

MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE URRETXU
REFERIDA AL ÁREA DE INTERVENCIÓN “A.I.E.7 PAGOETA HOTELA”

Setiembre 2017



MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE URRETXU
REFERIDA AL ÁREA DE INTERVENCIÓN “A.I.E.7 PAGOETA HOTELA”

Setiembre 2017

Documento “A” MEMORIA
Documento “B” NORMAS URBANÍSTICAS
Documento “C” PLANOS
Documento “D” ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA,
PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN y REDACCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.

COLABORADORES:

Maria José Fernández Calonge, Delineación y edición
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición



<u>INDICE GENERAL</u>	<u>Página</u>
DOCUMENTO “A” – MEMORIA	5
- A.1.- Memoria general.	5
- A.2.- Síntesis ejecutiva de la Memoria.	55
- A.3.- Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima y de la adecuación del documento al planeamiento territorial vigente.	61
DOCUMENTO “B” – NORMAS URBANÍSTICAS	65
- B.2.- Normas Urbanísticas Particulares.	67
- A.I.T. 2 – Pagoeta Hotela	69
DOCUMENTO “C” – PLANOS	71
- C.I.- Planos de Información	
- C.II.1.- Planos de ordenación estructural	
- C.II.2.- Planos de ordenación pormenorizada	
DOCUMENTO “D” – VIABILIDAD, PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD	73
- D.1.- Estudio de viabilidad económico-financiera.	75
- D.2.- Programa de Actuación.	79
- D.3.- Memoria de sostenibilidad económica.	81



DOCUMENTO “A” MEMORIA

A.1 – MEMORIA GENERAL



INDICE:

Página:

I. <u>INTRODUCCION.</u>	7
I.1. Objeto del documento.	7
I.2. Marco legislativo y urbanístico vigente.	7
I.3. Situación urbanística de partida.	9
I.4. Algunas consideraciones previas	12
I.5. Redacción y tramitación, alternativas consideradas e información pública y participación ciudadana.	14
I.6. Contenido del Proyecto.	15
II. <u>PROPUESTA DE ORDENACION.</u>	16
II.1. Criterios y objetivos.	16
II.2. Descripción de la propuesta.	16
II.3. Contenido y alcance de las modificaciones planteadas.	19
II.4. Justificación de la propuesta.	20
II.5. Programación y viabilidad económico-financiera de la propuesta	22
II.6. Conclusiones	22
<u>ANEJOS.</u>	
1. Norma Urbanística Particular del “A.I.E. 7 Pagoeta Hotela”	27
2. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.	31
3. Estudio de impacto acústico	33
4. Evaluación del posible impacto del plan a la situación sociolingüística	45

I.- INTRODUCCIÓN.

I.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento se corresponde con la segunda iniciativa de Modificación que se formula en relación con las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Urretxu, aprobado definitivamente con fecha de 26 de junio de de 2012, y tiene el objetivo puntual de redefinir las condiciones de ordenación y uso del área de intervención "A.I.E.7 Pagoeta Hotela", cuya situación se precisa en el plano I.1.

En los planos I.2 y I.3 se describen el emplazamiento y su actual situación, así como la delimitación del área de intervención, cuya extensión se limita a alrededor de una hectárea.

Su formulación responde a la resolución de alcaldía de 30 de junio de 2017 por la que se ha decidido iniciar el correspondiente expediente, concretándose asimismo el programa de participación ciudadana en torno al mismo.

Se trata en consecuencia de una modificación de las Normas Subsidiarias del municipio ceñida al exclusivo reajuste de la ordenación de dicha área en atención a la situación advertida que se basa en la desaparición de la causa, y por tanto de la utilidad pública y el interés social, que motivaron la calificación de dicha área como elemento del sistema general de equipamiento comunitario docente y socio-cultural del municipio, de acuerdo con cuanto se recoge en los informes recabados por el Ayuntamiento al respecto.

El documento, respondiendo al encargo del Ayuntamiento, se realiza por parte de los profesionales que suscribimos la redacción del mismo, con la colaboración y el seguimiento de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

I.2. MARCO LEGISLATIVO Y URBANÍSTICO VIGENTE

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Urretxu se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes aprobado en desarrollo de la referida ley y vigente en la parte no derogada del mismo, y por 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.

Se tienen asimismo en consideración, entre otras, las disposiciones legales que resultan del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (estatal), y del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).



Este proyecto se formula en el marco legal conformado además, básicamente y entre otras, por las disposiciones siguientes:

- * La Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.
- * El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- * La Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.
- * La Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- * La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- * La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- * La Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.
- * La Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y los Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a la evaluación y la gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y a la zonificación acústica, los objetivos de calidad y las emisiones acústicas, el segundo.
- * El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica.

El referido marco legal vigente se extiende, asimismo, al conjunto de los instrumentos de ordenación territorial vigentes (DOT, Modificación de las DOT referida a la cuantificación de vivienda aprobada el año 2016, Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Decreto 534/2009, de 29 de setiembre), Planes Territoriales Sectoriales vigentes, etc.).

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en cuestiones afectadas por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Urretxu y, en particular, la recientemente aprobada Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

El documento se redacta en cualquier caso en el marco de las directrices estructurales de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento de Urretxu, sin perjuicio del alcance de las modificaciones que se proponen. Dichas Normas Subsidiarias (NNSS), aprobadas definitivamente en el año 2012 y su única modificación aprobada en el año 2016 cuyo objeto singular se corresponde con tres áreas del municipio distintas a la que es objeto de este documento, constituyen el documento urbanístico de referencia vigente en la actualidad como planeamiento urbanístico general en el municipio.

Dicho planeamiento vigente clasifica el área de intervención "A.I.E.7 Pagoeta Hotela" como suelo urbano, calificándolo globalmente como un suelo con destino al sistema general de equipamiento comunitario orientado a los usos socio-cultural y docente. En el plano I.4 se ilustran gráficamente las condiciones de zonificación global precitadas.

Las NNSS incorporan asimismo las condiciones de calificación pormenorizada de aplicación que se ilustran gráficamente en el mismo plano I.4 del documento, identificando sendas parcelas con destino a equipamiento comunitario, así como suelo destinado al sistema de comunicaciones con la categoría de vías urbanas (e.12).



Las determinaciones de aplicación en el área de Pagoeta Hotela se concretan en las Normas Urbanísticas Generales de las NNSS municipales y, en particular, en la Norma Urbanística Particular del A.I.E. 7 de dicho documento, que se reproduce en el Anejo 1 de esta memoria.

I.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE PARTIDA.

El municipio de Urretxu cuenta con unas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente en el año 2012, habiéndose iniciado ya su segundo cuatrienio de vigencia.

Se trata de un documento de planeamiento general no adaptado a la nueva legislación de aplicación, previéndose desde el Ayuntamiento la próxima revisión de las mismas mediante la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de abordarse previamente la modificación que nos ocupa.

Dichas Normas Subsidiarias delimitan el área de intervención "A.I.E.7 Pagoeta Hotela" que, según estas, cuenta con una extensión de 10.323 m² y que está conformada por dos superficies cerradas separadas por un camino, tal y como se ilustra en el plano I.2. De acuerdo con la medición realizada a los efectos de la redacción del presente documento resulta una superficie de 10.160 m², superficie que coincide con la recogida en el proyecto de reparcelación en su día aprobado en relación con el ámbito.

Como antecedente, cabe advertir que, con anterioridad a la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias, el planeamiento general del municipio previó la clasificación de dicho ámbito como suelo urbanizable, identificándolo como sector S-4 Hotel Urretxu, con destino hotelero. En ejecución de dicho sector se tramitaron un Plan Parcial, aprobado definitivamente en setiembre de 2001, y el correspondiente proyecto de compensación que, una vez aprobado en el año 2002, dio lugar a la actual configuración de fincas del área, que se ilustra en el plano I.5. En dicho plano se distinguen 5 parcelas:

- Parcela 1: Parcela privada hotelera (incluye 11 aparcamientos privados con acceso directo del camino preexistente) (6.696 m²)
- Parcela 2: Espacio público de cesión al Ayuntamiento destinado a jardines (1.274 m²)
- Parcela 3: Espacio público de cesión al Ayuntamiento destinado a áreas peatonales (680 m²)
- Parcela 4: Espacio público de cesión al Ayuntamiento destinado a equipamiento social (410 m²)
- Parcelas 5 y 6: Espacios públicos de cesión al Ayuntamiento destinados a viales, aparcamientos y aceras (incluye 41 aparcamientos situados a ambos lados del camino preexistente) (1.100 m²)



En ejecución del ámbito, en el año 2004 se inició la edificación de un hotel. Tras diversas vicisitudes, en el año 2008 se detuvieron las obras, de forma que el lugar acoge en la actualidad, alrededor de 9 años después, un edificio construido, si bien no terminado, a la vez que las correspondientes obras de urbanización están sin ejecutar y, por lo tanto, no han sido recibidas por parte del Ayuntamiento. Tan sólo se ha procedido a la explanación parcial del espacio previsto para aparcamientos (parcela nº 5 precitada).

En la imagen siguiente se observa la situación del referido edificio.



Ante esta situación, cuatro años después de que se detuvieran las obras del hotel proyectado, las Normas Subsidiarias hoy vigentes propusieron la clasificación del anterior sector S-4 Hotel Urretxu como suelo urbano, manteniendo su delimitación y calificándolo como sistema general de equipamiento comunitario, concretándose además las nuevas condiciones de ordenación pormenorizada.

Dicha determinación respondía a un doble objetivo: el primero consistía en buscar una solución alternativa para favorecer la ordenación del ámbito, mientras que el segundo proponía como alternativa el destino docente del área, previendo el traslado a la misma del centro escolar de Lizeoa (Urretxu-Zumarraga Ikastola S.Coop.), en la actualidad ubicado en el centro urbano.

La propuesta así formulada en relación con el área en las Normas Subsidiarias respondía a la estrategia planteada en dicho documento para dar respuesta, según se recogía en las mismas, a las necesidades socio-culturales y docentes, fundamentalmente a estas últimas, del municipio.

No obstante, desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en el año 2012 no se ha procedido a actuar en el área, manteniéndose ésta en la situación en la que se encontraba entonces, esto es, no habiéndose procedido a la ejecución y gestión de acuerdo con las nuevas condiciones de ordenación, no habiéndose completado la urbanización prevista en las Normas Subsidiarias y no habiéndose abordado tampoco las obras de edificación correspondientes a los usos culturales y docentes planteados.

Transcurridos más de cuatro años desde entonces, tal y como se expresa a continuación, el Ayuntamiento se ha replanteado la estrategia en su día prevista en materia socio-cultural y, en particular, docente.

Así, por un lado, según decisiones plenarios de 31 de mayo y 29 de noviembre de 2012, el Ayuntamiento acordó que el A.I.R. 9 Lizeoa de las NNSS “se mantenga como equipamiento público docente”, consolidándose su uso efectivo frente a la determinación de las Normas Subsidiarias de calificar dicho ámbito como residencial, y planteando al efecto que se proceda “a modificar la ficha urbanística” correspondiente. Si bien no se ha procedido a modificar dicha ficha hasta la fecha, la actividad docente sigue desarrollándose en la actualidad en el edificio correspondiente a Lizeoa.

De acuerdo con esta nueva estrategia, el Ayuntamiento ha acordado iniciar el proceso de revisión de su planeamiento urbanístico mediante la elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la nueva legislación de aplicación y se propone recoger en dicho plan la nueva estrategia.

En este contexto, los servicios municipales han elaborado un informe referido al análisis de los equipamientos comunitarios existentes en el municipio, y propuestos, de fecha 30 de mayo de 2017, en el que se concluye que, en esas condiciones, “el Ayuntamiento de Urretxu dispone de equipamientos sobrantes para atender las necesidades escolares y socio-deportivas de la localidad en el presente, y las que pudieran existir en las próximas décadas”.

Dicho informe municipal concluye asimismo señalando que “se hace necesario y obligatorio, por exigencias del principio de la buena administración de los recursos públicos, llevar a cabo la revocación de la actuación expropiatoria prevista para la obtención de bienes con destino a dotación pública en el “A.I.E. 7, Pagoeta-Hotela”, decidiendo en consecuencia el Ayuntamiento formular la presente modificación con este objetivo puntual (acuerdo de alcaldía de 30 de junio de 2017).

Este último acuerdo se sustenta también en el informe jurídico redactado al efecto con fecha de 29 de junio de 2017 por encargo del Ayuntamiento, en el que se concluye señalando que en la actual coyuntura se da “una indiscutible y probada variación de las circunstancias y causas que motivaron el acuerdo de calificación del uso del “A.I.E. 7, Pagoeta Hotela” y su obtención por medio del instituto expropiatorio urbanístico”, así como que “por respeto a los principios de eficiencia y buena administración” procede tramitar el presente documento al haber desaparecido la necesidad pública docente en su día advertida.

Basado en el informe de los servicios municipales precitado, que analiza exhaustivamente la oferta docente, e incluso de otros equipamientos, del municipio, a cuyo contenido nos remitimos, el Ayuntamiento impulsa la presente modificación de sus Normas Subsidiarias. Así, como ya se ha adelantado, por resolución de alcaldía de 30 de junio último, el Ayuntamiento ha adoptado el acuerdo de modificar la ordenación del área Pagoeta Hotela con el objeto de proceder a su exclusión del sistema general de equipamiento y a la calificación de dicho ámbito como zona global terciaria, regulando sus condiciones de ordenación pormenorizada.



A tal efecto, el Ayuntamiento ha dado cuenta de la iniciativa al Departamento de Educación del Gobierno Vasco, órgano competente en materia de educación, habiendo recibido de este un informe favorable a la propuesta en los términos en los que se formula, fechado el 15 de setiembre último, que obra en el expediente.

El presente documento aborda dicha iniciativa con el objeto de integrarla en el proyecto municipal. La actual situación del lugar se ilustra por otra parte en el plano I.3.

Como cabe observar, el lugar se corresponde con un territorio en pendiente, orientado hacia el noreste, situado al sur de la carretera GI-3771 que da acceso a Santa Bárbara. Al norte de dicha carretera se localizan instalaciones deportivas (piscinas) y docentes del municipio (ikastola).

El área consta de dos recintos independientes separados por un camino existente, tal y como se observa en el plano precitado. Dicho camino está clasificado como suelo urbano con la calificación de viario en el planeamiento vigente. La delimitación se corresponde con el suelo objeto del proyecto de compensación aprobado en el año 2002.

I.4.- ALGUNAS CONSIDERACIONES PREVIAS.

Con ocasión de la decisión de la formulación del expediente y de la correspondiente iniciación del mismo, se valoró desde el Ayuntamiento el alcance de las modificaciones que se proponen, cabiendo comprobar que dicho alcance no puede calificarse en modo alguno como objeto de un documento de revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, procediendo consecuentemente, en la situación que concurre, a abordar la tramitación de un documento de modificación de Normas Subsidiarias.

Así, el documento tiene por objeto un ámbito concreto (A.I.E.7 Pagoeta Hotela), integrado en el área urbana del municipio, y cuenta con un alcance limitado, de tal forma que, de acuerdo con la legislación de aplicación y en particular con el artículo 87.1 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, la iniciativa de modificación de las Normas Subsidiarias no requiere la tramitación de un Avance.

El acuerdo de iniciación del expediente se completa con el correspondiente programa de participación pública aprobado.

Por otra parte, tratándose de una modificación que se formula para un ámbito de alrededor de una hectárea situado en suelo urbano, y atendiendo a su alcance y a cuanto ya se valoró en su día con ocasión de la evaluación conjunta de impacto ambiental realizada en relación con el documento de Normas Subsidiarias del año 2012, se considera que no se precisa la elaboración de un estudio de evaluación ambiental estratégica regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.



Esto es así en el caso que nos ocupa puesto que el artículo 4 del referido Decreto 211/2012 señala que “deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, regulado en el presente Decreto, los planes y programas recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco”. En dicho anexo se hace referencia tan sólo a las modificaciones de planeamiento general que “puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”. El aspecto a dilucidar es en consecuencia si el alcance de esta modificación podría tener “efectos significativos sobre el medio ambiente”. En el mismo Anexo I precitado se recoge que “se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente” para las modificaciones del planeamiento general “cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental”.

Del análisis del apartado “b” de este mismo Anexo I, correspondiente a la “Lista de obras o actividades sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental”, no cabe considerar que quepa entender incluido en la misma la iniciativa que se formula (cambio de uso equipamental a terciario). A mayor abundamiento, procede buscar alternativas de ordenación que favorezcan la mejora ambiental del área y la culminación de las oportunas obras en la misma.

Por otra parte, la propuesta tampoco incide en elementos singulares tales como cursos de agua u otros elementos singulares. En consecuencia, se ratifica que la propuesta no da lugar a efectos significativos sobre el medio ambiente y que, por lo tanto, no es necesaria la tramitación de un estudio de evaluación ambiental estratégica por tratarse de una modificación menor del planeamiento vigente (de las mencionadas en el artículo 6.2.a de la Ley 21/2013 y en el apartado A.9.b del Anexo I de la Ley 3/1998).

Cabe añadir que la propuesta no tiene incluso efectos ambientales significativos que no estén ya debidamente analizados y considerados en el ECIA de las vigentes Normas Subsidiarias ya que la propuesta no altera las condiciones de edificabilidad y de edificación del ámbito. A mayor abundamiento, se señala que, como se justifica en el estudio de impacto acústico realizado (Anejo 3 de esta memoria), la iniciativa no da lugar a efectos significativos negativos en esta materia; y que el desarrollo de la propuesta no alterará significativamente la calidad del aire.

Las consideraciones expuestas justifican que esta Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu no requiere someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

En cualquier caso, se ha solicitado por el Ayuntamiento al Órgano Ambiental la oportuna confirmación.



I.5.- REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN, ALTERNATIVAS CONSIDERADAS E INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Por resolución de alcaldía de 30 de junio de 2017 se acordó la iniciación del expediente que da lugar a este documento.

Complementariamente, en dicho acuerdo se incluyó la aprobación del correspondiente programa de participación ciudadana.

En este marco, teniendo en cuenta la situación advertida, el cambio de estrategia en materia de equipamientos y las pautas marcadas por el Ayuntamiento se han considerado tres alternativas de ordenación.

- La primera consiste en mantener la situación actual (alternativa "0").
- La segunda (alternativa "1") consiste en reproponer las condiciones de ordenación y uso (hotelero) que resultan del Plan Parcial en su día aprobado en relación con el sector 4, en base al cual se aprobó el proyecto de compensación del ámbito (plano I.6).
- La tercera (alternativa "2") consiste en calificar el área con un destino terciario no estrictamente hotelero, reajustando además las condiciones de ordenación pormenorizada.

Analizadas estas, se ha considerado por parte del Ayuntamiento que la alternativa "0", además de no responder a los objetivos que ahora se plantean, no favorece la recalificación urbana del área que resulta precisa.

Por otra parte, se ha considerado que la alternativa "2" ofrece una mayor variedad de usos que pueden favorecer la actuación en el ámbito, a la vez que el reajuste de la ordenación pormenorizada facilita resolver más adecuadamente la concreción de las dotaciones públicas a ordenar.

En consecuencia se ha optado por desarrollar en este documento la alternativa "2", sin perjuicio de cuanto pueda resultar en su tramitación, tanto en la consulta pública previa que se prevé en el programa de participación ciudadana como en el proceso de exposición e información públicas al que ha de someterse el documento una vez aprobado inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento.

Como resultado de dichos procesos, en los que los ciudadanos podrán participar con sus aportaciones y alegaciones a la modificación que el Ayuntamiento promueve, se procederá a emitir los correspondientes informes, con carácter previo a la aprobación provisional del documento por parte del Ayuntamiento (el primero de ellos con carácter previo a la aprobación inicial), tras la cual este se elevará tanto a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco a los efectos de su informe, como a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de su definitiva aprobación.



A lo largo de la tramitación del documento se procederá asimismo a recabar los informes sectoriales preceptivos. Complementariamente y de acuerdo con el correspondiente reglamento municipal se dará cuenta del documento al Consejo asesor de planeamiento del Ayuntamiento.

I.6.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

El presente proyecto contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística para la realización de un documento de sus características.

En concreto, los documentos incluidos en esta Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu son los que a continuación se relacionan.

- * Documento "A. Memoria".
- * Documento "B. Normas Urbanísticas".
- * Documento "C. Planos".
- * Documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera, Programa de actuación y Memoria de sostenibilidad económica".

El documento "A. Memoria" contiene, por una parte, esta memoria general que recoge la descripción y justificación de las propuestas planteadas así como la información precisa, incorporando la motivación de la ordenación planteada desde el principio del desarrollo sostenible y la descripción del proceso seguido en la formulación del documento; así como, por otra, una memoria de síntesis ejecutiva de la propuesta y una memoria justificativa del cumplimiento de los estándares de aplicación y de las determinaciones de ordenación territorial. Incorpora además cuatro anejos en los que se identifica la normativa de aplicación vigente en el área, se justifica el cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad y se evalúan el impacto acústico y de la situación sociolingüística respectivamente.

Por su parte, el documento "B. Normas Urbanísticas" contiene la nueva redacción que se propone para la Norma Urbanística Particular del "A.I.E. 7 Pagoeta Hotela", introduciendo los reajustes que resultan de la propuesta (documento B.2).

El documento "C. Planos" incluye la documentación gráfica precisa, diferenciándose los planos de información de los de ordenación y, dentro de estos últimos, aquellos de ordenación estructural y aquellos otros de ordenación pormenorizada.

El documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera, Programa de actuación y Memoria de sostenibilidad económica" incluye un análisis de la viabilidad de la propuesta para el horizonte de ejecución del plan desde aquella concreta perspectiva, establece el correspondiente programa de actuación y contiene la correspondiente memoria de sostenibilidad económica.



El conjunto de los documentos precitados completan la presente segunda Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu de acuerdo con lo expresamente establecido en el artículo 62 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y demás legislación de aplicación al respecto.

II.- PROPUESTA DE ORDENACION.

II.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

El objeto del documento, como ya se ha avanzado en el apartado I.1, responde al objetivo municipal de redefinir los usos autorizados en el área “A.I.E.7 Pagoeta Hotela” con la finalidad de favorecer la completa ejecución del ámbito y la mejora ambiental y urbana de la situación actual del mismo, en el contexto que se ha descrito por otra parte en el apartado I.3 anterior.

Dichos criterios no suponen interferencias o contradicciones ni con los criterios y objetivos que se formulan desde la ordenación territorial, ni con el modelo territorial que proponen las vigentes Normas Subsidiarias, adaptándose por otra parte a la nueva estrategia que se formula para el municipio en relación con los equipamientos docentes, derivada de los acuerdos municipales de 31 de mayo y 29 de noviembre de 2012, y de cuanto se recoge en los informes recabados por el Ayuntamiento al efecto (informe de los servicios municipales de 30 de mayo de 2017 e informe jurídico de 29 de junio de 2017).

La consecución de dichos objetivos favorecerá además la puesta en uso de un espacio ya artificializado, respondiendo así a los criterios generales de sostenibilidad que el Ayuntamiento de Urretxu se propone seguir, considerándose que la solución que se propone puede hacer viable el desarrollo del área, iniciativa que hasta la fecha no ha conseguido culminarse.

Así, la iniciativa supone la previsión del destino del área para la acogida de usos terciarios, favoreciendo a su vez la mixtura de usos en el entorno en el que esta se localiza, de tal forma que se integra adecuadamente en el proyecto municipal (Normas Subsidiarias).

II.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta que se formula responde al acuerdo municipal adoptado en la sesión plenaria de fecha 30 de junio de 2017 por el que se resuelve abordar la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu con el objeto de reajustar las determinaciones de ordenación del área de intervención “A.I.E. 7 Pagoeta Hotela”.

Así, sobre las bases del proyecto municipal (Normas Subsidiarias y Planes de Acción de la Agenda 21 local, entre otros), una vez consideradas diversas alternativas, se formula la presente propuesta a los efectos de su aprobación inicial y de su exposición pública y consiguiente debate.



La propuesta desarrolla los criterios y objetivos expuestos formulando una solución concreta que a continuación se describe, así como en los planos y demás documentos que completan esta segunda modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu.

La solución adoptada ordena una parcela con destino a usos terciarios, situada al oeste del camino preexistente; da lugar al ensanchamiento de dicho camino; prevé dar continuidad, adosada al camino, a la acera del vial de acceso a Santa Bárbara; ordena una zona independiente de aparcamientos al aire libre; y ordena una parcela con destino a equipamiento comunitario y un área adicional de espacios libres comunes.

Para ello, la propuesta establece la calificación global del área en su totalidad (plano II.1.1) como una zona de usos terciarios ("C") en la que se autorizan todas las tipologías de usos terciarios previstos en el artículo 3.1.03.3 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias municipales (hotelero, comercial, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial y diversos), limitándose sin embargo la autorización de los usos comerciales a aquellos de las categorías primera y segunda y excluyéndose aquellos con predominio de uso recreativo y de espectáculo.

El área resultante, de acuerdo con la sistemática de las vigentes Normas Subsidiarias, se identifica así como "A.I.T. 2 Pagoeta Hotela".

La propuesta fija por otra parte la edificabilidad urbanística del área que se establece en 4.255 m²(t) sobre rasante, autorizándose además una edificabilidad de 1.200 m²(t) bajo rasante con destino a usos auxiliares (garajes, instalaciones u otros) de los usos principales a ubicar sobre rasante.

A estas determinaciones de carácter estructural, de acuerdo con lo previsto al respecto por la nueva legislación de aplicación, y teniendo en cuenta la ordenación descrita, el presente documento añade la propuesta de ordenación pormenorizada (plano II.2.1) concretando las parcelas públicas y privadas que resultan de la propuesta.

En este marco, el documento regula también las condiciones de edificación en las parcelas de usos terciarios y de equipamiento, estableciendo las condiciones de edificabilidad urbanística y física respectivamente, así como las alineaciones y la altura y el perfil de edificación.

Así, de la nueva ordenación resultan las siguientes parcelas:

- Parcela "c.T2.1" Parcela privada destinada a usos terciarios. Cuenta con una superficie de 7.548 m².
- Parcela "f3.T2.1" Parcela pública: espacios libres. Cuenta con una superficie de 682 m².
- Parcela "g.T2.1" Parcela pública: equipamiento comunitario. Cuenta con una superficie de 384 m².
- Parcela "e.1.2.T2.1" Parcela pública: viario. Cuenta con una superficie de 1.060 m².
- Parcela "e.1.2.T2.2" Parcela pública: viario. Cuenta con una superficie de 486 m².



Las condiciones de ordenación se remiten por otra parte a lo establecido con carácter general por las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes Normas Subsidiarias para las distintas tipologías de zonas globales y pormenorizadas.

Así, la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista se asigna a la parcela "c.T2.1", mientras que en la parcela "g.T2.1" se ordena una edificabilidad física de 500 m²(t) sobre rasante y de 175 m²(t) bajo rasante.

Las condiciones de edificación de las parcelas edificables ("c.T2.1" y "g.T2.1") se describen gráficamente en el plano II.2.2 en el que se definen las alineaciones máximas de la edificación así como los perfiles máximos correspondientes. En particular se establece un perfil máximo de 5 plantas sobre la rasante del camino al que da frente en la parcela "c.T2.1" y un perfil máximo de 4 plantas sobre la rasante de la carretera en la parcela "g.T2.1".

Como resultado de la propuesta, de su ejecución habrá de resultar una superficie de 2.612 m² destinada a dotaciones públicas, de los que 682 m² se destinan a espacios libres.

La propuesta tiene por objeto en consecuencia la reordenación de las determinaciones de aplicación en el área, sin alterar la clasificación del suelo (urbano). Supone sin embargo la redefinición de las condiciones de zonificación global y de edificabilidad urbanística en el área Pagoeta Hotela, definiendo una nueva parcela de usos terciarios que se identifica como "c.T2.1", En la nueva norma urbanística particular de aplicación a la parcela se regulan sus condiciones de edificación.

Todo ello puede favorecer la recualificación urbana del área y la culminación de su ejecución.

La intervención se integra así en el proyecto municipal sin afectar, de acuerdo con cuanto se viene señalando, a la estructura orgánica establecida en el mismo, respondiendo a la nueva estrategia planteada por el Ayuntamiento en materia de equipamientos y al objetivo de redefinir las pautas de actuación en el ámbito objeto del documento.

Si bien la propuesta supone la reducción del suelo calificado como equipamiento, esta iniciativa se compensa con cuanto resulta de las decisiones plenarios de 31 de mayo y 29 de noviembre de 2012 por las que el Ayuntamiento acordó que el A.I.R. 9 Lizeoa de las Normas Subsidiarias "se mantenga como equipamiento público docente", consolidándose su uso efectivo frente a la determinación de las Normas Subsidiarias de calificar dicho ámbito como residencial, a la vez que se justifica en los informes precitados de los servicios técnicos municipales y en el informe de 15 de setiembre de 2017 del Departamento de Educación del Gobierno Vasco emitido al respecto al que asimismo ya se ha hecho anteriormente referencia.



Para la gestión de la propuesta, de acuerdo con las determinaciones de la vigente Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, se prevé en el presente documento la delimitación de una actuación de dotación que tendrá por objeto la totalidad del área y que se identifica como AD T.2/1 y se ilustra gráficamente en el plano II.2.3. La intervención en el ámbito se ha calificado como una actuación de dotación en atención a la condición del ámbito de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística y al alcance estimado de las obras de urbanización a realizar de acuerdo con cuanto se recoge al respecto en el estudio de viabilidad económico-financiera de este documento.

Para su desarrollo y ejecución se plantea un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento para la presentación del proyecto de edificación junto con la concreción de las obras de urbanización complementaria a realizar al que se acompañará la escritura o la documentación precisa para la regularización de la propiedad en el ámbito de acuerdo con cuanto se propone en esta modificación de planeamiento.

Los términos en los que se considera la viabilidad de la propuesta se justifican en el documento D de esta modificación de Normas Subsidiarias.

Sin perjuicio de su confirmación con ocasión de su ejecución, la iniciativa ofrece unas condiciones de viabilidad de la intervención que deben propiciar que esta pueda realizarse sin inversión pública, a partir de las nuevas determinaciones que se formulan modificando las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes que, hasta la fecha, no se han mostrado eficaces para abordar las actuaciones planteadas.

Como se justifica en el apartado II.4 de esta memoria y en el Anejo 3 de la misma, la propuesta cumple con los estándares de aplicación y se adecua a las determinaciones de ordenación territorial vigentes.

II.3.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS.

A lo largo de esta memoria se han descrito exhaustivamente los motivos que guían la redacción del documento y la solución adoptada para responder a la iniciativa municipal, que se contienen en los documentos que completan la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu (Memoria, Normas Urbanísticas, Planos, Estudio de viabilidad económico-financiera, Programa de Actuación y Memoria de sostenibilidad económica).

Asimismo se ha precisado en el documento el alcance de las modificaciones planteadas que de forma sintética se reitera a continuación:

- Redefinir las condiciones de ordenación y uso del área de intervención “A.I.E.7 Pagoeta Hotela” ante la desaparición de la causa, y por tanto de la utilidad pública y el interés social, que motivaron la calificación de dicha área como elemento del sistema general de equipamiento comunitario docente y socio-cultural del municipio.



- Proponer en consecuencia una nueva redacción de la Norma Urbanística Particular del área de Pagoeta Hotela.

Dichas modificaciones se expresan en los documentos de la presente modificación, incluidos sus planos, y tienen un alcance muy limitado en relación con el conjunto de las NNSS vigentes, sin incidir en el modelo fundamental propuesto por estas.

El alcance de la propuesta confirma la innecesariedad de la formulación de un avance de planeamiento, así como de un estudio de evaluación ambiental. El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental incluido en las vigentes Normas Subsidiarias sigue siendo en consecuencia el documento de referencia a ese respecto, y mantiene su vigencia en su integridad, sin que las modificaciones planteadas en este documento requieran su reajuste o complementación.

Se precisa además que las modificaciones planteadas tienen un alcance diverso por contar algunas de ellas con un alcance estructural, mientras que otras tienen un alcance de ordenación pormenorizada.

Así, la previsión de una nueva edificabilidad con destino a usos terciarios, por lo tanto urbanística, es una determinación de alcance estructural, así como las nuevas determinaciones de calificación global, mientras que la concreción de la ordenación pormenorizada y la regulación de las condiciones de edificación, dominio, uso y gestión son determinaciones de alcance pormenorizado.

El cambio de uso propuesto da asimismo lugar al cambio de la zonificación acústica del área que pasa a ser de tipo D (terciario) frente a su actual categorización (E – docente), según lo dispuesto en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

II.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La situación advertida por el Ayuntamiento, el objetivo en consecuencia planteado y las decisiones municipales adoptadas (acuerdos plenarios de 31 de mayo y 29 de noviembre de 2012 y resolución de alcaldía de 30 de junio de 2017 por el que se decide abordar la redacción y la tramitación de este expediente) justifican, teniendo en cuenta cuanto se viene señalando en esta memoria, la oportunidad de la iniciativa y el interés de su impulso y desarrollo.

En particular, tal y como se recoge en el informe redactado por los servicios municipales en relación con el análisis de los equipamientos comunitarios existentes en el municipio, de 30 de mayo de 2017, “el Ayuntamiento de Urretxu dispone de equipamientos sobrantes para atender las necesidades escolares y socio-deportivas de la localidad en el presente, y las que pudieran existir en las próximas décadas” resultando “necesario y obligatorio, por exigencias del principio de la buena administración de los recursos públicos, llevar a cabo la revocación de la actuación expropiatoria prevista para la obtención de bienes con destino a dotación pública en el “A.I.E. 7 Pagoeta-Hotela”.



Dicho planteamiento ha sido por otra parte informado favorablemente por el Departamento de Educación del Gobierno Vasco.

Todo ello da pie a indicar que esta Modificación se adecúa a los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006.

Como se recoge por otra parte en el informe jurídico de 29 de junio de 2017 precitado, en la actual coyuntura se da “una indiscutible y probada variación de las circunstancias y causas que motivaron el acuerdo de calificación del uso del “A.I.E. 7 Pagoeta Hotela” y su obtención por medio del instituto expropiatorio urbanístico”, así como que “por respeto a los principios de eficiencia y buena administración” procede tramitar el presente documento al haber desaparecido la necesidad pública docente en su día advertida.

De acuerdo con todo ello, el Ayuntamiento ha advertido la desaparición de la utilidad pública y el interés social que motivaron en su día (año 2012) la calificación adoptada para el área, planteando en el presente documento las nuevas condiciones de aplicación al mismo.

Así, la propuesta que resulta de todo ello se formula de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103 de la vigente Ley 2/2006, de suelo y urbanismo que prevé expresamente la posibilidad de abordar una modificación de las Normas Subsidiarias municipales.

Cuanto antecede justifica la tramitación del expediente.

Cabe reiterar aquí que la propuesta, si bien modifica algunas determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias, no cuestiona, en atención a su alcance, el modelo global de estas.

Es por ello por lo que la iniciativa no hace sino favorecer las condiciones de viabilidad del proyecto municipal, a la vez que sus determinaciones se ajustan a lo dispuesto en la legislación y en la planificación de aplicación, como se justifica en particular en los correspondientes anejos de esta memoria.

Así, la iniciativa, como consecuencia de su alcance, no requiere la habilitación de mayores dotaciones en relación con el sistema general de espacios libres.

Por otra parte, la ordenación pormenorizada propuesta da respuesta a las dotaciones públicas requeridas por la legislación de aplicación tal y como a continuación se justifica:

- Dotación de sistema local de espacios libres:
 - * Mínimo: $10.160 \times 6\% = 610 \text{ m}^2$
 - * Ordenado: 682 m^2

- Dotación de plazas de aparcamiento:
 - * Mínimo: $4.255/25 \times 0,35 = 60$
 - * Ordenados: 60 (20 en superficie, públicos, y 40 en la parcela terciaria)



- Dotación de árboles:
 - * Mínimo: $4.255/100 = 43$
 - * Ordenados: 43

Asimismo, las modificaciones que resultan se adecuan a la ordenación territorial prevista por el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga.

Finalmente, se señala que en el apartado I.4 se ha justificado la innecesariedad de someter a evaluación ambiental el presente documento, y que en los anejos 2, 3 y 4 se justifica la adecuación del documento a la normativa en materia de accesibilidad universal, en materia de ruido y en materia de evaluación del impacto lingüístico.

En todo caso, la iniciativa propone asimismo incidir en la mejora de las condiciones ambientales, de la salud, de la seguridad y de la igualdad.

Con carácter general se considera en consecuencia que el documento se adecua al marco legal de aplicación y se integra adecuadamente en el proyecto municipal.

II.5.- PROGRAMACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA PROPUESTA.

La programación de la ejecución de las modificaciones previstas así como su viabilidad económico-financiera se describen y justifican en el documento "D", referido a la viabilidad, a la programación y a la sostenibilidad de la iniciativa, que se incorpora a la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu referida al área de intervención "A.I.E.7 Pagoeta Hotela" al que nos remitimos directamente desde aquí.

En el se distinguen el Estudio de viabilidad económico-financiera, el Programa de Actuación y la Memoria de sostenibilidad económica.

En la nueva ficha correspondiente a la Norma Urbanística Particular del ámbito se concretan los plazos de actuación. Se fija en cuatro años, a contar desde la aprobación definitiva del presente documento, el plazo para la presentación del proyecto de edificación al que acompañará la concreción de las obras de urbanización complementaria a realizar junto con la escritura o la documentación precisa para la regularización de la propiedad en el ámbito de acuerdo con cuanto se propone en esta modificación de planeamiento.

II.6.-- CONCLUSIONES.

La propuesta se integra adecuadamente en el municipio y en su proyecto de futuro, sus Normas Subsidiarias, tanto desde la perspectiva ambiental como desde las perspectivas territorial y urbanística, respondiendo a la iniciativa municipal planteada.



Ofrece además una vía en busca de la factibilidad del desarrollo del área.

En consecuencia esta propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu resulta pertinente, a la vez que de interés para el municipio, sin perjuicio de cuanto resulte con ocasión de su tramitación.

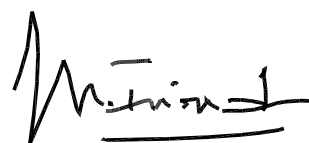
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO



ANEJOS



INDICE DE ANEJOS

1.	Norma Urbanística Particular de “A.I.E. 7 Pagoeta Hotela” (T.R. NNSS 2012)...	27
2.	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.	31
3.	Estudio de impacto acústico.	33
4.	Evaluación del posible impacto del plan a la situación sociolingüística.	45



Anexo 1

**NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR VIGENTE
EN EL “A.I.E. 7 PAGOETA HOTELA” (NNS 2012)**





A.I.E. 7 PAGOETA HOTELOA

SUPERFICIE: 10.323 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área está calificada como de uso terciaria según las determinaciones de la "Modificación de Elementos de Normas Subsidiarias S.4. Hotel Urretxu" y su posterior desarrollo por el "Plan Parcial S.4 - Hotel Urretxu", con aprobación definitiva de Septiembre de 2001.

La propuesta incluye una modificación de uso del área pasando del uso terciario actual que no ha sido desarrollado a un uso de equipamiento comunitario docente o sociocultural.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario (S.G.)

Superficie: 10.323 m²

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En el "S.G.E.D-7" la edificabilidad física normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones, con la posibilidad de las siguientes ampliaciones:

Planta Semisótano:	+200 m ²
Planta Baja:	+700 m ²
Planta Primera:	+700 m ²

b) Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes, y se amplían en las superficies señaladas en el apartado a) anterior.

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del área el uso de equipamiento comunitario docente o sociocultural.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

"S.G.E.D-7": **Actuación de Sistema General.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística: se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias



3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día/ tarde	Periodo noche
Docente y Cultural	60 dB(A)	50 dB(A)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la "S.G.E.D-7" con una superficie de 1.528,31 m².(1)

En ningún caso se podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas en el ámbito.

3.- GRAFICOS (2)

1.- ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.- SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.- CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN "S.G.E.D-7".	Escala 1/1000

NOTAS:

(1) Se advierte que la cuantía indicada no es correcta, tratándose de un error, dado que dicha superficie se corresponde con la totalidad del área.

(2) La lectura de los gráficos se remite al documento de NNSS vigente.



Anexo 2

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)



1. OBJETO

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17.2 de la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, formulado en desarrollo de la citada Ley.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento general y pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyecto de edificación y de obras de urbanización complementarias que se deberán formular en desarrollo de sus determinaciones.

Asimismo, los proyectos de edificación se ajustarán a la normativa de aplicación en la materia y, en particular, a lo dispuesto en el C.T.E. vigente.

2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS RODADAS Y PEATONALES.

Dado el alcance del documento, se consolida la vialidad preexistente en sus actuales condiciones de trazado y pendiente.

La propuesta contempla en cualquier caso la ampliación de la actual sección del viario propiciando unas mejores condiciones de urbanización cuya concreta solución se definirá en el proyecto que aborde la definición de las obras de urbanización..

2.2. APARCAMIENTOS Y GARAJES

De conformidad con la citada normativa, se han previsto dos plazas de aparcamiento reservadas para vehículos que transporten a personas de movilidad reducida, reuniendo las condiciones establecidas para las mismas.

Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO



Anexo “III.3”
ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO





Urretxu



1. OBJETO.

De conformidad con lo establecido en el vigente Decreto de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), de 16 de octubre de 2012, las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico deben incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. Ese Estudio ha de elaborarse complementariamente a la determinación y aprobación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos objeto de los citados futuros desarrollos.

Es por ello por lo que con ocasión de la redacción de esta Segunda Propuesta de Modificación que se formula en relación con las Normas Subsidiarias de Urretxu, en la que se incorpora además la zonificación pormenorizada del área de Pagoeta Hotela, se procede a redactar el presente estudio en relación con esta área.

El objeto del estudio no es otro por lo tanto que el de determinar el ruido ambiental previsible en el área de Pagoeta Hotela en el contexto de la modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu promovida por su Ayuntamiento.

2. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

La adopción por parte de la Unión Europea de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, provocó una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando una especial relevancia el ruido ambiental, entendiéndose éste como el ruido exterior no deseado o nocivo para la salud, generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por el emplazamiento de actividades industriales.

Esta nueva concepción se ha transpuesto al ordenamiento jurídico interno a través de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Finalmente, el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV desarrolla y regula en la CAPV lo estipulado en la normativa estatal.

No obstante esto no exime, tal y como establece el propio decreto, de la obligatoriedad de elaborar mapas estratégicos de ruido para aquellas infraestructuras y municipios, de conformidad con la legislación estatal.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV determina la necesidad (para los nuevos desarrollos) de realizar un estudio de impacto acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global.

Estos contendrán como mínimo:

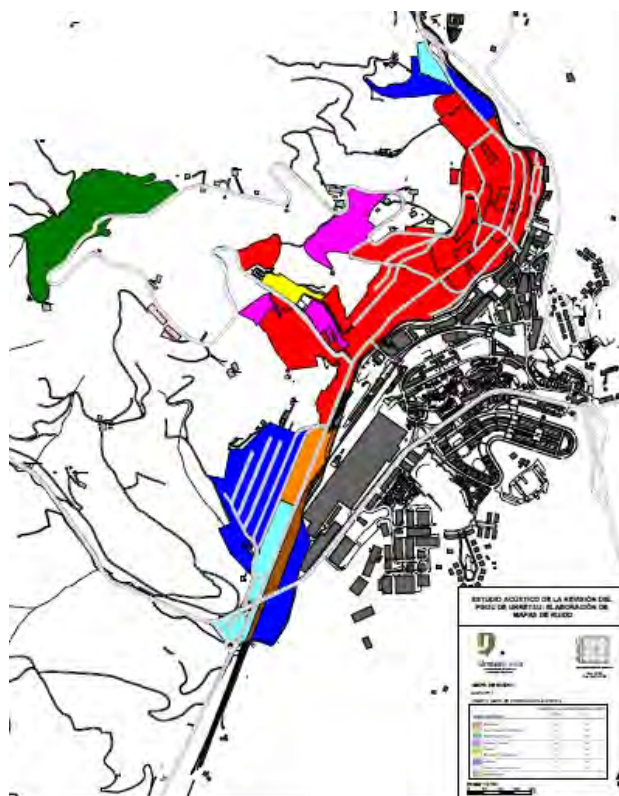
- a) Un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38.
- b) Un estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39.
- c) La definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

Según el artículo 38, el análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo 37 incluirá no sólo las actuales sino las futuras y en especial el nuevo viario público.

Así mismo, en el citado Decreto 213/2012, de 16 de octubre, en su artículo 3. Definiciones, se determina lo siguiente:

- g) Isófona: línea que representa un área con mismo nivel sonoro.
- h) Mapa de ruido: la presentación de datos sobre una situación acústica existente o pronosticada en función de un índice de ruido, en la que se indicará la superación de cualquier valor límite pertinente vigente, el número de personas afectadas en una zona específica o el número de viviendas expuestas a determinados valores de un índice de ruido en una zona específica.

En este contexto, con ocasión de la redacción de las vigentes Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento promovió en el año 2011 un estudio acústico, realizado por la empresa AAC Centro de Acústica aplicada, S.L. y facilitado por aquel, que contiene asimismo un mapa de ruido del municipio, evaluando los escenarios correspondientes a la situación de partida y a la propuesta resultante de las Normas Subsidiarias.



Zonas acústicas de Urretxu
(AAC Centro de Acústica aplicada, S.L. – Ayuntamiento de Urretxu)

Así, las Normas Subsidiarias, de acuerdo con sus determinaciones y con dicho estudio, precisaron las zonas acústicas resultantes y sus correspondientes objetivos de calidad acústica.

En el área objeto de este documento (Pagoeta Hotela) se fijaron los siguientes objetivos:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día/ tarde	Periodo noche
Docente y Cultural	60 dB(A)	50 dB(A)

Se observa además que el estudio no prevé conflictos acústicos en el área en cuestión de acuerdo con lo previsto en las Normas Subsidiarias vigentes.

Por otra parte, la modificación que ahora se plantea supone el cambio de la tipología de zona acústica del área y, en consecuencia, el cambio también de los objetivos de calidad acústica, de acuerdo con cuanto a continuación se expone:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día/ tarde	Periodo noche
Terciario	70 dB(A)	65 dB(A)

Cabe observar en consecuencia que dichos objetivos resultan menos exigentes en la nueva situación.

Y ello es así sin que la solución que ahora se prevé dé lugar a la aparición de nuevas fuentes sonoras que den lugar a impactos significativos.

3. CONDICIONANTES

En este epígrafe se analizan los condicionantes específicos que concurren en el caso que nos ocupa y que han determinado la elección de la metodología empleada.

3.1.- CONDICIONANTES DE PARTIDA

En primer lugar, se advierte que la propuesta de modificación de la ordenación estructural y pormenorizada del área de Pagoeta Hotela que se plantea en el presente documento no altera básicamente las condiciones generales de ordenación en superficie del lugar.

Como se viene señalando, la intervención se limita prácticamente a un cambio de uso, renunciando al docente para sustituirlo por usos terciarios que, como se acaba de señalar, resultan menos exigentes en relación con la materia que nos ocupa.

En todo caso, de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de ruido de aplicación, la propuesta que se formula tiene la condición de nuevo desarrollo.

Es por ello por lo que procede abordar el presente estudio.

Como antecedente, cabe reiterar que el Ayuntamiento cuenta por un lado con la zonificación acústica en su día establecida por las Normas Subsidiarias del año 2012 a la que ya se ha hecho referencia y, por otro, con el mapa de ruido promovido por el Ayuntamiento y realizado por la empresa AAC Centro de Acústica aplicada, S.L., en el año 2011, que contempla también la situación del área de Pagoeta Hotela en materia de ruido tanto en la situación de partida como en el horizonte previsto por las referidas Normas Subsidiarias.

El presente estudio, promovido también por el Ayuntamiento, se realiza por lo tanto teniendo en cuenta ambos documentos, incorporándose en el mismo algunos planos o gráficos extraídos de dichos documentos.

Cabe añadir que no se han producido en el tiempo transcurrido desde el año 2011 cambios significativos en el entorno del área de Pagoeta Hotela que cuestionen la validez del estudio y del mapa de ruido promovidos por el Ayuntamiento.

3.2.- PRINCIPALES FUENTES DE EMISIÓN SONORA

En el área de Pagoeta Hotela las fuentes de emisión sonora que pueden dar lugar a alguna vulnerabilidad a la afección por ruido, en este contexto, son la vialidad y el tránsito en ésta, la red ferroviaria y la actividad industrial en el municipio.

En la actualidad, de acuerdo con el mapa de ruido municipal, ninguna de dichas fuentes da lugar a afecciones críticas en el área de Pagoeta Hotela como cabe deducir de la simple constatación del mapa de ruido municipal.

Esa misma fuente permite observar que ni el trazado de la carretera GI-3771, ni el trazado ferroviario de ADIF, a su paso por el área urbana de Urretxu; ni la industria asentada en el municipio afectan significativamente en materia de ruido al área de Pagoeta Hotela. Tampoco lo hace el tránsito rodado del viario del entorno.

Para la realización de este estudio, con las referencias precitadas, se contempla el ruido emitido conjuntamente por el viario, el ferrocarril y el ruido industrial, determinando las posibles afecciones por ruido a las edificaciones proyectadas y a las existentes.

No se contemplan otras fuentes de emisión sonora por su escasa incidencia sobre la población en el contexto que nos ocupa.

En cualquier caso se trata de las mismas fuentes consideradas con ocasión de la redacción de las Normas Subsidiarias municipales vigentes.



4. METODOLOGÍA

Tal y como se ha advertido, las principales fuentes de emisión sonora en el área son el viario (carretera GI-3771), la actividad industrial próxima y el trazado ferroviario.

Son pues estos los efectos a tener que pueden influir de forma significativa sobre los niveles de inmisión sonora de nuestra área de estudio: Pagoeta Hotela.

El estudio acústico se realiza mediante la utilización del mapa de ruido del municipio obtenido de la generación de mapas de ruido en fachadas, de acuerdo con lo expresamente previsto por la normativa de aplicación.

En consecuencia se consideran los datos utilizados en aquel contexto que se consideran vigentes en la actualidad.

De este modo la caracterización de la potencia sonora y de la emisión de ruido de cada uno de los elementos potencialmente generadores de ruido se corresponde con la considerada con ocasión de la redacción del mapa de ruido del municipio, habiéndose tenido en cuenta para ello la acción simultánea de los efectos sobre el territorio, las edificaciones de la zona de Pagoeta Hotela y el conjunto de la propuesta.

Así, la propuesta que ahora se formula, en atención a su limitado alcance y a su similitud con la ya prevista que es objeto de esta modificación, no altera la incidencia de los tres elementos que producen efectos más significativos (carretera GI-3771, trazado ferroviario de ADIF, e industrias próximas).

Es por ello por lo que se considera que la situación que puede resultar de la ejecución de la iniciativa no difiere, en relación con la materia que nos ocupa, de la que resulta de cuanto en la actualidad se propone en las vigentes Normas Subsidiarias.

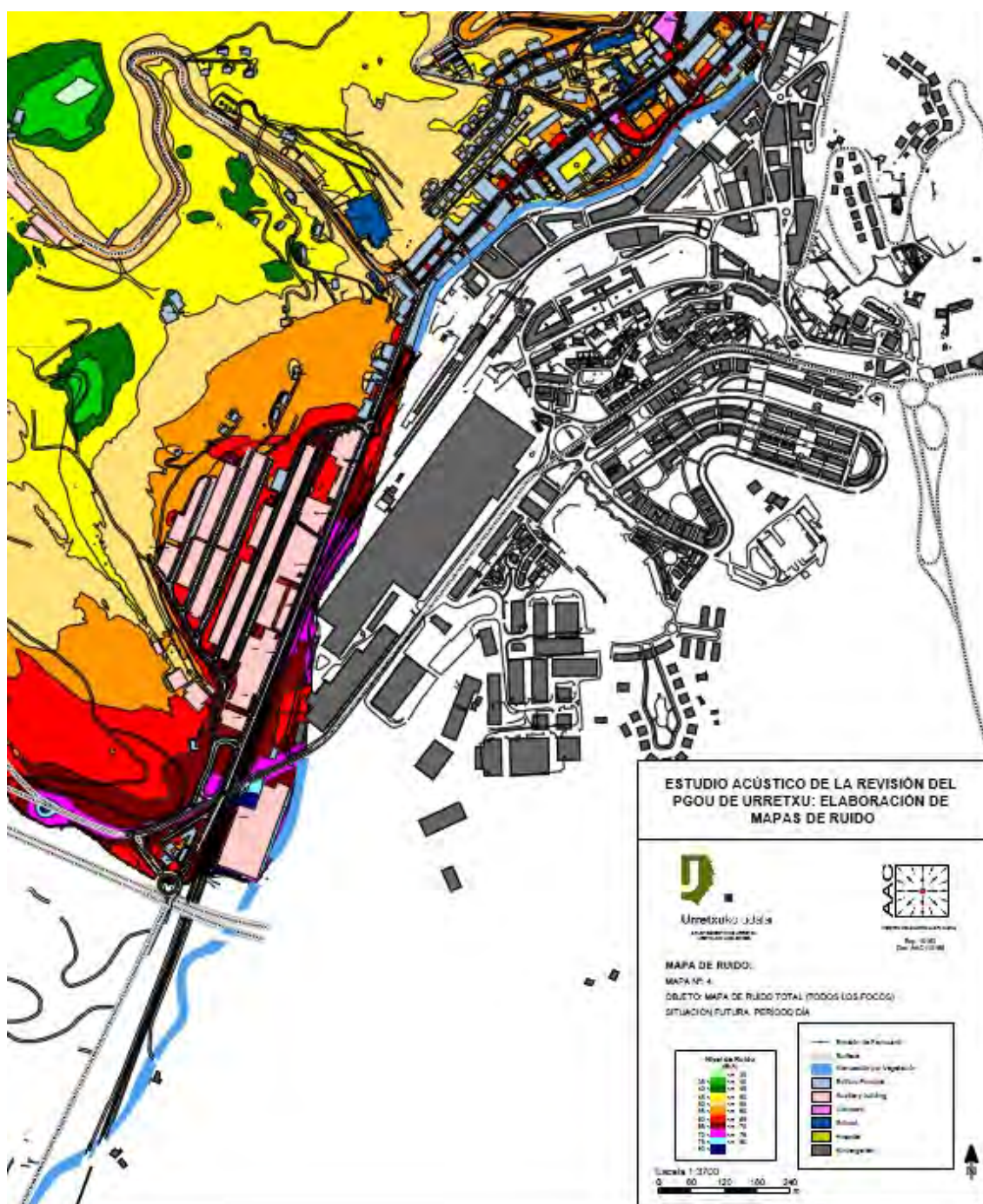
Así, el mapa de ruido municipal previsto para el horizonte de su ejecución resulta siendo válido para la nueva propuesta que ahora se formula en relación con el área de Pagoeta Hotela.

Así, en el apartado siguiente se muestran las isófonas correspondientes para distintas franjas horarias, tal y como se plantea en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, obtenidas del estudio promovido por el Ayuntamiento y realizado para este por la empresa AAC Centro de Acústica aplicada, S.L., en el año 2011.

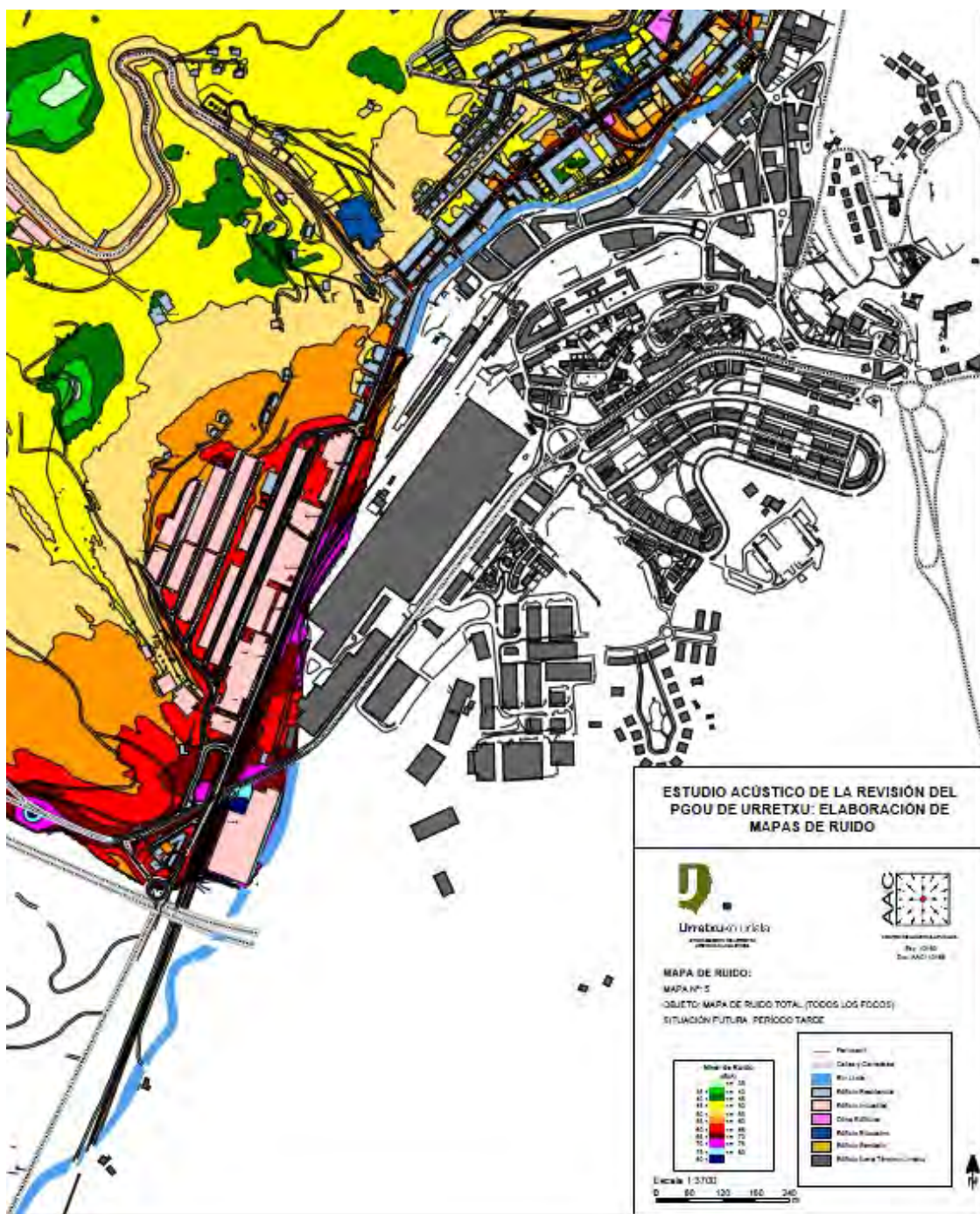
5. RESULTADOS DE INMISIÓN SONORA EN EL ÁREA DE ESTUDIO

Se recogen a continuación los planos de isófonas de ruido que determinarán la incidencia de ruido en cada punto del área durante el día (Ld), la tarde (Le) y la noche (Ln).

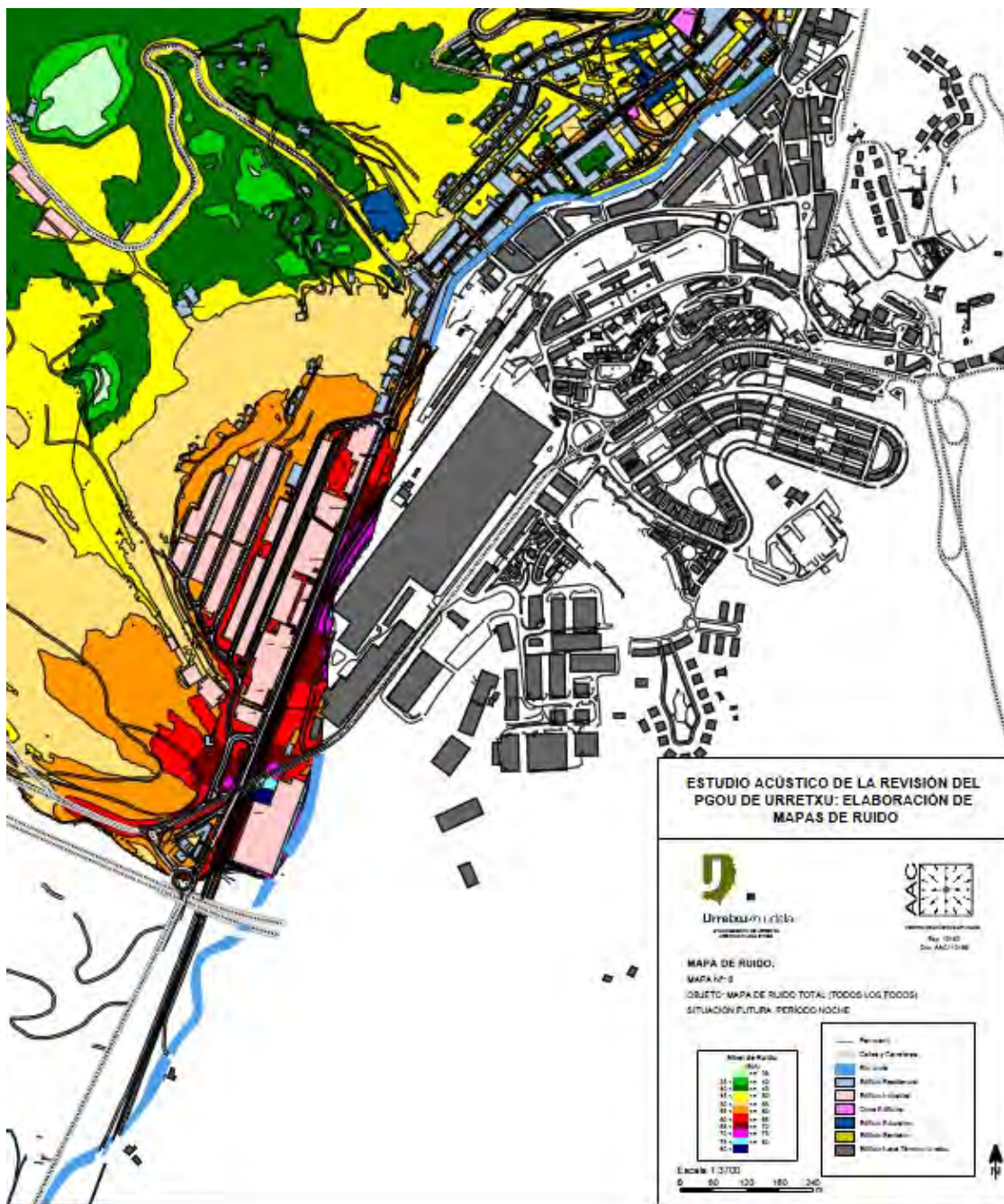




RUIDO DURANTE EL DÍA (Ld)
Fuente: mapa de ruido del Ayuntamiento de Urretxu
(AAC Centro de Acústica aplicada, S.L., 2011)



RUIDO DURANTE LA TARDE (Le)
Fuente: mapa de ruido del Ayuntamiento de Urretxu
(AAC Centro de Acústica aplicada, S.L., 2011)



RUIDO DURANTE LA NOCHE (Ln)
Fuente: mapa de ruido del Ayuntamiento de Urretxu
(AAC Centro de Acústica aplicada, S.L., 2011)

6. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de ruido, en el proceso de redacción del presente documento se han considerado diversas alternativas a las que se ha hecho referencia en la memoria del mismo.

A la vista de la situación advertida, entre las alternativas barajadas no se aprecian diferencias significativas en materia de ruido dado que la alternativa "0" o de no intervención supone la consolidación de la situación actual, la alternativa "1" prevé reproponer las condiciones de ordenación y uso (hotelero) que resultan del Plan Parcial en su día aprobado en relación con el ámbito; y la alternativa "2" adoptada como solución propuesta tan sólo añade a la anterior la calificación del área con un destino terciario no estrictamente hotelero, reajustando además las condiciones de ordenación pormenorizada.

7. CONCLUSIONES

Los niveles exigibles de calidad acústica para ruido, de acuerdo a la normativa vigente, son los recogidos en el anexo II del Real Decreto 1367/2007, y en el anexo II del Decreto 213/2012 de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por otra parte, de acuerdo con la propuesta que se formula resulta modificada la zonificación acústica correspondiente al área de Pagoeta Hotela, de tal forma que se corresponde en consecuencia con un área acústica del tipo D que demanda las siguientes condiciones acústicas:

Tipo de área acústica		Ld - Le	Ln
D	Actividades terciarias entre las que no se incluyan aquellas con predominio de uso recreativo y de espectáculo. Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias, etc..	70 dB(A)	65 dB(A)

Al observarse en los mapas de ruido del apartado 5 de este anejo que las condiciones que se dan en el área Pagoeta Hotela no superan de día los 60 dB(A), de tarde los 55 dB(A) y de noche los 50 dB(A), cabe concluir que, en el ámbito, para ninguna de las edificaciones y en ninguna de sus fachadas se rebasan los niveles de ruido establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica.

Tampoco se rebasan los límites permitidos en las zonas exteriores a las edificaciones.

Por tanto se considera que no habrá una afección por ruido significativa sobre la población como consecuencia de la intervención propuesta.

Se considera en consecuencia que no es necesario el establecimiento de medidas correctoras, por no ser éstas necesarias para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica legalmente establecidas.

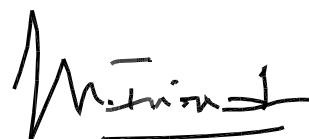
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO

Anexo “III.4”

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LA
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Conforme 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), en el *procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.*

Debido a ello, la Modificación de las Normas Subsidiarias de la que forma parte este documento se ha de complementar con la evaluación del posible impacto que sus propuestas pudieran tener en la normalización del euskera.

La realización de esa evaluación constituye el objeto de este documento.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. CONTENIDO Y METODOLOGÍA GENERAL. CRITERIOS GENERALES.

En atención a lo indicado, dicha evaluación se realiza en el marco general conformado por el citado artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

En todo caso, ni esa Ley ni las restantes disposiciones legales vigentes contienen más previsiones referentes a dicha evaluación. Así, carecen de regulación, en este momento, cuestiones como las siguientes: el contenido material y formal de la evaluación del impacto lingüístico del planeamiento urbanístico; su tramitación; la incardinación de esa tramitación con la propia del planeamiento urbanístico; su carácter y valor jurídico (normativo, orientativo...); etc.

En ese contexto, la citada evaluación lingüística se realiza de conformidad con las premisas siguientes:

* Referentes al contenido y alcance material de la evaluación.

El contenido y el alcance material de la evaluación lingüística (incluidas las medidas preventivas, correctoras, etc. que, en su caso, deban determinarse) está directamente condicionado por el campo de intervención y decisión propio de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu que se evalúa; carecería de justificación la extensión de esos análisis y medidas a cuestiones no relacionadas con ese campo de intervención y, por lo tanto, ajenas a ese documento urbanístico.



En ese contexto y con ese alcance, se plantea el análisis de, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

- La situación socioeconómica de Urretxu en los términos expuestos en el siguiente epígrafe IV.
- La situación sociolingüística de Urretxu en los términos expuestos en el siguiente epígrafe V.
- Las propuestas urbanísticas del mencionado documento urbanístico.

* Referentes a la metodología.

Dicha metodología se adecúa a los criterios expuestos en el siguiente epígrafe VI.

III.- LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO Y SUS PROPUESTAS.

Conforme a lo expuesto en ella, los objetivos y las propuestas de la Modificación de las Normas Subsidiarias son de alcance puntual y limitado.

Incide el área “7. Pagoeta Hotela”, de 10.160 m² de superficie, integrada en la trama urbana del municipio y clasificada como suelo urbano en el planeamiento vigente. El citado documento urbanístico se limita a plantear un desarrollo urbanístico de usos terciarios en ese ámbito, con una edificabilidad sobre rasante de 4.255 m²(t); esta edificabilidad es coincidente con la prevista en el planeamiento vigente.

Dicho documento no tiene incidencia alguna en materia residencial.

IV.- LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE URRETXU.

De conformidad con los datos del EUSTAT, la evolución y la situación de Urretxu en lo referente a la población es la expuesta en el siguiente cuadro.

AÑO	POBLACIÓN
1991	6.066
2001	6.550
2006	6.631
2011	6.892
2016	6.850



A su vez, la evolución y la situación de Urretxu en lo referente a la vivienda familiar, de acuerdo con los datos del EUSTAT, es la expuesta en el siguiente cuadro.

AÑO	VIVIENDA FAMILIAR –nº-
1991	2.120
2001	2.652
2006	2.992
2011	3.044
2016	3.025

Por último, conforme a los datos del EUSTAT, la evolución y situación de Urretxu en lo referente a la cuantía de empresas de actividades económicas es la reflejada en el siguiente cuadro.

TIPO DE ACTIVIDAD	NÚMERO DE EMPRESAS			
	2008	2011	2014	2016
Agricultura, ganadería y pesca	---	.	17	16
Industria, energía y saneamiento	62	57	52	55
Construcción	105	92	89	87
Comercio, transporte y hostelería	271	236	222	217
Información y comunicaciones	3	3	4	6
Actividades financieras y seguros	9	10	11	13
Actividades inmobiliarias	22	17	8	8
Actividades profesionales y auxiliares	60	66	68	65
Administración pública, educación y sanidad	42	42	48	49
Actividades artísticas y otros servicios	48	45	35	36
No determinada	4	---	---	---
TOTAL	626	568	554	552

Considerado en ese contexto, la referida Modificación de las Normas Subsidiarias no tiene afección alguna en las viviendas y en la población actuales del municipio.

Sí incide (o pretende incidir) en la cuantía de las empresas de actividades económicas del municipio, necesitadas de apoyo y refuerzo en el marco económico actual (tanto general como del municipio).



V.- LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DE URRETXU.

1.- Nivel / conocimiento de euskera.

Evolución general (1991 – 2011).

(Población de 2 y más años)

AÑO	NIVEL - CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
	EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991	2.892	48,4	842	14,1	2.246	37,6	5.980	100
1996	3.051	49,8	1.070	17,4	2.011	32,8	6.132	100
2001	3.472	54,6	1.215	19,1	1.672	26,3	6.359	100
2006	3.492	54,6	1.302	20,4	1.604	25,1	6.398	100
2011	3.816	56,8	1.525	22,7	1.380	20,5	6.721	100

Evolución general en atención a la edad (1991 – 2011).

(Población de 2 y más años)

EDAD	AÑO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2 – 14	1991	693	72,8	177	18,6	82	8,6	952	100
	1996	584	78,2	141	18,9	22	2,9	747	100
	2001	591	85,9	71	10,3	26	3,8	688	100
	2006	584	75,5	145	18,7	45	5,8	774	100
	2011	895	90,5	70	7,1	24	2,4	989	100
15 – 34	1991	986	48,5	383	18,8	664	32,7	2.033	100
	1996	1.163	55,4	466	22,2	472	22,5	2.101	100
	2001	1.395	68,6	374	18,4	264	13	2.033	100
	2006	1.240	71,5	280	16,1	214	12,3	1.734	100
	2011	1.088	77,2	169	12	153	10,9	1.410	100
35 – 64	1991	892	38	244	10,4	1.214	51,7	2.350	100
	1996	947	38,4	388	15,7	1.130	45,8	2.465	100
	2001	1.067	40,3	640	24,2	939	35,5	2.646	100
	2006	1.199	43,5	721	26,2	837	30,4	2.757	100
	2011	1.326	43,7	1.024	33,7	686	22,6	3.036	100
=> 65	1991	321	49,8	38	5,9	286	44,3	645	100
	1996	357	43,6	75	9,2	387	47,3	819	100
	2001	419	42,2	130	13,1	443	44,7	992	100
	2006	469	41,4	156	13,8	508	44,8	1.133	100
	2011	507	39,4	262	20,4	517	40,2	1.286	100



Evolución general en atención al lugar de nacimiento (1991 – 2011).

(Población de 2 y más años)

AÑO	LUGAR NACIMIENTO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991	Gipuzkoa	2.734	65,3	687	16,4	765	18,3	4.186	100
	Otro T.H. CAPV	39	31,2	17	13,6	69	55,2	125	100
	Otra C.A. España	113	6,9	136	8,3	1.380	84,7	1.629	100
	Fuera España	6	15,0	2	5,0	32	80,0	40	100
	TOTAL								---
1996	Gipuzkoa	2.878	65,1	850	19,2	690	15,6	4.418	100
	Otro T.H. CAPV	36	31,0	23	19,8	57	49,1	116	100
	Otra C.A. España	136	8,5	196	12,3	1.263	79,2	1.595	100
	Fuera España	1	33,3	1	33,3	1	33,3	3	100
	TOTAL								---
2001	Gipuzkoa	3.286	70,7	837	18,0	526	11,3	4.694	100
	Otro T.H. CAPV	40	31,7	39	31,0	47	37,3	126	100
	Otra C.A. España	129	8,6	321	21,3	1.055	70,1	1.505	100
	Fuera España	17	21,5	18	22,8	44	55,7	79	100
	TOTAL								---
2006	Gipuzkoa	3.213	68,3	925	19,7	569	12,1	4.707	100
	Otro T.H. CAPV	41	37,6	27	24,8	41	37,6	109	100
	Otra C.A. España	169	12,1	307	22,0	919	65,9	1.395	100
	Fuera España	69	36,9	43	23,0	75	40,1	187	100
	TOTAL								---
2011	Gipuzkoa	3.570	72,0	989	20,0	396	8,0	4.955	100
	Otro T.H. CAPV	37	34,6	42	39,3	28	26,2	107	100
	Otra C.A. España	121	9,6	382	30,2	762	60,2	1.265	100
	Fuera España	88	22,3	112	28,4	194	49,2	394	100
	TOTAL								---

Evolución general en atención al sexo (1991 – 2011).

(Población de 2 y más años)

AÑO	SEXO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991	Mujeres	1.498	51,2	406	13,9	1.023	35,0	2.927	100
	Hombres	1.394	45,7	436	14,3	1.223	40,0	3.053	100
	Total	2.892		842		2.246		5.980	100
1996	Mujeres	1.576	51,9	535	17,6	926	30,5	3.037	100
	Hombres	1.475	47,7	535	17,3	1.085	35,0	3.095	100
	Total								100
2001	Mujeres	1.808	57,2	587	18,6	766	24,2	3.161	100
	Hombres	1.664	52,1	628	19,6	906	28,3	3.198	100
	Total								100
2006	Mujeres	1.809	56,9	621	19,5	748	23,5	3.178	100
	Hombres	1.683	52,3	681	21,1	856	26,6	3.220	100
	Total								100
2011	Mujeres	1.945	58,8	710	21,5	654	19,8	3.309	100
	Hombres	1.871	54,8	815	23,9	726	21,3	3.412	100
	Total								100

2.- Lengua materna.

Evolución general (1991 – 2011).

(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO									
	1991		1996		2001		2006		2011	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	2.548	42,6	2393	39,0	2.635	41,4	2.585	40,4	2.562	38,1
Castellano	3.301	55,2	3.362	54,8	3.322	52,2	3.326	52,0	3.496	52,0
Las dos	85	1,4	338	5,5	369	5,8	412	6,4	520	7,7
Otra lengua	46	0,8	39	0,6	33	0,5	75	1,2	143	2,1
TOTAL	5.980	100	6.132	100,0	6.359	100,0	6.398	100,0	6.721	100,0



3.- Lengua hablada en casa.

Evolución general (1991 – 2011).

(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO									
	1991		1996		2001		2006		2011	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	1.448	24,2	1.301	21,2	1.619	25,5	1.982	31,0	1.853	27,6
Castellano	3.405	56,9	3.490	56,9	3.117	49,0	3.270	51,1	3.879	57,7
Las dos	1.125	18,8	1.335	21,8	1.608	25,3	1.098	17,2	902	13,4
Otro lengua	2	0,0	6	0,1	15	0,2	48	0,8	87	1,3
TOTAL	5.980	100,0	6.132	100,0	6.359	100,0	6.398	100,0	6.721	100,0

4.- El uso del euskera en la calle.

Algunas de las conclusiones resultantes del estudio realizado el año 2013, conjuntamente en los municipios de Urretxu y Zumarraga, son las siguientes:

- * La situación no ha variado en los últimos 12 años.
- * El uso del euskera en la calle el año 2001 era del 22,7%. Y el año 2013 del 23,4%.
- * Las mujeres hablan más en euskera que los hombres, sin que las diferencias sean importantes (unos cuatro puntos por encima).
- * En atención a la edad, el uso del euskera responde a los porcentajes reflejados en el siguiente cuadro.

COLECTIVOS PERSONAS	PORCENTAJE USO EUSKERA -%-
Niños (2-14 años)	34,2
Jóvenes	22,6
Maduros	20,1
Mayores	15,0

- * En atención a la edad, el uso del euskera responde a los porcentajes reflejados en el siguiente cuadro.
- * En atención a la presencia de niños y/o personas mayores, la situación responde a las condiciones siguientes:
 - Las personas mayores hablan más euskera en presencia y/o con los niños que entre ellos mismos.
 - Los niños hablan más euskera en presencia y/o con las personas mayores que entre ellos mismos.

Esos datos son coincidentes con los detectados en años anteriores (2001, 2005).



VI.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LAS PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- Algunas cuestiones generales.

La evaluación lingüística objeto de este documento se sustenta, entre otras, en las premisas siguientes:

- * Las propuestas urbanísticas de referencia son las de la referida Modificación de las Normas Subsidiarias.
- * Dicho documento urbanístico no prevé incremento alguno de las viviendas del municipio y, por lo tanto, tampoco de su población.
- * Se considera que las propuestas del documento urbanístico tampoco van a suponer un incremento significativo del número de visitantes, turistas, etc. del municipio. Dichas propuestas no van a suponer una alteración de la situación actualmente existente a ese respecto en el municipio.
- * No existen, en este momento, parámetros técnicos-objetivos reguladores de la evaluación lingüística.

En ese contexto, se toman como referencia y/o guía los propuestos por UEMA (Udalerri Euskaldunen Mankomunita) conscientes de que, por un lado, carecen de valor oficial y, por otro, el Ayuntamiento de Bilbao no forma parte de esa entidad. Esos parámetros son los expuestos en el Anexo 3 adjunto a este documento.

2.- Metodología.

Conforme a lo expuesto, la metodología de realización de la evaluación lingüística responde a los parámetros propuestos por UEMA. En concreto, las fases de trabajo y/o pasos para la realización de dicha evaluación son los siguientes:

- * Análisis del ámbito del Plan.
En este caso, ese análisis es el contenido, por un lado, en este documento, y, por otro, en la propia Modificación de las Normas Subsidiarias.
- * Rellenar el cuestionario breve.
- * Cálculo del índice de evolución del euskera.
- * Rellenar el cuestionario general referente al impacto lingüístico.
- * Rellenar el cuestionario básico - específico referente al impacto lingüístico.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que la realización de los tres últimos pasos o fases de trabajo depende de lo que resulte del cuestionario breve, en atención a lo expuesto en el siguiente apartado 4.



4.- El cuestionario breve.

PREGUNTA	RESPUESTA (SI / NO)	COMENTARIO - EXPLICACIÓN
1. Afecciones en la población del municipio	No	El documento urbanístico no plantea desarrollos residenciales ni conlleva el incremento de la población del municipio. Tampoco va a tener significativas afecciones en lo referente a los visitantes y/o trabajadores del municipio. No van a suponer, en ningún caso, una alteración de las características actuales del municipio a ese respecto. Tampoco va a tener incidencia en las características y los condicionantes actuales de las redes de comunicaciones de los hablantes del municipio.
2. Afecciones en el nº de visitantes del municipio	No	
3. Afecciones en las políticas lingüísticas del municipio	No	
4. Afecciones en la redes de comunicación de los hablantes del municipio	No	

5.- Conclusiones.

Las respuestas y comentarios anteriores dan pie a concluir que las propuestas de la Modificación de las Normas Subsidiarias no van a tener impacto alguno en la situación y/o normalización del euskera en el municipio

Esa conclusión hace innecesario continuar con la evaluación lingüística y da pie a considerar finalizada la misma.

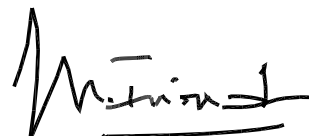
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO

DOCUMENTO “A” MEMORIA

A.2 – SÍNTESIS EJECUTIVA DE LA MEMORIA



1.-Objeto de la propuesta

El presente documento consiste en una modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha de 26 de junio de 2012, y tiene por objeto:

- Redefinir las condiciones de ordenación y uso del área de intervención “A.I.E.7 Pagoeta Hotela” ante la desaparición de la causa, y por tanto de la utilidad pública y el interés social, que motivaron la calificación de dicha área como elemento del sistema general de equipamiento comunitario docente y socio-cultural del municipio.
- Proponer en consecuencia una nueva redacción de la Norma Urbanística Particular del área de Pagoeta Hotela.

La iniciativa se formula por parte del Ayuntamiento de Urretxu según resolución de alcaldía de 30 de junio de 2017.

2.-Síntesis ejecutiva de la propuesta

La intervención se limita a dar respuesta a los objetivos precitados ofreciendo al efecto las soluciones técnico-urbanísticas oportunas.

Así se propone la nueva regulación del régimen del suelo en el área de Pagoeta Hotela previendo su calificación global como zona de usos terciarios y regulando la ordenación pormenorizada y las condiciones de edificación, dominio y uso en el área.

El documento concreta asimismo las pautas para la ejecución de la propuesta y las condiciones de actuación.

La propuesta no altera las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias en materia de clasificación del suelo, identificando sin embargo la edificabilidad urbanística del área de Pagoeta Hotela cuya denominación cambia en consecuencia, pasando de denominarse A.I.E. 7 a A.I.T. 2. Dicha edificabilidad urbanística se corresponde por otra parte básicamente con la edificabilidad física ya ordenada en la actualidad por las vigentes Normas Subsidiarias.

Dicha propuesta se materializa en la nueva redacción de la Norma Urbanística Particular del A.I.T. 2 Pagoeta Hotela.

La iniciativa no tiene incidencia alguna en el modelo territorial de las Normas Subsidiarias de Urretxu vigentes, integrándose naturalmente en las mismas, a la vez que se adecua a la ordenación territorial y a la legislación urbanística de aplicación.

El cambio de uso introducido supone por otra parte el cambio de la tipología de área acústica que corresponde al ámbito que pasa a ser de tipo D (usos terciarios).



La iniciativa se formula en el contexto de la estrategia municipal adoptada en materia de equipamientos y se justifica en los acuerdos municipales de 31 de mayo y 29 de noviembre de 2012 y de 30 de junio de 2017, así como en los informes técnicos y jurídicos recabados al efecto.

De acuerdo con lo expresamente dispuesto en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes aprobado en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y vigente en la parte no derogada del mismo, se incorpora a esta síntesis ejecutiva de la memoria del Plan un plano en el que refleja la situación y delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente, expresando asimismo la calificación global vigente y la propuesta.

De acuerdo con lo dispuesto en los referidos artículos, se señala por otra parte que la aprobación inicial del presente documento dará lugar a la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en el ámbito objeto del mismo y en los términos establecidos en la legislación de aplicación por el plazo de un año.

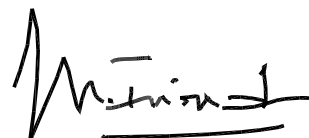
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA

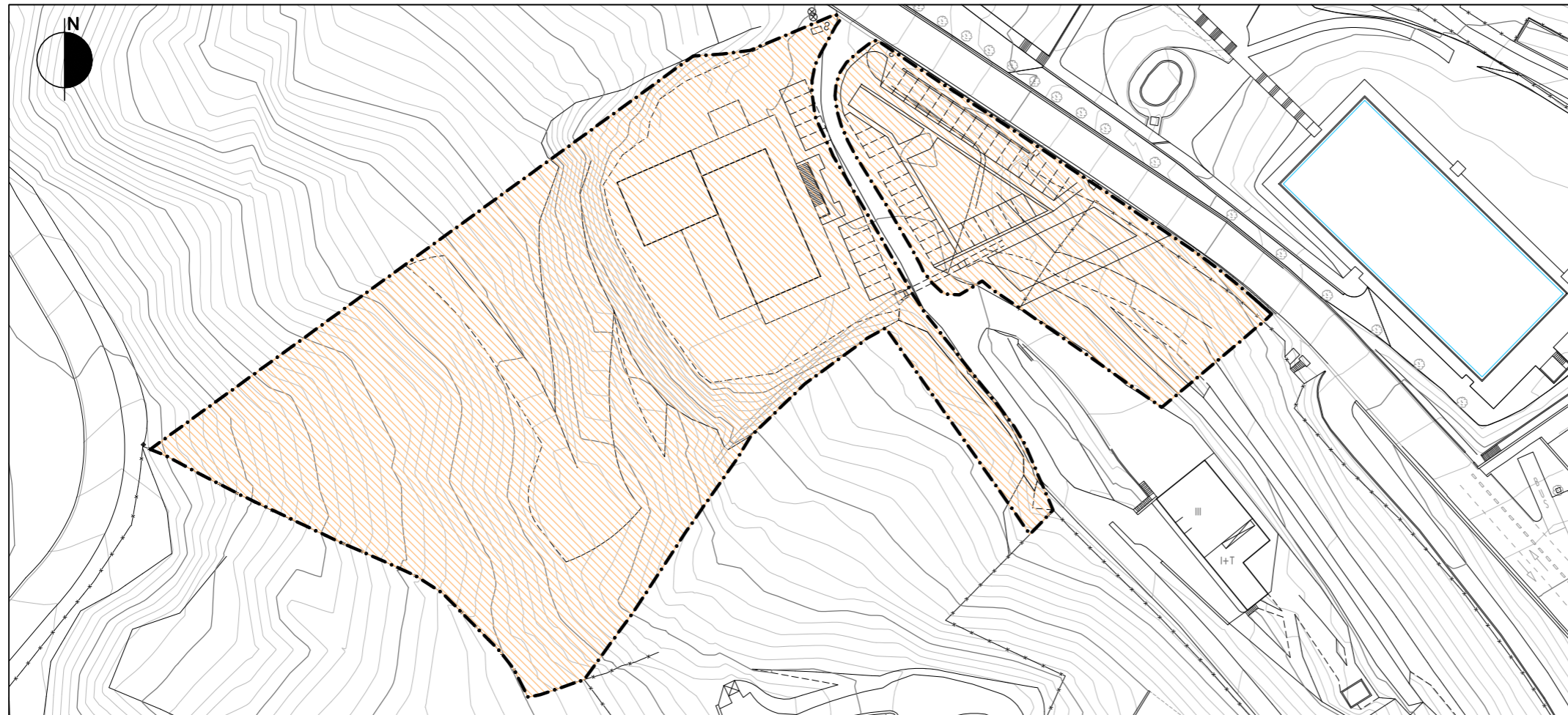


MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO





G. EKIPAMENDU KOMUNITATERAKO ZONAK  G. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

KOKAPENA. MUGAKETA. INDARREAN DAGOEN KALIFIKAZIO OROKORRA
SITUACION. DELIMITACION. CALIFICACION GLOBAL VIGENTE



HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILEREN ZONA C.  C. ZONA DE USOS TERCIARIOS


KOKAPENA. MUGAKETA. PROPOSATZEN DEN KALIFIKAZIO OROKORRA
SITUACION. DELIMITACION. CALIFICACION GLOBAL PROPUESTA


PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO URRETXUko
AA.SSen
2zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2
DE LAS NN.SS. DE
URRETXU
REFERIDA AL
A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR


SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
MANU ARRUBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.


Urretxu
Ayuntamiento de Urretxu - Urrebuiko Udala

MEMORIAREN **SINTESIS EJECUTIVA**
EXEKUTIBO LABURPENA **DE LA MEMORIA**

1:1.000 ESKALA ESCALA: 1:1.000

DOCUMENTO “A” MEMORIA

**A.3 – MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES
REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA,
Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL
AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE**





I.- OBJETO.

La presente memoria tiene por objeto, por un lado justificar el cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística mínima y máxima, y, por otro, justificar asimismo la adecuación de la propuesta del documento al planeamiento territorial vigente, en relación con la propuesta que se formula correspondiente a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu referida al "A.I.E.7 Pagoeta Hotela".

II.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÍNIMA Y MÁXIMA.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2206 de 30 de junio (artículo 77), así como en el Decreto 15/2008 (artículo 15) se establecen edificabilidades urbanísticas máximas y mínimas de aplicación para los suelos urbanos y urbanizables, con ocasión de la formulación del planeamiento general y de sus modificaciones. Dicha limitación tiene por objeto las actuaciones integradas y se refiere exclusivamente a la edificabilidad sobre rasante.

La presente modificación tan sólo propone un aumento de la edificabilidad urbanística con destino a usos terciarios, correspondiéndose con una actuación de dotación, por lo que, en el caso que nos ocupa, las limitaciones precitadas establecidas por la legislación de aplicación no afectan al expediente en trámite.

No obstante, se señala que la edificabilidad prevista en el ámbito es sensiblemente superior a la mínima establecida para el supuesto de las actuaciones integradas y significativamente inferior a la máxima prevista, respondiendo por otra parte a la topografía del lugar.

III.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

Las propuestas de la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu referida al "A.I.E.7 Pagoeta Hotela" se adecuan a las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (D.O.T.) vigentes, respetando las infraestructuras básicas de comunicaciones propuestas por éstas, la prohibición de la nueva edificación residencial autónoma fuera del medio urbano existente o propuesto, y las zonas especialmente protegidas previstas, sin afectar por otra parte a las nuevas determinaciones vigentes en materia de cuantificación residencial.

Por otro lado, el alcance del documento se adecua asimismo a lo dispuesto en el vigente Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga.

Asimismo, el presente documento se ha redactado de acuerdo con las determinaciones de los Planes Territoriales Sectoriales de aplicación.



De acuerdo con todo ello cabe concluir que la propuesta se adecua al planeamiento territorial de aplicación.

IV.- JUSTIFICACIÓN GENERAL.

En consecuencia, la propuesta que se formula se ajusta a las determinaciones de ordenación territorial de aplicación, así como a las limitaciones legales previstas en materia de estándares en materia de edificabilidad.

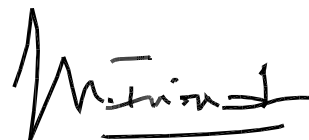
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO

DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS



Se incluye a continuación la nueva redacción que se propone para la Norma Urbanística Particular del A.I.T. 2 Pagoeta Hotela (documento B.2).

Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO

DOCUMENTO “B.2” NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES





A.I.T. 2 PAGOETA HOTELOA

SUPERFICIE: 10.160 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área está calificada por las vigentes Normas Subsidiarias como sistema general de equipamiento comunitario docente o sociocultural, si bien anteriormente se trataba de un área de uso terciario según las determinaciones de la "Modificación de Elementos de Normas Subsidiarias S.4. Hotel Urretxu" y su posterior desarrollo por el "Plan Parcial S.4 - Hotel Urretxu", con aprobación definitiva de Septiembre de 2001.

Ninguna de las dos iniciativas ha sido culminada en su ejecución, a la vez que el Ayuntamiento plantea una nueva estrategia municipal en materia de equipamientos docentes en el contexto de la cual se repropone el destino del área a usos terciarios, precisando las modalidades de estos usos autorizadas y las oportunas condiciones de actuación.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA C: Usos Terciarios

Superficie: 10.160 m²

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

Se establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 4.255 m²(t).
Con ello se posibilita la consolidación de la edificación preexistente, cuya edificabilidad se estima en 2.655 m²(t), cabiendo en consecuencia su ampliación en 1.600 m²(t). Se consolida en consecuencia la edificabilidad física sobre rasante prevista anteriormente.
Se autoriza adicionalmente una edificabilidad de 1.200 m²(t) bajo rasante.

Se prevé una edificabilidad física adicional de 500 m²(t) sobre rasante y de 175 m²(t) bajo rasante con destino a equipamientos.

b) Parámetros de la edificación:

Se prevé un perfil edificatorio de dos sótanos, planta baja o semisótano, y cuatro plantas altas, consolidando el perfil y altura de las construcciones existentes.
En la parcela de equipamiento el perfil se limita a cuatro plantas sobre la rasante de la carretera preexistente, la última de ellas retranqueada.

B) Condiciones de uso:

El área se destinará a usos terciarios.
Se autorizan todas las tipologías de usos terciarios previstos en el artículo 3.1.03.3 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias municipales (hotelero, comercial, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial y diversos), limitándose sin embargo la autorización de los usos comerciales a aquellos de las categorías primera y segunda y excluyéndose aquellos con predominio de uso recreativo y de espectáculo.



2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO YEJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo:

- Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- El área será objeto de una actuación de dotación que se identifica como AD T.2/1, cuya delimitación se ilustra gráficamente en el plano II.2.3.

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Programa de actuación:

- En un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de la presente modificación de las Normas Subsidiarias se presentará ante el Ayuntamiento el proyecto de edificación junto con la concreción de las obras de urbanización complementaria a realizar al que se acompañará la escritura o la documentación precisa para la regularización de la propiedad en el ámbito de acuerdo con cuanto se propone en esta modificación de planeamiento.

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día/ tarde	Periodo noche
Usos Terciarios	70 dB(A)	65 dB(A)

- La actuación contemplará la plantación de un mínimo de 43 árboles.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.2.1, concretándose las condiciones de edificación en el plano II.2.2 donde se identifican las rasantes, alineaciones, perfil y alturas máximas de la edificación.

En la ordenación se prevé la reserva de un mínimo de 40 plazas de aparcamiento en la parcela terciaria, a la vez que se ordenan dos plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida en la urbanización pública.

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la actuación de dotación AD T.2/1 con una superficie de 10.160 m².

3.- GRAFICOS.

No se requieren. Los planos del documento describen suficientemente las determinaciones de aplicación.

DOCUMENTO “C” PLANOS

Planos de Información
Planos de ordenación estructural
Planos de ordenación pormenorizada



ÍNDICE DE PLANOS:

Escala:

I. INFORMACIÓN

I.1	<u>Situación del área de intervención.....</u>	1/5.000
I.2	<u>Área de Pagoeta Hotela. Emplazamiento. Topografía.....</u>	1/1.000
I.3	<u>Ámbito de Pagoeta Hotela. Estado actual. Ortofoto.....</u>	1/1.000
I.4	<u>Normas Subsidiarias de Urretxu.</u> <u>Zonificación Global en el área de Pagoeta Hotela.....</u>	1/1.000
	<u>Zonificación Pormenorizada en el área de Pagoeta Hotela.....</u>	1/1.000
I.5	<u>Proyecto de Reparcelación del sector 4 Hotel Urretxu.....</u>	1/1.000

II. ORDENACIÓN PROPUESTA

II.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

II.1.1	<u>ZONIFICACIÓN GLOBAL en el área de Pagoeta Hotela.....</u>	1/1.000
--------	--	---------

II.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.2.1	<u>ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA en el área de Pagoeta Hotela.....</u>	1/1.000
II.2.2	<u>CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y DE</u> <u>EDIFICACIÓN en el área de Pagoeta Hotela.....</u>	1/1.000
II.2.3	<u>CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN</u> <u>en el área de Pagoeta Hotela.....</u>	1/1.000





PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO
URRETXUko
AA.SSen
2 zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2
DE LAS NN.SS. DE
URRETXU
REFERIDA AL
A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

Urretxu
 Ayuntamiento de Urretxu - Urrebuiko Udala



I. INFORMAZIOA I. INFORMACION

I.1 PLANOA **PLANO I.1**

JARDUKETA EREMUAREN
EGOERA
1:5.000 ESKALA

SITUACION DEL AREA DE
INTERVENCION
ESCALA: 1:5.000



PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO
URRETUKO
AA.SSen
2.zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2
DE LAS NN.SS. DE
URRETU
REFERIDA AL
A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR

[Signatures]

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

Urretxu
 Ayuntamiento de Urretxu - Uretxuko Udala

PLANO I.2

PAGOETA HOTELAREN EREMUA.
KOKAPENA. TOPOGRAFIA
 1:1.000 ESKALA

I. INFORMAZIOA **I. INFORMACION**

I.2 PLANOA **PLANO I.2**

PAGOETA HOTELAREN EREMUA.
KOKAPENA. TOPOGRAFIA
 1:1.000 ESKALA

AREA DE PAGOETA HOTELA.
EMPLAZAMIENTO. TOPOGRAFIA
 ESCALA: 1:1.000



A.I.E.7
PAGOETA HOTELA

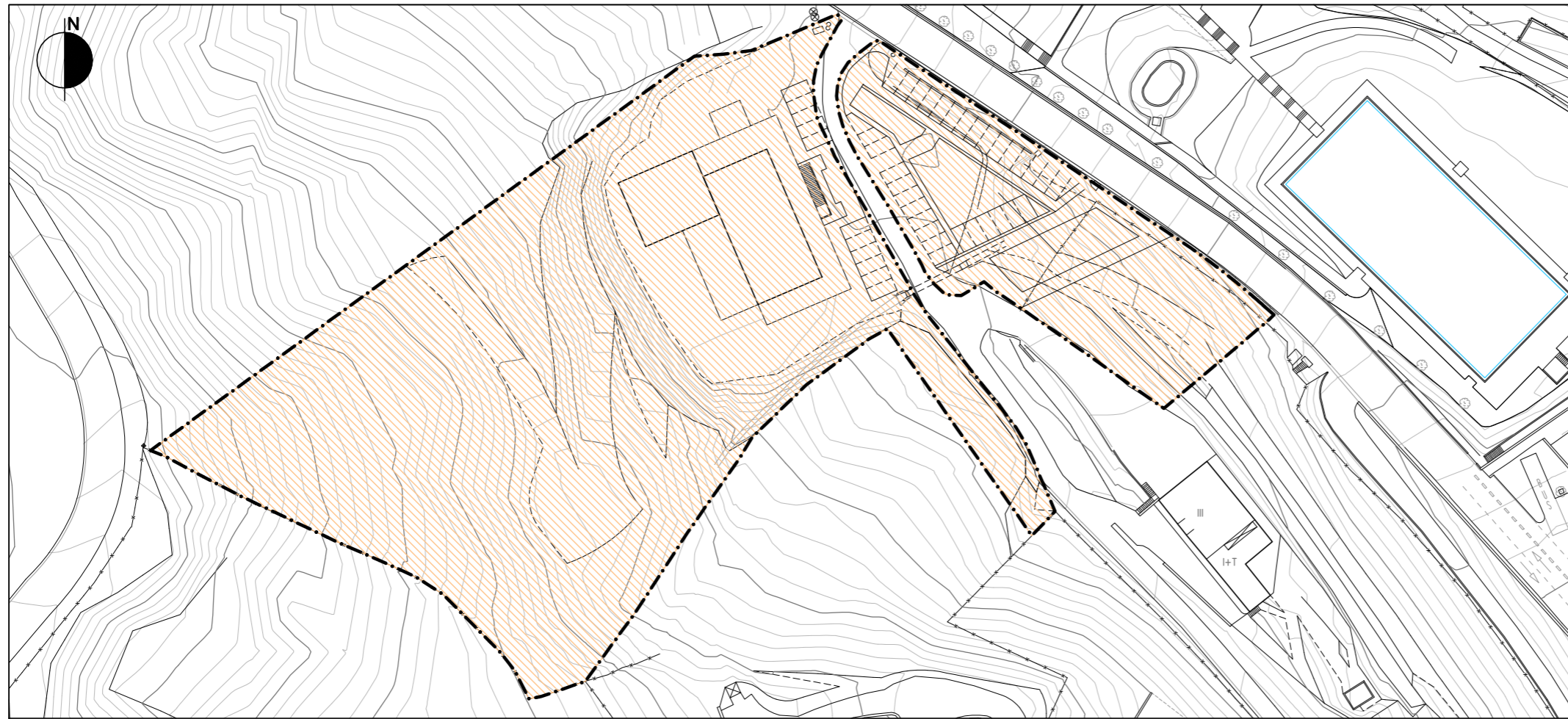
PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO
URRETXUko
AA.SSen
2 zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2
DE LAS NN.SS. DE
URRETXU
REFERIDA AL
A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA	REDACTORES	SUSTATZAILEA	PROMOTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto. MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto. MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.		Urretxu Ayuntamiento de Urretxu - Urrebuiko Udala	

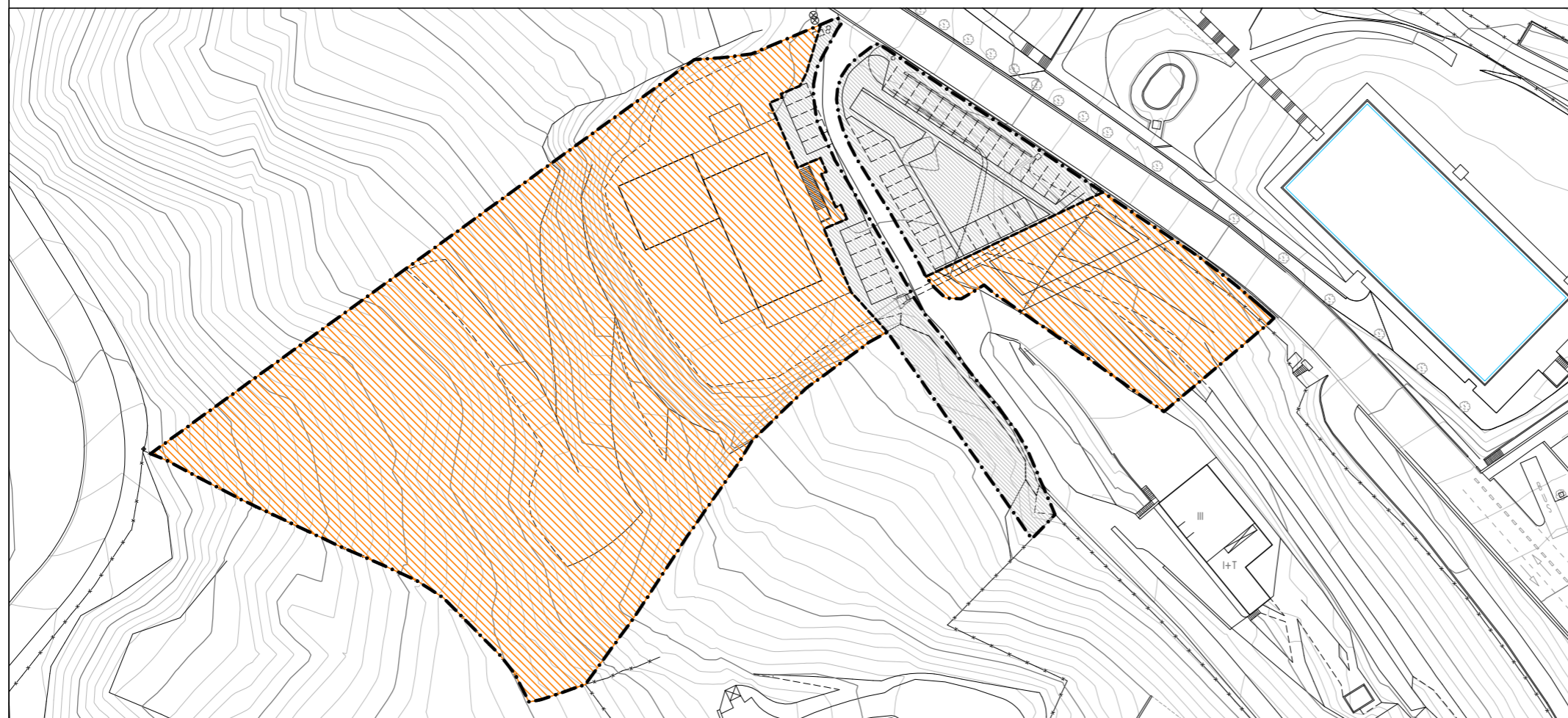
I. INFORMAZIOA	I. INFORMACION
I.3 PLANOA	PLANO I.3
PAGOETA HOTELAREN REMUA. ORAINGO EGOERA. ORTOFOTOA 1:1.000 ESKALA	AMBITO DE PAGOETA HOTELA. ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO ESCALA: 1:1.000





G. EKIPAMENDU KOMUNITATERAKO ZONAK  G. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ZONAKATZE OROKORRA

ZONIFICACION GLOBAL



e. KOMUNIKABIDEEN SISTEMA (S.O./T.S.)  e. SISTEMA DE COMUNICACIONES (S.G./S.L.)

e.1.2 HIRI BIDE NAGUSIAK (S.O./T.S.)  e.1.2 VIAS URBANAS PRINCIPALES(S.G./S.L.)

g. KOMUNITATE EKIPAMENDU LURZATIAK (S.O./T.S.)  g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G./S.L.)

ZONAKATZE XEHETUA

ZONIFICACION PORMENORIZADA

PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri BURUZKO URRETXUko AA.SSen 2zb. ALDAKETA
MODIFICACION N°2 DE LAS NN.SS. DE URRETXU REFERIDA AL A.I.E.7 PAGOETA HOTELA
 2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR


 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.


 Urretxu Ayuntamiento de Urretxu - Urrebuco Udala

I. INFORMAZIOA I. INFORMACION
I.4 PLANOA PLANO I.4
URRETXUKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE URRETXU
 1:1.000 ESKALA ESCALA: 1:1.000



LURZATIA PARCELA		AZALERA SUPERFICIE m ²
1	PRIVADA / PRIBATUA	6.696
2	PUBLICA / PUBLIKOA	1.274
3	PUBLICA / PUBLIKOA	680
4	PUBLICA / PUBLIKOA	410
5	PUBLICA / PUBLIKOA	1.036
6	PUBLICA / PUBLIKOA	64
TOTAL		10.160

PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri BURUZKO URRETXUko AA.SSen 2zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2 DE LAS NN.SS. DE URRETXU REFERIDA AL A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

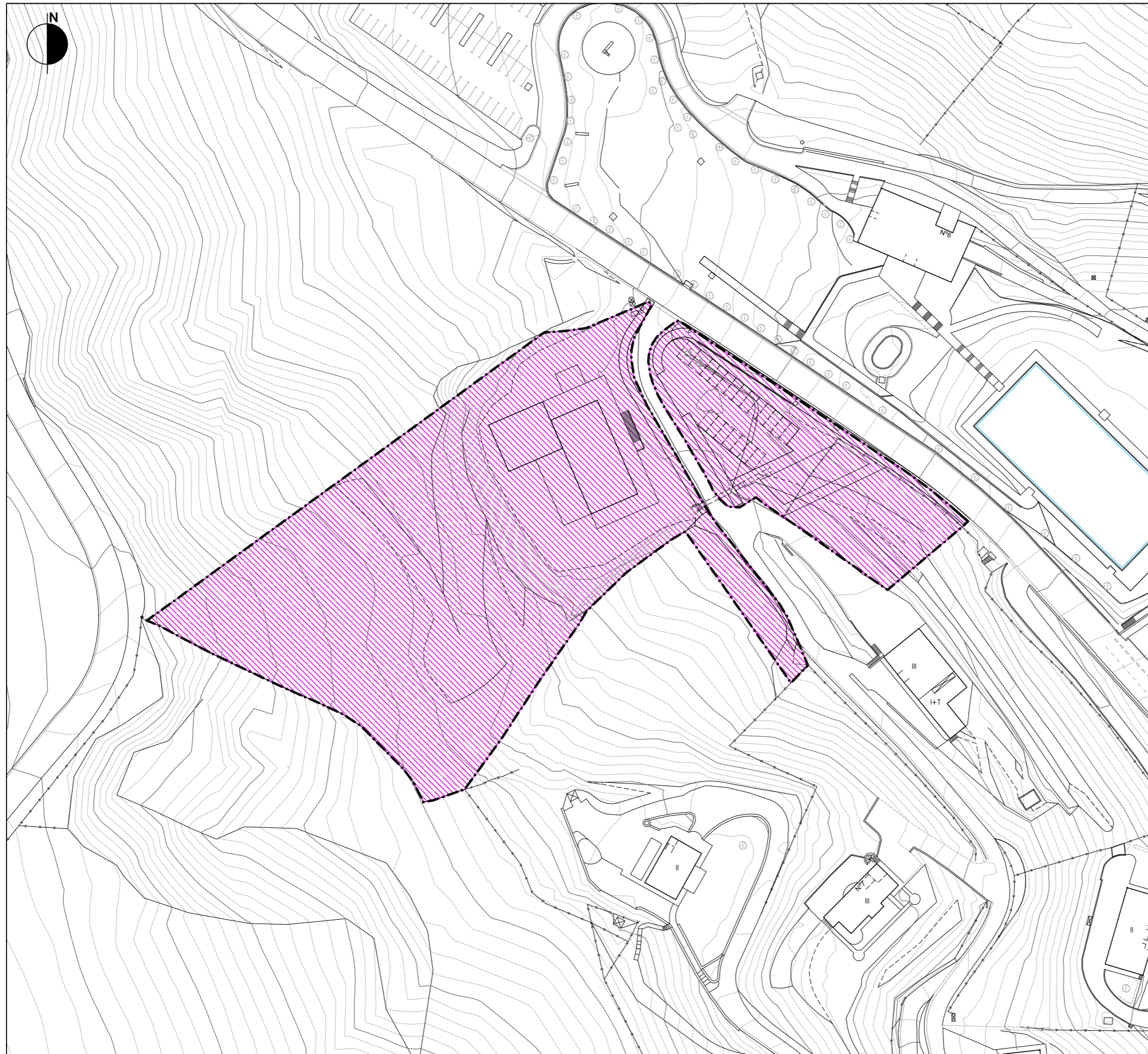
IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

Urdetu Ayuntamiento de Urretxu - Urretxuko Udala

I. INFORMAZIOA I. INFORMACION

I.5 PLANOA **PLANO I.5**
S.4 URRETXU HOTELA SEKTOREAREN ERREPARTZELAZIOAREN PROIEKTUA **PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR S-4 HOTEL URRETXU**
 1:1.000 ESKALA 1:1.000




HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILEREN ZONA C.  C. ZONA DE USOS TERCIARIOS

PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO
URRETXUko
AA.SSen
2 zb. ALDAKETA


MODIFICACION N°2
DE LAS NN.SS. DE
URRETXU
REFERIDA AL
A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR



SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.



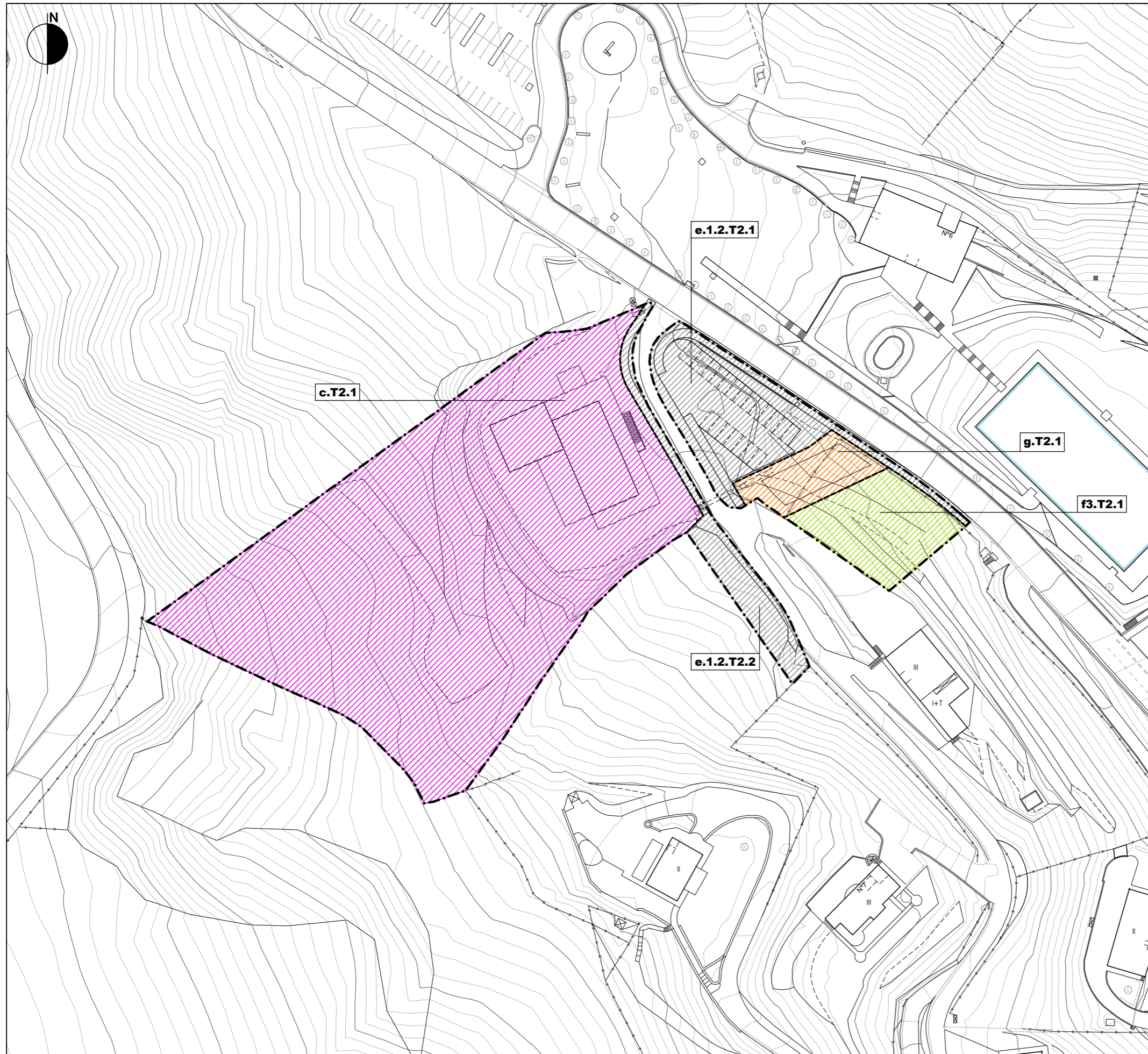
Urdetu
 Ayuntamiento de Urretxu - Urretxuko Udala

II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA II.1 EGITURAZKO ORDENAZIOA

II. ORDENACION PROPUESTA II.1 ORDENACION ESTRUCTURAL

II.1.1 PLANO A
PAGOETA HOTELA EREMUAREN
ZONAKATZE GLOBALA
 1:1.000 ESKALA

PLANO II.1.1
ZONIFICACION GLOBAL EN EL
AREA DE PAGOETA HOTELA
 ESCALA: 1:1.000



HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO LURZATIAK	c.	PARCELAS DE USOS TERCARIOS
ESPAZIO LIBRE KOMUNAK (T.S.)	f.3	ESPACIOS LIBRES COMUNES (S.L)
KOMUNITATE EKIPAMENDU LURZATIAK (S.O./T.S.)	g.	PARCELAS EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G./S.L.)
HIRI BIDE NAGUSIAK (S.O./T.S.)	e.1.2	VÍAS URBANAS PRINCIPALES S.G./S.L.)

PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO URRETXUko
AA.SSen
2 zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2 DE LAS NN.SS. DE URRETXU
REFERIDA AL A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

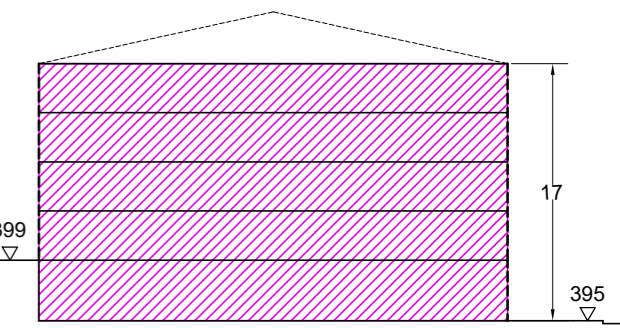
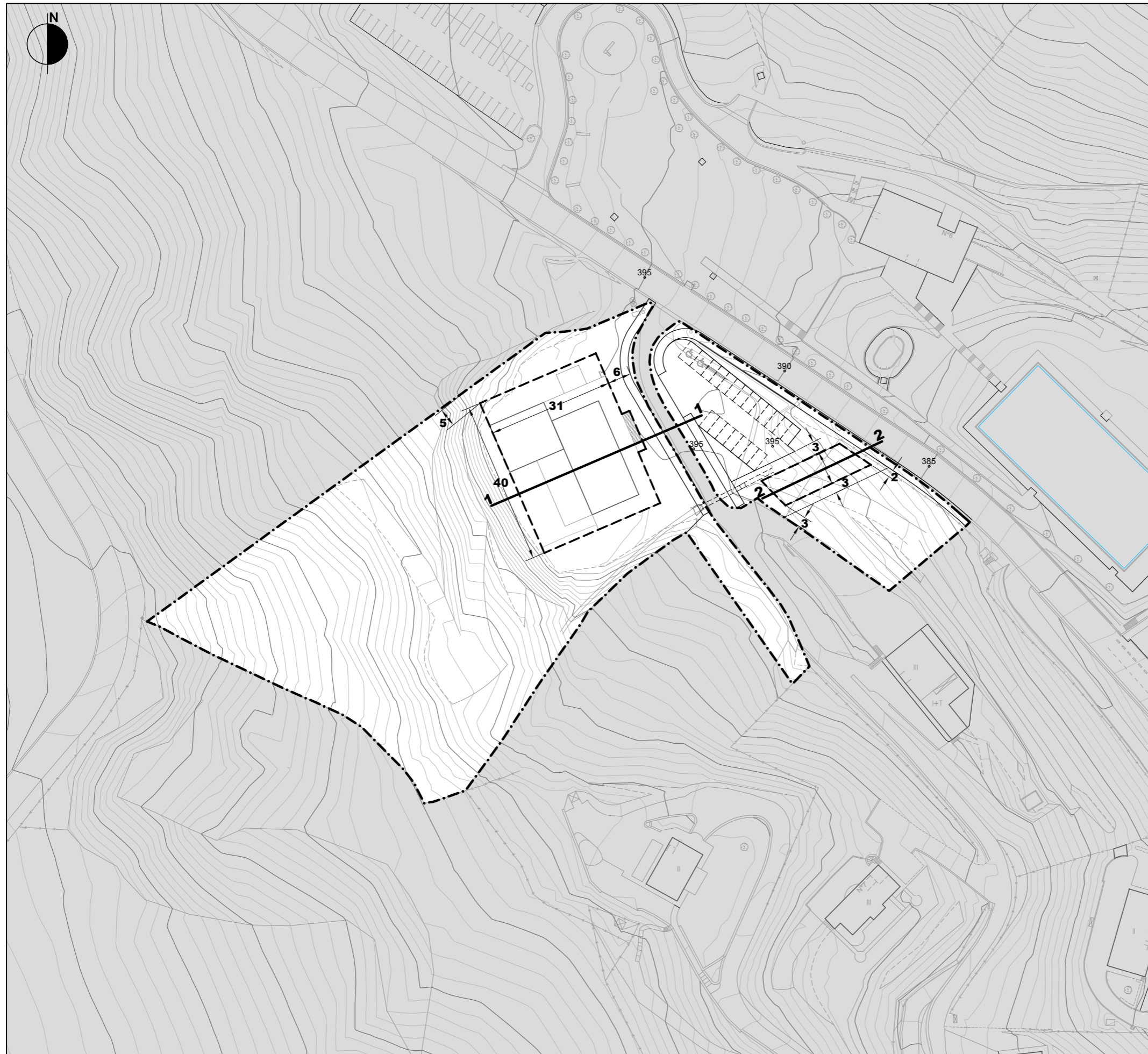
Urretxu Ayuntamiento de Urretxu - Urretxuko Udala

II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA II.2 ANTOLAMENDU XEHATUA

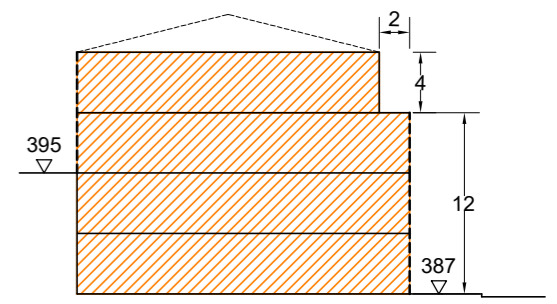
II. ORDENACION PROPUESTA II.2 ORDENACION PORMENORIZADA

II.2.1 PLANOA
PAGOETA HOTELA EREMUAREN ZONAKATZE XEHATUA
 1:1.000 ESKALA

PLANO II.2.1
ZONIFICACION PORMENORIZADA EN EL AREA DE PAGOETA HOTELA
 ESCALA: 1:1.000



SECCION 1 SEKZIOA
E= 1:500



SECCION 2 SEKZIOA
E= 1:500

- GEHIENEZKO LERROKADURA ALINEACION MAXIMA
- MUGIKORTASUN MURRIZTUTA DUTEN PERTSONENTZAKO APARKALEKUAK PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA

PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO URRETXUko
AA.SSen
2 zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2
DE LAS NN.SS. DE URRETXU
REFERIDA AL
A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

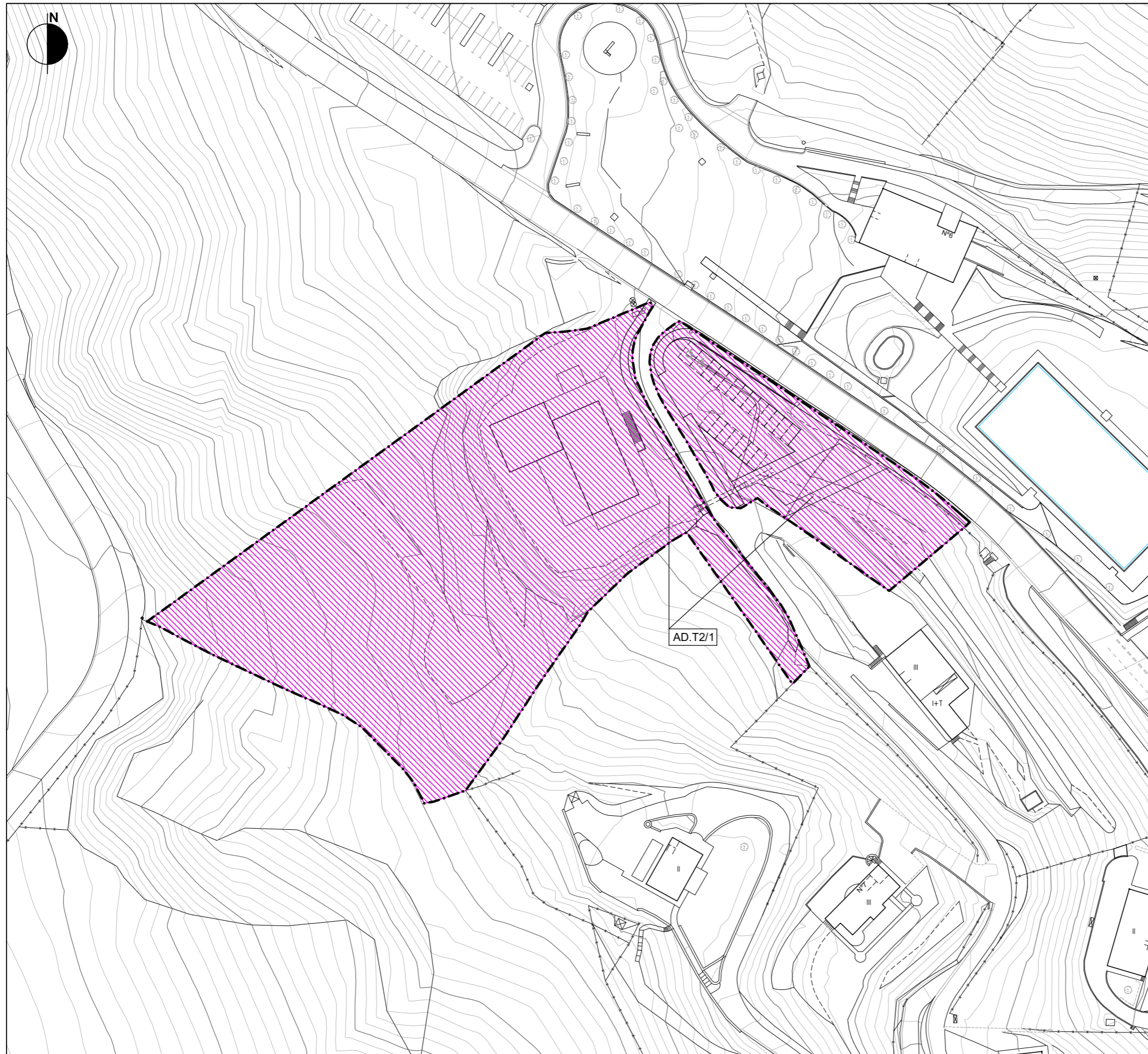
IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIZOZ, Abokatua - Abogado.

Urretxu Ayuntamiento de Urretxu - Urretxuko Udala

II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA
II.2 ANTOLAMENDU XEHATUA
II.2.2 PLANOA
PAGOETA HOTELA EREMUAREN
URBANIZAZIO ETA
ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK
1:1.000 ESKALA

II. ORDENACION PROPUESTA
II.2 ORDENACION PORMENORIZADA
PLANO II.2.2
CONDICIONES DE URBANIZACION
Y DE EDIFICACION EN EL AREA DE
PAGOETA HOTELA
ESCALA: 1:1.000



ZUZKIDURA JARDUKETA ZJ  AD ACTUACION DOTACIONAL

PAGOETA HOTELA E.7.J.E.ri
BURUZKO
URRETXUko
AA.SSen
2 zb. ALDAKETA

MODIFICACION N°2
DE LAS NN.SS. DE
URRETXU
REFERIDA AL
A.I.E.7 PAGOETA HOTELA

2017ko IRAILA SETIEMBRE 2017

IDAZLE TALDEA REDACTORES SUSTATZAILEA PROMOTOR


 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

 
Urretxu
 Ayuntamiento de Urretxu - Urrebuiko Udala

II. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA
 II.2 ANTOLAMENDU XEHATUA
II.2.3 PLANOA
PAGOETA HOTELA EREMUAREN
KUDEAKETA ETA EXEKUZIOZKO
BALDINTZAK
 1:1.000 ESKALA

II. ORDENACION PROPUESTA
 II.2 ORDENACION PORMENORIZADA
PLANO II.2.3
CONDICIONES DE GESTION Y
EJECUCION EN EL AREA DE
PAGOETA HOTELA
 ESCALA: 1:1.000

DOCUMENTO “D”
VIABILIDAD, PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD





DOCUMENTO “D” VIABILIDAD, PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

**D.1 – ESTUDIO DE
VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**



1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento se incorpora a esta modificación de Normas Subsidiarias con el objeto de analizar la viabilidad económico-financiera de las intervenciones que se proponen. Responde directamente a la documentación exigida en el artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Este estudio se realiza de acuerdo con el nivel de precisión que cabe considerar en un documento como este y será perfeccionado con ocasión de la redacción de los correspondientes proyectos de edificación y urbanización complementaria precisos.

2.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu referida al área Pagoeta Hotelera tiene por objeto redefinir las condiciones de ordenación y uso del área ante la desaparición de la causa, y por tanto de la utilidad pública y el interés social, que motivaron la calificación de la misma como elemento del sistema general de equipamiento comunitario docente y socio-cultural del municipio.

Se propone en consecuencia su calificación global como zona de usos terciarios, regulándose la edificabilidad urbanística y los usos autorizados en la misma, así como sus condiciones de edificación y dominio.

La solución propuesta identifica en consecuencia una parcela destinada a usos terciarios, además de las oportunas dotaciones públicas, tal y como se describe en los planos de ordenación.

En el año 2001, el Ayuntamiento ya planteó abordar una iniciativa similar, cuya ejecución estuvo próxima a culminarse, si bien no se alcanzó el objetivo. Resultado de ello es la actual situación del área, cuya urbanización está incompleta, existiendo un edificio en avanzada fase de construcción en el que se preveía el uso de hotel.

Así, en el año 2012, momento en el que la ejecución del área ya se encontraba en la situación que hoy concurre, el Ayuntamiento, atendiendo a los objetivos entonces marcados, optó por plantear unas nuevas condiciones de ordenación en el área que dieran respuesta a aquellos, a la vez que permitieran culminar el desarrollo del área.

En el periodo desde entonces transcurrido no se ha abordado tal iniciativa, a la vez que en la actualidad el Ayuntamiento se plantea una nueva estrategia en materia de equipamientos. En esta tesitura se produce el acuerdo municipal de redefinir las condiciones de ordenación del área.

Así, se plantea modificar el planeamiento municipal reajustando la ordenación y definiendo una parcela en la que se autorizan todas las tipologías de usos terciarios previstos en el artículo 3.1.03.3 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales de las



Normas Subsidiarias municipales (hotelero, comercial, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial y diversos), limitándose sin embargo la autorización de los usos comerciales a aquellos de las categorías primera y segunda, y excluyéndose aquellos con predominio de uso recreativo y de espectáculo.

La solución propuesta da lugar a una superficie de viario y espacios libres públicos a urbanizar de 2.228 m².

Atendiendo a las características del lugar y de la obra a ejecutar, a la fase de aproximación a la propuesta en la que nos encontramos (planeamiento), y a los precios de mercado actuales, se estima la siguiente aproximación a los costos de ejecución material de la intervención planteada:

- Superficie a urbanizar:			
* Viario y aparcamiento:	1.546 m ²	110 €/ m ² (t)	170.060 €.
* Espacios libres:	682 m ²	50 €/ m ² (t)	34.100 €.
* Total:			204.160 €.

Ello da lugar a un presupuesto total de ejecución por contrata sin IVA de doscientos cuarenta y dos mil novecientos cincuenta euros (242.950 €.), teniendo en cuenta unos gastos generales y un beneficio industrial del 19%.

Por otra parte, se estima a continuación el costo de ejecución de la edificación de la parcela destinada a usos terciarios, sin perjuicio de que quepa también aprovechar la obra ejecutada:

- Nueva edificación sobre rasante:	4.255 m ² (t)	950 €/ m ² (t)	4.037.500 €.
- Nueva edificación bajo rasante:	1.200 m ² (t)	450 €/ m ² (t)	540.000 €.
- Total:			4.577.500 €.

Ello da lugar a un presupuesto total de ejecución por contrata sin IVA de cinco millones cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos veinticinco euros (5.447.225 €.), teniendo en cuenta unos gastos generales y un beneficio industrial del 19%.

Por otra parte, teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes, el valor residual del suelo correspondiente al área objeto de la ordenación puede estimarse como sigue:

- Superficie de usos terciarios:	4.255 m ² (t)	Coef.pond.: 1,44	6.127,20 m ² (pond)
- Superficie de garajes:	1.200 m ² (t)	Coef.pond.: 0,39	468,00 m ² (pond)
- Total edificabilidad ponderada:			6.595,20 m ² (pond)

Considerando que el coeficiente de ponderación de valor 1,00 se corresponde con las viviendas de protección oficial de régimen general, se obtiene que el valor residual del suelo unitario de referencia es en la actualidad de alrededor de 270 €/m²(t).



En consecuencia el valor residual total del suelo urbanizado del ámbito es de un millón setecientos ochenta mil setecientos cuatro euros (1.780.704 €.) y, descontada la urbanización (242.950 €.), el valor del suelo asciende a un millón quinientos treinta y siete mil setecientos cincuenta y cuatro euros (1.537.754 €.).

Dicha cantidad se considera asumible en la actual coyuntura y para la iniciativa que se plantea al suponer unos valores de alrededor de 1.900 €/ m²(t) para la venta de la superficie de usos terciarios y de 515 €/ m²(t) para la correspondiente a la superficie de garajes, cantidades que resultan inferiores a los precios de venta que pueden estimarse en el mercado de Urretxu para ambos usos en la situación que concurre y que, por lo tanto, permiten considerar que la intervención resulta viable en su conjunto.

Por otra parte, corresponderá al Ayuntamiento la intervención en la parcela de equipamiento ordenada para lo cual dispondrá al efecto de los presupuestos municipales.

3.- CONCLUSIÓN

Hechas las consideraciones que preceden cabe concluir este estudio señalando que las propuestas que se integran en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu referida al área de Pagoeta Hotela favorecen sus condiciones de viabilidad económica.

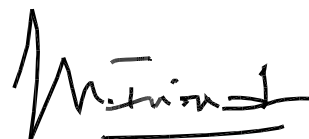
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO



DOCUMENTO “D” VIABILIDAD, PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

D.2 – PROGRAMA DE ACTUACIÓN



1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento se incorpora a esta modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu referida al área de Pagoeta Hotela con el objeto de concretar la programación de las propuestas que se formulan.

2.- PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN EN EL ÁREA

Para el desarrollo de la Actuación de Dotación se establece un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de la presente modificación de las Normas Subsidiarias para presentar ante el Ayuntamiento el proyecto de edificación junto con la concreción de las obras de urbanización complementaria a realizar al que se acompañará la escritura o la documentación precisa para la regularización de la propiedad en el ámbito de acuerdo con cuanto se propone en esta modificación de planeamiento.

El plazo para la ejecución de las correspondientes obras se establecerá en el referido proyecto que deberá contar con la oportuna licencia municipal, debiendo ejecutarse dentro del horizonte temporal de ocho años.

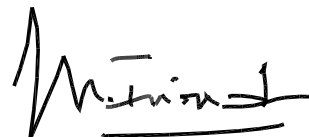
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO

DOCUMENTO “D” VIABILIDAD, PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

D.3 – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



1.- INTRODUCCIÓN

La legislación vigente requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general municipal con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, asociada a, en particular, la ponderación del *“impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes”*, añadiéndose *“así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

El artículo 31 Decreto 105/2008, de 3 de junio, plantea el mismo primer mandato al que se añade en este caso *“así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación del suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización”*. Y se requiere que ello sea objeto de un documento que se identifica como *“Memoria de sostenibilidad económica”*, que se redacta así en relación con esta segunda Modificación de las Normas Subsidiarias de Urretxu referida al área de Pagoeta Hotela.

Dicho mandato se reitera y precisa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (R.D. 1492/2011, de 24 de octubre) y, en particular, en su artículo 3.1.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Esta memoria se realiza en directa relación con el análisis de la propia Modificación de Normas Subsidiarias y de sus propuestas, así como con el contenido del estudio de viabilidad económico-financiera que asimismo se contiene en este documento. En este contexto, la propuesta responde a los objetivos planteados, cuyo alcance no pone en cuestión la sostenibilidad económica e incluso ambiental de las Normas Subsidiarias objeto de la modificación.

La iniciativa prevista, de limitado alcance, de acuerdo por otra parte con cuanto se expresa en el estudio de viabilidad económico-financiera, permite considerar como viable su desarrollo. Y ello es así porque, entre otras razones, la propuesta se integra asimismo adecuadamente en el modelo territorial y urbanístico establecido por las Normas Subsidiarias a partir de un modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, alcanzando con ello objetivos de eficiencia tanto cualitativa como cuantitativa en cuanto a la ocupación del suelo y propiciando sinergias que favorezcan las intervenciones que se proponen.

De hecho, la iniciativa propicia la optimización de un suelo ya ocupado y artificializado, así como la mixtura de usos en el área urbana, procurando la mejora de la reurbanización del lugar.



En la Memoria de la Modificación de Normas Subsidiarias se expone y justifica la vinculación existente entre la situación actual y la propuesta que se formula; a ella nos remitimos aquí, sin necesidad de reiterar lo ya indicado en la misma. Cabe destacar aquí sin embargo que la presente modificación respeta íntegramente las condiciones de clasificación del suelo vigentes e, incluso, las condiciones de ocupación del lugar.

Así, la justificación de la sostenibilidad económica de esta Modificación de Normas Subsidiarias y de sus propuestas se asocia a, entre otras, la consideración conjunta y complementaria de los extremos que se exponen a continuación:

- * La iniciativa de intervenir en el área ya está contemplada en las vigentes Normas Subsidiarias y, en consecuencia, su sostenibilidad económica ya ha sido considerada.
- * La solución que ahora se propone introduce modificaciones que, además de adaptarse a la estrategia municipal, favorecen las condiciones de viabilidad de la iniciativa de reurbanización del área.
- * La propuesta tiene por objeto suelo urbano ya artificializado y su puesta en uso se presenta como una solución más económica que eventuales intervenciones alternativas de nueva edificación en parcelas inedicadas, ocupando nuevos suelos.
- * De ello se deriva también una reducción de los costes de mantenimiento de la urbanización.
- * Dicha sostenibilidad económica resulta también de la propuesta de un uso que da lugar a una mayor mixtura de usos en el área urbana.

Por otra parte esa justificación se sustenta en las pautas de funcionamiento del Ayuntamiento de Urretxu y, en particular, en los recursos que se destinan desde la iniciativa pública al mantenimiento de la urbanización y del municipio en general, y a nuevas inversiones urbanísticas.

En este sentido, en el caso que nos ocupa, se señala que la nueva superficie urbanizada resultante no es significativa en relación con el conjunto del municipio, siendo por otra parte necesario abordar la misma en atención a sus actuales condiciones de deterioro.

Por otra parte, la eventual ejecución de la parcela de equipamiento comunitario prevista incorporará en el momento de su realización el correspondiente estudio de viabilidad, marco en el que se deberán analizar también las condiciones de mantenimiento.

Por lo tanto no cabe estimar de la aprobación del presente documento efectos significativos en el equilibrio de la sostenibilidad económica de las vigentes Normas Subsidiarias.



En cualquier caso, el conjunto de las observaciones realizadas, junto con el contenido del estudio de viabilidad económico-financiera incorporado al documento, en atención al alcance del documento, justifican la sostenibilidad económica de esta Modificación de Normas Subsidiarias y de sus propuestas.

La presente memoria de sostenibilidad económica permite concluir que las nuevas propuestas que resultan de este documento hacen más favorable la viabilidad económica de las Normas Subsidiarias vigentes, de forma que la Modificación propuesta resulta asumible y no tiene un impacto significativo en las Haciendas Públicas.

Por otro lado, se señala que la propuesta contempla la ampliación de la dotación terciaria del municipio en 4.255 m²(t), edificabilidad insignificante en relación con la edificabilidad total correspondiente al suelo destinado a usos productivos, calificándose el impacto que puede representar como compatible y en consecuencia asumible e incluso beneficioso, a tenor con cuanto expresamente se señala en el presente documento.

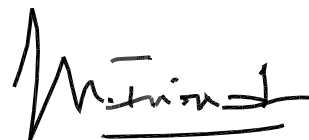
Donostia-San Sebastián, setiembre de 2017



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO