



DOCUMENTO "A. MEMORIA"

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

URRETXU

Injelan, s.l.

Abril 2012 Apirila

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

Documento

"A. MEMORIA"

INDICE

I.- INFORMACION.

I.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.....	1
I.2.- DIAGNOSTICO DEL MUNICIPIO.....	2
I.2.1.- Medio Físico	2
I.2.2.- Medio Social y Económico	2
I.2.2.1.- Evolución de la Población.....	3
I.2.2.2.- Actividad Socioeconómica.....	4
I.2.3.- Estructura Urbanística Actual y Usos del Suelo	5
I.3.- SITUACION URBANISTICA EXISTENTE.....	10
I.3.1.- Normativa Municipal	01
I.3.2.- Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes	11
I.3.3.- Modificaciones Puntuales y Planes de Desarrollo de las NN.SS.	14
I.4.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE Y JUSTIFICACION DE LA REVISION.....	16
I.5.- CONTENIDO DEL PROYECTO.....	19

II.- ORDENACION.

II.1.-	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA REVISIÓN DE LAS NN.SS.....	20
II.1.1.-	Criterios establecidos por los Planes Territoriales.....	20
II.1.2.-	Criterios y objetivos municipales.....	31
II.2.-	HIPOTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL.....	33
II.3.-	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	34
II.3.1.-	Descripción General.....	34
II.3.2.-	Estructura Orgánica del territorio y Calificación Global.....	34
II.3.3.-	La vivienda y el suelo para uso residencial.....	35
II.3.3.1.-	Diagnóstico de la situación actual.....	35
II.3.3.2.-	Dimensionamiento de la oferta de nueva vivienda.....	36
II.3.3.3.-	Descripción del programa de vivienda propuesto.....	36
II.3.4.-	Las actividades productivas.....	37
II.3.4.1.-	Los usos rurales.....	37
II.3.4.2.-	Los usos industriales.....	38
II.3.4.3.-	Los usos terciarios.....	38
II.3.5.-	El territorio rural.....	39
II.3.6.-	El sistema de comunicaciones.....	41
II.3.6.1.-	La movilidad.....	42
II.3.6.2.-	Infraestructuras del transporte.....	44
II.3.7.-	El sistema de espacios libres.....	44
II.3.8.-	El equipamiento comunitario.....	45
II.3.9.-	Las infraestructuras de servicios urbanos.....	45
II.3.9.1.-	Red de Abastecimiento de Agua.....	45
II.3.9.2.-	Red de Saneamiento.....	46
II.3.9.3.-	Suministro eléctrico.....	46
II.3.9.4.-	Suministro de gas.....	47
II.3.9.5.-	Red de telefonía.....	47
II.3.9.6.-	Residuos sólidos.....	47
II.3.10.-	Las infraestructuras fluviales.....	47

II.4.-	PROPUESTAS DE INTERVENCION POR AREAS.....	47
II.5.-	DESARROLLO Y EJECUCION DEL PROYECTO.....	59
II.5.1.-	Introducción	59
II.5.2.-	Las Areas de Intervención Urbanística	59
II.5.3.-	Coordinación con los municipios limítrofes	61
II.5.4.-	Clasificación del suelo	62
II.5.5.-	Criterios referidos a la asignación y distribución de la edificabilidad	64
II.5.5.1.-	El concepto de edificabilidad y sus diversas acepciones.....	64
II.5.5.2.-	Criterios de determinación de la edificabilidad.....	65
II.5.5.3.-	Régimen de distribución y asignación de la edificabilidad en el suelo urbano.....	66
II.5.6.-	Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las Normas Subsidiarias	68
II.5.7.-	Ejecución del planeamiento	70
II.5.7.1.-	Suelo urbano.....	70
II.5.7.2.-	Suelo urbanizable.....	70
II.5.7.3.-	Suelo no urbanizable.....	71

I.- INFORMACIÓN.

I.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

En sesión plenaria celebrada el 30 de julio del 2004, el Ayuntamiento de Urretxu adoptó, entre otros, el acuerdo de poner en marcha el proceso de elaboración de las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio.

Con fecha de 11 de julio de 2005 se llevó a cabo la Aprobación Inicial por el pleno municipal. En sesión plenaria celebrada el 29 de diciembre de 2006 se Aprobó Provisionalmente el documento de Revisión de Normas Subsidiarias.

El 27 de Noviembre de 2007, el Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa estimó la petición formulada por el Ayuntamiento de Urretxu en sesión plenaria celebrada el 18 de septiembre de 2007 de suspender la tramitación del expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu, poniendo fin a la vía administrativa.

El 25 de Enero de 2010, el pleno del Ayuntamiento de Urretxu aprobó someter a exposición pública el documento de Variaciones de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Urretxu.

El 28 de Enero de 2011, el Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa estimó la petición formulada por el Ayuntamiento de Urretxu en sesión plenaria celebrada el 13 de enero de 2011 de suspender la tramitación de la aprobación definitiva del "Documento Refundido introducidas las variaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu", poniendo fin a la vía administrativa.

En sesión plenaria celebrada el 28 de febrero de 2011 se Aprobó Provisionalmente el documento de "Correcciones al documento de aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Urretxu derivadas del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de fecha 17 de noviembre de 2010".

El 21 de junio de 2011, el Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa acordó aprobar definitivamente el "Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Urretxu introducidas las correcciones derivadas de los informes preceptivos" con algunas condiciones. El acuerdo desestima la aprobación definitiva en el ámbito A.I.I. 5 Irimo porque en la propuesta de desarrollo residencial que se plantea no queda garantizado el cumplimiento de los objetivos de calidad ambiental. En concreto, y según las conclusiones del estudio acústico del municipio aportado por el estudio de evaluación conjunta revisado, se superan ampliamente los objetivos de calidad acústica establecidos para áreas residenciales e industriales. Así mismo, el acuerdo de Diputación suspende la aprobación definitiva para las nuevas actuaciones residenciales previstas en los ámbitos A.I.R. 9 Lizeoa, A.I.R. 13 Labeaga50/Ormazabal Etxea y A.I.R. 19 Ipeñarrieta en base a que sus reservas de vivienda protegida se trasvasan al ámbito de Irimo (que, tal como hemos señalado, queda desestimado de la aprobación definitiva).

El presente documento constituye el texto refundido de la "Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Urretxu, para su adaptación al acuerdo de consejo de diputados de 21 de junio de 2011". En el mismo se elimina la propuesta de nueva ordenación de actividades económicas y residenciales en el ámbito A.I.I. 5 Irimo, consolidando el ámbito con sus actuales características y se reorganizan los trasvases de los ámbitos A.I.R. 9 Lizeoa, A.I.R. 13 Labeaga50/Ormazabal Etxea y A.I.R. 19 con otros ámbitos con actuaciones residenciales excedentarias en vivienda protegida.

Este documento viene a revisar las "Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu" aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 17 de julio de 1990, y a los expedientes de planeamiento formulados, bien para su modificación, bien para su desarrollo, que han constituido, hasta el momento, el régimen urbanístico vigente en Urretxu.

El objetivo propuesto era y es el de dotar a Urretxu de un instrumento de planeamiento general que adaptado a las actuales circunstancias económicas, sociales, culturales, etc., la situación urbanística existente y a la vigente legislación, dé respuesta, desde una perspectiva integral, a la problemática urbanística del Municipio.

I.2.- DIAGNOSTICO DEL MUNICIPIO.

I.2.1.- Medio físico.

La comarca Urola Garaia (Alto Urola) se ubica en la zona sur del Territorio Histórico de Gipuzkoa, perteneciendo a la Vertiente Cantábrica, prácticamente en el centro de las cuatro capitales vascas. Atravesada por el río Urola en sus primeros kilómetros y cerrada en su flanco sur por la cordillera del Aizkorri, cuenta con cuatro municipios: Zumarraga, Urretxu, Legazpi y Ezkio-Itsaso.

En la zona centro meridional de esta comarca, a ambos lados del curso del agua, se asientan los términos municipales Urretxu y Zumarraga. Urretxu se enclava en la ladera de quebrada pendiente del monte Irimo (897m) en el margen izquierdo del río Urola, y está unido físicamente por varios puentes a Zumarraga sito en las laderas del Beloki.

Los pequeños valles que se forman en esta zona son de recorridos cortos al estar rodeados de montañas que sobrepasan los 800 y 900 metros [Irimo (897m.), Izazpi (969m.)] y de fuertes pendientes (mayores de 30%) cuyas laderas conforman un territorio de relieve muy irregular con riesgos de deslizamientos en masa.

El término municipal de Urretxu cuenta con una extensión de 7,71km². El núcleo urbano se ubica en el fondo del valle a una cota media de 360m. sobre el nivel del mar y está dominado por el monte Irimo. Las laderas del monte Irimo cuyas zonas más altas presentan acusadas pendientes y muestran abundantes fenómenos de erosión activa, están incididas por una serie de pequeños arroyos cuyos valles compartimentan el territorio.

I.2.2.- Medio Social y Económico.

Es necesario hacer constar, que Urretxu, a diferencia de otras Villas de Gipuzkoa incluso mayores en población, fue siempre un pueblo más urbano que rural y la evolución histórica así lo ha demostrado. Y es que el origen de Urretxu, no fue exclusivamente la producción de tierra la forma de vivir, sino también como pueblo que canalizaba algunos servicios por ser lugar de paso forzoso del Camino Real que comunicaba Castilla, la Corte con el mar y con Francia.

Poco a poco, Urretxu se empieza a configurar como una Villa de fundación, formando una estructura económica muy homogénea, basada en el comercio (estaba bien situada en las infraestructuras comerciales de la época) y en la agricultura-ganadería. También es destacable la actividad forestal y la entonces incipiente industria del hierro localizada en las ferrerías de Mendiaraz, Irigon y Guerra.

Con la llegada del siglo XX el municipio queda enteramente bajo el predominio del sector secundario, cuya actividad principal era la siderometalurgia. Hasta 1920 las empresas existentes eran más bien pequeñas y a partir de ese momento el sector industrial comenzó a fortalecerse surgiendo empresas de envergadura, tanto en el municipio como en los pueblos limítrofes.

En la década de los 50 las empresas principales de la comarca vivieron un desarrollo sin precedentes y los pueblos crecieron al amparo de las mismas. Este desarrollo conllevó la desaparición de la industria tradicional de comienzos de siglo.

A mediados de la década de los 70 se dio la primera crisis de la industria y como consecuencia, en los 80 desaparecieron varias empresas. Esta década de los 80 estuvo marcada por las reconversiones y prejubilaciones y la crisis afectó sobre todo a la actividad siderometalúrgica.

A partir de 1987 se pusieron en marcha los polígonos industriales en un intento de diversificar la actividad industrial.

1.2.2.1.- Evolución de la Población.

Si observamos la evolución de la población de Urretxu en los últimos 100 años, podemos diferenciar cinco fases:

- De 1900 a 1920: en esta etapa la población se mantiene estable sin apenas crecimiento.
- De 1920 a 1936: se produce aquí un incremento moderado de población como consecuencia fundamentalmente de la aparición de la primera industria del hierro y el auge en estos años de los talleres tradicionales de cestería y mimbre que atraen sobre todo, a población del entorno y a pequeños grupos de inmigración procedentes de la zona más próxima de Castilla – León, principalmente de la provincia de Burgos.
- De 1936 (de 1500 a 2000hab) a principios de los 50: comienza un crecimiento más acentuado que en la etapa anterior, aunque no muy pronunciado y paralelo a una industria, la del metal, que se desarrolla progresivamente pero con limitaciones por la falta de materia prima e infraestructura adecuada; se están preparando, en esta etapa, las bases de la incipiente industrialización y del posterior crecimiento económico y poblacional.
- Principios de los 50 hasta los años 80: las infraestructuras para el desarrollo industrial se consolidan y llegamos a la fase donde se produce la entrada masiva de población de diferentes zonas del estado español atraídos por las oportunidades de trabajo en este municipio. Como consecuencia de esto y paralelamente a la continuidad a lo largo de los años de la entrada de población, van a alcanzarse tasas muy altas de natalidad de forma que en Urretxu, la población pasa de haber sido en el año 1951 de 2942 habitantes a ser en el año 1977 de 6966.
- De los años 80 a la actualidad: desde esta fecha se produce un descenso de población motivado tanto por la salida de población a otros lugares (los municipios no son capaces de absorber la gran demanda de empleo existente) como por la bajada de las tasas de natalidad; sin embargo, en el caso de Urretxu, a partir del año 1991 muestra una leve recuperación en la que tiene que considerarse el movimiento de población de Zumarraga a Urretxu provocado por la construcción de vivienda este último municipio.

En la actualidad, según datos del padrón del año 2008, Urretxu cuenta con una población de 6.912 habitantes lo que nos da una densidad de 896,50 hab/km², altísima si la comparamos con la densidad media de la CAV o de Gipuzkoa (300 hab/km² y 352.91 hab/km² menos respectivamente).

Destaca el alto porcentaje de población que ha nacido fuera de la CAPV (24,5%); de estos el 56% corresponde a personas que ahora están entre los 50-75, es decir personas que inmigraron para trabajar coincidiendo con el anteriormente citado desarrollo industrial de los 50 y 60. En la actualidad sigue recibiendo población de fuera de la CAPV, pero lo hace en volúmenes mucho más bajos que en décadas anteriores.

Analizando estos datos se concluye que el factor de inmigración ha dejado de ser el referente que fue en épocas anteriores al tiempo que se constata el progresivo envejecimiento de la población.

Entre 1977 y 1990 el saldo en todos los tramos de edad es negativo para Urretxu, saldo que se invierte en la última década que pasa a ser positivo por 285 personas, destacando además en este dato, el factor de que los mayores volúmenes de entrada de población se producen en las franjas de edades comprendidas entre los 19 y 45 años, es decir, población joven.

Como consecuencia de la recesión industrial hacia finales de los 70 y en los 80, se puede apreciar una fuerte salida de población, máxime en las franjas de edad de población activa. Subrayar el bajo número de población mayor de 61 años que sale del pueblo, contradiciendo con la idea preconcebida de la tendencia existente en este tipo de población de volver a su lugar de origen.

En lo que respecta a la estructura de la población, Urretxu muestra una clara característica de envejecimiento poblacional al existir un colectivo de población adulta muy superior al infantil.

La mayoría de los habitantes en el municipio de Urretxu se concentra en el casco urbano (95,54%) si consideramos todas las zonas exceptuando Aparicio Auzoa, Mugitegi y la zona de Diseminados (caseríos, chalets...) que representan un 1,66%, un 0,07% y un 2,73% respectivamente.

Otro dato a destacar es que el 60,74% de la población reside en las calles Labeaga, Ipeñarrieta e Iparragirre y especialmente en la calle Labeaga con un 36,42%.

1.2.2.2.- Actividad Socioeconómica.

La actividad económica se basa en los sectores servicios e industrial, siendo incluso superiores los porcentajes del primero, quedando muy alejado el sector primario.

- Sector primario.

Este sector ha tenido realmente poco peso en la economía de Urretxu y actualmente continúa sin tener importancia a destacar en la economía de los municipios.

Existe un predominio del ganado ovino que supone el 62,18% en Urretxu.

Las explotaciones tienen una media de 10,7 Ha. Cuando se trata de explotaciones con ganadería, la media sube hasta 16,35 Ha/expl., mientras que la superficie media de las explotaciones sin ganadería baja a 4 Ha.

Con respecto al régimen de tenencia de tierras y atendiendo a datos del año 99, en Urretxu el 96% de las explotaciones son en propiedad.

- Sector Secundario.

Los orígenes del sector secundario en Urretxu se encuentran en la industria tradicional de manufactura de mimbre y junco, sin embargo a partir de los años 30 adquiere un protagonismo preponderante el sector del metal, protagonismo que se mantiene hasta nuestros días. Así las empresas de mayor envergadura situadas en los municipios se dedican a la fundición y transformación de metal, industrias que a su vez han dado lugar tradicionalmente a la aparición de talleres auxiliares.

- Sector Terciario.

Del análisis de la tendencia a lo largo de los años de este sector económico, se concluye su desarrollo paulatino y paralelo al desarrollo de la industria que provocaba unas necesidades de la población que trabajaba en la misma y sus familias; este progresivo desarrollo del sector terciario ha derivado en un equilibrio, concluido en los últimos años, entre este sector y el secundario.

Cabe destacar, además, el papel dinamizador de la economía en estos últimos años de este sector como alternativa al destacado sector de industria en décadas anteriores y que tras la crisis sufrida hacia finales de los 70 ha permanecido, al margen de los ciclos, más o menos estabilizado.

1.2.3.- Estructura Urbanística Actual y Usos del Suelo.

Urretxu se enclava en ladera de quebrada pendiente del monte Irimo (897m.), encontrando el límite más bajo en el río Urola que le separa de Zumarraga. Ambos accidentes geográficos encajonan a Urretxu en un valle estrecho y alargado, con una topografía relativamente ondulada, lo que hace que su estructura urbanística se vea condicionada por este factor.

A su vez, el trazado de la Villa Real obedece a un plano perfectamente preconcebido por los fundadores y que responde a unas necesidades estratégicas y económicas y sigue los cánones de otras Villas, también fundadas en el siglo XIV.

El casco urbano se organiza mediante dos calles paralelas: la de Arriba / Goikokale (hoy C/Jauregi) y la de Abajo / Bekokale (hoy C/ Iparragirre), que dejan otra central más estrecha o cantón (Kaletxiki) a la que no se orienta ninguna fachada. Los límites por el Este y por el Oeste los marcaba la primitiva "barbacana" (hoy más conocida como "cárcava"), en el espacio correspondiente a la actual Avenida y trasera de la Casa de Cultura, respectivamente.

La parte Sur es un tramo que ha sufrido importantes transformaciones al haberse convertido en la vía fundamental de comunicación con Zumarraga. Dicho tramo, en cuesta, por donde transitaba el Camino Real, coincide hoy con las calles de Areizaga y de Nekolalde, que en su día se llamaron del Retén y del Arrabal respectivamente (lo que indica la presencia de un barrio extramuros, el arrabal, separado del casco antiguo).

Del primitivo núcleo poblacional se fue ampliando a la calle Labeaga y posteriormente a los diferentes barrios y a la calle Ipiñarrieta, configurando lo que hoy en día es el casco urbano de Urretxu. Fuera de este casco quedarían la zona de Diseminados y Aparicio Auzoa.

Las NN.SS. distinguen los siguientes usos del suelo:

- Zonas Residenciales.

Básicamente, se conserva la trama urbana con reordenaciones puntuales del tejido, reequipamiento y adecuación de la red viaria, manteniendo y revitalizando los valores ambientales.

Partiendo del Casco, área A.9, como elemento de notable interés y núcleo central urbano, se ha realizado un Plan Especial de Reforma y Rehabilitación del Casco, figura que ha definido las condiciones de edificación y urbanización y asignación pormenorizada de usos con el oportuno estudio económico financiero de la viabilidad de la operación.

Con el objeto de consolidar en términos generales la edificación existente, se han incorporado pequeñas operaciones de reordenación u homogeneización que permite la formalización del hecho urbano, como son los casos de las áreas A.3 y A.31.

Las operaciones de renovación de ámbitos obsoletos o degradados se sitúan en el área A.15 y A.24, cuya ordenación, edificación, usos y gestión había sido decidida por la Corporación, así como el área A.20 por motivos del cierre de la industria Madaya S.A. ubicada en el núcleo urbano y preciso de establecer un uso acorde y homogéneo a su ubicación.

Para evitar soluciones de continuidad de la trama urbana, complementada con la necesidad de eliminar la situación de aislamiento de barrios tales como Grupo Mundo Mejor o Grupo Santa Bárbara, que estando relativamente cerca, ya sea por accesos o por esta discontinuidad de trama se evidenciaban como elementos aislados precisos de incorporación, se establecieron las acciones de incorporación del Sector 1 y Sector 2.

Como sectores no incluidos en las NN.SS. estaría el Sector Elizalde que actualmente se encuentra desarrollado y el Sector4 (Hotel Urretxu, actualmente en proceso de ejecución) como Zona Residencial de Uso Terciario. Estos dos sectores con una superficie de 3.45Has. han cambiado de calificación y de Suelo No Urbanizable han pasado a Suelo Urbano.

- Zona industrial.

Las zonas situadas en suelo urbano están ocupadas en un mayor o menor grado, o se ha iniciado un desarrollo de implantación de industrias, estableciendo un criterio lógico de consolidar las instalaciones industriales ya asentadas.

Las zonas industriales de pequeña y mediana empresa se incluyen en las Area A.1, A.2 y A.29, destinándose a zona industrial de gran empresa el Area A.30.

El terreno industrial en suelo apto para la urbanización se situó paralelamente al Area A.29, en el Sector 3, destinado a la pequeña y mediana empresa, con una superficie aproximada de 5.39 Has. Ante la necesidad de una mayor superficie industrial, se realizó una modificación puntual de las NN.SS, ampliando la superficie industrial en la ladera superior del sector S.3.

- Zona rural.

El resto del territorio municipal no calificado con uso residencial, industrial o destinado a sistemas generales, se destinan a los usos rurales.

En la actualidad la zona rural está dividida en tres variedades:

- (a) Con tolerancia de instalaciones, donde se permite la posibilidad de edificación de viviendas de tipo genérico aislado en determinadas condiciones, y de servicios o instalaciones de utilidad pública o interés social, además de construcciones agropecuarias y forestales que guarden relación con el destino de la finca.
- (b) De protección de cumbres, paisaje y naturaleza, donde únicamente se permiten los usos inherentes de su propia definición.
- (c) De sistema general.

- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Se dividen en:

- Equipamiento Docente: se califica como sistemas generales la totalidad de los centros docentes existentes, estableciendo como sistemas locales los centros de nueva creación cuyo suelo se obtiene por cesión gratuita en el desarrollo de planeamiento, si bien Urretxu dispone de un superávit en cuanto a número de plazas escolares.
 - Lizeo Garaialde
 - Gainzuri.
 - Instituto Iparragirre.
 - Ikastola.
 - Guardería ikastola.
 - Aurrekola.
 - Centro E.P.A.
 - Euskaltegi.
 - Escuela Profesional Urola Garaia Lanbide Eskola, Zumarraga. (carácter comarcal)
- Equipamiento Deportivo: estaba prevista la ejecución de un campo de fútbol que no ha sido realizada.
 - Polideportivo.
 - Piscinas.
 - Frontón.
 - Pista deportiva Lizeo.
- Equipamiento Socio-Cultural y Recreativo:
 - Casa de Cultura.
 - Teatro Pagoeta.
 - Teatro Labeaga.
 - Biblioteca.
 - Sala de Exposiciones Juan de Lizarazu.
 - Museo de Minerales y Fósiles de Urretxu.
- Equipamiento Cívico Administrativo:
 - Edificios y dependencias del Ayuntamiento.
 - Edificios de organismos de carácter supramunicipal.
- Equipamiento Asistencial:
 - Hogar del Jubilado-Centro de Día.

- Centro Comarcal para Parálíticos Cerebrales Adultos. (carácter comarcal). Aspace.
- Atzegi.
- Centro de Salud, Zumarraga. (carácter comarcal)
- Centro de Salud Mental, Zumarraga. (carácter comarcal)
- Cruz Roja.

- Equipamiento Religioso:
 - Iglesia San Martín de Tours.
 - Capilla de la Milagrosa.
 - Iglesia Nuestra Señora de Lourdes.
 - Ermita Santa Bárbara.
 - Ermita Sagastitxipi.

- Cementerio:

- Infraestructuras de Servicios Urbanos.
 - Red general de captación y abastecimiento de agua.

Históricamente las aportaciones para el abastecimiento provenían de los manantiales y regatas de la ladera del monte Irimo, como Iturrondi, Antzuola, Larrei, Behibakar, etc. La red actual proviene de la presa de Barrendiola abasteciendo al depósito principal de Erratzu.

No presenta problemas especiales.

En épocas de estiaje, la capacidad de la presa de Barrendiola puede ser insuficiente para abastecer con normalidad a la comarca del Alto Urola (como ocurrió durante la sequía de 1994). Por ello, existe un proyecto de Diputación que pretende conectar Ibai-Eder (Azpeitia) con la red de Zumarraga y Urretxu para, en momentos puntuales con problemas de abastecimiento y a través de bombeo, suministrar aguas de este embalse a los municipios citados.

 - Red de saneamiento de aguas residuales y fecales.

Existe un colector general que recoge todos los vertidos de aguas residuales e industriales, conduciendo las aguas hacia la estación depuradora de Zuringoain.

 - Red de transporte y suministro de energía eléctrica.

El municipio de encuentra atravesado por líneas de transporte de energía de alta tensión, estando centralizadas en el municipio de Ormaiztegi, existiendo una subestación en zona junto a Mundo Mejor.

 - Red de telefonía.

En Urretxu dan servicio tanto Telefónica como Euskaltel, esta última actualmente está instalando la fibra óptica en el municipio.

 - Red de gas.

Completado el trazado de abastecimiento, parte del municipio está atravesado por el gasoducto general de Gas de Euskadi. A partir de este gasoducto se ha ejecutado la derivación de la red a los edificios.

- Eliminación de residuos sólidos.

La recogida de residuos sólidos se realiza de forma mancomunada, a la que se da respuesta final en el vertedero de Sasieta, en Beasain.

En el municipio de Urretxu (punto kilométrico 14.4 de la carretera GI 632) se encuentra un Centro de Recuperación de Residuos o Garbigune. El Garbigune es una instalación especialmente acondicionada, destinada a la recepción temporal de determinados residuos que habitualmente no son recogidos por los servicios ordinarios de recogida de basuras y que permite su clasificación y posterior reciclaje, y cuando esto no es posible, reciben al menos un tratamiento respetuoso con el Medio Ambiente.

- Sistema General de Espacios Libres.

El artículo 19.1b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, establece que los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes se reservan en proporción no inferior a 5m²/hab, cifra que Urretxu supera.

Se adopta el criterio de calificar como sistemas generales la totalidad de los espacios libres existentes, estableciendo como sistemas locales los espacios de nueva creación.

- Parque Ermita de Santa Bárbara y su circuito de paseo.
- Parque urbano público.
- Bidegorri.

Espacios libres dentro del asentamiento urbano.

- Parque de la Avenida.
- Plaza Gernikako Arbola.
- Plazas Goierri.
- Plaza Berriki.
- Aparicio Auzoa.
- Plaza Areizaga.
- Plaza Pagoeta.
- Plaza Iparragirre.

- Sistema General de Comunicaciones y Aparcamientos.

Como se ha expresado anteriormente, el municipio de Urretxu en su estructura urbana se ha conformado linealmente a lo largo de la antigua carretera comarcal GI-631, constituyendo la base de comunicaciones intermunicipal en intramunicipal.

El sistema general de comunicaciones del municipio de Urretxu lo forman la siguientes carreteras:

- GI-631 de Zumaia a Urretxu.
- GI-632 Beasain-Durango, futura autovía.
- GI-2630 Urretxu-Legazpi-Oñati, a enlazar con la GI-632 en San Prudencio.

Red viaria urbana: en orden a establecer el equilibrio de viabilidad de carácter netamente urbano, se establece su inclusión como sistema general una banda de diez metros con un ancho de rodadura de siete metros de las siguientes actuaciones:

- Vial Kalerrota-Barrenkale.
- Calle Elizalde.
- Vial desde calle Labeaga a Barrio Mundo Mejor.
- Travesía Ipeñarrieta-Labeaga-Iparragirre.
- Vial Areizaga-Nekolalde.
- Carretera Santa Bárbara.

Caminos Rurales: se incluyen en esta calificación la red primaria de pistas de montaña y caminos rurales.

□ Aparcamientos:

- Aparcamiento calle Nekolalde.
- Aparcamiento entre calle Labeaga 17 y 19. (debajo rascacielos)
- Aparcamiento Plaza Eguzkia.
- Aparcamiento Grupo Santa Bárbara.
- Garajes Pagoeta.
- Garajes Subsuelo Plaza Iparragirre.
- Garajes Subsuelo Plaza Gernikako Arbola.

• Sistema General de Cauces Fluviales.

Se incluye en esta calificación, además del río Urola, todo tipo de arroyo o regata que vierta al mismo, sea de manera continua o discontinua en razón de esitaje, tales como Ostola, Iturbe, Santiñe, Muttei, Pagota, Sorgintxulo, Etxoli, Euskiza, Mitxel, Maskelu, Larrei y Mendiaratz.

I.3.- SITUACION URBANISTICA EXISTENTE.

I.3.1.- Normativa municipal.

En sesión celebrada el día 7 de Diciembre de 1965, la Comisión Provincial de Arquitectura y Urbanismo acordó la aprobación del "Plan General de Ordenación Urbana Reformado de Villarreal de Urrechua", adecuando el antiguo "Plan General de Ordenación Urbana" aprobado el 8 de Junio de 1954.

La reforma de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1956 por la Ley de 2 de Mayo de 1975, introdujo una serie de cambios y modificaciones importantes en el contenido y regulaciones de dicha Ley. Esta profunda remodelación sobrevenida en el Derecho Urbanístico con ocasión de la reforma de 1975, traía consigo la necesidad de adaptar el planeamiento vigente a la nueva regulación, lógicamente dotada de un carácter de vigencia futura.

Pese a las medidas indirectas encaminadas a que los Ayuntamientos adaptaran sus Planes Generales, la realidad deparó una situación generalizada de inadaptación de los Planes Generales a al nueva Ley. Esta realidad de incumplimiento de la previsión contenida en la Ley del Suelo y los problemas a los que hemos aludido, fueron abordados en el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, por el que no sólo se dictan normas relativas al proceso de adaptación, sino también reguladoras del período transitorio hasta que se culmine dicho proceso.

Se planteó la cuestión relativa a la figura de planeamiento a adoptar para llevar a cabo la adaptación de los Planes Generales a la nueva Ley del Suelo. La elección de qué figura de planeamiento general es la apropiada para cada municipio, era una opción de política municipal que debía valorarse en cada caso.

En este caso, la opción se efectuó a favor de las Normas Subsidiarias. En julio de 1989 se redactaron las Normas Subsidiarias de Urretxu que se aprobaron definitivamente con fecha de 17 de julio de 1990.

I.3.2.-Normas Subsidiarias de Planeamiento Vigentes.

Criterios y Objetivos Generales de la Ordenación del Territorio.

Los objetivos que se proponían con carácter general para el desarrollo de la futura política urbanística se centraban genéricamente en los siguientes puntos:

- Conservación y potenciación del marco urbano.
- Reequipamiento con eliminación de déficits de los servicios y equipamientos comunitarios.
- Control de desarrollo.
- Dotación de infraestructuras.
- Desdoblamiento de la red viaria urbana, conformando la red interior de distribución.

Según los siguientes criterios generales:

- En suelo urbano:
Predominio del sentido general de mantenimiento de la trama urbana.
Reordenación puntual del tejido que presente disfuncionalidad.
Homogeneización de usos del conjunto.
Incorporación de servicios y equipamientos comunitarios.
Complementarización de la red viaria urbana.
- En suelo urbanizable (áreas aptas para la urbanización):
Evitar soluciones de continuidad con la trama urbana.
Condiciones edificatorias de acuerdo al desarrollo previsible.
Coordinación viaria.
- En suelo no urbanizable:
Protección del entorno agrícola forestal.
Protección de áreas naturales.
Defensa coordinada frente a urbanización.

Fijación de previsiones y potencial estimado.

Las normas partían con la dificultad de una estimación exacta, concreta y matemática del desarrollo urbano, básicamente por la situación socio-económica general del país en aquel momento y las posibilidades reales de cuantificación de la evolución y tendencias a corto y medio plazo de la misma. Si además se englobaba dentro de una problemática comarcal con fuertes interdependencias entre los

municipios de Urretxu, Zumarraga y Legazpia, aquélla aún se condicionaba más al número de variables que intervienen.

Por ello reconocían el carácter transitorio del instrumento de planeamiento disponiendo de una previsión de período de vigencia de diez años al que se adaptaban las previsiones y determinación de necesidades.

- Población.

Se previó un número de 7353 habitantes para el año 1997.

- Vivienda.

Se optó por un criterio de moderación, sin por ello hipotecar futuras actuaciones urbanísticas, habiéndose constatado necesidad urgente de oferta del mercado de vivienda agravada por la prácticamente nula incorporación de nuevas viviendas.

Se estimó una necesidad de 465 nuevas viviendas al que se le aplicaba un índice de mayoración situado entre 1.25 y 1.50 que debía ser asumido en el potencial constructivo.

- Sector Industrial.

La orientación casi exclusiva del empleo de la población en el área industrial con el previsible mantenimiento de las industrias medias, no estando clarificada la futura viabilidad de la gran empresa, y la constatación de demanda de suelo industrial para pequeñas y medianas empresas, marcaba una clara orientación al mantenimiento del suelo industrial existente y a la previsión de nueva localización.

- Sector Terciario.

Se dividían los diferentes servicios en dos grupos:

En un primer grupo estaban aquellas actividades que cumplen una función eminentemente económica, tales como el comercio, los transportes, el turismo, etc., en el que trabajaban un 8.7% de la población activa, índice muy inferior al normal, por lo que establecían un tratamiento para conseguir una estructura urbana que permitiera una mejor distribución de estas actividades. Por una lado, la implantación de nuevos establecimientos en los barrios y zonas de expansión y por otro el mantenimiento del Casco y el eje de las calles Labeaga-Ipeñarrieta.

El segundo grupo reúne los servicios de educación, sanidad y los de carácter puramente asistencial. En este aspecto Urretxu contaba con suficiencia de los servicios, ciñéndose el potencial de la propuesta al mantenimiento de lo existente y la posibilidad de desafectación de aquéllos que, en base a la evolución del servicio, no era preciso mantener.

- Sector Agrario

La clasificación de las superficies de las unidades agrarias no había sufrido variaciones en los últimos años y distaban bastante de las cifras medias y mínimas que se preconizan para que una unidad de explotación agraria sea rentable.

La previsión a medio plazo no indicaba variación en la tendencia del sector, por lo que las medidas se circunscribían a las de apoyo al desarrollo y regulación y protección frente a actividades incompatibles con una correcta política agrícola, ganadera y de conservación paisajística.

- Zonas Verdes.

Con un notorio déficit de espacios libres y zonas verdes, se preveía calificar una superficie mínima de 3.4 Has. como sistema general, en orden a establecer el standard de 5m²/hab.

El sistema general de espacios libres propuesto, se caracterizaba por la conformación de parque público en dos zonas:

La primera, como cierre del circuito de Santa Bárbara.

La segunda, en el entorno de la ermita de Santa Bárbara.

Superficie total aproximada: 6.3 Has., resultando un índice de 8.57m²/hab.

- Sistema Viario y Aparcamientos.

La carretera comarcal 6317, soportaba en aquel momento una excesiva carga para la normal y cotidiana vida ciudadana, introduciendo un notable elemento de disfuncionalidad. Se veía necesario incorporar una vialidad netamente urbana, estableciéndose las siguientes pautas:

- Mantenimiento del eje C/Ipiñarrieta-C/Labeaga-C/Iparraguirre, introduciendo un carácter netamente urbano.
- Creación de vial, con carácter urbano, que partiendo del cruce junto al río Urola en la carretera a Azkoitia, desemboca en la "Plaza de Areizaga", prolongando bajo el Liceo y salida a C/Labeaga.
- Creación de vial, con carácter urbano, que partiendo bajo el Cementerio desemboca en la Plazuela junto al Polideportivo.
- Inicio de vial interurbano con Zumarraga, en su paso a nivel en carretera hacia Azkoitia y antes de acceso al área urbana.
- Para paliar el fuerte déficit de plazas de aparcamiento, e independientemente de las previsiones de carácter sectorial, se potenciaba el aparcamiento de Tipo Subterráneo.

- Sistema Especializado de Comunicaciones. Ferrocarril.

Se consideraba la posibilidad de anulación del trazado de la línea de ferrocarril a su paso por el término municipal; en ese caso, aconsejaban su calificación como espacio de jardín con tratamiento de borde de río.

- Equipamientos No Escolares.

- Deportivos: mantenimiento de existentes con modificación de ubicación del Frontón e incorporación de instalaciones de Campo de Fútbol y Piscina a aire libre.
- Religioso: mantenimiento del existente.
- Cultural: mantenimiento del existente completando el área.

- Institucional: mantenimiento del existente.
- Elementos de las Redes de Servicios.
 - Depuradora: previsión de conexión a emisario y depuración en un plan intermunicipal.
 - Distribución de aguas: mantenimiento del existente, con paulatina adopción de sistema separativo de la fuente de suministro.
 - Vertederos: regulación de los existentes y necesidad de implantación única.
 - Tratamiento de basuras: inclusión en plan intermunicipal.
- Unidades de Servicios.
 - Bomberos: inclusión en plan intermunicipal o supramunicipal.
 - Cementerio: mantenimiento del existente, previsión de mejora y ampliación.
 - Matadero: inclusión en plan intermunicipal.
 - Vertedero: único y controlado de residuos sólidos inertes, con capacidad aproximada de 1.700.000 m³ en la vaguada contigua al actual de Erratzu.

I.3.3.-Modificaciones Puntuales y Planes de Desarrollo de las NN.SS

Con posterioridad se han realizado Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias que se mencionan a continuación, junto con las fechas de aprobación definitiva:

- Expediente de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu. Sector S-3. (creación del Sector S.3.A. Polígono Mugitegi, segunda fase). *Aprobado en Consejo de Diputados de 12 de Mayo de 1990; B.O.G. 30/07/90.*
Incorporaba una zona industrial por déficit de suelo industrial en el municipio, anejo a la zona industrial existente, recogiendo las determinaciones y acuerdos municipales y regulando las condiciones de estructura que debía de recoger el oportuno Plan Parcial.
El Plan Parcial se redactó el mismo año no habiendo sido aprobado definitivamente. En cualquier caso, el sector se redactó según el Plan Parcial y se han realizado las oportunas cesiones al Ayuntamiento.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referidas al Area 18. *Aprobado en Consejo de Diputados de 15 de Octubre de 1996; B.O.G. 06/11/96.*
Tenía por objeto cambiar el tratamiento que en las Normas tenía el espacio libre previsto como jardín privado para transformarlo en espacio público. Así mismo se cambiaban totalmente las condiciones vigentes de la edificación al objeto de adecuar el nuevo edificio al perfil de las nuevas construcciones realizadas en las inmediaciones con locales comerciales en planta baja.
- Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu. *Diciembre 1996.*
Este plan establecía los contenidos de las propuestas de intervención en el Casco Histórico de Urretxu, destinados al fomento de actuaciones de rehabilitación.

- **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Referidas al Area 19. Aprobado en Consejo de Diputados de 24 de Junio de 1997; B.O.G. 16/07/97.**
Se planteaban nuevas condiciones para la finca sita en Labeaga nº30, así como la posibilidad de desarrollar el vial que partiendo de la calle Labeaga accede al Grupo Mundo Mejor y al sector s-1.
- **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. A-24. Aprobado en Consejo de Diputados de 20 de Octubre de 1998; B.O.G. 30/10/98.**
Esta Modificación reordenaba determinados puntos del espacio que configuran la edificación prevista en las parcelas 6, 7 y 8 del Area y los edificios allí existentes, mejorando los espacios laterales y manteniendo el espacio central principal; se reordenaba el edificio nº44 con sus garajes, reduciendo su ocupación en planta; se eliminaba la entreplanta comercial para construir viviendas y los garajes se situaban bajo el espacio público de la plaza.
- **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias referidas al Area 20. Aprobado en Consejo de Diputados de 20 de Octubre de 1998; B.O.G. 06/11/98.**
Este trabajo procedía a la Modificación puntual del Cuadro Normativo del Area 20, variando el tipo de aprovechamiento y uso, manteniendo la superficie total ocupada.
- **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. A-23. Aprobado en Consejo de Diputados de 22 de Junio de 1999; B.O.G. 19/07/99.**
El objeto de esta modificación fue ordenar el espacio ocupado por las parcelas 85 y 86 mediante un edificio que adosado al que ocupa la parcela 84, siguiese sus alineaciones y rasantes, dando continuidad visual a la calle Labeaga y el Río Urola.
- **Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu, en lo referente a los límites del área A-15 respecto de los Sistemas Generales SGEL 1 y SGCF 1, ordenación en los solares "A", "C" y "D" e intensidad de uso en el solar "D" de la U.A.U.15-3. Aprobado en Consejo de Diputados de 16 de Noviembre de 1999; B.O.G. 01/12/99.**
El objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias era llevar a cabo la legalización o adaptación de las mismas a lo ya edificado en el Solar D y su entorno conforme al convenio urbanístico; la modificación de las características del Solar A en la parte que afronta a Gernikako Arbola Enparantza, así como la modificación de los límites con el Sistema General SGCF 1 en el entorno del solar C para posibilitar la construcción del bidegorri y geometría del solar C.
- **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Sector Elizalde. Aprobado en Consejo de Diputados de 28 de Diciembre de 1999; B.O.G. 09/02/00.**
Complementaba la ordenación general de municipio, evitando la solución de continuidad de la estructura urbana existente; remataba y protegía el entorno en el límite oriental del casco urbano; recuperaba y ordenaba una zona degradada y posibilitaba la incorporación de tipologías edificatorias diferenciadas y ampliamente demandadas.
- **Plan Parcial Sector Elizalde. Aprobado en Consejo de Diputados de 7 de Agosto de 2000; B.O.G.25/08/00.**
- **Modificación de Elementos de Normas Subsidiarias S.4 "Hotel Urretxu". Octubre 2001.**
La Modificación consiste en la transformación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable con uso terciario de servicio hotelero-turístico.
- **Plan Parcial del Sector S1. Aprobado en Consejo de Diputados de 12 de Enero de 1995.**

- Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector S-2. *Aprobado en Consejo de Diputados de 2 de Junio de 1998.*
- Estudio de Detalle del edificio N°22 de la c/Ipiñarrieta (Area-28). *Aprobado el 27 de Diciembre de 1999.*
- Plan Parcial S.4 "Hotel Urretxu". *Aprobado en Consejo de Diputados de 18 de Diciembre de 2001; B.O.G. 129/02/02.*

Hasta la aprobación definitiva de las nuevas Normas Subsidiarias, estos documentos constituyen el régimen urbanístico vigente en Urretxu.

I.4.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE Y JUSTIFICACION DE LA REVISION.

A lo largo del periodo transcurrido desde la citada aprobación definitiva de 17 de julio de 1990 hasta la actualidad, la legislación urbanística ha sido objeto de importantes acontecimientos y alteraciones.

La Ley del Suelo de 1992 modificó sustancialmente la legislación urbanística de aplicación. Ahora bien, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 anuló en gran parte el contenido de dicha Ley, dando paso a un periodo de incertidumbre. En dicho periodo tanto la administración del estado como la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco han promulgado diversas normas legales y derogado otras.

Tras este periodo, el marco legal vigente en materia de urbanismo está constituido, entre otras, por las disposiciones que se indican a continuación:

- Ley 8/2007, de 28 de mayo de 2007, de suelo, promulgada por la administración del Estado.
- Decreto Foral 6/1999, del 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación catastral y el valor comprobado a través de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Orden Foral 1.131/2008, de 23 de diciembre, por el que se aprueban los coeficientes multiplicadores y su vigencia, así como la metodología técnica empleada para su cálculo, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto Foral 6/1999.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, del Parlamento Vasco, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.
- Ley 9/1989, de 17 de noviembre, del Parlamento Vasco, de Valoración del Suelo.

Otras disposiciones relativas a la Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente:

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Decreto 183/03, de 27 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, los planes y programas que se formulen en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley (Aut.) 5/2002, de 4 de octubre, de segunda modificación de la Ley Reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco.

- Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica)
- Ley 10/1998, de 8 de abril, del Parlamento Vasco, de desarrollo Rural.
- Ley 3/1998, de 27 de febrero, del Parlamento Vasco, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, del Parlamento Vasco y Decreto 165/1999 que lo desarrolla, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, del Parlamento vasco, para la Promoción de la Accesibilidad, y Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 28/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 168/97, de 8 de julio, por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y Comarcas de la C.A.P.V.
- Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, promulgado por el Estado.
- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, 3 de julio de 1990.
- Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- Orden de 15 de mayo de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- LEY 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Por otra parte, debemos tener en cuenta los criterios establecidos por los diferentes planes territoriales cuyo contenido, en todos aquellos aspectos y propuestas de carácter vinculante es de obligada consideración.

- Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas definitivamente mediante Decreto de 11 de febrero de 1997.

- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante Decreto de 27 de febrero de 2001.
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante Decreto de 27 de julio de 2004.
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado definitivamente mediante Decreto de 21 de diciembre de 2004.
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Decreto de 21 de julio de 2009.
- Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri), aprobado definitivamente mediante Decreto de 29 de septiembre de 2009.

Cabe mencionar la existencia de planes territoriales que aunque en la actualidad se encuentran en proceso de tramitación, recogen aspectos relacionados con el municipio de Urretxu que se ha creído necesario incluir en esta revisión.

- Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural Vasco.
- Plan Territorial Sectorial de Promoción Pública de Viviendas.
- Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Gipuzkoa.
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoal

Tal como se ha expuesto anteriormente, el inicio de la tramitación del presente documento se remonta al 30 de julio de 2004 y su aprobación inicial al 11 de julio de 2005, es decir, previa a la aprobación de la Ley del Suelo vigente.

El objetivo entonces planteado requería la formulación, en el contexto legal expuesto, del correspondiente instrumento urbanístico de ordenación integral del territorio de Urretxu -sea un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias-, adaptado a esa legislación.

Ninguna disposición legal vigente en ese momento establecía imperativamente la obligación de elaborar uno u otro instrumento en el caso de un municipio como Urretxu.

En esas circunstancias, sopesadas las particularidades propias de ambos instrumentos, evaluada la problemática urbanística de este municipio, se decidió que las Normas Subsidiarias de planeamiento, reguladas en el artículo "91.b" del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, constitúan un instrumento adecuado para dar respuesta a dicha problemática y posibilitar la consecución del objetivo propuesto. Su formulación respondía además a los criterios establecidos tanto en el artículo "3.2" de ese mismo Reglamento, como en el Decreto nº 132, de 15 de marzo de 1994, promulgado por el Gobierno Vasco.

Las modificaciones introducidas en el documento retornan la tramitación del mismo a una 2ª Aprobación Inicial, manteniendo los criterios y objetivos establecidos tras la aprobación del avance, sin necesidad de iniciar un nuevo documento de ordenación. En consecuencia, se ha optado por mantener la figura elegida en su momento y así mismo, se ha querido cumplir con los criterios de la nueva ley del suelo (Ley 2/2006, de 30 de junio, del Parlamento Vasco, de Suelo y Urbanismo).

I.5.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

El presente proyecto contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística.

En concreto, los documentos incluidos en estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Documento "A. Memoria".
- Documento "B. Normas Urbanísticas Generales".
- Documento "C. Normas Urbanísticas Particulares".
- Documento "D. Estudio de Viabilidad Económica".
- Documento "E. Planos".
- Documento "F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental".
- Documento «G. Memoria de sostenibilidad económica»
- Documento «H. Justificación de estándares »
- Documento «I. Catálogo »

El documento "A. Memoria" contiene la descripción y la justificación de las propuestas planteadas.

Por su parte, el documento "B. Normas Urbanísticas Generales" contiene las determinaciones aplicables, en las condiciones que se exponen en las mismas, en la totalidad del término municipal de Urretxu.

El documento "C. Normas Urbanísticas Particulares" define el régimen urbanístico específico de cada una de las áreas en las que está dividido el ámbito municipal.

El documento "D. Estudio de Viabilidad Económica" contiene la valoración económica de la intervención pública en el desarrollo de las actuaciones propuestas.

El documento "E. Planos" incluye la documentación gráfica correspondiente, diferenciándose los planos de información de los de ordenación.

El documento "F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental", estudia el impacto ambiental que generan las propuestas recogidas en el documento y las medidas correctoras necesarias para el mantenimiento de los valores ambientales.

El documento "G. Memoria de sostenibilidad económica" pondera el impacto de las actuaciones urbanísticas propuestas en las Haciendas Públicas afectadas.

El documento "H. Justificación de estándares" justifica el cumplimiento de los estándares mínimos y máximos de edificabilidad urbanística de las actuaciones integradas propuestas.

El documento "I. Catálogo" define la relación de bienes y elementos de interés histórico-arquitectónico existentes en el municipio de Urretxu.

II.- ORDENACION.

II.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA REVISION DE LAS NNSS.

II.1.1.- Criterios establecidos por los Planes Territoriales.

a) Directrices de Ordenación Territorial.

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de Febrero de 1997 definen las claves del modelo territorial, así como las iniciativas territoriales para el bienestar y la renovación, de la Comunidad Autónoma. A tal efecto se establecen determinaciones orientativas y vinculantes, a la vez que se remiten otras a la escala territorial intermedia, definiéndose para ello las denominadas Areas funcionales.

Urretxu se localiza así en el Area Funcional correspondiente al Goierri, denominada "Beasain-Zumarraga", área en la que se plantea la redacción de un Plan Territorial Parcial, contándose en la actualidad con la Aprobación Provisional de dicho documento, al que nos referiremos más adelante.

Entre las determinaciones de las propias D.O.T. se establecen criterios para el cálculo de la oferta de suelo residencial a realizar desde el planeamiento municipal, criterios que se han tenido en cuenta la redacción del Plan Territorial Parcial.

Las D.O.T. plantean por otra parte la renovación y regeneración de las áreas industriales ya existentes en correspondencia con la capacidad de acogida del territorio.

Por otro lado, prohíben la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios o se complete la ordenación de núcleos rurales preexistentes.

Se recoge análogamente el criterio de proteger el patrimonio cultural y en particular el arquitectónico y el arqueológico.

Plantean adicionalmente la necesidad de compatibilizar el planeamiento municipal con el correspondiente del municipio de Zumarraga en orden a lograr una mayor integración morfológica y funcional de las áreas urbanas correspondientes a los dos municipios.

Coincidiendo en el tiempo con la redacción de la revisión de las Normas Subsidiarias de Zumarraga, los dos equipos redactores intercambiaron objetivos y propuestas con objeto de no hipotecar futuras intervenciones y constatando la escasa incidencia directa que éstas podían tener en el otro municipio.

b) Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.

Constituye uno de los objetivos del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV la definición, tanto para la Red Ferroviaria Existente, así como para el trazado ya concretado de la Nueva Red, de lo que conforma el Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario, vinculando, en lo que a tal calificación se refiere a todos los instrumentos de ordenación urbanística.

Dentro de las Redes Existentes se integra la línea Madrid-Irún explotada por RENFE y que pasa por Zumarraga. La estación dispone de un área de vías para maniobras y trenes de mercancías, en la

que se prevé la instalación de una estación intermodal que afectaría directamente al municipio de Urretxu.

Las presentes Normas Subsidiarias recogen una mejora de los accesos a dicho espacio, posponiendo cualquier otra acepción al horizonte temporal de este documento.

Como Nueva Red, el Plan recoge la implantación de la red ferroviaria de largo recorrido (línea Vitoria-Gasteiz-Dax) a través del corredor Zumarraga-Beasain. Desde Antzuola, el trazado se introduce bajo el alto de Deskarga en un largo túnel de 4.5km de recorrido para surgir en superficie después de pasar bajo Urretxu y Zumarraga (y por tanto, sin incidir en su trama urbana), en el término municipal de Ezkio-Itxaso.

c) Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica).

El Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, aprueba el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica).

Los criterios generales que presiden la redacción del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y que fundamentan la necesidad de establecer unas zonas de protección en las márgenes de los ríos y arroyos son: conservar y/o recuperar la calidad de las aguas, mantener un caudal mínimo ecológico, evitar la ocupación de los cauces de los ríos y arroyos, minimizar los daños derivados de inundaciones y riesgos naturales, conservar las características de los tramos de cauce de especial interés medioambientales, preservar los elementos del patrimonio cultural e integrar los cauces fluviales en las zonas de desarrollo urbano.

Zumarraga y Urretxu forman parte de los municipios pertenecientes a la cuenca del río Urola.

De forma resumida, el PTS establece unas normas de ordenación basadas en tres componentes: medioambiental, hidráulica y urbanística.

En el aspecto medioambiental, en el río Urola a partir de Legazpia comienza el predominio de las márgenes rudelarizadas, con el paso del río por los núcleos urbanos de Urretxu, Zumarraga y sus polígonos industriales, que supone la desaparición del bosque de ribera. Aguas abajo de Urretxu, hasta Azkoitia, la GI-631 discurre prácticamente junto a la margen izquierda del río, impidiendo el desarrollo de la aliseda, mientras que en la margen derecha se alternan tramos de aliseda con otros donde las praderas o las plantaciones forestales interrumpen su continuidad.

En lo que respecta a la situación de la fauna piscícola, a partir de Legazpia la comunidad piscícola se empobrece notablemente, desapareciendo prácticamente hasta el tramo bajo del río. La calidad del agua en el río Urola presenta una marcada evolución longitudinal. En la cabecera presenta una alta calidad del agua. Los vertidos de Legazpia, Zumarraga y Urretxu provocan un aumento espectacular en los niveles de contaminantes, con la consiguiente desaparición de la fauna piscícola. En el tramo entre Aizpurutxo y Azkoitia se produce un proceso de autodepuración, que permite cierta mejora en la calidad del agua.

Se proponen intervenciones de recuperación en el tramo comprendido entre el PK 44 y 44,3 de la margen derecha del río Urola.

En cuanto al apartado hidráulico, el PTS establece una clasificación de los cursos fluviales en función de su cuenca vertiente. La clasificación incluye un total de 8 categorías (de la 00 a la VIII). El río

Urola presenta un desarrollo de 59 Km desde Astilleros Balenciaga, en la ría del Urola, hasta Brinkola con un desnivel de 460 metros.

El PTS propone la siguiente tramificación hidráulica de los cursos de agua de la cuenca del Urola :

El río Urola en el término de Urretxu se encontraría en la Categoría II ($50 < C \leq 100$ km²). Los afluentes del río pertenecen a la Categoría 00 ($C \leq 1$ km²). También define las manchas de inundación para periodo de retorno de 10,100 y 500 años (basándose para ello en las determinaciones del PIPV), así como los cauces cubiertos.

Por lo que se refiere a la componente urbanística, el PTS clasifica los márgenes con arreglo a 4 categorías: márgenes en ámbito rural, ocupadas por infraestructuras de comunicaciones interurbanas, en ámbitos desarrollados y con potencial de nuevos desarrollos.

La normativa del PTS regula los usos en su ámbito de actuación, es decir, los márgenes de cauces fluviales. Esta normativa, bastante profusa, puede consultarse en el citado documento. Merece la pena destacar las indicaciones de mayor relevancia.

Categoría II

Retiros de edificación en ámbitos desarrollados:

Con línea de deslinde definida: 10m

Sin línea de deslinde definida: 14m

Retiros en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos:

Retiro mínimo de edificación: 16m

Retiro mínimo de urbanización: 6m (ampliables a 8m con vegetación bien conservada)

Retiros en ámbitos rurales:

30m tanto para edificación como para urbanización.

Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor a 1km² (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas (servidumbre mínima de 5m).

d) Plan Territorial Parcial del Area Funcional Beasain-Zumarraga (Goierri).

El Plan Territorial Parcial del Goierri fue aprobado definitivamente el 29 de septiembre del 2009 por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca.

Urretxu se encuentran dentro del Plan Territorial Parcial correspondiente al Area Funcional Beasain-Zumarraga, en la comarca del Goierri que incluye 22 municipios.

El P.T.P. establece una serie de previsiones referentes a distintos aspectos que se han tenido en cuenta en la redacción de este documento: la ordenación del Medio Físico, desarrollo del sistema de comunicaciones y transporte...

En lo que respecta al desarrollo residencial el PTP establece que en los núcleos urbanos del sistema de ciudades-cabecera como Urretxu, deben primarse las actuaciones de descongestión y regeneración de los tejidos de las áreas densas y degradadas frente a los nuevos desarrollos y ocupaciones, mediante la recualificación, reutilización, mejora de la estructura urbana e integración morfológica y funcional de dichos espacios obsoletos.

En Zumarraga-Urretxu no deben plantearse crecimientos significativos, dado el actual grado de densificación alcanzado.

El Modelo Territorial establece como necesaria la operación de protección y rehabilitación integrada del Casco Histórico de Urretxu.

En el Modelo Territorial no se prevén operaciones de Transformación y Regeneración urbana para Urretxu.

En lo que respecta a actuaciones de nuevo desarrollo residencial, el Modelo del PTP no establece ninguna actuación significativa en Urretxu, cediendo su ordenación al planeamiento municipal de manera debidamente justificada y siempre y cuando constituya un crecimiento apoyado en el núcleo existente.

El PTP establece unos criterios de actuación para las acciones específicas en materia de vivienda:

- Combinar la optimización del actual parque de viviendas, mediante actuaciones de rehabilitación, recuperación de vivienda vacía y utilización de vivienda usada, con la creación de una oferta de nuevas viviendas en venta o alquiler a precios limitados.
-
- Considera, entre otros municipios, a Urretxu, como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas protegidas y/o de promoción pública, proponiéndose, asimismo, que en este municipio, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El PTP establece unas capacidades residenciales máximas a incorporar en las previsiones de cada uno de los planeamientos generales de los municipios del Área Funcional, en función de los criterios básicos de cálculo propuestos en las DOT y de acuerdo con las implicaciones derivadas del Modelo Territorial definido en el presente PTP.

La localización de las nuevas viviendas resultantes se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el PTP y con los criterios señalados en las DOT.

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

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

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

	$(VOB + C2 + C3) \times CR$	451
• C5.- Segunda residencia:		
	El PTP no considera la previsión de crecimientos destinados a segunda residencia	0
TOTAL		771

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

• C4.- Corrección de la rigidez de la oferta:		
	CR (coeficiente de rigidez) = 0,075	
	$(VOB + C2 + C3) \times CR$	226
TOTAL		546

En lo que respecta a la ordenación de actividades económicas, por su situación en los principales corredores de comunicación, por soportar una de las mayores implantaciones industriales y por que el Modelo Territorial le atribuye notables potencialidades de desarrollo, el PTP incluye a Urretxu dentro de la categoría de Municipios de Interés Preferente.

Las intervenciones en esta categoría de municipios obedecerán a los siguientes criterios:

Durante el periodo de vigencia del PTP, se limitan las actuaciones en los suelos ya calificados en el planeamiento vigente, orientándose los mismos a la mejora de los tejidos ocupados y al correcto desarrollo de los suelos desocupados.

La estrategia de intervención se dirigirá a operaciones de transformación y regeneración tendentes al desarrollo de las actividades terciarias.

El PTP considera una intervención estratégica y componente de la Estructura Territorial del Modelo de Ordenación, la mejora de los aprovechamientos y transformación de las actuales playas de vías de mercancías y su entorno, en Zumarraga y Urretxu, con la finalidad de implantar una estación intermodal alternativa del Área Funcional y otras actividades comerciales y de servicios.

El desarrollo de la propuesta se llevará a cabo, en su caso, conforme a las previsiones contenidas en el correspondiente Plan de Compatibilización, teniendo esta, en lo referente a la ubicación y límites concretos que se grafían en el PTP, un carácter orientativo.

Las nuevas implantaciones se efectuarán en base a las determinaciones del planeamiento municipal compatible con este PTP.

e) Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

El P.T.S. establece como criterio esencial para la futura ordenación y gestión del suelo de actividades económicas la progresiva superación de la estructura municipal y la adopción de una lógica de escala comarcal para la sistematización de las políticas de promoción y desarrollo de los suelos productivos. Se propone, por tanto, la creación de unos instrumentos superiores de ordenación y gestión, de

escala comarcal, en los que participen de forma conjunta todos los municipios de una comarca con independencia de la localización concreta de un polígono determinado.

Se plantea para ello, como propuesta instrumental del P.T.S., una estructura de división del territorio que, ajustándose mayormente a la delimitación de las Áreas Funcionales aprobadas en las DOT, permita en algunos casos una mayor aproximación a las problemáticas específicas de determinadas subáreas o comarcas en todo lo relativo a la planificación urbanística

Urretxu se incluye dentro del Área Funcional del Goierri, en la compartimentación territorial del Alto Urola. la media de la C.A.P.V. En la actualidad el A. F. del Goierri presenta una situación claramente diferenciada entre sus dos comarcas. Mientras el Alto Oria presenta un superávit de 800 empleos industriales con respecto a su población ocupada en el sector secundario, el Alto Urola presenta un déficit de 1.600 empleos en el mismo capítulo. En el capítulo de reservas de suelo libre calificado, en la comarca del Alto Urola las podemos conceptualizar como de prácticamente inexistentes.

Los criterios generales para la ordenación del suelo para actividades económicas son:

a) En relación con el medio natural y la sostenibilidad del desarrollo.

En correspondencia con la creciente sensibilización ambiental de nuestra sociedad los procesos de ocupación de suelo con nuevos desarrollos urbanos para actividades económicas deberán venir precedidos por el análisis ponderado de la capacidad de acogida del territorio en función de sus características ambientales y por la evaluación del impacto sobre el medio natural y el nivel de integración paisajística de los nuevos polígonos industriales y grandes centros comerciales.

b) En relación con el equilibrio territorial.

Desde la óptica de la ordenación territorial resulta deseable que en cada Área Funcional o Comarca se produzca un relativo equilibrio entre su población activa ocupada y el número de empleos existentes en los sectores de actividad consumidores de suelo para actividades económicas.

c) En relación con la estructura urbana y la diversificación de usos.

Como criterio general debieran limitarse los nuevos procesos de recalificación para usos residenciales de los suelos de uso industrial enclavados en el interior de los núcleos urbanos, recomendándose que en estos casos se tienda hacia procesos de reconversión en los que se mantenga el uso global de actividad económica.

Este tipo de operaciones deben potenciarse con carácter prioritario en las Áreas Funcionales y Comarcas con escasez de suelo, en las que la falta de recursos espaciales para la localización de nuevas instalaciones productivas aconseja reciclar estos suelos hacia nuevas actividades económicas, evitando su cambio de uso a edificación residencial.

Se propone como norma general que las actividades económicas terciarias y comerciales se localicen preferentemente en los espacios intersticiales interiores de los núcleos urbanos. Se podrá lograr este objetivo mediante operaciones de reconversión de los tejidos industriales obsoletos y la ocupación de los vacíos urbanos residuales. Así mismo, se propone que las nuevas plataformas estratégicas y los polígonos exteriores de nueva creación se reserven sustancialmente para la acogida de plantas industriales y actividades de distribución y transporte, que requieren superficies exteriores y cuyas actividades resultan poco compatibles con el tejido urbano evitando complementariamente su ocupación con grandes centros comerciales y edificios de oficinas que deberán situarse preferiblemente en el interior de los núcleos urbanos con escalas de intervención de menor entidad y más adaptables al entorno urbanístico circundante.

En cuanto a la actividad comercial y por su incidencia en la regulación de los espacios destinados específicamente a la acogida de estos usos, procede mencionar la entrada en crisis del modelo tradicional basado en la previsión generalizada en los edificios residenciales de

plantas bajas destinadas a locales comerciales. La alteración de los hábitos de compra y la proliferación de pequeñas y grandes superficies comerciales aconseja el replanteamiento conceptual de la tipología convencional evitando la calificación de un número excesivo de locales comerciales en las plantas bajas de la edificación residencial con respecto a las necesidades previsibles. Otro tanto cabe plantearse con respecto a las actividades terciarias hasta ahora desarrolladas en edificios de vivienda.

d) En relación con el dimensionamiento y la cuantificación del suelo para actividades económicas.

Las reservas de suelo para actividades económicas dispuestas en el planeamiento urbanístico para cada Área Funcional o Comarca deberán ajustarse a las características cualitativas y cuantitativas de las demandas previsibles a corto, medio y largo plazo, conciliando razonablemente el ratio de esponjamiento con las disponibilidades espaciales del territorio.

Todos estos ajustes a introducir en el planeamiento urbanístico municipal deberán contemplarse para cada Área Funcional en su correspondiente Plan Territorial Parcial, como instrumento idóneo para la adecuación y tutela del planeamiento municipal desde una escala planificación superior.

Las pautas para la ordenación del suelo de actividades en el A.F de Goierri son las siguientes:

- Ante la escasez de suelo idóneo para la acogida de actividades económicas, se conservará la calificación de los suelos industriales existentes, sin proceder a sistemáticas recalificaciones residenciales. Se pretende evitar, de este modo, la destrucción del soporte básico de la actividad económica de la comarca.

- Se tenderá a la progresiva selección de las actividades económicas a consolidar, manteniendo las de mayor valor añadido, las correspondientes a nuevas tecnologías y las de servicios terciarios a las empresas, canalizando, sin embargo, progresivamente hacia el exterior las actividades que requieran gran consumo espacial.

- Para la comarca del Alto Urola, ya que no tiene capacidad espacial para satisfacer ni tan siquiera la demanda endógena de suelo generada por su propia actividad industrial, se promoverá nuevos polígonos de carácter comarcal en la zona del corredor Beasain-Zumarraga.

- Se dispondrá también la creación de alguna plataforma logística de servicio al transporte.

Con el objetivo de sistematizar las pautas de localización de las implantaciones de actividad económica el Plan propone la clasificación de la totalidad de los municipios de la C.A.P.V. en tres categorías. Urretxu se incluye entre los municipios de "interés preferente" para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica. Son municipios que con independencia del actual nivel de desarrollo de sus suelos para actividades económicas urbanas, presentan reservas espaciales en puntos estratégicos de los principales corredores de desarrollo económico y en torno a los centros integrados de comunicaciones y transporte.

Para los municipios de "interés preferente", y en correspondencia con el modelo territorial del PTP de su área funcional, se propone una política de ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos de actividad económica con varios niveles de intervención:

- Política básica de mejora de los suelos ocupados consolidados.
- Política especial de reconversión y remodelación de las áreas industriales obsoletas, facilitando el traslado de las empresas y la recuperación de los espacios vacantes para nuevas áreas de actividad.

- Política especial de desarrollo de los suelos desocupados con calificación industrial, mediante la impulsión, el desbloqueo y la promoción de los polígonos existentes.
- Política especial de generación de una oferta pública de nuevos suelos para actividades económicas en puntos considerados por el Plan como de interés estratégico general.

Tanto para los procesos de revisión del planeamiento general municipal, como para los expedientes de modificación puntual, se propone que, salvo disposición alternativa del correspondiente P.T.P., en lo referente a la regulación urbanística de los suelos con calificación "industrial", o "para actividades económicas", o cualquier otra acepción equivalente, se cumplieren los siguientes extremos:

– Que solo se admitan procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como "industriales", o "de actividades económicas", a nuevas calificaciones de "residenciales", o similares, cuando se justifique previamente, y de forma suficientemente documentada, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado, complementariamente, con su correspondiente dotación de aparcamiento.

Naturalmente, la caracterización de las nuevas actividades económicas deberán presentar una configuración tipológica compatible con su localización específica dentro del tejido urbano (actividades avanzadas, servicios terciarios, etc..).

– Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de "suelo industrial", o "para actividades económicas", a "suelo residencial", o "dotacional", se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para "actividades económicas" en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional.

Uno de los objetivos esenciales del P.T.S. es la identificación de las operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas que se propone acometer por parte de la administración.

La oferta pública de suelo se entiende como una acción complementaria y/o subsidiaria al libre ejercicio de las iniciativas privadas de promoción y urbanización de suelo para actividades económicas en el marco de la regulación urbanística vigente. También podrán contemplarse, por supuesto, fórmulas de participación compartida entre la iniciativa pública y la iniciativa privada para la promoción y financiación de posibles operaciones de promoción mixta, mediante la firma de los correspondientes convenios de colaboración entre sectores privados e instancias públicas de la administración.

Las operaciones concretas de creación pública de suelo que se plantean se configuran como una batería de acciones coyunturales de intervención repartidas de forma equilibrada sobre la totalidad del territorio de la C.A.P.V.

Dentro del conjunto de las operaciones de Interés Estratégico General incluidas en el Plan, se establece una serie de tipologías específicas de polígonos para dar respuesta a las diferentes solicitudes funcionales y demandas espaciales a resolver en cada caso.

Las tipologías específicas de Operaciones de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas consideradas en el Plan son las siguientes:

- "Red de Parques de Actividades Innovadoras"
 - Parques Tecnológicos.
 - Parques de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas.
- "Red de Plataformas de Servicio de Transporte"
 - Plataformas Logísticas e Intermodales.
 - Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías.
 - Centros de Servicio al Transporte.

- "Red de Polígonos de Actividad Económica General"
 - Polígonos de Escala Comarcal.
 - Operaciones Puntuales e Industriales de Interés Supramunicipal.
- "Red de Reservas estratégicas"
 - Ámbitos de Reserva Estratégica.

Se presenta a continuación la relación de las operaciones de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas planteadas en el P.T.S. para el Área Funcional de Goierri:

- Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Corredor Beasain - Zumárraga.
Estudios de localización y viabilidad de alternativas para el desarrollo de un polígono. 25/50 Has.
- Centro de Servicios al Transporte del Goierri.
Estudios de localización y viabilidad de alternativas de un área logística ligada a la red principal de carreteras N-1 y GI-632. 5/15 Has.
– Alto Urola
- Nueva Industrialdea Comarcal en el Alto Urola.
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 5/10 Has.

Dentro de las propuestas para la ordenación territorial de los grandes equipamientos comerciales, Urretxu se engloba en la categoría B de "municipios de centralidad comarcal". El dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda regulado en función del municipio en el que se localiza, con arreglo a los siguientes parámetros:

Categoría B : Municipios de centralidad comarcal.

Superficie neta máxima de plataforma explanada : 40.000 m²

Superficie máxima de techo edificado : 13.000 m²

e) Avance del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El P. T.S. Agroforestal y del Medio Natural pretende ser un documento básico, globalizador y dinámico, que, por un lado, sugiera y canalice actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiéndolas en un marco de planeamiento global del territorio, y, por otro, defienda los intereses del sector agrario frente a otro tipo de usos.

Se han recogido las previsiones establecidas para Urretxu, en el que la mayor parte del Suelo No Urbanizable quedaría integrado dentro de la categoría de Monte Forestal junto con la categoría de Agroganadera y Campiña. Se señala la presencia de unas canteras y algunas áreas erosionables dentro del Monte Forestal.

f) Avance del Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural Vasco.

El P.T.S. del Patrimonio Cultural Vasco se propone el establecimiento de los criterios, objetivos y determinaciones generales que deban regir las actuaciones que afecten a los bienes inmuebles (suelo, construcciones y espacios) considerados como Bienes Culturales o pertenecientes al Patrimonio Cultural de la C.A.P.V., con la última y evidente finalidad de su protección, recuperación y mejora.

Clasifica los bienes inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural Inmueble del Pueblo Vasco en dos grandes grupos:

Patrimonio Arquitectónico: Construcciones y Espacios Monumentales, Conjuntos Monumentales Edificados.

Patrimonio Arqueológico: Zonas de Presunción Arqueológica, Zonas Arqueológicas.

Establece para la revisión de las Normas Subsidiarias la realización de un Catálogo en el que se identifiquen los bienes objeto de protección y el régimen de protección al que cada uno de los elementos debe ser objeto.

Además, deberán delimitar el territorio en ámbitos que permitan la aplicación de la normativa, a nivel general y/o pormenorizado, estableciendo *Areas de Interés Cultural* cuya delimitación coincidirá con la de los bienes inmuebles.

g) Avance del Plan Territorial Sectorial de Promoción Pública de Viviendas.

El Avance del Plan Territorial Sectorial de Promoción Pública de Viviendas, en consonancia con el Modelo de Ordenación planteado por el P.T.P. del Area Funcional del Goierri en lo relativo a suelo residencial aconseja, por un lado, limitar los nuevos desarrollos a pequeñas recalificaciones para vivienda que tengan como objetivo completar el tejido urbano y aumentar el grado de integración morfológica y funcional entre sus piezas.

Por otro lado, propone la consideración de los municipios de Beasain, Ordizia, Lazkao, Idiazabal, Ormaiztegi, Zumárraga, Urretxu y Legazpi como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas de protección pública proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se propone, en Urretxu, para los próximos dieciséis años la localización y dimensionamiento de suelo para la promoción de 80 viviendas sometidas a algún régimen de protección.

h) Aprobación Provisional del Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa.

El Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa tiene como objetivo general recoger la previsión en cuanto a la localización de las infraestructuras necesarias para lograr la futura gestión de los residuos urbanos en Gipuzkoa, siguiendo los criterios de sostenibilidad establecidos en los documentos normativos europeos, estatales y autonómicos, así como dar respuesta a los objetivos marcados dentro del Plan Integral de Gestión de Residuos Urbanos de Gipuzkoa (PIGRUG) y su Documento de Progreso.

Dentro de las distintas alternativas de crecimiento del vertedero de la Mancomunidad de Sasieta (plantas de compostaje, centro de gestión de residuos, gestión de residuos de construcción y demolición, etc) a la que pertenece Urretxu, en ningún caso se propone a Urretxu como alternativa para albergar dichos centros.

i) Aprobación Inicial del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

El Término Municipal de Urretxu está atravesado por dos Vías Ciclistas incluidas en el PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa:

Itinerario I-5 Valle del Urola

Desde Zestoa hasta Legazpi, el itinerario asciende por el curso del río Urola en un trazado que cuenta con una longitud de aproximadamente 43 km. El trazado planteado se apoya en términos generales en la reutilización de antiguas plataformas de ferrocarril desde Azpeitia hasta Urretxu-Zumarraga y desde Urretxu-Zumarraga hasta Legazpi, habiéndose aprovechado en ocasiones la concurrencia con obras de canalizaciones hidráulicas. El resto de trazados se apoyará principalmente sobre caminos existentes.

Itinerario I-6 Bergara – Beasain

El itinerario entre Bergara y Beasain cierra la conexión entre el valle del Deba y las comarcas del interior, mediante un trazado de aproximadamente 31,5 km de longitud, de los cuales un tramo de 1,7 km coincide con el itinerario I-5 en los términos municipales de Urretxu y Zumarraga.

En su inicio, desde Bergara hasta Urretxu – Zumarraga, la propuesta se apoya en un trazado ferroviario abandonado, con importantes interrupciones que precisarán nuevas explanaciones y la utilización de caminos preexistentes. En el tramo comprendido entre Zumarraga y Beasain la propuesta se basa en actuaciones sobre el eje de la antigua GI-632 (actual GI-2632) u otras derivadas de proyectos de urbanización o nuevos desarrollos previstos.

La revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu contempla ambos itinerarios.

j) ESTUDIO ACUSTICO DE LA REVISION DE LAS NNSS DE URRETXU.

En la redacción del presente documento se ha elaborado un Estudio Acústico que presenta los resultados obtenidos en los mapas de ruido tanto del escenario actual como del previsto a futuro con objeto de definir el conflicto acústico sobre los desarrollos previstos en la revisión de las NNSS de Urretxu.

El Estudio Acústico, cuyas conclusiones se han incluido en el Estudio Conjunto de Impacto Ambiental, también presenta la zonificación acústica del municipio de Urretxu, que define los objetivos de calidad acústica (OCAs) a cumplir en las diferentes áreas acústicas delimitadas por el uso predominante. Esta zonificación permite valorar el nivel de cumplimiento de los OCAs en los desarrollos previstos tanto de uso residencial como industrial, de equipamiento, de espacios libre, etc.

El Estudio Acústico incluye unos mapas de conflicto donde se representa el exceso de niveles acústico a 4 metros de altura sobre el terreno tanto en las zonas consolidadas como en los nuevos desarrollos previstos, de la cual concluye:

_ **conflicto acústico en las actuaciones de casco urbano:** no existe apenas conflicto acústico salvo en las fachadas de los edificios más expuestos a las principales calles (Ipeñarrieta, Labeaga, Kalerrota y Areizaga) donde presentan conflictos de 2 a 6 dB(A) para el periodo nocturno más desfavorable, siendo el conflicto acústico menor, de 2-4 dB(A) en los períodos día y tarde. Estas

zonas en las que se superan los objetivos de calidad acústica deberán ser declaradas por el Ayuntamiento como Zonas de Protección Acústica Especial, y elaborar un Plan Zonal específico cuyo objetivo será el cumplimiento de niveles acústicos en el interior de la edificación; y a través del plan zonal específico, mejorar el ambiente sonoro hasta alcanzar los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación.

_ **conflicto acústico en los desarrollos residenciales** A.I.R. 1 Gurutze Santu y A.I.R. 16 Gainzabal: cumplen con los objetivos de calidad acústica establecidos: 65 dB(A) en los períodos día y tarde, y 55 dB(A) a la noche.

_ **conflicto acústico en el desarrollo industrial** S.I. 1 Gerra Industrigunea: el nuevo desarrollo industrial cumple con los objetivos de calidad acústica establecidos: 70dB(A) en los períodos día y tarde, y 60 dB(A) a la noche.

_ el estudio acústico preveía conflicto acústico en el A.I.I. 5 Irimo, conflicto que desaparece al quedar eliminada la propuesta de nueva ordenación en este ámbito.

Estas medidas preventivas pueden servir de referencia para el desarrollo posterior de los Planes Parciales y Planes Especiales, que con la ordenación definitiva, deberán incorporar las medidas de protección necesarias para cumplir con los OCAs que sean de aplicación y que deberán ser analizadas en un estudio específico.

II.1.2.- Criterios y objetivos municipales.

En el acuerdo plenario del 27 de Septiembre del 2004, se corrobora la urgencia de abordar el proceso de formulación de un nuevo planeamiento municipal a la vista del grado de ejecución de las Normas Subsidiarias entonces vigentes y de la falta de gestión urbanística de aquellos suelos calificados no desarrollados y, en consecuencia, ante la actualmente escasa oferta de suelo residencial, industrial y terciario que dé respuesta adecuada a las necesidades y al mercado. En esta línea, se formulan los criterios y objetivos municipales con las propuestas a promover en el corto y medio plazo desde la perspectiva urbanística

Como síntesis de los criterios establecidos por el documento de Avance, se destaca que Urretxu precisa con urgencia la ordenación y gestión de suelo suficiente para dar respuesta a los retos a afrontar en el inmediato futuro y cuenta para ello con recursos de suelo escasos que demandan su optimización.

Las variaciones que se introducen en la revisión de las normas de planeamiento urbanístico que se recuperan en este gobierno municipal, tienen como objetivo estratégico, asegurar la calidad de vida actual y futura de todos y todas las urretxuarras, mirando a Urretxu desde una visión global que utilice de forma racional y sostenible el territorio

El modelo implícitamente adoptado en el conjunto del Goierri, ratificado por las previsiones de ordenación tanto sectoriales como territoriales, sitúa a esta comarca ante un proceso de transformación y adecuación de sus infraestructuras fundamental ante las oportunidades de futuro.

En este contexto, Urretxu-Zumarraga constituyen un importante punto de interés para el desarrollo de Planes de Revitalización que contribuyan a reforzar la tradicional centralidad que representan en la comarca; la revisión de las Normas Subsidiarias supone una apuesta por un modelo urbano que potencie un asentamiento humano fundamentalmente residencial, consolidando y desarrollando en cualquier caso

la tradicional actividad comercial del municipio y modernizando y adaptando las estructuras industriales a las nuevas necesidades creadas.

Las Normas que se proponen serán el referente de la actuación urbanística del municipio para los próximos 10 años, además de tratar de superar los problemas estructurales que padece Urretxu: la movilidad y el tráfico interno, la accesibilidad, la reformulación de las dotaciones y equipamientos (zonas deportivas, educacionales, sociales) a los nuevos requerimientos de la sociedad, la vecindad con Zumarraga, la vivienda pública,...., además de querer aportar una visión que no hipoteque la evolución futura.

El modelo de competitividad de las actividades económicas es hoy muy distinto del que existía en los años de la industrialización que marcó con fuerza la morfología urbana de Urretxu, convirtiéndolo en un municipio densamente poblado. Los factores de localización actual de las actividades económicas que generan más valor en el mercado europeo, no son en todos los casos tan dependientes de la disponibilidad de grandes extensiones de suelo, lo cual debemos tomar como una oportunidad para Urretxu y ordenar suelo atractivo para proyectos empresariales concretos (hay que aplicar el concepto actual de producto diseñado a medida del cliente en contraposición a las grandes producciones en serie que requieren grandes espacios, y con la que no puede competir).

Los valores y el modelo social han cambiado también de forma sustancial. El envejecimiento de la población, el aumento del nivel de formación de las personas, el interés por el bienestar físico, el valor creciente del tiempo libre, del desarrollo sostenible, los nuevos modelos de consumo, etc....tienen que ser tenidos en cuenta en los nuevos planteamientos urbanísticos.

La modificación de las normas de planeamiento que se presentan se asienta en los siguientes principios:

1. Propugna un modelo de crecimiento sostenible que da prioridad a la rehabilitación, reutilización y aprovechamiento del espacio urbano disponible, frente a nuevas ocupaciones.
2. Propicia la adquisición de suelo para la ejecución de vivienda pública.
3. Garantiza el crecimiento de Urretxu, de forma natural hacia el sur.
4. Busca la complementariedad en los usos con Zumárraga y cubre su déficit de espacio en el seno de la Mancomunidad de Urola Garaia.

Con estos objetivos se plantean consiguientemente los siguientes criterios fundamentales de intervención sobre el territorio:

- Ofrecer la posibilidad de vivir en Urretxu facilitando el acceso a la vivienda:
 - Irimo y nuevas actuaciones de vivienda en el casco.
- Posibilitar a los centros educativos unas buenas instalaciones y unas adecuadas ubicaciones:
 - Renovación y ampliación de la ikastola
 - Nueva guardería (Lizeo), dentro de la red pública de haurreskola.
 - Nuevo suelo para uso educativo (Etxaburu, Labeaga)
- Posibilitar el asentamiento de nuevas actividades económicas y tratar de mantener las actuales:
 - Mejora de los actuales espacios para la actividad económica y ordenación de nuevas áreas.
- Disponer de servicios para disfrutar de un ocio saludable:

- Mejora y ampliación de la zona deportiva de Pagoeta
- Nuevo sistema general de espacios verdes en Santa Bárbara.
- Instalaciones deportivas subterráneas en el espacio entre Gainzuri y Polideportivo.

- Garantizar a nuestros mayores servicios que les apoyen en su calidad de vida:
 - Nuevo hogar del jubilado (Lizeo)
 - Ampliación del Centro de día.

- Ofrecer a nuestros jóvenes espacios alternativos de ocio
 - Locales para los jóvenes (Lizeo, Irimo)

- Facilitar el acceso al comercio y solucionar la problemática del aparcamiento
 - Nuevos parkings subterráneos (Lizeo y Barrenkale).

Estas actuaciones que mencionamos, son la columna vertebral de nuestra transformación y mejora urbana para los próximos años.

Todo ello se formula para un territorio que cuenta con una extensión cercana a 790 has. y una población de hecho que según el censo de 2008 asciende a 6.874 habitantes, para el que se opta en un entorno industrial como es el valle del Urola, por un modelo prioritariamente orientado hacia una diversificación de actividades industrial y terciaria con un protagonismo relevante del suelo residencial, consolidando por otro lado los suelos industriales vacantes ya previstos anteriormente para tal destino. Esta opción plantea al planeamiento que aquí se aborda el reto de dar respuesta a dicho modelo desde la orientación urbana, regulando e integrando sobre el territorio los usos necesarios a partir de las preexistencias y dando respuesta a los criterios y objetivos enunciados.

La propuesta global que se realiza con estos objetivos constituye el proyecto municipal a acometer, proyecto de gran envergadura que define de forma bastante definitiva en el tiempo los límites del desarrollo urbano del municipio.

II.2.- HIPOTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL.

La tendencia en el período 1991-2010 muestra un crecimiento moderado de la población que viene a suponer una subida equivalente al 0'79% anual acumulativo. Esta situación y la apuesta que las propias D.O.T. formulan en orden a integrar un área urbana de mayor entidad que se extienda al conjunto de Urretxu y Zumarraga lleva a formular una hipótesis de continuación de un crecimiento sostenido, incluso algo superior al evaluado, siempre que se produzca con urgencia una oferta de vivienda suficiente que permita dar respuesta a la eventual demanda de los jóvenes, actualmente en edad de acceder a éstas.

Con esta hipótesis, cabe prever en el horizonte de las Normas Subsidiarias, previsto para el año 2018, una población aproximada de 7.159 habitantes en dicho horizonte. La iniciativa emprendida desde el Ayuntamiento en la redacción y liderazgo de la ejecución del presente proyecto sustentan adicionalmente la previsión de tal hipótesis tendencial.

II.3.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE INTERVENCION.

II.3.1.- Descripción General.

El análisis sectorial que a continuación se realiza en relación con el documento permite ahondar en los contenidos básicos del modelo y particulares de las opciones concretas adoptadas, completando la referencia general hasta aquí realizada.

Desde una perspectiva general previa, cabe sin embargo sintetizar que las soluciones propuestas proyectan, además de las condiciones de rehabilitación, acabado y sutura del territorio ocupado, con una oferta de suelo para el desarrollo de 464 nuevas viviendas, diversas actuaciones en el viario existente que completen la estructura urbana y así adaptarse mejor a las necesidades actuales y futuras y una revitalización, diversificación e impulso de la actividad industrial y terciaria.

Este dimensionamiento permite afrontar el reto de adaptación a los nuevos tiempos dentro del entorno comarcal del Goierri, siempre que complementariamente se dote al municipio de las infraestructuras de servicios y comunicaciones necesarias y de la calidad ambiental adecuada, para lo que se proponen asimismo medidas complementarias.

Las operaciones estratégicas a abordar son en consecuencia, dar prioridad a la rehabilitación, reutilización y aprovechamiento del espacio urbano disponible, la adquisición de suelo para la ejecución de vivienda pública, la transformación en suelo residencial de suelo ocupado por grandes superficies de producción obsoletas, posibilitar a los equipamientos públicos unas buenas instalaciones y unas adecuadas ubicaciones y posibilitar el asentamiento de nuevas actividades económicas. La gestión y ejecución de dichas iniciativas integradas en un proyecto global va a dotar al municipio de los medios suficientes para abordar adecuadamente los retos del futuro.

II.3.2.- Estructura Orgánica del territorio y Calificación Global.

Urretxu y Zumarraga se localizan en la zona centro meridional del Territorio Histórico de Gipuzkoa, enclavadas en la cuenca alta del río Urola. Urretxu se sitúa en ladera de quebrada pendiente del monte Irimo (897m.), encontrando el límite más bajo en el río Urola que le separa de Zumarraga. Ambos accidentes geográficos encajonan a Urretxu en un valle estrecho y alargado, con una topografía relativamente ondulada, lo que hace que su estructura urbanística se vea condicionada por este factor.

Dentro del propio término municipal, el esquema estructural fundamental ha variado bien poco respecto del medieval, cuyos asentamientos se organizaron en el valle, en las cercanías del río Urola. Del primitivo núcleo poblacional se fue ampliando a la calle Labeaga y posteriormente a la calle Ipeñarrieta, configurándose así el eje vertebrador del municipio. Alrededor de este eje se han ido consolidando los diferentes asentamientos residenciales e industriales conformando lo que hoy en día denominamos casco urbano.

A su vez, este eje constituye el elemento fundamental sobre el que se apoya la movilidad interurbana ya que conecta Urretxu con los municipios limítrofes Zumarraga, Legazpia y Azkoitia.

Otro elemento importante es la carretera que une el parque urbano de Santa Bárbara con el núcleo en dos puntos diferentes (calle Nekolalde y calle Ipeñarrieta) y que sirve de apoyo para los últimos asentamientos urbanos.

El parque de Santa Bárbara, área recreativa de titularidad pública, situada en el territorio rural e inmediata al área urbana, adquiere asimismo un papel fundamental en la estructura orgánica del territorio municipal y se configura como un área de oportunidad de interés para las potencialidades de desarrollo de Urretxu.

Sobre esta estructura se establece la calificación global del territorio, determinación que permite regular de forma positiva la intervención sobre el medio rural, cuya extensión abarca gran parte del municipio. Con el objetivo genérico de mantener, fomentar y regenerar los valores naturalísticos, paisajísticos, productivos y recreativos se distinguen en el medio rural, en función de las características del territorio, tres zonas, una de protección, otra común y otra de reserva de patrimonio municipal.

De todo ello se da cuenta en epígrafes siguientes.

II.3.3.- La vivienda y el suelo para uso residencial.

II.3.3.1.-Diagnóstico de la situación actual.

Debido al grado de desarrollo que ha llegado el municipio de Urretxu, desde el Plan Territorial se aconseja limitar los nuevos desarrollos a recalificaciones y a completar el tejido urbano y aumentar el grado de integración morfológica y funcional entre sus piezas.

A su vez, propone la consideración del municipio de Urretxu como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas de promoción pública.

El práctico agotamiento de la oferta real residencial – oferta gestionada y en el mercado – que lleva a una distorsión de los precios de mercado al alza, plantea la urgencia de abordar una oferta adecuada en este sentido.

II.3.3.2.- Dimensionamiento de la oferta de nueva vivienda.

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

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

La edificabilidad máxima para uso residencial prevista en el planeamiento es de 53.099 m², debiendo eliminarse para su edificación una superficie aproximada de 5.880 m², por lo que la nueva edificabilidad prevista es de unos 47.219m² construidos.

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

II.3.3.3.- Descripción del programa de vivienda propuesto.

Para dar respuesta a la hipótesis de dimensionamiento formulada en el marco del modelo propuesto, el proyecto opta por abordar diversas operaciones internas de cambio de uso de algún área y de reordenación y densificación de algunas otras que terminen de completar el actual tejido urbano.

Teniendo en cuenta la escasez de suelo en el municipio de Urretxu, no se prevé ninguna actuación de transformación del suelo no urbanizable.

Una de las prioridades del presente documento es facilitar el acceso a la vivienda de los habitantes de Urretxu con rentas más bajas por lo que se prevé la ejecución de un importante número de vivienda con algún régimen de protección. Al tratarse de ámbitos situados en suelo urbano, habitados y en uso la mayor parte de ellos, se ve necesaria la propuesta de un número importante de viviendas con el fin de garantizar la viabilidad de su desarrollo y así permitir la mejora estructural y de ordenación del ámbito urbano.

Así se prevén actuaciones integradas en el A.I.R. 1 Gurutze Santu (132 nuevas viviendas), A.I.R. 5 Altamira / Santa Barbara Auzoa (46 nuevas viviendas), A.I.R. 9 Lizeoa (102 nuevas viviendas), A.I.R. 13 Labeaga 50 / Ormazabal Etxea (20 nuevas viviendas), A.I.R. 16 Gainzabal (76 nuevas viviendas) y A.I.R. 19 Ipeñarrieta (20 nuevas viviendas) y de dotación en el A.I.R. 4 Elgea (22 nuevas viviendas), A.I.R. 14 Labeaga 51 / Rodríguez Etxea (23 nuevas viviendas), A.I.R. 17 Labeaga 62 / Urzelai Etxea (15 viviendas nuevas), A.I.R. 18 Pagoeta / Txaletak (6 nuevas viviendas) y A.I.R.20 Ipeñarrieta 40 (2 nuevas viviendas). El total de las intervenciones suma 464 viviendas nuevas.

No se han considerado en la evaluación hasta aquí realizada las operaciones de cambio de uso de terciario a residencial de locales situados en entreplantas y plantas bajas de suelo urbano que las Normas posibilitan y que pueden dar lugar a un aumento adicional de la oferta residencial total.

No se considera en la hipótesis el eventual crecimiento residencial en el medio rural dada la escasa relevancia que el mismo puede tener cuantitativamente.

En cumplimiento de las previsiones que desde las Directrices de Ordenación Territorial se establecen para el municipio de Urretxu, al considerarlo como municipio prioritario para destinar suelo para viviendas sociales (el Avance del Plan Territorial Sectorial de Promoción Pública de Vivienda establece un número de 80 viviendas para un horizonte de 16 años) y ante la importante demanda existente en la actualidad, parte de dicho desarrollo residencial se destina desde las propias determinaciones de estas Normas Subsidiarias al régimen de viviendas de protección pública o asimilado.

Por otro lado, y al tratarse de un municipio de más de 3.000 habitantes, la ley 2/2006 de suelo y urbanismo establece que en aquellas áreas de suelo urbano no consolidado, el documento de Planeamiento deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada. De este porcentaje un mínimo del 20% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. El documento de Revisión de Normas Subsidiarias ha establecido que las determinaciones para cumplir los estándares fijados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se hará en el conjunto del suelo urbano no consolidado y no de forma individualizada.

Así, en el A.I.R. 1 Gurutze Santu se prevé destinar a vivienda social un total de 52 viviendas, de las cuales 26 serían de protección oficial y las otras 26 tasadas. En el A.I.R. 4 Elgea se destinarían a vivienda social un total de 27 viviendas, de las cuales 6 serían de protección oficial y las otras 21 tasadas. En el A.I.R. 5 Altamira / Santa Barbara Auzoa se prevé destinar a vivienda social un total de 20 viviendas, de las cuales 10 serían de protección oficial y las otras 10 tasadas. En el A.I.R. 9 Lizeoa se prevé destinar a vivienda social un total de 40 viviendas, de las cuales 20 serán de protección oficial y las otras 20 tasadas. En el A.I.R. 13 Labeaga 50 / Ormazabal Etxea se prevé destinar a vivienda social un total de 8 viviendas, de las cuales 4 serán de protección oficial y las otras 4 tasadas. En el A.I.R. 16 Gainzabal se prevé destinar a vivienda social un total de 37 viviendas, de las cuales 20 serían de protección oficial y las

otras 17 tasadas. Por último, en el A.I.R. 19 Ipeñarrieta se prevé destinar a vivienda social el total de las viviendas propuestas y las 20 viviendas serían de protección oficial.

Teniendo en cuenta las características de ordenación de algunas áreas de intervención residencial, y la imposibilidad de dividir en parcelas independientes las viviendas de régimen diferente, se ha optado por transferir la vivienda social de los ámbitos A.I.R. 9 Lizeoa (20+20) y A.I.R. 13 Labeaga 50 / Ormazabal Etxea (4+4) a los ámbitos A.I.R. 4 Elgea, A.I.R. 5 Altamira / Santa Barbara Auzoa, A.I.R. 16 Gainzabal y A.I.R. 19 Ipeñarrieta, de la siguiente forma:

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

Resulta así una previsión de 204 nuevas viviendas sociales, el 44% de la oferta de vivienda nueva realizada por las Normas Subsidiarias, superior al 40% exigidos por la ley. De ellos 106 viviendas aproximadamente estarían destinadas a viviendas de protección oficial (23%) y 98 viviendas de régimen tasado (21%).

No se ha tenido en cuenta en esta evaluación el eventual aumento del número de viviendas que puede derivarse en cuanto a número de una reducción del tamaño medio actual de las viviendas que se sometan a procesos de rehabilitación, posibilidad autorizada con las limitaciones oportunas por las presentes Normas.

II.3.4.- Las actividades productivas.

II.3.4.1.- Los usos rurales.

Este sector ha tenido realmente poco peso en la economía de Urretxu y actualmente continúa sin tener importancia a destacar en al economía del municipio.

Las explotaciones en Urretxu tienen una media de 10,7 Ha, media que se sitúa algo por debajo de las de la comarca y Gipuzkoa. Llama la atención la baja superficie media de las explotaciones sin ganadería (4 Ha). Estas observaciones evidencian la escasa relevancia desde el punto de vista productivo de esta actividad en el municipio.

Ello no es óbice para que dicha actividad se valore desde otras perspectivas, cuestión ésta que se trata más ampliamente en el apartado referido al territorio rural.

II.3.4.2.- Los usos industriales.

La actividad económica de la comarca se centra en la actualidad en la industria y casi exclusivamente en la industria metalúrgica. Así, Urretxu cuenta con asentamientos industriales de tamaño grande como el área de Kaminpe Industrigunea e Irimo, así como empresas de tamaño medio y pequeño, especializados en el sector de los transformados metálicos (áreas de Mugitegi Industrigunea, Sagastitxipi Industrigunea, Matxinporta Industrigunea y Erratzu Industrigunea).

Desde esta revisión de las Normas se propone mantener y consolidar dichos asentamientos industriales en la mayor medida posible, con el objeto de conservar la superficie para actividades económicas. Se prevé la progresiva selección de las actividades económicas a consolidar, manteniendo y potenciando las de mayor valor añadido (nuevas tecnologías, servicios terciarios a las empresas...), canalizando progresivamente hacia el exterior las actividades que requieran gran consumo espacial. Así mismo, tal como se señala en el P.T.S. de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, y ante la escasez de suelo industrial en la comarca, se propone la reserva de un suelo industrial especial de carácter comarcal, cuyo desarrollo pueda acometer la administración, para el desarrollo de parques de actividades innovadoras, tecnológicos o de servicios a las empresas, plataformas de servicios de transporte, logísticas, etc

Se ha propuesto un área de desarrollo industrial, el área de Gerra Industrigunea, con una superficie de 9.126 m² junto al área industrial consolidada de Sagastitxipi y próxima a la carretera comarcal, garantizando una buena comunicación del mismo, así como su nula incidencia en el centro urbano residencial.

En el caso particular de Mugitegi Industrigunea se propone, en caso de finalizar la actividad existente en la primera línea junto al área de Irimo, su sustitución por una actividad económica de uso industrial especial.

Así, la superficie de suelo industrial ordenada en Urretxu por estas Normas Subsidiarias, sumando las áreas consolidadas y las áreas propuestas, se eleva a 24,62 has.

II.3.4.3.- Los usos terciarios.

La especialización de Urretxu en su entorno comarcal debe centrarse en la potenciación y diversificación de este sector. La actividad comercial implantada, la potencialidad del sector turístico y la demanda del sector industrial del municipio y de la comarca propician la oportunidad de dirigir el papel del municipio prioritariamente en esta línea.

Así, estas Normas Subsidiarias de planeamiento se proponen delimitar el suelo oportuno para tal fin y regular los usos apropiados en el mismo sentido.

Las iniciativas que se proponen en materia de circulación y calidad ambiental, así como el incremento de plazas de aparcamiento, pueden propiciar la consolidación de un medio apropiado para ello, produciéndose sinergias favorables a una modernización del centro urbano como área comercial.

En las zonas residenciales, se autoriza la localización de usos hoteleros y hosteleros, complementarios del modelo de ciudad que se propugna.

II.3.5.- El territorio rural.

El territorio rural de Urretxu presenta una diversidad que el planeamiento debe reconocer en sus determinaciones. En tal sentido, el presente documento diseña una propuesta de zonificación del suelo no urbanizable realizada a partir de la valoración de los principales indicadores y variables que reflejan la potencialidad y los recursos del suelo, junto a la consideración de aquellos usos y valores adquiridos con el paso del tiempo y presentes en el término municipal.

La propuesta de zonificación define sobre el territorio rural ámbitos para los que se distinguen diferentes Categorías de Ordenación en los que se regula diferencialmente el régimen del suelo. Dichas Categorías se formulan en razón de los usos y actividades previstos, independientemente de su destino actual y de la necesidad de intervenir o no sobre el territorio.

Al objeto de definir las Categorías de zonificación no se consideran asimismo situaciones que vengan a superponerse sobre los usos característicos de un territorio. Así, la existencia de servidumbres generadas por la legislación sectorial (aguas, carreteras, etc) no se consideran en la zonificación global propuesta, siendo su aplicación directa, mientras que las propuestas de mejora ambiental pueden plantearse como iniciativas concretas en cualquier momento en virtud de la calificación global dada a cada suelo.

Se recoge asimismo el eje del trazado propuesto para el T.A.V., que atraviesa el centro del término municipal de oeste a este. El hecho de que esta infraestructura en su totalidad discorra soterrada ha llevado a no delimitar ninguna zona de reserva específica para tal uso.

Así, se distinguen las siguientes Categorías de Ordenación:

- Especial Protección.
- Mejora Ambiental.
- Forestal de conservación.
- Forestal productivo.
- Agroganadera: Paisaje de Transición y Alto Valor Estratégico.
- Cantera de Larregi.

A esta división del suelo no urbanizable hay que sumarle dos condicionante superpuesto referentes a las áreas erosionables y los corredores ecológicos..

Esta categorización se adecua básicamente a la definida en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma Vasca -D.O.T.- y en el Avance del Plan Territorial Parcial del área de Goierri – P.T.S.-.

El objetivo primordial perseguido en la formulación de la propuesta de zonificación ha sido mantener, fomentar y regenerar los valores naturalísticos, paisajísticos y productivos del suelo no urbanizable del término municipal de Urretxu al tiempo que reorientar determinadas áreas hacia un uso más acorde a la capacidad del suelo.

En tal sentido, se propone que el suelo no urbanizable se destine básicamente a la explotación agrícola, ganadera, forestal y, en segunda instancia, a actividades culturales, pedagógicas, recreativas, turísticas, etc., siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de elementos de interés tales como el suelo, la fauna, la flora y el paisaje y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico del medio rural. Se entiende que en la ordenación del suelo rural ha de tenerse presente no sólo su tradicional funcionalidad agraria, sino también la posibilidad de acoger nuevas funciones, distintas de las anteriores y permisibles, siempre y cuando, los usos y actividades asociados no degraden las cualidades paisajísticas, ecológicas o naturalísticas del medio en cuestión.

Con tales premisas se regulan para cada zona los usos y edificaciones propiciados, admisibles y prohibidos correspondientes.

Se describen seguidamente las principales características de las categorías de zonas enunciadas.

- ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCION, DE MEJORA AMBIENTAL Y FORESTAL DE CONSERVACION.

Bajo esta categoría se agrupan los territorios que, como su nombre indica, necesitan de una determinada protección, derivada de sus usos y características o de la vocación de los mismos, en el horizonte del presente documento de planeamiento. El objetivo fundamental en relación con las mismas es su preservación, conservación y/o regeneración en razón de valores naturalísticos, agrarios, geomorfológicos, etc. que motivan su protección.

Así, en Urretxu esta categoría se propone para los bosques naturales (roble, haya, encinar cantábrico, etc.), los ámbitos correspondientes a las fases juvenil o degradada de los mencionados bosque naturales así como los enclaves de formaciones arbustivas y de matorral rodeados por las formaciones anteriores (Mejora Ambiental); también se incluyen zonas de ladera con riesgos de erosión donde es importante mantener la cobertura vegetal existente, prever los incendios y llevar a cabo una política forestal racional (Forestal de Conservación), así como ámbitos de alto valor paisajístico.

En estas zonas la normativa limita la intervención antrópica, de tal forma que las actuaciones estén básicamente dirigidas a conservar la situación o a fomentar las actuaciones dirigidas a mejorar la situación de aquellas que puedan estar en estado de degradación o alteración. Se permite sin embargo la explotación del suelo de forma sostenible, asegurando la renovación de los recursos utilizados y siempre bajo el control y la gestión del Organismo pertinente.

Así, los usos propiciados se orientan hacia la protección y explotación del territorio desde criterios de conservación y mejora ambiental, y la conservación y el mantenimiento de las explotaciones agrarias existentes, planteándose como uso admisible el recreo extensivo.

Además, salvo que por cualquier circunstancia se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes, y se autoriza la implantación de usos y actividades que tengan una directa vinculación con los fines objeto de protección y preservación en cada caso.

Se consideran como actividades prohibidas todas aquellas que ponen en peligro el mantenimiento y la conservación de los valores atribuidos a estas áreas.

- ZONA RURAL FORESTAL PRODUCTIVO Y AGROGANADERO.

Esta categoría de ordenación agrupa suelos de distinta naturaleza, orientados fundamentalmente hacia el uso ganadero por lo que se destinarán a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros así como para el pastoreo. La mayor parte de los caseríos de Urretxu tienen más una orientación ganadera e incluso forestalista que agrícola. La protección de estos suelos ante la presión de los usos extragrarios e incluso agrarios (forestal, por ejemplo) se plantea como necesaria para continuar desarrollando y potenciando la actividad pecuaria en este municipio y contar con un paisaje agrario cuidado y respetuoso con el medio físico (Agroganadero); también se incluyen zonas de ladera ocupadas por especies de coníferas (Forestal Productivo).

- CANTERA DE LARREGI.

Constituye el único espacio canterable del municipio de Urretxu. Se prevé su recuperación mediante un proyecto que permita el reperfilado del vacío creado por la explotación, rellenando con residuos inertes.

II.3.6.- El sistema de comunicaciones.

II.3.6.1.- La movilidad.

II.3.6.1.1.- *Antecedentes y estado actual.*

Los previos y sucesivos trazados viarios fundamentales originales, que atraviesan el área urbana, constituyen en la actualidad los ejes básicos sobre los que se apoya la movilidad en ésta.

Dichas redes, tal y como se destaca en los documentos previamente redactados, no resuelven satisfactoriamente la movilidad, produciendo una concentración del tráfico rodado en las principales vías locales.

Con ocasión de la redacción de las Normas Subsidiarias que ahora se revisan, se planteó la posibilidad de la desaparición de la línea del Ferrocarril del Urola e incluir la zona desafectada dentro de la red de espacios libres con características de paseo de ribera, como de hecho ocurrió.

El trazado ferroviario, cuya estación se sitúa en Zumarraga, completa en el mismo valle del Urola la infraestructura básica que garantiza los flujos de relación del municipio con su entorno.

II.3.6.1.2.- *Modelo propuesto*

En los últimos años se han venido consolidando diversos asentamientos residenciales en ladera que han ido solucionando su esquema viario de forma particular, apoyándose en viales transversales al eje principal del municipio (Iparragirre- Labeaga- Ipeñarrieta), dirigiendo todo el tráfico a un mismo punto (Sorgin Zulo).

A esto hay que sumar la incidencia que los nuevos desarrollos residenciales propuestos en este documento y en particular, el aumento de tráfico que ellos generen, pueda tener sobre la red viaria municipal.

Todo ello plantea un problema de movilidad que requiere una respuesta adecuada, entendiéndose que ello debe realizarse desde la propuesta de las Normas Subsidiarias y que, dadas las circunstancias que concurren, es precisamente esta cuestión una de las fundamentales a considerar en este marco.

Por ello se proyectan diversos tramos de vial que unidos a los ya existentes, junto con actuaciones de modificación y adaptación al crecimiento previsto de la red existente, se crea un vial que recorre Urretxu de norte a sur, paralelo al eje principal del municipio y como alternativa a este. A la conformación de este nuevo vial se unen actuaciones de mejora en viales transversales existentes y creación de nuevas conexiones que mejoran la comunicación de la parte alta, más nueva, de Urretxu con el núcleo urbano preexistente.

Al trazado del bidegorri actual, se incluyen tramos complementarios propuestos desde Diputación que en algún tramo es coincidente con el viario urbano pero que en su práctica totalidad discurre junto al borde del río, potenciando el paseo existente y a su vez, ofreciendo una nueva alternativa a la movilidad urbana.

II.3.6.2.- Infraestructuras del transporte.

II.3.6.2.1.- *Red viaria general.*

Se distinguen tres tipologías de zonas en este marco:

- Carreteras.

Se definen como Vías Interurbanas los elementos estructurantes de mayor rango, trascendiendo de la escala municipal, independientemente de su titularidad, esto es, las carreteras a Legazpia, Azkoitia y Antzuola, así como los elementos necesarios para la interconexión de éstas y el acceso de las mismas a las áreas urbanas.

- Vías Urbanas Principales.

Corresponde al viario propio del Area Urbana, esto es a la red cuya competencia debe atribuirse fundamentalmente al municipio.

En el marco de la red viaria de carácter urbano municipal se define un eje principal que estructura el continuo edificado: el eje compuesto por la continuidad de las calles Iparragirre, Labeaga e Ipeñarrieta.

Paralelo a este y como consecuencia de las actuaciones que se han ido desarrollando durante la vigencia de las últimas Normas Subsidiarias entre el eje principal y el río Urola, existe en la actualidad un vial que partiendo del eje principal a la altura del área de Madaya, cruza con el vial que baja de la calle Nekolalde para conectar con el municipio de Zumarraga en la plaza Areizaga y termina conectando con el eje principal junto al área de Elizalde.

A su vez, constituyen parte de esta red viaria las calles que están unidas al eje principal transversalmente: los dos viales que suben al Parque Urbano de Santa Bárbara, uno desde la calle Nekolalde y el otro desde la iglesia Lourdesko Ama y el vial que desde Sorgin Zulo, sube a Mundo Mejor.

La falta de alternativas en la movilidad rodada en el conjunto del área urbana y la falta de mallado entre los viales que en la actualidad constituyen la denominada red viaria requieren una intervención que las presentes Normas Subsidiarias abordan proponiendo una solución concreta en relación con la ordenación general: un vial paralelo a la calle Iparragirre- Labeaga- Ipeñarrieta.

Para la obtención completa de dicha red es preciso realizar las siguientes intervenciones:

- Ejecución de una nueva entrada a Urretxu desde la GI-632, incorporando una nueva rotonda en la carretera principal que ordena tanto el acceso a Urretxu como el acceso a Legazpia.
- Desde este nuevo acceso se incorpora una nueva rotonda a la entrada de Mugitegi, conectando el nuevo acceso con el vial existente entre Irimo y Mugitegi y que pasa a ser el vial principal de acceso al municipio. De esta forma se elimina la carretera existente entre las vías de tren y el ámbito de Irimo.
- Ejecución de la modificación de la rotonda existente a la entrada de la calle Ipeñarrieta, dirigiendo el tráfico de entrada al municipio a su paso por Zumarraga. La calle Ipeñarrieta pasa a ser una calle de sentido único, salida de Urretxu y el aparcamiento situado junto al mismo se modifica.
- Ejecución de una nueva conexión de la calle Lilibaso con la carretera que sube al parque de Santa Barbara, al que se une mediante una rotonda junto a la Ikastola.
- Ejecución de un nuevo vial que partiendo del vial que une los ámbitos de Matxinporta II y Elizalde, se desarrolla por la parte superior de las viviendas de Santa Barbara y mejora el trazado del vial que va desde este punto hasta el ámbito de Basagasti.
- Sustitución del tramo en curva situado entre las viviendas de Santa Barbara y Altamira, rectificando su trazado.
- Ejecución de una acera junto al vial que sube hasta el barrio Mundo Mejor, concluyendo el desarrollo completo de la acera hasta el centro urbano de Urretxu.

Un aspecto adicional a considerar en relación con la red viaria es la dotación de aparcamiento, principalmente en las áreas urbanas centrales. Los objetivos de rehabilitación residencial del centro urbano y puesta en uso de la vivienda vacía, básicamente en el centro histórico y su entorno, y de revitalización e implementación del comercio, producen una demanda adicional a resolver.

Ante esta situación se plantea la necesidad de proponer desde las Normas Subsidiarias acciones que den lugar a una dotación de aparcamiento adecuada. En este sentido, se proponen dos nuevos parkings subterráneos situados uno en la ubicación actual del Lizeo y el otro bajo la gran plaza situada en Barrenkale. En los nuevos desarrollos se regula la posibilidad de ejecutar garajes subterráneos,

fundamentalmente dirigidos a residentes, a la vez que se posibilita asimismo la ordenación en el subsuelo del espacio público de plazas de garaje.

Por otra parte, se plantea dar adicionalmente respuesta en superficie a las necesidades de aparcamiento para lo cual se proyectarán plazas de aparcamientos en los nuevos tramos del vial proyectado y se plantea la definición mayoritaria de sentidos únicos de circulación en los viales, recuperando espacio para este fin.

Esta iniciativa coordinada con las políticas de tráfico, comercial y ambiental debe dar adecuada respuesta a la movilidad necesaria.

II.3.6.2.2.- *Red ferroviaria.*

En la actualidad tan sólo existen unas vías de ferrocarril pertenecientes a RENFE a la altura del área de Ipeñarrietako Industrigunea. No está prevista ninguna actuación ligada a ellas.

II.3.7.- **El sistema de espacios libres.**

Urretxu cuenta en la actualidad con una pieza fundamental catalogada como Parque Urbano de Santa Bárbara y que constituye el Sistema General de Espacios Libres principal del municipio. Se propone la ampliación de los límites del parque actual hasta una superficie total de 108.010m² (en la actualidad cuenta con una superficie de 38.973m²). El presente documento elimina el Parque Urbano recogido en las vigentes normas, un sistema general de espacios libres con una superficie de 26.400m² que no ha podido ser desarrollado por las dificultades que presenta la orografía.

Por otro lado, se ha creado otro parque rural junto al río, el espacio verde junto a la E.D.A.R., de mucha menor entidad, que si bien queda fuera del ámbito urbano, completa y sirve de complemento al paseo de ribera existente a lo largo de todo el municipio de Urretxu. Este ámbito cuenta con 14.957m² de superficie.

Por último, se ha de sumar al conjunto del sistema general de espacios libres en el núcleo urbano, el espacio verde de Matxinporta, situado junto a un área industrial y frente al nuevo crecimiento residencial previsto en Gurutze-Santu. Esta área cuenta con una superficie de 2.186m².

Todo esto supone un crecimiento en la dotación de sistema general de espacios libres de 59.780m² (se ha restado la superficie correspondiente al Parque Urbano eliminado). Esta dotación supone un estándar próximo a 8,35m² de espacios libres de sistema general por cada uno de los 7.159 habitantes previstos para el horizonte de referencia de las presentes normas, sin contar los sistemas generales de espacios libres existentes en el suelo urbano. Considerando la dotación mínima exigida por la vigente legislación del suelo (5m²/hab.), la superficie que hoy se dispone daría respuesta a la demanda de un crecimiento de población de cerca de 11.956 habitantes, superior a la que puede resultar en el supuesto de saturación de la oferta que se formula en las Normas Subsidiarias.

Al margen de estos Parques Rurales, se considera muy importante en orden a garantizar la calidad ambiental del municipio y la calidad de vida que el municipio puede ofrecer a sus vecinos, la incorporación de espacios libres dentro del ámbito urbano. Las Normas consolidan los espacios libres de carácter más urbano preexistentes: Parque de la Avenida, Plaza Gernikako Arbola, Plaza Goierri, Plaza Iparragirre, paseo de ribera, etc., y recoge un nuevo ámbitos como el situado en Matxinporta, que suma un total de 2.186 m² de superficie.

A estos espacios van a sumarse aquellos de nueva implantación que con carácter de sistemas locales se proyectan desde las Normas Subsidiarias: zonas verdes de los ámbitos de transformación residencial y de nuevo desarrollo, todos ellos en el centro urbano.

II.3.8.- El equipamiento comunitario.

Si bien en los últimos años, el Ayuntamiento ha realizado una importante labor en el campo de la adecuación de las dotaciones de equipamiento, los valores y el modelo social han cambiado también de forma sustancial. El envejecimiento de la población, el aumento del nivel de formación de las personas, el interés por el bienestar físico, el valor creciente del tiempo libre, etc tienen que ser tenidos en cuenta en los nuevos planteamientos urbanísticos. La situación que de ellos se deriva, plantea la necesidad de acometer en el marco de estas Normas Subsidiarias, una serie de actuaciones.

Dentro del Sistema General de Equipamiento Educativo, se prevé la renovación y ampliación de la Ikastola, incorporando el espacio correspondiente al Lizeo de forma que permite hacer viviendas, espacios de cesión y diversos equipamientos en su ubicación actual. Está prevista la ejecución de una nueva guardería dentro de la red pública de haur-eskola.

Se contempla la transformación y ampliación del centro escolar Gainzuri Ikastetxea situado en la calle Labeaga y la ampliación del Instituto situado junto a la carretera que lleva al parque de Santa Barbara. La ampliación de los límites del Instituto viene unida a la posibilidad de ampliación de las instalaciones actuales hasta en 1,5 la superficie construida consolidada.

A esto hay que sumar las instalaciones recogidas en el área de Hotel Urretxu, cuyo cambio de uso permite contar con nuevas instalaciones de equipamiento comunitario docente.

Se prevé la mejora de los Equipamientos Deportivos, mejorando y ampliando la zona deportiva situada en Pagoeta, así como la incorporación de nuevas instalaciones deportivas subterráneas en el espacio situado entre Gainzuri y el polideportivo. En la ubicación actual del Lizeo está prevista la ejecución de un frontón.

La red de Equipamiento Asistencial para mayores se completa con la ejecución de un nuevo Hogar del Jubilado en la ubicación actual del Lizeo. En el mismo sitio se prevé la ejecución de locales para jóvenes.

Junto a las viviendas de Santa Bárbara, en la parte superior, en el gran edificio sin uso definido existente en la actualidad, se prevé la implantación de un equipamiento de viviendas dotacionales.

La transformación del ámbito de Irimo incluye la creación de un Equipamiento, a determinar en el Plan Especial, dentro del edificio a conservar de Irimo, y un conjunto de viviendas dotacionales.

II.3.9.- Las infraestructuras de servicios urbanos.

II.3.9.1.- Red de Abastecimiento de Agua.

En la actualidad Urretxu cuenta con tres depósitos de abastecimiento de agua:

1. El depósito de Erratzu, con una capacidad de 1.600m³ y que recibe el agua a través del embalse de Barrendiola.
2. El depósito de Etxaburru, con una capacidad de 300m³ y que recibe el agua a través del embalse de Barrendiola.

3. El depósito de Irigoyen, con una capacidad de 1.000m³; este depósito recibe el agua directamente de los manantiales y actualmente se encuentra fuera de servicio, aunque su estado es bueno.

Tal como indican los servicios encargados del abastecimiento de agua en Urretxu, el consumo diario de Urretxu en la actualidad es de 1.100m³. Teniendo en cuenta la capacidad existente, se estima que los depósitos actuales podrían tener capacidad para abastecer a un municipio con el doble de la población actual, que es de 6.874 habitantes. Se prevé que en el período de vigencia de las presentes NN.SS. la población de Urretxu llegue hasta los 7.159 habitantes, muy por debajo de la capacidad prevista para los depósitos de agua (13.748 habitantes).

En principio, no resulta necesario efectuar propuesta alguna, excepto las de:

- Extremar las medidas de mantenimiento de las instalaciones, con objeto de optimizar su explotación durante la vida útil de las mismas.
- Ampliar la red de suministro a aquellas zonas en que se materialicen nuevos desarrollos programados en el planeamiento urbanístico.

II.3.9.2.- Red de Saneamiento.

Los municipios de Zumarraga, Legazpia y Urretxu vierten las aguas de saneamiento de fecales en la E.D.A.R. situada en el límite norte del municipio de Urretxu, junto al río. Partiendo de los datos que disponen en la propia estación, la media anual de caudal tratado a diario asciende a 6.000m³.

La E.D.A.R. está diseñada para tratar un máximo de 554m³/h de caudal, o lo que es lo mismo, 13.296m³/día de caudal, de lo que se deduce que podría tratar las aguas correspondientes al doble de la población actual de los municipios de Zumarraga, Legazpia y Urretxu, lo cual no se prevé en los próximos 8 años.

Por último, hay que tener en cuenta que parte del caudal que actualmente trata la E.D.A.R. proviene de la red de saneamiento unitario existente en parte de los tres municipios, red que está previsto sustituir poco a poco, reduciendo, de esta manera, el caudal de aguas que precisan ser tratadas.

En el Anexo 1 se adjunta una copia de la declaración firmada por la empresa "Aquagest, promoción técnica y financiera de abastecimientos de agua, s.a", que realiza la gestión de la red de distribución de agua potable y saneamiento del municipio de Urretxu, dando su conformidad a la solución de saneamiento recogida en el plan, por disponer esta de capacidad suficiente para la recogida y transporte de los vertidos generados..

II.3.9.3.- Suministro eléctrico.

En lo concerniente a esta infraestructura, se proponen la siguiente actuación:

- Sustitución en el conjunto de las áreas urbanas y urbanizables de las líneas aéreas existentes por otras que, proporcionando idéntico servicio, discurran de forma subterránea en zanjas y conducciones dispuestas al efecto, con objeto de retirar elementos con incidencia en el paisaje urbano.

II.3.9.4.- Suministro de gas.

No se advierten en la red de gas gestionada por Naturgas necesidades que requieran propuestas urbanísticas a contemplar en el presente documento que se limita consiguientemente a consolidar la red existente y a proponer de forma genérica su extensión puntual a las áreas de nueva urbanización.

II.3.9.5.- Red de telefonía.

En Urretxu dan servicio tanto Telefónica como Euskaltel. Se propone la consolidación de la red actual, cuya mejora e implementación se sugiere a la vez que se plantea su extensión a las áreas de nueva urbanización previstas.

II.3.9.6.- Residuos sólidos.

La recogida de residuos sólidos se realiza de forma mancomunada, planteándose consolidar tal situación, a la que se da respuesta final en el vertedero de Sasieta, fuera del término municipal de Urretxu.

II.3.10.- Las infraestructuras fluviales.

El Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco ha puesto de manifiesto que para el desarrollo de las actuaciones programadas en el planeamiento municipal será necesaria la conservación y/o restauración de los respectivos cauces y márgenes, y que debe tenerse en cuenta la apertura de cubriciones y remodelación de la estructura hidráulica, sin que sea posible realizar, en ningún caso, canalizaciones que modifiquen los cauces y sus márgenes.

Se prevé la eliminación de la cubrición del río junto al ámbito de Irimo.

II.4.- PROPUESTAS DE INTERVENCION POR AREAS.

Con el objeto de dotar de un orden al documento, las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, se han divide en áreas de intervención (A.I.).

Estas áreas constituyen así los ámbitos de referencia para la formulación de las Normas Urbanísticas Particulares, identificándose con un número correlativo y un nombre correspondiente a algún topónimo representativo.

Se describen en identifican a continuación las propuestas correspondientes a cada una de las áreas de intervención delimitadas.

AREAS DE INTERVENCION RESIDENCIAL (A.I.R.)

A.I.R. 1 – GURUTZE SANTU

En las NN.SS del 89, el ámbito que comprende a la nueva área residencial se correspondía fundamentalmente con el S.G.E.D.P:1. El ámbito propuesto modifica los límites del ámbito actual, adaptándose a las nuevas previsiones.

La superficie del área así delimitada es de 16.958 m².

Se prevé la completa transformación del ámbito, proyectando un nuevo desarrollo residencial a base de bloques de viviendas dispuestas en línea y de forma escalonada, adaptándose a la topografía del lugar.

Se han dispuesto un máximo total de 132 nuevas viviendas (80 libres, 26 tasadas y 26 v.p.o.).

La propuesta incluye la conexión del vial interno con la carretera existente de acceso a Urretxu que garantiza un correcto acceso rodado al nuevo aparcamiento que dispondrá de un mínimo de 64 plazas en superficie. Se disponen 19 plazas de aparcamiento en superficie más junto a este vial.

A.I.R. 2 .- ELIZALDE

El área, cuya extensión es de 21.973 m², es un área de reciente creación de la que se convalidan todos los aspectos recogidos en el Plan Parcial del Sector Elizalde.

A.I.R. 3 – BARRENKALE

Se prevé la reordenación de los usos y alineaciones de la planta baja del edificio existente situado en el nº7 y 9 de Barrenkale, reordenando el espacio público circundante.

Teniendo en cuenta la actuación prevista en el A.I.I.F. 1 Probalekua, la Actuación de la calle Barrenkale eliminaría el frente degradado hacia este espacio y el bidegorri de la planta baja, para así crear una fachada más acorde con la plaza que se pretende recuperar, adaptando para ello las alineaciones.

La superficie del ámbito así delimitado es de 903 m².

A.I.R. 4 – ELGEA.

Se prevé la sustitución de la edificación existente en el nº 42 y 44 de la calle Iparragirre, por una nueva edificación residencial.

La Actuación busca eliminar un taller y 4 viviendas existentes en Elgea para, reordenando el solar y manteniendo el perfil existente en las parcelas contiguas, dar continuidad a la alineación y perfil de las calles Iparragirre y Barrenkale, homogeneizando la densidad. La nueva ordenación residencial permite la construcción de un total de 27 viviendas aproximadamente, en lugar de las 4 existentes. Del total de viviendas alrededor de un 22,84% (unas 6) serán viviendas de protección oficial de régimen general y alrededor de un 77,16% (unas 21) viviendas de protección oficial de régimen tasado.

La superficie del ámbito así delimitado es de 1.133 m²

A.I.R. 5 – ALTAMIRA / SANTA BARBARA AUZOA

El área residencial de Santa Bárbara se sitúa por encima del área Elizalde.

Se prevé la total transformación del entorno de las viviendas del barrio Santa Barbara, proyectando un nuevo desarrollo residencial con 46 viviendas (31 libres, 10 tasadas y 10 v.p.o), unido a un nuevo trazado viario, consolidando las viviendas existentes en el ámbito, a excepción del caserío Altamira.

La superficie del área así delimitada es de 17.997m².

A.I.R. 6 – GUNE HISTORIKOA

En esta área se estará a lo dispuesto para el ámbito en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu que se encuentra actualmente en desarrollo.

Este Plan consolida fundamentalmente las características generales y ambientales del área y muy en particular de los espacios públicos: espacios libres y viarios.

El área, cuya extensión es de 18.653 m², se corresponde con la A.9 de las NN.SS. del 89.

A.I.R. 9 - LIZEOA

Se prevé la total transformación del ámbito en el que se sitúa actualmente el Lizeo, como consecuencia de su traslado al A.I.R. 16 Pagoeta I, para proyectar en él un nuevo desarrollo residencial.

Se ordena un gran bloque paralelo a la calle Labeaga del mismo perfil que las viviendas colindantes que en su parte trasera se escalona adaptándose a la altura de la calle trasera. Se ordenan un total de 102 nuevas viviendas aproximadamente, de las cuales 62 serán viviendas libres, 20 tasadas y 20 v.p.o.

El conjunto de la edificabilidad residencial de protección oficial se transfiere.

Este gran bloque albergará un número importante de distintos equipamientos en las plantas semisótano y planta baja.

La superficie del área así delimitada es de 6.192m².

A.I.R. 10 – MUNDO MEJOR AUZOA

Se consolidan las características generales y ambientales del área, tanto en lo que se refiere a la edificación existente como al resto de los espacios no ocupados por la edificación.

Se deberán completar los trabajos de urbanización del entorno de las viviendas; estos incluirán un vial de 5 m de ancho que conecta la carretera que sube a Santa Barbara con la calle que sube desde Basagasti y una acera de 2 m de ancho junto a este vial que sirve de acceso peatonal a las viviendas. Una vez finalizadas las obras de urbanización se cederán al Ayuntamiento los suelos públicos.

Se prevé la reurbanización del tramo del vial general incluido dentro del ámbito y que sirve de acceso al barrio, ampliando la sección del vial existente en la actualidad para así poder incluir una acera de 2m de ancho que permita continuar con la acera que viene desde Urretxu hasta Basagoiti y que en actualidad carece de continuidad hasta las viviendas de Mundo Mejor.

La superficie del área así delimitada es de 8.170 m².

A.I.R. 12 – LILIBASO

Se propone un área que se corresponde con el S.2 de las NN.SS del 89.

La superficie del área así delimitada es de 20.417 m².

De reciente creación, se trata de un área residencial con edificación de bajo desarrollo en el que se consolida la edificación existente.

El límite del ámbito se modifica, trasladando el espacio de cesión existente al ámbito A.I.R.16 Pagoeta I, de forma que permite edificar en los espacios libres actuales.

Se permite la ejecución de una planta de sótano más, hasta un máximo total de 3 plantas de sótano en cada una de las parcelas privadas registradas, respetando siempre las alineaciones de los sótanos existentes.

A.I.R. 13 – LABEAGA 50 / ORMAZABAL ETXEA

Se prevé la sustitución del edificio residencial situado en el nº 50 y el edificio situado detrás de las viviendas del nº 48 de la calle Labeaga. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle y que permiten incrementar el número de viviendas existentes.

Se ordenan un total de 40 viviendas aproximadamente, sustituyendo a las 6 existentes y las 8 que estaban previstas en el ámbito y que se trasladan al nuevo edificio. Del total de viviendas 32 serán viviendas libres, 4 tasadas y 4 de protección oficial.

El conjunto de la edificabilidad residencial de protección oficial se transfiere.

La superficie del área así delimitada es de 3.395 m².

A.I.R. 14 – LABEAGA 51 / RODRIGUEZ ETXEA

Se prevé la sustitución de la edificación existente en el nº 35 de la calle Labeaga, por una nueva edificación residencial.

La Actuación busca eliminar las 5 viviendas y anejos existentes en el área para, reordenando el solar y manteniendo el perfil existente en las parcelas contiguas, dar continuidad a la alineación y perfil de la calle Labeaga, homogeneizando la densidad, permitiendo hasta 33 viviendas libres aproximadamente, 28 viviendas más que las actuales. La unidad incluye la urbanización del entorno de las nuevas viviendas hasta la parte trasera de las viviendas de Madaya.

La superficie del área así delimitada es de 1.325 m².

A.I.R. 15 – ZULUETA

Actualmente el área de Pagoeta III está clasificada como suelo no urbanizable. Por su ubicación junto al suelo urbano, el desarrollo de los ámbitos colindantes y la consolidación de la edificación residencial dentro del ámbito, se propone clasificar el ámbito como suelo urbano no consolidado.

Se prevé la consolidación de las edificaciones existentes en las condiciones actuales y la cesión al Ayuntamiento tanto del vial existente situado en la parte alta del ámbito como del terreno suficiente para garantizar la ejecución en un futuro de un vial de 5 metros que una las dos carreteras que suben al parque de Santa Bárbara.

La superficie del área así delimitada es de 14.309m².

A.I.R. 16 – GAINZABAL

Actualmente el área de Pagoeta está clasificada dentro del suelo urbano como Sistema General de Equipamiento Docente.

Se prevé la completa transformación del ámbito, proyectando un nuevo desarrollo residencial unido a un nuevo trazado viario.

Se propone un nuevo vial que partiendo de la calle Lilibaso conecta con la carretera actual que baja de Santa Barbara.

Junto a este vial se proyecta una nueva ordenación residencial compuesta por 7 bloques de diversa configuración que albergan un total de 76 nuevas viviendas aproximadamente y la correspondiente urbanización del entorno. Del total de viviendas alrededor de 39 viviendas serán viviendas libres, 20 viviendas de protección oficial de régimen general y alrededor de 17 viviendas de protección oficial de régimen tasado.

La superficie del área así delimitada es de 15.404m².

A.I.R. 17 – LABEAGA 62 / URZELAI ETXEA

Se prevé la sustitución de los edificios residenciales situados en los nº 62-64. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle y que permite incrementar el número de viviendas existentes. Se consideran las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento urbanístico.

Se ordenan un total de 18 viviendas libres aproximadamente, sustituyendo a las 3 existentes.

La superficie del área así delimitada es de 1.448m².

A.I.R. 18 – PAGOETA / TXALETAK

Actualmente el área de Pagoeta II está clasificada como suelo no urbanizable. Por su ubicación junto al suelo urbano, el desarrollo de los ámbitos colindantes y la consolidación de la edificación residencial dentro del ámbito, se propone clasificar el ámbito como suelo urbano no consolidado.

Se prevé densificar el ámbito con la posibilidad de construir tres nuevas edificaciones con 6 viviendas libres, permitir el aumento en superficie construida y número de viviendas de las construcciones existentes y una mejora de la estructura viaria actual, con el fin de garantizar un buen servicio al conjunto de las unidades residenciales.

La superficie del área así delimitada es de 38.131m².

A.I.R. 19 – IPEÑARRIETA

Se prevé la sustitución del edificio dotacional de la calle Ipeñarrieta. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle.

Se sustituye el edificio dotacional por un edificio residencial de bloque en línea. En la parte trasera del nuevo edificio se proyecta un nuevo vial de 3 metros de sección que si bien tiene una finalidad peatonal, puede ser utilizado como vial rodado en caso de ser necesario.

Se ordenan un total de 20 viviendas aproximadamente. El total de viviendas serán viviendas de protección oficial de régimen general.

La superficie del área así delimitada es de 4.957m².

A.I.R. 20 – IPEÑARRIETA 40

Se prevé la sustitución del edificio residencial situado en el nº 40. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle y que permiten incrementar el número de viviendas existentes.

Se ordenan un total de 6 viviendas libres aproximadamente, sustituyendo a las 4 existentes.

La superficie del área así delimitada es de 265m².

AREAS DE INTERVENCION INDUSTRIAL (A.I.I.)

A.I.I. 1 – SAGASTITXIPI INDUSTRIGUNEA

Esta área industrial se encuentra situado en el extremo norte del área urbana de Urretxu, en una ladera de fuerte pendiente.

En este ámbito se propone la consolidación del desarrollo industrial existente y la promoción de la reurbanización del área, mejorando las características del vial existente e incorporando un nuevo acceso.

La superficie del ámbito así delimitado es de 18.740 m².

A.I.I. 2 - MATXINPORTA INDUSTRIGUNEA

Situado entre la calle Matxinporta y el río Urola, se propone consolidar la edificación industrial existente.

El área precisa de una nueva urbanización que delimite físicamente el suelo público y la parcela privada.

La superficie del área así delimitada es de 12.455 m².

A.I.I. 3 – MUGITEGI INDUSTRIGUNEA

Se convalidan, con las puntualizaciones que se expresan a continuación las determinaciones del "Expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Urretxu. Sector S-3", con aprobación definitiva de 12 de Mayo de 1.992.

El citado expediente permitía una superficie máxima de parcela industrial de 34.120m², tal como se ha desarrollado, una superficie máxima de edificación industrial de 59.180 m² y un número máximo de 2 plantas por cada elemento edificatorio, de acuerdo a una sección tipo. La edificabilidad máxima establecida no permitía la ejecución de 2 plantas en el conjunto de elementos edificatorios.

Con las presentes NN.SS. se aumenta la superficie máxima de edificación industrial de forma que se permite la división de cada parcela en planta baja y primera o entreplanta, dentro del perfil existente, quedando la nueva planta vinculada a la actividad principal.

Se consolida el uso industrial común recogido en el Expediente de Modificación Puntual y se introduce una variante: en caso de sustitución, se pretende transformar la primera línea de edificación industrial, la más próxima al área de Irmo, para destinarlo a un uso industrial especial, más acorde con el desarrollo residencial previsto en la citada área.

La superficie del área así delimitada es de 99.104 m².

A.I.I. 4 – KAMINPE INDUSTRIGUNEA

Ubicado en el extremo sur del municipio. La superficie del área así delimitada es de 32.301 m².

Constituye una parte importante del tejido industrial de Urretxu, por su extensión y porque se trata de uno de los últimos ejemplos de gran empresa que caracterizaron la industria del municipio en décadas anteriores.

El ámbito delimitado se corresponde con el A.29 de las NN.SS del 89.

Se consolidan tanto la edificación como la urbanización existente.

En caso de cesar esta actividad, debe procederse de forma inmediata a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, con el fin de clasificar nuevamente la totalidad de los terrenos dedicados a esa actividad, planteándose en esa modificación la densidad de uso, usos complementarios, así como el sistema de actuación.

A.I.I. 5 – IRIMO

Se trata de un Área de Intervención Urbanística situada en el límite sur del área urbana de Urretxu. Está considerado como parte del tejido industrial de Urretxu e incluye una zona residencial que actualmente está consolidada (Aparicio). El conjunto del ámbito presenta en la actualidad un estado de abandono progresivo con índices de degradación cada vez más acusados.

Debe sus clasificación al uso industrial actual, por lo que en caso de cesar esta actividad, debe procederse de forma inmediata a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, con el fin de calificar nuevamente la totalidad de los terrenos dedicados a esa actividad, planteándose en esa modificación la densidad de uso, usos complementarios, así como el sistema de actuación.

Si bien se remite la ordenación del área a la redacción y tramitación de una modificación puntual de normas, se establecen unas determinaciones estructurantes mínimas para la redacción del citado documento:

- Se derribará la práctica totalidad de la edificación existente en el ámbito, a excepción del edificio de oficinas y la fachada sureste de Irimo (representado en el gráfico 1), que deberá mantenerse como elemento característico del nuevo desarrollo propuesto.
- Teniendo en cuenta las modificaciones realizadas en la carretera interurbana, se estudiará la transformación total del actual acceso sur al municipio mediante una rotonda que conectaría la carretera, por un lado, con una nueva rotonda situada en Mugitegi y por el otro lado con la rotonda existente de Aparicio.

Esta intervención modificaría sustancialmente el acceso actual a Urretxu, trasladando el tráfico interno de acceso al municipio al vial situado en Mugitegi. La Modificación Puntual definirá este vial de forma que resuelva tanto el tráfico fluido de acceso a Urretxu, como el tráfico de acceso al polígono industrial y sus operaciones de carga y descarga, así como el acceso al nuevo desarrollo recogido en el área de Irimo. Además, la solución técnica del mismo, deberá garantizar unos niveles de ruido y molestias compatibles con el uso al que se quiere dotar a esta área.

- La Modificación Puntual deberá resolver la conexión rodada entre la calle Ipeñarrieta y el nuevo desarrollo propuesto en todo el conjunto del ámbito, así como la relación de este con las vías de tren existentes.

Se eliminará el viario paralelo al tren, liberando esta zona en previsión de un soterramiento de las vías y para establecer una relación permeable con Zumarraga.

- La Modificación Puntual deberá incluir un Estudio específico de Ruido en la nueva ordenación pormenorizada propuesta de forma que en ningún caso se superen los límites máximos de ruido establecidos para cada uso permitido.
- La Modificación Puntual deberá incluir un Estudio Ambiental del ámbito.
- Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero.
- Dominio Público Hidráulico: Al tratarse de un área urbanística atravesada por curso fluvial o límite a ella, deberá atender a las determinaciones normativas del PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV. Cabe destacar la conveniencia de mantener la permeabilidad faunística de las regatas, favoreciendo la continuidad del cauce, vegetación asociada así como los taludes naturales del cauce.

Para toda nueva edificación, en las márgenes de los ámbitos desarrollados los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público será de 10m

Al tratarse de un área urbanística afectada por las avenidas de inundación de 500 años de periodo de retorno, deberán cumplir los "Criterios de Uso del Suelo en función de su grado de inundabilidad" del Gobierno Vasco.

Previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, deberán contar con las autorizaciones de la Administración Hidráulica que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuencas Cantábricas Orientales de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.
- Se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos que puedan ser un primer paso en la recuperación de la calidad ecológica de las riberas. Estos proyectos de recuperación deberán contemplar la revegetación de la ribera con técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que forman parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.
- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todo caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al

organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

La superficie del área así delimitada es de 74.442m².

AREAS DE INTERVENCION TERCIARIA (A.I.T.)

A.I.T. 1 – LIZEOA II

Se prevé la modificación de la configuración edificatoria del ámbito, a fin de liberar la parte delantera, actualmente ocupada por la edificación, trasladándola a la parte interior, contra el terreno que soporta la calle Labeaga. De este modo, se genera una edificación que, a base de escalonamientos, genera una sucesión de plazas a distintos niveles que resuelven la conexión entre la calle Labeaga (en la parte alta) con en nivel del bidegorri y la plaza del Liceo (en la parte baja), quedando así disconforme con el planeamiento urbanístico el edificio existente.

Dentro de la parcela, se mantiene la edificabilidad máxima existente, modificando las alineaciones y rasantes actuales con el fin de adaptar la edificación al nuevo entorno del Lizeo.

La edificación albergará distintos equipamientos en las plantas semisótano -2 y semisótano -1.

La superficie del área así delimitada es de 1.152m².

SECTOR INDUSTRIAL (S.I.)

S.I. 1 – GERRA INDUSTRIGUNEA

Se trata de un Sector Industrial situado en el límite norte del área urbana de Urretxu.

Es un ámbito industrial nuevo que unido al A.I. industrial consolidado Sagastitxipi completa un continuo industrial al norte del municipio de Urretxu.

Si bien se remite la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Parcial que incorpore necesariamente la definición de las condiciones de accesibilidad del ámbito, concretamente la conexión y la distancia de separación de las edificaciones respecto del vial, viendo las características orográficas del área se prevé la ordenación de dos filas de pabellones de fondo variable situados junto a dos viales ordenados a distintas alturas que se adaptan a la topografía del lugar. La propuesta incluye la conexión del vial interno con la carretera existente de acceso a Urretxu que garantice una correcta maniobrabilidad de los vehículos pesados.

La superficie del área delimitada es de 9.126 m².

AREAS DE INTERVENCION DE EQUIPAMIENTO (A.I.E.)

A.I.E. 1 – GAINZURI / PATIOAK

Se incluye una propuesta de intervención que amplía la superficie para espacio de juegos en planta sótano y semisótano de una parcela situada dentro de los límites del equipamiento escolar.

La superficie del área así delimitada es de 1.890 m².

A.I.E. 2 – GAINZURI

Consolidación de la dotación de Equipamiento existente con una modificación sustancial de sus instalaciones y entorno, para adaptarlos a las necesidades actuales y poder ofrecer así un mejor servicio. Se mantiene la parte del colegio Gainzuri próximo a la carretera que sube a Santa Bárbara y se conserva el edificio de las monjas. La superficie construida del conjunto se amplía de forma significativa.

La superficie del área así delimitada es de 9.820 m².

A.I.E. 3 - KIROLDEGIA

Si bien se consolida la dotación de Equipamiento deportivo tal como existe, las modificaciones introducidas en el área de Pagoeta repercuten en los límites del ámbito deportivo de forma sustancial, lo que obliga a una completa transformación del ámbito.

La superficie del área así delimitada es de 11.367 m².

A.I.E. 4 – IKASTOLA

Se prevé la completa transformación del ámbito modificando la Ikastola existente y derribando el volumen del convento.

Se amplían y modifican las actuales instalaciones de la Ikastola Lourdesko Ama, que ahora incluiría las instalaciones del Lizeo.

La superficie del área así delimitada es de 9.889 m².

A.I.E. 5 – PAGOETA / ELIZA

La propuesta incluye el derribo del convento de los Pasionistas existente y la construcción de un anexo de planta baja, primera y segunda, junto a la iglesia que se mantiene.

La superficie del área así delimitada es de 932 m².

A.I.E. 6 – SANTA BARBARA AUZOA / GOIZ EDER EDIFIZIOA

Actualmente el área de Santa Bárbara está clasificada dentro del suelo no urbanizable. Dentro del ámbito se sitúa una gran construcción de hormigón en estado de abandono y sin un uso definido.

La propuesta tiene como fin la recuperación de la citada construcción para un uso de equipamiento comunitario, tal como vivienda pública en régimen de alquiler u otro servicio público que el Ayuntamiento establezca. En cualquier caso, el proyecto deberá resolver los accesos tanto rodados como peatonales al edificio desde las viviendas de Santa Bárbara.

Los anexos a esta gran edificación se consideran disconformes con la ordenación.

La superficie del área así delimitada es de 1.528 m².

A.I.E. 7 – PAGOETA / HOTELA

Actualmente el área está calificada como de uso terciaria según las determinaciones de la "Modificación de Elementos de Normas Subsidiarias S.4. Hotel Urretxu" y su posterior desarrollo por el "Plan Parcial S.4 – Hotel Urretxu", con aprobación definitiva de Septiembre de 2.001.

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

La superficie del área así delimitada es de 10.323 m².

A.I.E. 8 INSTITUTOA

Se prevé la ampliación del Instituto situado junto a la carretera que lleva al parque de Santa Barbara. La ampliación de los límites del Instituto viene unida a la posibilidad de ampliación de las instalaciones actuales hasta en 1,5 la superficie construida consolidada.

Actualmente el área está clasificada como suelo no urbanizable y una parte de la misma tiene la calificación de equipamiento comunitario docente. Se propone la integración en la trama urbana del conjunto del ámbito clasificado como urbanizable, con el uso de equipamiento comunitario docente.

La superficie del área así delimitada es de 39.435m².

A.I.E. 9 SANTAKUTZ

La parcela del Hotel Rural y restaurante SantaKutz está situada dentro del suelo no urbanizable en la categoría global de Agroganadera.

Se prevé la ampliación de la edificación actual con el fin de aumentar el abanico de servicios hosteleros que ofrece actualmente el establecimiento. De esta forma se podría materializar una oferta de servicios de los que Urretxu carece en la actualidad. Se entiende, por tanto, que su ampliación responde a una necesidad municipal de interés general.

Se permite la ampliación del edificio actual hasta un máximo de 1.800m²(t) de edificabilidad total (suma de la edificabilidad consolidada y la ampliación permitida).

La parcela queda englobada en el Sistema General de Equipamiento Privado destinado a uso terciario hotelero y de hostelería «S.G.E.P-9». La ejecución de las nuevas instalaciones se realizará mediante una actuación aislada «A.A-A.I.E. 9»

La superficie del área así delimitada es de 17.127m².

AREAS DE INTERVENCION DE INFRAESTRUCTURA (A.I.IF.)

A.I.IF. 1 – PROBALEKUA

Se propone la ejecución de un aparcamiento de vehículos, dos plantas bajo rasante de la plaza pública que actualmente se emplea como aparcamiento, de forma que se eliminen los vehículos de la superficie de la plaza y pueda ser empleado realmente como un espacio público.

Se prevé un vial de 5m de ancho, pegado a la fachada del frontón, que permita la comunicación rodada entre el vial perimetral del casco histórico y el barrio de San Martín, permitiendo la salida de vehículos hacia Zumarraga.

El vial y bidegorri existentes se mantienen con el trazado actual.

La superficie del área así delimitada es de 3.117 m².

A.I.IF. 2 – PAGOETA / BIDEAK

Las modificaciones introducidas en el ámbito deportivo y residencial de Pagoeta se completan con una reestructuración de los viales y aparcamientos del entorno.

La superficie del área así delimitada es de 14.076 m².

A.I.IF. 3 – PAGOETA / ELIZA INGURUA

Se prevé la reurbanización del entorno de la Iglesia para así adaptarse a las modificaciones propuestas.

La superficie del área así delimitada es de 2.647 m².

A.I.IF. 4 – IPEÑARRIETA / BIDEAK

Se propone la reurbanización de la totalidad del suelo público incluido dentro de los límites del Área de Intervención. La reurbanización prevé descubrir el tramo del río dentro del ámbito que actualmente está cubierto, reordenación de la trama viaria y aparcamientos, estrechamiento y transformación a sentido único de la calle Ipeñarrieta y renovación de las aceras.

La superficie del área así delimitada es de 14.105 m².

A.I.IF. 5 - ESPACIO VERDE EDAR

El área está clasificada dentro del suelo no urbanizable.

La propuesta tiene como fin la creación de un nuevo espacio libre que unido a los espacios libres situados en suelo urbano y al bidegorri que transcurre junto al río, cree un conjunto de espacios de recreo para el conjunto de los habitantes de Urretxu.

La superficie del área así delimitada es de 14.957 m².

A.I.IF. 6 - ESPACIO VERDE MATXINPORTA

Actualmente el área está clasificada dentro del suelo urbano.

La propuesta tiene como fin la creación de un nuevo espacio libre que unido a los espacios libres situados en suelo urbano y al bidegorri que transcurre junto al río, cree un conjunto de espacios de recreo para el conjunto de los habitantes de Urretxu.

La superficie del área así delimitada es de 2.186 m².

A.I.IF. 7 SANTA BARBARA PARKE URBANOA

Urretxu cuenta en la actualidad con una pieza fundamental catalogada como Parque Urbano de Santa Bárbara y que constituye el Sistema General de Espacios Libres principal del municipio. Se propone la ampliación de los límites del parque actual hasta una superficie total de 108.010 m². Esta ampliación viene unida a la necesidad de ejecutar un nuevo camino dentro del parque, de unos 6 m de sección, que una la parte baja del mismo, junto a la curva cerrada que sube hasta Santa Bárbara, con el camino que baja de Santa Bárbara hacia la carretera de Descarga.

El área está clasificada dentro del suelo no urbanizable.

II.5.-DESARROLLO Y EJECUCION DEL PROYECTO

II.5.1.- Introducción.

Las previsiones de ordenación propiamente dichas, establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, han de ser complementadas mediante aquellas otras que resulten necesarias para posibilitar su desarrollo y ejecución. Estas últimas resultan imprescindibles para la materialización de aquellas.

Entre ellas, merecen especial atención las propuestas referidas a las diversas cuestiones que se citan a continuación:

- Clasificación del suelo.
- Asignación y distribución de la edificabilidad.
- Criterios referidos a la determinación de la ordenación pormenorizada.
- Criterios referidos a la ejecución del planeamiento.

Además, previamente a la exposición de las propuestas planteadas a ese respecto, también requieren algún que otro comentario estas otras dos cuestiones: la delimitación del conjunto del entorno urbano del municipio en Areas de Intervención, y la problemática de la coordinación con los municipios limítrofes.

II.5.2.- Las Areas de Intervención.

Con el fin de posibilitar una clara y sistemática expresión del contenido de las Normas Subsidiarias, procede integrar el conjunto de las actuaciones del área urbana en ámbitos denominados Areas de Intervención – A.I.-. Las actuaciones en suelo urbanizable se integran en Sectores – S -.

Se trata, en definitiva, de ámbitos territoriales autónomos objeto de un tratamiento urbanístico diferenciado, delimitados en atención a la consideración conjunta de, fundamentalmente, los criterios que las propias Normas Subsidiarias plantean en cada caso en cuanto a las siguientes cuestiones:

- Consolidación o no del régimen urbanístico preexistente.
- Clasificación urbanística de los terrenos afectados.

- Calificación global de dichos terrenos.
- Previsiones de desarrollo y ejecución de las propuestas que se planteen.

En atención a esas circunstancias, el presente proyecto delimita y diferencia en el conjunto del municipio de Urretxu un total de 22 ámbitos.

Todas ellas están delimitadas en, entre otros, el plano "II.4", y su relación es la siguiente:

<u>A.I.R. 1 -</u>	GURUTZE SANTU
<u>A.I.R. 2 -</u>	ELIZALDE
<u>A.I.R. 3 -</u>	BARRENKALE
<u>A.I.R. 4 -</u>	ELGEA
<u>A.I.R. 5 -</u>	ALTAMIRA / SANTA BARBARA AUZOA
<u>A.I.R. 6 -</u>	GUNE HISTORIKOA
<u>A.I.R. 9 -</u>	LIZEOA
<u>A.I.R. 10 -</u>	MUNDO MEJOR AUZOA
<u>A.I.R. 12 -</u>	LILIBASO
<u>A.I.R. 13 -</u>	LABEAGA 50 / ORMAZABAL ETXEA
<u>A.I.R. 14 -</u>	LABEAGA 51 / RODRIGUEZ ETXEA
<u>A.I.R. 15 -</u>	ZULUETA
<u>A.I.R. 16 -</u>	GAINZABAL.
<u>A.I.R. 17 -</u>	LABEAGA 62 / URZELAI ETXEA
<u>A.I.R. 18 -</u>	PAGOETA / TXALETAK
<u>A.I.R. 19 -</u>	IPENARRIETA
<u>A.I.R. 20 -</u>	IPENARRIETA 40
<u>A.I.I. 1 -</u>	SAGASTITXIPI INDUSTRIGUNEA
<u>A.I.I. 2 -</u>	MATXINPORTA INDUSTRIGUNEA
<u>A.I.I. 3 -</u>	MUGITEGI INDUSTRIGUNEA
<u>A.I.I. 4 -</u>	KAMINPE INDUSTRIGUNEA
<u>A.I.I. 5 -</u>	IRIMO
<u>A.I.T. 1 -</u>	LIZEOA II
<u>S.I. 1 -</u>	GERRA INDUSTRIGUNEA.
<u>A.I.E. 1 -</u>	GAINZURI / PATIOAK
<u>A.I.E. 2 -</u>	GAINZURI
<u>A.I.E. 3 -</u>	KIROLDEGIA
<u>A.I.E. 4 -</u>	IKASTOLA
<u>A.I.E. 5 -</u>	PAGOETA / ELIZA
<u>A.I.E. 6 -</u>	SANTA BARBARA AUZOA / GOIZ EDER EDIFIZIOA
<u>A.I.E. 7 -</u>	PAGOETA / HOTELA
<u>A.I.E. 8 -</u>	INSTITUTOA
<u>A.I.E. 9 -</u>	SANTAKUTZ
<u>A.I.IF. 1 -</u>	PROBALEKUA
<u>A.I.IF. 2 -</u>	PAGOETA / BIDEAK
<u>A.I.IF. 3 -</u>	PAGOETA / ELIZA INGURUA
<u>A.I.IF. 4 -</u>	IPENARRIETA / BIDEAK
<u>A.I.IF. 5 -</u>	ESPACIO VERDE EDAR
<u>A.I.IF. 6 -</u>	ESPACIO VERDE MATXINPORTA
<u>A.I.IF. 7 -</u>	SANTA BARBARA PARKE URBANOA.

Para su identificación se ha utilizado básicamente, un dígito, designándose adicionalmente un topónimo a cada una de ellas.

II.5.3.- **Coordinación con los municipios limítrofes.**

Con carácter general, y sin perjuicio de matices de orden diverso contemplados en la legislación urbanística, el conjunto de terrenos integrados en un mismo término municipal constituye el ámbito de unas Normas Subsidiarias de planeamiento, sin que los efectos derivados de su aprobación – ejecutividad, obligatoriedad, etc.- puedan extenderse a otros Municipios.

Ahora bien, la propia realidad del territorio, en cuanto que un todo continuo, resulta en muchos casos difícil de sujetar y encasillar en algo, en ocasiones, tan rígido y cerrado como las fronteras administrativas de un Municipio u otro.

De ahí la importancia de los instrumentos de ordenación del territorio y en particular de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes Territoriales Parciales, cuyas decisiones y propuestas trascienden a esas fronteras municipales.

Pero en todo caso, sin perjuicio de la preceptiva adecuación a las propuestas contenidas en esos instrumentos, tanto la determinación de la ordenación urbanística de los bordes de los términos municipales como la ejecución de las previsiones correspondientes resulta, en muchos casos, problemática y conflictiva, y requiere actitudes de coordinación y colaboración por parte de las diversas Corporaciones municipales afectadas en cada caso.

En esta ocasión, los terrenos integrados en el término municipal de Urretxu constituyen el marco de referencia de este proyecto, sin que, como se ha indicado, los efectos derivados de su aprobación puedan extenderse más allá del mismo.

Ahora bien, su colindancia con los municipios de Zumarraga, Legazpia y Antzuola hace necesaria la comentada actitud de coordinación y colaboración entre las correspondientes Corporaciones.

Así, sin perjuicio de que también con los demás municipios deba actuarse del mismo modo, esa actitud resulta imprescindible con el municipio de Zumarraga para el desarrollo de las Areas que lindan con dicho municipio. Más aún cuando el citado municipio se encuentra redactando en estos momentos sus propias Normas Subsidiarias.

En principio y teniendo en cuenta que las actuaciones previstas para el municipio de Urretxu se concentran en la ladera opuesta al municipio de Zumarraga, no se prevé ninguna incidencia directa de estas actuaciones sobre dicho municipio.

Por otro lado, una vez analizados los objetivos establecidos en las Normas Subsidiarias de Zumarraga y valorando la medida en que dichos objetivos inciden en el municipio de Urretxu, se concluye:

- De todas las actuaciones previstas en el municipio de Zumarraga, la regeneración y recalificación del espacio comprendido entre la estación de RENFE, el ambulatorio y la comisaría de la Ertzaintza es la única que en principio afectaría directamente al municipio de Urretxu.
- Teniendo en cuenta la indefinición actual de dicha actuación a expensas de la participación de otros agentes y la previsión de desarrollo para un periodo a medio o a largo plazo, resulta imposible cuantificar la incidencia que dicha intervención puede tener sobre el municipio de Urretxu ni prever actuación alguna.

- Por tanto, en la revisión de este documento no se ha previsto ninguna actuación en el Area colindante a la estación de Zumarraga que pudiera hipotecar futuros desarrollos. Se mantiene dicha Area como aparcamiento a la espera de que una vez definida la actuación prevista para Zumarraga se pueda, desde una modificación de las Normas Subsidiarias, adaptar dicha Area a las nuevas necesidades generadas (equipamiento de transportes, un nuevo vial, etc.).

II.5.4.- Clasificación del suelo.

En atención a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, el presente proyecto clasifica los terrenos del término municipal de Urretxu en las siguientes clases de suelo: urbano –consolidado y no consolidado-, urbanizable-sectorizado y no sectorizado- y no urbanizable.

Las razones que justifican esa propuesta de clasificación urbanística del suelo son concretamente las siguientes:

A.- Suelo Urbano.

Se clasifican de este modo los terrenos que, en atención a su actual realidad física y urbanística, tanto en lo referente a las condiciones de urbanización como de edificación de los mismos, reúnen los requisitos establecidos al respecto en la comentada legislación.

La superficie total de los terrenos así clasificados es de 696.269 m².

En todo caso, en atención a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, se clasificarán como urbanos los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente, que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

- Que los terrenos estén dotados de acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.
- Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento proponga para ellos.

Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado.

Integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente.

- Suelo urbano no consolidado.

Comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- Carecer de urbanización consolidada por:
 - No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.
 - Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.
- Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

B.- Suelo No Urbanizable.

La clasificación como suelo no urbanizable se efectuará aplicando los siguientes criterios:

- Improcedencia de la transformación urbanística de los terrenos:
 - cuando estén sometidos a un régimen específico de protección en virtud de cualquier instrumento de ordenación del territorio, o por efecto directo de la aplicación de la legislación sectorial, o en razón de que la ordenación urbanística les otorgue tal calificación por su valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
 - Cuando estén sujetos por la legislación sectorial a la prohibición de transformación urbanística para la protección o la policía de elementos de dominio público.
 - Cuando la transformación urbanística provoque o no elimine riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en especial de catástrofe.
 - Cuando resulte necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano:
 - Los terrenos en que concurren las características que hagan necesario o conveniente el mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico.
 - Los terrenos en que concurren especiales exigencias de fomento del sector económico primario local, especialmente en aquellos municipios donde existan reconocidas indicaciones geográficas o denominaciones de origen que justifiquen su vinculación al sector primario.

La superficie total de esos terrenos es de 6.964.800 m².

C.- Suelo Urbanizable.

Se clasifican de este modo los terrenos que no estando integrados en trama urbana ni siendo aún integrables en ellas, se consideren idóneos para servir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos y en todo caso, los que no sean adscritos por el planeamiento general a las clases de suelo no urbanizable y urbano.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel terreno incluido en los sectores que el plan general o el plan de sectorización delimiten para la formulación del correspondiente plan parcial.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que, aun habiendo sido clasificados como urbanizables, no se encuentren incluidos en ningún sector por el plan general o, en su caso, por el plan de sectorización.

La superficie total de esos terrenos es de 48.561 m².

II.5.5.- Criterios referidos a la asignación y determinación de la edificabilidad.

II.5.5.1.- El concepto de edificabilidad y sus diversas acepciones.

Los numerosos matices y condicionantes que, hoy día y en el ámbito del urbanismo, inciden en el concepto de edificabilidad justifican, cuando menos, una breve clarificación de la terminología correspondiente.

Con ese fin, en atención a los criterios establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el presente proyecto, merecen especial atención los siguientes conceptos:

A.- Edificabilidad Física.

Es la totalidad del techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante. Se identifica y expresa en m²(t) -superficie de techo-.

B.- Edificabilidad Urbanística.

Es la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo una vez descontados los equipamientos y dotaciones públicas. Se identifica y expresa en m²(t) -superficie de techo-.

C.- Edificabilidad Ponderada.

Es la suma de los productos de las superficies de cada uso por el «coeficiente de ponderación» que le corresponde. El coeficiente expresa la proporción del valor de repercusión de suelo urbanizado de cada uso con respecto al mismo valor de repercusión del uso característico del ámbito considerado.

D.- Edificabilidad Media.

Es el cociente entre la edificabilidad ponderada y la superficie del ámbito incluidos sistemas generales a excepción de aquellos preexistentes que se consolidan.

En Suelo Urbano y Urbanizable, a efectos de cómputo de la edificabilidad urbanística, se adoptarán los siguientes criterios:

- Se considerará como edificabilidad urbanística, la edificabilidad asignada a las parcelas «a», residenciales, «b», de actividades económicas, y «g», de equipamiento comunitario si éste es privado.

- Se considerarán carentes de edificabilidad urbanística, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público calificados como sistemas de comunicaciones, espacios libres, centros de equipamiento comunitario, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

II.5.5.2.- Criterios de determinación de la edificabilidad.

El régimen de asignación y distribución de la edificabilidad urbanística en el suelo urbano se ajustará a los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose el mismo a los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidas en dicha legislación.

La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación.

La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la edificabilidad tanto sobre rasante como bajo rasante.

La regulación indirecta de la edificabilidad física sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Áreas clasificadas como suelo urbano. La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación de la edificabilidad física asignada, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística.

En los casos en los que la edificabilidad física se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas, –alturas y perfil de edificación–, se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en las presentes NN.SS.

Cuando la edificabilidad física asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas, –superficie de techo construible y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación–, se entenderá que la edificabilidad física máxima autorizada es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquellas que resulten más restrictivas.

Se entenderá en todo caso que la edificabilidad física asignada a las parcelas destinadas a usos de Equipamiento Comunitario con carácter de sistema general o sistema local de titularidad pública no constituye una determinación de ordenación estructural.

Previa causa justificada, atendiendo a las características y alcance de las edificaciones o ampliaciones propuestas, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento de la edificabilidad física asignada a estas parcelas destinadas a usos de Equipamiento Comunitario, hasta un 100% de la edificabilidad física existente, previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle que regule las condiciones de implantación de la edificación, en lo que respecta a la determinación de sus alineaciones, rasantes y ordenación de los volúmenes resultantes.

A efectos del cálculo de estándares de vivienda protegida, se ha tenido en cuenta la edificabilidad física total de uso residencial sobre rasante, a excepción de la superficie construida de vuelos de uso residencial.

II.5.5.3.- Régimen de distribución y asignación de la edificabilidad en suelo urbano.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, la totalidad de las actuaciones previstas en suelo urbano se integran en actuaciones integradas, actuaciones rotacionales, actuaciones aisladas y actuaciones de sistema general.

Cada una de esas actuaciones se corresponde con Areas de Intervención diferenciada y que han de ser objeto de planeamiento de desarrollo, también diferenciado.

A los efectos de la distribución de las edificabilidades previstas en cada una de esas actuaciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. Con ese fin, el presente proyecto define las determinaciones necesarias para la futura distribución y asignación de la edificabilidad urbanística y media prevista en cada caso tanto entre los propietarios de los terrenos afectados, como entre estos y el Ayuntamiento. Esas determinaciones son concretamente las siguientes:

- Superficie de cada ámbito. Dicha superficie se corresponde en cada caso con la superficie total del Area de Intervención afectada.
- Tipologías de uso y edificación características de cada ámbito. Se identifica como tal la tipología predominante en cada una de ellas.
- Edificabilidad media de cada ámbito.

Para el cálculo de la edificabilidad media se han considerado los siguientes coeficientes de ponderación:

VIVIENDA LIBRE: 1
VIVIENDA DE PROTECCIÓN: 0,372
VIVIENDA TASADA: 0,631
PLAZA DE GARAJE: 0,228
LOCAL COMERCIAL: 0,380
PABELLON INDUSTRIAL: 0,238

Todas esas determinaciones se reflejan en el cuadro que se expone a continuación.

DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACION INTEGRADA	SUPEFICIE AMBITO	EDIFICABILIDAD URBANISTICA (m ²)		COEFICIENTE PONDERACION	EDIFICABILIDA PONDERADA (m ² (p))	EDIFICABILIDAD MEDIA (m ² (p)/m ² (s))
A.I.R. 1 GURUTZE SANTU	16.958 m ²	VPO TASADA LIBRE GARAJE	2.843,52 2.843,52 8.530,56 7.979,00	0,372 0,631 1,000 0,228	1.057,79 1.794,26 8.530,56 1.819,21 13.201,82	0,779
A.I.R. 5 ALTAMIRA SANTA BARBARA AUZOA	17.997 m ²	VPO TASADA LIBRE GARAJE	1.113,78 1.113,78 3.341,35 2.685,93	0,372 0,631 1,000 0,228	414,33 702,80 3.341,35 612,39 5.070,87	0,282
A.I.R. 9 LIZEOA	6.192 m ²	VPO TASADA LIBRE GARAJE	2.198,08 2.198,08 6.594,24 10.645,95	0,372 0,631 1,000 0,228	817,69 1.386,99 6.594,24 2.427,28 11.226,20	1,813
A.I.R. 13 LABEAGA 50 ORMAZABAL ETXEA	3.395 m ²	VPO TASADA LIBRE GARAJE COMER.	474,37 474,37 3.394,12 2.471,16 479,01	0,372 0,631 1,000 0,228 0,380	176,47 299,33 3.394,12 563,42 182,02 4.615,36	1,359
A.I.R. 16 GAINZABAL	15.404 m ²	VPO TASADA LIBRE GARAJE	2.151,99 1.919,42 4.198,79 3.428,80	0,372 0,631 1,000 0,228	800,54 1.211,15 4.198,79 781,77 6.992,25	0,454
A.I.R. 19 IPEÑARRIETA	4.957 m ²	VPO GARAJE COMER.	2.090,00 1.586,29 1.154,29	0,372 0,228 0,380	777,48 361,67 438,63 1.577,78	0,318

DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACION DE DOTACION	SUPEFICIE AMBITO	EDIFICABILIDAD URBANISTICA (m ²)		COEFICIENTE PONDERACION	EDIFICABILIDA PONDERADA (m ² (p))	EDIFICABILIDAD MEDIA (m ² (p)/m ² (s))
A.I.R. 4 ELGEA	1.133 m ²	VPO TASADA GARAJE COMER.	600,09 2.027,26 1.278,40 207,53	0,372 0,631 0,228 0,380	223,23 1.279,20 291,48 78,76 1.872,67	1,652
A.I.R. 14 LABEAGA 51 RODRIGUEZ ETXEA	1.325 m ²	LIBRE GARAJE COMER.	3.342,90 1.846,00 646,00	1,000 0,228 0,380	3.342,90 420,89 245,48 4.009,27	3,026

A.I.R. 17 URZELAI ETXEA	1.448 m ²	LIBRE GARAJE COMER.	2.050,19 983,54 1.279,11	1,000 0,228 0,380	2.050,19 224,25 486,06 2.760,50	1,906
A.I.R. 18 PAGOETA TXALETAK	36.805 m ²	LIBRE	3.225,49	1,000	3.225,49 3.225,49	0,088
A.I.R. 20 IPEÑARRIETA 40	266 m ²	LIBRE COMER.	696,00 153,00	1,000 0,228	696,00 34,884 730,88	2,748

II.5.6.- Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Los criterios planteados a ese respecto en cada una de las clases de suelo son los siguientes:

A.- Suelo urbano.

Las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano, definen en cada caso la ordenación pormenorizada de los terrenos integrados en las mismas.

A ese respecto cabe diferenciar supuestos diversos:

- Las Áreas clasificadas como suelo urbano consolidado en las Normas Particulares se identifican como ámbitos de desarrollo mediante Actuaciones Aisladas en las Normas Subsidiarias.

Se trata de solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación, o bien parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización de las obras de urbanización complementarias.

La mayor parte de los terrenos que el presente proyecto ha clasificado como suelo urbano tienen esa condición de ámbitos de desarrollo mediante Actuaciones Aisladas.

Se proponen actuaciones aisladas en suelo urbano:

- La A.A.-1- A.I.R. 3 y A.A.-2 – A.I.R. 3 en el A.I.R. 3 Barrenkale.
- La A.A.-1-A.I.IT. 1 en el A.I.IT. 1 Lizeoa II.
- La A.A.-1-A.I.E. 1 Gainzuri / Patioak
- La A.A.-2 en el A.I.E. 2 Gainzuri.
- El A.A.-3 en el A.I.E. 3 Kiroldegia.
- El A.A.-4 en el A.I.E. 4 Ikastola.
- El A.A.-5 en el A.I.E. 5 Pagoeta / Eliza.
- El A.A.-9 en el A.I.E. 9 Santakutz

- Las Áreas clasificadas como suelo urbano no consolidado en las Normas Particulares se identifican como ámbitos de desarrollo mediante Actuaciones de Dotación y Actuaciones Integradas en las Normas Subsidiarias.

Actuaciones de Dotación: se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, tales como:

- La A.D-4 en el A.I.R. 4 Elgea.
- La A.D.14 en el A.I.R. 14 Labeaga 51 / Rodriguez Etxea.
- La A.D.-A.I.R. 17 en el A.I.R. 17 Labeaga 62 / Urzelai Etxea.
- La A.D.18 en el A.I.R. 18 Pagoeta / Txaletak.
- La AD-A.I.R. 20 en el A.I.R. 20 Ipeñarrieta 40.
- La AD-A.I.I. 3 en el A.I.I. 3 Mugitegi
- La A.D-A.I.IF. 1 en el A.I.IF. 1 Probalekua.

Actuaciones Integradas: se consideran actuaciones integradas las que se realizan en suelo urbano no consolidado por la urbanización, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora, en régimen público o privado. Las actuaciones integradas propuestas en este proyecto son:

- La A.I.-1 en el A.I.R. 1 Gurutze Santu.
- La A.I.-5 en el A.I.R. 5 Altamira / Santa Barbara Auzoa.
- La A.I.-A.I.R. 9 en el A.I.R. 9 Lizeoa.
- La A.I-13 en el A.I.R. 13 Labeaga 50 / Ormazabal Etxea.
- La A.I.-16 en el A.I.R. 16 Gainzabal.
- La A.I.19 en el A.I.R. 19 Ipeñarrieta.

Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas de las redes de Sistemas Generales: se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas. Las actuaciones propuestas en este proyecto son:

- La A.E.D.S.G.- A.I.R. 10 en el A.I.R. 10 Mundo Mejor Auzoa.
- La A.E.S.G.-A.I.E. 6 en la A.I.E.6 Santa Barbara Auzoa / Goiz Eder Edifizioa.
- La A.E.S.G.-A.I.E. 7 en la A.I.E.7 Pagoeta Hotela.
- La A.E.D.S.G.- A.I.IF. 2 en el A.I.IF. 2 Pagoeta / Bideak.
- La A.E.D.S.G.-A.I.IF. 3 en el A.I.IF. 3 Pagoeta / Eliza Ingurua.
- La A.E.D.S.G.- A.I.IF. 4 en el A.I.IF. 4 Ipeñarrieta / Bideak.
- La A.E.D.S.G.- A.I.IF. 5 en el A.I.IF. 5 Espacio Verde Edar.
- La A.E.D.S.G.- A.I.IF. 6 en el A.I.IF. 6 Espacio Verde Matxinporta.

Además, podrán o deberán ser formulados aquellos otros planes especiales que conforme a lo establecido en la vigente legislación urbanística se entiendan necesarios.

B.- Suelo urbanizable.

Con carácter general, la determinación de la ordenación pormenorizada de las Areas de Intervención Urbanística clasificadas de ese modo requiere la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo -Plan Parcial-.

En concreto, las áreas "S.I. 1 Gerra Industrigunea" y "A.I.E. 8 Institutoa" han de ser objeto de un plan parcial.

C.- Suelo no urbanizable.

En ese suelo no cabe hablar de ordenación pormenorizada, ya que éste es un término impropio del mismo.

Ello no obsta para que, en determinados supuestos, y de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el artículo "2.3.05" de las Normas Urbanísticas Generales de este proyecto, la ejecución de determinadas actuaciones e intervenciones en el suelo no urbanizable justifique y haga necesaria la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento especial.

II.5.7.- Ejecución del planeamiento.

II.5.7.1.- Suelo urbano.

Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbano para los que se define el correspondiente régimen de ordenación pormenorizada, este proyecto define tanto los criterios de ejecución de las obras de urbanización, como los de distribución de las cargas y de los aprovechamientos previstos, y define los proyectos a formular con ese fin.

En concreto, las Normas Particulares de las correspondientes Areas de Intervención Urbanística establecen esos criterios.

Por su parte, en los casos en los que la determinación del citado régimen de ordenación pormenorizada requiere la formulación de un plan especial, ha de ser éste mismo el que defina los citados criterios.

En todo caso, tanto para un supuesto como para otro, en los capítulos "2.2" y "2.5" de las Normas Urbanísticas de este proyecto se define el régimen general al que se ha de ajustar tanto la citada distribución de cargas y aprovechamientos como la ejecución de las obras de urbanización

Asimismo, las citadas Normas Particulares definen los supuestos en los que se ha de intervenir mediante expropiación para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

II.5.7.2.- Suelo urbanizable.

La determinación del régimen de gestión y ejecución urbanística de las propuestas planteadas en terrenos y ámbitos clasificados como suelo urbanizable se remite al planeamiento de desarrollo a formular en cada caso.

No obstante, podrá actuarse mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos destinados a dotaciones con carácter de sistema general, incluso con anterioridad a la formulación de dicho planeamiento de desarrollo. En ese supuesto, de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación

urbanística, el Ayuntamiento será considerado como propietario de esos terrenos, a los efectos de la adjudicación a su favor del correspondiente aprovechamiento urbanístico.

II.5.7.3.- Suelo no urbanizable.

Sin perjuicio de las previsiones que puedan establecerse en el planeamiento especial que en el futuro pueda formularse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas definidas tanto en este mismo proyecto, como en aquellos otros que puedan formularse de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

En Donostia-San Sebastián, Abril de 2012



Antton Jaime



Miren Muñagorri

"ANEXO 1"

DECLARACION

DON JON KOLDOBIKA IZAGIRRE ETXEBERRIA, mayor de edad, con D.N.I. nº 11.924.096-E. en nombre y representación de **"AQUAGEST, PROMOCIÓN TÉCNICA Y FINANCIERA DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA, S.A."**, con domicilio Bilbao, Avda. Lehendakari Aguirre, 29.6º.

CERTIFICA:

1.- Que la empresa **"AQUAGEST, PROMOCIÓN TÉCNICA Y FINANCIERA DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA, S.A."**, realiza la gestión de la red de distribución de agua potable y saneamiento del Municipio.

2.- Que la actual estructura del abastecimiento en lo referente tanto a instalaciones de acumulación como a capacidad de transporte de la red, es capaz de asumir los incrementos de demanda previstos en el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Asimismo, la estructura y dimensionamiento de la red de drenaje, dispone de capacidad suficiente para la recogida y transporte de los vertidos generados por el desarrollo del citado Plan General.

Y para que conste y a los efectos oportunos, firma la presente declaración, en Urretxu, a 27 de enero de 2011.



Fdo. JON KOLDOBIKA IZAGIRRE ETXEBERRIA

D.N.I. nº 11.924.096-E