



**Urretxu**

DOCUMENTO "H. JUSTIFICACION DE ESTANDARES"

**TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE URRETXU**

Injelan, s.l.

**URRETXU**

Abril 2012 Apirila

**TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE URRETXU**

**Documento**

**"H. JUSTIFICACION DE ESTANDARES"**

## INDICE

I.	OBJETO DE LA JUSTIFICACION DE ESTANDARES.....	1
II.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA.....	1
III.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS Y DERECHOS DESTINADOS A DOTACIONES PUBLICAS LA RED DE SISTEMAS GENERALES .....	2
IV.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....	3
V.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA.....	4
VI.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE RESERVAS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES .....	5
VII.	CIFRA MÁXIMA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN.....	6

## I. OBJETO DE LA JUSTIFICACION DE ESTANDARES

El presente documento tiene por objeto dar respuesta al apartado g) del artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, de acuerdo con el cual los Planes Generales de Ordenación Urbana (en nuestro caso, tal como se ha expuesto anteriormente, se trata de las Normas Subsidiarias) deberán contar con una justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

## II. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA (art. 77)

En las áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realiza mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no supera la que resulta de aplicar el índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Así mismo, la edificabilidad física sobre rasante no es inferior al índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

ACTUACION INTEGRADA	EDIFICABILIDAD FISICA	SUPEFICIE AMBITO	EDIFICABILIDAD FISICA / SUPERFICIE AMBITO
A.I.R. 1 GURUTZE SANTU	14.217,60 m <sup>2</sup> (t)	16.958 m <sup>2</sup> (s)	0.838 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup> (s)
A.I.R. 5 ALTAMIRA SANTA BARBARA AUZOA	5.568,91 m <sup>2</sup> (t)	13.294 m <sup>2</sup> (s)	0,419 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup> (s)
A.I.R. 9 LIZEOA	10.990,40 m <sup>2</sup> (t)	6.192 m <sup>2</sup> (s)	1,775 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup> (s)
A.I.R. 13 LABEAGA 50 ORMAZABAL ETXEA	4.821,87 m <sup>2</sup> (t)	3.395 m <sup>2</sup> (s)	1,420 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup> (s)
A.I.R. 16 GAINZABAL	11.399,20 m <sup>2</sup> (t)	14.236 m <sup>2</sup> (s)	0,801 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup> (s)
A.I.R. 19 IPEÑARRIETA	3.244,29 m <sup>2</sup> (t)	4.957 m <sup>2</sup> (s)	0,654 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup> (s)

La presente revisión de Normas Subsidiarias no contempla el desarrollo de sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial.

En el caso del sector de suelo urbanizable con uso predominante industrial, el sector S.I. 1 Gerra Industrigunea, el planeamiento de desarrollo correspondiente determinará una ocupación de la edificación industrial superior al 30% de la superficie total del sector o área.

### **III. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS Y DERECHOS DESTINADOS A DOTACIONES PUBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES (art. 78)**

Urretxu cuenta en la actualidad con una pieza fundamental catalogada como Parque Urbano de Santa Bárbara y que constituye el Sistema General de Espacios Libres principal del municipio. Se propone la ampliación de los límites del parque actual hasta una superficie total de 108.010m<sup>2</sup> (en la actualidad cuenta con una superficie de 38.973m<sup>2</sup>). El presente documento elimina el Parque Urbano recogido en las vigentes normas, un sistema general de espacios libres con una superficie de 26.400m<sup>2</sup> que no ha podido ser desarrollado por las dificultades que presenta la orografía.

Por otro lado, se ha creado otro parque rural junto al río, el espacio verde junto a la E.D.A.R., de mucha menor entidad, que si bien queda fuera del ámbito urbano, completa y sirve de complemento al paseo de ribera existente a lo largo de todo el municipio de Urretxu. Este ámbito cuenta con 14.957m<sup>2</sup> de superficie.

Por último, se ha de sumar al conjunto del sistema general de espacios libres en el núcleo urbano, el espacio verde de Matxinporta, situado junto a un área industrial y frente al nuevo crecimiento residencial previsto en Gurutze-Santu. Esta área cuenta con una superficie de 2.186m<sup>2</sup>.

Todo esto supone un crecimiento en la dotación de sistema general de espacios libres de 59.780m<sup>2</sup> (se ha restado la superficie correspondiente al Parque Urbano eliminado). Esta dotación supone un estándar próximo a 8,35m<sup>2</sup> de espacios libres de sistema general por cada uno de los 7.159 habitantes previstos para el horizonte de referencia de las presentes normas, sin contar los sistemas generales de espacios libres existentes en el suelo urbano. Considerando la dotación mínima exigida por la vigente legislación del suelo (5m<sup>2</sup>/hab.), la superficie que hoy se dispone daría respuesta a la demanda de un crecimiento de población de cerca de 11.956 habitantes, superior a la que puede resultar en el supuesto de saturación de la oferta que se formula en las Normas Subsidiarias.

#### IV. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (art. 79)

La ordenación pormenorizada de ámbitos de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante es el residencial establece las reservas de terrenos siguientes:

AMBITO	TIPO DE ACTUACION	RED DE SISTEMAS LOCALES 10 m <sup>2</sup> (s) / 25 m <sup>2</sup> (t.s.r) Zonas verdes+espacios libres >15%sup. ámbito	APARCAMIENTOS 0,35 plazas (priv.) / 25 m <sup>2</sup> (t.s.r) 0,15 plazas (publ.) / 25 m <sup>2</sup> (t.s.r)	EQUIPAMIENTO PRIVADO 1 m <sup>2</sup> (t) / 25 m <sup>2</sup> (t.s.r)	VEGETACION 1 árbol / vivienda
A.I.R. 1 GURUTZE SANTU	ACTUACION INTEGRADA	<b>7.697 m<sup>2</sup>(s) &gt;</b> 5.687 m <sup>2</sup> (s) min.	<b>265 plazas</b> (priv.) > 199 plazas min. <b>85 plazas</b> (publ.) = 85 plazas min.	<b>569 m<sup>2</sup>(t) = 569 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>132 árboles</b> min.
A.I.R. 4 ELGEA	ACTUACION DOTACIONAL	<b>370 m<sup>2</sup>(s) &lt;</b> 940 m <sup>2</sup> (s) min. DEFICITARIO	<b>42 plazas</b> (priv.) > 33 plazas min. <b>0 plazas</b> (publ.) < 14 plazas min. DEFICITARIO	<b>94 m<sup>2</sup>(t) = 94 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>23 árboles</b> min.
A.I.R. 5 ALTAMIRA SANTA BARBARA AUZOA	ACTUACION INTEGRADA	<b>8.717 m<sup>2</sup>(s) &gt;</b> 2.017 m <sup>2</sup> (s) min.	<b>89 plazas</b> (priv.) > 71 plazas min. <b>94 plazas</b> (publ.) > 30 plazas min.	<b>202 m<sup>2</sup>(t) = 202 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>41 árboles</b> min.
A.I.R. 9 LIZEOA	ACTUACION INTEGRADA	<b>3.898 m<sup>2</sup>(s) &lt;</b> 4.396 m <sup>2</sup> (s) min. DEFICITARIO	<b>230 plazas</b> (priv.) > 154 plazas min. <b>125 plazas</b> (publ.) > 66 plazas min.	<b>440 m<sup>2</sup>(t) = 440 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>102 árboles</b> min.
A.I.R. 13 LABEAGA 50 ORMAZABAL ETXEA	ACTUACION INTEGRADA	<b>2.361 m<sup>2</sup>(s) &gt;</b> 1.929 m <sup>2</sup> (s) min.	<b>82 plazas</b> (priv.) > 68 plazas min. <b>0 plazas</b> (publ.) < 29 plazas min. DEFICITARIO	<b>193 m<sup>2</sup>(t) = 193 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>20 árboles</b> min.
A.I.R. 14 LABEAGA 51 RODRIGUEZ ETXEA	ACTUACION DOTACIONAL	<b>253 m<sup>2</sup>(s) &lt;</b> 1.266 m <sup>2</sup> (s) min. DEFICITARIO	<b>61 plazas</b> (priv.) > 44 plazas min. <b>0 plazas</b> (publ.) < 19 plazas min. DEFICITARIO	<b>127 m<sup>2</sup>(t) = 127 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>23 árboles</b> min.
A.I.R. 16 GAINZABAL	ACTUACION INTEGRADA	<b>7.306 m<sup>2</sup>(s) &gt;</b> 4.560 m <sup>2</sup> (s) min.	<b>160 plazas</b> (priv.) = 160 plazas min. <b>69 plazas</b> (publ.) > 68 plazas min.	<b>456 m<sup>2</sup>(t) = 456 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>76 árboles</b> min.
A.I.R. 17 LABEAGA 62 URZELAI ETXEA	ACTUACION DOTACIONAL	<b>58 m<sup>2</sup>(s) &lt;</b> 1.215m <sup>2</sup> (s) min. DEFICITARIO	<b>33 plazas</b> (priv.) < 43 plazas min. <b>0 plazas</b> (publ.) < 18 plazas min. DEFICITARIO	<b>122 m<sup>2</sup>(t) = 122 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>15 árboles</b> min.
A.I.R. 18 PAGOETA TXALETAK	ACTUACION DOTACIONAL	<b>1.562 m<sup>2</sup>(s) &gt;</b> 360 m <sup>2</sup> (s) min.	<b>13 plazas</b> (priv.) = 13 plazas min. <b>0 plazas</b> (publ.) < 5 plazas min. DEFICITARIO	<b>0 m<sup>2</sup>(t) = 36 m<sup>2</sup>(t) min.</b> DEFICITARIO	<b>6 árboles</b> min.
A.I.R. 19 IPEÑARRIETA	ACTUACION INTEGRADA	<b>2.920 m<sup>2</sup>(s) &gt;</b> 1.298m <sup>2</sup> (s) min.	<b>53 plazas</b> (priv.) > 45 plazas min. <b>0 plazas</b> (publ.) < 19 plazas min. DEFICITARIO	<b>130 m<sup>2</sup>(t) = 130 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>20 árboles</b> min.

A.I.R. 20 IPEÑARRIETA 40	ACTUACION DOTACIONAL	<b>35 m<sup>2</sup>(s)&lt;</b> 198 m <sup>2</sup> (s) min. DEFICITARIO	<b>0 plazas</b> (priv.) > 7 plazas min. <b>0 plazas</b> (publ.) < 3 plazas min DEFICITARIO	<b>20 m<sup>2</sup>(t) = 20 m<sup>2</sup>(t)</b> min.	<b>2 árboles</b> min.
--------------------------------	-------------------------	--	--	--	--------------------------

En lo que respecta a la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable cuyo uso predominante es el industrial, el sector S.I. 1 Gerra Industrigunea, el planeamiento de desarrollo correspondiente determinará una reserva mínima de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales no inferior al 12% de la superficie total del sector o área, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

#### V. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA (art. 80)

Urretxu tiene la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública por contar con más de 3.000 habitantes.

En las áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevé mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, se han determinado las reservas de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

ACTUACIONES INTEGRADAS USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL		EDIFICABILIDADES PROPUESTAS									ESTANDARES A APLICAR s/incremento	
SUELO URBANO RESIDENCIAL	SUP. AMBITO	EDIFICA. PROP.	EDIFICA. EXISTE.	INCREM. EDIFICA.	LIBRE s/edif. propu.		V.P.O. s/edif. propu.		V.TASADA s/edif. propu.		V.P.O.	V.TA S.
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	%	m <sup>2</sup> techo	%	m <sup>2</sup> techo	%	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo
A.I.R. 1- GURUTZE SANTU	16.958	13.292	0	13.292	7.976	60%	2.658	20%	2.658	20%	2.658	2.658
A.I.R. 5- ALTAMIRA / SANTA BARBARA AUZOA	13.294	5.184	526	4.658	3.110	60%	1.037	20%	1.037	20%	931	931
A.I.R. 9- LIZEOA	6.192	10.247	0	10.247	6.149	60%	2.049	20%	2.049	20%	2.049	2.049
A.I.R. 13- LABEAGA 50 ORMAZABAL ETXEA	3.395	4.006	1.971	2.035	3.192	80%	407	10%	407	10%	407	407
A.I.R. 16- GAINZABAL	14.236	7.687	0	7.687	3.903	51%	2.008	26%	1.776	23%	1.537	1.537
A.I.R. 19- IPEÑARRIETA	4.957	2.090	0	2.090	0	0%	2.090	100%	0	0%	418	418
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	59.032	42.506	2.497	40.009	24.330	57%	10.249	24%	7.927	19%	8.000	8.000

Tal como se recoge en el cuadro, las áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevé mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial califican con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. En concreto se prevé destinar un 25,62% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial a vivienda protegida de régimen general y un 19,81% a vivienda protegida de régimen tasado.

El documento de Revisión de Normas Subsidiarias ha establecido que las determinaciones para cumplir los estándares fijados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se hará en el conjunto del suelo urbano no consolidado y no de forma individualizada, tal como se señala en el siguiente cuadro:

AMBITO	V.P.O.			TASADAS		
	m <sup>2</sup> techo	%	n <sup>o</sup> viviendas	m <sup>2</sup> techo	%	n <sup>o</sup> viviendas
A.I.R. 4- ELGEA	625	22,84	6	2.111	77,16	21
TRANSFERIDO DE LIZEOA	218		2	1.704		17
TRANSFERIDO DE ORMAZABAL ETXEA	407		4	407		4
A.I.R. 5- ALTAMIRA / SANTA BARBARA AUZOA	1.037	22,26	10	1.037	22,26	10
TRANSFERIDO DE LIZEOA	106		1	106		1
A.I.R. 9- LIZEOA	2049	20	20	2049	20	20
TRANSFERIDO A ELGEA	218		2	1.704		17
TRANSFERIDO A ALTAMIRA	106		1	106		1
TRANSFERIDO A GAINZABAL	471		4	239		2
TRANSFERIDO A IPEÑARRIETA	1254		12	0		0
A.I.R. 13- LABEAGA 50 / ORMAZABAL ETXEA	407	20	4	407	20	4
TRANSFERIDO A ELGEA	407		4	407		4
A.I.R. 16- GAINZABAL	2008	26,13	20	1776	23,10	17
TRANSFERIDO DE LIZEOA	471		4	239		2
A.I.R. 19- IPEÑARRIETA	2090	100	20	0	0	0
TRANSFERIDO DE LIZEOA	1254		19	0		0
<b>TOTAL TRANSFERIDO</b>	<b>2.456</b>			<b>2.456</b>		

El Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias de Urretxu prevé un total de 10.874m<sup>2</sup> de edificabilidad destinada a vivienda protegida de régimen general y 10.038 m<sup>2</sup> de edificabilidad destinada a vivienda protegida de régimen tasado, lo cual supone un 44,29% del incremento de edificabilidad total previsto para el municipio de Urretxu. El ámbito que concentra la mayor cantidad de edificabilidad protegida es A.I.R. 1 Gurutze Santu, con 5.316 m<sup>2</sup>, lo cual supone un 25,42% del total de vivienda protegida.

## VI. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE RESERVAS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES (art. 81)

La Revisión de Normas Subsidiarias del municipio de Urretxu no está obligada a calificar un mínimo de superficie de suelo con destino a alojamientos dotacionales, por contar Urretxu con una población inferior a 20.000 habitantes.



## VII. CIFRA MÁXIMA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN

Dos de las cuestiones más importantes a las que debe dar respuesta el nuevo planeamiento municipal son por un lado, la cuantificación del número de viviendas que se estime necesario para cubrir las necesidades durante el periodo de vigencia considerado y, por el otro, la localización de las mismas.

La capacidad del suelo residencial destinado a nuevas viviendas que deberá prever el planeamiento general de Urretxu se ajustará a una horquilla de valores máximos y mínimos. Se calcula utilizando como base el método propuesto en las Directrices de Ordenación Territorial, teniendo en cuenta que dichos crecimientos se prevén para un horizonte de dieciséis (16) años, por lo que los Planeamientos Municipales afectados únicamente pueden considerar en sus previsiones un 75% de los crecimientos selectivos referidos.

**Valor máximo:** se obtiene de la aplicación directa de la Hoja de cálculo.

• C1.- Implicaciones del modelo territorial: El PTP no establece ningún crecimiento selectivo para Urretxu	0
• C2.- Crecimiento demográfico: VBO (viviendas ocupadas en el año base de la proyección) = 2.688 PB (población en el año base de proyección) = 6.874 PH = PB (1+TAC) <sup>n</sup> = (población en año horizonte de la proyección) = 7.159 CD = PH – PB = (crecimiento demográfico) = 285 TMF(n) = (tamaño medio familiar en el año de proyección) = 2,38 Necesidad de vivienda: CD / TMF(n)	120
• C3.- Variación de la estructura familiar: Necesidad de nuevas viviendas: PB / TMF(n) - VOB	200
• C4.- Corrección de la rigidez de la oferta: CR (coeficiente de rigidez) = 0,15 (VOB + C2 + C3) x CR	451
• C5.- Segunda residencia: El PTP no considera la previsión de crecimientos destinados a segunda residencia	0
<b>TOTAL</b>	<b>771</b>

**Valor mínimo:** se obtiene de la aplicación directa de la Hoja de cálculo, minorando en un 50% el factor corrector de la rigidez de la oferta.

• C4.- Corrección de la rigidez de la oferta: CR (coeficiente de rigidez) = 0,075 (VOB + C2 + C3) x CR	226
<b>TOTAL</b>	<b>546</b>

El diagnóstico realizado y los criterios de actuación planteados llevan a formular la siguiente hipótesis dimensional.

El número de viviendas propuesto por la revisión del Planeamiento municipal se establece, deducidas las viviendas de sustitución, en 464 viviendas.

La edificabilidad máxima para uso residencial prevista en el planeamiento es de 53.099 m<sup>2</sup>, debiendo eliminarse para su edificación una superficie aproximada de 5.880 m<sup>2</sup>, por lo que la nueva edificabilidad prevista es de unos 47.219m<sup>2</sup> construidos.

La oferta dimensionada, propone resolver parcial y progresivamente la incorporación al mercado de parte de la vivienda vacía, que hoy representa un 11% del total del parque.

**En Donostia-San Sebastián, Abril de 2012.**



**Antton Jaime**



**Miren Muñagorri**