

EGINBIDEA: Iturbe-erreak ibarrari eta Hirigintza Arauetako 36 artikuluari dagokion Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa puntuala dokumentu honi Udalbatzak hasierako onarpena eman zion 2025eko abenduaren 18an egindako Osoko Bilkuran.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento de "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) referida a la vaguada de Iturbe Erreka y al art. 36 de las Normas Urbanísticas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2025.

Urretxun, 2026ko urtarrilaren 19an
Idazkariak

MARIA JOSE
BEGUIRISTAIN
ZABALO -
15994003X

Firmado digitalmente
por MARIA JOSE
BEGUIRISTAIN
ZABALO - 15994003X

EGINBIDEA: Iturbe-erreak ibarrari eta Hirigintza Arauetako 36 artikuluari dagokion Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa puntuala dokumentu honi Udalbatzak behin-behineko onarpena eman zion 2026ko uztailaren 22an egindako Osoko Bilkuran.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento de "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) referida a la vaguada de Iturbe Erreka y al art. 36 de las Normas Urbanísticas" fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 22 de julio de 2026.

Urretxun, 2026ko irailaren 4an
Idazkariak

MARIA JOSE
BEGUIRISTAIN
ZABALO -
15994003X

Firmado digitalmente
por MARIA JOSE
BEGUIRISTAIN
ZABALO - 15994003X

MODIFICACIÓN
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA Y
AL ARTÍCULO 36 DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS

Noviembre 2025

EQUIPO:

Redactores:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Iñigo Peñalba Arribas, Doctor Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

Colaboradores:

Reyes Monfort Halle, bióloga
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernández Calonge, Delineación y edición

INDICE GENERAL

*** Documento 1. MEMORIA.**

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN.
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO
- Documento 1.5. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

*** Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.**

*** Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO.**

- Documento 3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- Documento 3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

*** Documento 4. PLANOS.**

*** Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO.**

Documento 1.
MEMORIA.

**"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN"**

ÍNDICEPágina

I.	Antecedentes y objeto del documento. Tramitación.	1
II.	Alcance de la modificación del PGOUU, situación actual y parcelario.	1
III.	Marco general de elaboración del documento.	2
IV.	Contenido material y formal del documento. Rango de sus determinaciones	5
V.	Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente.	5
VI.	Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación del PGOUU.	6
VII.	Alternativas de ordenación urbanística consideradas. Selección de la adecuada.	7
VIII.	Ordenación propuesta y alcance.	7
IX.	Clasificación de los terrenos afectados	11
X.	Condiciones de ejecución urbanística	11
XI.	Viabilidad de la propuesta planteada.	11
XII.	El patrimonio cultural.	11
XIII.	La evaluación del impacto de género.	11
XIV.	La evaluación del impacto lingüístico.	12
XV.	La evaluación ambiental estratégica.	12
XVI.	La participación ciudadana.	12
XVII.	Programación.	12
XVIII.	Identificación del alcance de la modificación planteada.	13
XIX.	Justificación de la adecuación del documento a los criterios establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento territorial vigente.	13
XX.	Síntesis de la propuesta. Resumen ejecutivo	14

Anejo 1. Artículo 36 de las NNUUGG del PGOUU.

Anejo 2. Informe sobre la suficiencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento.

I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO. TRAMITACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (en adelante PGOUU), cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión del 14 de setiembre de 2021, determina el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el suelo no urbanizable.

Transcurridos cerca de cuatro años desde su definitiva aprobación, el Ayuntamiento ha valorado la oportunidad de introducir en el mismo algunas modificaciones puntuales en relación con el régimen de uso del suelo clasificado como no urbanizable.

Estas tienen fundamentalmente dos líneas de actuación:

- La primera se corresponde con la ordenación de la vaguada de Iturbe erreka que fue objeto, en su día, de un relleno que ya ha sido culminado y que no demanda ya su calificación como de mejora ambiental, sin perjuicio de la ordenación que para el mismo se proponga.
Así, tratándose de un suelo público, el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Gipuzkoa se plantean implantar en la misma una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad energética local de formato cooperativo y una agroaldea. El objetivo es, en consecuencia, propiciar esos usos en el lugar.
En ambos casos, estamos ante dos iniciativas impulsadas desde el sector público cuya oportunidad habrá de ratificarse en la tramitación y la definitiva aprobación del documento.
- La ampliación de las condiciones de ocupación y edificación para la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades destinadas a usos agrarios, incluidos los ganaderos.

Se redacta, a su vez, dando respuesta a la iniciación del procedimiento y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana. acordada ésta por resolución de alcaldía de fecha 17 de octubre de 2025.

El documento se formula para su tramitación por el Ayuntamiento con el fin de dar respuesta a las líneas de actuación referidas, para dar inicio a la correspondiente evaluación ambiental simplificada junto con el documento ambiental estratégico (DAE) que se ha redactado paralela y coordinadamente, y para acordar su aprobación inicial y exposición pública, así como la petición de los pertinentes informes.

Se elabora, por otra parte, en respuesta al encargo de los trabajos por parte del Ayuntamiento al equipo que suscribe.

El documento recoge tanto las nuevas determinaciones de ordenación precisas como las evaluaciones del mismo necesarias.

II. ÁLCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOUU, SITUACIÓN ACTUAL Y PARCELARIO.

Así, por un lado, el alcance de esta modificación tiene por objeto el ámbito correspondiente a la vaguada de Iturbe erreka, que cuenta con una superficie de 80.217 m², incluido el suelo necesario para la conexión de la implantación fotovoltaica con la red general eléctrica. Su delimitación se ilustra gráficamente en el plano I1.

Se trata de un territorio de titularidad pública que ha sido objeto de un relleno con suelos sobrantes asociados a las obras de construcción de la AP-636 cuya delimitación y estado actual se ilustran gráficamente en los planos I.2 y I.3 respectivamente. Esa situación se describe más ampliamente en el documento ambiental paralelamente elaborado al que nos remitimos al respecto.

Por otro, la modificación plantea el reajuste del artículo 36 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOUU referido a las construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios y, en particular, a las condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los usos agrícolas y ganaderos.

III. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.

1. Disposiciones legales generales de referencia.

Esta Modificación del PGOUU se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); y la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
 - Decreto 45/2025, de 18 de febrero de 2025, de regulación de los estándares urbanísticos.
 - 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.
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en la CAPV:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015¹
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

* Disposiciones vigentes en otras materias.

- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.

¹ El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - . Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
 - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - . Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
 - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - . Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - . Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - . Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
- Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, de 28 de junio de 2022.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, etc.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
 - . Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
 - . Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
 - . Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
 - Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, y Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la anterior.
 - Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
 - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
 - Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial (Orden de 12 de febrero de 2009), Decreto 80/2020, de 28 de junio, de habitabilidad, etc.
- * Instrumentos de ordenación territorial vigentes de aplicación en el caso que nos ocupa:
- Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
 - Plan Territorial Parcial del área funcional del Goierri, aprobado definitivamente el año 2009, actualmente en proceso de revisión.
 - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente mediterránea (aprobación definitiva: 2013), y sus modificaciones aprobadas.
- * Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental; Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco; Agenda Urbana Bultzatu 2050; etc.

2. El planeamiento urbanístico vigente.

El documento estructural de referencia, que data del año 2021, es el correspondiente al PGOU de Urretxu.

Cuanto se propone tiene exclusivamente por objeto el suelo no urbanizable del municipio y, dentro de éste, la regulación del ámbito de la vaguada de Iturbe erreka delimitado y la modificación puntual del artículo 36 de sus Normas Urbanísticas Generales.

El régimen urbanístico que se propone modificar identifica actualmente la vaguada de Iturbe erreka como una zona global calificada de Mejora Ambiental y establece la redacción del artículo 36 según se recoge en el anejo 1 de esta memoria en el que se reproduce íntegramente.

En el plano I.4 se ilustra gráficamente la calificación global actualmente prevista para la vaguada de Iturbe erreka y la delimitación de la zona de mejora ambiental a la que se ha hecho referencia anteriormente.

IV. CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL DOCUMENTO. RANGO DE SUS DETERMINACIONES.

El contenido de este documento se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos expuestos en el epígrafe VI.

En concreto, esas previsiones se integran en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
 - Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
 - Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del plan a la planificación territorial vigente".
 - Documento "1.3. Evaluación del impacto de género".
 - Documento "1.4. Evaluación del impacto lingüístico".
 - Documento "1.5. Evaluación ambiental estratégica".
- * Documento "2. Normas Urbanísticas":
- * Documento "3. Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica".
- * Documento "4. Planos".
- * Documento "5. Resumen Ejecutivo".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, así como su rango normativo, se corresponde con el establecido para ellos en la legislación vigente (artículos 54, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006) y en el documento "2. Normas Urbanísticas" de este plan.

V. ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

El PGOUU es el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural y de edificación en el municipio de Urretxu y, en particular, en el territorio al que puede afectar la presente Modificación de PGOUU de acuerdo con lo expuesto en el epígrafe III.2 al que nos remitimos aquí.

Así, se trata de una propuesta que tiene exclusivamente por objeto suelo clasificado en la actualidad como no urbanizable.

Cabe precisar que, en concreto, la vaguada de Iturbe se corresponde en la actualidad con una zona global calificada de Mejora Ambiental como se ilustra en el plano I.4.

El régimen de uso es el regulado para las tipologías de zonas rurales establecido en el PGOUU, en particular el referido a esas zonas de Mejora Ambiental, y las condiciones de ocupación y edificación para la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias y ganaderas son las determinadas en el artículo 36 de las NNUUGG del PGOUU.

VI. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOUU.

Los objetivos y criterios de la iniciativa se corresponden con los ya enunciados en el epígrafe I.

Así, la iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, así como, seguidamente, a la iniciación y la formulación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana acordada por resolución de alcaldía de 17 de octubre de 2025.

Se concretan, en particular, en la ordenación de la vaguada situada junto al caserío Iturbe-behekoa, para implantar en la misma una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad energética local de formato cooperativo y una agroaldea; así como para la ampliación de las condiciones de ocupación y edificación para la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias y ganaderas profesionalizadas.

VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONSIDERADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VI precedente, se han planteado en el contexto que nos ocupa dos alternativas de ordenación:

- Alternativa "0":

Se corresponde con la alternativa que supone mantener la actual ordenación en la vaguada de Iturbe erreka. Se corresponde con la ordenación establecida en el PGOUU vigente que califica el ámbito como de Mejora Ambiental, lo que cuestiona la implantación, en particular, del uso de agroaldea. Supone la consolidación de la actual ordenación, de forma que no se favorece la implantación de los usos que se propone implantar en la vaguada de Iturbe erreka.

- Alternativa "1":

Responde al objetivo de posibilitar las modificaciones que plantea el Ayuntamiento en la actual coyuntura. Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados y que facilita la recuperación de un suelo artificializado, a la vez que propicia la inmediata puesta en uso de un suelo de titularidad pública respondiendo a las nuevas necesidades que se han advertido en estos últimos cuatro años.

Se propone descartar la alternativa "0" por no responder al objetivo planteado y optar por la alternativa "1" que responde al objetivo de implantar tanto de un agroaldea como una instalación fotovoltaica comunitaria en el lugar, para favorecer la agricultura de proximidad y el abastecimiento mediante energías renovables, respondiendo al principio de sostenibilidad.

VIII. ORDENACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE.

Como se ha apuntado, es la alternativa 1 aquella que responde al objetivo municipal y ofrece una solución razonable y viable, a la vez que sostenible, como resulta asimismo de la DAE paralelamente realizada.

La propuesta consiste, en consecuencia, en modificar la calificación global en el ámbito delimitado por este documento en la vaguada de Iturbe erreka que se corresponde con la zona calificada como de Mejora Ambiental por el vigente PGOUU, incluido el suelo preciso para la conexión de la implantación fotovoltaica con la red general eléctrica.

Así, dicha calificación, una vez culminado el relleno realizado y sellados sus bordes, esto es, una vez realizada la transformación del lugar y su mejora ambiental, se propone sustituir por la calificación de zona global "G.4.2 Agroganadera y de campiña. Paisaje rural de transición", delimitando, además, expresamente, en el suelo no urbanizable, el ámbito de la vaguada de Iturbe erreka y redactando una Norma Urbanística Particular específica para la misma en la que se da respuesta a los objetivos enunciados.

En el plano II.1 se ilustra gráficamente la nueva calificación global que se propone.

La accesibilidad al ámbito se resuelve desde la GI-2632, desde el mismo lugar desde el que se accede en la actualidad al "garbigune".

Se dispone de abastecimiento de agua en proximidad en el depósito de Santa Bárbara que está previsto conectar con el de Etxaburu, abastecido desde la presa de Barrendiola y la correspondiente ETAP.

En el plano II.4 se ilustran los esquemas de las infraestructuras de servicios que se disponen, desde los que se procederá a realizar las acometidas precisas con ocasión de la redacción de los correspondientes proyectos.

El documento identifica complementariamente las zonas que se proponen destinar a agroaldea y a la instalación fotovoltaica, así como aquella de protección del cauce recuperado tras la ejecución del relleno.

Y, asimismo, precisa las condiciones de ocupación de las placas de la instalación fotovoltaica y de los invernaderos y edificaciones auxiliares que se requieren en la agroaldea.

Así, se delimita una superficie de 6.324 m² correspondiente a la protección del cauce de la regata; se ordena, al este, una superficie de 13.603 m² para acoger a la instalación fotovoltaica; se destina una superficie de 566 m² a infraestructuras de acceso y de servicios; mientras que el resto del ámbito (59.724 m², casi el 75% del ámbito) se destina a agroaldea.

En la zona destinada a agroaldea, tan sólo en la zona norte se autoriza la ocupación del suelo con invernaderos y edificaciones auxiliares, en una superficie máxima de 26.650 m². El resto del agroaldea, en particular los suelos con mayor pendiente, se proponen destinar a la plantación de frutales u otras especies.

En el plano II.2 se ilustra gráficamente la zonificación precitada, mientras que en el plano II.3 se determinan las condiciones de edificación en el lugar.

Por otra parte, la propuesta se completa con la referida modificación del artículo 36 de las NNUUGG para el que, en sustitución de lo dispuesto a continuación:

2.- Condiciones generales de implantación.

.....
B.b) *La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.*

.....
B.e) Condiciones edificatorias generales:

- * *Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².*
- * *Altura máxima: 7,00 m.*
- * *Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.*

.....
3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

.....
C.- *Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:*

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

- * Del invernadero túnel:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 10,00 m.
- * Del invernadero capilla:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.

D.- *Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:*

- * *Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 2.500 m².*
- * *Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.*
- * *Altura máxima:*
 - De invernaderos túnel: 3,50 m.
 - De invernadero capilla:
 - . A alero: 5,00 m.
 - . A cumbrera: 7,00 m.

E.- *Los invernaderos capilla serán computados en el marco de la edificabilidad autorizada y no así los invernaderos túnel.*

.....

4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

.....

C.- Condiciones específicas de edificación:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:

- * Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².
- * Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + planta baja + bajocubierta.
- * Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
- * Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.
- * Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- * Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

Se propone la siguiente nueva redacción que se destaca en negrita:

2.- Condiciones generales de implantación.

.....

B.b) **La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria o tratarse de la implantación de una agroaldea.**

.....

B.e) Condiciones edificatorias generales:

- * Ocupación máxima: 15% de parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m², **con las salvedades que se establecen para algunas situaciones.**
- * Altura máxima: 7,00 m.
- * Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

.....

3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

.....

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

- * Del invernadero túnel:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: **2,00 m.**

- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 10,00 m.
 - * Del invernadero capilla:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.
- D.- *Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:*
- * Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 2.500 m².
En las agroaldeas, los invernaderos capilla podrán contar hasta con 10.000 m² de superficie.
 - * Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
En las agroaldeas, los invernaderos capilla podrán contar hasta con 190 m de longitud máxima.
 - * Altura máxima:
 - De invernaderos túnel: 3,50 m.
 - De invernadero capilla:
 - . A alero: 6,00 m.
 - . A cumbrera: 8,50 m.
- E.- Los invernaderos **capilla no serán computados** en el marco de la edificabilidad autorizada y no así los invernaderos túnel.
- 4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas profesionalizadas.
-
- C.- *Condiciones específicas de edificación:*
- Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:*
- * Ocupación máxima: 20% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m². **En el caso de actividades preexistentes se autorizará su ampliación hasta 2.000 m².**
 - * Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + planta baja + bajocubierta.
 - * Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
 - * **Longitud máxima de cada edificación: 60,00 m, cabiendo su extensión hasta un máximo de un 20% (12 m. más) en actividades preexistentes si se justifica su necesidad, así como su adecuada integración en el lugar.**
 - * **Separaciones mínimas de las instalaciones agroganaderas respecto a edificaciones de la propia explotación: 6 m.**
 - * *Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.*

- * *Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.*

Ello supone el reajuste de las condiciones máximas de edificación, retiros, ocupación y altura de las edificaciones agrarias, de los invernaderos y de las instalaciones ganaderas profesionalizadas atendiendo a las necesidades advertidas.

Por otra parte, en el Anejo 2 se justifica la existencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento, sin perjuicio de su ratificación por el organismo competente correspondiente.

IX.- CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

El ámbito se corresponde con suelo no urbanizable, situación que no se altera.

X. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Se consolidan las condiciones de gestión y ejecución previstas en el PGOUU vigente.

En el nuevo ámbito identificado en la vaguada de Iturbe erreka se procederá a la ejecución directa de las obras de edificación y urbanización complementaria correspondientes.

Por otra parte, la implantación de nuevas construcciones agrarias, invernaderos, edificaciones ganaderas profesionalizadas e instalación fotovoltaica se formulará mediante la tramitación de los correspondientes proyectos de acuerdo con la nueva normativa propuesta.

XI.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA.

La viabilidad de la propuesta planteada se justifica oportunamente en el documento de estudio de viabilidad económica, señalándose aquí que se sustenta también en la iniciativa pública, tanto municipal como foral, para el impulso de las propuestas a desarrollar en la vaguada de Iturbe erreka; así como en el interés planteado desde las actividades ganaderas del municipio.

XII. PATRIMONIO CULTURAL.

La propuesta no incide directamente en elemento alguno de interés patrimonial.

XIII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

En el documento 1.3 de evaluación del impacto de género se realiza la correspondiente evaluación, por lo que nos remitimos aquí al mismo.

La intervención propicia la puesta en uso de la vaguada de Iturbe erreka, una vez transformada y recuperada, y facilita la adaptación de las actividades ganaderas a la nueva coyuntura, de forma que se favorece la generación de actividad en el medio rural y se evita la degradación de determinados territorios.

Con ello, se favorecen las condiciones de uso, empleo, percepción, y seguridad, lo que lleva a valorar favorablemente la propuesta desde la perspectiva que nos ocupa aquí.

XIV. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

En el documento 1.4 de evaluación del impacto lingüístico se realiza la correspondiente evaluación, por lo que nos remitimos aquí al mismo.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi y, en particular, en el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la iniciativa debe incluir su evaluación desde la perspectiva lingüística y del uso del euskera por parte de los oportunos servicios técnicos municipales. A tal efecto se aporta en este plan el documento 1.4 precitado.

XV. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

A los efectos de proceder a dicha evaluación, se ha redactado paralela y coordinadamente el documento ambiental estratégico (documento 1.5) que habrá de remitirse al Órgano Ambiental a los efectos de dar inicio al correspondiente trámite por el procedimiento simplificado en atención al alcance de la modificación y de la coyuntura que concurre, así como de cuanto al respecto se justifica oportunamente en el mismo. Incluye la evaluación del impacto climático requerida en el artículo 60.2 de la Ley 1/2024, de 8 de febrero, de transición energética y cambio climático.

Corresponderá al Órgano Ambiental emitir el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (IAE).

XVI. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, el documento se expondrá en la web municipal a los efectos de su divulgación, además de usarse para ello los medios habituales por parte del Ayuntamiento.

Por otra parte, una vez aprobado inicialmente el plan se procederá a su exposición pública de acuerdo con lo dispuesto en el referido Programa de Participación Ciudadana.

Tras la exposición pública se responderá motivadamente a cuantas aportaciones y alegaciones puedan realizarse.

XVII. PROGRAMACIÓN.

No se establecen a priori criterios de programación para la ejecución de la propuesta.

Cabe, sin embargo, señalar que la implantación de la instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad energética local de formato cooperativo ya cuenta con el correspondiente proyecto, mientras que por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa se estudia la propuesta de implantación de una agroaldea.

La ejecución del ámbito de la vaguada de Iturbe erreka se impulsará desde la iniciativa pública, con los presupuestos correspondientes.

XVIII. IDENTIFICACIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACION PLANTEADA.

La Modificación del PGOUU vigente planteada en este documento cuenta sintéticamente con el siguiente alcance:

- * Consolidar la clasificación del suelo.
- * Modificar la calificación global del ámbito correspondiente a la vaguada de Iturbe erreka.
- * Reajustar las condiciones de ocupación y edificación para la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias y ganaderas profesionalizadas.

XIX. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de modificar puntualmente el PGOU de Urretxu.

Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación (urbanística, ambiental, etc.) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Esa adecuación responde a las razones que se exponen a continuación:

1. Justificación formal de la formulación de una modificación de Plan General.

La nueva regulación de la zonificación global en la vaguada de Iturbe erreka tiene un alcance estructural y, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste requiere la formulación de un documento de planeamiento general como el que se plantea.

La actuación responde a las iniciativas públicas que justifican la decisión municipal de iniciar este procedimiento.

2. Adecuación de la iniciativa a las previsiones de las D.O.T.

La propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT y, en particular, a la consolidación y la puesta en uso del hábitat rural, atendido al principio de sostenibilidad.

3. Adecuación de la iniciativa a las previsiones del PTP del A.F. de Goierri.

La propuesta y su limitado alcance no contravienen lo dispuesto en el referido PTP.

4. Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones generales y locales.

El alcance de la propuesta, limitado al suelo no urbanizable, no demanda la previsión de nuevas dotaciones generales y locales.

5. No necesidad de la tramitación de un Avance de planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del planeamiento general se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en el supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria por entenderse que, dado el alcance de la iniciativa, la exposición pública a promover, preceptivamente, tras la aprobación inicial del documento se considera suficiente para dar a conocer las propuestas, abrir el correspondiente debate en torno a ellas y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento ratificar esta propuesta.

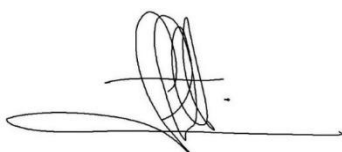
XX.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS. RESUMEN EJECUTIVO

Esta iniciativa afecta al ámbito que se identifica gráficamente en el plano I.2 y que se corresponde con la vaguada de Iturbe erreka, y modifica la redacción del artículo 36 de las NNUUGG del vigente PGOUU.

Tiene por objeto, en la actual coyuntura, hacer posible la ordenación de la vaguada situada junto al caserío Iturbe-behekoa, para implantar en la misma una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad energética local de formato cooperativo y una agroaldea; así como la ampliación de las condiciones de ocupación y edificación para la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias y ganaderas profesionalizadas.

Ello se concreta en la nueva Norma Urbanística Particular que se propone para la vaguada de Iturbe erreka, en la nueva calificación global asignada a dicho ámbito, y en una nueva redacción del precitado artículo, que se abordan oportunamente en este documento.

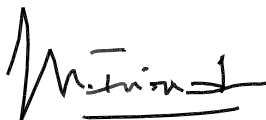
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Anejo 1

Artículo 36 de las NNUUGG del PGOU de Urretxu

Artículo 36.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios.**1.- Definición.**

- A.- Los usos agrarios son lo que, conforme a lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal, están relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- B.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrarios son las consideradas como tales en dicho PTS y, en concreto, las relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales siguientes:
- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras, miel; lagares de elaboración de sidra; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
 - c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

No se incluye entre ellas la vivienda auxiliar de la explotación agrícola y/o ganadera.

- C.- En el supuesto de modificarse los criterios establecidos en el citado PTS se estará a ese respecto a lo que resulte de los nuevos que los sustituyan.

2.- Condiciones generales de implantación.

- A.- Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

B.- Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Las condiciones generales expuestas en la Sección Primera.
- b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.
- c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 10.000 m².
Dicha superficie deberá conformar un conjunto espacial y físicamente continuo.
Se autoriza su implantación en parcelas que, ya en el momento de la entrada en vigor de este Plan, cuenten con superficie inferior a la citada, siempre que se justifique su idoneidad para el correspondiente fin.
- d) Condiciones de emplazamiento.
Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales, en los términos y con el alcance acordes con el régimen urbanístico y los objetivos propios de cada una de ellas: "G.4.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" y "G.4.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".

Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

- e) Condiciones edificatorias generales:
 - * Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².
 - * Altura máxima: 7,00 m.
 - * Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.
 - * Se ubicarán exclusivamente en la zona global rural agroganadera general.
 - * Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluido este Plan General.
 - * Separaciones mínimas de las instalaciones agroganaderas.
 - Respecto al límite de las ámbitos urbanos y urbanizables: 100 m.
 - Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.
 - A los límites de la parcela: 10 m.
 - Al borde de los caminos rurales: 10 m.
 - A carreteras: separaciones establecidas en la normativa foral de aplicación en la materia.
 - A cauces de agua: separaciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes.
 - A monumentos megalíticos: 25 m.

- * Separaciones complementarias de las instalaciones ganaderas al suelo urbano y urbanizable:
 - Granjas o establos de ovino, caprino, conejos: 100 m.
 - Granjas o establos vacunos, equinos, de aves, y de animales de peletería: 150 m.
 - Granjas de porcino: 300 m.
 - Perreras: 500 m.

3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:

- * Invernadero túnel:
Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación de volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.
- * Invernadero capilla:
Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.
Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.
Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

B.- El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónicos) o en aire (aeropónico); etc.

En todo caso, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, el cultivo deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

* Del invernadero túnel:

- Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 10,00 m.

* Del invernadero capilla:

- Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.

D.- Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:

- * Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 2.500 m².
- * Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
- * Altura máxima:
 - De invernaderos túnel: 3,50 m.
 - De invernadero capilla:
 - . A alero: 5,00 m.
 - . A cumbrera: 7,00 m.

E.- Los invernaderos capilla serán computados en el marco de la edificabilidad autorizada y no así los invernaderos túnel.

4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluyen entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, etc. y disposiciones que, en su caso, sustituyan a las anteriores).

C.- Condiciones específicas de edificación:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:

- * Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + planta baja + bajocubierta.
- * Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
- * Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- * Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A.- Se autoriza la implantación de:

- * Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
- * Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- * Edificabilidad: 250 m²(t).
Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
- * Altura máxima a cumbrera (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- * La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, u otros vinculados a la producción agraria.
- * El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

6.- Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre.

Anejo 2

**INFORME PARA LA SOLICITUD DEL INFORME REFERIDO A LA DISPONIBILIDAD DE
RECURSOS HÍDRICOS Y SERVICIOS DE SANEAMIENTO A RESULTAS DE LA
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA Y
AL ARTÍCULO 36 DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS**

**INFORME PARA LA SOLICITUD DEL INFORME REFERIDO A LA DISPONIBILIDAD DE
RECURSOS HÍDRICOS Y SERVICIOS DE SANEAMIENTO A RESULTAS DE LA
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA Y
AL ARTÍCULO 36 DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS**

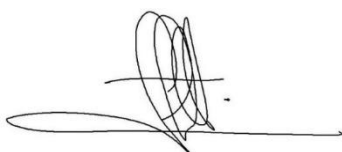
El Ayuntamiento de Urretxu tramita la modificación del PGOU vigente en el municipio con el objeto de reajustar el régimen de uso en la vaguada de Iturbe erreka y la redacción del artículo 36 de las NNUUGG del mismo, haciendo posible la implantación de una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad energética local de formato cooperativo y de una agroaldea, así como la ampliación de las condiciones de ocupación y edificación para la nueva implantación de granjas para ganadería en el suelo no urbanizable del municipio.

En dicho marco, se requiere que por el órgano competente se emita el informe que acredite la existencia de los recursos hídricos y de los servicios de saneamiento oportunos.

A los efectos de la solicitud de dicho informe al Consorcio de Aguas de Gipuzkoa se concreta que el contenido de la modificación no supone necesariamente la alteración de las condiciones relativas a la existencia de esos recursos. Es por ello por lo que se entiende que no se alteran las necesidades de los recursos señalados previstas en la redacción del PGOUU hoy vigente, sin perjuicio de que los proyectos que en su momento se impulsen resuelvan debidamente el abastecimiento de agua y el oportuno saneamiento.

Se señala asimismo que, en ese contexto, en abril de 2019, Gipuzkoako Urak comunicó que las redes actuales dan respuesta holgadamente a las necesidades previstas, informando positivamente al respecto.

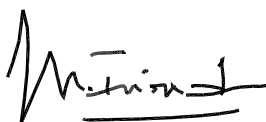
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Documento 1.

MEMORIA.

**“1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE
LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD
MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN
A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE”.**

INDICE

I.-	Objeto de este documento.	1
II.-	Adecuación del plan a la planificación territorial vigente.	1
III.-	Justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística.	2

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente establecido para el ámbito identificado en la vaguada de Iturbe erreka, así como en el artículo 36 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOUU, en los términos y con el alcance indicados en él.

II.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE.

1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes a considerar.

La relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes, a los que se ha de adaptar este proyecto, es la siguiente:

- * Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (AD: 30 de julio de 2019).
- * Plan Territorial Parcial del área funcional de Goierri, aprobado definitivamente, que en la actualidad se encuentra en revisión habiéndose formulado un Avance.

2.- Justificación de la adaptación del plan a los citados instrumentos de ordenación territorial vigentes.

2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.

Las vigentes DOT no establecen determinaciones específicas en relación con las propuestas objeto de esta modificación de planeamiento.

En todo caso, la propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT favoreciendo, en particular, la implantación de usos agrarios y ganaderos de proximidad, así como la implantación de instalaciones de energías renovables.

Por otra parte, los proyectos a redactar en desarrollo del planeamiento urbanístico contarán con un tratamiento arquitectónico adecuado y preverán un consumo de energía que responda a postulados de eficiencia.

2.2.- Plan Territorial Parcial de Goierri.

Las determinaciones del Plan Territorial Parcial del área funcional de Goierri tampoco abordan el nivel de concreción que se desarrolla en la propuesta objeto de la presente modificación del planeamiento municipal.

Así, la propuesta que se formula tiene por objeto el suelo no urbanizable sin incidir en el modelo territorial previsto por el PTP. Cabe precisar que la iniciativa no altera las determinaciones en materia de clasificación y calificación global del suelo.

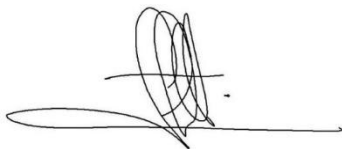
La revisión del PTP en curso, en fase de Avance, incorpora la propuesta de implantar energías renovables en el Goierri y, en particular, en Iturbe erreka.

Todo da pie a concluir que el desarrollo de la propuesta es acorde con los objetivos y criterios de intervención del referido PTP:

III.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.

Dado que la propuesta tiene por objeto el suelo no urbanizable, ésta no incide en los parámetros establecidos en materia de edificabilidad urbanística máxima y mínima.

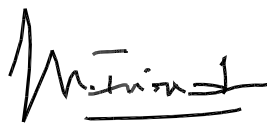
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Documento

1.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO”

Noviembre 2025.

INDICE

- I.- Objeto del documento.
- II.- Marco general de realización de la evaluación.
- III.- Diagnóstico de la situación actual desde la perspectiva de género. Medidas planteadas.
- IV.- Evaluación del Plan General desde la perspectiva de género..
 - 1.- Descripción del Plan General.
 - 2.- Evaluación previa del impacto en función del género.
 - 3.- Medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.
- V.- El tratamiento en el Plan General de las medidas planteadas en los documentos mencionados en el epígrafe II (apartado 3).

I.- ANTECEDENTES. OBJETO DEL DOCUMENTO.

1.- Antecedentes.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (en adelante PGOU-Urretxu) fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 14 de setiembre de 2021.

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en los terrenos afectados por la Modificación del PGOU de la que forma parte este documento.

El Plan y sus propuestas fueron objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva de género, en los términos reflejados en su documento "1.4. Evaluación del Impacto de Género". En ese documento y desde esa perspectiva se plantean, entre otras:

A.- Medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres.

- * Medidas establecidas para promover la incorporación de la perspectiva de género.
- * Medidas establecidas para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres.
- * Medidas de acción positiva.
- * Medidas aparentemente neutras, pero con un previsible impacto de género positivo.
- * Medidas para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren discriminación.
- * Medidas prohibitivas o sancionadoras.
- * Medidas dirigidas a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y propuestas del Plan para la igualdad, más allá de su contenido.
- Determinación de las medidas necesarias para que dichos locales sean destinados, de manera real y efectiva, a la habilitación y mantenimiento de los citados servicios de proximidad.

B.- Medidas relacionadas con las cuestiones mencionadas en los documentos siguientes:

- * El Mapa de la ciudad prohibida de 2009.
- * Diagnóstico de género de la Mancomunidad de Urola Garaia, de 2014.
- * II Plan Comarcal para la igualdad de mujeres y hombres. Urola Garaia 2016-2019.
- * Urbanismo con perspectiva de género en Urola Garaia.

2.- Objeto de la Modificación del PGOU y de este documento.

De conformidad con lo indicado en la Modificación del PGOU de la que forma parte este documento, la necesidad de reajustar puntualmente el régimen urbanístico de determinadas y puntuales cuestiones relacionadas con el suelo no urbanizable (mencionadas en el apartado 2 del epígrafe III) justifica su formulación.

La evaluación de esa Modificación y sus propuestas desde la perspectiva de sus posibles impactos en materia de género y a partir de la expresa consideración de los antecedentes mencionados en el apartado 1 constituye el objeto de este documento.

Dicha evaluación se realiza en el marco general mencionado en el epígrafe II.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN.

La evaluación se realiza en el marco general conformado por las previsiones contenidas, entre otras, en las disposiciones y documentos siguientes:

- 1.- Promovidas por la Administración del Estado:
 - * Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
 - * Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos “20.1.c”...).
- 2.- Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - * Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005), modificada posteriormente mediante las leyes 3/2012 y 1/2022.
 - * Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.
- 3.- La evaluación del vigente PGOU-Urretxu y sus propuestas desde la perspectiva de género.
- 4.- Otros documentos:
 - * El Mapa de la ciudad prohibida de 2009.
 - * Diagnóstico de género de la Mancomunidad de Urola Garaia, de 2014.
 - * II Plan Comarcal para la igualdad de mujeres y hombres. Urola Garaia 2016-2019.
 - * Urbanismo con perspectiva de género en Urola Garaia.

III.- LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

1.- Diagnóstico de la situación actual desde la perspectiva de género.

A los efectos de la elaboración de este documento y de la consecución de sus objetivos cabe considerar que el diagnóstico de la situación actual expuesto en el documento “1.4. Evaluación del Impacto de Género” del vigente PGOU-Urretxu sigue siendo correcto.

Debido a ello, nos remitimos a lo indicado a ese respecto en dicho documento, sin que se estime necesaria la reiteración de su contenido en este.

2.- La Modificación del Plan General y sus objetivos y propuestas.

En atención a lo indicado en ella, los objetivos y propuestas de la Modificación del PGOU son los siguientes.

Por un lado, reajustar el régimen urbanístico vigente en la vaguada Iturbe Erreka en los términos siguientes: modificación de su régimen de calificación global, excluyéndola de la zona de Mejora Ambiental e incluyéndola en la zona "G.4.2. Agroganadera y campiña. Paisaje Rural de Transición"; prever la implantación en ella de una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad y/o cooperativa energética local, así como de una agroaldea. Por lo demás, se mantiene su clasificación como suelo no urbanizable.

Por otro, reajustar las condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrícolas y ganaderas (art. 36 de las Normas Urbanísticas Generales) en el sentido de: incrementar los parámetros de ocupación máxima (hasta un 20% de la parcela receptora y sin que se pueda superar el máximo de 2.000 m²); la longitud máxima de cada edificación (fijándola en 60 m); fijar en 10 m la separación mínima entre las instalaciones agroganaderas y otras edificaciones de la propia explotación.

La Modificación y sus propuestas tienen, por lo tanto, un alcance limitado y puntual.

IV.- EVALUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- Análisis preliminar referente a la necesidad o no de la evaluación de impacto de género y/o de su exención.

A ese respecto cabe indicar:

A.- La Modificación del PGOU reajusta de manera limitada y puntual el régimen urbanístico vigente en el suelo no urbanizable en lo referente a las concretas cuestiones mencionadas en el epígrafe III.

B.- La evaluación del impacto de género del vigente PGOU-Urretxu y sus previsiones siguen siendo correctas y válidas.

La Modificación del PGOU no supone, en modo alguno, una alteración sustancial de las premisas y propuestas urbanísticas que fueron y son el soporte urbanístico de aquella evaluación.

C.- La Modificación del PGOU y sus propuestas no tiene afecciones sustanciales en la situación de las mujeres y los hombres de Urretxu.

Las razones anteriores justifican o pueden justificar estas conclusiones: la evaluación del impacto de género del vigente PGOU sigue siendo correcta y válida también en lo que se refiere a la Modificación que ahora nos ocupa, sin que resulte necesaria la realización de una nueva y específica evaluación en este momento; la Modificación del PGOU está exenta de la realización de dicha evaluación dada su intrascendencia en materia de género y/o de igualdad de mujeres y hombres.

En todo caso, la referida evaluación se realiza en los términos expuestos en los siguientes apartados.

2.- Descripción de la Modificación del Plan General.

2.1.- Introducción.

A los efectos de la realización de la evaluación expuesta en este y en los siguientes apartados se toma como referencia el cuestionario incluido en el Anexo I de las *Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres*, aprobadas mediante la resolución 40/2012, de 21 de agosto, del Gobierno Vasco.

Debido a ello, tanto en este epígrafe como en el siguiente V se analizan y se da respuesta a los distintos temas planteados en dicho cuestionario.

2.2.- Denominación del Plan.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referente a la vaguada de Iturbe-Erreka y al artículo 36 de sus Normas Urbanísticas.

2.3.- Administración promotora.

Ayuntamiento de Urretxu.

2.4.- Objetivos, criterios y propuestas de la Modificación del Plan General.

A.- Objetivos generales establecidos en la legislación vigente.

La Ley de Suelo y Urbanismo de 2006 define y regula los planes urbanísticos, incluido el Plan General de Ordenación Urbana y sus posibles Modificaciones. En este caso, el objetivo de la Modificación del PGOU es el de, conforme a lo establecido en la citada legislación, reajustar de manera puntual y limitada el régimen urbanístico del suelo no urbanizable para adecuarlo a los condicionantes actuales en lo referente a las cuestiones afectadas.

B.- Objetivos y criterios de la Modificación del PGOU.

- * Reajustar el régimen urbanístico vigente en la vaguada Iturbe Erreka, incluido su régimen de calificación global, para su adecuación a sus condicionantes actuales.
- * Reajustar las condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrícolas y ganaderas (art. 36 de las Normas Urbanísticas Generales) en los términos necesarios para su adecuación a los condicionantes actuales de las explotaciones agrarias de Urretxu.

C.- Las propuestas de la Modificación del Plan General.

- * Reajustar el régimen urbanístico vigente en la vaguada Iturbe Erreka en los términos siguientes: modificación de su régimen de calificación global, excluyéndola de la zona de Mejora Ambiental e incluyéndola en la zona "G.4.2. Agroganadera y campiña. Paisaje Rural de Transición"; prever la implantación en ella de una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad y/o cooperativa energética local, así como de una agroaldea. Por lo demás, se mantiene su clasificación como suelo no urbanizable.
- * Reajustar las condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas (art. 36 de las Normas Urbanísticas Generales) en el sentido de: incrementar los parámetros de ocupación máxima (hasta un 20% de la parcela receptora y sin que se pueda superar el máximo de 2.000 m²); la longitud máxima de cada edificación (fijándola en 60 m); fijar en 10 m la separación mínima entre las instalaciones agrícolas y agroganaderas y otras edificaciones de la propia explotación.

2.5.- Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

Del conjunto de los objetivos y criterios planteados, los que se exponen a continuación tienen una directa incidencia en la promoción de la igualdad de mujeres y hombres:

- * Relacionados con el modelo urbano a promover: la Modificación del PGOU no tiene incidencia en el medio urbano de Urretxu.
- * Relacionados con el modelo de regulación y tratamiento del suelo no urbanizable, Ese modelo sigue siendo el establecido en el vigente PGOU-Urretxu. La Modificación lo reajusta de manera puntual y limitada y no de manera relevante o sustancial.
- * Específicamente relacionados con la perspectiva de género:
 - La Modificación del PGOU se complementa con su evaluación desde la citada perspectiva de género.
 - Generación de un municipio, incluido su medio natural o rural, seguro que prevenga situaciones peligrosas para las mujeres, niños, etc.
A ese respecto, la determinación de su régimen urbanístico en condiciones que incentiven la utilización y el disfrute real y efectivo de dicho medio impulsan y favorecen su calidad, su seguridad, etc. y, con ello, su adecuación a la perspectiva de género.
 - La adecuación del régimen de implantación de construcciones e instalaciones ganaderas a los condicionantes y demandas actuales incentiva asimismo la igualdad de mujeres y hombres en la medida en que afecta positivamente al conjunto de las personas que desarrollan su actividad en las explotaciones agrarias de Urretxu (tanto mujeres como hombres).

3.- Evaluación previa del impacto en función del género.

3.1.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

El desarrollo y la ejecución de las propuestas de la Modificación del PGOU posibilitará, de manera complementaria: la adecuación del régimen urbanístico de la vaguada Iturbe Erreka a las demandas y necesidades del conjunto de la población de Urretxu (mujeres, hombres, etc.), incluidas las relacionadas con los servicios y las prestaciones propias de las instalaciones fotovoltaicas y las agroaldeas; la implantación de las edificaciones e instalaciones agroganaderas en condiciones acordes con las demandas y necesidades del conjunto de las personas (mujeres y hombres) que desarrollan su actividad en las explotaciones agrarias de Urretxu.

3.2.- ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

La Modificación del PGOU y sus propuestas contribuirán a que las demandas y necesidades del conjunto de las personas (mujeres y hombres) afectadas por ellas puedan ser satisfechas en las debidas condiciones de igualdad.

3.3.- ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?

La Modificación del PGOU-Urretxu es un instrumento urbanístico municipal cuya elaboración y tramitación se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (Ley de Suelo 2/2006, Ley reguladora de las Bases de Régimen Local de 1985, Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local de 2013, etc.).

Esas disposiciones legales determinan los criterios de tramitación y aprobación por el Ayuntamiento del Plan, así como de intervención en ese proceso de otras Administraciones y entidades públicas [Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco, Administración Central, etc.]. A ese respecto, el Plan actúa en un marco reglado, sin que desde su contenido y sus propuestas se pueda incidir de manera alguna en la toma de decisiones referentes a su aprobación y/o en lo concerniente a la representación y presencia de mujeres y hombres en los órganos de adopción de dichas decisiones.

En todo caso y complementariamente, las tres cuestiones que se mencionan a continuación merecen ser debidamente destacadas.

Por un lado, el Pleno del Ayuntamiento de Urretxu (a quien le corresponde la aprobación inicial y provisional del Plan General) está conformado por un total de 13 personas, de las que 6 (46%) son mujeres y 7 (54%) hombres.

Por otro lado, el proceso de participación ciudadana promovido en el marco de la Modificación del PGOU.

Por último, la procedencia de continuar con esa específica dinámica de participación en las fases futuras del proceso de tramitación de la Modificación del PGOU (incluida la correspondiente a su exposición pública tras su aprobación inicial).

3.4.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

La Modificación del Plan General plantea sus propuestas en las condiciones adecuadas para que su determinación, desarrollo y ejecución se produzca en las debidas y necesarias condiciones de igualdad del conjunto de las personas (mujeres, hombres...) afectadas por ellas, sin plantear ni promover discriminación alguna entre ellas.

3.5.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

La Modificación del Plan General se promueve en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones que se mencionan a continuación, en las que se determinan los criterios que asimismo se indican:

* Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005):

- Artículo 3 (igualdad de oportunidades).
Los poderes públicos vascos deben adoptar las medidas oportunas para garantizar el ejercicio efectivo por parte de mujeres y hombres, en condiciones de igualdad, de los derechos políticos, civiles, económicos, sociales y culturales y del resto de derechos fundamentales que puedan ser reconocidos en las normas, incluido el control y acceso al poder y a los recursos y beneficios económicos y sociales. A efectos de esta ley, la igualdad de oportunidades se ha de entender referida no sólo a las condiciones de partida o inicio en el acceso al poder y a los recursos y beneficios, sino también a las condiciones para el ejercicio y control efectivo de aquéllos.
Asimismo, los poderes públicos vascos garantizarán que el ejercicio efectivo de los derechos y el acceso a los recursos regulados en esta ley no se vea obstaculizado o impedido por la existencia de barreras cuya eliminación se contemple en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad
- Artículo 19 (evaluación previa del impacto en función del género).
Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

- Artículo 46 (medio ambiente y vivienda).
Los poderes públicos vascos arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.

- * Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/3007) (artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda):
(...), las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- * Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (art. 20. Criterios básicos de utilización del suelo):
Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres (...).

La adecuación de la Modificación del Plan General y de sus propuestas a esos objetivos y criterios legales de igualdad forma parte de las premisas de su elaboración y determinación.

3.6.– Otras cuestiones y/o medidas.

Complementariamente a lo expuesto hasta ahora, desde la perspectiva de esta evaluación se plantea la promoción, a modo de desarrollo y complemento tanto del Plan General como de esta Modificación, de las medidas necesarias para, entre otros extremos:

- A.- Incluir la perspectiva de género en los sistemas de recogida de información de manera que, con posterioridad, resulte posible tener en cuenta esa variable a los efectos del conocimiento y análisis de la situación y de la realización de los correspondientes diagnósticos.

- B.- Dar continuidad a los trabajos de análisis del municipio desde la perspectiva de género (desarrollados hasta ahora en el marco de la mancomunidad de Urola Garaia).

4.- Medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres.

Las medidas planteadas en el vigente PGOU-Urretxu y, en concreto, en su documento "1.4. Evaluación del Impacto de Género" son, asimismo, de aplicación en la Modificación del PGOU que nos ocupa. Esas medidas inciden en las cuestiones siguientes:

- * Medidas establecidas para promover la incorporación de la perspectiva de género.
 - Para mejorar el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres.
 - Para incorporar la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo, propuesta o a título declarativo o expositivo.
- * Medidas establecidas para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres.
- * Medidas de acción positiva.
- * Medidas aparentemente neutras, pero con un previsible impacto de género positivo.
 - Dirigidas a quienes asumen el cuidado de personas dependientes.
 - Otras medidas.
- * Medidas para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren discriminación.
- * Medidas prohibitivas o sancionadoras.
- * Medidas dirigidas a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y propuestas del Plan para la igualdad, más allá de su contenido.
 - Adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos.
 - Otras medidas.

Debido a ello, nos remitimos a lo indicado a ese respecto en dicho documento, sin que se estime necesaria la reiteración de su contenido en este.

V.- EL TRATAMIENTO EN LA MODIFICACION DEL PGOU DE LAS MEDIDAS PLANTEADAS EN LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS EN EL EPÍGRAFE I (apartado 1.B).

La Modificación del PGOU y sus propuestas no tienen incidencia alguna, entre otras, en las cuestiones que se mencionan a continuación, objeto de medidas planteadas en los documentos mencionados en el epígrafe I (apartado 1.B):

- A.- Relacionadas con el modelo urbano y de espacio público.
- B.- Relacionadas con los equipamientos e infraestructuras para la vida cotidiana.
- C.- Relacionadas con la movilidad y el transporte público.
- D.- Relacionadas con la vivienda.

A su vez, la Modificación del PGOU y sus propuestas sí tienen o pueden tener incidencia (directa o indirecta) en las cuestiones que se mencionan a continuación, acordes con algunas de las medidas planteadas en los documentos mencionados en el epígrafe I (apartado 1.B) y/o con sus objetivos generales. En concreto:

A.- Relacionadas con la seguridad, considerada en toda su complejidad.

- * La ordenación del medio natural / rural de Urretxu en las debidas condiciones de calidad y adecuación a las demandas y necesidades actuales incentivará su utilización y disfrute tanto por el conjunto de la ciudadanía (mujeres y hombres) como por la específica parte de ella afectada por las propuestas de la Modificación del PGOU.
- * Dichas calidad y mayor utilización y disfrute del medio natural / rural contribuirán asimismo a dotar a dicho medio de mayores condiciones de seguridad.

B.- La Modificación del PGOU y sus propuestas se promueven y determinan en las debidas condiciones de igualdad de tratamiento del conjunto de las personas (mujeres y hombres) afectadas por ellas, sin prever ni introducir sesgo alguno de discriminación entre ellas. Así:

- * Se prevé que la instalación fotovoltaica y la agroaldea a implantar en la vaguada Iturbe Erreka den servicio, en igualdad de condiciones, al conjunto de las personas (mujeres y hombres) afectadas por ellas.
- * Los reajustes relacionados con la implantación de construcciones e instalaciones agroganaderas beneficiarán de igual manera y sin sesgo alguno de discriminación al conjunto de las personas (mujeres y hombres) que, por desarrollar su actividad en las explotaciones agrarias de Urretxu, resultan afectadas por ellos.

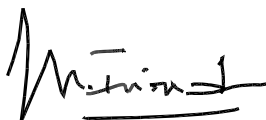
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Documento 1.4.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

ÍNDICE

Pag.

I.-	Antecedentes. Objeto de este documento.	1
II.-	Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Metodología.	1
III.-	La Modificación del Plan General y sus objetivos y propuestas. Diagnóstico de la situación actual.	2
IV.-	Situación socioeconómica y sociolingüística general de Urretxu	3
V.-	Análisis referente a si la Modificación del Plan General está o no en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación ambiental.	6
VI.-	Determinación del alcance del estudio lingüístico de la Modificación del Plan General ...	7
VII.-	Conclusiones.....	10

I.- ANTECEDENTES. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

1.- Antecedentes.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (en adelante PGOU-Urretxu) fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 14 de setiembre de 2021.

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en el suelo no urbanizable y, dentro de este, en la vaguada Iturbe Erreka.

El Plan y sus propuestas fueron objeto de la correspondiente evaluación lingüística, en los términos reflejados en su documento "1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico".

De su contenido se concluye que las propuestas del citado Plan General o no tienen efectos negativos en la situación actual y la evolución del conocimiento del euskera en el municipio (conforme a la metodología 1 utilizada), o esos efectos son positivos o bastante positivos (conforme a la metodología 2 utilizada).

2.- Objeto de la Modificación del PGOU y de este documento.

De conformidad con lo indicado en la Modificación del PGOU de la que forma parte este documento, la conveniencia de reajustar puntualmente el régimen urbanístico del suelo no urbanizable (en lo referente a la vaguada Iturbe Erreka y al artículo 36 de las Normas Urbanísticas Generales) justifica su formulación.

En atención a lo establecido en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), así como en el Decreto 179/2019 (art. 49), en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se ha de evaluar su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se han de proponer las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Más en concreto, en atención a lo indicado en el artículo 50 del Decreto 179/2019, las modificaciones sustanciales del Plan General de Ordenación Urbana han de ser objeto de dicha evaluación, cuando tengan efectos en el uso del euskera.

A su vez, la realización de esa evaluación se ha de adecuar a las previsiones establecidas en el Decreto 179/2019, expuestas en el epígrafe II.

La realización de esa evaluación de conformidad con dichas previsiones y a partir de la expresa consideración de los antecedentes mencionados en el apartado 1 es el objeto de este documento.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. METODOLOGÍA.

Ese marco está conformado por la Ley 2/2016 y el Decreto 179/2019 y sus previsiones. De conformidad con lo establecido, en concreto, en ese Decreto, la consecución del objetivo de este documento se ha de adecuar a los siguientes criterios metodológicos:

- * Análisis referente a si la Modificación del PGOU está o puede estar en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación (art. 51 del Decreto 179/2019).
- * Determinación del alcance del estudio lingüístico (art. 53 del Decreto 179/2019), en el supuesto de concluir, del análisis anterior, que la Modificación del PGOU no está excluida de la evaluación.
- * Elaboración del estudio de impacto lingüístico (art. 54 del Decreto 179/2019), en el supuesto de concluir, del anterior análisis del alcance, que la Modificación del PGOU y sus propuestas pueden tener afecciones relevantes de carácter lingüístico.

Complementariamente y con fines meramente informativos, las previsiones anteriores se complementan con las referentes a la exposición, por un lado, de las propuestas de la Modificación del PGOU (epígrafe III).

III.- LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

1.- Diagnóstico de la situación actual.

A los efectos de la elaboración de este documento y de la consecución de sus objetivos cabe considerar que el diagnóstico de la situación actual expuesto en el documento "1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico" del vigente PGOU-Urretxu sigue siendo correcto.

Debido a ello, nos remitimos a lo indicado a ese respecto en dicho documento, sin que se estime necesaria la reiteración de su contenido en este.

2.- La Modificación del Plan General y sus objetivos y propuestas.

En atención a lo indicado en ella, los objetivos y propuestas de la Modificación del PGOU son los siguientes.

Por un lado, reajustar el régimen urbanístico vigente en la vaguada Iturbe Erreka en los términos siguientes: modificación de su régimen de calificación global, excluyéndola de la zona de Mejora Ambiental e incluyéndola en la zona "G.4.2. Agroganadera y campiña. Paisaje Rural de Transición"; prever la implantación en ella de una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad y/o cooperativa energética local, así como de una agroaldea. Por lo demás, se mantiene su clasificación como suelo no urbanizable.

Por otro, reajustar las condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrícolas y ganaderas (art. 36 de las Normas Urbanísticas Generales) en el sentido de: incrementar los parámetros de ocupación máxima (hasta un 20% de la parcela receptora y sin que se pueda superar el máximo de 2.000 m²); la longitud máxima de cada edificación (fijándola en 60 m); fijar en 10 m la separación mínima entre las instalaciones agroganaderas y otras edificaciones de la propia explotación.

La Modificación y sus propuestas tienen, por lo tanto, un alcance limitado y puntual.

IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE URRETXU.

En atención a lo indicado, la situación socioeconómica y sociolingüística general de Urretxu sigue respondiendo a los datos y parámetros expuestos en el documento "1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico" del vigente PGOU-Urretxu.

Debido a ello, nos remitimos a lo indicado a ese respecto en dicho documento, sin que se estime necesaria la reiteración de su contenido en este.

V.- ANÁLISIS REFERENTE A SI LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL ESTÁ O NO EN ALGUNO DE LOS SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN LINGÜÍSTICA.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 179/2019 (art. 51), no procede la evaluación del impacto lingüístico en los supuestos que se exponen a continuación, que justifican las consideraciones que asimismo se indican:

1.- Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos.

En atención a lo indicado en el Decreto 179/2019 la *modificación sustancial de un plan o proyecto implica cambios en las características de los planes o proyectos ya adoptados o aprobados que constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología y que afectan sustancialmente a la situación sociolingüística del municipio o al proceso de normalización del uso del euskera. En especial se analizará si las modificaciones suponen aumentos poblacionales, aumentos en el número de visitantes, si produce un cambio en algún aspecto esencial que afecte a la política lingüística del municipio, y en las redes relacionales de la comunidad lingüística.*

A su vez, el objetivo de la Modificación del PGOU es el de reajustar el régimen urbanístico vigente en el suelo no urbanizable del municipio en lo referente, exclusivamente, a las dos cuestiones mencionadas en el epígrafe III (apartado 2).

El análisis del alcance y de la relevancia de esas modificaciones justifica su evaluación en el contexto de sus afecciones en el régimen urbanístico vigente en el suelo no urbanizable del municipio y, más en concreto, en lo referente a los tres tipos de cuestiones siguientes.

En primer lugar, su relevancia y alcance territorial. Así, la vaguada de Iturbe Erreka tiene una superficie total de 80.217 m². A su vez, la superficie total del suelo no urbanizable del municipio es de 6.792.672 m². Eso implica que la superficie del ámbito territorial objeto de la Modificación equivale al 1,18% de la superficie total del suelo no urbanizable del municipio. Eso implica que la Modificación del PGOU tiene una afección territorial limitada y puntual carente de relevancia alguna. Eso da pie a concluir que, desde ese punto de vista, no es una modificación sustancial del PGOU.

En segundo lugar, su incidencia en el régimen de edificación del suelo no urbanizable. La Modificación incide en una exclusiva modalidad de edificación o instalación autorizada en el suelo no urbanizable (la destinada a actividades agrícolas y ganaderas) y, más en concreto, en determinadas y puntuales previsiones de implantación de la misma. Considerada desde esa perspectiva, la Modificación tiene, asimismo, afecciones limitadas y puntuales, carentes de relevancia y/o carácter sustancial.

En tercer lugar, su incidencia en las previsiones normativas del vigente PGOU reguladoras del régimen urbanístico del suelo no urbanizable. La Modificación incide en unas concretas y puntuales previsiones normativas que, consideradas en el contexto global del PGOU (artículos 24 a 43, ambos incluidos, de las Normas Urbanísticas Generales, etc.), tienen igualmente un carácter y un alcance limitado y puntual, carente de relevancia y sustancialidad.

Eso da pie a concluir que se cumple la condición establecida a ese respecto en el citado Decreto para considerar que la Modificación del PGOU está excluida de la evaluación lingüística y/o que esta no es necesaria.

2.- Aprobación de planes y autorización o habilitación de proyectos con nulo impacto lingüístico.

La Modificación del PGOU y sus propuestas no tienen afecciones en las siguientes cuestiones:

A.- La población de Urretxu.

Dichas propuestas no tienen ni tendrán incidencia alguna, ni directa ni indirecta, en la población del municipio.

B.- El número de visitantes del municipio.

La Modificación no incide en cuestiones relacionadas con la implantación de actividades económicas, incluidas las comerciales, equipamientos, etc. que, a su vez, pudieran suponer el incremento de personas / visitantes del municipio.

Sus propuestas no tienen ni tendrán incidencia alguna, ni directa ni indirecta, en cuestión alguna que pueda implicar ese incremento de visitantes.

C.- Otro tipo de cuestiones que pudieran tener efectos en la situación sociolingüística de Urretxu.

La Modificación tampoco incide en otras cuestiones distintas de las anteriores que pudieran tener afecciones sociolingüísticas en el municipio

Eso da pie a concluir que se cumple la condición establecida a ese respecto en el citado Decreto para considerar que la Modificación del PGOU está excluida de la evaluación lingüística y/o que esta no es necesaria.

3.- Proyectos que deriven de un plan que hubiera sido sometido previamente a evaluación lingüística.

Este supuesto de exclusión no es de aplicación en el caso que no ocupa dado que el documento promovido es un plan urbanístico y no un proyecto.

VI.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior (apartados 1 y 2) cabe estimar que se cumplen las condiciones para considerar que la Modificación del PGOU está afectada por los supuestos de exclusión y/o innecesariedad de la evaluación lingüística previstos en el Decreto 179/2019 (art. 51).

Debido a ello, resulta innecesaria tanto la determinación del alcance del estudio lingüístico (art. 53 del Decreto 179/2019), como la elaboración del estudio de impacto lingüístico (art. 54 del Decreto 179/2019).

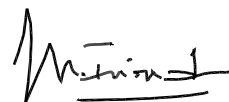
San Sebastián, noviembre de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

Documento "2.
NORMAS URBANÍSTICAS"

ÍNDICE

Página

I.	Nueva redacción de artículo 36 de NNUUGG del PGOUU.	3
II.	Nueva NNUUPP del ámbito de la vaguada de Iturbe erreka en suelo no urbanizable..	11

**Nueva redacción de
artículo 36 de NNUUGG del PGOUU**

Se presenta seguidamente la nueva redacción del artículo 36 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOUU que resulta de la modificación que se propone.

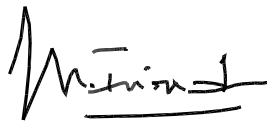
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Artículo 36.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios.

1.- Definición.

- A.- Los usos agrarios son lo que, conforme a lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal, están relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- B.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrarios son las consideradas como tales en dicho PTS y, en concreto, las relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales siguientes:
- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras, miel; lagares de elaboración de sidra; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
 - c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

No se incluye entre ellas la vivienda auxiliar de la explotación agrícola y/o ganadera.

- C.- En el supuesto de modificarse los criterios establecidos en el citado PTS se estará a ese respecto a lo que resulte de los nuevos que los sustituyan.

2.- Condiciones generales de implantación.

- A.- Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

B.- Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Las condiciones generales expuestas en la Sección Primera.
- b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria o tratarse de la implantación de una agroaldea.
- c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 10.000 m².
Dicha superficie deberá conformar un conjunto espacial y físicamente continuo.
Se autoriza su implantación en parcelas que, ya en el momento de la entrada en vigor de este Plan, cuenten con superficie inferior a la citada, siempre que se justifique su idoneidad para el correspondiente fin.
- d) Condiciones de emplazamiento.
Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales, en los términos y con el alcance acordes con el régimen urbanístico y los objetivos propios de cada una de ellas: "G.4.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" y "G.4.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".
Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.
- e) Condiciones edificatorias generales:
 - * Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m², con las salvedades que se establecen para algunas situaciones.
 - * Altura máxima: 7,00 m.
 - * Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.
 - * Se ubicarán exclusivamente en la zona global rural agroganadera general.
 - * Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluido este Plan General.
 - * Separaciones mínimas de las instalaciones agroganaderas.
 - Respecto al límite de las ámbitos urbanos y urbanizables: 100 m.
 - Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.
 - A los límites de la parcela: 10 m.
 - Al borde de los caminos rurales: 10 m.
 - A carreteras: separaciones establecidas en la normativa foral de aplicación en la materia.
 - A cauces de agua: separaciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes.
 - A monumentos megalíticos: 25 m.

- * Separaciones complementarias de las instalaciones ganaderas al suelo urbano y urbanizable:
 - Granjas o establos de ovino, caprino, conejos: 100 m.
 - Granjas o establos vacunos, equinos, de aves, y de animales de peletería: 150 m.
 - Granjas de porcino: 300 m.
 - Perreras: 500 m.

3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:

- * Invernadero túnel:

Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación de volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.
- * Invernadero capilla:

Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.

Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

B.- El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónicos) o en aire (aeropónico); etc.

En todo caso, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, el cultivo deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

- * Del invernadero túnel:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 2,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 10,00 m.
- * Del invernadero capilla:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.

D.- Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:

- * Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 2.500 m².
En las agroaldeas, los invernaderos capilla podrán contar hasta con 10.000 m² de superficie.
- * Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
En las agroaldeas, los invernaderos capilla podrán contar hasta con 190 m de longitud máxima.
- * Altura máxima:
 - De invernaderos túnel: 3,50 m.
 - De invernadero capilla:
 - . A alero: 6,00 m.
 - . A cumbrera: 8,50 m.

E.- Los invernaderos capilla no serán computados en el marco de la edificabilidad autorizada y no así los invernaderos túnel.

4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas profesionalizadas.

A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluyen entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, etc. y disposiciones que, en su caso, sustituyan a las anteriores).

C.- Condiciones específicas de edificación:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:

- * Ocupación máxima: 20% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m². En el caso de actividades preexistentes se autorizará su ampliación hasta 2.000 m².
- * Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + planta baja + bajocubierta.
- * Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
- * Longitud máxima de cada edificación: 60,00 m., cabiendo su extensión hasta un máximo de un 20% (12 m. más) en actividades preexistentes si se justifica su necesidad, así como su adecuada integración en el lugar.
- * Separaciones mínimas de las instalaciones agroganaderas respecto a edificaciones de la propia explotación: 6 m.
- * Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- * Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A.- Se autoriza la implantación de:

- * Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
- * Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- * Edificabilidad: 250 m²(t).
Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
- * Altura máxima a cumbrera (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- * La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, u otros vinculados a la producción agraria.
- * El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

6.- Otras condiciones.

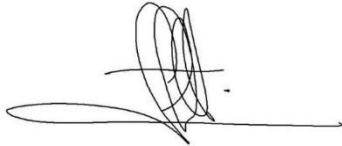
Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre.

**Nueva NNUUPP del ámbito de la
vaguada de Iturbe erreka en suelo no urbanizable**

Se presenta seguidamente la nueva Norma Urbanística Particular refundida correspondiente al ámbito UN.01 Vaguada de Iturbe erreka que resulta de la modificación que se propone.

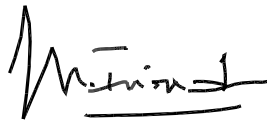
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

NORMA URBANÍSTICA PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE
"NU.1 VAGUADA DE ITURBE ERREKA"

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos I.1, I.2 y I.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el suelo objeto, en su día, de un relleno que ya ha sido culminado, que no demanda ya su calificación como de mejora ambiental, y para el que se propone una nueva calificación.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable, en la ladera sur del monte Irmo al que se añade el suelo necesario para la conexión con la red general eléctrica de la implantación fotovoltaica que se propone en parte en el mismo.

El relleno realizado ha acogido el excedente de las excavaciones de las obras de ejecución de la nueva autovía Urretxu-Bergara y ha dado lugar a la recuperación del trazado de la regata al este del ámbito.

Se corresponde con suelos de titularidad pública.

Su superficie es de 80.217 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Nueva calificación del ámbito como zona global "G.4.2 Agroganadera y de campiña. Paisaje rural de transición".
- * Autorización de la implantación en el mismo de usos agrarios y, en particular, de una agroaldea¹, mediante la implantación de las edificaciones precisas y la aportación de los suelos necesarios al efecto.
- * Autorización de la implantación de una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad energética local de formato cooperativo. Tiene por objeto mejorar la tasa de autoabastecimiento de energía eléctrica del municipio apostando por la producción energética; mediante la creación de una comunidad energética.
- * Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo autorizados en el ámbito.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

Se califica el conjunto del ámbito como "G.4.2 Agroganadera y de campiña. Paisaje rural de transición", con la salvedad de la superficie correspondiente a la regata. Se define en el plano II.1 (la calificación global preexistente se recoge en el plano I.4).

¹ Ámbito acondicionado para el uso de actividades agrícolas, preferiblemente de titularidad pública y con dotaciones comunes, cuya característica principal es su puesta a disposición de los agricultores, bajo arrendamientos.

Se estará, en consecuencia, según lo dispuesto para esta tipología de zona en el PGOU de Urretxu.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Urretxu, así como en su artículo 36 que se modifica en este documento, en particular para el subámbito destinado a agroaldea.

De acuerdo con dicha normativa general la edificabilidad máxima del agroaldea se establece en 2.500 m²(t).

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para el desarrollo y la ordenación del ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se ilustran gráficamente en los planos II.2 y II.3 del plan.

Se distinguen las zonas destinadas a agroaldea y instalación fotovoltaica, así como los suelos destinados a la protección del cauce y a infraestructuras de servicios.

Se precisan asimismo las condiciones de edificación e implantación de invernaderos y placas fotovoltaicas.

En el plano II.4 se aportan los esquemas de las infraestructuras preexistentes desde los que se realizarán las acometidas precisas con ocasión de la formulación de los correspondientes proyectos.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito. Se limitan al siguiente:

- * CS.7 Áreas con riesgo de erosión.

No obstante, la intervención realizada con ocasión del relleno ya ejecutado ha minimizado dicho riesgo.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

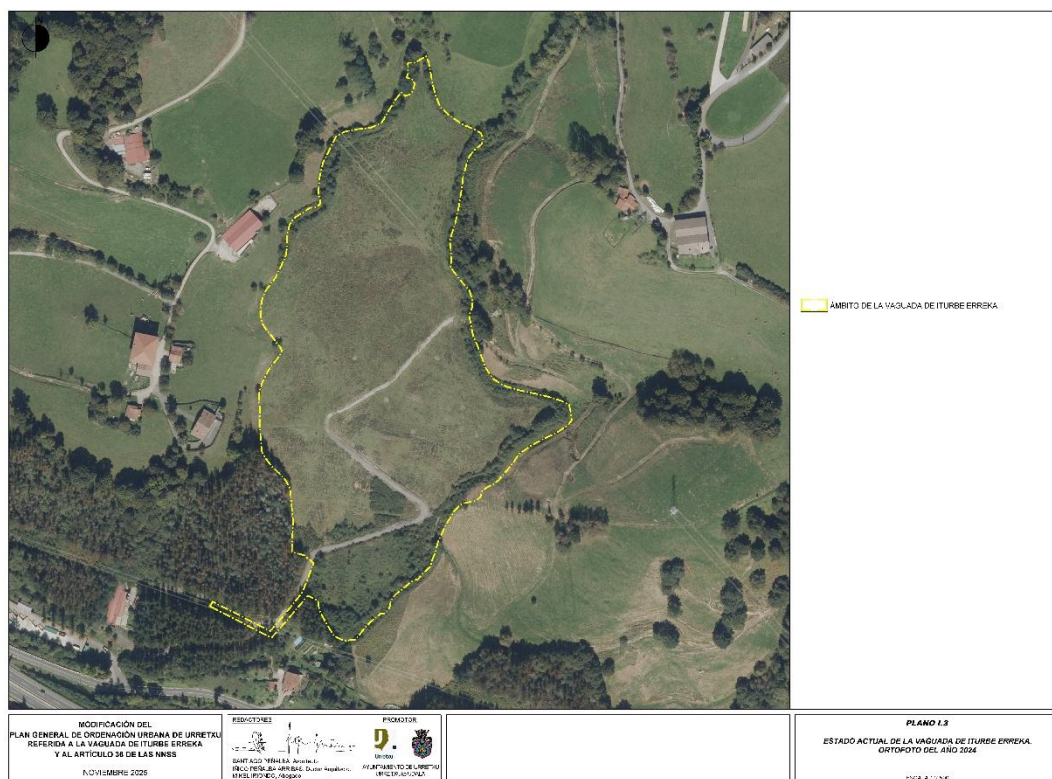
Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del PGOUU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

VII.- MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en el PGOUU y en este documento (documento "1.5. Documento Ambiental Estratégico").

VIII.- GRÁFICOS.

1.- Identificación del ámbito.



Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO.

Documento “3. ESTUDIO ECONÓMICO”

“3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA”

ÍNDICE

I.-	Objeto del documento.	1
II.-	Premisas generales de realización de la evaluación económica.	1
III.-	Coeficientes de ponderación de usos.	1
IV.-	Las obras de urbanización y su valoración.	1
V.-	Viabilidad económica.	2

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objetivo de este documento es el de analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este plan.

II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Algunas de esas premisas son concretamente las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

III.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

La Modificación propuesta tiene incidencia tan sólo en suelo no urbanizable y, consiguientemente, no afecta a los coeficientes de ponderación de usos establecidos por el Plan General que mantienen su vigencia.

IV.- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN.

La intervención no precisa de nueva urbanización, limitándose ésta a la eventual necesidad de prever obras complementarias de mejora de los accesos al ámbito de la vaguada de Iturbe erreka a incluir, en su caso, en los correspondientes proyectos a promover para su desarrollo.

Requiere, también, la ejecución de la conexión de la implantación fotovoltaica prevista con la red general eléctrica, para lo que se ha incluido el suelo preciso en el ámbito, si bien las obras a realizar serán objeto del correspondiente proyecto.

Consecuentemente, dichas obras se contemplarán en los correspondientes proyectos de edificación, en los que se valorarán oportunamente.

V.- VIABILIDAD ECONÓMICA.

En consecuencia, la viabilidad económica de las intervenciones se supedita a la capacidad de inversión pública y privada para acometer los proyectos que tengan por objeto tanto la vaguada de Iturbe erreka como las actividades ganaderas en el municipio.

La innecesariedad de obras infraestructurales o de otro tipo precisas facilitará en cualquier caso dichas inversiones.

De ello resulta que la actuación resulta viable, independientemente de los recursos necesarios para la ejecución de las propuestas que finalmente se confirmen.

La iniciativa pública en la elaboración y la tramitación de este documento procura y redonda asimismo en la viabilidad de cuanto se propone.

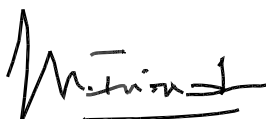
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Documento “3. ESTUDIO ECONÓMICO”

“3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”

ÍNDICE

I.-	Objeto del documento.	5
II.-	Capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública.	5
III.-	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.	5

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

En este documento se evalúa la capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública, respondiendo a lo dispuesto en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que establece en su artículo 31.1.f) el deber de incluir una "Memoria de sostenibilidad económica" en los planes urbanísticos que deben someterse a evaluación conjunta ambiental.

Se valora también el impacto en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

II.- CAPACIDAD PÚBLICA DE MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS Y EL IMPACTO DE SUS AFECCIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA.

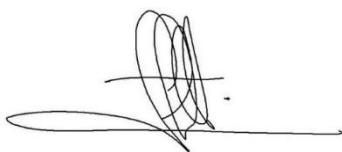
Cuanto resulta de la modificación del PGOUU que se propone no conlleva el aumento de las dotaciones públicas, por lo que se dan las mismas circunstancias que con el planeamiento vigente, ya evaluadas en su momento.

Los proyectos a desarrollar deberán considerar por su parte su eventual incidencia en el mantenimiento de las redes públicas y el eventual impacto de sus afecciones en la hacienda pública.

III.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

La propuesta no afecta al suelo destinado a usos productivos (industriales, terciarios, etc.), a la vez que propicia la puesta en valor del suelo no urbanizable para su uso agroganadero (agroaldea, nuevas condiciones de implantación de actividades ganaderas, etc.), por lo que incide directa y positivamente en el objetivo de procurar la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

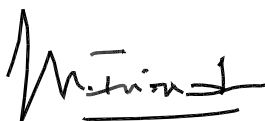
En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto

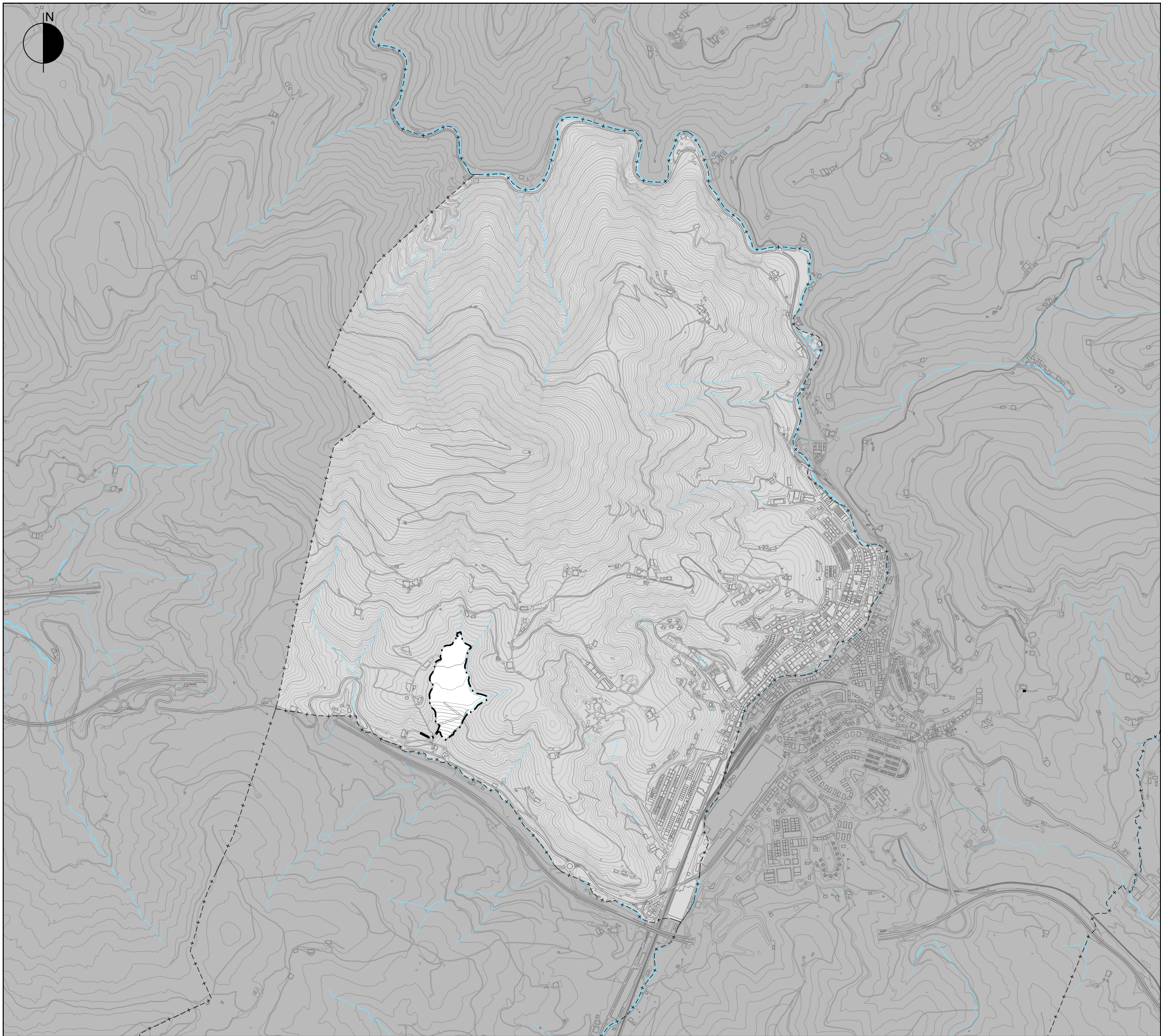


Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Documento 5

PLANOS

<u>Planos de Información.</u>	<u>Escala</u>
I.1. Situación del municipio de Urretxu y del ámbito delimitado en la vaguada de Iturbe erreka.	1:20.000
I.2. Delimitación del ámbito de la vaguada de Iturbe erreka.	1:2.500
I.3. Estado actual de la vaguada de Iturbe erreka. Ortofoto de 2024	1:2.500
I.4. PGOU vigente: Calificación global en la vaguada de Iturbe erreka.	1:2.500
 <u>Plano de ordenación.</u>	
II.1. Calificación global del suelo propuesta en la vaguada de Iturbe erreka	1:2.500
II.2. Ordenación en la vaguada de Iturbe erreka	1:2.500
II.3. Condiciones de edificación en la vaguada de Iturbe erreka	1:2.500
II.4. Infraestructuras de servicios en la vaguada de Iturbe erreka (esquemas)	1:2.500



□ □ ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

**MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS**

NOVIEMBRE 2025

REDACTORES

SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado

PROMOTOR:

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUko UDALA

PLANO I.1

SITUACIÓN DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

ESCALA 1:20.000



ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS
NOVIEMBRE 2025

REDACTORES
SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado
PROMOTOR:
Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUko UDALA

PLANO 1.2
DELIMITACIÓN DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
ESCALA 1:2.500



 ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS
NOVIEMBRE 2025

REDACTORES

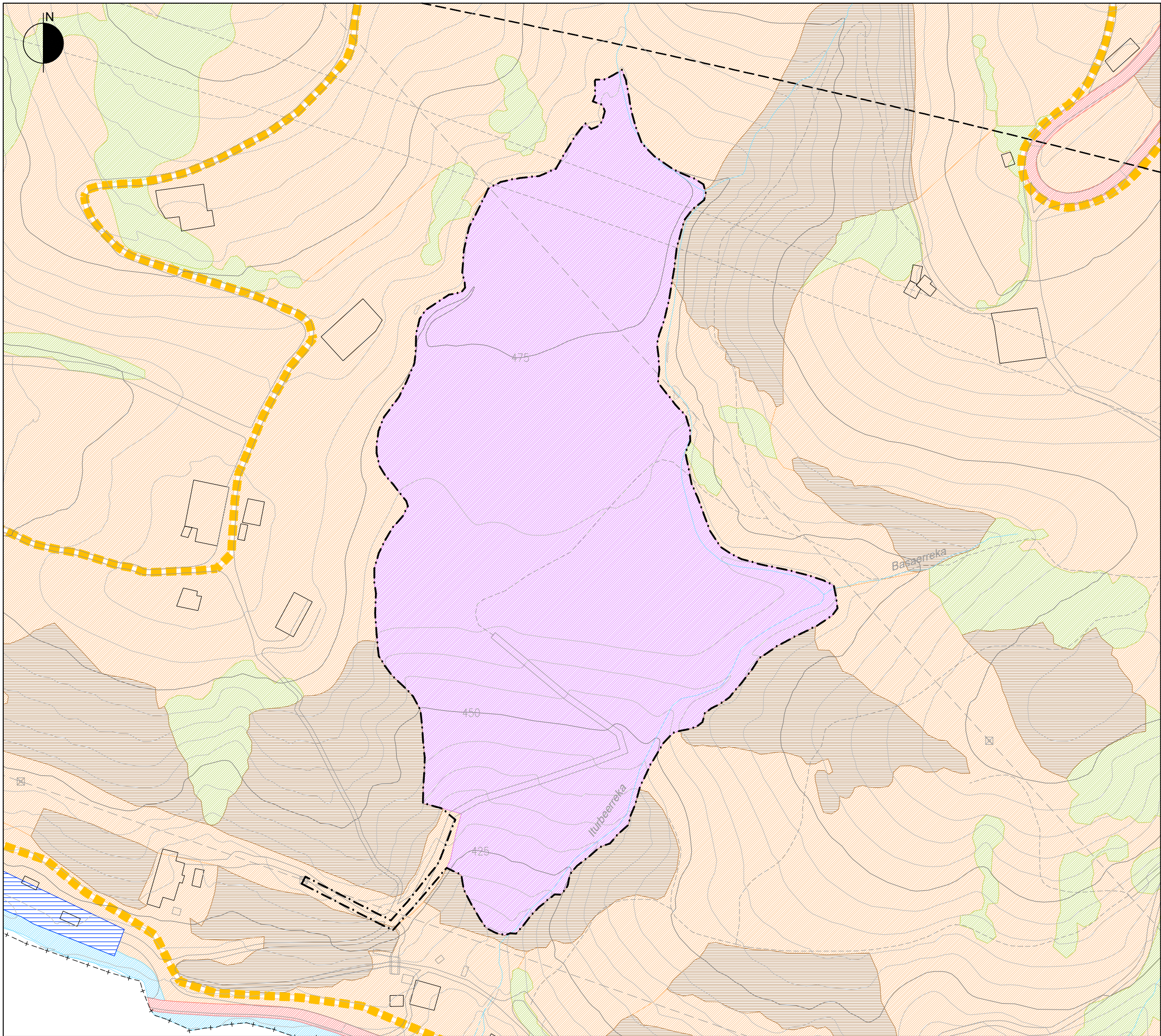
SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado

PROMOTOR:

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUKO UDALA

PLANO I.3
ESTADO ACTUAL DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA.
ORTOFOTO DEL AÑO 2024

ESCALA 1:2.500



ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

G.1 ZONA RURAL DE PROTECCION ESPECIAL

ZONA ADICIONALMENTE SOMETIDA A MEJORA AMBIENTAL

G.2 ZONA RURAL DE MEJORA AMBIENTAL

G.3 ZONA RURAL FORESTAL

G.4 ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

G.4.1 ZONA RURAL AGROGANADERA DE ALTO VALOR ESTRATEGICO

G.4.2 ZONA RURAL AGROGANADERA DE PAISAJE RURAL DE TRANSICION

G.5 ZONA RURAL DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES

D.2 SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE RURAL

E. SISTEMA VIARIO (S.G.)

E.1 RED VIARIA

E.2 RED FERROVIARIA

E.3 VIA CICLISTA

F. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

AREA URBANA

MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS

NOVIEMBRE 2025

REDACTORES

SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado

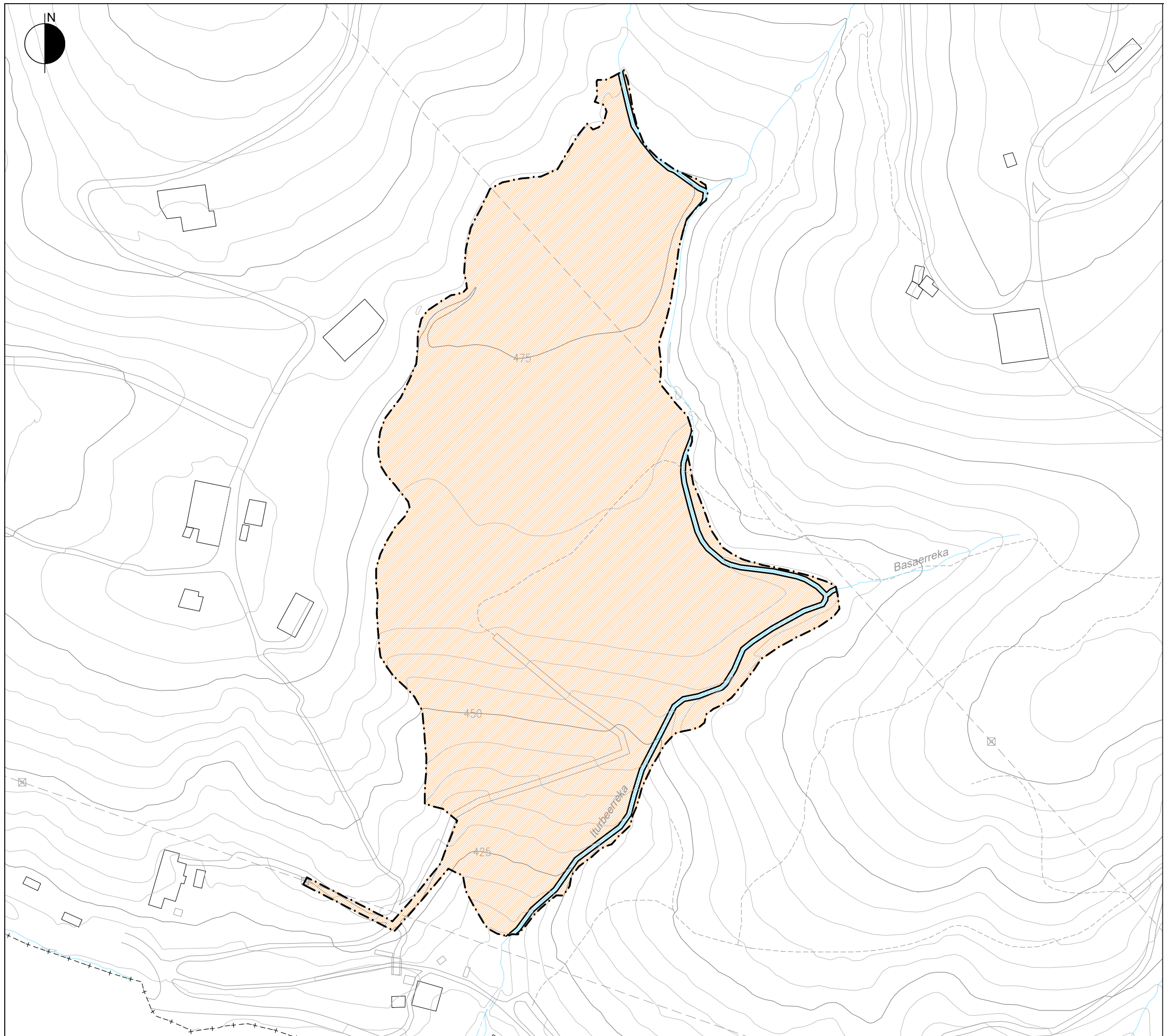
PROMOTOR:

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUKO UDALA

PLANO I.4

PGOU VIGENTE.
CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA.

ESCALA 1:2.500



ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

- G.4.2 ZONA RURAL AGROGANADERA DE PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN
- G.5 ZONA RURAL DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS
NOVIEMBRE 2025

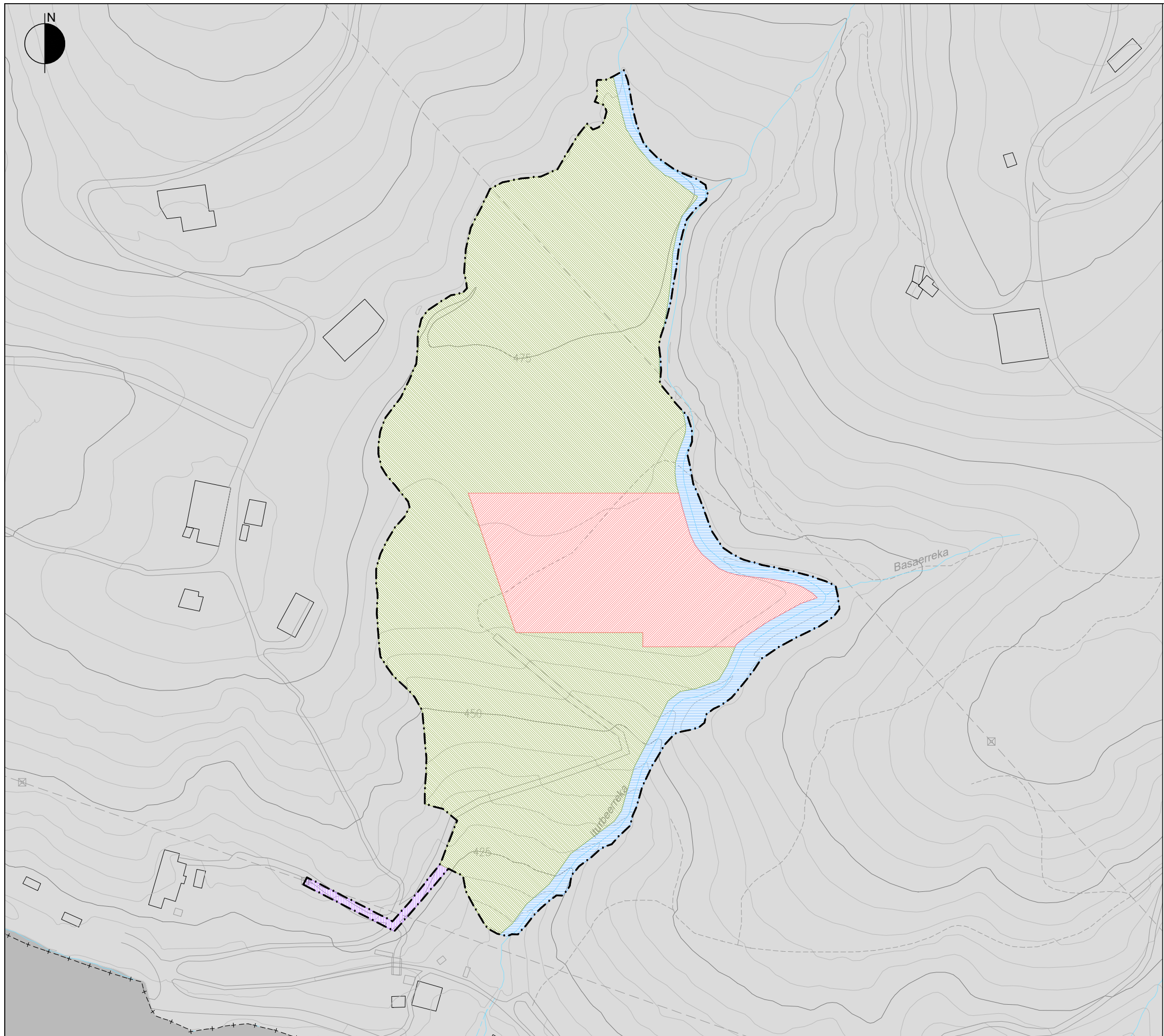
REDACTORES

SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado

PROMOTOR:

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUKO UDALA

PLANO II.1
CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO PROPUESTA
EN LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
ESCALA 1:2.500



- ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
- ZONA DE PROTECCIÓN DE CAUCE
- ZONA DESTINADA A AGROALDEA
- ZONA DESTINADA A INSTALACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE FOTOVOLTAICA
- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS

NOVIEMBRE 2025

REDACTORES

SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado

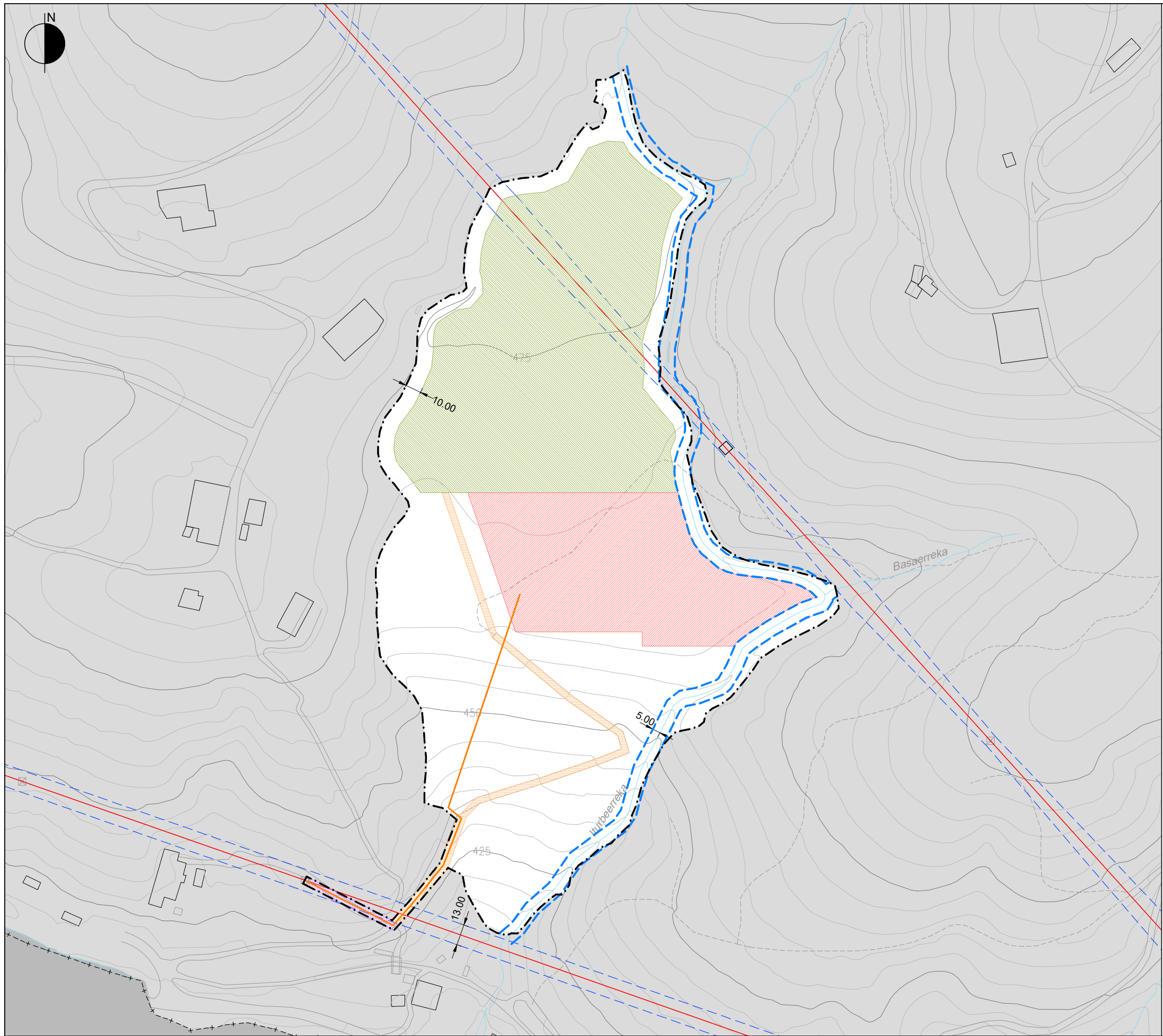
PROMOTOR:

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUko UDALA

PLANO II.2

ORDENACIÓN EN LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

ESCALA 1:2.500



- ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
- ZONA DESTINADA A AGROALDEA.
OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN E INVERNADEROS
- ZONA DESTINADA A INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA.
OCUPACIÓN MÁXIMA CON PANELES
- CAMINO PÚBLICO
- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
- SERVIDUMBRE DE LÍNEA ELÉCTRICA
- SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO
- LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE
- LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA A EJECUTAR

MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS

NOVIEMBRE 2025

REDACTORES

SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado

PROMOTOR:

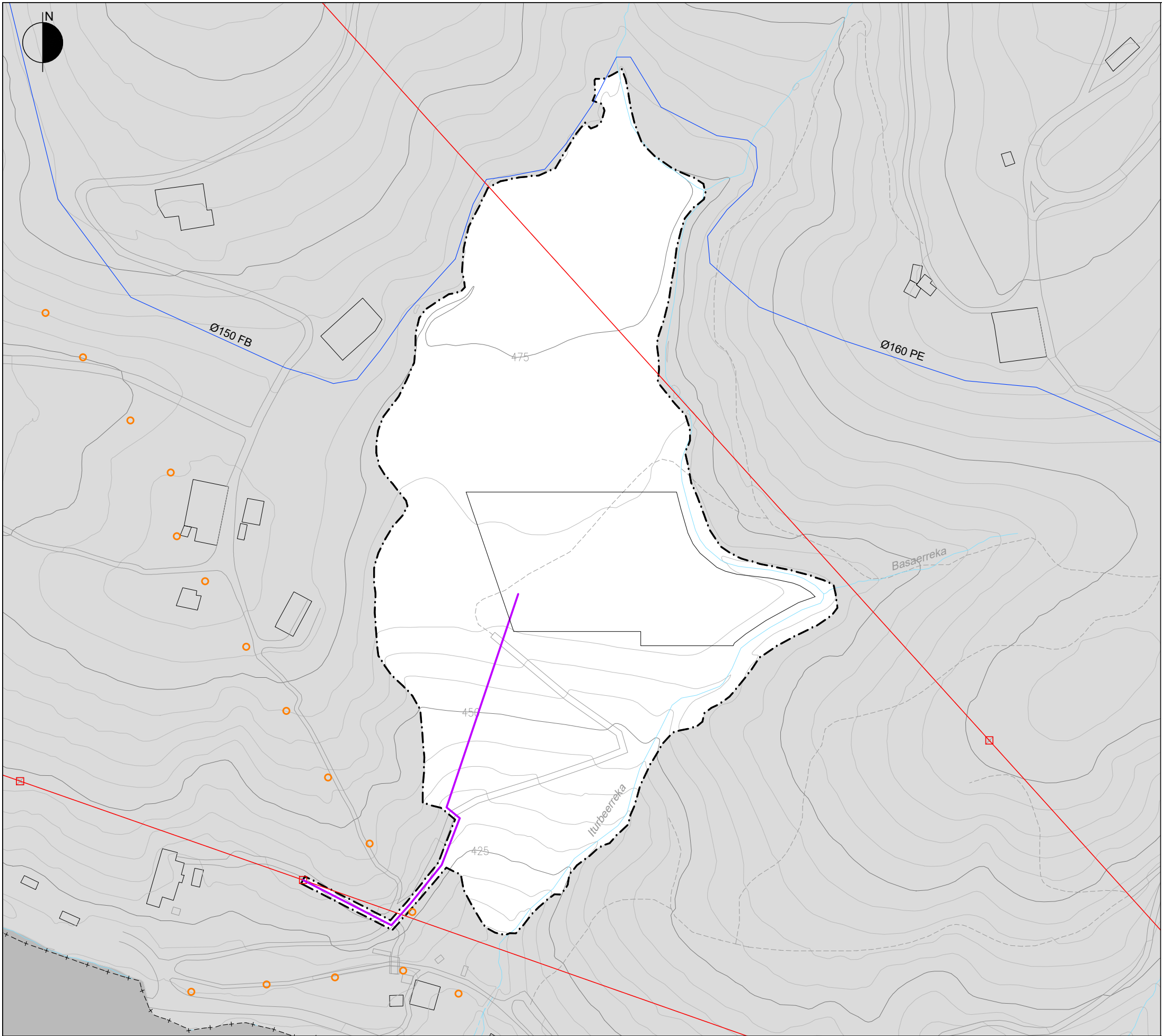
Urretxu

AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUKO UDALA

PLANO II.3

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
EN LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

ESCALA 1:2.500



ÁMBITO DE LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

TUBERÍA DE AGUA
(DE CAPTACION DE ABASTECIMIENTO BEIDAKAR)

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

LÍNEA AÉREA DE 30KW

TORRE ELÉCTRICA

INFRAESTRUCTURA FOTOVOLTAICA SOTERRADA

RED DE TELECOMUNICACIONES

POSTE DE TELEFÓNICA

MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU
REFERIDA A LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA
Y AL ARTÍCULO 36 DE LAS NNSS

NOVIEMBRE 2025

REDACTORES

SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.
MIKEL IRIONDO, Abogado

PROMOTOR:

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUKO UDALA

PLANO II.3

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
EN LA VAGUADA DE ITURBE ERREKA (ESQUEMAS)

ESCALA 1:2.500

Documento 5.
RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

I.-	Objeto de este resumen.	1
II.-	Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido.	1
III.-	La situación actual del ámbito, el régimen urbanístico vigente y las modificaciones planteadas en el plan.	1
IV.-	Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del plan.	2
V.-	Afecciones derivadas del plan en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución.	2
VI.-	Documentación gráfica.	3

I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referido a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (PGOUU) de la que forma parte, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, en las que se mencionan en el epígrafe II siguiente.

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente establecido para el ámbito identificado en la vaguada de Iturbe erreka, así como en el artículo 36 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOUU, en los términos y con el alcance indicados en él.

II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), en los *procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir *planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

En el siguiente epígrafe IV se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de las partes del ámbito objeto de esta modificación en las que la ordenación urbanística propuesta en el documento urbanístico elaborado modifica la vigente.

A su vez, en el siguiente epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de ese documento en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III.3 se exponen de manera sintetizada los objetivos del documento urbanístico.

III.- LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO, EL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE Y LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS EN EL PLAN.

1.- Situación actual.

El ámbito y el alcance de esta Modificación de PGOU es el suelo no urbanizable y, en concreto, por un lado, la vaguada de Iturbe erreka, y, por otro, las condiciones de implantación de las actividades agrarias y ganaderas.

2.- Régimen urbanístico vigente.

El PGOUU es el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural y de edificación en el contexto que nos ocupa.

Así, el ámbito al que se refiere la modificación se ciñe al suelo clasificado en la actualidad como no urbanizable.

Por otra parte, el suelo correspondiente a la vaguada de Iturbe erreka se corresponde con un suelo calificado globalmente de forma predominante como zona de Mejora Ambiental, calificación que la modificación altera, una vez ejecutados el relleno de la vaguada y el nuevo cauce de la regata.

3.- Objetivos, criterios y propuestas del plan.

La iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, así como, seguidamente, a la iniciación y la formulación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana por resolución de alcaldía de 17 de octubre de 2025.

Tiene por objeto calificar la vaguada de Iturbe erreka zona global “G.4.2 Agroganadera y de campiña. Paisaje rural de transición”, delimitando, además, expresamente, en el suelo no urbanizable el ámbito de la vaguada de Iturbe erreka y redactando una Norma Urbanística Particular específica para la misma en la que se da respuesta a los objetivos de implantar en la misma una instalación fotovoltaica que dé servicio a una comunidad energética local de formato cooperativo y una agroaldea.

Asimismo, el plan tiene por objeto la modificación de las condiciones de ocupación y edificación para la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias y ganaderas.

IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PLAN.

La alteración más relevante de la ordenación urbanística vigente derivada del plan es la modificación de la zonificación de la calificación global del ámbito de la vaguada de Iturbe erreka que posibilita dar respuesta a los objetivos públicos propuestos para la misma.

Complementariamente, se plantea la modificación puntual del artículo 36 de las NNUUGG referido a la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias y ganaderas.

V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PLAN EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCIÓN.

En este contexto, de acuerdo con el marco legal de aplicación, la aprobación inicial del plan conllevará, entre otros extremos:

- * La suspensión de la ordenación vigente en la vaguada de Iturbe erreka cuya delimitación se precisa en el plano I.2.

- * Esa suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- * Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 2 años contados a partir de la aprobación inicial de este plan urbanístico.

VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Cuanto se describe en el presente resumen ejecutivo se ilustra gráficamente en los planos del plan a los que se ha hecho referencia expresa.

En Donostia/San Sebastián, noviembre de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado