

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

Febrero 2025



**EQUIPO:**

Redactores:

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

Colaboradores:

Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa, Máster en estudios ambientales y territoriales  
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición  
Maria Jose Fernández Calonge, Delineación y edición

## INDICE GENERAL

### \* Documento 1. MEMORIA.

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN.
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO
- Documento 1.5. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.  
(Incluye Estudio de impacto acústico, zonificación acústica y sostenibilidad energética)

### \* Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

### \* Documento 3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

### \* Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO.

- Documento 4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- Documento 4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### \* Documento 5. PLANOS.

### \* Documento 6. RESUMEN EJECUTIVO.

**Documento 1.**  
**MEMORIA.**

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

ÍNDICEPágina

I.	Antecedentes y objeto del documento. Tramitación. ....	1
II.	Ámbito de la modificación del PGOUU, situación actual y parcelario.....	3
III.	Marco general de elaboración del documento. ....	4
IV.	Contenido material y formal del documento. Rango de sus determinaciones.....	7
V.	Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente.....	8
VI.	Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación del PGOUU. ....	8
VII.	Alternativas de ordenación urbanística consideradas. Selección de la adecuada. ....	8
VIII.	Ordenación propuesta y alcance.....	9
IX.	Clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados.....	10
X.	Condiciones de ejecución urbanística.....	10
XI.	Viabilidad de la propuesta planteada. ....	10
XII.	El patrimonio cultural. ....	11
XIII.	La evaluación del impacto de género.....	11
XIV.	La evaluación del impacto lingüístico.....	11
XV.	La evaluación ambiental estratégica, el estudio de impacto acústico y el estudio de sostenibilidad energética. ....	11
XVI.	La participación ciudadana.....	13
XVII.	Programación del desarrollo urbanístico planteado.....	13
XVIII.	Identificación del alcance de la modificación planteada. ....	13
XIX.	Justificación de la adecuación del documento a los criterios establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento territorial vigente. ....	14
XX.	Síntesis de la propuesta. Resumen ejecutivo .....	16

Anejo 1. Norma Urbanística Particular del PGOUU vigente para Gainzuri-Convento.

Anejo 2. Informe ambiental estratégico (IAE) emitido por el Órgano Ambiental.

Anejo 3. Acta de sesión de participación ciudadana preliminar.

Anejo 4. Informe sobre la suficiencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento.

Anejo 5. Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

## **I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO. TRAMITACIÓN.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (en adelante PGOUU), cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión del 14 de setiembre de 2021, determina el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el subámbito objeto de la presente propuesta de modificación que se formula a los efectos de procurar, en la actual coyuntura, una solución viable, así como sostenible, para el desarrollo del subámbito de Gainzuri-Convento.

La iniciativa se plantea en el proceso de ejecución de dicho subámbito al advertirse que el aumento de los precios en la construcción y en la urbanización observado en los últimos tres años cuestiona la viabilidad de la actuación.

Así, en atención al interés público de la misma, el Ayuntamiento, tal y como se recoge en el informe del arquitecto asesor municipal de 25 de marzo de 2024, consideró diversas posibilidades y realizó diversos contactos y consultas. A resultas de todo ello, optó por proceder a modificar el Plan General, y, en consecuencia, a la iniciación del correspondiente expediente y a la aprobación del preceptivo Programa de Participación Ciudadana elaborado en abril de 2024, como resulta de la resolución de alcaldía de 6 de setiembre de 2024.

Como se recoge en el informe precitado, el interés público de la actuación reside en la oportunidad de dotar de “una salida de emergencia adecuada para las instalaciones de la Haurreskola”, de resolver “la instalación de dos ascensores en consonancia con el contenido del Plan de Accesibilidad municipal en vigor para solventar la problemática de los barrios altos del municipio”, de obtener “la habilitación de una parcela dotacional pública que daría respuesta a las necesidades municipales y más concretamente a las de la escuela pública adyacente” y de dar respuesta a “la adjudicación, ya finalizada, de 25 viviendas protegidas” que se ordenan en el subámbito.

Iniciado el procedimiento y contrastada la situación, en una primera fase, con fecha de setiembre de 2024, se procedió a la redacción de un documento preliminar o borrador de planeamiento a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañado del correspondiente DAE (documento ambiental estratégico).

Este documento preliminar ha servido también para abordar el proceso de la participación ciudadana, así como la integración en el proceso de las perspectivas de género y lingüística, y ha contribuido a la concreción de la línea a seguir y de las decisiones oportunas para la formulación de la propuesta.

Como resultado de la evaluación ambiental, con fecha de 29 de noviembre de 2024, el Órgano Ambiental ha emitido el correspondiente IAE (informe ambiental estratégico) en el que se concluye y acuerda “*no someter la modificación del PGOU de Urretxu referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que, de acuerdo con el análisis efectuado de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se concluye que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los términos que se establecen en el apartado segundo de este informe ambiental estratégico*”, estableciendo seguidamente el condicionado a incorporar al plan. Se señala expresamente que el DAE, completado de acuerdo con lo dispuesto en el IAE, se encuentra entre los documentos constitutivos de la Modificación de Plan que se formula.

En dicho contexto se han trasladado asimismo al Ayuntamiento los informes sectoriales emitidos en el procedimiento de consultas previas que seguidamente se relacionan uno a uno y a cuyo contenido se hace referencia.

Por parte de la Comisaría de Aguas de la C.H.C.O.A. con fecha 27 de setiembre de 2024 se señala que no procede su pronunciamiento en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica y se da cuenta de que *“el municipio de Urretxu está integrado en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa (Gipuzkoako Urak) dentro del Sistema de Abastecimiento del Alto Urola el cual está compuesto por el embalse y la ETAP de Barrendiola en el municipio de Legazpi”*. Se añade que *“en este sentido, aunque los manantiales del monte Irimo se han utilizado para abastecer a la población de Urretxu, hecho que continúa en la actualidad, el principal abastecimiento proviene del embalse de Barrendiola (T.M. de Legazpi) siendo la estación de tratamiento de agua potable de Barrendiola donde se potabiliza esta agua. En relación a todo lo anterior, se comprueba que los recursos hídricos con los que se abastece el municipio de Urretxu no proceden de cuencas gestionadas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico”*.

Por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco con fecha 17 de octubre de 2024 se informa que se recomienda mantener la iglesia de la Caridad en la nueva ordenación. Se señala al respecto que tanto la ordenación que ahora se propone modificar como la prevista ahora requieren abordar el derribo de ambas edificaciones, que dichos derribos ya se han realizado, y que dichas edificaciones no estaban catalogadas.

Por parte de la Dirección de emergencias y meteorología del Gobierno Vasco con fecha 11 de octubre de 2024 se informa de los riesgos que pueden concurrir y se precisan, en particular, las condiciones pluviométricas a considerar con ocasión de la formulación del proyecto de urbanización. En el presente documento se incorporan los aspectos apuntados en el informe.

Por parte de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco con fecha 10 de octubre de 2024 se informa favorablemente la iniciativa y se propone la incorporación de medidas preventivas y correctoras. En el presente documento se incorporan dichas medidas.

Por parte de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco con fecha 25 de setiembre de 2024 se señala que no se considera necesario emitir informe en relación con el expediente.

Por parte de la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 16 de octubre de 2024 se informa que las edificaciones correspondientes a la iglesia de la Caridad y al chalet Orbegozo constan en el listado de inmuebles propuestos para su protección de noviembre de 2020 de Ondarea (Gobierno Vasco) y se plantea que se tenga en cuenta este extremo. Se señala al respecto que tanto la ordenación que ahora se propone modificar como la prevista ahora requieren abordar el derribo de ambas edificaciones, que dichos derribos ya se han realizado, y que dichas edificaciones no estaban catalogadas.

Por parte del departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 8 de noviembre de 2024 se informa que señala que en las condiciones que concurren no procede emitir informe por su parte.

Por otra parte, con fecha de 19 de noviembre de 2024, se convocó una sesión de participación ciudadana en el Ayuntamiento en la que se expuso el alcance de la propuesta y se debatió al respecto, cabiendo destacar el interés advertido en relación con el desarrollo de la iniciativa y en los tiempos previstos para su completa ejecución. En el anejo 3 se recoge el acta correspondiente a dicha sesión.

Paralelamente, se ha tramitado un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento para el desarrollo de la iniciativa que se ha expuesto oportunamente a exposición pública.

Elaborado en ese marco, el objeto de este documento es el de modificar el régimen urbanístico establecido para el ámbito de Gainzuri-Convento, ya delimitado en el planeamiento general municipal vigente, con el objeto de dar respuesta al objetivo municipal enunciado, esto es, a garantizar la viabilidad de la actuación a corto plazo. Para ello, se plantea un aumento de la edificabilidad urbanística asignada al ámbito, a la vez que resulta algún reajuste puntual de la ordenación pormenorizada.

Se elabora en respuesta al encargo de los trabajos al equipo que suscribe. El documento recoge tanto la ordenación estructural como la pormenorizada del ámbito, e incorpora las evaluaciones del mismo precisas.

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

El ámbito “11.1 Gainzuri-Convento” cuenta con una localización central en el área urbana del municipio, lindante con la calle Labeaga. Su situación y emplazamiento se ilustran en el plano I.1 y en el siguiente gráfico. Su superficie es de 6.369 m<sup>2</sup>.



Como se ilustra en los planos I.2 y I.3, el ámbito acogía diversas edificaciones (edificaciones del convento, villa, edificios auxiliares...). Linda al sur con la calle Labeaga, al norte con la calle Sorginzulo, al este con el colegio de Gainzuri y al oeste con diversas parcelas residenciales consolidadas. El desnivel entre el punto más bajo del subámbito (la calle Labeaga, 355 m.) y el más alto (la calle Sorginzulo, 378 m.) es de 23 metros.

Se trata de un lugar antropizado, insertado en la trama urbana municipal, en el que el PGOUU proyecta su transformación. Se localiza en el ámbito “A.U. 11 Gainzuri-Mundo Mejor” delimitado por el PGOUU (ver plano I.4). Las condiciones de edificación actualmente establecidas se recogen en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 21 de julio de 2022 que se ilustra gráficamente en el plano I.5.

El parcelario del subámbito se ilustra en el plano I.6. En el puede observarse que se adecua a la nueva configuración parcelaria resultante de la ordenación del PGOUU, dado que el subámbito cuenta con proyecto de reparcelación aprobado el 20 de enero de 2023.

### III. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.

#### 1. Disposiciones legales generales de referencia.

Esta Modificación del PGOUU se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas.

De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

- \* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); y la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
    - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
    - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
    - . Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en la CAPV:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015<sup>1</sup>
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- \* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
  - Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
    - . Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
    - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
    - . Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
    - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

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

- Disposiciones vigentes en materia de ruido:
  - . Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
  - . Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
  - . Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
  
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
  
- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
  
- Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, de 28 de junio de 2022.
  
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, etc.
  
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
  
- Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
  - . Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
  - . Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
  - . Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
  
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
  
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
  
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, y Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la anterior.
  
- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
  
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.

- Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial (Orden de 12 de febrero de 2009), Decreto 80/2020, de 28 de junio, de habitabilidad, etc.
- \* Instrumentos de ordenación territorial vigentes de aplicación en el caso que nos ocupa:
  - Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
  - Plan Territorial Parcial del área funcional del Goierri, aprobado definitivamente el año 2009, actualmente en proceso de revisión.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente mediterránea (aprobación definitiva: 2013), y sus modificaciones aprobadas.
- \* Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental; Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco; Agenda Urbana Bultzatu 2050; etc.

## **2. El planeamiento urbanístico vigente y los documentos promovidos en su desarrollo.**

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

De acuerdo con la Norma Urbanística Particular del PGOUU vigente correspondiente al "A.U. 11 Gainzuri-Mundo Mejor" (anejo 1), el subámbito "11.1 Gainzuri-Convento" cuenta con 6.369 m<sup>2</sup>. Dicho subámbito se clasifica como suelo urbano y se califica globalmente como suelo residencial.

Por otra parte, la edificabilidad urbanística prevista en el subámbito "11.1 Gainzuri-Convento" es de 7.500 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, de los que 2.430 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública (al 50% sociales y tasadas) y 1.070 m<sup>2</sup>(t) a otros usos autorizados (terciarios, incluidos portales y elementos comunes), lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 65 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m<sup>2</sup>(t). Así, 1.215 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 1.215 m<sup>2</sup>(t) a viviendas de protección pública tasadas.

En desarrollo del PGOUU se han tramitado y aprobado definitivamente los siguientes documentos urbanísticos referidos al subámbito:

- Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 21 de julio de 2022.
- Convenio de Concertación, aprobado mediante resolución de Alcaldía de 16 de septiembre de 2022.
- Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado definitivamente mediante resolución de Alcaldía de 14 de octubre de 2022.
- Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente mediante resolución de Alcaldía de 20 de enero de 2023.
- Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 26 de mayo de 2023.

Así, es el referido Estudio de Detalle quién define las condiciones de edificación en la parcela residencial definida por el PGOUU. En el plano I.5 se ilustran gráficamente dichas condiciones.

De todo ello resulta que se cuenta con los oportunos proyectos de gestión y ejecución para el desarrollo del subámbito.

No obstante, la coyuntura advertida demanda que se favorezca la viabilidad de la actuación, lo que lleva a promover este expediente, procurando una edificabilidad mayor, en cualquier caso, razonable.

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

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

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

- \* Documento "1. Memoria".
  - Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
  - Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del plan a la planificación territorial vigente".
  - Documento "1.3. Evaluación del impacto de género".
  - Documento "1.4. Evaluación del impacto lingüístico".
  - Documento "1.5. Evaluación ambiental estratégica".  
Incluye estudio de ruido y estudio de sostenibilidad energética.
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas":
- \* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución y Programa de Actuación".
- \* Documento "4. Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica".
- \* Documento "5. Planos".
- \* Documento "6. Resumen Ejecutivo".

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

El hecho de que este plan determine la ordenación pormenorizada del ámbito justifica la inclusión en él del documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución", propio de los planes de esa naturaleza.

## **V. ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.**

El PGOUU y el referido Estudio de Detalle son el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural, pormenorizado y de edificación en el subámbito objeto de la Modificación que se plantea, tal y como se ha expuesto en el apartado III.2.

Así, se trata de una actuación en suelo clasificado en la actualidad como urbano. Por otra parte, se trata de un suelo calificado globalmente de forma predominante como residencial, en el que está asimismo definida la ordenación pormenorizada. Todo ello se ilustra en el plano I.4.

Las condiciones de edificación se precisan por su parte en el Estudio de Detalle aprobado para el subámbito, como se ilustra en el plano I.5.

En la actualidad, el planeamiento vigente prevé un nuevo desarrollo residencial destinado a la ejecución de 25 viviendas de protección pública (de protección social y tasadas, al 50%) y de 40 viviendas libres.

El ámbito cuenta con los espacios libres y demás otras dotaciones públicas previstas en la legislación de aplicación en la materia. Como se justifica más adelante, resultan suficientes para responder al aumento de la edificabilidad que se propone.

La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante es de 7.500 m<sup>2</sup>(t), tal y como se recoge en la norma urbanística particular del ámbito que se reproduce en el Anejo I.

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

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

Así, la iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, así como, seguidamente, a la iniciación y la formulación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana por resolución de alcaldía de 6 de setiembre de 2024.

Se concretan, en particular, en el aumento de la edificabilidad urbanística asignada al ámbito, y en la concreción de las condiciones de edificación correspondientes, así como en la justificación de las dotaciones públicas precisas y del cumplimiento de los estándares de aplicación en consecuencia. A resultas de la habilitación en el viario de plazas de aparcamiento al aire libre se reajusta puntual y complementariamente la ordenación de las dotaciones públicas: parcelas destinadas a viario y equipamiento, manteniendo su condición de públicas.

Se incorporan, además, las medidas recogidas en el informe ambiental estratégico y en los informes emitidos en el procedimiento hasta la fecha de acuerdo con cuanto se justifica y recoge en este documento.

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

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

- Alternativa "0":

Se corresponde con la alternativa que supone mantener la actual ordenación. Se corresponde con la ordenación establecida en el Estudio de Detalle vigente (plano I.5). Supone la consolidación de la actual ordenación, de forma que no se favorecen las condiciones de viabilidad de la actuación. De ello resulta, por otra parte, que no cabe dar respuesta al objetivo municipal de atender a la demanda de vivienda en el municipio y, en particular, de vivienda de protección pública, por cuestionarse la viabilidad de la actuación es la actual coyuntura.

- Alternativa "1":

Responde al objetivo de aumentar la edificabilidad urbanística sobre rasante en el subámbito. Prevé tanto el aumento de la edificación destinada a viviendas libres como de aquella con destino a viviendas de protección pública y se ilustra gráficamente en el plano II.3. Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados, aumentándose razonablemente la intensidad del uso residencial en tan sólo 10 viviendas (supone un aumento de alrededor del 15% del número de viviendas y menor de la edificabilidad urbanística), y que facilita la viabilidad de la actuación, a la vez que da lugar a una mayor densidad. Supone básicamente la disposición de una planta más en una parte de la edificación ordenada, además de una mayor ocupación en las demás plantas del uso predominante residencial.

Se propone descartar la alternativa "0" por no responder al objetivo municipal y optar por la alternativa "1".

### **VIII. ORDENACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE.**

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

Así, se propone consolidar la clasificación del suelo y la calificación global del suelo actuales (plano II.1), ajustar la calificación pormenorizada a resultados del contenido del Estudio de Detalle aprobado (plano II.2) y consolidar asimismo tanto las condiciones de gestión del subámbito, (plano II.2) como la zonificación acústica (plano II.5).

El reajuste de la calificación pormenorizada, que deberá recogerse asimismo en la correspondiente modificación del vigente proyecto de parcelación, consiste en la ampliación del sistema de espacios libres locales a 1.073 m<sup>2</sup>, en la reducción puntual de la parcela de equipamiento a 1.750 m<sup>2</sup> y en el destino a viario público de una superficie de 1.130 m<sup>2</sup>, consolidándose la suma de la superficie de las dotaciones públicas resultantes que es consiguientemente la misma que en el Plan General que se modifica.

Se redefinen por otra parte las condiciones de edificación sobre rasante de forma que permitan acoger el aumento de la edificabilidad planteado, que se cuantifica en 1.000 m<sup>2</sup>(t) residenciales con destino a viviendas a añadir, que suponen un aumento del 13,33%. La nueva propuesta referida a las condiciones de edificación se ilustra gráficamente en el plano II.3.

De esa nueva edificabilidad urbanística 200 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales (20%) y otros 200 m<sup>2</sup>(t) a viviendas de protección pública tasadas (20%).

Como resultado de todo ello, y como se justifica más adelante, la superficie total destinada a dotaciones públicas se consolida.

Se consolida también la ordenación propuesta en materia de infraestructuras de servicios, en particular las de abastecimiento de agua y saneamiento y drenaje, tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.4. En el Anejo 4 se justifica la existencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento, sin perjuicio de la ratificación de ello por quién corresponda.

Así, resulta un nuevo desarrollo residencial, destinado a la ejecución de 29 viviendas de protección pública (de protección social y tasadas) y de alrededor de 46 libres. Contarán con sus correspondientes garajes bajo rasante.

#### **IX.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

El ámbito se corresponde con un suelo urbano no consolidado, situación que no se altera.

#### **X. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

Se consolidan las condiciones de gestión y ejecución previstas en el PGOUU vigente, sin perjuicio de los reajustes a implementar en los procedimientos ya abordados, a los que se ha hecho referencia en el epígrafe III.2 de esta memoria.

Corresponde en consecuencia ejecutar la actuación integrada identificada para el conjunto del subámbito dando respuesta a las cargas de urbanización establecidas en ese contexto.

Se prevé abordar la iniciativa en una única fase de ejecución de la propuesta. En el documento de directrices de organización y gestión de la ejecución se pormenoriza la programación propuesta.

Cabe señalar que, dado que el subámbito cuenta ya con proyecto de reparcelación aprobado, cómo se observa en el plano parcelario (plano I.6) que recoge la actual información catastral, las parcelas destinadas a dotaciones públicas locales (espacios libres, equipamiento y viario) ya han sido cedidas al Ayuntamiento, sin perjuicio de que esté pendiente su urbanización y de que se reajusten oportunamente una vez aprobado el presente documento.

Se estará asimismo según lo dispuesto en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad del ámbito.

#### **XI.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA.**

La viabilidad de la propuesta planteada se justifica oportunamente en el documento de estudio de viabilidad económica, señalándose aquí que la ampliación de la edificabilidad planteada garantiza dicha viabilidad, atendiendo a las cargas de urbanización que resultan. En esta misma línea, el convenio suscrito entre la promoción y el Ayuntamiento avala dicha viabilidad.

Asimismo, se considera que se dan las condiciones precisas para garantizar la sostenibilidad económica de la actuación; como se justifica en la memoria de sostenibilidad económica.

## **XII. PATRIMONIO CULTURAL.**

No existe en el ámbito elemento alguno de interés patrimonial.

Como ya se ha señalado se han derribado recientemente los edificios preexistentes en el ámbito. Éstos no contaban con protección alguna si bien, como se recoge en los informes a los que se ha hecho referencia en el epígrafe I, algunos de ellos constaban en algún inventario.

## **XIII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.**

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

El aumento de la intensidad del uso del ámbito que resulta favorece, a su vez, las condiciones de percepción, uso y seguridad y lleva a valorar favorablemente la propuesta desde la perspectiva que nos ocupa aquí. La concreción del alumbrado público, del mobiliario urbano, de los ascensores públicos previstos o de otras soluciones propias de la urbanización se remiten a los correspondientes proyectos de esta índole a tramitar con ocasión de la ejecución del plan.

## **XIV. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.**

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

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

## **XV. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, EL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO Y EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA.**

El documento ha sido adicionalmente sometido a su evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado y cuenta con el correspondiente IAE emitido con fecha de 29 de noviembre de 2024 por el Órgano Ambiental. Dicho informe acuerda *“no someter la modificación del PGOU de Urretxu referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que, de acuerdo con el análisis efectuado de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se concluye que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los términos que se establecen en el apartado segundo de este informe ambiental estratégico”*, y establece seguidamente el condicionado a incorporar al plan.

Así, el IAE plantea que la modificación del PGOU referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento y su documento ambiental estratégico incluirán las siguientes determinaciones:

1. *Medidas Protectoras y Correctoras y programa de supervisión del Documento ambiental estratégico.*

*Parece haber un error en la documentación presentada ya que, en el epígrafe X no se desarrollan las medidas que luego, según el epígrafe XI dedicado al programa de supervisión, se van a supervisar. Se deberán revisar ambos epígrafes para que, en el epígrafe X realmente se definan las medidas protectoras y correctoras que se considera necesario implementar a la vista de los impactos detectados y, en el XI, se establezcan con mayor nivel de detalle los controles para la supervisión de las mismas durante todo el desarrollo y ejecución de la modificación.*

*Respecto al tipo de medidas protectoras y correctoras a considerar en la modificación, teniendo en cuenta que sus impactos son muy similares a los de la ordenación ya evaluada en el PGOU, le será de aplicación las medidas ambientales que se establecieron en la ficha urbanística del ámbito AU.11 Gainzuri-Mundo Mejor: las especificadas en el capítulo III del Título Séptimo del documento de Normas Urbanísticas Generales y las establecidas en el apartado XI del estudio ambiental estratégico del PGOU. En consecuencia, se hará un extracto de las medidas contenidas en ambos documentos para incluir en el documento ambiental estratégico solo aquellas que sean de aplicación a los impactos que previsiblemente producirá la modificación.*

*Asimismo, se analizará la posibilidad de incorporar a la ordenación las siguientes dos medidas propuestas por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco y la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático respectivamente durante el periodo de consultas previas:*

- Conservación del Patrimonio Cultural. Mantener la iglesia de la Caridad en la nueva ordenación.*
- Vegetación. Conservar los ejemplares de arbolado de mayor interés situados en el subámbito, incorporándolos a los espacios libres previstos. Además, para el diseño y ejecución de dichos espacios libres, se tendrán en cuenta las pautas del Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles editado por IHOBE.*

2. *Integración e incorporación del documento ambiental estratégico en la modificación.*

- Se establecerá en la modificación que, entre sus documentos constitutivos, se encuentra el documento ambiental estratégico.*
- Se deberá mencionar en la normativa de la modificación que las medidas protectoras, correctoras y de integración ambiental, así como el programa de seguimiento ambiental recogidos en los apartados correspondientes del documento ambiental estratégico serán vinculantes y de obligado cumplimiento. Sus determinaciones, deberán, asimismo, concretar su desarrollo en los instrumentos de desarrollo de la modificación- proyectos de urbanización y edificación-. Con dicho fin, en ambos proyectos se incluirá un presupuesto para asegurar la puesta en marcha tanto de dichas medidas como del programa de seguimiento ambiental y se establecerán los responsables de su ejecución.*

En consecuencia, con la salvedad de cuanto se ha señalado en el epígrafe I en relación con la iglesia de la Caridad, y de cuanto se recoge en el propio DAE en relación con la dificultad de mantener la vegetación preexistente, se propone incorporar al DAE y al Plan las erratas advertidas, así como las medidas propuestas.

Adicionalmente, se incorpora al DAE el correspondiente estudio de sostenibilidad energética.

## **XVI. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, además de exponerse la propuesta en la web municipal, el 19 de noviembre de 2024 se convocó una sesión de participación ciudadana en el Ayuntamiento en la que se expuso el alcance de la propuesta y se debatió al respecto, cabiendo destacar el interés advertido en relación con el desarrollo de la iniciativa y con los tiempos previstos para su completa ejecución. En el anejo III se recoge el acta correspondiente a dicha sesión.

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

## **XVII. PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PLANTEADO.**

La programación de la ejecución de la iniciativa se concreta en el documento de directrices de organización y gestión de la ejecución, al que nos remitimos.

Se señala aquí que, una vez aprobada la modificación del PGOU, se procederá de forma inmediata a tramitar las modificaciones de los documentos aprobados en materia de gestión y ejecución referidos en el epígrafe III.2 que resulten precisas.

El objetivo no es otro que el de dar continuidad a la actuación con el objeto de que pueda avanzarse, en particular, en la ejecución de las viviendas de protección pública que ya han sido objeto de calificación provisional por parte del Gobierno Vasco, cuyo procedimiento de adjudicación está asimismo concluido y publicado con fecha de 27 de marzo de 2023, así como en la urbanización del subámbito.

La ejecución del ámbito se impulsa desde la iniciativa privada.

## **XVIII. IDENTIFICACIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACION PLANTEADA.**

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

- \* Consolidar la clasificación del suelo como urbano.
- \* Consolidar la calificación global del ámbito como residencial.
- \* Definir la nueva edificabilidad urbanística sobre rasante que se propone.
- \* Consolidar la ordenación pormenorizada, sin perjuicio del reajuste puntual de las parcelas públicas.
- \* Consolidar las condiciones de gestión.
- \* Concretar las nuevas condiciones de edificación.

A tal efecto, el documento concreta la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante.

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

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

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

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

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

La nueva asignación de la edificabilidad urbanística que resulta de este documento tiene un alcance estructural y, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste en el ámbito objeto de la actuación requiere la formulación de un documento de planeamiento general, como el que se plantea.

La actuación responde al interés público que garantiza la decisión del Pleno de iniciar este procedimiento.

### **2. Adecuación del proyecto a las previsiones del artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.**

Las propuestas de este documento tienen incidencia en el aumento de la edificabilidad residencial por lo que se requiere una mayor dotación para el sistema general de espacios libres. En el epígrafe 6 siguiente se da respuesta a dicho requisito.

### **3. Adecuación de la iniciativa a las previsiones de las D.O.T.**

La propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT y, en particular, a la cuantificación máxima establecida para los nuevos desarrollos residenciales.

Cabe precisar al respecto que, como se recoge en el PGOUU, se limita la oferta residencial en el municipio a 690 nuevas viviendas, habiéndose previsto en origen 391 nuevas viviendas. En consecuencia, la propuesta supone la ordenación de 10 viviendas más que dan lugar a un total de 401, cifra significativamente inferior al máximo establecido precitado.

### **4. Adecuación de la iniciativa a las previsiones del PTP del A.F. de Goierri.**

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

### **5.- El estándar de vivienda protegida.**

El subámbito de Gainzuri-Convento responde en la actualidad a la demanda de vivienda protegida propia del ámbito. En consecuencia, en la nueva formulación del plan para el ámbito deberá responderse análogamente teniendo en cuenta el aumento de la edificabilidad.

Dado que la nueva edificabilidad adicional prevista es de 1.000 m<sup>2</sup>(t), a la dotación actualmente prevista hay que añadirle 200 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública sociales (20%) y otros 200 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública tasadas (20%).

Ello supone que la dotación total que resulta es de 1.415 m<sup>2</sup>(t) para las viviendas de protección pública sociales y de 1.415 m<sup>2</sup>(t) para las viviendas de protección pública tasadas.

Ello responde a lo dispuesto en la Ley 2/2006 y en la nueva legislación de aplicación en materia de vivienda.

## **6. El estándar de espacios libres generales (S.G.).**

El aumento de la edificabilidad urbanística residencial previsto en el documento, de 1.000 m<sup>2</sup>(t), demanda la previsión de 200 m<sup>2</sup> con destino a espacios libres generales (F.2) ( $5 \times 1.000 / 25$ ).

Ante el escaso alcance de dicha superficie y teniendo en cuenta que en suelo urbano el PGOUU cuenta con un excedente de 2.007 m<sup>2</sup> (43.557 – 41.550), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.2.B de las Normas Urbanísticas del Plan General, se propone que el Ayuntamiento acuerde en relación con el expediente que dicho exceso cubre suficientemente la dotación.

## **7. La edificabilidad urbanística mínima y máxima.**

La edificabilidad prevista se ajusta a los parámetros de aplicación en la materia.

La edificabilidad urbanística propuesta sobre rasante que resulta asciende a 8.100 m<sup>2</sup>(t) y supone una edificabilidad zonal de alrededor de 1,27 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>, superior a 0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> e inferior a 2,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

Se cumple consiguientemente con los límites establecidos.

## **8. Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales.**

De acuerdo con lo dispuesto hasta la fecha en el artículo 6 del vigente Decreto de estándares urbanísticos, la ordenación dará respuesta a las nuevas dotaciones locales correspondientes en materia de espacios libres, equipamientos, aparcamientos y vegetación.

El Plan General vigente señala para el subámbito Gainzuri-Convento que, en atención a la superficie del subámbito (6.369 m<sup>2</sup>) y al aumento de la edificabilidad que resultaba en el mismo, estimado en 5.195 m<sup>2</sup>(t) (6.430 + 1.070 – 1.948- 357), se requiere una superficie con destino a espacios libres locales de 955 m<sup>2</sup> y una superficie con destino a dotaciones locales de 1.039 m<sup>2</sup>, ordenándose expresamente por el Plan General vigente 969 m<sup>2</sup> con destino a espacios libres locales y una parcela de 1.784 m<sup>2</sup> con destino a dotaciones públicas. El vigente Plan General añade que, en consecuencia, se da cumplimiento en el subámbito a los estándares de aplicación, produciéndose un superávit de 14 m<sup>2</sup> de espacios libres y de 745 m<sup>2</sup>(t) con destino a otras dotaciones locales.

En la nueva situación que concurre a resultas de la modificación que se plantea, la superficie del ámbito no se altera por lo que se requiere una superficie con destino a espacios libres locales de 955 m<sup>2</sup>. Por otra parte, en atención al aumento de la edificabilidad residencial sobre rasante en 1.000 m<sup>2</sup>(t), resulta, a los efectos de la consideración del estándar estimado, un aumento de la edificabilidad previamente materializada que pasa a ser de 6.195 m<sup>2</sup>(t) ( $7.500 - 1.948 - 357 + 1.000$ )<sup>1</sup>, por lo que se requiere una superficie con destino a otras dotaciones locales de 1.239 m<sup>2</sup> ( $5 \times 6.195 / 25$ ).

---

<sup>1</sup> 1.948 y 357 m<sup>2</sup>(t) son las edificabilidades respectivas de las dos edificaciones preexistentes en el ámbito.

La ordenación pormenorizada que resulta de este documento y que se ilustra gráficamente en el plano II.2 ordena 1.073 m<sup>2</sup> con destino a espacios libres (mayor de 955 m<sup>2</sup>) y 1.750 m<sup>2</sup> con destino a parcela de equipamiento (mayor que 1.239 m<sup>2</sup>), además de otros 1.130 m<sup>2</sup> con destino a otras dotaciones públicas correspondientes al viario (rodado, peatonal, ascensores públicos, etc.).

Adicionalmente deben habilitarse 100 plazas de aparcamiento en la parcela residencial (7.073 x 0,35/25), y conservarse o plantarse un total de 74 árboles (75 -1).

Por tanto, se cumple con el estándar mínimo establecido, resultando un superávit de 118 m<sup>2</sup> de espacios libres y de 511 m<sup>2</sup> de parcelas de equipamiento.

Las características del subámbito hacen por lo tanto posible el cumplimiento de los estándares locales mediante la ordenación y urbanización material del propio subámbito.

Así, se propone consolidar la ordenación pormenorizada vigente, de acuerdo con la que las dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos suman 2.823 m<sup>2</sup>, y las dotaciones públicas correspondientes a la red viaria suman 1.130 m<sup>2</sup> adicionales, representando en su conjunto el 62% de la superficie del subámbito.

#### **9. No necesidad de la tramitación de un Avance de planeamiento.**

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

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

En cualquier caso, como ya se ha adelantado, se ha mantenido ya un primer contacto preliminar con la ciudadanía tal y como se recoge en el acta correspondiente que se adjunta en el Anejo III.

Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento ratificar esta propuesta.

#### **10. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.**

La propuesta se ajusta a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal, tal y como se justifica expresamente en el Anejo 5.

### **XX.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS. RESUMEN EJECUTIVO**

Esta iniciativa afecta al subámbito que se identifica gráficamente en el plano I.1. Se trata del subámbito de "11.1 Gainzuri-Convento" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (PGOUU).

Tiene por objeto propiciar, en la actual coyuntura, una solución viable, así como sostenible, para el desarrollo del subámbito de "11.1 Gainzuri-Convento".

Ello se concreta en la densificación del ámbito, en particular, en el aumento de la edificabilidad urbanística asignada al mismo.

Así, se propone ampliar la cuantía de 65 viviendas previamente previstas a 75, consolidando las calificaciones global y pormenorizada, sin perjuicio de un pequeño reajuste en esta última, así como la clasificación del suelo y las condiciones de gestión (actuación integrada). Del nuevo total de viviendas al menos 15 serán de protección pública social y 14 tasadas.

La ordenación da lugar a las siguientes parcelas:

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| - a.2/11.1.1 residencial:      | 2.416 m <sup>2</sup> |
| - c./11.1.1 equipamiento:      | 1.750 m <sup>2</sup> |
| - d.2./11.1.1 espacios libres: | 1.073 m <sup>2</sup> |
| - e.1/11.1.1 viario:           | 1.130 m <sup>2</sup> |

En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

**Anejo 1**

**Norma Urbanística Particular del ámbito de Gainzuri-Convento  
(PGOU de Urretxu)**

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
“AU.11 GAINZURI- MUNDO MEJOR”.

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento dotacional y residencial situado en la ladera del monte Irimo. Acoge así el polideportivo, las instalaciones de la escuela de Gainzuri y un convento, además de los desarrollos residenciales de Mundo Mejor, Basagasti y Sorginzulo, habiéndose propiciado con estos dos últimos la integración del primero en la trama urbana, si bien resulta preciso mejorar las condiciones de accesibilidad a estos barrios altos del área urbana, por otra parte, muy próximos a la calle Labeaga.

Su superficie es de 40.951 m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de sus usos, incluida la resultante de las actuaciones más recientes (Basagasti, Sorginzulo...), sin perjuicio de que se propicien obras de rehabilitación de las mismas que incluyan además mejoras de las condiciones de accesibilidad universal, fundamentalmente en Mundo Mejor.
- \* Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- \* Mejora de las condiciones de accesibilidad a los barrios altos, implementando las medidas en materia de implantación de medios mecánicos que se plantean en el Plan de Accesibilidad del municipio, y en este Plan General, dando un paso adicional en la línea de las medidas planteadas en su día con la apertura de la escalera de Labeaga a Gainzuri, en la línea de la solución en ejecución entre Kalerrota y Labeaga.
- \* Sustitución del convento y de la edificación residencial unifamiliar colindante con éste por un desarrollo residencial que dé respuesta precisamente a la mejora de las condiciones de accesibilidad a los barrios altos y a la zona alta de la parcela escolar pública de Gainzuri. La ordenación prevé además la delimitación de una parcela de 1.784 m<sup>2</sup> con destino a dotación de equipamiento público junto a la calle Labeaga y de una parcela residencial a media ladera apoyada en la prolongación a realizar de un vial en fondo de saco hasta la escuela de Gainzuri. Se propone a tal efecto la delimitación del subámbito “11.1 Gainzuri-convento” de 6.369 m<sup>2</sup> de superficie, delimitado en el gráfico “1.1 Identificación, delimitación y ordenación, sin perjuicio de que las obras de mejora de la accesibilidad a los barrios altos se extiendan fuera del subámbito en suelo público. La parcela residencial permite acoger 25 viviendas de protección pública (sociales y tasadas) y 40 viviendas libres, sustituyendo al equipamiento privado del convento y a la villa unifamiliar preexistentes.  
Se establecen para ello un plazo máximo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor de este Plan General para la formulación, presentación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y un plazo máximo de cuatro años a contar desde la misma fecha de referencia para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del mismo a realizar por parte de la iniciativa privada. Dado el alcance de los objetivos que se contemplan en la actuación, el incumplimiento de dichos plazos facultará al Ayuntamiento ya a actuar por el sistema de cooperación o, incluso, mediante la ocupación directa, ya incluso a proceder a modificar el Plan General con aquella finalidad.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

##### 1.1.-Zona “A.2/11 Zonas de Edificación abierta”. .....Sup. 40.951 m<sup>2</sup>

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

- En el Subámbito “11.1 Gainzuri-convento”: .....7.500 m<sup>2</sup>(t).

- En el resto del ámbito:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

- . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.2. Zonas residenciales de Edificación Abierta”.

En particular las asociadas a la calificación como viviendas de protección pública de 2.430 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial en el subámbito 11.1.

##### 1.2.-Zona “C/11 Equipamiento Comunitario (SG)”. .....Sup. 9.578 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

##### 1.3.-Zona “E.1/11 Red viaria (SG)”. .....Sup. 1.718 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

El Programa de Actuación Urbanizadora para la actuación en el subámbito “11.1 Gainzuri-convento” se formulará y presentará ante el Ayuntamiento por la iniciativa privada para su aprobación en un plazo máximo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor de este Plan General y las obras de urbanización y edificación a realizar se ejecutarán por parte de la iniciativa privada en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la misma fecha de referencia. Dado el alcance de los objetivos que se contemplan en la actuación, el incumplimiento de dichos plazos facultará al Ayuntamiento a actuar por el sistema de cooperación o, incluso, mediante la ocupación directa.

Las licencias de edificación en el subámbito de Gainzuri-convento deberán solicitarse dentro de un plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor el Plan General.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el resto del ámbito.

#### IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

##### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

##### 1.1.- Subámbito “11.1. Gainzuri-convento”.

###### - Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

###### - Condiciones de parcelación urbanística.

La parcela residencial identificada en el subámbito “11.1 Gainzuri-convento” podrá subdividirse en parcelas que cuenten al menos con un frente mínimo de 9,00 metros al nuevo viario proyectado.

###### - Edificabilidad.

###### \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 7.500 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

###### \* Condiciones de uso:

- Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.2. Zonas de Edificación Abierta”.
  - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
    - . Edificabilidad residencial ordenada: 6.430 m<sup>2</sup>(t).
    - . Edificabilidad residencial preexistente: 357 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (incremento):
      - \* Vinculada al régimen de la vivienda de protección pública, social y tasada (edificabilidad mínima, 40%): 2.430 m<sup>2</sup>(t).  
(viviendas de protección pública social: 1.215 m<sup>2</sup>(t) como mínimo)
      - \* De promoción libre (edificabilidad máxima, 60%): 3.643 m<sup>2</sup>(t).
      - \* Total incremento (100%): 6.073 m<sup>2</sup>(t).
- Como mínimo, el 20% del incremento de la edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección social (1.215 m<sup>2</sup>(t)).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios, incluidos portales y elementos comunes): 1.070 m<sup>2</sup>(t).

- Condiciones de edificación.

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular. La localización del ascensor público previsto entre los dos bloques a priori distinguidos podrá desplazarse, preferiblemente hacia el sur, en su caso.

Se prevé en consecuencia un perfil sobre rasante de planta baja y cinco altas de vivienda, sobre tres plantas de sótano.

- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

- Condiciones particulares de dominio.

- \* Las reflejadas en el plano "III.3" de este PGOU y en los gráficos de esta Norma Particular. Sobre la parcela residencial se dará continuidad a la acera y se ordenarán aparcamientos, una y otros contarán con servidumbre de uso público, así como los porches proyectados. Los ascensores públicos y las pasarelas previstas o las soluciones que finalmente se concreten para ellos estarán asimismo sometidos a servidumbre de uso público.

## 1.2.- Resto del ámbito.

- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

- Edificabilidad.

\* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Condiciones de edificación.

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
  
- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
  
- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano “III.3” de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- \* Las parcelas de tipología “c. Equipamiento comunitario” de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- \* Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.
- \* El subámbito “11.1 Gainzuri-convento” que tiene la consideración de suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.7 Suelos potencialmente contaminados.

Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- \* CS.8 Áreas Acústicas.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento “2.3 Catálogo” de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

## **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En el Subámbito “11.1 Gainzuri-convento” se procederá a la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora, y de los correspondientes proyectos de urbanización y gestión. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General. Éste determinará el régimen de urbanización a promover en desarrollo de este Plan General. Se prevé la actuación por el sistema de concertación sin perjuicio de que, en atención al alcance de la propuesta, la Administración opte por el sistema de cooperación o por la ocupación directa si no se interviene en plazo por parte de la iniciativa privada.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
  - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
  - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
  - Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan (artículos 101 y siguientes).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* El subámbito “11. 1 Gainzuri-convento” conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Integrada. El Programa de Actuación Urbanizadora a formular en él será promovido y aprobado dentro de los seis primeros meses de vigencia de este Plan General.
- \* En el subámbito “11. 1 Gainzuri-convento” se califican como disconformes con el planeamiento las edificaciones e instalaciones preexistentes reflejadas en los correspondientes gráficos de la presente Norma Particular que se proponen sustituir por las nuevas ordenaciones proyectadas (convento y vivienda unifamiliar, en particular).
- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan (artículos 101 y siguientes).

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos “3.1 Estudio de viabilidad económica” y “3.3 Programa de Actuación”.

En el subámbito “11.1 Gainzuri-convento” las características y los condicionantes del subámbito hacen posible el cumplimiento de los estándares preceptivos. Así, se ordenan 969 m2 con destino a espacios libres locales y 1.784 m2 con destino a otras dotaciones públicas, además del viario. La urbanización incluirá la dotación de árboles precisa, y en la parcela residencial acogerá al número de plazas de garaje asimismo precisas.

La urbanización a realizar en el subámbito “11.1 Gainzuri-convento” incluye la implantación de los dos ascensores públicos previstos, sin perjuicio de su concreta localización, así como de las pasarelas que han de completarse fuera del subámbito con la finalidad de completar la conexión de la calle Labeaga con los barrios altos sin barreras urbanísticas.

- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento “3.1 Estudio de viabilidad económica”.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental de aplicación son las especificadas en el Capítulo III del Título Séptimo del documento de Normas Urbanísticas Generales (Ordenanzas de Protección Ambiental) y las establecidas en el apartado XI del estudio ambiental estratégico.

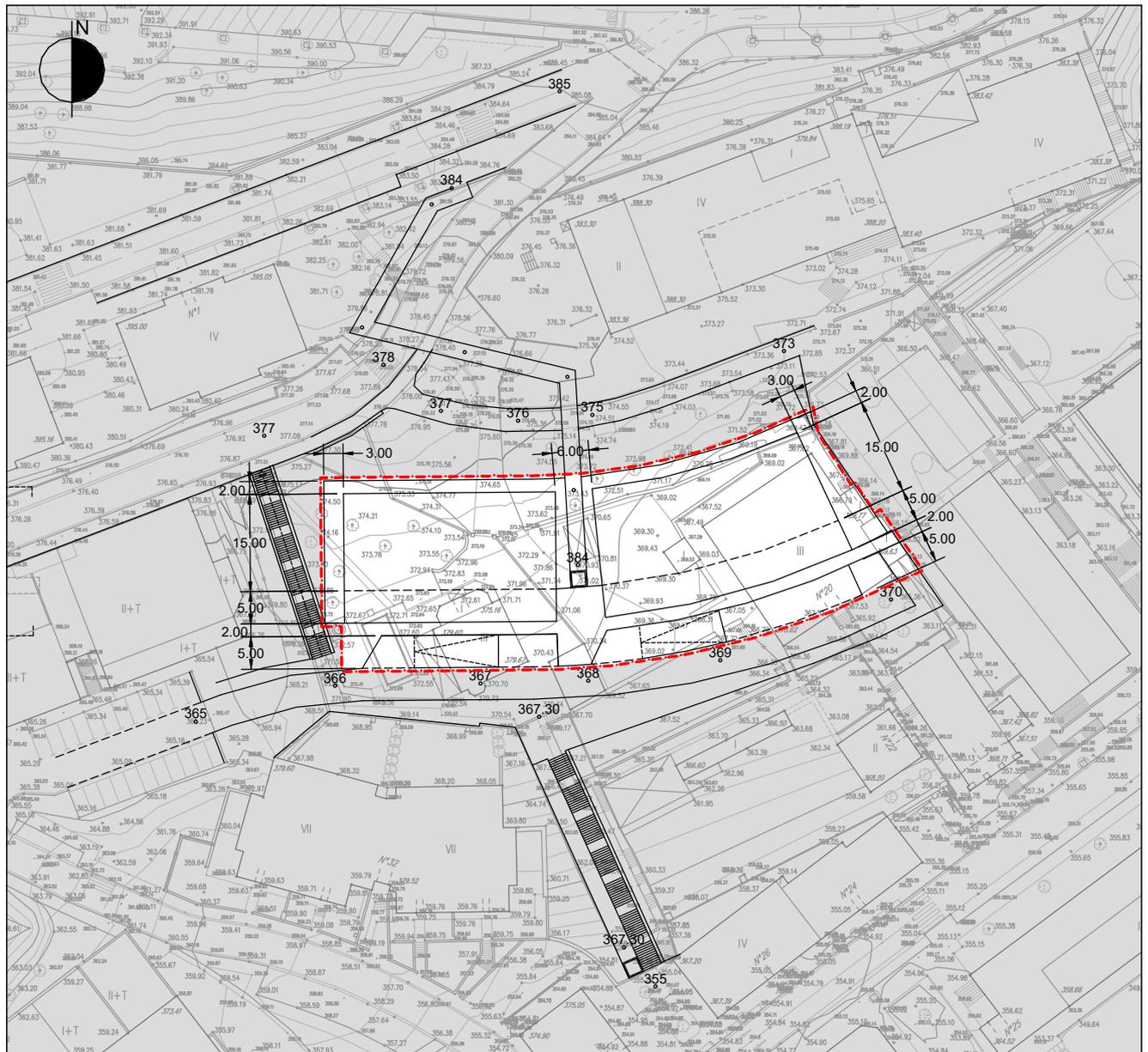
Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

#### **IX.- GRÁFICOS.**

- Subámbito “11.1 Gainzuri-convento”.

- 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
- 2.- Zonificación pormenorizada.
- 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 3.1.- Parcela “a.2/11.1.1”

AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR  
PARTZELA/PARCELA  
**a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

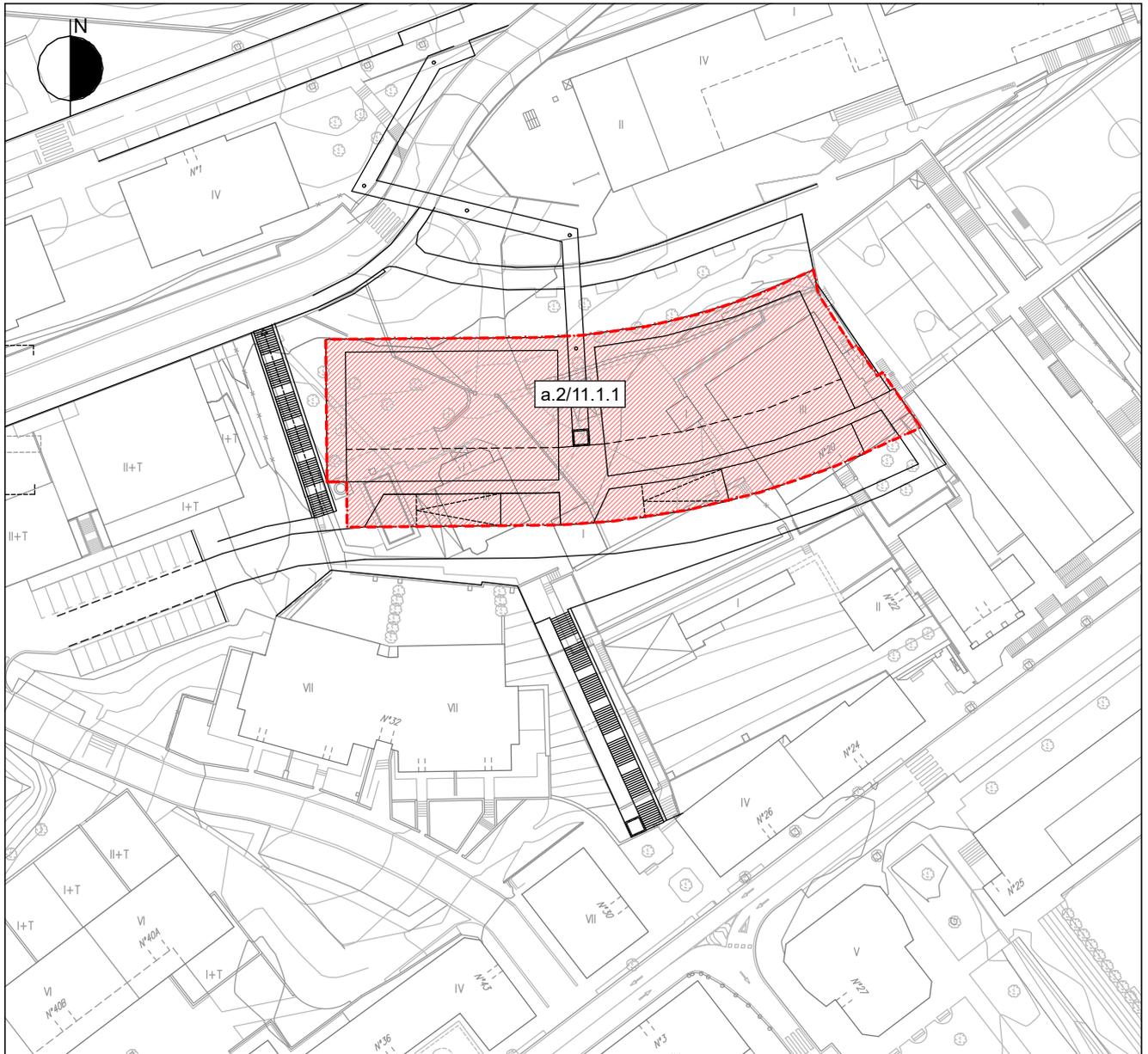
PARTZELAREN MUGA --- LÍMITE DE PARCELA  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 360 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



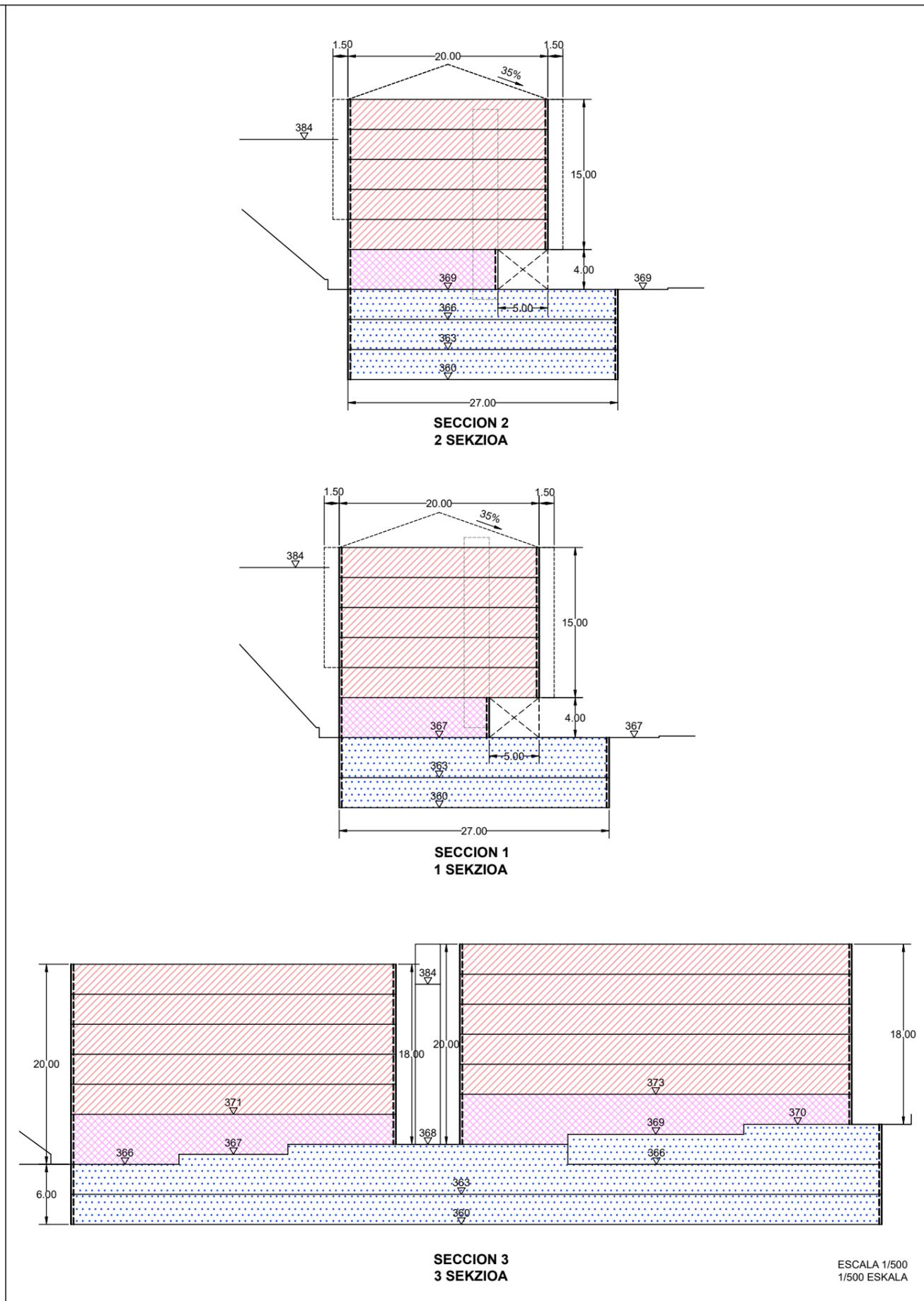
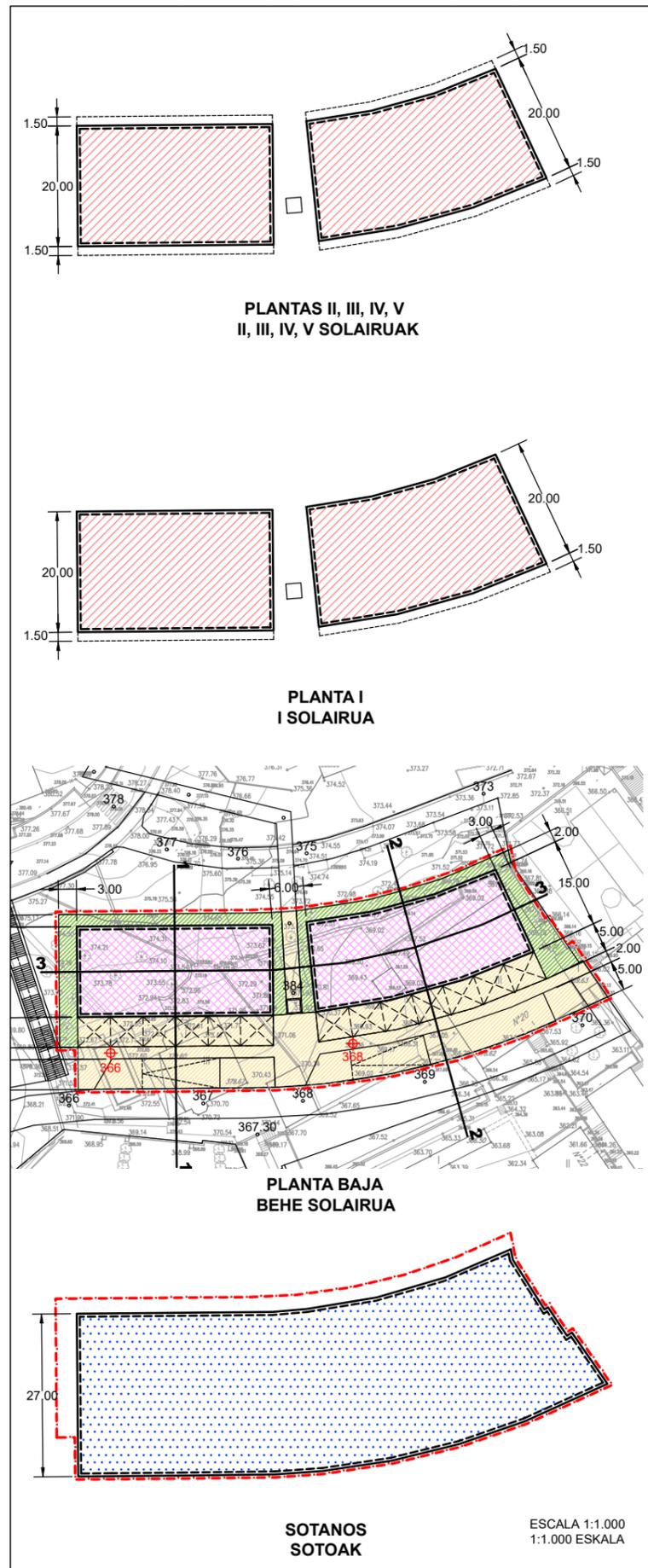
AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR  
PARTZELA/PARCELA  
**a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - LÍMITE DE PARCELA  
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



**AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR  
 PARTZELA/PARCELA  
 a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOIA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

**GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
 PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



**Anejo 2**

**INFORMA AMBIENTAL ESTRATÉGICO EMITIDO POR EL ÓRGANO AMBIENTAL**



## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU REFERENTE AL SUBÁMBITO “11.1 GAINZURI-CONVENTO”

### 1.- Antecedentes

Con fecha 10 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento de Urretxu ha solicitado a la Dirección General de Administración Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa el inicio de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación del PGOU referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento. Junto con la solicitud, el Ayuntamiento ha remitido el borrador de la modificación de NNSS y su documento ambiental estratégico.

La modificación del PGOU referente al subámbito 11.1 Gainzuri-Convento debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada al darse las circunstancias establecidas en el artículo 6.2.a) *modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior* de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el apartado 2 del anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Por tanto, en el marco de ese procedimiento, y tras la realización del trámite de consultas a las administraciones, personas e instituciones afectadas dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, corresponde a la Dirección General de Administración Ambiental emitir el informe ambiental estratégico, en el que, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021 y a la vista del resultado de las consultas realizadas, se determina si la modificación puede producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o no los tiene en los términos que establezca el informe ambiental estratégico.

### 2.- Objetivos y ordenación propuesta en la modificación.

El régimen urbanístico vigente en el subámbito “11.1 Gainzuri-Convento” es el establecido en el actual PGOU de Urretxu, que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 14 de septiembre de 2021.

Sus terrenos están categorizados como “*Suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada*” y se incluyen dentro de la zona global “A.2. Residencial de Edificación Abierta”. En cuanto a la calificación pormenorizada, se distinguen las siguientes subzonas: “a.2. Parcela residencial de edificación abierta”; “c. Parcela de equipamiento comunitario”; “d. Espacio libre local” y “e.1. Red viaria”. Finalmente, la edificabilidad urbanística sobre rasante será de 7.500 m<sup>2</sup>(t), dividida, por una parte, en 6.430 m<sup>2</sup>(t) para usos residenciales -2.430 m<sup>2</sup>(t) sujetos al régimen de vivienda protegida y 4.000 m<sup>2</sup>(t) a promoción libre-, y, por otra, 1.070 m<sup>2</sup>(t) para otros usos autorizados (terciarios, incluidos portales y elementos comunes). Número total de viviendas previstas: 65.

Los parámetros edificatorios vigentes son los establecidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente mediante acuerdo del 21 de julio de 2022. Además, a efectos de ejecución, se han aprobado de septiembre de 2022 a mayo de 2023 los siguientes documentos: convenio de concertación, programa de actuación urbanizadora y proyectos de reparcelación y urbanización.

La presente modificación surge de la necesidad de asegurar la viabilidad económica del desarrollo, a la vista del importante incremento de los costes de las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones ocurrido en los últimos años. Supondrá un incremento limitado y razonable de la edificabilidad prevista, acorde con los condicionantes urbanísticos y ambientales del entorno afectado.



En este sentido, la modificación consolida las previsiones reguladoras de la calificación urbanística (global y pormenorizada), de la clasificación y categorización urbanística de los terrenos y de las condiciones de ejecución establecidas en el PGOU, con las siguientes salvedades:

- Incrementa la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante hasta los 8.100 m<sup>2</sup>(t), de los cuales 670 m<sup>2</sup>(t) estarán destinados a usos auxiliares de los residenciales y 7.430 m<sup>2</sup>(t) a usos residenciales -1.415 m<sup>2</sup>(t) en régimen de protección social, 1.415 m<sup>2</sup>(t) en régimen de vivienda tasada y 4.600 m<sup>2</sup>(t) en promoción libre-. Número total de viviendas previstas: 75.
- Elimina el desarrollo terciario previsto y se destina en parte a usos residuales (400 m<sup>2</sup>(t) y el resto -670 m<sup>2</sup>(t)-, a usos auxiliares en la planta baja de las edificaciones -tales como cuartos de bicicletas, vehículos de bebés, instalaciones, etc.
- Reajusta los parámetros edificatorios, lo que supone la ordenación de una planta de ático no prevista, además de modificaciones puntuales y limitadas en las alineaciones reguladoras de la ocupación en planta, etc.

Se deberán formular, tramitar y aprobar los documentos siguientes: programa de actuación integrada y proyectos de reparcelación y urbanización. Todos estos documentos podrán ser nuevos y/o resultantes de la modificación de los vigentes.

### **3.- Consulta a administraciones afectadas, personas interesadas y público en general.**

De acuerdo con lo dispuesto en artículo 30 de la Ley 21/2013, y basándose en las características de la modificación puntual y del ámbito territorial afectado, esta Dirección General de Administración Ambiental ha identificado como interesadas y ha consultado a las siguientes administraciones y organizaciones, a las que remitió la documentación elaborada por el órgano promotor:

- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG).
- Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial de la DFG
- Dirección General de Montes y Medio Natural de la DFG.
- Dirección General de Ordenación del Territorio de la DFG.
- Dirección General de Obras Hidráulicas de la DFG.
- Dirección General de Movilidad y Transporte Público de la DFG.
- Dirección General de Carreteras de la DFG.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco.
- Dirección de Infraestructuras de Transporte del Gobierno Vasco.
- Dirección de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno Vasco.
- Dirección de atención de emergencias y meteorología del Gobierno Vasco.
- Dirección de Industria y Transición Energética del Gobierno Vasco.
- Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco.
- Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Salud del Gobierno Vasco.
- IHOBE.
- Ente Vasco de la Energía (EVE).
- Agencia Vasca del Agua URA.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.



- Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- Goieki.
- Goimen.
- EHNE.
- ENBA.
- Aranzadi Zientzia Elkartea.
- Landarlan Ingurumen Elkartea.
- Grupo ecologista Eguzki.
- Ekologistak Martxan.
- Haritzalde Naturzaleen Elkartea.
- Itsas Enara Ornitologia Elkartea.

Asimismo, la documentación ha estado accesible en el portal de Internet del Departamento de Desarrollo Sostenible, [www.gipuzkoaingurumena.eus](http://www.gipuzkoaingurumena.eus) para que el público en general y cualquier interesado pudiera realizar las aportaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo y hasta la fecha de emisión de este informe, se han recibido las siguientes respuestas:

- La Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco señala que no considera necesario emitir informe al respecto.
- La Dirección de Agricultura y Equilibrio Territorial de la DFG no considera necesario realizar informe ya que el ámbito de la modificación es suelo urbano y, por tanto, no es afectado por las determinaciones del PTS Agroforestal.
- La Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco informa que, en el diseño de todas las posibles obras de drenaje que pudieran derivar de las obras a realizar, se tendrá en cuenta que, las isomáximas de precipitación en el ámbito de estudio son de entre 250 y 300 mm/día. Por otra parte, comunica que el ámbito se sitúa en la zona de intensidad V según el Plan de Emergencia ante el riesgo sísmico, con lo cual el municipio está exento de realizar un plan de emergencia al respecto. Sin embargo, se deberá tener en cuenta, en las nuevas construcciones, la norma de construcción sismorresistente aprobada por el R.D. 997/2002. En cuanto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas, el ámbito de estudio se sitúa en la banda de 200 a 600 m tanto de la vía del ferrocarril Madrid Irún con un riesgo cartografiado medio como de la carretera GI-2632 con un riesgo cartografiado muy alto.
- La Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático informa que el ámbito de la modificación se encuentra inmerso en el casco urbano de Urretxu, de modo que su interés se relaciona con la vegetación presente en el ámbito. Considera necesario que, tanto el documento ambiental, como el documento urbanístico incorporen medidas preventivas y correctoras en relación con los impactos sobre dicha vegetación, tales como:
  - Conservar e integrar en los espacios libres de la ordenación propuesta los ejemplares arbolados de mayor interés. Su protección deberá quedar recogida en el condicionado para la ejecución de la ordenación urbanística planteada.
  - Se recomienda que, para el diseño y ejecución de los espacios libres vinculados al subámbito, se sigan las pautas del *Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles* editado por IHOBE.
- La Dirección General de Patrimonio Cultural de la DFG informa que en la ubicación en la que se pretende realizar la intervención se encuentran los siguientes elementos que, por su interés patrimonial constan



en el listado ONDAREA Gobierno Vasco de inmuebles propuestos para su protección (noviembre de 2020): Iglesia de la Caridad y Chalet Orbegozo.

- La Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco informa de la existencia de dos edificios entre los que se van a derribar que tienen una propuesta de protección local en la base de datos del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco: Iglesia de la Caridad y Chalet Orbegozo. Recomienda mantener la iglesia de la Caridad en la nueva ordenación.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico comunica que el término municipal de Urretxu no se encuentra incluido en su ámbito territorial de competencias, por lo que no procede que emita pronunciamiento.

Aquellos aspectos señalados por las respuestas y aportaciones recibidas que inciden en los contenidos y objetivos propios del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual se han analizado y tenido en cuenta en los distintos apartados de este informe ambiental estratégico.

Asimismo, todas las respuestas recibidas, y las que lleguen de forma posterior a la emisión de este informe, serán remitidas al Ayuntamiento de Urretxu a fin de que, en su caso, sean tenidas en cuenta en la elaboración y tramitación de la modificación.

#### **4.- Análisis en base a los criterios recogidos en el anexo V de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y en el anexo II.C de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi.**

##### 1.- Características de la modificación.

La modificación se desarrollará en un ámbito urbano y responde a la necesidad de ajustar la ordenación establecida en el PGOU vigente para asegurar su viabilidad económica.

La modificación hará viable la implantación de las dos edificaciones residenciales que estaban contempladas en el PGOU, consiguiendo con ello, la incorporación de 75 nuevas viviendas a la oferta residencial del municipio -10 más de las inicialmente previstas-. De esta forma y siguiendo las directrices marcadas por las DOT, se consigue reciclar y aprovechar al máximo estos suelos situados en la trama urbana del municipio y que cuentan con todos los servicios necesarios ya implantados para dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda.

Además, asegurar la viabilidad económica de este desarrollo, permitirá mejorar las condiciones de accesibilidad a los barrios altos del área urbana próximos a la calle Labeaga y a la zona alta de la parcela escolar pública de Gainzuri mediante la implantación de dos ascensores públicos, así como de las pasarelas que han de completarse fuera del subámbito.

La modificación se desarrollará mediante, entre otros, los correspondientes proyectos de urbanización y edificación en un entorno muy reducido, sin influencia sobre otros planes y programas y sin llevar aparejados problemas ambientales significativos dada su ubicación y pequeña entidad. Tampoco es pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

##### 2.- Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El subámbito "11.1 Gainzuri-Convento" está situado en la trama urbana de Urretxu, en un entorno ya antropizado. Sus linderos son los siguientes: sur con la calle Labeaga; norte con la calle Sorginzulo; este, con el colegio de Gainzuri; oeste con diversas parcelas consolidadas. En el mismo se asientan el convento de la Hijas de la Caridad, aunque la orden ya abandonó este emplazamiento hace unos años, así como varias edificaciones asociadas y la iglesia de la Milagrosa construida en 1930 para la misma orden y que, en la actualidad, también está cerrada al público. Asimismo, existe una parcela residencial unifamiliar (Esther-Enea).



Teniendo en cuenta lo anterior, los principales factores ambientales existentes en el ámbito y las características de los efectos y de los riesgos a valorar respecto a la ordenación planteada para las actuaciones derivadas de la modificación serán los siguientes:

- Hidrología e Hidrogeología. No hay cauces de agua que discurran por el ámbito y los terrenos presentan una permeabilidad baja por porosidad.
- Espacios Naturales Protegidos y áreas de interés naturalístico. El subámbito no forma parte de ningún espacio protegido ni de ningún área de interés, ya que está es una zona totalmente antropizada.
- Vegetación. Los desarrollos urbanísticos ejecutados en el ámbito eliminaron los suelos fértiles antaño existentes y las zonas ajardinadas y arboladas existentes en la actualidad son el resultado de dichas actuaciones de urbanización y/o antropogénicas que se ejecutaron. Así, alrededor de la villa Esther-Enea y descendiendo hasta la calle Labeaga, se encuentra una masa arbolada formada por coníferas (fundamentalmente cipreses) y frondosas, además de césped, frutales algún magnolio y vegetación ruderal-nitrófila. Por otra parte, en las cercanías al convento, destaca un conjunto de fresnos, cinco de ellos de buen tamaño y bien conservados. No se detecta flora amenazada ni hábitats de interés comunitario. El informe ambiental estratégico considera el impacto sobre la vegetación existente moderado, tal y como ya se calificaba también, en el análisis ambiental que se llevó a cabo con motivo de la aprobación de la ordenación del PGOU en este ámbito.
- Fauna. Dado que la modificación se desarrolla en un ámbito de carácter urbano que está ya antropizado y alterado, las especies faunísticas presentes serán aquellas típicas de áreas urbanas y periurbanas.
- Paisaje. El subámbito y su entorno pertenecen a la cuenca visual de Legazpi, que tiene un carácter muy cotidiano y no está catalogada, dado su bajo valor paisajístico. El paisaje del ámbito es un paisaje urbano en dominio antropogénico. No está incluido dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.
- Patrimonio Cultural. Aunque en el documento ambiental estratégico se informa que no hay ningún elemento catalogado y, por tanto, la modificación no produce ningún impacto en este aspecto, el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, en su respuesta a consultas, informa que, entre los edificios que se van a derribar, figuran dos que tienen una propuesta de protección local en su base de datos: la iglesia de la Caridad y el Chalet Orbegozo (villa de Esther-Enea). En consecuencia, recomienda que se mantenga al menos el edificio de la iglesia, en tanto que no compromete la ordenación propuesta. En cualquier caso, se debe resaltar que, esta afección ya se producía con la ordenación aprobada en el PGOU que también hacía desaparecer ambos edificios.
- Riesgos ambientales.
  - *Riesgo del transporte de mercancías peligrosas:* El ámbito se encuentra entre la banda de afección de 200 a 600 metros de la vía de ferrocarril Madrid-Irún con un riesgo medio y de la carretera Gi-2632 con un riesgo cartografiado muy alto.
- Calidad sonora. Dentro de la documentación de la modificación, se ha incluido un estudio de impacto acústico según lo establecido en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El subámbito forma parte del tipo de zona o área acústica denominado "A. Ámbitos con predominio de suelo residencial". En la actualidad y en ninguno de los tres periodos de estudio, se superan los límites establecidos para las áreas residenciales en dicho Decreto, situándose los niveles de ruido en el periodo más restrictivo (noche) entre los 45 y 50 db(A). Tras la modificación, los niveles actualmente registrados se mantendrán, con lo que se cumplirán los objetivos de calidad acústica establecidos para los futuros desarrollos en el artículo 31 y la tabla A del Decreto 213/2012 en todos los supuestos (día, tarde y noche).



Debe de tenerse en cuenta, que, como se ha expuesto, los cambios que introduce la modificación respecto a lo establecido en el PGOU, son muy limitados y puntuales, por lo que, desde el punto de vista ambiental, la afección que producirá sobre los valores del ámbito será muy similar a la que ya fue valorada, en su momento, durante la tramitación del PGOU. El incremento en 10 viviendas respecto a lo propuesto en el PGOU para este ámbito, es verdad que puede aumentar puntualmente la movilidad y la producción de residuos urbanos y aguas residuales, así como el consumo de recursos en la fase de explotación, pero en una cantidad muy limitada -esas 10 viviendas adicionales, suponen el 2,95% del total de viviendas ordenadas en el PGOU-.

Por tanto, teniendo en cuenta el conjunto de las consideraciones anteriores, se concluye que, la ordenación propuesta en la modificación del PGOU referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento, no implica impactos ambientales adversos significativos, por lo que no se considera necesario efectuar un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se tengan en cuenta de acuerdo con lo dispuesto en este informe, los criterios y medidas protectoras y de integración ambiental que deben de detallarse e incorporarse en el propio plan y en los instrumentos de desarrollo del mismo (proyectos de urbanización y edificación).

En consecuencia, de acuerdo con todo lo anterior y según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en virtud de lo previsto en el Decreto Foral 29/2024, de 1 de octubre, sobre estructura orgánica y funcional del Departamento de Sostenibilidad, esta Dirección General de Administración Ambiental emite Informe Ambiental Estratégico en los términos siguientes:

**Primero.-** No someter la modificación del PGOU de Urretxu referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que, de acuerdo con el análisis efectuado de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se concluye que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los términos que se establecen en el apartado segundo de este informe ambiental estratégico.

**Segundo.-** La modificación del PGOU referente subámbito 11.1 Gainzuri-Convento y su documento ambiental estratégico incluirán las siguientes determinaciones:

1. Medidas Protectoras y Correctoras y programa de supervisión del Documento ambiental estratégico. Parece haber un error en la documentación presentada ya que, en el epígrafe X no se desarrollan las medidas que luego, según el epígrafe XI dedicado al programa de supervisión, se van a supervisar. Se deberán revisar ambos epígrafes para que, en el epígrafe X realmente se definan las medidas protectoras y correctoras que se considera necesario implementar a la vista de los impactos detectados y, en el XI, se establezcan con mayor nivel de detalle los controles para la supervisión de las mismas durante todo el desarrollo y ejecución de la modificación.

Respecto al tipo de medidas protectoras y correctoras a considerar en la modificación, teniendo en cuenta que sus impactos son muy similares a los de la ordenación ya evaluada en el PGOU, le será de aplicación las medidas ambientales que se establecieron en la ficha urbanística del ámbito AU.11 Gainzuri-Mundo Mejor: las especificadas en el capítulo III del Título Séptimo del documento de Normas Urbanísticas Generales y las establecidas en el apartado XI del estudio ambiental estratégico del PGOU. En consecuencia, se hará un extracto de las medidas contenidas en ambos documentos para incluir en el documento ambiental estratégico solo aquellas que sean de aplicación a los impactos que previsiblemente producirá la modificación.

Asimismo, se analizará la posibilidad de incorporar a la ordenación las siguientes dos medidas propuestas por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco y la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático respectivamente durante el periodo de consultas previas:



- *Conservación del Patrimonio Cultural.* Mantener la iglesia de la Caridad en la nueva ordenación.
- *Vegetación.* Conservar los ejemplares de arbolado de mayor interés situados en el subámbito, incorporándolos a los espacios libres previstos. Además, para el diseño y ejecución de dichos espacios libres, se tendrán en cuenta las pautas del *Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles* editado por IHOBE.

## 2. Integración e incorporación del documento ambiental estratégico en la modificación.

- Se establecerá en la modificación que, entre sus documentos constitutivos, se encuentra el documento ambiental estratégico.
- Se deberá mencionar en la normativa de la modificación que las medidas protectoras, correctoras y de integración ambiental, así como el programa de seguimiento ambiental recogidos en los apartados correspondientes del documento ambiental estratégico serán vinculantes y de obligado cumplimiento. Sus determinaciones, deberán, asimismo, concretar su desarrollo en los instrumentos de desarrollo de la modificación—proyectos de urbanización y edificación—. Con dicho fin, en ambos proyectos se incluirá un presupuesto para asegurar la puesta en marcha tanto de dichas medidas como del programa de seguimiento ambiental y se establecerán los responsables de su ejecución.

**Tercero.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.1 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante.

**Cuarto.-** De acuerdo a lo establecido en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

**Quinto.-** Ordenar la publicación del presente informe ambiental estratégico en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en la página web de esta Dirección.

Donostia-San Sebastián, a 29 de noviembre de 2024

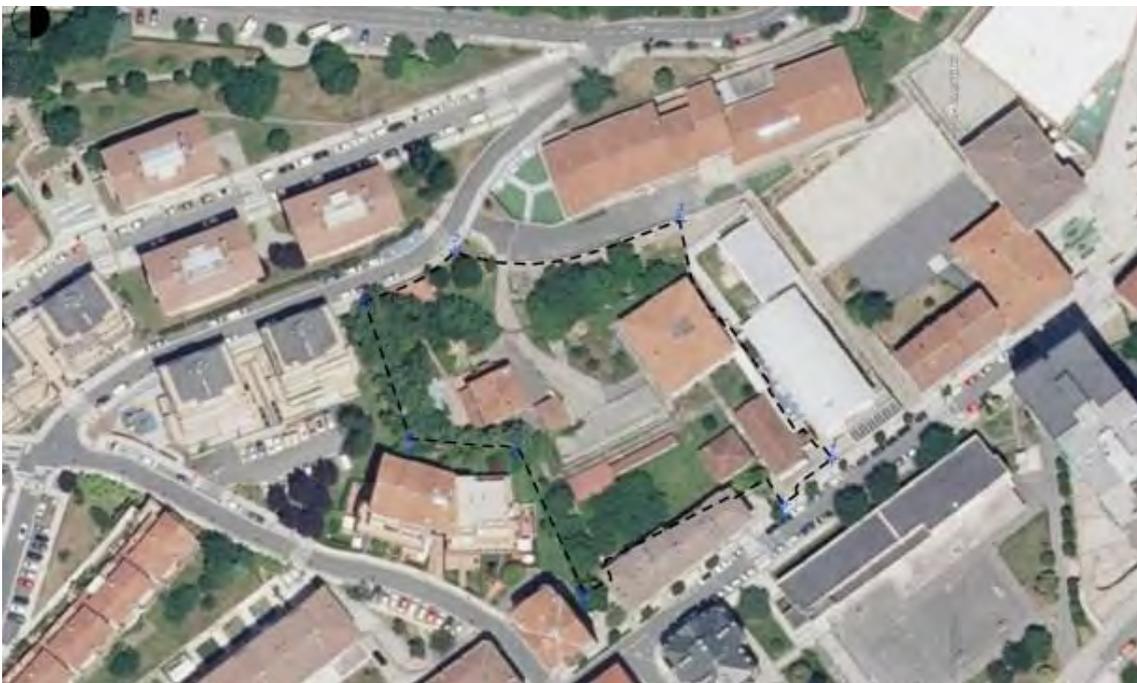
**LA DIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL**

**Miriam Oca Pascual**

**Anejo 3**

**ACTA DE LA SESIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PRELIMINAR  
DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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



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

**PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

19 de noviembre de 2024



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

Promotor de la modificación del Plan General:  
Ayuntamiento de Urretxu

Presentación:  
Igor Zubillaga, concejal de urbanismo.

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

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

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



Desarrollo:

La sesión se inicia puntualmente.

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

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

No en vano, la iniciativa supone

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

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

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

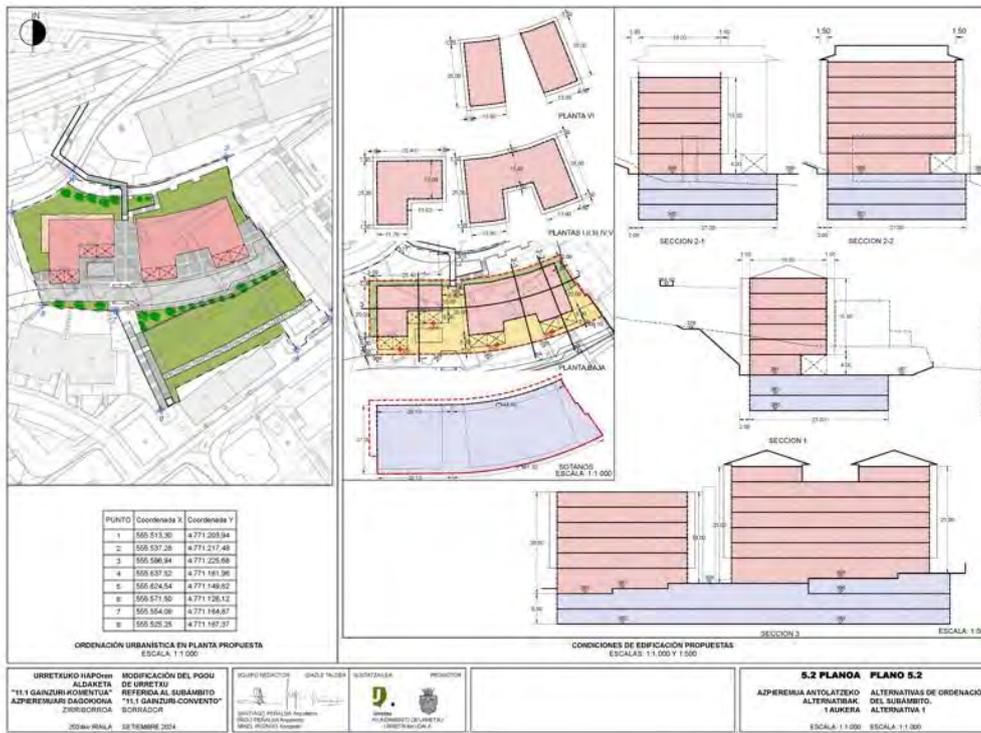
Seguidamente, el arquitecto municipal añade que ello no significa que la actuación debe esperar a dicha aprobación. Precisa al respecto que el Ayuntamiento ya ha aprobado el programa de actuación urbanizadora y los proyectos de reparcelación y urbanización presentados por la promoción para la ejecución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

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

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



En la imagen siguiente se ilustra cuanto resulta de la propuesta.



El arquitecto municipal justifica que la actuación está motivada por la subida de precios acaecida en los últimos años: reitera que el proyecto de las viviendas de protección pública no está afectado por la modificación y que cuenta con licencia municipal y que el procedimiento de adjudicación de viviendas se mantiene; y señala que la localización de la nueva edificabilidad se ha realizado evitando la afección a la edificación colindante.

El concejal señala que de acuerdo con los plazos establecidos el Ayuntamiento debería contar con la DAE este año y que ello permitiría contar a primeros de 2025 con el plan completo, de forma que su aprobación definitiva podría razonablemente darse dentro del año 2025. Da cuenta también de que se está procediendo a la redacción de un nuevo convenio entre el Ayuntamiento y el promotor para la ejecución del ámbito.

Se abre seguidamente un turno de intervenciones.

La primera, dirigida al promotor, pregunta cuando darán comienzo las obras.

El promotor señala que los derribos ya se han comenzado, si bien ha habido un problema en la gestión de materiales con fibrocemento.

El arquitecto municipal precisa lo ocurrido y confirma que ello ha llevado a la paralización temporal de dichas obras.

El promotor advierte que ya se ha resuelto la cuestión, pero que está a la espera de que el contratista pueda volver a la obra, una vez que la tuvo que dejar. Espera que la vuelta de las máquinas a la obra se produzca en dos o tres semanas. Advierte de la complejidad de la obra a ejecutar, tanto en lo que se refiere a la excavación, que realizará Construcciones Iturrioz, como a la construcción de un muro pantalla por parte de una empresa especializada, en este caso, Abando que prevé para principios del año próximo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pregunta por la ordenación que resulta en el subámbito.

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

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

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

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

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



**Anejo 4**

**INFORME PARA LA SOLICITUD DEL INFORME REFERIDO A LA DISPONIBILIDAD DE  
RECURSOS HÍDRICOS Y SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN  
EN EL SUBÁMBITO DE GAINZURI-CONVENTO EN URRETXU**

**INFORME PARA LA SOLICITUD DEL INFORME REFERIDO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN EN EL SUBÁMBITO DE GAINZURI-CONVENTO EN URRETXU**

El Ayuntamiento de Urretxu tramita la modificación del PGOU vigente en el municipio con el objeto de ampliar mínimamente la edificabilidad en el subámbito Gainzuri.

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

A los efectos de la solicitud de dicho informe al Consorcio de Aguas de Gipuzkoa se concreta que el contenido de la modificación supone tan sólo la ampliación del número de viviendas previstas en el subámbito de 65 a 75 viviendas, aumentando la edificabilidad al efecto.

Previendo a estos efectos una ocupación de 4 personas por vivienda, ello supone un total de nuevos usuarios de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento de 40 personas (4 x 10).

Estimando por otra parte un consumo de 125 litros/habitante/día resultará un consumo de agua adicional de alrededor de 5.000 litros/día y las consiguientes necesidades en materia de saneamiento.

El incremento residencial propuesto (10 viviendas) supone un 2,5% del nuevo parque residencial ya previsto por el vigente Plan General de Urretxu (391 viviendas) en cuyo contexto ya se justificó la existencia de recursos hídricos y de saneamiento suficientes, situación que no se altera sustancialmente con la actuación ahora planteada.

A mayor abundamiento, se señala que, con ocasión de la formulación del vigente Plan General, en abril de 2019, Gipuzkoako Urak comunicó que las redes actuales dan respuesta holgadamente a las necesidades previstas, informando positivamente al respecto.

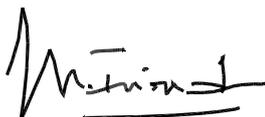
En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

**Anejo 5**

**JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE 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 Anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y al Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y sistemas de Información y Comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento estructural y pormenorizado que corresponden al presente plan, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de urbanización y obras de urbanización complementarias correspondientes que se deberán formular en desarrollo de las determinaciones de esta Modificación de Plan General.

## 2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

### 2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS, ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

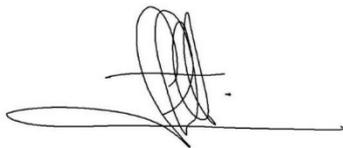
La modificación planteada no altera la ordenación de los itinerarios peatonales y de los espacios libres previstos que ya se adecuaban a las condiciones que se exigen en materia de accesibilidad a resultas de lo dispuesto en el Plan General vigente.

Se consolida, en consecuencia, la red viaria preexistente de forma que no se supera la pendiente máxima del 6% establecida, a la vez que se respetarán las pendientes transversales establecidas. La propuesta contempla, además, la implantación de dos ascensores públicos que evitan la barrera urbanística existente entre la calle Labeaga y los barrios altos del área urbana.

### 2.2. APARCAMIENTOS

De conformidad con la normativa de aplicación en la materia, en los proyectos de edificación que desarrollen el plan se habilitarán los garajes de vehículos con destino a personas de movilidad reducida de acuerdo con las condiciones establecidas para las mismas.

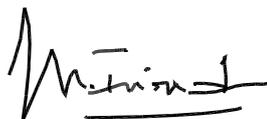
En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

**Documento 1.**

**MEMORIA.**

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

**INDICE**

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

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta a los dos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de ellos está asociado a la justificación de la adecuación de las propuestas de este plan a las previsiones establecidas en el planeamiento territorial vigente.

Por su parte, el segundo objetivo está relacionado con la justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en los artículos 77 de la citada Ley, y 15 del mencionado Decreto.

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

### **1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes con incidencia en el subámbito.**

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

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

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

#### **2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.**

Las vigentes DOT no contienen determinaciones que sean de aplicación específica en el ámbito objeto de la presente modificación de planeamiento.

En todo caso, la propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT favoreciendo en particular el fortalecimiento del área urbana de Urretxu e, incluso, su dotación de equipamientos.

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

## 2.2.- Plan Territorial Parcial de Goierri.

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

Así, la propuesta que se formula tiene por objeto el suelo urbano sin incidir en el modelo territorial previsto por el PTP. Cabe precisar que la iniciativa se limita a ampliar en 10 unidades de vivienda (2,5%) la oferta residencial del Plan General.

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

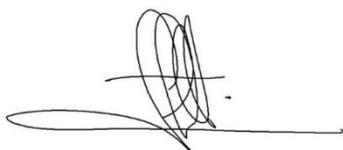
### III.- **ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.**

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) son de aplicación en los desarrollos urbanísticos de uso predominante residencial. En consecuencia, se aborda seguidamente la justificación de su cumplimiento en el subámbito de Gainzuri-Convento.

Así la superficie zonal global residencial del subámbito es de 6.389 m<sup>2</sup> y se establece para la misma una edificabilidad sobre rasante de 8.100 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Ello supone una edificabilidad sobre rasante de 1,27 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

Cabe comprobar que dicha edificabilidad es inferior a la máxima autorizada (2,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>) y superior a la mínima autorizada (0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>) en el caso que nos ocupa.

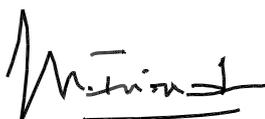
En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

**Documento**

**1.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO"**

Febrero 2025.

## INDICE

- I.- Objeto del documento.
- II.- Marco general de realización de la evaluación.
- III.- La Modificación del Plan General y sus objetivos y propuestas. Diagnóstico de la situación actual.
  - 1.- Diagnóstico de la situación actual desde la perspectiva de género.
  - 2.- La Modificación del Plan General y sus objetivos y propuestas.
- IV.- Evaluación de la Modificación del Plan General desde la perspectiva de género..
- V.- El tratamiento en la Modificación del Plan General de las medidas planteadas en los documentos mencionados en el epígrafe II.

## **I.- ANTECEDENTES. OBJETO DEL DOCUMENTO.**

### **1.- Antecedentes.**

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

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en el subámbito "11.1. Gainzuri-Convento", que asimismo delimita.

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

- A.- Medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres.
  - \* Medidas establecidas para promover la incorporación de la perspectiva de género.
  - \* Medidas establecidas para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres.
  - \* Medidas de acción positiva.
  - \* Medidas aparentemente neutras pero con un previsible impacto de género positivo.
  - \* Medidas para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren discriminación.
  - \* Medidas prohibitivas o sancionadoras.
  - \* Medidas dirigidas a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y propuestas del Plan para la igualdad, más allá de su contenido.
  - Determinación de las medidas necesarias para que dichos locales sean destinados, de manera real y efectiva, a la habilitación y mantenimiento de los citados servicios de proximidad.
- B.- Medidas relacionadas con las cuestiones mencionadas en los documentos siguientes:
  - \* El Mapa de la ciudad prohibida de 2009.
  - \* Diagnóstico de género de la Mancomunidad de Urola Garaia, de 2014.
  - \* II Plan Comarcal para la igualdad de mujeres y hombres. Urola Garaia 2016-2019.
  - \* Urbanismo con perspectiva de género en Urola Garaia.

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

De conformidad con lo indicado en la Modificación del PGOU de la que forma parte este documento, la necesidad de determinar el régimen urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" en las debidas condiciones de viabilidad y sostenibilidad justifica su formulación.

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

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

## II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN.

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

- 1.- Promovidas por la Administración del Estado:
  - \* Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
  - \* Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos "20.1.c"...).
- 2.- Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - \* Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005), modificada posteriormente mediante las leyes 3/2012 y 1/2022.
  - \* Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.

Si bien, conforme a lo indicado en ellas, la citadas Directrices de 2012 son de aplicación por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella, sus previsiones también son objeto de expresa consideración en esta evaluación en los términos y con el alcance adecuados para su realización.
- 3.- La evaluación del vigente PGOU-Urretxu y sus propuestas desde la perspectiva de género.
- 4.- Otros documentos:
  - \* El Mapa de la ciudad prohibida de 2009.
  - \* Diagnóstico de género de la Mancomunidad de Urola Garaia, de 2014.
  - \* II Plan Comarcal para la igualdad de mujeres y hombres. Urola Garaia 2016-2019.
  - \* Urbanismo con perspectiva de género en Urola Garaia.

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

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

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

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

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

En atención a lo indicado en ella, la necesidad de determinar el régimen urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" en las debidas condiciones de viabilidad y sostenibilidad justifica la formulación de la Modificación del PGOU vigente en Urretxu.

Para ello, en dicha Modificación se plantea el reajuste del régimen urbanístico vigente mediante el incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante en 1.000 m<sup>2</sup>(t) y la previsión de unas 10 nuevas viviendas, por encima de las ya proyectadas en dicho Plan.

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

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

### 1.- Descripción de la Modificación del Plan General.

#### 1.1.- Introducción.

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

Debido a ello, tanto en este epígrafe como en los siguientes V y VI se consideran y da respuesta a los distintos temas planteados en dicho cuestionario.

#### 1.2.- Denominación del Plan.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referente al subámbito "11.1. Gainzuri-Convento".

#### 1.3.- Administración promotora.

Ayuntamiento de Urretxu.

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

A.- Objetivos generales establecidos en la legislación vigente.

La Ley de Suelo y Urbanismo de 2006 define y regula los planes urbanísticos, incluido el Plan General de Ordenación Urbana y sus posibles Modificaciones.

En este caso, el objetivo de la Modificación del PGOU es el de, conforme a lo establecido en la citada legislación, reajustar de manera puntual y limitada el régimen urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" para dotarle de las debidas condiciones de calidad y sostenibilidad.

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

- \* Garantizar la viabilidad del desarrollo urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento".
- \* Garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento".
- \* Garantizar la consecución de los intereses públicos subyacentes en el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento".

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

- \* Incremento de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en 1.000 m<sup>2</sup>(t), pasando de los 7.500 m<sup>2</sup>(t) ahora previstos a 8.500 m<sup>2</sup>(t).
- \* Previsión de unas 10 nuevas viviendas, pasando de las 65 ahora previstas a unas 75.
- \* Adecuación del citado incremento de edificabilidad urbanística residencial a las previsiones reguladoras del estándar de vivienda protegida.

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

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

- \* Relacionados con el modelo urbano a promover:
  - Ordenación de un medio urbano cualitativa y cuantitativamente compacto, funcionalmente complejo y con mezcla de usos, inclusivo, seguro...
  - Mantenimiento e incremento de centralidades urbanas.
  - Desarrollo equilibrado de equipamientos de base mediante la planificación de una adecuada red de equipamientos públicos de proximidad.
  - Mejora de la calidad de los equipamientos y su difusión.
  - Promoción de la accesibilidad universal en el conjunto del municipio.
  - Incentivación de la movilidad sostenible, dando continuidad a las medidas necesarias para reducir la dependencia y/o utilización del automóvil en los desplazamientos diarios y apostando por los sistemas de transporte público.
  - Potenciación de la participación ciudadana tanto en el proceso de elaboración y tramitación de la Modificación del Plan General, como de su desarrollo y ejecución.

- \* Específicamente relacionados con la perspectiva de género:
  - Determinación de las propuestas urbanísticas mediante la inclusión de la perspectiva de género (mujer y grupos o colectivos singulares y/o vulnerables en atención a su edad, raza...).
  - Complementación de la Modificación del PGOU con su evaluación desde la citada perspectiva de género.
  - Generación de un municipio y unos barrios seguros que prevengan situaciones peligrosas para las mujeres, niños, etc.
  - Adecuación del desarrollo residencial previsto y de las edificaciones residenciales proyectadas a las previsiones de habitabilidad establecidas en el vigente Decreto 80/2022, incluidas las relacionadas con: la habilitación de vuelos; el programa de vivienda; la habilitación de locales / espacios destinados a la guarda de bicicletas, vehículos de bebes; vehículos destinados a personas de movilidad reducida; proyección y diseño de los accesos a las edificaciones y parcelas, incluidos los portales de aquellas; accesibilidad; etc.

## 2.- Evaluación previa del impacto en función del género.

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

El desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" posibilitará la construcción de las viviendas previstas en ella.

A su vez, esas viviendas contribuirán a dar respuesta a las demandas residenciales existentes en el municipio. Y esto beneficiará a las mujeres y a los hombres de Urretxu.

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

Se prevé el destino del 40% de la edificabilidad residencial prevista al régimen de las viviendas protegidas. El 60% restante se destina a viviendas de promoción libre.

Todas esas viviendas y, en particular, las primeras, contribuirán a disminuir las desigualdades en lo referente al acceso al recurso-vivienda.

Además, la inserción del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" en la trama urbana residencial de Urretxu, contribuirá a que la vida cotidiana y la cadena de tareas relacionadas con ella (realización de trabajos productivos y reproductivos o de cuidado...) puedan ser realizadas con mayor calidad y facilidad.

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

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

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

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

Por un lado, el Pleno del Ayuntamiento de Urretxu (a quien le corresponde la aprobación inicial y provisional del Plan General) está conformado por un total de 13 personas, de las que 4 (30%) son mujeres y 9 (70%) hombres.

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

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

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

La Modificación del Plan General plantea, entre otros, los dos tipos de propuestas o medidas que se exponen a continuación para contribuir a la superación o modificación de las normas sociales o valores atribuidos a mujeres y hombres.

Por un lado, la expresa y decidida apuesta por colaborar en la potenciación de un modelo de medio urbano cualitativa y cuantitativamente compacto, de distancias cortas y de proximidad, con buen sistema de transporte público, espacios públicos y de transporte seguros y de calidad, con mezcla de usos, y con un sistema de equipamientos en los barrios, etc.

Es el modelo más adecuado para la consecución de dichos objetivos. Esa apuesta se materializa en el conjunto de propuestas y medidas expresamente incluidas a ese respecto en el Plan General, expuestas de manera sintetizada en su documento "1.4 Estudio de Impacto de Género"; algunas de ellas se reiteran en el epígrafe V de este documento.

Por otro, el conjunto de directrices y medidas planteadas en el propio PGOU para su posterior incorporación y/o desarrollo en los planes de vivienda, proyectos de urbanización, etc. a promover para su desarrollo y ejecución.

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

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

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

- Artículo 3 (igualdad de oportunidades).

*Los poderes públicos vascos deben adoptar las medidas oportunas para garantizar el ejercicio efectivo por parte de mujeres y hombres, en condiciones de igualdad, de los derechos políticos, civiles, económicos, sociales y culturales y del resto de derechos fundamentales que puedan ser reconocidos en las normas, incluido el control y acceso al poder y a los recursos y beneficios económicos y sociales. A efectos de esta ley, la igualdad de oportunidades se ha de entender referida no sólo a las condiciones de partida o inicio en el acceso al poder y a los recursos y beneficios, sino también a las condiciones para el ejercicio y control efectivo de aquéllos.*

*Asimismo, los poderes públicos vascos garantizarán que el ejercicio efectivo de los derechos y el acceso a los recursos regulados en esta ley no se vea obstaculizado o impedido por la existencia de barreras cuya eliminación se contemple en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad*

- Artículo 19 (evaluación previa del impacto en función del género).

*Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.*

- Artículo 46 (medio ambiente y vivienda).

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

- \* Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/3007) (artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda):

- *Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

*Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.*

- *El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.*
- *Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.*

- \* Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (art. 20. Criterios básicos de utilización del suelo):

*Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres (...).*

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

## 2.6.- Otras cuestiones y/o medidas.

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

- A.- Incluir la perspectiva de género en los sistemas de recogida de información de manera que, con posterioridad, resulte posible tener en cuenta esa variable a los efectos del conocimiento y análisis de la situación y de la realización de los correspondientes diagnósticos.
- B.- Analizar el grado de adecuación de los planes de desarrollo, ejecución, adjudicación, etc. de la vivienda pública a la perspectiva de género.
- C.- Determinar las pautas y/o protocolo de elaboración de los proyectos de urbanización a los efectos de su adaptación a la perspectiva de género.
- D.- Dar continuidad a los trabajos de análisis del municipio desde la perspectiva de género (desarrollados hasta ahora en el marco de la mancomunidad de Urola Garaia).

## 3.- **Medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres.**

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

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

A los efectos de la determinación del contenido de esas medidas nos remitimos a lo indicado en el citado documento "1.4. Evaluación del Impacto de Género" del PGOU vigente.

A lo anterior cabe añadir que las propuestas de la Modificación del Plan General son acordes con las planteadas en el propio Plan General en todos sus frentes, incluidos los siguientes: modelo de desarrollo urbano; compacidad; continuidad; mezcla de usos, etc. Y en todos ellos, la Modificación del PGOU incentiva las mismas pautas establecidas en el propio PGOU.

Debido a ello cabe concluir que la Modificación impulsa asimismo la eliminación de las desigualdades y promueve la igualdad de hombres y mujeres.

## **V.- EL TRATAMIENTO EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LAS MEDIDAS PLANTEADAS EN LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS EN EL EPÍGRAFE II**

### **1.- Introducción.**

La relación de esas medidas es la expuesta en el siguiente apartado 2.

### **2.- La relación de las medidas y su tratamiento en el Plan General.**

#### **2.1.- Relacionadas con el modelo urbano y de espacio público.**

##### **A.- Medida 1.**

- a) Contenido de la medida: propiciar usos temporales en los edificios industriales obsoletos.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

##### **B.- Medida 2.**

- a) Contenido de la medida: facilitar la implantación de actividades económicas en los bajos de los edificios residenciales.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

##### **C.- Medida 3.**

- a) Contenido de la medida: impulso económico en las actividades económicas de la plaza, complementado con la rehabilitación del Casco Viejo y la potenciación de la plaza del Ayuntamiento como lugar de encuentro.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

D.- Medida 4:

- a) Contenido de la medida: incremento del suelo destinado a la creación de plazas.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación del PGOU es acorde con esa medida. La previsión de espacios libres en el ámbito afectado contribuye a ello.

2.2.- Relacionadas con los equipamientos e infraestructuras para la vida cotidiana.

A.- Medida 5:

- a) Contenido de la medida: ampliación de la oferta de equipamientos.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

B.- Medida 6:

- a) Contenido de la medida: mejoras en la ubicación del ambulatorio.
- b) Tratamiento en el Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

C.- Medida 7:

- a) Contenido de la medida: ampliación de las piscinas y creación de piscina cubierta.
- b) Tratamiento en el Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

D.- Medida 8:

- a) Contenido de la medida: revitalización de Pagoeta.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

E.- Medida 9:

- a) Contenido de la medida: mejora de la distribución de los equipamientos.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

F.- Medida 10:

- a) Contenido de la medida: habilitación de zonas para tareas reproductivas en los equipamientos.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

G.- Medida 11:

- a) Contenido de la medida: reconocimiento del uso de la infraestructura de cuidado en la normativa urbanística.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

2.3.- Relacionadas con la movilidad y el transporte público.

A.- Medida 12:

- a) Contenido de la medida: mejora de la urbanización de distintas partes del municipio.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

B.- Medida 13:

- a) Contenido de la medida: reserva de plazas para motos.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

2.4.- Relacionadas con la seguridad percibida.

C.- Medida 14:

- a) Contenido de la medida: tratamiento de los puntos de contacto de los suelos industriales y residenciales.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

D.- Medida 15:

- a) Contenido de la medida: estudio de las necesidades lumínicas del municipio.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

2.5.- Relacionadas con la vivienda.

A.- Medida 16:

- a) Contenido de la medida: identificación de las necesidades de rehabilitación de viviendas.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

B.- Medida 17:

- a) Contenido de la medida: incremento del porcentaje de vivienda protegida.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo y prevé un incremento de la vivienda protegida,

C.- Medida 18:

- a) Contenido de la medida: facilitar la creación de espacios comunitarios con criterios de seguridad (en las edificaciones residenciales.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

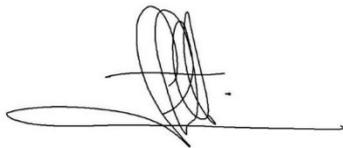
D.- Medida 19:

- a) Contenido de la medida: fijar condiciones a de flexibilidad a la distribución de las viviendas.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

**VI.- CONCLUSIONES.**

Las consideraciones expuestas en los epígrafes IV y V dan pie a concluir que las propuestas de la Modificación del Plan General son acordes con la perspectiva de género.

En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



**Documento 1.4.**

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.**

ÍNDICE

Pag.

I.-	Antecedentes. Objeto de este documento. ....	1
II.-	Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Metodología. ....	2
III.-	La Modificación del Plan General y sus objetivos y propuestas. Diagnóstico de la situación actual. ....	2
IV.-	Situación socioeconómica y sociolingüística general de Urretxu .....	3
V.-	Análisis referente a si la Modificación del Plan General está o no en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación lingüística. ....	3
VI.-	Determinación del alcance del estudio lingüístico de la Modificación del Plan General ...	4
VII.-	Conclusiones.....	7

## **I.- ANTECEDENTES. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

### **1.- Antecedentes.**

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

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en el subámbito "11.1. Gainzuri-Convento", que asimismo delimita.

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

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

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

De conformidad con lo indicado en la Modificación del PGOU de la que forma parte este documento, la necesidad de determinar el régimen urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" en las debidas condiciones de viabilidad y sostenibilidad justifica su formulación.

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

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

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

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

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

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

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

Además, con fines meramente informativos, las previsiones anteriores se complementan con la exposición de las propuestas de la Modificación del Plan General (epígrafe III) y el análisis general de la realidad socioeconómica y sociolingüística de Irún (epígrafe IV).

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

### **1.- Diagnóstico de la situación actual.**

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

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

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

En atención a lo indicado en ella, la necesidad de determinar el régimen urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" en las debidas condiciones de viabilidad y sostenibilidad justifica la formulación de la Modificación del PGOU vigente en Urretxu.

Para ello, en dicha Modificación se plantea el reajuste del régimen urbanístico vigente mediante el incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante en 1.000 m<sup>2</sup>(t) y la previsión de unas 10 nuevas viviendas, por encima de las ya proyectadas en dicho Plan.

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

#### **IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE URRETXU.**

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

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

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

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

##### **1.- Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos.**

El objetivo de la Modificación es el de reajustar el régimen urbanístico vigente en el subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" para garantizar su viabilidad y sostenibilidad.

Eso justifica, en concreto, el incremento de la edificabilidad urbanística y del número de viviendas de ese subámbito en 1.000 m<sup>2</sup>(t) y 10 viviendas, respectivamente.

El análisis de la relevancia de esas modificaciones justifica su evaluación en el contexto de los desarrollos urbanísticos residenciales previstos en el vigente PGOU-Urretxu.

A esos efectos cabe recordar que dicho Plan ordena un total de 391 nuevas viviendas en el conjunto del medio urbano del municipio. A su vez, en el propio subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" se ordenan 65 viviendas.

En ese contexto, la previsión de las citadas 10 nuevas viviendas ahora planteada supone el incremento de las proyectadas en dicho Plan en un 2,56 % (sobre las 391 viviendas nuevas), y 15,38 % (sobre las 65 viviendas del subámbito).

Consideradas en ese contexto, cabe concluir que las modificaciones ahora planteadas y las afecciones derivadas de ellas son limitadas y puntuales. No tienen, en modo alguno, un carácter sustancial.

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

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

De conformidad con lo indicado, una de las fases de la evaluación lingüística se corresponde con la determinación del alcance del estudio lingüístico (art. 53 del Decreto 179/2019).

Su objetivo es el de evaluar si las propuestas de la Modificación del PGOU pueden tener o no afecciones relevantes de carácter lingüístico

En ese contexto, se estima conveniente evaluar si la Modificación tiene o no efectos en los indicadores mencionados en el art. 53 del Decreto 179/2019 para, a continuación, determinar si procede o no elaborar el correspondiente estudio de impacto lingüístico.

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

Este supuesto de exclusión no es de aplicación en el caso que nos ocupa en atención a la razón siguiente.: el documento promovido es un plan urbanístico y no un proyecto.

## **VI.- DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DEL ESTUDIO LINGÜÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.**

### **1.- Introducción.**

Las previsiones expuestas en el epígrafe V (apartado 1) dan pie a concluir que la Modificación del PGOU que nos ocupa está excluida de la evaluación lingüística y/o que esta no es necesaria.

En todo caso, se estima conveniente la determinación del alcance del estudio lingüístico de la Modificación, siquiera para ratificar la conclusión anterior.

En atención a su condición de Modificación puntual del vigente PGOU-Urretxu y a los antecedentes expuestos en el epígrafe I (apartado 1) se estima conveniente la realización del estudio de determinación del citado alcance de conformidad con las tres premisas siguientes.

Por un lado, como complemento de la evaluación lingüística del vigente PGOU-Urretxu.

Por otro, mediante la determinación del referido alcance de conformidad con las directrices o instrucciones promovidas a ese respecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Por último y en estrecha relación con las anteriores, mediante la consideración a esos efectos del total de las 401 nuevas viviendas resultantes del vigente PGOU y de la Modificación ahora planteada. Este planteamiento responde al hecho de que la mayor parte de esas nuevas viviendas no están ejecutadas y, por lo tanto, la nueva población vinculada a ellas no está considerada en contexto socio-económico alguno referente a la situación actual.

## 2.- Determinación del alcance de las afecciones lingüísticas.

El análisis del alcance del estudio lingüístico, realizado de conformidad con los parámetros determinados por el área de Política Lingüística del Gobierno Vasco da lugar a las consideraciones y resultados expuestos en los siguientes apartados.

### 2.1.- Respuestas al cuestionario breve.

- \* Se prevé un incremento de la población de Urretxu como consecuencia de la ordenación y construcción de unas 401 nuevas viviendas.

Tomando como referencia la ratio advertida en el municipio de 2,48 personas/vivienda, el incremento de la población resultante se estima en 995 personas.

En todo caso, cabe considerar que una parte importante de los residentes de las citadas viviendas será del propio Urretxu, por lo que el incremento real de la población será inferior al mencionado. En todo caso, en este momento es difícil determinar la población con origen en el propio municipio.

- \* En atención a las características y los condicionantes de Urretxu, no se prevén efectos significativos en lo referente a los visitantes que vengan al municipio (por razones laborales turísticas, comerciales, de estudios, ocio...).
- \* Tampoco se prevén otro tipo de efectos sociolingüísticos relevantes.

### 2.2.- El índice de proyección / evolución del euskera.

Dicho índice es el reflejado en el siguiente cuadro.

EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA					
Biztanleen kopurua gaur egun	6.842				
Euskaldunak gaur egun kopurutan	4.103				
Euskaldunak gaur egun %	59,97 %				
Biztanle/bisitari berrien kopurua	994				
BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN		KOPURUTAN			
Araba	0,72 %	7			
Bizkaia	0,80 %	8			
Gipuzkoa	75,06 %	746			
Estatuko gainontzeko lurraldeak	16,07 %	160			
Atzerrikoak	7,35 %	73			
DENETARA	100 %				
EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA					
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	5,00 %	1,00 %
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %
Euskaldunak	2	3	428	8	1
Besteak	5	5	318	152	72
BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA					
Biztanle/Bisitari berrien kopurua	Etorriko diren erdaldunak		Etorriko diren euskaldunak		
994	552		442		
EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA					
Biztanle/bisitari berriak + ohikoak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak + berriak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak +berriak %	Euskaldunen % gaur egun	EPI%	EPI
7.836	4.545	58,00 %	59,97 %	-1,97 %	-1,97

2.3.- Datos resultantes.

Esos datos son los reflejados en el siguiente cuadro.

PARAMETROAK	ONDORIOAK
Guztira	6.842
Euskaldunak - Guztira%	59,97
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	36,29
Etxean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	28,27
Euskara Zerbitzua	BAI
ESEP	BAI
Faktorea biztanle kopurua	2,00
Faktorea Euskaldunak	2,00
Faktorea Lehen hizkuntza	1,00
Faktorea Etxeko hizkuntza	0,00
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	3,00
Hiren eraginaren balioa	2,00
Euskararen proiektzio indizea	-1,97
Bilakaera indizea	0,03
<b>TXOSTENA EGIN BEHARRA – IZAERA</b>	<b>HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA: EZ</b>

2.4.- Conclusiones.

Los datos expuestos dan pie a concluir que, conforme a las indicadas directrices / instrucciones del Gobierno Vasco, las propuestas del PGOU-Urretxu y de la Modificación ahora planteada no van a tener impactos relevantes en la situación actual del euskera en el municipio.

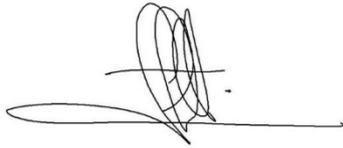
De ahí que no sea necesaria la realización del estudio de impacto lingüístico.

**VII.- CONCLUSIONES.**

En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior cabe estimar que la Modificación del PGOU no tendrá afecciones en la situación sociolingüística de Urretxu y del entorno urbano afectado, ni en la situación del euskera que justifiquen su complementación con las correspondientes medidas preventivas, correctoras, etc. de dichas afecciones.

No obstante lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 179/2019, corresponderá a los servicios municipales confirmar cuanto antecede.

En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

Documento "2.  
NORMAS URBANÍSTICAS"



Se presenta seguidamente la nueva Norma Urbanística Particular refundida correspondiente al ámbito AU. 11 Gainzuri-Mundo Mejor que resulta de la modificación que se propone.

En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
"AU.11 GAINZURI- MUNDO MEJOR".

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento dotacional y residencial situado en la ladera del monte Irimo. Acoge así el polideportivo, las instalaciones de la escuela de Gainzuri y un convento, además de los desarrollos residenciales de Mundo Mejor, Basagasti y Sorginzulo, habiéndose propiciado con estos dos últimos la integración del primero en la trama urbana, si bien resulta preciso mejorar las condiciones de accesibilidad a estos barrios altos del área urbana, por otra parte, muy próximos a la calle Labeaga.

Su superficie es de 40.951 m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de sus usos, incluida la resultante de las actuaciones más recientes (Basagasti, Sorginzulo...), sin perjuicio de que se propicien obras de rehabilitación de las mismas que incluyan además mejoras de las condiciones de accesibilidad universal, fundamentalmente en Mundo Mejor.
- \* Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- \* Mejora de las condiciones de accesibilidad a los barrios altos, previendo las medidas en materia de implantación de medios mecánicos que se plantean en el Plan de Accesibilidad del municipio, y en este Plan General, dando un paso adicional en la línea de las medidas planteadas en su día con la apertura de la escalera de Labeaga a Gainzuri, en la línea de la solución planteada entre Kalerrota y Labeaga.
- \* Sustitución del convento y de la edificación residencial unifamiliar colindante con éste por un desarrollo residencial que dé respuesta precisamente a la mejora de las condiciones de accesibilidad a los barrios altos y a la zona alta de la parcela escolar pública de Gainzuri. La ordenación prevé además la delimitación de una parcela de 1.750 m<sup>2</sup> con destino a dotación de equipamiento público junto a la calle Labeaga y de una parcela residencial a media ladera apoyada en la prolongación a realizar de un vial en fondo de saco hasta la escuela de Gainzuri. Se propone a tal efecto la delimitación del subámbito "11.1 Gainzuri-convento" de 6.369 m<sup>2</sup> de superficie, delimitado en el gráfico "1.1 Identificación, delimitación y ordenación, sin perjuicio de que las obras de mejora de la accesibilidad a los barrios altos se extiendan fuera del subámbito en suelo público. La parcela residencial permite acoger 29 viviendas de protección pública (sociales y tasadas) y 46 viviendas libres, sustituyendo al equipamiento privado del convento y a la villa unifamiliar preexistentes.  
Se establecen para ello un plazo máximo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor de este Plan General para la formulación y la presentación ante el Ayuntamiento por la iniciativa privada del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y un plazo máximo de tres años a contar desde la misma fecha de referencia para la ejecución de las obras de urbanización del mismo a realizar por parte de la iniciativa privada. Dado el alcance de los objetivos que se contemplan en la actuación, el incumplimiento de dichos plazos facultará al Ayuntamiento ya a actuar por el sistema de cooperación o, incluso, mediante la ocupación directa, ya incluso a proceder a modificar el Plan General con aquella finalidad.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

##### 1.1.-Zona "A.2/11 Zonas de Edificación abierta". .....Sup. 40.951 m<sup>2</sup>

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

- En el Subámbito "11.1 Gainzuri-convento":.....8.100 m<sup>2</sup>(t).

- En el resto del ámbito:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

. La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

. La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas residenciales de Edificación Abierta".

En particular las asociadas a la calificación como viviendas de protección pública de 2.830 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial en el subámbito 11.1 de los que, al menos, 1.415 m<sup>2</sup>(t) como mínimo se destinarán a viviendas de protección pública social.

##### 1.2.-Zona "C/11 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 9.578 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

##### 1.3.-Zona "E.1/11 Red viaria (SG)". .....Sup. 1.718 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

El Programa de Actuación Urbanizadora para la actuación en el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" se formulará y presentará ante el Ayuntamiento por la iniciativa privada en un plazo máximo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor de este Plan General y las obras de urbanización del mismo a realizar se ejecutarán por parte de la iniciativa privada en un plazo máximo de tres años a contar desde la misma fecha de referencia. Dado el alcance de los objetivos que se contemplan en la actuación, el incumplimiento de dichos plazos facultará al Ayuntamiento a actuar por el sistema de cooperación o, incluso, mediante la ocupación directa.

Las licencias de edificación en el subámbito de Gainzuri-convento deberán solicitarse dentro de un plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor el Plan General.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el resto del ámbito.

#### IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

##### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

##### 1.1.- Subámbito "11.1. Gainzuri-convento".

###### - Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

###### - Condiciones de parcelación urbanística.

La parcela residencial identificada en el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" podrá subdividirse en parcelas que cuenten al menos con un frente mínimo de 9,00 metros al nuevo viario proyectado.

###### - Edificabilidad.

###### \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 8.100 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

###### \* Condiciones de uso:

- Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".
  - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
    - . Edificabilidad residencial ordenada: 7.430 m<sup>2</sup>(t).
    - . Edificabilidad residencial preexistente: 357 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (incremento):
      - \* Vinculada al régimen de la vivienda de protección pública, social y tasada (edificabilidad mínima, 40%): 2.830 m<sup>2</sup>(t).  
(viviendas de protección pública social: 1.415 m<sup>2</sup>(t) como mínimo)
      - \* De promoción libre (edificabilidad máxima, 60%): 4.243 m<sup>2</sup>(t).
      - \* Total incremento (100%): 7.073 m<sup>2</sup>(t).
- Como mínimo, el 20% del incremento de la edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección social (1.415 m<sup>2</sup>(t)).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios, incluidos portales, elementos comunes y usos auxiliares): 670 m<sup>2</sup>(t).

- Condiciones de edificación.

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular. La localización del ascensor público previsto entre los dos bloques a priori distinguidos podrá desplazarse, preferiblemente hacia el sur, en su caso.

Se prevé en consecuencia un perfil sobre rasante de planta baja y seis altas de vivienda y bajo cubierta, sobre tres plantas de sótano, de acuerdo con el Estudio de Detalle en su día aprobado.

- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

- Condiciones particulares de dominio.

- \* Las reflejadas en el plano "III.3" de este PGOU y en los gráficos de esta Norma Particular. Sobre la parcela residencial se dará continuidad a la acera y se ordenarán aparcamientos, una y otros contarán con servidumbre de uso público, así como los porches proyectados. Los ascensores públicos y las pasarelas previstas o las soluciones que finalmente se concreten para ellos estarán asimismo sometidos a servidumbre de uso público.

**1.2.- Resto del ámbito.**

- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

- Edificabilidad.

\* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Condiciones de edificación.

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
  
- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
  
- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- \* Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
  
- \* Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.
  
- \* El subámbito "11.1 Gainzuri-convento" que tiene la consideración de suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.7 Suelos potencialmente contaminados.

Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
  
- \* CS.8 Áreas Acústicas.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

## VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

### 1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- \* En el Subámbito "11.1 Gainzuri-convento" se procederá a la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora, y de los correspondientes proyectos de urbanización y gestión. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General. Éste determinará el régimen de urbanización a promover en desarrollo de este Plan General. Se prevé la actuación por el sistema de concertación sin perjuicio de que, en atención al alcance de la propuesta, la Administración opte por el sistema de cooperación o por la ocupación directa si no se interviene en plazo por parte de la iniciativa privada.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
  - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
  - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
  - Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

### 2. Régimen de ejecución urbanística.

- \* El subámbito "11. 1 Gainzuri-convento" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Integrada. El Programa de Actuación Urbanizadora a formular en él será promovido y aprobado dentro de los seis primeros meses de vigencia de este Plan General.
- \* En el subámbito "11. 1 Gainzuri-convento" se califican como disconformes con el planeamiento las edificaciones e instalaciones preexistentes reflejadas en los correspondientes gráficos de la presente Norma Particular que se proponen sustituir por las nuevas ordenaciones proyectadas (convento y vivienda unifamiliar, en particular).

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

En el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" las características y los condicionantes del subámbito hacen posible el cumplimiento de los estándares preceptivos. Así, se ordenan 1.073 m<sup>2</sup> con destino a espacios libres locales y 1.750 m<sup>2</sup> con destino a otras dotaciones públicas, además del viario. La urbanización incluirá la dotación de árboles precisa (74 árboles), y en la parcela residencial acogerá al número de plazas de aparcamiento de vehículos asimismo precisas (100).

La urbanización a realizar en el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" incluye la implantación de los dos ascensores públicos previstos, sin perjuicio de su concreta localización, así como de las pasarelas que han de completarse fuera del subámbito con la finalidad de completar la conexión de la calle Labeaga con los barrios altos sin barreras urbanísticas.

- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

## **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental de aplicación son las especificadas en el Capítulo III del Título Séptimo del documento de Normas Urbanísticas Generales (Ordenanzas de Protección Ambiental) y las establecidas en el apartado XI del estudio ambiental estratégico que resultan de aplicación en el caso que nos ocupa.

Las medidas protectoras, correctoras y de integración ambiental, así como el programa de seguimiento ambiental recogidos en los apartados correspondientes del documento ambiental estratégico serán vinculantes y de obligado cumplimiento.

Sus determinaciones, deberán, asimismo, concretar su desarrollo en los instrumentos de desarrollo de la modificación –proyectos de urbanización y edificación-. Con dicho fin, en ambos proyectos se incluirá un presupuesto para asegurar la puesta en marcha tanto de dichas medidas como del programa de seguimiento ambiental y se establecerán los responsables de su ejecución.

Con ocasión de la actuación en el ámbito para el diseño y ejecución de dichos espacios libres, se tendrán en cuenta las pautas del Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles editado por IHOBE. En el caso de que resulte posible, se conservarán los ejemplares arbolados de mayor interés situados en los espacios libres ordenadas en el subámbito.

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

## **IX.- CUMPLIMIENTO GLOBAL DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA.**

En relación con lo dispuesto en el artículo 15.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se señala que no se proponen en esta modificación transferencias de edificabilidades en materia de viviendas de protección pública entre ámbitos.

Por ello, no se altera el informe-liquidación en materia de vivienda del vigente Plan General. Tan sólo se modifica éste, sin incidencia singular alguna, aumentando en 400 m<sup>2</sup>(t) la edificabilidad de viviendas protegidas y en 600 m<sup>2</sup>(t) la correspondiente a viviendas libres, cumpliendo en el subámbito lo dispuesto en la legislación de aplicación al respecto.

## **X.- GRÁFICOS.**

No se incluyen gráficos.

La situación, el emplazamiento, la identificación y la delimitación de la parcela se describen gráficamente en los planos I.1, I.2, y I.3.

La ordenación y la definición geométrica y las condiciones de edificación, dominio y uso se describen en el plano II.3.

La ordenación pormenorizada resultante, así como las condiciones de gestión, se ilustra gráficamente en el plano II.2.

**Documento "3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN  
Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN  
Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN"**

## ÍNDICE

I.-	Objeto de este documento.....	1
II.-	Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.....	1
III.-	La adjudicación de la edificabilidad urbanística.....	1
IV.-	Las proyección, ejecución y abono de las obras previstas.....	1
V.-	La cesión de terrenos dotacionales públicos y la obtención de los terrenos precisos. ....	2
VI.-	La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.....	2

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística planteada en este plan para el ámbito afectado por él, así como su programación, y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- \* Las obras públicas y de urbanización y la distribución de las obligaciones de su abono y ejecución.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención correspondientes.

## **II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de la propuesta de ordenación planteada en Gainzuri-Convento se vincula a la modalidad de actuación correspondiente a las actuaciones integradas previéndose la delimitación de una única unidad de ejecución.

La actuación cuenta con un Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que modificarse para adaptarse a la presente modificación de planeamiento.

## **III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

La edificabilidad urbanística ordenada es de 8.100 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, además de la autorizada bajo rasante.

La adjudicación de la edificabilidad urbanística o ponderada autorizada por este plan se adecua a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Así, corresponderá toda ella a la propiedad del subámbito de Gainzuri-Convento, sin perjuicio de que un 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución deberá ser objeto de cesión al Ayuntamiento.

En las circunstancias que concurren se estará de acuerdo con el convenio suscrito por el Ayuntamiento y la propiedad para el desarrollo del subámbito.

## **IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS PREVISTAS.**

- 1.- La proyección y la ejecución de las obras de urbanización previstas en el subámbito de Gainzuri-Convento se adecuará a los siguientes objetos y criterios.

- Serán objeto del correspondiente proyecto de urbanización a promover y a tramitar por quién promueva el desarrollo. Se extenderá fuera del subámbito para la adecuación de las rasantes precisas. Dado que ya existe un proyecto de urbanización aprobado, éste deberá reajustarse oportunamente
- Serán ejecutadas en su totalidad por la promoción del subámbito.
- Incluyen la implantación de dos ascensores públicos.

2.- El abono de las obras de urbanización previstas.

El abono de los costes de las cargas de urbanización resultantes de la ejecución del subámbito corresponderá a la promoción del mismo.

#### **V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS Y LA OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS PRECISOS.**

En desarrollo de la ordenación propuesta resultan parcelas calificadas como dotaciones públicas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Urretxu debidamente urbanizadas.

Se trata del viario (calzadas, aparcamientos públicos, aceras, itinerarios peatonales, escaleras, ascensores públicos...), de los espacios libres (jardines, plazas...) y de las parcelas de equipamiento resultantes.

La adjudicación de dichas parcelas resultantes será formalizada en el correspondiente proyecto de reparcelación. Dado que ya existe un proyecto de reparcelación aprobado, éste deberá reajustarse oportunamente.

#### **VI.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.**

Se propone la ejecución de la ordenación planteada de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Aprobación de la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del subámbito de Gainzuri-Convento en un plazo de 6 meses contado a partir de la aprobación definitiva y la entrada en vigor del presente documento.
- \* Aprobación de la modificación del Proyecto de Urbanización del subámbito de Gainzuri-Convento en el plazo que se disponga en la modificación del PAU precitada.
- \* Aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación del subámbito de Gainzuri-Convento en el plazo que se disponga en la modificación del PAU precitada.
- \* Solicitud de licencia de los Proyectos de obras de edificación en el plazo que se disponga en la modificación del PAU precitada.
- \* Ejecución de las obras de urbanización del subámbito de Gainzuri-Convento en un plazo máximo de 4 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.

- \* Ejecución de las obras de edificación en un plazo máximo de 4 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.

En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



**Documento 4.**  
**ESTUDIO ECONÓMICO.**



**Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO"**

**"4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA"**

## **ÍNDICE**

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

## I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

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

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

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

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

## III.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS Y VALOR RESIDUAL.

En el contexto que nos ocupa se plantea que los coeficientes de ponderación de usos establecidos por el Plan General mantienen su vigencia. En consecuencia, los coeficientes y los valores residuales estimados son los siguientes:

### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO APROX. -€/m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN PROPUESTO
<b>Vivienda</b>		
Viv. social (VPO régimen general)	266,03	1,00
Viv. tasada auton. - municipal rég. especial	400,00	1,50
Promoción libre.	528,57	2,00
<b>Terciario</b>	171,43	0,65
<b>Industrial</b>	242,86	0,90
<b>Equipamiento privado</b>	100,00	0,40
<b>Aparcamiento – Anejos</b>		
De viviendas protegidas.	105,09	0,40
De promoción libre.	114,29	0,45

#### IV.- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN.

##### 1.- Introducción.

La relación de las actuaciones y obras planteadas a valorar estimativamente en este momento es la siguiente:

- \* La ejecución de las obras de urbanización de Gainzuri-Convento: ejecución de la urbanización, incluidos los honorarios y otros gastos correspondientes.
- \* La ejecución de las obras de urbanización de Gainzuri-Convento: ejecución de la urbanización, incluidos los honorarios y otros gastos correspondientes.

La intervención contempla el tratamiento de los espacios libres y de los jardines, así como la ejecución de la urbanización del viario, incluidos los itinerarios peatonales, pasarelas, escaleras y ascensores públicos ordenados, así como los movimientos de tierras precisos y la ejecución de los muros necesarios para conformar la parcela de equipamiento.

Resultan así una superficie a urbanizar de 1.073 m<sup>2</sup> destinados a espacios libres y otra de 1.130 m<sup>2</sup> destinados a otras dotaciones públicas, distintas de la parcela de equipamiento.

La intervención conlleva también la ejecución de las infraestructuras de servicios y, en particular, de las acometidas precisas, a la nueva edificación residencial y a las parcelas de equipamiento.

Se prevé así la pavimentación o tratamiento superficial de los espacios libres y zonas verdes ordenados y la mejora y/o sustitución de las redes de servicios precisas.

En una primera aproximación, se formula a continuación una estimación de los costes de ejecución, como corresponde a esta fase del planeamiento, sin perjuicio de que esos costes deberán ser determinados con mayor precisión en los proyectos correspondientes a formular.

Así, los costes de urbanización de los espacios libres y del viario (jardinería y plantación de arbolado, pavimentación, alumbrado público, reposición de saneamiento, infraestructuras de servicios, etc.), incluida la ejecución e instalación de los dos ascensores, escaleras y pasarelas, así como la ejecución de los derribos, movimiento de tierras y muros pertinentes, se estiman en un presupuesto de 2.576.787 euros de ejecución material (EM), de acuerdo con las valoraciones aportadas por la promoción.

A dicha cantidad procede añadir el coste de elaboración de los documentos urbanísticos y de los proyectos correspondientes que se estima en 125.000 euros lo que supone un total de alrededor de 2.700.000 euros.

#### V.- MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.

En atención a lo establecido en el RDL 7/2015 (art. "22.5"), *la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

En el contexto que nos ocupa, sin perjuicio de la oportuna concreción más precisa de las soluciones a adoptar en la urbanización y de que se confirme la nueva ordenación, resulta una inversión a realizar en materia de urbanización es de 2.700.000 euros que, comparada con el valor residual obtenido (3.700.000 €) da un saldo positivo de un millón de euros que se corresponderían con un valor del suelo, cuantía que se considera razonable para el subámbito.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 14.041 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 11.935 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a la propiedad de esos terrenos.

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 226 €/m<sup>2</sup>(tp) resultante en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a la propiedad de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión es alta, pero sin embargo razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Urretxu en la actual coyuntura.

Ello muestra que la actuación resulta viable, independientemente de los recursos necesarios para la ejecución de la nueva edificación residencial y de la edificación que pueda proponerse en la nueva parcela de equipamiento. El convenio suscrito por la promoción y el Ayuntamiento es asimismo prueba de dicha viabilidad.

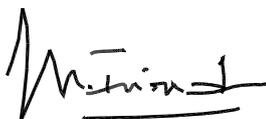
En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



**Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO"**

**"4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"**

## **ÍNDICE**

I.-	Objeto del documento. ....	1
II.-	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. ....	1
III.-	Capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública. ....	1

## I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

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

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

## II.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

En primer lugar, se aborda la segunda cuestión apuntada.

Se advierte que la propuesta no afecta a la actividad productiva en el municipio. Si bien se reduce la superficie destinada a locales comerciales, esta incidencia es mínima y no afecta significativamente a cuanto se propone globalmente en el Plan General.

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

Por otra parte, en relación con las actuales obligaciones de mantenimiento del espacio público del suelo urbano las propuestas de la modificación del plan no conllevan el aumento de las dotaciones públicas por lo que se dan las mismas circunstancias que con el planeamiento vigente, ya evaluadas, con la ventaja de que son 10 más las nuevas viviendas que contribuirán a sufragar el mantenimiento oportuno mejorando la situación prevista por el Plan General.

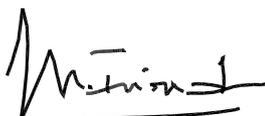
En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



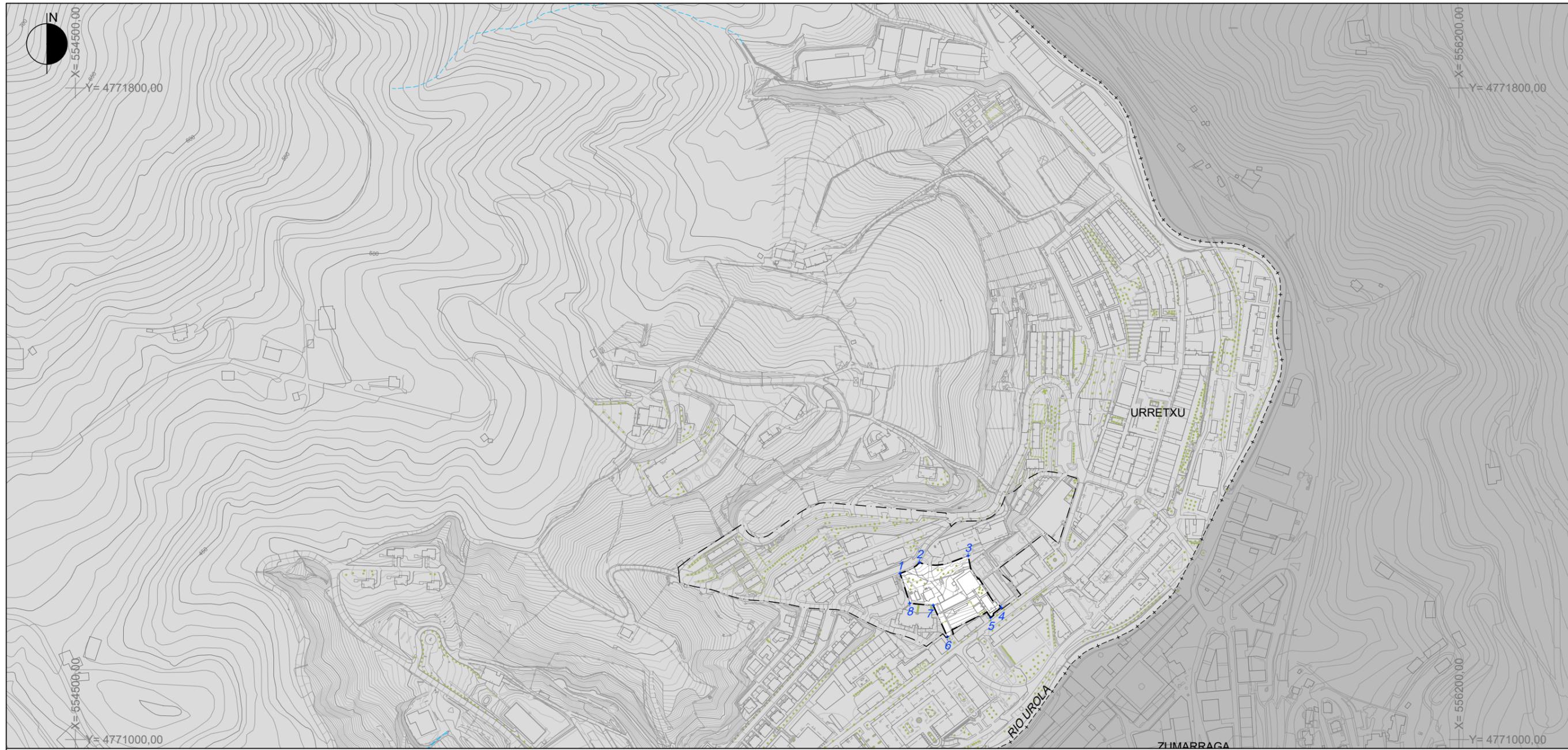
Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



**Documento 5****PLANOS**

<u>Planos de Información.</u>	<u>Escala</u>
I.1. Situación, emplazamiento y delimitación del subámbito.	1:5.000
I.2. Estado actual: Topográfico del subámbito.	1:1.000
I.3. Estado actual: Ortofoto del año 2022.	1:1.000
I.4. PGOU vigente: Calificación global y Calificación pormenorizada.	1:1.000
I.5. Estudio de Detalle aprobado. Condiciones de edificación vigentes.	1:1.000
I.6. Parcelario actual.	1:1.000
 <u>Planos de ordenación.</u>	
II.1. Clasificación y calificación global del suelo propuestas	1:1.000
II.2. Calificación pormenorizada y condiciones de gestión propuestas.	1:1.000
II.3. Condiciones de edificación alternativas. Planta y sección	1:1.000 / 1:500
II.4. Esquemas de infraestructuras de servicios.	1:1.000
II.5. Zonificación acústica.	1:1.000





"A.U.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR" HIRIGINTZA EREMUA  ÁMBITO URBANÍSTICO "A.U.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR"

"11.1 GAINZURI-CONVENTO" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA  DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

**URRETXUko HAPoren ALDAKETA GAINZURI-CONVENTOri DAGOKIENEZ**  
**MODIFICACIÓN PGOU DE URRETXU REFERIDA A GAINZURI-CONVENTO**

2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

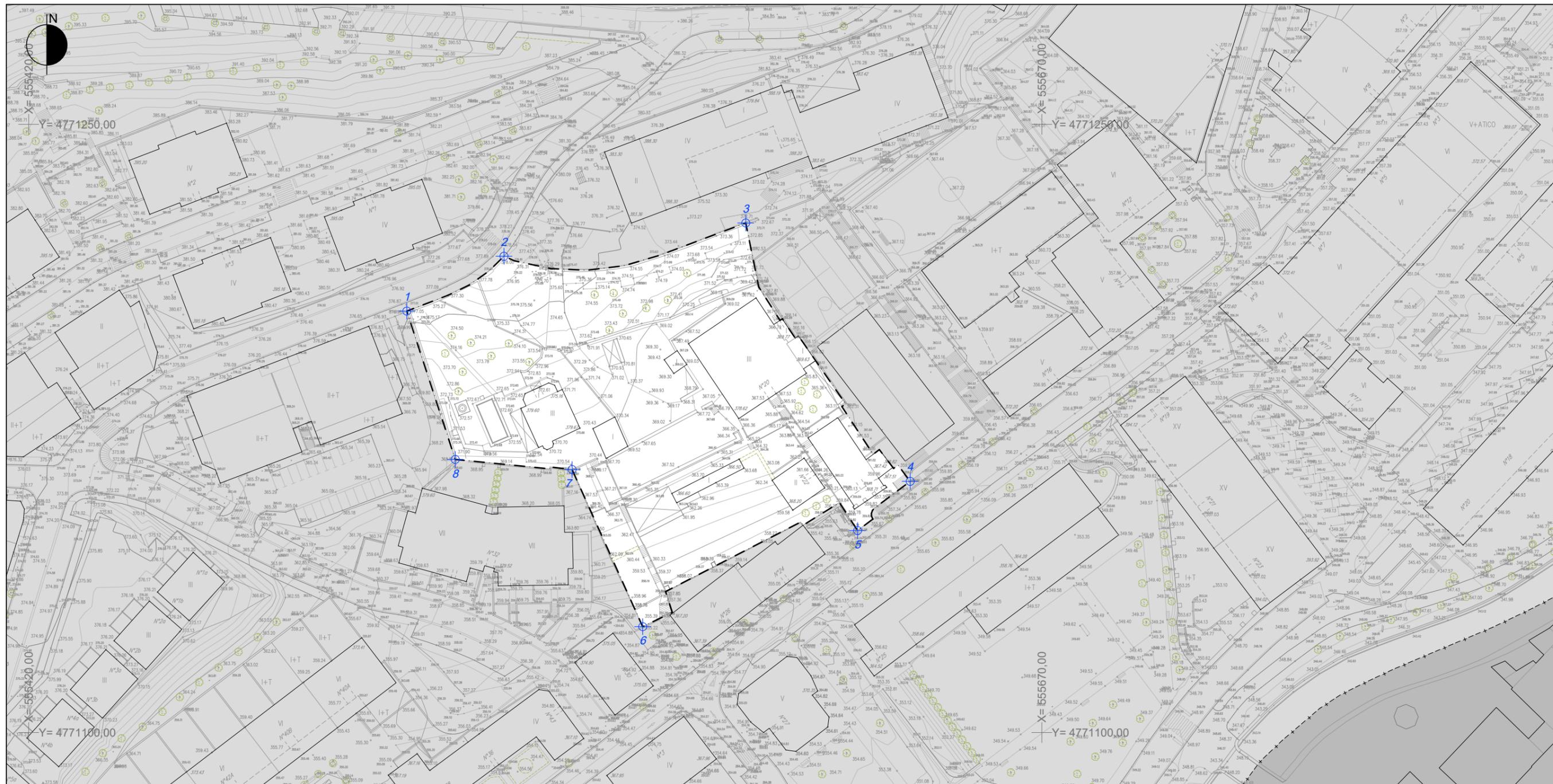
*Santiago Peñalba*  
 SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO Abogado.

**Urretxu**  
 AYUNTAMIENTO DE URRETXU  
 URRETXUko UDALA

I. INFORMAZIO-PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN

**PLANO I.1 AZPIEREMUAREN KOKAPENA ETA MUGAKETA** **PLANO I.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO**

ESCALA: 1:5.000 ESCALA: 1:5.000



"11.1 GAINZURI-CONVENTO" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA  DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

**URRETXUko HAPORen ALDAKETA GAINZURI-CONVENTOri DAGOKIENEZ**

**MODIFICACIÓN PGOU DE URRETXU REFERIDA A GAINZURI-CONVENTO**

2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

  
SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO Abogado.

  
Urretxu AYUNTAMIENTO DE URRETXU  
URRETXUko UDALA

I. INFORMAZIO-PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN

**PLANO I.2 EGUNGO EGOERA. AZPIEREMUAREN TOPOGRAFIKOA** **PLANO I.2 ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO DEL SUBÁMBITO**

ESCALA: 1:1.000 ESCALA: 1:1.000



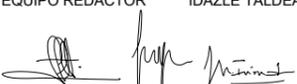
"11.1 GAINZURI-CONVENTO" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA  DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

**URRET Xu ko** **MODIFICACIÓN PGOU**  
**HAPo ren ALDAKETA** **DE URRETXU**  
**GAINZURI-CONVENTO ri** **REFERIDA A**  
**DAGOKIENEZ** **GAINZURI-CONVENTO**

2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

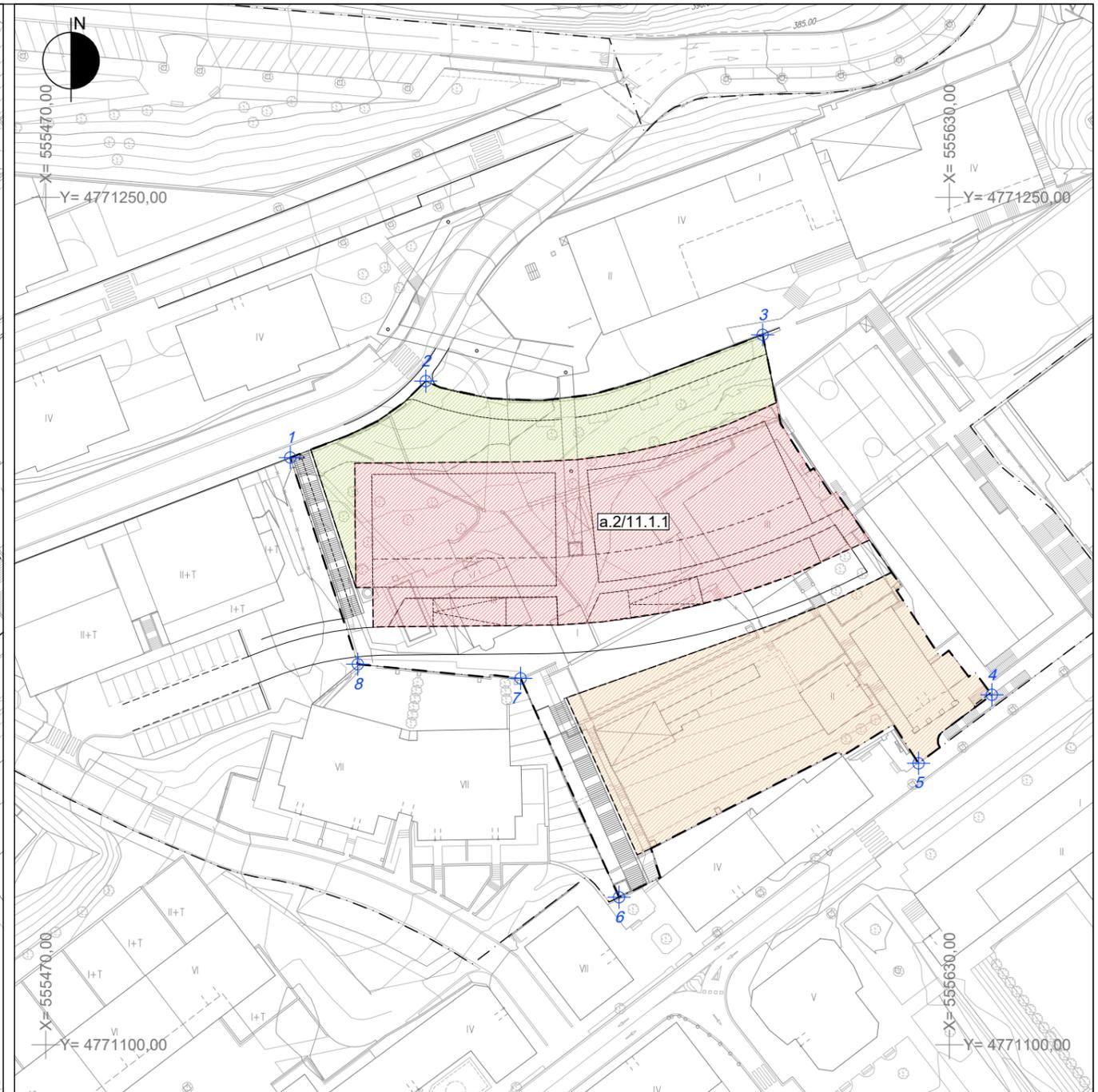
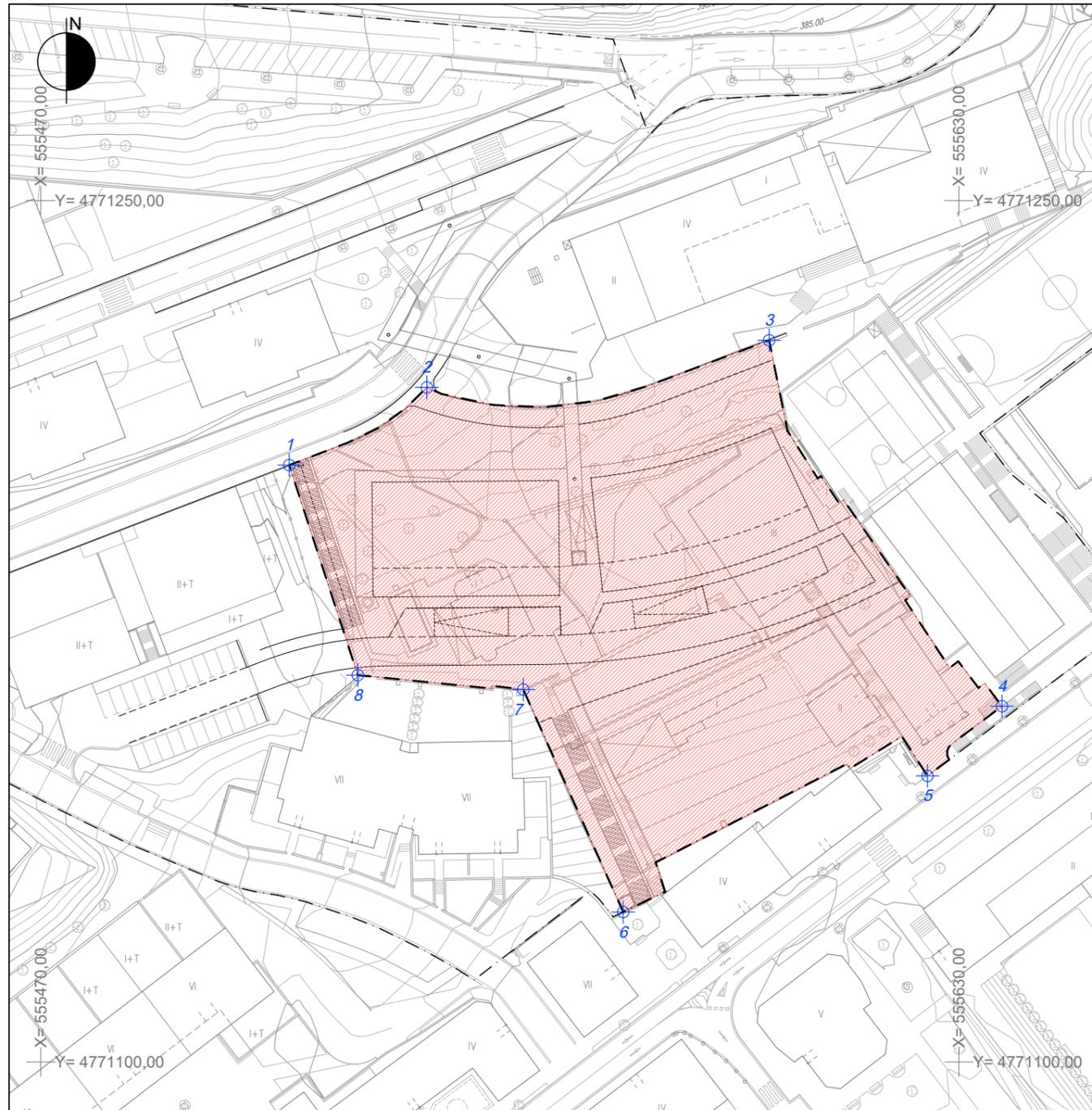
  
 SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO Abogado.

  
 Urretxu  
 AYUNTAMIENTO DE URRETXU  
 URRETXUko UDALA

I. INFORMAZIO-PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN

**PLANO I.3** **PLANO I.3**  
**EGUNGO EGOERA.** **ESTADO ACTUAL.**  
**ORTOFOTOA (2022)** **ORTOFOTO (2022)**

ESCALA: 1:1.000 ESCALA: 1:1.000



"11.1 GAINZURI-CONVENTO" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA [ ] DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

**KALIFIKAZIO OROKORRA**  
**BIZITEGI EREMUA A.**  
 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA EREMUA A.2

**CALIFICACIÓN GLOBAL**  
**A. ZONA DE USO RESIDENCIAL**  
 A.2 ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

**ANTOLAMENDU XEHATUA**  
**BIZITEGI PARTZELA a.**  
 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  
 EKIPAMENDURAKO PARTZELA c.

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**a. PARCELA RESIDENCIAL**  
 a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA  
 c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**ESPASIO LIBREA d.**  
 TOKIKO ESPASIO LIBREA (T.S.) d.2

**KOMUNIKAZIO SISTEMA e.**  
 BIDE SAREA e.1

**d. ESPASIO LIBRE**  
 d.2 ESPASIO LIBRE LOCAL (S.L.)

**e. SISTEMA DE COMUNICACIONES**  
 e.1 RED VIARIA

**URRETXUko**  
**HAPoren ALDAKETA**  
**GAINZURI-CONVENTOri**  
**DAGOKIENEZ**

**MODIFICACIÓN PGOU**  
**DE URRETXU**  
**REFERIDA A**  
**GAINZURI-CONVENTO**

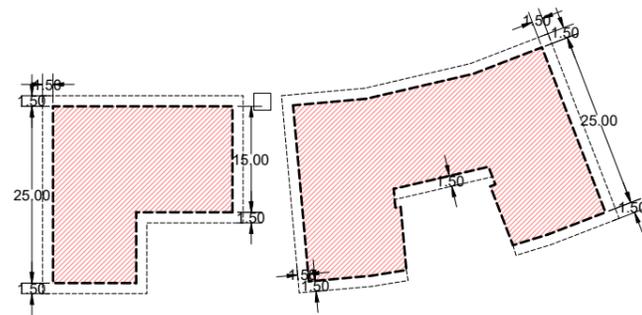
2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA  
  
 SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO Abogado.

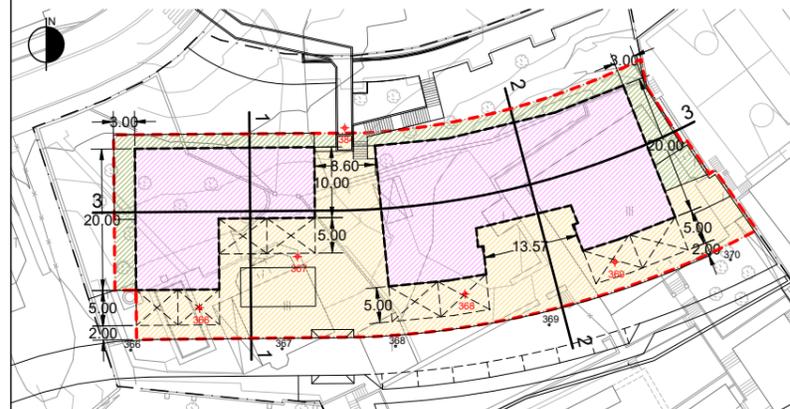
SUSTATZAILEA PROMOTOR  
  
 Urretxu  
 AYUNTAMIENTO DE URRETXU  
 URRETXUko UDALA

I. INFORMAZIO-PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN  
**PLANO I.4**  
**INDARREAN DAGOEN HAPo.**  
**KALIFIKAZIO OROKORRA ETA**  
**ANTOLAMENDU XEHATUA**  
 ESCALA: 1:1.000

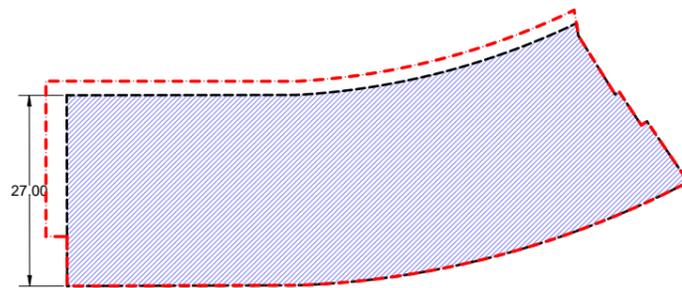
**PLANO I.4**  
**PGOU VIGENTE.**  
**CALIFICACIÓN GLOBAL Y**  
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
 ESCALA: 1:1.000



PLANTAS I, II, III, IV, V

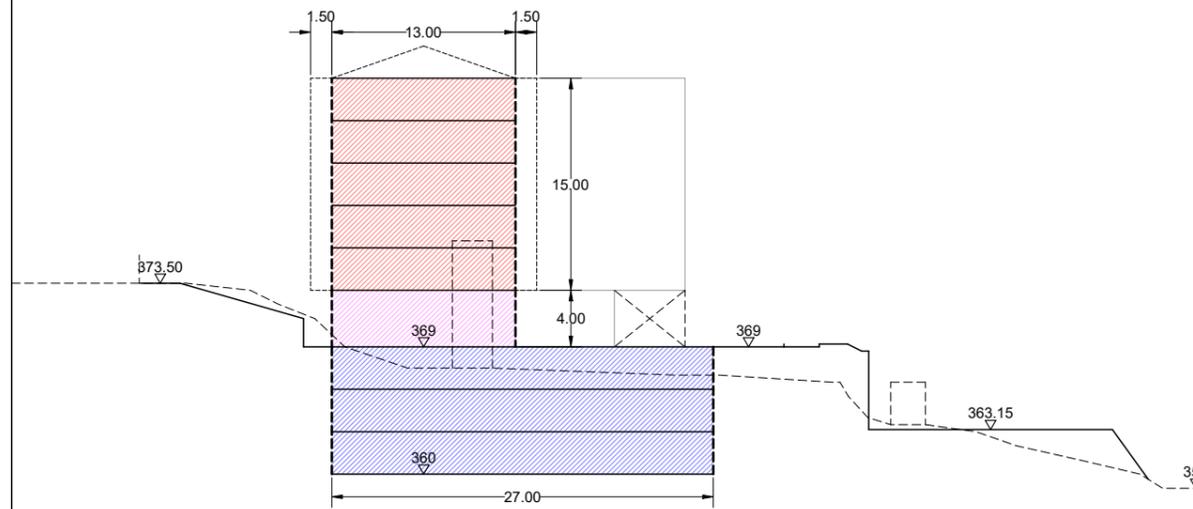


PLANTA BAJA

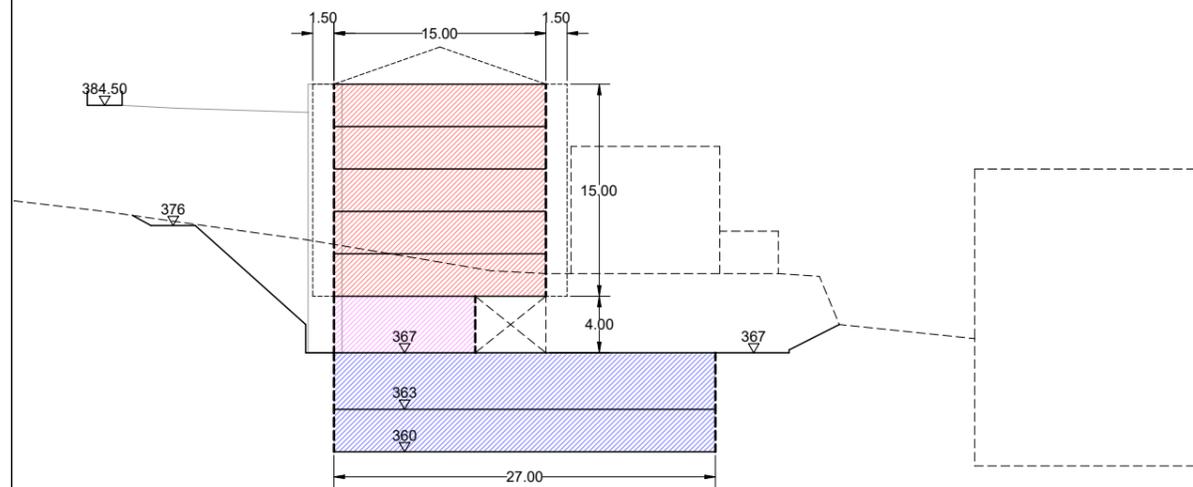


SÓTANOS

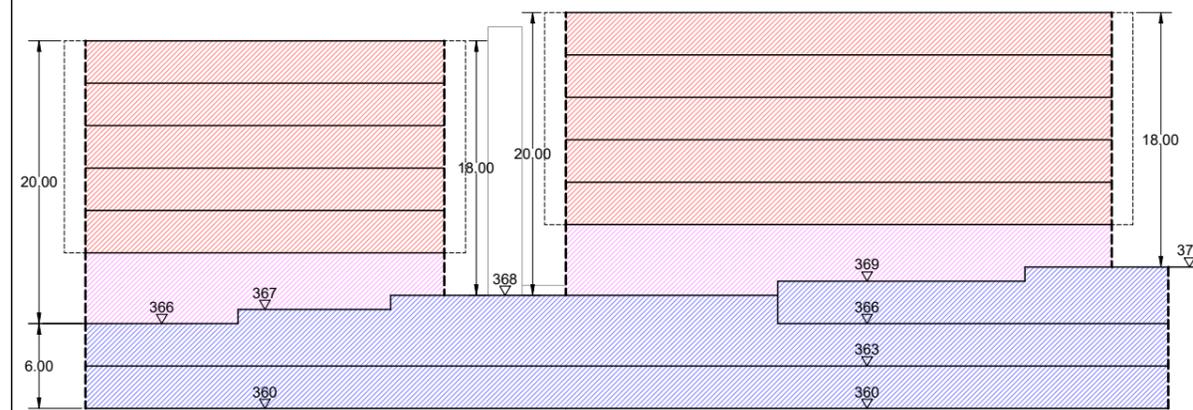
ESCALA 1:1.000



SECCIÓN 2-2

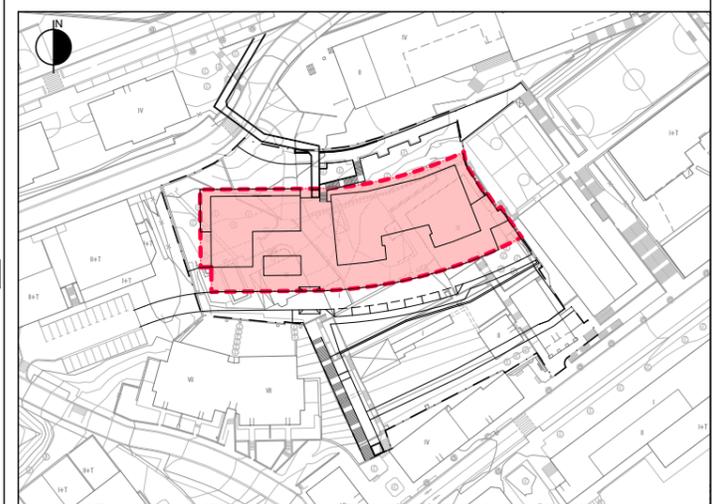


SECCIÓN 1-1



SECCIÓN 3-3

ESCALA 1:500



- LURSAILAREN MUGA LÍMITE DE PARCELA
- DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOIA ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- ERABILERA PUBLIKOKO ATARIEPA BEHEKO SOLAIRUAN PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHICULOS A GARAJE
- BIZITEGI-ERABILERA USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA-ERABILERA USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK GARAJE Y USOS AUXILIARES
- TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA) TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK AREAS DE USO PÚBLICO
- ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- SESTRA PERIMETRALA 300 RASANTE PERIMETRAL
- ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA 350 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

URRETXUKO HAPOREN ALDAKETA GAINZURI-CONVENTORI DAGOKIENEZ

MODIFICACIÓN PGOU DE URRETXU REFERIDA A GAINZURI-CONVENTO

2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

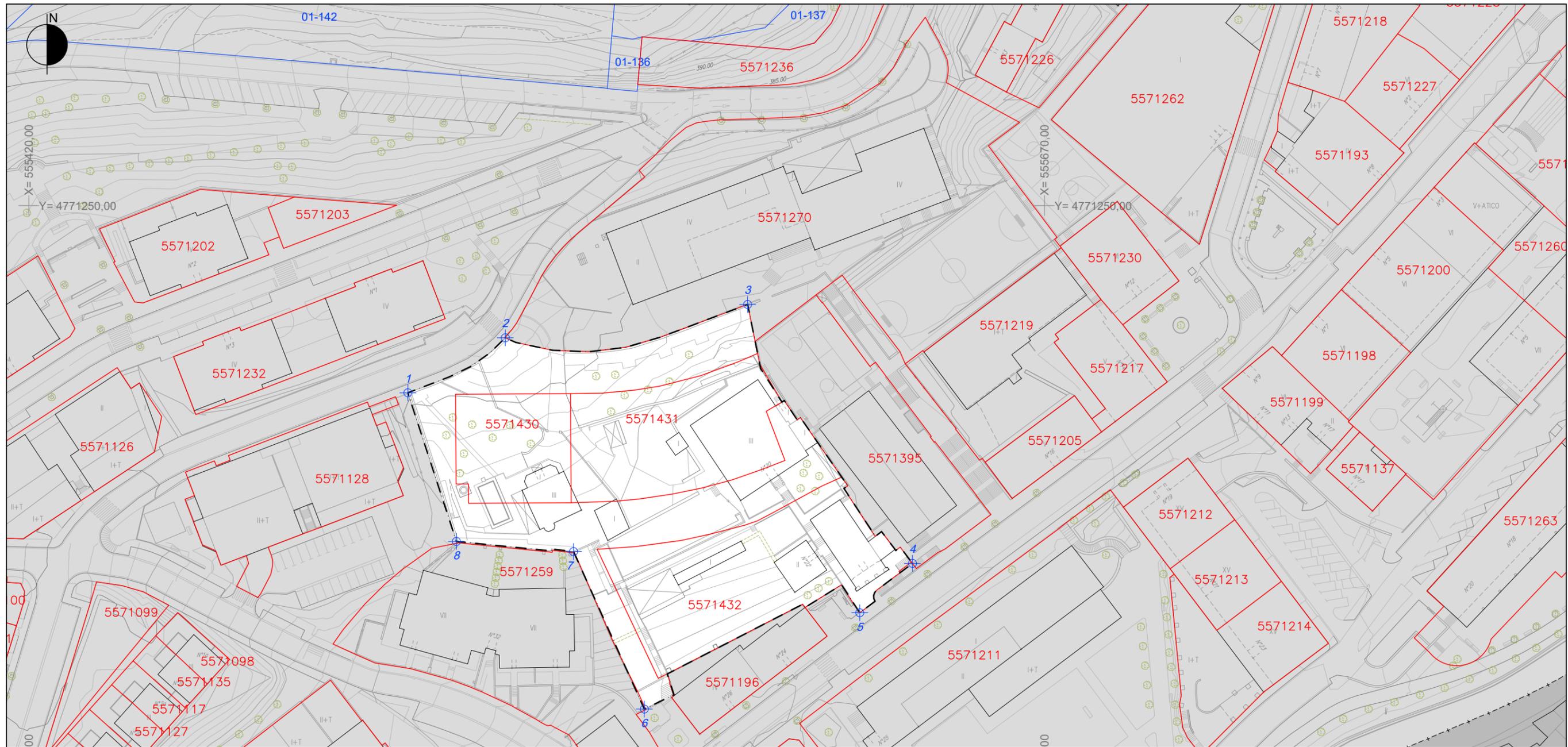
EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO Abogado.

Urretxu AYUNTAMIENTO DE URRETXU URRETXUKO UDALA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN  
**PLANO I.5**  
ESTUDIO DE DETALLE APROBADO.  
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN VIGENTES

ESCALA: 1:1.000, 1:500



"11.1 GAINZURI-CONVENTO" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA  DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

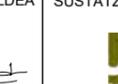
PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

LURZATIAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA

**URRETXUko HAPORen GAINZURI-CONVENTORi DAGOKIENEZ** **MODIFICACIÓN PGOU DE URRETXU REFERIDA A GAINZURI-CONVENTO**

2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO Abogado.

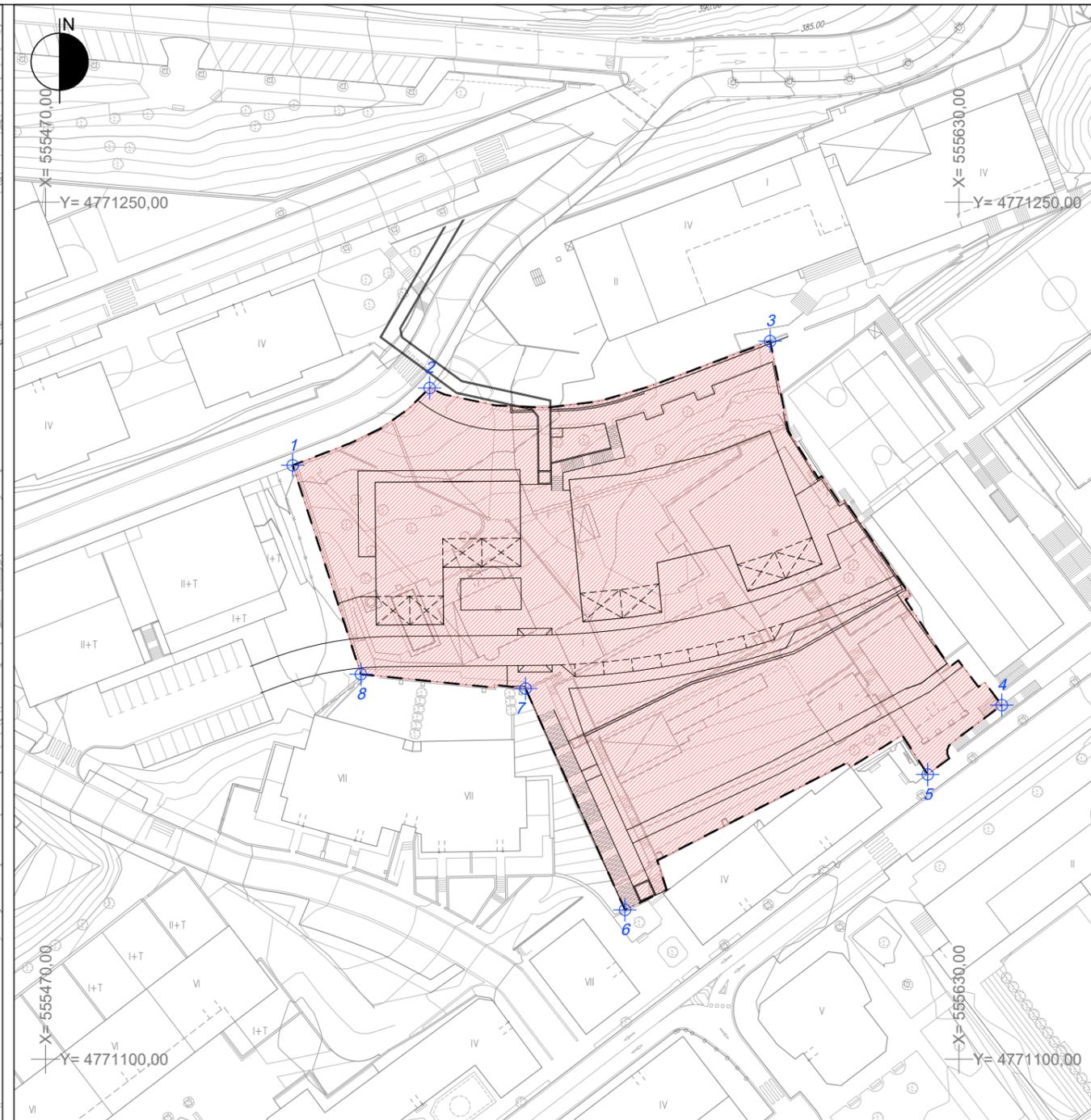
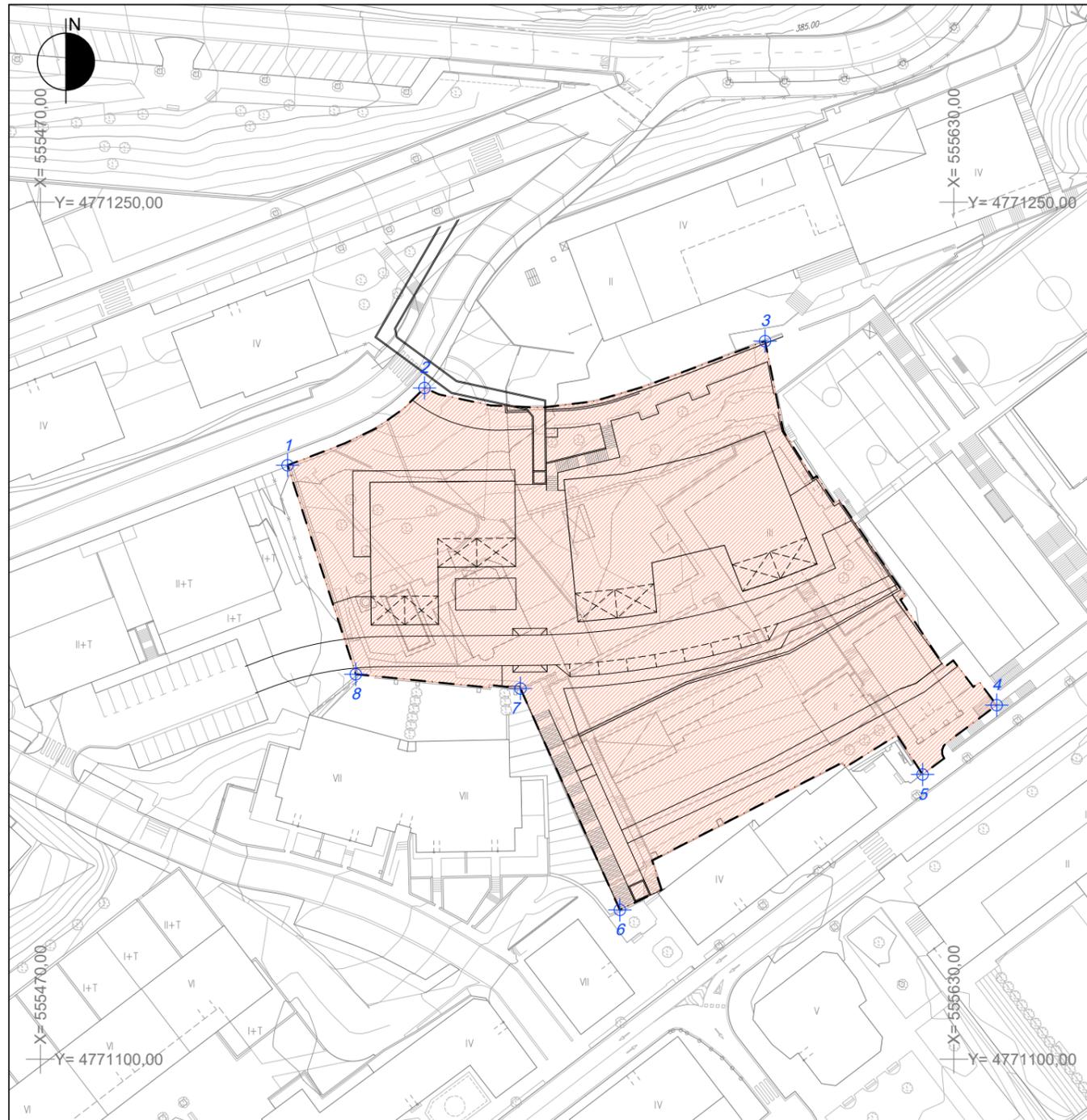
 

Urretxu AYUNTAMIENTO DE URRETXU URRETXUko UDALA

I. INFORMAZIO-PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN

**PLANO I.6 GAUR EGUNGO PARTZELARIOA** **PLANO I.6 PARCELARIO ACTUAL**

ESCALA: 1:1.000 ESCALA: 1:1.000



"11.1 GAINZURI-CONVENTO" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA  DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

**HIRI-LURZORUAREN SAILKAPENA**      **CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**  
 HIRI LURZORUA  SUELO URBANO

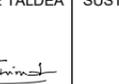
**KALIFIKAZIO OROKORRA**      **CALIFICACIÓN GLOBAL**  
 BIZITEGI EREMUA A.  A. ZONA DE USO RESIDENCIAL

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

**URRETXUko**      **MODIFICACIÓN PGOU**  
**HAPoren ALDAKETA**      **DE URRETXU**  
**GAINZURI-CONVENTOri**      **REFERIDA A**  
**DAGOKIENEZ**      **GAINZURI-CONVENTO**

2025ko OTSAILA      FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR      IDAZLE TALDEA      SUSTATZAILEA      PROMOTOR

SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO Abogado.

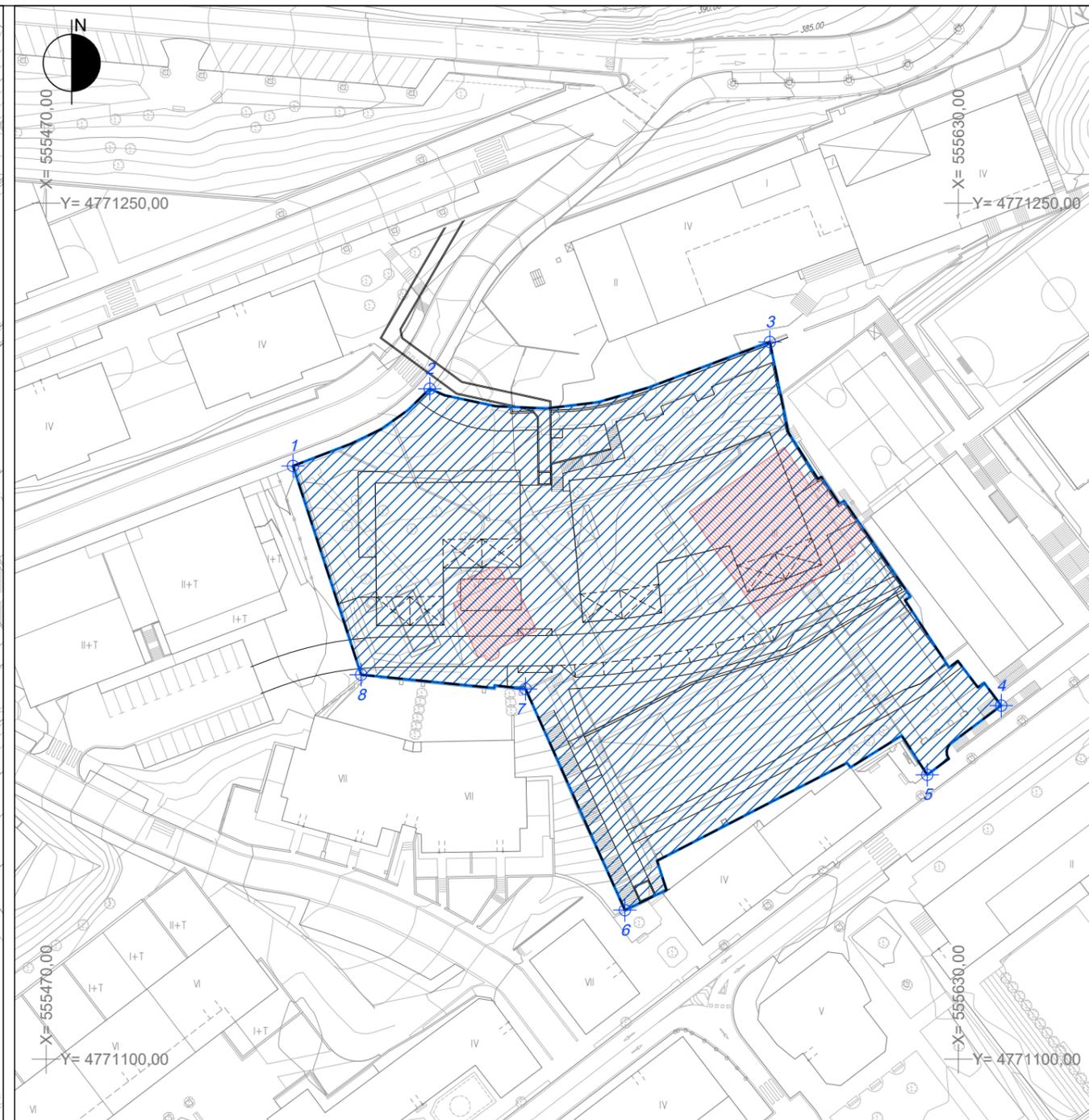
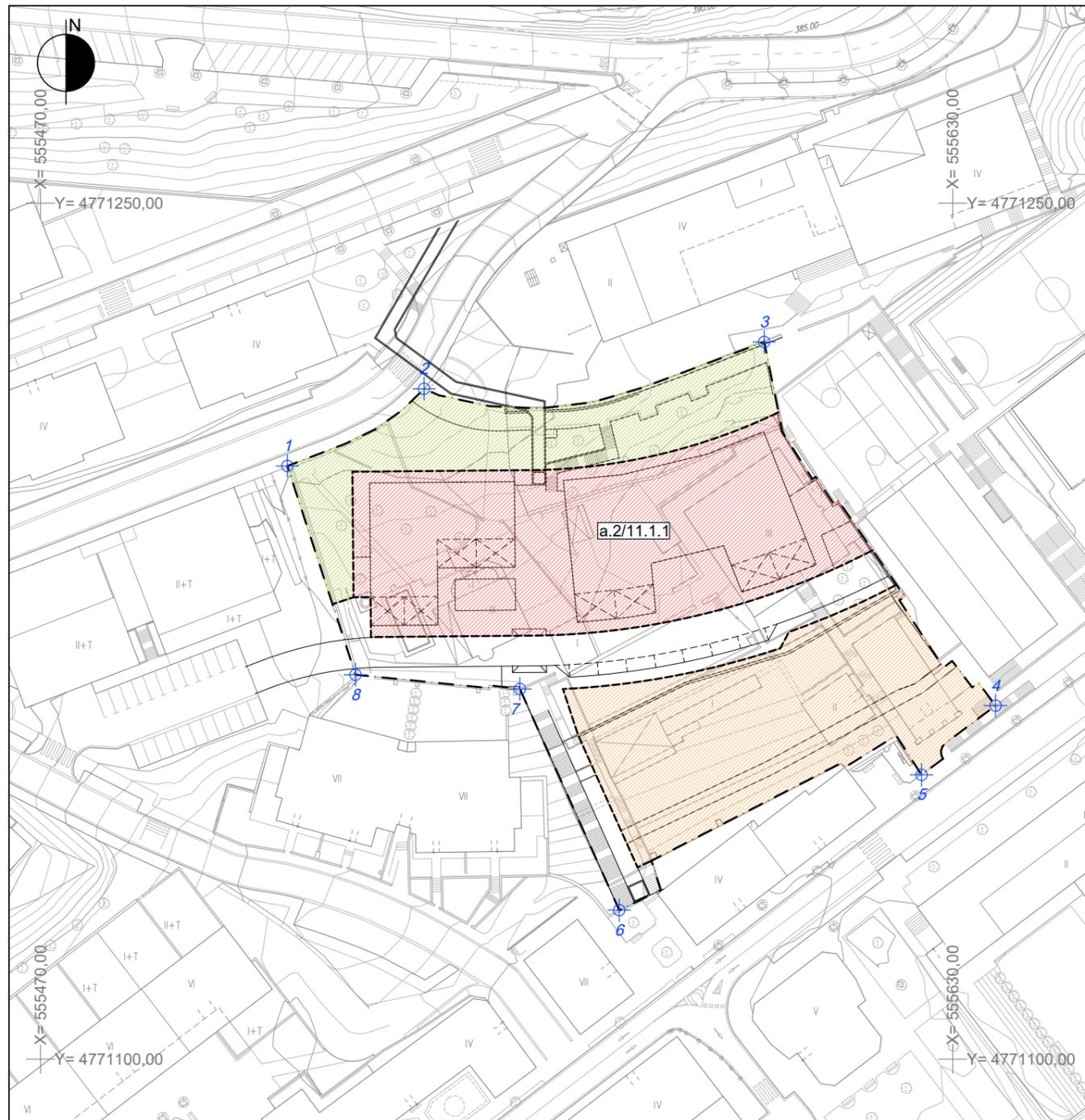
 

Urretxu  
 AYUNTAMIENTO DE URRETXU  
 URRETXUko UDALA

II. ANTOLAMENDU PLANOAK      II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**PROPOSATUTAKO LURZORUAREN**      **PLANO II.1**      **PLANO II.1**  
**SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIOA**      **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**      **DEL SUELO PROPUESTAS**

ESCALA: 1:1.000      ESCALA: 1:1.000



"11.1 GAINZURI-CONVENTO" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

**ANTOLAMENDU XEHATUA**

**BIZITEGI PARTZELA a.**

ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2

EKIPAMENDURAKO PARTZELA c.

**ESPazio LIBREA d.**

TOKIKO ESPAZIO LIBREA (T.S.) d.2

**KOMUNIKAZIO SISTEMA e.**

BIDE SAREA e.1

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**a. PARCELA RESIDENCIAL**

a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**d. ESPACIO LIBRE**

d.2 ESPACIO LIBRE LOCAL (S.L.)

**e. SISTEMA DE COMUNICACIONES**

e.1 RED VIARIA

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

**KUDEAKETA-BALDINTZAK**

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

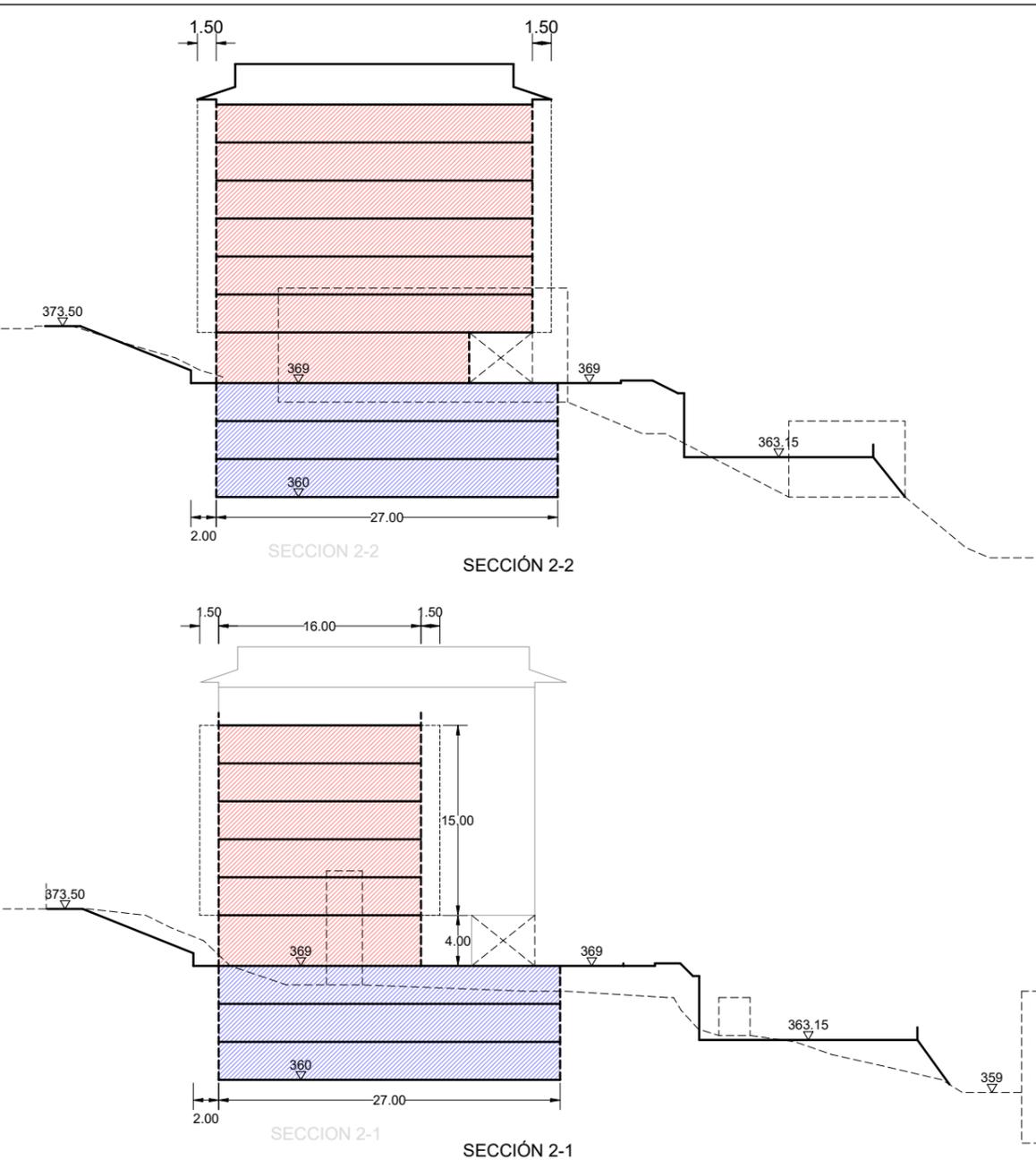
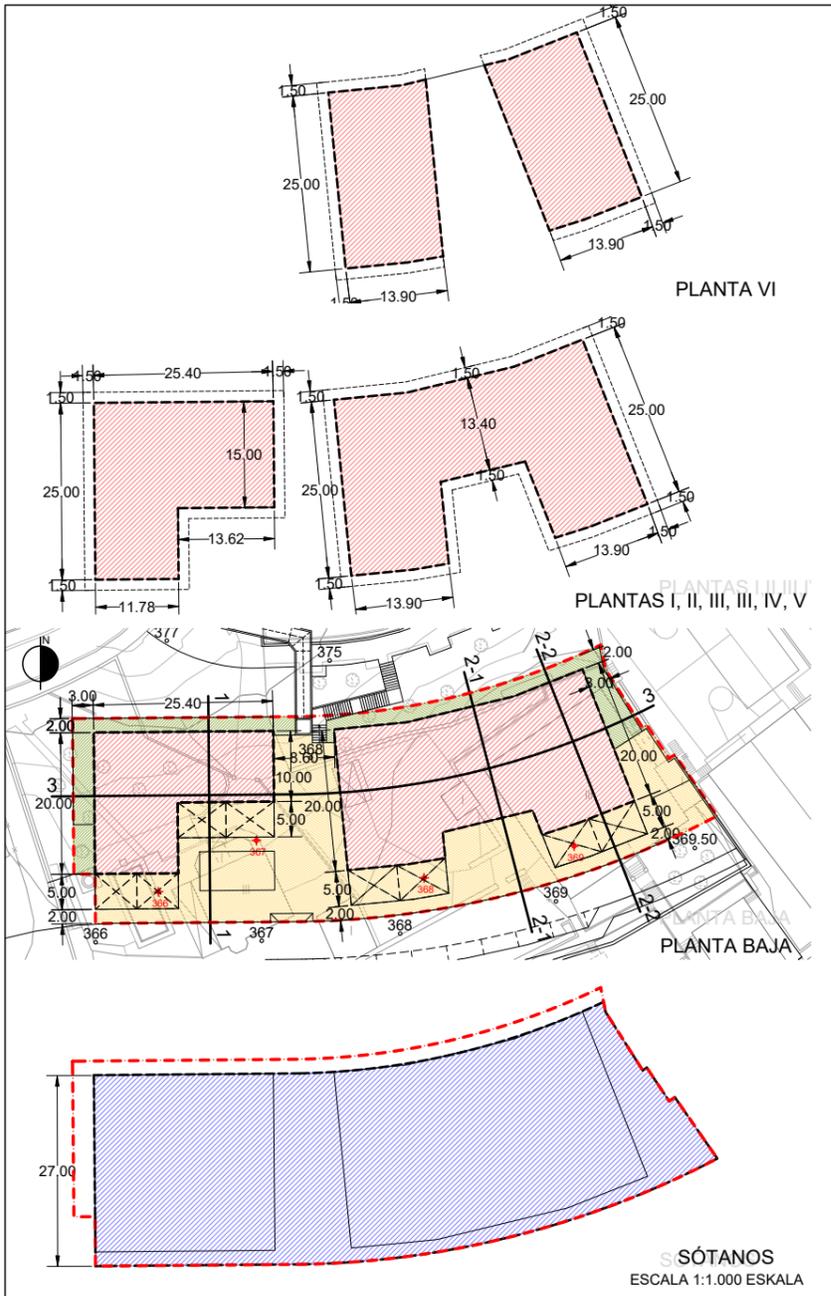
**URRETXUko HAPoren ALDAKETA GAINZURI-CONVENTORI DAGOKIENEZ**  
**MODIFICACIÓN PGOU DE URRETXU REFERIDA A GAINZURI-CONVENTO**

2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

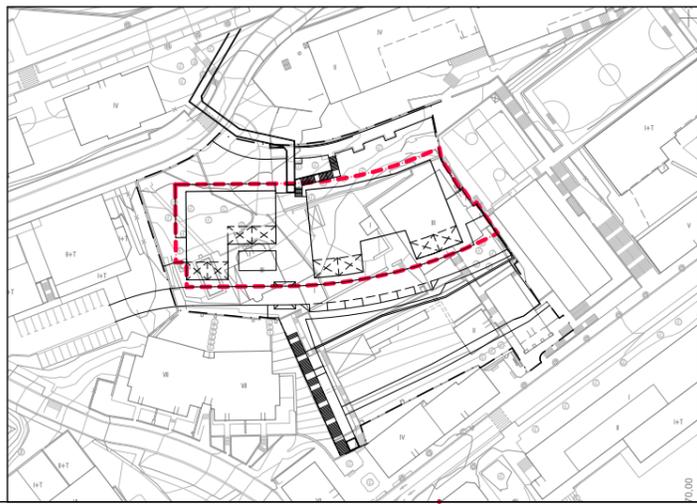
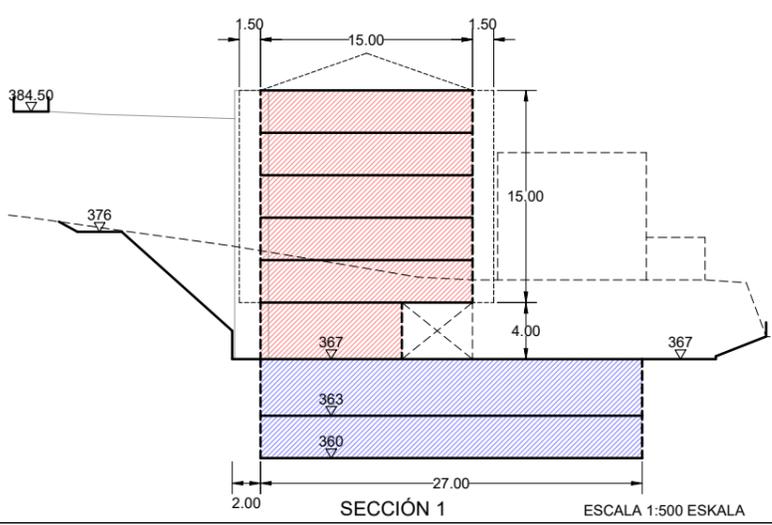
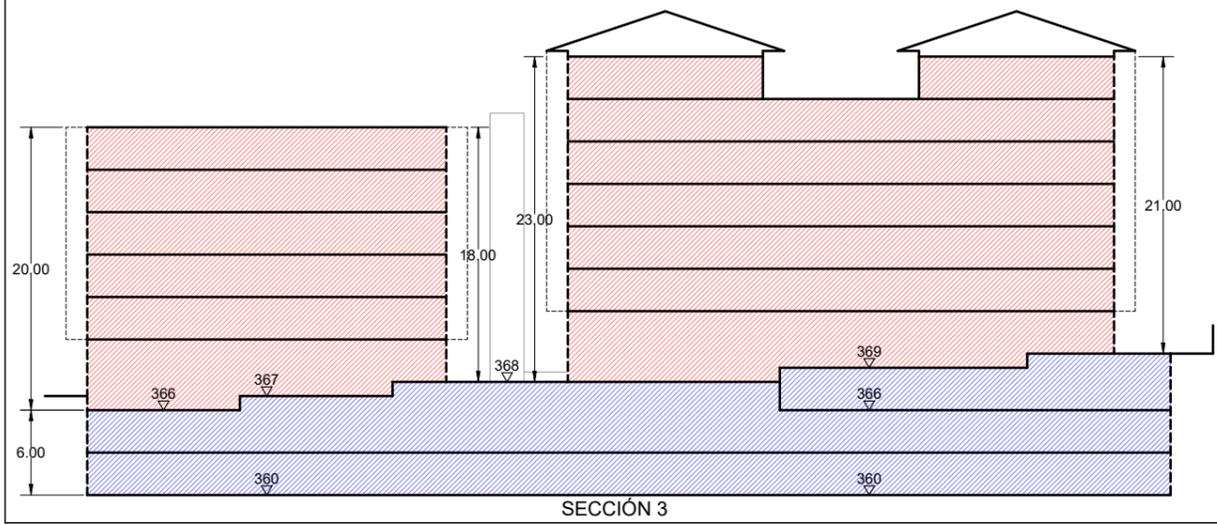
EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA  
  
SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO Abogado.

SUSTATZAILEA PROMOTOR  
  
Urretxu AYUNTAMIENTO DE URRETXU URRETXUko UDALA

II. ANTOLAMENDU PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN  
**PLANO II.2 KALIFIKAZIO XEHATUA ETA PROPOSATUTAKO KUDEAKETA-BALDINTZAK** ESCALA: 1:1.000  
**PLANO II.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE GESTIÓN PROPUESTAS** ESCALA: 1:1.000



LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
ERABILERA PUBLIKOKO ATARIPEA BEHEKO SOLAIRUAN		PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



**URRETXUko HAPoren ALDAKETA GAINZURI-CONVENTORI DAGOKIENEZ**

**MODIFICACIÓN PGOU DE URRETXU REFERIDA A GAINZURI-CONVENTO**

2025ko OTSAILA FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

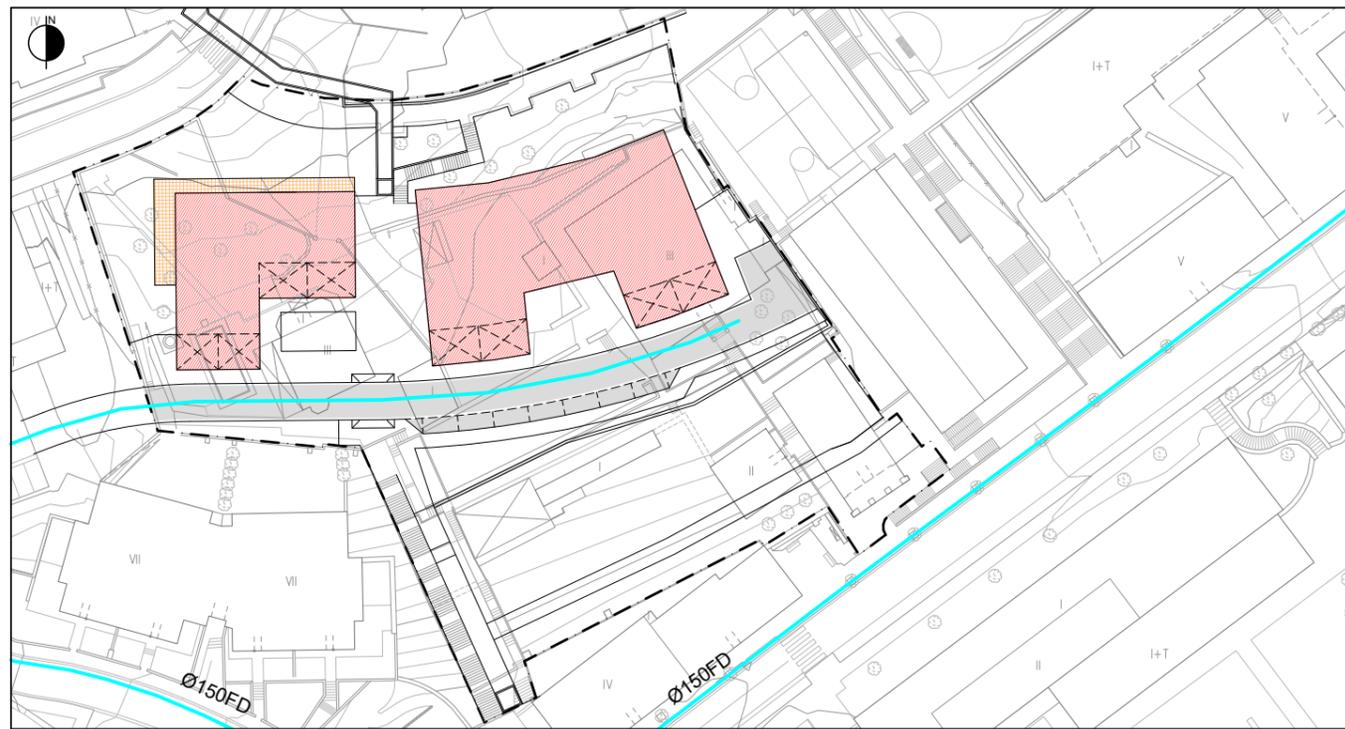
SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO Abogado.

Urretxu AYUNTAMIENTO DE URRETXU URRETXUko UDALA

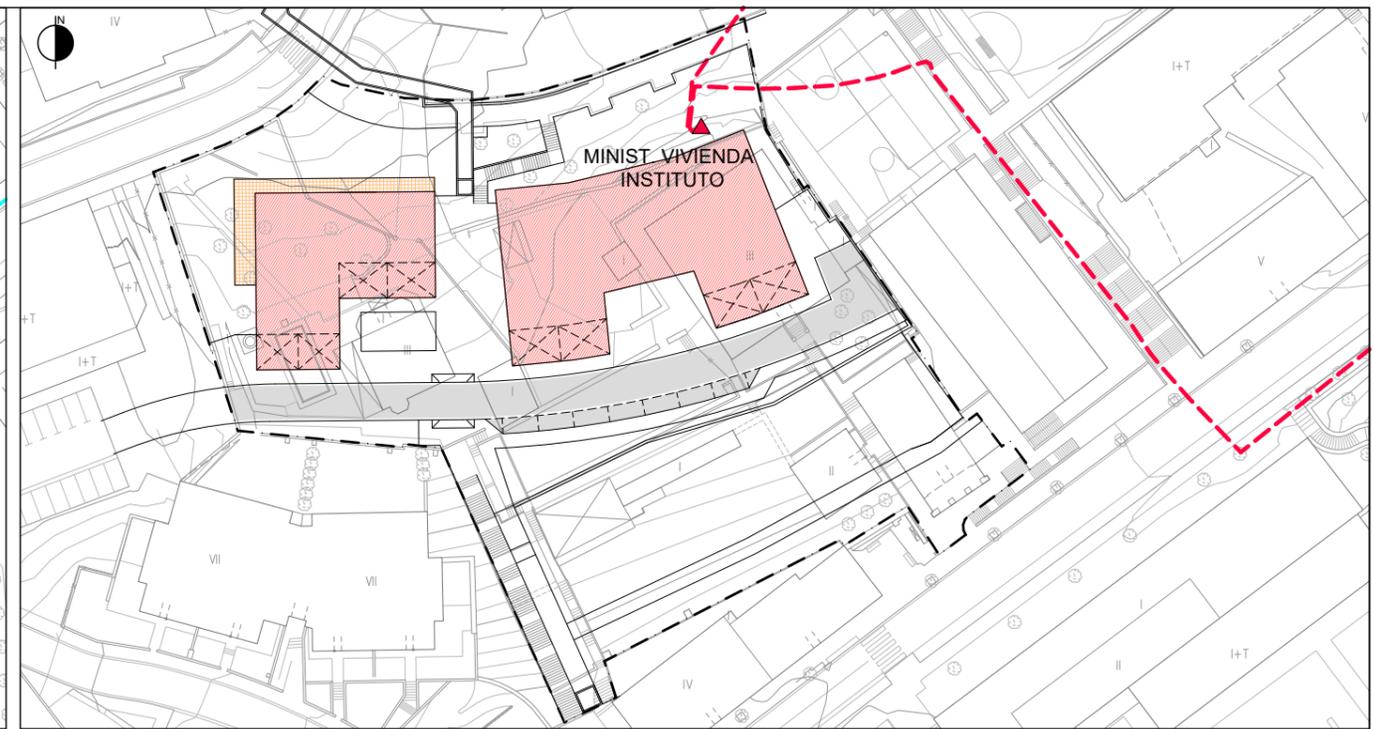
II. ANTOLAMENDU PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**PLANO II.3 ORDEZKO ERAIKUNTZA-BALDINTZAK. SOLAIRUAK ETA SEKZIOAK** ESCALA: 1:1.000, 1:500

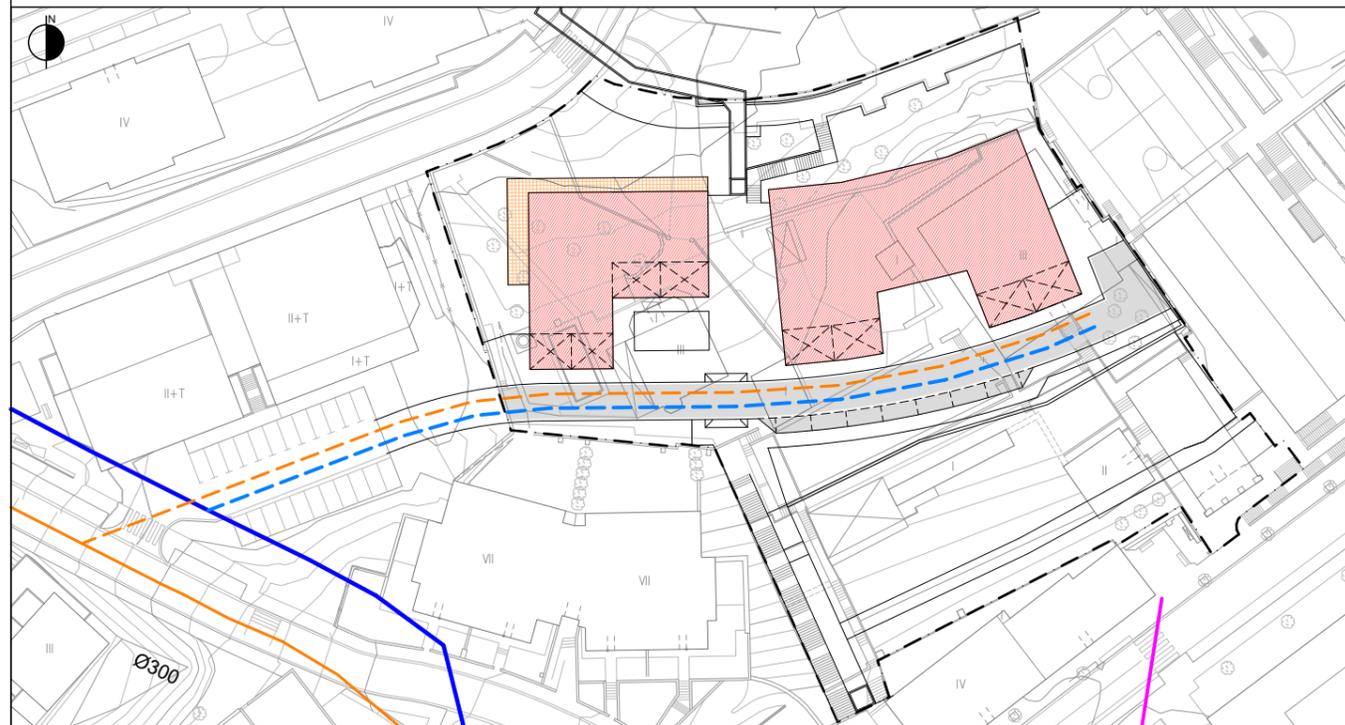
**PLANO II.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ALTERNATIVAS. PLANTAS Y SECCIONES** ESCALA: 1:1.000, 1:500



**UR HORNIDURAREN SAREA**      **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**  
 UR HODIA      TUBERÍA DE AGUA



**ARGI INDARREN SAREA**      **RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**  
 LURAZPIKO TENSIO ERDIKO LINEA      MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA  
 ERALDATZAILEA      TRANSFORMADOR



**SANEAMENDUAREN SAREA**      **RED DE SANEAMIENTO**  
 EURI URAK      PLUVIALES  
 UR ZIKINAK      FECALES  
 BATERATUTAKO URAK      UNITARIAS  
 PROPOSATUTAKO EURI URAK      PLUVIALES PROPUESTA  
 PROPOSATUTAKO UR ZIKINAK      FECALES PROPUESTA



**GASAREN SAREA**      **RED DE GAS**  
 PRESIO BAXUA      BAJA PRESIÓN  
 PROPOSATUTA      PROYECTADA

**EUSKALTELAREN SAREA**      **RED DE EUSKALTEL**  
 KAPILAR-LINEA      LINEA CAPILAR  
**TELEFONICAREN SAREA**      **RED DE TELEFONICA**  
 LINEA      LINEA  
 PROPOSATUTAKO SAREA      RED PROYECTADA

**URRETXUko HAPoren ALDAKETA GAINZURI-CONVENTORI DAGOKIENEZ**      **MODIFICACIÓN PGOU DE URRETXU REFERIDA A GAINZURI-CONVENTO**  
 2025ko OTSAILA      FEBRERO 2025

EQUIPO REDACTOR      IDAZLE TALDEA      SUSTATZAILEA      PROMOTOR

*Santiago Peñalba*      *Mikel Iriondo*  
 SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO Abogado.

**Urretxu**  
 AYUNTAMIENTO DE URRETXU  
 URRETXUko UDALA

II. ANTOLAMENDU PLANOAK      II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**PLANO II.4 ZERBITZU AZPIEGITUREN ESQUEMAK**      **PLANO II.4 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**  
 ESCALA: 1:1.000      ESCALA: 1:1.000





**Documento 6.**  
**RESUMEN EJECUTIVO**

**INDICE**

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

## I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

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

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el subámbito Gainzuri-Convento, en los términos y con el alcance indicados en él.

## II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

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

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

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

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

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

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

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

### 1.- Situación actual.

El subámbito objeto de la Modificación de PGOU se localiza en el área urbana central de Urretxu.

El subámbito Gainzuri-Convento linda con la calle Labeaga al sur, al norte con la calle Sorginzulo, al este con el colegio de Gainzuri y al oeste con diversas parcelas residenciales consolidadas. Su superficie es de 6.369 m<sup>2</sup> y el desnivel entre el punto más bajo del subámbito (la calle Labeaga, 355 m.) y el más alto (la calle Sorginzulo, 378 m.) es de 23 metros.

Se trata de un lugar antropizado, insertado en la trama urbana municipal, en el que el PGOUU proyecta su transformación. Se localiza en el ámbito "A.U. 11 Gainzuri-Mundo Mejor" delimitado por el PGOUU. Las condiciones de edificación actualmente establecidas se recogen en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 21 de julio de 2022. El parcelario del subámbito se adecua a la nueva configuración parcelaria resultante de la ordenación del PGOUU, dado que el subámbito cuenta con proyecto de reparcelación aprobado el 20 de enero de 2023.

## 2.- Régimen urbanístico vigente.

El PGOUU y el referido Estudio de Detalle son el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural, pormenorizado y de edificación en el subámbito objeto de la Modificación que se plantea. Así, se trata de una actuación en suelo clasificado en la actualidad como urbano. Por otra parte, se trata de un suelo calificado globalmente de forma predominante como residencial, en el que está asimismo definida la ordenación pormenorizada.

Las condiciones de edificación se precisan por su parte en el Estudio de Detalle aprobado para el subámbito, y, en la actualidad, el planeamiento vigente prevé un nuevo desarrollo residencial destinado a la ejecución de 25 viviendas de protección pública (de protección social y tasadas, al 50%) y de 40 viviendas libres.

El ámbito cuenta con los espacios libres y demás otras dotaciones públicas previstas en la legislación de aplicación en la materia. La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante es de 7.500 m<sup>2</sup>(t).

## 3.- Objetivos, criterios y propuestas del plan.

La iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, así como, seguidamente, a la iniciación y la formulación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana por resolución de alcaldía de 6 de setiembre de 2024.

Tiene por objeto el aumento de la edificabilidad urbanística asignada al ámbito y la concreción de las condiciones de edificación correspondientes. A resultas de la habilitación en el viario de plazas de aparcamiento al aire libre se reajusta puntual y complementariamente la ordenación de las dotaciones públicas: parcelas destinadas a viario y equipamiento, manteniendo su condición de públicas.

Se incorporan, además, las medidas recogidas en el informe ambiental estratégico y en los informes emitidos en el procedimiento hasta la fecha.

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

La alteración más relevante de la ordenación urbanística vigente derivada del plan es el aumento de la edificabilidad residencial en el subámbito.

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

Los edificios en situación de fuera de ordenación o disconformes con la ordenación preexistentes en el subámbito ya han sido derribados de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento vigente.

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

- \* La suspensión de la ordenación vigente en el ámbito objeto de la misma (plano 1).
- \* Esa suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- \* Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 2 años contados a partir de la aprobación inicial de este plan urbanístico.

**VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

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

En Donostia/San Sebastián, a 17 de febrero de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado