”.**



**ACTA DE LA SESIÓN DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

19 de noviembre de 2024



**PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
SESIÓN ABIERTA A LA CIUDADANÍA  
EN PLANTA BAJA DE AYUNTAMIENTO DE URRETXU  
19 DE NOVIEMBRE DE 2024 de 18.30h. a 20.00h.**

Promotor de la modificación del Plan General:  
Ayuntamiento de Urretxu

Presentación:  
Igor Zubillaga, concejal de urbanismo.

Exposición:  
Iñaki Mendizabal, arquitecto municipal.  
Santiago Peñalba, arquitecto. (asistencia técnica en redacción de Modificación de PGOU)

Asistencia:  
Alrededor de 25 personas, además de las precitadas.

Asistió, además, el agente privado que promueve la actuación: Jokin Errasti.



Desarrollo:

La sesión se inicia puntualmente.

El concejal de urbanismo saluda, agradece la asistencia, explica el objeto de la sesión y presenta a los asistentes.

Procede a describir la propuesta que el Ayuntamiento impulsa y su alcance urbanístico. Precisa en consecuencia que, si bien el Plan General vigente delimita y determina el régimen urbanístico en el subámbito "11.1. Gainzuri-Convento", ante la coyuntura sobrevenida el Ayuntamiento ha comprobado la conveniencia de proceder a su modificación para hacer viable una actuación que considera estratégica desde la perspectiva del interés público.

No en vano, la iniciativa supone

- la mejora de la accesibilidad a la haurreskola ubicada en la cuarta planta del edificio de la escuela pública Gainzuri, con la prolongación del vial en fondo de saco.
- la mejora de la accesibilidad universal a los barrios altos con la implantación de dos ascensores, además de pasarelas y escaleras que conectarán la calle Labeaga con las calles Sorginzulo y Basagasti.
- la ordenación de una dotación de espacios libres.
- La previsión de nuevas viviendas, en particular de protección pública (sociales y tasadas).

Da cuenta, además, de los contactos mantenidos por el Ayuntamiento con los departamentos de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del Gobierno Vasco que habrán de pronunciarse en relación con el expediente.

Explica asimismo la fase del proceso en la que nos encontramos y la enmarca en el proceso a seguir hasta la aprobación de la modificación del Plan General.

Seguidamente, el arquitecto municipal añade que ello no significa que la actuación debe esperar a dicha aprobación. Precisa al respecto que el Ayuntamiento ya ha aprobado el programa de actuación urbanizadora y los proyectos de reparcelación y urbanización presentados por la promoción para la ejecución del ámbito; y añade que el Ayuntamiento ha concedido asimismo licencia para los derribos pertinentes, así como para la edificación residencial. Por ello, de acuerdo con dichas licencias puede darse continuidad a las obras.

A continuación, el arquitecto redactor de la Modificación del Plan General explica, acompañado de una presentación con planos, que, teniendo en cuenta el interés público de la iniciativa, la propuesta se limita a prever un aumento de la edificabilidad urbanística de 600 m<sup>2</sup>(t) que, junto con la habilitación en la planta baja del edificio de viviendas libres de 400 m<sup>2</sup>(t) originalmente destinados a trasteros, como viviendas de protección pública (sociales y tasadas). De ello resulta que se ordenan 75 viviendas (46 libres y 29 de protección pública -sociales y tasadas-), frente a las 65 viviendas (40 libres y 25 de protección pública -sociales y tasadas-) que el Plan General vigente prevé. La ampliación de la edificabilidad afecta sólo al bloque de viviendas libres.

Precisa el arquitecto redactor que ha presentado ante el Ayuntamiento el documento de alternativas de ordenación y el documento de inicio de la evaluación ambiental necesarios para iniciar el expediente y en particular su evaluación ambiental. Así, el Ayuntamiento ya ha dado traslado de dicha documentación al Órgano Ambiental a los efectos de que éste emita la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica (DAE). Una vez emitida ésta, se procederá a redactar el plan completo, se aprobará éste inicialmente por el Ayuntamiento y se expondrá al público.



El promotor plantea también que, ante la nueva situación que concurre derivada del expediente puesto en marcha, en una o dos semanas procederá a convocar a quienes cuentan con un contrato de reserva para las viviendas libres con el objeto de adecuarlo a la situación actual, sin aumento de precio, sin perjuicio de la posibilidad de desistir de él, y de proceder seguidamente a la formalización de los contratos correspondientes. Señala que seguidamente procederá igualmente con los adjudicatarios de viviendas de protección pública, advirtiendo de que para el inicio del bloque correspondiente a éstas debe contar con un porcentaje mínimo de compradores.

El concejal advierte de que, además de la lista de adjudicatarios con residencia en Urretxu, el Ayuntamiento dispone de una segunda lista con residentes en Zumarraga y Legazpi interesados.

Se advierte por varios asistentes que se echa en falta la información necesaria, que falta transparencia, que surgen dudas en torno a misma y que no se ve el horizonte en que las viviendas puedan estar terminadas.

El promotor señala que una vez iniciadas las obras su duración será de 2 ó 2 años y medio. Insiste en que ha dado opción a rescindir los contratos suscritos y a la devolución del dinero.

Se pregunta por parte de un adjudicatario de vivienda de protección pública de protección social cuando se contactará con ellos.

El promotor señala que se pondrá en contacto con ellos tras estar con los propietarios de las viviendas libres.

Se pregunta por las consecuencias de que no se ejecuten las viviendas protegidas.

El promotor señala que es la situación que se da en la actualidad en el barrio de Gurutze Santu en el que está pendiente de ejecución una parcela con destino a vivienda protegida.

El concejal precisa que dicho destino se consolidará en el planeamiento hasta que pueda ser viable, una vez que haya los adjudicatarios precisos para su realización.

Se advierten algunas casuísticas diversas que pueden complejizar la situación de los adjudicatarios (cuentas vivienda que caducan en un plazo determinado, variación de los ingresos de los adjudicatarios, etc.) y se hacen diversas consideraciones al respecto.

Se pregunta por la ordenación que resulta en el subámbito.

Se contesta precisando la disposición de las escaleras y los ascensores públicos, los aparcamientos, la localización de los contenedores de basuras etc.

Por parte del arquitecto municipal se traslada una mirada positiva sobre la situación ante la nueva coyuntura que el expediente de Modificación del Plan General abre y pide al promotor más proximidad con los compradores de viviendas en adelante.

Por parte del concejal se plantea aprovechar la situación y coger marcha en el proceso, reiterando el interés público de la actuación.

Pasadas las 20.00h., al no plantearse más intervenciones, se dio por terminado el encuentro. La convocatoria se hizo pública mediante, entre otros medios, la prensa y las redes sociales dirigidas entre la ciudadanía.

La sesión se desarrolla predominantemente en euskera, a la vez que se procedió a hacer sucesivamente síntesis de lo expuesto en castellano.

