

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS
PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU.**
(Documento de aprobación inicial)

Febrero 2025

EQUIPO REDACTOR:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Iñigo Peñalba Arribas. Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.
Juan Ignacio Cortés. Delineación y edición.

ÍNDICE GENERAL

- * **Documento 1. MEMORIA.**
 - Documento 1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
 - Documento 1.2 EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.
 - Documento 1.3 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- * **Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.**
- * **Documento 3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**
- * **Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO.**
- * **Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO.**
- * **Documento 6. PLANOS.**

Documento 1
MEMORIA

Documento 1.1
**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

ÍNDICE

I.-	Antecedentes y objeto del Plan Especial. Tramitación.	2
II.-	Ámbito del Plan Especial.	2
III.-	Marco general de elaboración del Plan Especial.	3
IV.-	Contenido formal del Plan Especial	8
V.-	Régimen urbanístico vigente.	10
VI.-	Situación actual del ámbito afectado.	10
VII.-	Objetivos y criterios de intervención. Alternativas y propuestas de ordenación. Justificación.	11
VIII.-	Evaluación ambiental estratégica, acústica y energética del Plan Especial.	12
IX.-	Evaluación lingüística del Plan Especial.	18
X.-	Evaluación del Plan Especial y sus propuestas desde la perspectiva de género	18
XI.-	Clasificación y categorización urbanística de los terrenos del ámbito.	19
XII.-	Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística.	19
XIII.-	Adecuación del Plan Especial y sus propuestas a las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana y al marco legal de aplicación.	19
XIV.-	Viabilidad del Plan Especial y sus propuestas.	25
XV.-	Síntesis de las propuestas.	25

ANEXOS

- 1.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. TRAMITACIÓN.

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

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en las zonas globales y en las parcelas pormenorizadas residenciales que delimita. Ese régimen incluye las Ordenanzas de Edificación referentes a las parcelas residenciales, con el contenido mencionado en el epígrafe V.

Con posterioridad fue promulgado el vigente Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.

En ese contexto, este Plan Especial se promueve y elabora con la finalidad de determinar los criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en ese Decreto en las parcelas residenciales de Urretxu y, más en concreto, en las que se mencionan en el epígrafe 7.

Su tramitación deberá adecuarse a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

II.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito objeto de este Plan Especial es el formado por el conjunto de las parcelas pormenorizadas residenciales delimitadas en el vigente PGOU-Urretxu. Su delimitación es la reflejada en los planos “I.1. Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre topográfico)” y “I.2. Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre ortofoto)” de este Plan, así como en el siguiente gráfico.

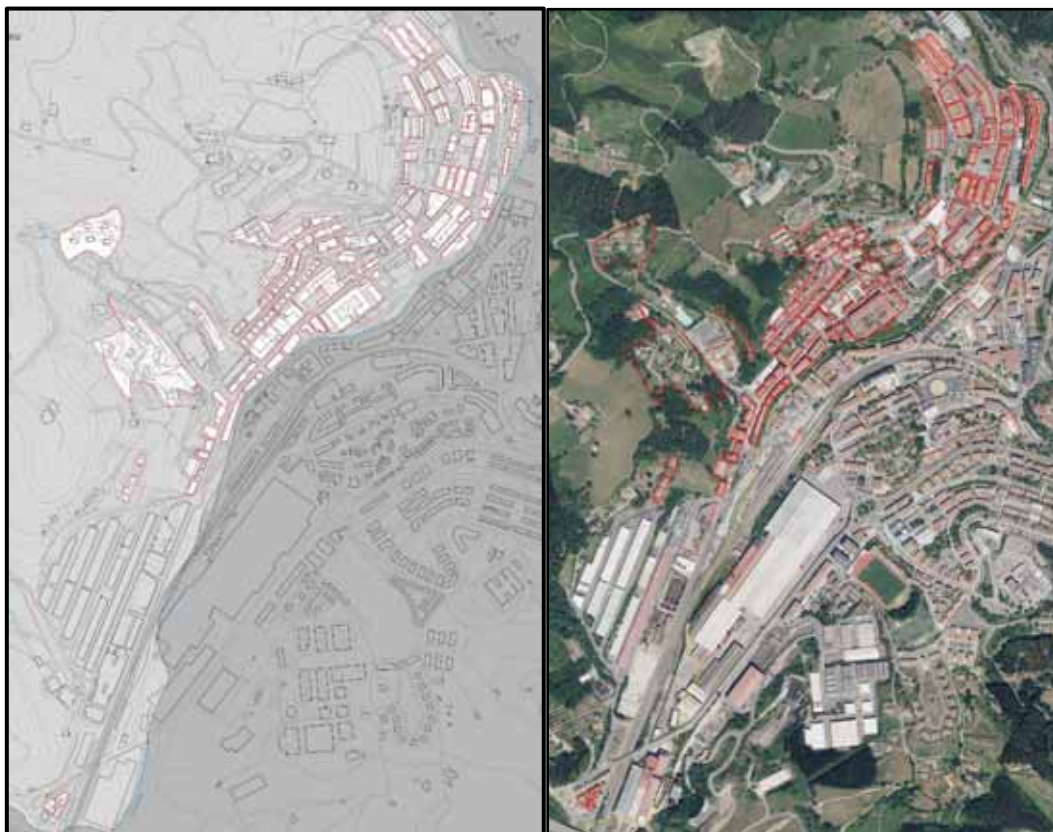


Gráfico 1. Situación y delimitación del ámbito del Plan Especial.

Su superficie es de, aproximadamente, 177.352 m².

III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan Especial se elabora en el marco formado por el conjunto de las disposiciones y planes vigentes en las materias afectadas por él. Algunas de esas disposiciones son las siguientes:

1.- Relación de disposiciones.

A.- Legislación territorial y urbanística:

- * Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.
- * Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015; la Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo; Ley 18/2023, de 21 de diciembre; etc.

- * Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
- * Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.
- * Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- * Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

B.- Legislación vigente en otras materias:

- * Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- * Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica y el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- * Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- * Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).

La primera de esas Leyes ha sido modificada mediante la Ley 2/2012 y la Ley 1/2022.
- * Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y disposiciones convalidadas por ella o promovidas en su desarrollo.
- * Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- * Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- * Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- * Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública (Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de

los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, etc.).

- * Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluido el Código Técnico de Edificación.

2.- Previsiones específicas del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.

2.1.- Previsiones generales del Decreto 80/2022.

- A.- El Decreto *tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la CAPV, así como los edificios de uso predominantemente residencial que los albergan, para garantizar que sean dignas, adecuadas y accesibles.*

Asimismo, es objeto de esta norma determinar las normas de diseños que deben respetar los alojamientos dotacionales y las viviendas de protección pública. En el caso de estas últimas, únicamente a efectos de su calificación de protección pública (art. 1).

- B.- *Las condiciones mínimas de habitabilidad de este Decreto resultan de aplicación a todas las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la CAPV, así como a los edificios que las albergan, sean de promoción pública o privada, libre o protegida.*

Las normas de diseño establecidas en el presente Decreto serán de aplicación para las viviendas de protección pública a los efectos de su calificación de protección pública y a los alojamientos dotacionales de la CAPV.

Las edificaciones con usos residenciales, protegidas conforme a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o incluidas en un catálogo de protección de los previstos en el artículo 76 de la Ley 2/2006 (...), así como las que disponiendo de viviendas se encuentran protegidas por cualquier normativa sectorial, atenderán a las condiciones de habitabilidad previstas en el presente Decreto adaptando las mismas a su propio régimen de protección (art. 4).

- C.- *Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo.*

- D.- Las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo I (referido a viviendas y alojamientos dotacionales) del mencionado Decreto afectan a las siguientes cuestiones:

- a) El edificio.
 - I-A.1. Condiciones de seguridad.
 - I-A.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.
 - I-A.3. Condiciones de acceso y de accesibilidad.
 - I-A.4. Condiciones de equipamiento.
 - I-A.5. Trasteros.

I-A.6. Aparcamientos.

- b) La vivienda.
 - I-B.1. Condiciones de seguridad.
 - I-B.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.
 - I-B.3. Condiciones de acceso y de accesibilidad.
 - I-B.4. Condiciones espaciales.
- c) Alojamientos dotacionales.
 - I-C.1. El edificio.
 - I-C.2. Condiciones de equipamiento.
 - I-C.3. Los alojamientos.

E.- Las normas de diseño de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales, establecidas en el Anexo II del mencionado Decreto afectan a las siguientes cuestiones:

- a) Viviendas de protección pública.
 - II-A.1. El edificio.
 - II-A.2. La vivienda.
 - II-A.3. Espacios para trabajo.
- b) Alojamientos dotacionales.

2.2.- Previsiones complementarias o singulares del Decreto.

A.- Supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño (artículo 10):

- a) *El ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, en los supuestos señalados en el apartado siguiente, y a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.*
Asimismo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el caso de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales promovidos por el mismo.
- b) Uno de los supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad afecta a las viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente.

- c) *En ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en esta norma respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.*
 - d) *El ayuntamiento correspondiente podrá, previa justificación de la exención por el solicitante y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras, resolver que se excepciona del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. No obstante, dicha resolución no vinculará a la calificación de protección pública que debe emitir el órgano competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
 - e) *Los solicitantes de la exención deberán indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Asimismo, la justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).*
- B.- (...) *se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto. No obstante, si existiera incompatibilidad entre el cumplimiento íntegro de la presente norma y de dicho planeamiento, prevalecerá el cumplimiento del presente Decreto a excepción del apartado A-I.A.2 del Anexo I, pudiendo acogerse al artículo 10.1 para un cumplimiento parcial del presente Decreto, compatible con el planeamiento previamente aprobado, y sin necesidad de que tal posibilidad de exención se contemple en el mismo (Disposición Transitoria Primera).*
- C.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto, las viviendas existentes y consolidadas por el planeamiento vigente, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.
- Debido a ello y en la medida en que cuentan con la citada licencia municipal de construcción concedida con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto, esas viviendas quedan sujetas (además de a las expuestas en el apartado 1) a las previsiones contenidas en su Disposición Transitoria Segunda.
- D.- Los edificios residenciales se planificarán y diseñarán de forma que se garantice un correcto soleamiento de las viviendas, por ello no se admitirán diseños de viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste (apartado I.A.2 del Anexo I).

- E.- De conformidad con lo establecido en el apartado "I-B.4.3" del Anexo I del Decreto, la vivienda contará con un espacio exterior (balcón, terraza...) vividero de una superficie útil mínima de 4 m² en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 m de diámetro.
- F.- No tiene consideración de superficie construida computable a efectos de cómputo de edificabilidad, ni a efectos urbanísticos ni a ningún otro efecto, la correspondiente a espacios exteriores abiertos, como balcones, terrazas, logias o tendederos, hasta un máximo de 10 m² construidos por vivienda o alojamiento dotacional (art. 6; Anexo IV; etc.).
- G.- Tampoco es computable como superficie construida la *ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal que sean superior a 100 cm², así como los huecos de paso libre para paso de ascensores y elevadores* (Anexo IV del Decreto).
- H.- La vivienda exterior es aquella cuyo espacio para estar y comer, y al menos uno de los espacios para dormir (cuando la vivienda disponga de más de uno) tienen iluminación y ventilación natural y relación directa con el espacio exterior a través de huecos a calles, plazas, espacios libres públicos, o patios.
Para que el patio pueda ser considerado como espacio exterior a esos efectos ha de cumplir las condiciones siguientes:
- * Referidas al patio de manzana.
 - Superficie mínima: 225 m².
 - Ha de poder inscribirse un círculo de 12 m de diámetro tangente a cada hueco considerado.
 - La distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde este hasta el edificio opuesto, ha de ser mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.
 - * Referidas al patio abierto a fachada.
Su profundidad ha de ser igual o menor que 2/3 de la longitud del frente abierto o inferior a 1,50 m.
 - * Referidas al patio de luces.
Ha de reunir los requisitos exigidos para los patios de manzana.
- I.- Los ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en esta norma (Disposición Final Primera).

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Ese régimen es el establecido en el vigente PGOU-Urretxu. En concreto, ese Plan determina las previsiones reguladoras, entre otras, de las cuestiones siguientes:

- 1.- Delimita las zonas globales residenciales (zonas A) del medio urbano del municipio y determina su régimen urbanístico. Dentro de ellas se diferencian las siguientes tipologías:
- * A.1. Casco Histórico.
 - * A.2. Edificación abierta.
 - * A.3. Bajo desarrollo.

- 2.- Delimita las parcelas pormenorizadas residenciales (parcelas a) de dicho medio y determina su régimen urbanístico. En ese contexto se determinan las condiciones reguladoras, entre otras, de las siguientes cuestiones:
- * Las siguientes tipologías de parcelas residenciales:
 - a.1. Casco histórico.
 - a.2. Edificación abierta.
 - a.3. Bajo desarrollo.
 - * La delimitación de las parcelas residenciales.
 - * Las alineaciones de las parcelas residenciales y de las edificaciones previstas en ellas.
 - * Las condiciones reguladoras de los vuelos autorizados en fachada.
 - * La morfología urbana residencial resultante de la suma de las condiciones reguladoras de: el parcelario; la forma de las edificaciones previstas (alineaciones, ocupación en planta, número de plantas, altura, etc.); el espacio público (calles, plazas, equipamientos, etc.) previsto; etc.
- Las condiciones reguladoras de todas o algunas de esas cuestiones son o pueden ser el resultado bien de la consolidación de las parcelas y/o de las edificaciones existentes, bien de la ordenación de nuevas parcelas y/o edificaciones.
- 3.- La totalidad de los terrenos incluidos en las zonas globales y en las parcelas pormenorizadas residenciales se clasifican como suelo urbano.
- 4.- Las citadas zonas globales y parcelas pormenorizadas se incluyen en los siguientes ámbitos urbanísticos, delimitados en el propio Plan:
- * 1. Gune Historikoa.
 - * 2. Labeaga.
 - * 3. San Martín.
 - * 8. Gurutze auzoa.
 - * 9. Elizalde.
 - * 10. Nekolalde.
 - * 11. Gainzuri-Mundo Mejor.
 - * 13. Lilibaso-Gainzabal.
 - * 14. Pagoeta.
 - * 15. Ipar Ipeñarrieta.
 - * 18. Mugitegi
 - * 19. Aparicio.
- 5.- Los criterios de cómputo de la edificabilidad. En concreto:
- * Son computables como tal edificabilidad, entre otros, los huecos de ascensores.
 - * No son computables como tal edificabilidad, entre otros, los vuelos abiertos (balcones y balconadas) y los retranqueos (terrazas)
- 6.- Las Ordenanzas de Edificación de las parcelas pormenorizadas residenciales y, dentro de ellas, de las siguientes cuestiones:
- * Las condiciones generales reguladoras de las edificaciones residenciales y, en concreto, las referidas a: las cubiertas y su tratamiento; los patios, sus modalidades y

sus condicionantes; los espacios y elementos de uso común, de acceso y/o circulación en las edificaciones residenciales y en las distintas partes de ellas, incluidas las relacionadas con la implantación, el diseño y la ejecución de los portales; la insonorización y el aislamiento acústico; etc.

- * Las condiciones de habitabilidad tanto generales como específicas referidas a: la dimensión, la composición y el programa mínimo de la vivienda; la iluminación y la ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda; la organización funcional de las viviendas; las escaleras interiores de las viviendas; las residencias colectivas; los locales destinados a aparcamiento.
- * Las condiciones reguladoras de la calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en las edificaciones residenciales.
- * Las condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos (huecos, ventanas, mirillas, salidas a cubierta, etc.).
- * Las condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones residenciales y de sus elementos, incluidas las referentes a: la homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones; el tratamiento de los muros medianeros; el tratamiento de los tendederos; las bajantes de pluviales; el tratamiento de las fachadas en la planta baja u otras asimilables a ella; la colocación de marquesinas, toldos y otros elementos asimilables en la planta baja u otras asimilables a ella; la conservación el ornato de los espacios de uso privado no edificadas sobre rasante.
- * La viabilidad de actuar mediante expropiación para dar respuesta a los problemas de accesibilidad y, en concreto, para ejecutar las obras y actuaciones a realizar con ese fin, de conformidad con lo establecido en la vigente “Ordenanza municipal para la promoción de la accesibilidad a viviendas situadas en las edificaciones residenciales del municipio”.

7.- A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que el subámbito “11.1. Gainzuri-convento” delimitado en el vigente PGOU-Urretxu es objeto de una Modificación puntual de dicho Plan, actualmente en tramitación.

Su objetivo es el de reajustar puntualmente las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística (incrementando la prevista en el planeamiento vigente) y de la zonificación pormenorizada.

V.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL.

De conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 68 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- * Documento “1. Memoria”:
 - Documento “1.1 Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística”.
 - Documento “1.2 Evaluación del impacto lingüístico”.
 - Documento “1.3 Evaluación del impacto de género”.
- * Documento “2. Normas Urbanísticas”:
- * Documento “3. Directrices de organización y gestión de la ejecución”.

- * Documento "4. Estudio económico":
- * Documento "5. Resumen ejecutivo"
- * Documento "6. Planos".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Documento "2. Normas Urbanísticas".

VI.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO AFECTADO.

El ámbito responde, entre otros, a los condicionantes siguientes.

Uno. El ámbito forma parte, en su integridad, de la trama urbana actual del Urretxu y, más en concreto, de la trama urbana residencial, que forma un continuo urbano. Algunas de las salvedades más relevantes a ese respecto son las dos que se exponen a continuación. Por un lado, la correspondiente a tres edificaciones residenciales ubicadas en el ámbito "18. Mugitegi", de carácter predominantemente industrial. Por otro, a una cierta dispersión de, además de las parcelas anteriores, los desarrollos residenciales del ámbito "14. Pagoeta", respecto del resto de la trama urbana residencial.

Dos. Es una trama residencial existente y consolidada en su mayor parte. Las salvedades a ese respecto se corresponden con los nuevos desarrollos residenciales previstos en los siguientes subámbitos, delimitados en el vigente PGOU-Urretxu: "2.1. Urzelai"; "2.2. Rodriguez"; "3.1. Elgea"; "10.1. Altamira-Santa Barbara"; "11.1. Gainzuri-convento"; "13.1. Gainzabal"; "14.2. Zulueta"; "14.3. Txaletak"; "15.1. Ipeñarrieta 28-30"; "15.2. Camineros".

Tres. Es una trama residencial que responde a distintos tipos de morfologías urbanas. En concreto, a las propias de los desarrollos de un Casco Histórico (los existentes en el ámbito "1. Gune Historikoa), los desarrollos residenciales formados por edificaciones abiertas y/o bloques (los existentes o previstos en los ámbitos "2. Labeaga", "3. San Martín", "8. Gurutze Auzoa", "9. Elizalde", "10. Nekolalde", "11. Gainzuri-Mundo Mejor", "13. Lilibaso-Gainzabal", "15. Ipar Ipeñarrieta" y "19. Aparicio") y los desarrollos residenciales formados por edificaciones de bajo desarrollo o baja densidad (los existentes o previstos en los ámbitos "14. Pagoeta" y "18. Mugitegi").

Cuatro. Los condicionantes anteriores se complementan y/o implican la existencia de una morfología parcelaria y edificatoria muy asentada que responde a unas características muy concretas que se corresponden, en su mayor parte, con las actualmente existentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente y, en supuestos más puntuales, a las nuevas previstas por dicho planeamiento.

VII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN. ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

1.- Objetivos y criterios generales de intervención.

- A.- En atención a lo indicado, la determinación de las pautas de aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en el citado Decreto 80/2022 en las parcelas residenciales del medio urbano de Urretxu constituye el objetivo principal y/o exclusivo de este Plan Especial.

La consecución de ese objetivo está, a su vez, directa y estrechamente condicionada por la ordenación urbanística establecida para esas parcelas en el vigente PGOU-Urretxu y los componentes, asimismo urbanísticos, a los que responde dicha ordenación, que este Plan Especial mantiene, sin pretensión alguna de modificarla. Dicha ordenación y sus componentes principales responden, entre otras, a las premisas siguientes:

- a) El ámbito afectado responde, en términos generales, a las características propias de una trama urbana residencial asentada y consolidada en su mayor parte, incluso en lo referente a su morfología urbana y a su tipología edificatoria.

Además, esa consolidación se complementa con la previsión, en el citado PGOU-Urretxu, de nuevos desarrollos residenciales de alcance limitado y puntual, que vienen a rematar o completar dicha trama.

En todo caso, esos nuevos desarrollos también están muy condicionados por las características de la trama actual, dada su inserción en esta.

- b) En ese contexto, sus características y condicionantes urbanísticos justifican la inclusión de las parcelas y edificaciones residenciales afectadas por este Plan Especial en las modalidades siguientes:

- * Parcelas y edificaciones residenciales existentes, que el vigente PGOU-Urretxu consolida con sus parámetros actuales, incluidos los referentes a: el parcelario actual, con su forma y su superficie; la tipología edificatoria actual, con su altura y número de plantas; las alineaciones y las condiciones de ocupación en planta; las condiciones de orientación y soleamiento; etc.

- * Parcelas y edificaciones residenciales objeto de los nuevos desarrollos previstos en el vigente PGOU-Urretxu.

Todos esos desarrollos están directamente afectados por las previsiones urbanísticas reguladoras del régimen urbanístico establecido en dicho PGOU, referidas tanto a la parcela (emplazamiento, forma, superficie, orientación, etc.) como a la edificación (emplazamiento, alineaciones, rasantes, altura, número de plantas; orientación; etc.).

Además, la propia determinación de esas previsiones urbanísticas está o puede estar afectada en mayor o menor medida por preexistencias y/o condicionantes materiales vinculados a: el parcelario existente y consolidado, su posible ubicación entre edificaciones que condicionan de manera determinante u objetiva su implantación, sus alineaciones, su orientación, etc.; los parámetros referentes a la forma de la edificación (número de plantas, altura, etc.) existentes en el entorno afectado; etc.

Todo eso nos coloca en un escenario en el que el citado objetivo de este Plan Especial ha de entenderse directa y estrechamente condicionado por las características y los atributos urbanos actuales del ámbito afectado, vinculados a la existencia de una morfología urbana asentada y consolidada en su mayor parte, con incidencia tanto en las cuestiones mencionadas como en otras.

De ahí que, de conformidad con lo establecido en el propio Decreto 80/2022, la determinación de las pautas de aplicación en las referidas parcelas residenciales de las condiciones de habitabilidad establecidas en él deba complementarse con la determinación, asimismo, de los supuestos de exención del cumplimiento de esas condiciones, debidamente justificados.

B.- Esa realidad y esos condicionantes justifican que:

- a) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en el ámbito afectado se consideren, en principio, eximidas (o susceptibles de serlo) del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño establecidas en el citado Decreto. Y eso, sin perjuicio de que los correspondientes proyectos y actuaciones deban adecuarse a los criterios establecidos en este Plan Especial para esos supuestos.
- b) Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales ubicadas en el ámbito y consolidadas por el planeamiento vigente se convaliden en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción, en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto. En ese contexto y en línea con lo indicado:
 - * Las condiciones de habitabilidad de esas viviendas son las establecidas y/o resultantes de la propia licencia concedida en cada caso (o incluidas en las disposiciones legales vigentes en la materia en ese momento).
 - * Las obras de rehabilitación de esas viviendas se han de adecuar a las previsiones incluidas en los apartados 3 y 4 de la mencionada Disposición Transitoria Segunda.
- c) Los condicionantes anteriores afectan asimismo a los supuestos de posible sustitución de las edificaciones actuales y a las viviendas existentes en ellas por otras nuevas, resultantes del derribo de aquellas y la construcción de otras nuevas.

La aplicación de dicha exención en el ámbito afectado está justificada por la existencia en él de una morfología edificatoria y parcelaria asentada y consolidada, acorde con aquella a la que se hace referencia en el Decreto (art. "10.2.a"), que imposibilita o dificulta la aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en él. No en vano, dichas morfologías edificatoria y parcelaria, sumadas a su consolidación en el planeamiento urbanístico vigente,

justifican su mantenimiento a futuro, así como la adecuación de las edificaciones y viviendas (tanto actuales como resultantes de actuaciones de rehabilitación integral o sustitución) a los condicionantes derivados de dichas morfologías.

En todo caso, las características morfológicas (parcelarias y edificatorias) del ámbito afectado justifican la diferenciación de las situaciones siguientes.

La primera de ellas se corresponde con los desarrollos residenciales que responden a los condicionantes propios del Casco Histórico (los existentes en el ámbito “1. Gune Historikoa”) y los desarrollos residenciales formados por edificaciones abiertas y/o bloques (los existentes o previstos en los ámbitos “2. Labeaga”, “3. San Martín”, “8. Gurutze Auzoa”, “9. Elizalde”, “10. Nekolalde”, “11. Gainzuri-Mundo Mejor”, “13. Lilibaso-Gainzabal”, “15. Ipar Ipeñarrieta” y “19. Aparicio”). La segunda con los desarrollos residenciales formados por edificaciones de bajo desarrollo o baja densidad (los existentes o previstos en los ámbitos “14. Pagoeta” y “18. Mugitegi”).

En principio, el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en los desarrollos residenciales que están en la primera de las citadas situaciones es o puede ser complejo. Eso justifica la aplicación de la citada exención en ellos.

A su vez, el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en los desarrollos residenciales que están en la segunda de las citadas situaciones es o puede ser no tan complejo. En todo caso, el hecho de que sus parámetros urbanísticos y edificatorios (alineaciones y demás condiciones de implantación en planta; número de plantas y altura; etc.) estén determinados en un planeamiento urbanístico anterior a la promulgación del citado Decreto también justifica la aplicación de dicha exención en ellos.

Eso justifica la aplicación de la citada exención en todos esos desarrollos residenciales, incluidos en las dos citadas situaciones.

- C.- La exención tiene y tendrá la extensión que se justifique en cada caso y podrá extenderse justificadamente al conjunto de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto, incluidas las relacionadas con la orientación y el soleamiento, salvo las siguientes: las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y que sean de aplicación; las reguladoras de la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas (art. 10.3).

2.- Alternativas de intervención planteadas. Valoración y selección de la solución adecuada.

2.1.- Alternativas de intervención planteadas.

A.- Alternativa 0.

Implica el mantenimiento del régimen urbanístico establecido en el vigente PGOU-Urretxu, sin introducir cambio alguno en él.

B.- Alternativa 1.

Supone el reajuste y/o complementación de las previsiones del vigente PGOU-Urretxu en los términos necesarios para determinar la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Prever la exención de la aplicación de las citadas condiciones de habitabilidad en los desarrollos residenciales que responden a los condicionantes propios del Casco Histórico (los existentes en el ámbito “1. Gune Historikoa) y de los desarrollos residenciales formados por edificaciones abiertas y/o bloques (los existentes o previstos en los ámbitos “2. Labeaga”, “3. San Martín”, “8. Gurutze Auzoa”, “9. Elizalde”, “10. Nekolalde”, “11. Gainzuri-Mundo Mejor”, “13. Lilibaso-Gainzabal”, “15. Ipar Ipeñarrieta” y “19. Aparicio”), previa justificación de la conveniencia de su aplicación.
- b) Prever la aplicación de las citadas condiciones de habitabilidad en los desarrollos residenciales de bajo desarrollo o baja densidad (los existentes o previstos en los ámbitos “14. Pagoeta” y “18. Mugitegi”), sin exención alguna.

C.- Alternativa 2.

Supone el reajuste y/o complementación de las previsiones del vigente PGOU-Urretxu en los términos necesarios para determinar la aplicación de las exenciones previstas en el Decreto 80/2022 (artículos 10, etc.) en el conjunto de los desarrollos residenciales del municipio, sin excepción alguna. Esos desarrollos responden a los condicionantes propios de: el Casco Histórico (los existentes en el ámbito “1. Gune Historikoa); los desarrollos residenciales formados por edificaciones abiertas y/o bloques (los existentes o previstos en los ámbitos “2. Labeaga”, “3. San Martín”, “8. Gurutze Auzoa”, “9. Elizalde”, “10. Nekolalde”, “11. Gainzuri-Mundo Mejor”, “13. Lilibaso-Gainzabal”, “15. Ipar Ipeñarrieta” y “19. Aparicio”); los desarrollos residenciales de bajo desarrollo o baja densidad (los existentes o previstos en los ámbitos “14. Pagoeta” y “18. Mugitegi”).

Y eso, sin perjuicio de que la aplicación de dicha exención deba ser objeto de la debida y correspondiente justificación en cada caso.

2.2.- Valoración de las alternativas de intervención planteadas.

La valoración de esas alternativas justifica, entre otros, los comentarios siguientes:

A.- Responden, entre otras, a los dos tipos de distintas premisas siguientes:

- a) El primero de ellos supone el mantenimiento del régimen urbanístico actual sin introducir cambio alguno en él. Conforme a lo expuesto, la alternativa 0 se adecua a esa premisa.
- b) El segundo supone el reajuste o la complementación del régimen urbanístico vigente con mayor o menor intensidad o extensión. En atención a lo indicado, las alternativas 1 y 2 se adecúan a esa premisa.

- B.- Las alternativas 1 y 2 suponen el reajuste o complementación de las previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente (relacionadas, en concreto, con las Ordenanzas de Edificación de las parcelas residenciales incluidas en el vigente PGOU-Urretxu) con distinta envergadura o alcance.

Así, la alternativa 1 supone la diferenciación de dos modalidades distintas de desarrollos residenciales. En la primera de ellas (desarrollos residenciales del Casco Histórico y de edificación abierta o bloque) vendría a ser de aplicación la exención del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de referido Decreto. La segunda (desarrollos residenciales de bajo desarrollo o baja densidad) no está afectadas por dicha exención y las condiciones de habitabilidad vendrían a ser de aplicación en ella en su integridad.

A su vez, la alternativa 2 supone extender dicha exención al conjunto de las parcelas residenciales del medio urbano de Urretxu.

2.3.- Selección de la alternativa adecuada.

La valoración global de las alternativas en el contexto de los objetivos y criterios expuestos en el apartado 2.2 da pie a las consideraciones siguientes:

- A.- Procede descartar la alternativa 0 en la medida se aleja o impide, de manera relevante o radical, el cumplimiento de los objetivos expuestos en el apartado 1.
- B.- A su vez, las alternativas 1 y 2 posibilitan la consecución de los objetivos del apartado 1 con distinta envergadura y alcance y, más en concreto, con distinto tipo de seguridad y garantía a ese respecto. En concreto:

- * La alternativa 1 supone un escenario de intervención que implica que:
 - En las parcelas residenciales afectadas por la exención, caso a caso deberá determinarse el contenido y el alcance de la misma en condiciones que impliquen la consolidación del régimen urbanístico vigente y la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en los términos y con el alcance con el que sean compatibles entre sí.
 - En las parcelas residenciales no afectadas por la exención, las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 son de aplicación preferente, incluso frente a las previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente.

En esas circunstancias, las previsiones referentes a las primeras parcelas garantizan la consecución de un justificado y razonable equilibrio entre las condiciones de habitabilidad del Decreto y el régimen urbanístico vigente y, más en concreto, la regulación, en cada caso, de un escenario de decisión que posibilitará la determinación de las propuestas de intervención que a ese respecto se estimen adecuadas y justificadas.

La situación es y será distinta en el supuesto de la segunda modalidad de parcelas, al ser de aplicación preferente las condiciones de habitabilidad del Decreto. En ese

contexto, la posible inaplicación del régimen urbanístico vigente (siempre que sea incompatible con aquellas condiciones) es o puede ser generadora de problemas que deberían evitarse.

- * La alternativa 2 supone un escenario de intervención que implica que todas las parcelas residenciales están afectadas por la exención y que, caso a caso, deberá determinarse el contenido y el alcance de la misma en condiciones que impliquen la consolidación del régimen urbanístico vigente y la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en los términos y con el alcance con el que sean compatibles entre sí.

Eso garantiza en todas esas parcelas la consecución de un justificado y razonable equilibrio entre las condiciones de habitabilidad del Decreto y el régimen urbanístico vigente y, más en concreto, la regulación, en cada caso, de un escenario de decisión que posibilitará la determinación de las propuestas de intervención que a ese respecto se estimen adecuadas y justificadas.

A su vez, evita o impide la creación y/o existencia de los problemas que puede acarrear la alternativa 1 en las parcelas no afectadas por la reiterada exención.

- C.- En ese contexto, las razones expuestas dan pie a considerar que la alternativa 2 es la más adecuada en la medida en que es la más acorde con la totalidad de los objetivos y criterios que justifican la formulación de este Plan Especial.

4.- Propuestas.

Las propuestas referentes a todas y cada una de las cuestiones objeto de este Plan Especial son las expuestas en el documento “2. Normas Urbanísticas”.

Conforme a lo indicado, esas propuestas se corresponden con la citada alternativa 2 de intervención, y se extienden al conjunto de las parcelas residenciales de Urretxu.

VIII.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, ACÚSTICA Y ENERGÉTICA DEL PLAN ESPECIAL.

1.- Evaluación ambiental.

Se plantea la sujeción de este Plan Especial al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Debido a ello, este Plan se complementa con la documentación necesaria para dicha evaluación, incluido el correspondiente y preceptivo Documento Ambiental Estratégico (DAE), en el que se exponen las razones justificativas de su sujeción al citado procedimiento de evaluación ambiental.

Debido a ello, nos remitimos a ese respecto a lo expuesto en dicho DAE.

2.- Estudio de impacto acústico.

En el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, se establece que *las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona [...].*

A su vez, conforme a lo indicado en el artículo “3.d” del mismo Decreto, como futuro desarrollo urbanístico se ha de considerar *cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*”

Y en ese artículo 207.b de la Ley 2/2006 se prevé que están sujetas a licencia urbanística las *obras de construcción, edificación e implantación de toda clase de nueva planta.*

En el supuesto que ahora nos ocupa, el Plan Especial no prevé futuro desarrollo urbanístico alguno, considerado en los términos expuestos.

Esto hace que no sea necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico.

3.- Estudio de sostenibilidad energética.

De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAPV (art. 7), los instrumentos de planeamiento urbanístico han de complementarse con el correspondiente estudio de sostenibilidad energética. En concreto, requieren de ese tipo de estudio, entre otros:

- * Los planes de ordenación estructural, incluidos los planes generales de ordenación urbana.
 - * En su caso y en los términos que se establezcan reglamentariamente, los planes de ordenación pormenorizada.
- Hasta la fecha, dicha Ley no ha sido objeto de desarrollo reglamentario alguno.

En ese contexto y dada su condición de plan de ordenación pormenorizada, no se requiere la complementación de este Plan Especial con el citado estudio de sostenibilidad energética.

IX.- EVALUACIÓN LINGÜÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL Y SUS PROPUESTAS.

Dicha Evaluación es la incluida en el documento “1.2 Evaluación del impacto lingüístico”.

X.- EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y SUS PROPUESTAS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Dicha Evaluación es la incluida en el documento “1.3 Evaluación del impacto de género”.

XI.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO.

El vigente Plan General clasifica como suelo urbano la totalidad de los terrenos del ámbito afectado por este Plan Especial. Además, el propio Plan General determina la categorización de esos terrenos en los términos reflejados en el plano "1.4" de este Plan.

En este contexto, este Plan Especial consolida esas propuestas de clasificación y categorización de dichos terrenos.

XII.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Dichas condiciones son las expuestas en el documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Plan Especial.

Debido a ello, nos remitimos a lo indicado a ese respecto en dicho documento.

XIII.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS PREVISIONES DEL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN Y DEL PGOU-2021.

1.- Adecuación a la legislación vigente.

1.1.- Introducción.

Este Plan Especial y sus propuestas se adecúan a lo establecido en la legislación de aplicación y, en particular, a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal (justificación en Anexo 1), en materia ambiental (se somete a evaluación estratégica ambiental simplificada), en materia de impactos lingüístico y de género (en los términos indicados en los documentos "1.2" y "1.3" de este Plan) y en materia de estándares urbanísticos (tal como se indica en el siguiente apartado 1.2).

A su vez, su adecuación a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV responde a los criterios expuestos en el apartado 1.3.

1.2.- Adecuación al Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.

El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (art. 6) prevé para los desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales previstos en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización (sujetos a ejecución como actuación integrada) o por incremento de edificabilidad (sujetos a actuaciones de dotación) los siguientes estándares urbanísticos mínimos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales:

A.- Para zonas verdes y espacios libres: mínimo 15% de la superficie del ámbito de actuación integrada o ámbito de dotación, excluidos los sistemas generales.

- B.- Para otras dotaciones públicas locales (equipamientos): 5 metros cuadrados de suelo o de techo por cada 25 m²(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística.
- C.- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 m²(t) sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.
- D.- Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol/vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Además, de conformidad con lo establecido en ese mismo Decreto (art. “6.3”), a los efectos del cumplimiento de esos estándares se ha de tomar como referencia el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

A ese respecto cabe indicar que este Plan Especial: consolida las previsiones de ejecución urbanística establecidas en el vigente PGOU-Urretxu, incluidas las relacionadas con las modalidades de actuación antes mencionadas; no modifica ni complementa en modo alguno esas previsiones; no prevé incremento alguno de la edificabilidad urbanística. Por lo tanto, los citados estándares urbanísticos locales no son de aplicación en él.

1.3.- Adecuación al Decreto 80/2022.

Las propuestas del Plan Especial y, en concreto, de los desarrollos residenciales afectados por sus propuestas se adecúan a las previsiones del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, de conformidad con los siguientes criterios:

- A.- En atención a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto, *se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto. A su vez, los planes que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo.*

En ese contexto y dado que será aprobado inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto, este Plan Especial se ha de adecuar a las previsiones de ese Decreto, sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado B.

- B.- A su vez, en el artículo “10. Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas” del Decreto se prevé expresamente:

1.- *El ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, en los supuestos señalados en el apartado siguiente, y a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.*

Asimismo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el caso

de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales promovidos por el mismo.

- 2.- *Los supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad son los siguientes:*
 - a) *Viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente.*
 - b) *Viviendas fruto de proyectos con carácter innovador, tanto de rehabilitación integral de edificios existentes destinados a uso residencial como de construcción de edificios de nueva planta destinados a uso residencial.*
- 3.- *En ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en esta norma respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.*
- 4.- *Se considerará que un proyecto tiene carácter innovador cuando esté incorporado a algún programa de investigación, desarrollo e innovación de carácter oficial avalado por la comunidad científica, el ámbito académico, las instituciones europeas u otros programas públicos de I+D+i o cuando resulte de una licitación pública con intervención de jurado ajustada a la normativa de contratación del sector público, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.*
- 5.- *El ayuntamiento correspondiente podrá, previa justificación de la exención por el solicitante y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras, resolver que se excepciona del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. No obstante, dicha resolución no vinculará a la calificación de protección pública que debe emitir el órgano competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
- 6.- *Los solicitantes de la exención deberán indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Asimismo, la justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).*

- C.- *En ese contexto, las razones expuestas en el epígrafe VII justifican la aplicación en el ámbito afectado por este Plan de la exención prevista en dicho artículo 10.*

Esas razones están estrechamente relacionadas con los condicionantes urbanos del ámbito, vinculados a su morfología urbana, y a sus condicionantes parcelarios y edificatorios.

Eso sí, la aplicación de esa exención ha de entenderse sujeta a los requisitos establecidos en el referido artículo 10, incluidos los relacionados con las siguientes cuestiones:

- * La exención no puede incidir en ningún caso en: las condiciones determinadas en el Código Técnico de Edificación; las condiciones determinadas en el Decreto 80/2022 referentes a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas.
- * La debida identificación de las condiciones de habitabilidad del Decreto afectadas, en cada caso, por la incompatibilidad y por la consiguiente solicitud de exención de su aplicación, complementada con la debida justificación de todas esas cuestiones. Todo ello como requisito necesario para que el Ayuntamiento pueda acordar la aplicación de dicha exención con anterioridad y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

En atención a los condicionantes y a las afecciones derivadas de todas esas cuestiones, procede la realización de todas esas tareas previa o simultáneamente a la concesión de la citada licencia municipal y/o en el proyecto de edificación a elaborar con ese fin.

Las salvedades o excepciones a ese respecto pueden entenderse vinculadas a las previsiones relacionadas con la orientación y el soleamiento de las edificaciones residenciales y la implantación de los vuelos en ellas. En esos supuestos, los condicionantes derivados de la morfología urbana y del parcelario actual (que se consolidan), sumados a las previsiones reguladoras de los vuelos autorizados en esas edificaciones por este Plan, condicionan en sí mismas y en gran medida las posibilidades de cumplimiento del Decreto y/o justifican la exención de la aplicación de este en lo referente a esas dos cuestiones.

2.- Adecuación a la ordenación territorial vigente.

El análisis de esa cuestión justifica las consideraciones siguientes:

A.- El Plan Especial y las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

Las parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial y los desarrollos urbanísticos existentes o previstos en ellos ya están planteados en el vigente PGOU-Urretxu. Fue informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) en lo referente, entre otros extremos, a su adecuación a las DOT entonces vigentes (2019).

El Plan Especial objeto de este documento tiene un alcance y unas afecciones limitadas en el vigente PGOU y es acorde con el modelo de desarrollo urbano previsto en él.

Es más, el Plan Especial es igualmente acorde con el modelo territorial y las propuestas de las DOT en este momento vigentes (2019) en la medida en que su objetivo es el de optimizar

cualitativamente el medio urbano actual y promover su regeneración urbana y su rehabilitación edificatoria.

A lo anterior cabe añadir que las previsiones del Plan Especial no tienen afección directa o indirecta alguna sobre elementos de la Infraestructura Verde regulada en dichas DOT.

B.- El Plan Especial y el Plan Territorial Parcial del área funcional Beasain-Zumarraga.

El Plan Especial y sus propuestas son compatibles con el modelo territorial del PTP (2009).

3.- El Plan Especial y los Planes Territoriales Sectoriales vigentes y con incidencia en Urretxu.

La relación de esos Planes es la siguiente:

- * Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica) (AD: 22-12-1998); ha sido objeto de modificaciones posteriores.
- * Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria (AD: 27-2-2001).
- * Plan Territorial Sectorial de energía eólica (AD: 14-5-2002).
- * Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la CAPV (AD: 27-7-2004).
- * Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (AD: 21-12-2004); fue anulada con posterioridad en lo referente a los equipamientos comerciales.
- * Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa (AD: 21-7-2009).
- * Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa (AD: Norma Foral 2/2013, de 10 de junio).
- * Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV (AD: Decreto 177/2014, de 16 de setiembre).

Esos Planes y sus propuestas no tiene incidencia en el ámbito afectado. La única salvedad es la referente al Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Algunas de sus afecciones son las expuestas en otras partes de este documento, relacionadas con los riesgos de inundabilidad.

Consideradas en ese contexto, las propuestas del Plan Especial se adecuan a las previsiones de ese PTS, sin que hay distorsión alguna a ese respecto.

3.- **Adecuación al PGOU-2021.**

Este Plan Especial y sus propuestas se adecúan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el vigente PGOU-2021, incluidas las relacionadas con:

- * El destino global del ámbito a usos residenciales.
- * El régimen urbanístico de las zonas globales residenciales afectadas.

- * La edificabilidad urbanística prevista por el Plan General para todas y cada una de las parcelas residenciales afectadas.

A su vez, el Plan Especial consolida las previsiones de ordenación urbanística pormenorizada propiamente dichas de las parcelas y edificaciones afectadas, incluidas las relacionadas con: sus alineaciones; su emplazamiento; su forma; su orientación; su número de plantas y altura; las condiciones materiales reguladoras de los vuelos autorizados en fachada; etc.

Por lo demás, las propuestas del Plan Especial afectan, en particular, a las Ordenanzas de Edificación de las parcelas pormenorizadas residenciales establecidas en el PGOU-Urretxu y, más en concreto, a las previsiones reguladoras de: las condiciones generales de las edificaciones residenciales (los patios, sus modalidades y sus condicionantes; los espacios y elementos de uso común, de acceso y/o circulación en las edificaciones residenciales y en las distintas partes de ellas, incluidas las relacionadas con la implantación, el diseño y la ejecución de los portales; etc.); las condiciones de habitabilidad tanto generales como específicas (la dimensión, la composición y el programa mínimo de la vivienda; la iluminación y la ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda; la organización funcional de las viviendas; las escaleras interiores de las viviendas; los locales destinados a aparcamiento; etc.); las condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos (huecos, ventanas, mirillas, salidas a cubierta...); etc. Y eso, en condiciones que implican o pueden implicar que, en los supuestos en los que dichas Ordenanzas y el Decreto 80/2022 incidan en unas mismas cuestiones, deban considerarse de aplicación preferente:

- * Las condiciones de habitabilidad y las normas de diseño establecidas en el Decreto 80/2022, en los términos y con el alcance con el que no estén afectadas por las previsiones de exención de su cumplimiento establecidas en este Plan y justificadas con posterioridad en cada caso.
- * Las previsiones de las Ordenanzas de Edificación del PGOU-Urretxu en los términos y con el alcance con el que las condiciones de habitabilidad y las normas de diseño establecidas en el Decreto 80/2022 estén afectadas por las previsiones de exención de su cumplimiento establecidas en este Plan y justificadas con posterioridad en cada caso.

Las propuestas planteadas a ese respecto afectan a cuestiones propias de las Ordenanzas municipales de edificación.

En ese contexto y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 2/2006 (artículos 70, 104, etc.) el Plan Especial de Ordenación Urbana es un documento urbanístico adecuado tanto para determinar el régimen de ordenación pormenorizada y previsiones propias de las Ordenanzas municipales de edificación, como para modificar las vigentes y/o existentes en un momento determinado. Y esto último, incluso en el supuesto de que las propuestas referentes a esas cuestiones estén determinadas en el Plan General.

XIV.- VIABILIDAD DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS PROPUESTAS.

En el documento “4. Estudio económico” se justifica la viabilidad de las propuestas de este Plan Especial. Debido a ello, nos remitimos a ese respecto a lo indicado en ese documento.

XV.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

La atención de este Plan Especial está centrada en las parcelas y edificaciones residenciales urbanas de Urretxu. Las propuestas planteadas inciden en las cuestiones siguientes:

- * La determinación de los criterios de aplicación, en dichas parcelas y edificaciones, de las condiciones de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.
- * La determinación, en ese contexto, de los supuestos de exención del cumplimiento de dichas condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño (de conformidad con lo indicado en el artículo 10 del Decreto 80/2022).
- * La determinación de los criterios de aplicación para, en cada caso, determinar el contenido y el alcance precisos de la citada exención.

San Sebastián, febrero de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

ANEXO 1.

Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
(Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad,
y Decreto del Gobierno Vasco 68/2000, de 11 de abril, de normas técnicas sobre condiciones
de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de
información y comunicación)

I.- OBJETO

Este Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1.997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y al Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y sistemas de Información y Comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden al presente proyecto, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de las determinaciones del Plan Especial.

II. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

1.- Diseños y trazado de vías.

Se consolida la red viaria existente en el ámbito afectado. Tiene, en gran parte de sus desarrollos, una pendiente media máxima no superior al 6%, lo que viene a cumplimentar lo establecido al respecto por la citada normativa. En el resto, las soluciones se adecuan a las previsiones del referido Decreto (artículo 3.2.3. etc.) mediante medios mecánicos (ascensores, rampas...) que garantizan la accesibilidad en las condiciones adecuadas.

2.- Aceras e itinerarios peatonales.

Los itinerarios peatonales, mantienen sus mismos desniveles. En las en las que la pendiente no supera el 6%, se cumplen las condiciones fijadas en la normativa vigente, con una anchura libre igual o superior a 2,00 metros, libre de obstáculos, sin que por otro lado se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a los 2,20 metros.

Aquellos itinerarios que presentan escaleras o pendientes en su recorrido disponen en cualquier caso de alguna alternativa para acceder al mismo punto en las condiciones establecidas por la normativa aplicable.

3.- Espacios libres y áreas peatonales.

En los espacios libres, los itinerarios peatonales presentan condiciones geométricas similares a los anteriores elementos viarios, dadas las características sensiblemente llanas del territorio en el que se actúa. No existen en ellos variaciones de cota de rasante apreciables en relación con sus dimensiones, por lo que se resuelven con el mismo grado de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que los primeros.

4.- Aparcamientos.

Se consolidan las previsiones establecidas en el planeamiento vigente, incluido el PGOU-2021. No se prevén nuevas plazas de aparcamiento en superficie.

III.- RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE

Se consolidan los desarrollos residenciales previstos en el vigente PGOU-Urretxu. No se prevén en este Plan nuevos desarrollos residenciales distintos de aquellos. No se prevé el desarrollo y la ejecución de viviendas protegidas que deban de complementarse con la reserva de algunas de ellas para personas con movilidad reducida permanente.


San Sebastián, febrero de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

Documento 1.2.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

ÍNDICE

Pag.

I.-	Antecedentes. Objeto de este documento.	3
II.-	Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Metodología.	4
III.-	El Plan Especial y sus objetivos y propuestas. Diagnóstico de la situación actual. Situación socioeconómica y sociolingüística general de Urretxu.	4
IV.-	Análisis referente a si el Plan Especial está o no en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación del impacto lingüístico.	5
V.-	Conclusiones.....	6

I.- ANTECEDENTES. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

1.- Antecedentes.

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

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en las parcelas residenciales urbanas de su medio urbano, que asimismo delimita.

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

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

2.- Objeto del Plan Especial y de este documento.

De conformidad con lo indicado en el Plan Especial, su objetivo es el de determinar las pautas de aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en el citado Decreto 80/2022 en las parcelas residenciales del medio urbano de Urretxu y, en ese contexto, los supuestos de exención del cumplimiento de esas condiciones, de conformidad con lo establecido a ese respecto en el Decreto 80/2022.

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

Más en concreto, en atención a lo indicado en el artículo 50 del Decreto 179/2019, los planes especiales de ordenación urbana han de ser objeto de dicha evaluación, cuando tengan efectos en el uso del euskera.

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

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

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

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

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

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

III.- EL PLAN ESPECIAL Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE URRETXU

1.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de Urretxu. Diagnóstico de la situación actual.

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

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

2.- El Plan Especial y sus objetivos y propuestas.

En atención a lo expuesto, el objetivo del Plan Especial es el de determinar las pautas de aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en el citado Decreto 80/2022 en las parcelas residenciales del medio urbano de Urretxu y, en ese contexto, los supuestos de exención del cumplimiento de esas condiciones, de conformidad con lo establecido a ese respecto en el Decreto 80/2022.

IV.- ANÁLISIS REFERENTE A SI EL PLAN ESPECIAL ESTÁ O NO EN ALGUNO DE LOS SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN LINGÜÍSTICA.

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

1.- Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos.

El objetivo del Plan Especial es el de complementar de manera puntual y limitada el régimen urbanístico establecido en el vigente PGOU-Urretxu para las parcelas residenciales del medio urbano, con el fin de determinar los criterios de aplicación en ellas de las condiciones de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas, establecidas en el Decreto 80/2022.

Las medidas planteadas para ello no afectan a determinaciones urbanísticas principales y/o de singular relevancia, incluidas las referentes a: la clasificación y categorización de los terrenos; la calificación global y pormenorizada de los terrenos; la edificabilidad tanto física como urbanística; las condiciones de gestión y ejecución de las propuestas; los parámetros edificatorios, salvo cuestiones puntuales.

Debido a ello, cabe indicar que las modificaciones ahora planteadas y las afecciones derivadas de ellas son limitadas y puntuales. No tienen, en modo alguno, un carácter sustancial.

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

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

A los efectos de evaluar si el Plan Especial y sus propuestas tienen o no algún tipo de impacto lingüístico cabe indicar:

- * No suponen alteración alguna en la población del municipio.
- * No suponen alteración alguna en el número de visitantes del municipio por motivos: laborales o de trabajo; de estudios; sanitarios; de realización de compras; de ocio; turísticos; culturales; cualesquiera otros.
- * No suponen afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.

Todo eso está estrechamente relacionado o justificado por el hecho de que el Plan Especial y sus propuestas no tienen afección alguna en los desarrollos residenciales, de actividades económicas, de equipamientos, etc. de Urretxu. Todos ellos son los previstos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido el PGOU-2021. Y todos ellos fueron objeto de evaluación lingüística en el contexto de la elaboración y aprobación de ese PGOU. El Plan Especial consolida todos esos desarrollos sin introducir reajustes en ellos.

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

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

Este supuesto de exclusión no es de aplicación en el caso que no ocupa en atención a las dos razones siguientes.

Por un lado, el documento promovido es un plan urbanístico y no un proyecto.

V.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior cabe estimar que no se requiere la evaluación del impacto lingüístico del Plan Especial al cumplirse las dos condiciones siguientes, previstas en el artículo "51.1" del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi:

- * Las propuestas planteadas no suponen modificación sustancial alguna del planeamiento urbanístico vigente y sus previsiones, incluido el PGOU-2021.
- * El impacto lingüístico de las propuestas del Plan Especial es nulo.

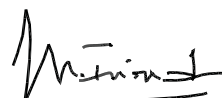
San Sebastián, Febrero 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

Documento 1.3.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

ÍNDICE

- I.- Objeto del documento.
- II.- Marco general de realización de esta evaluación.
- III.- Características y condicionantes del medio urbano de Urretxu. Objetivos y propuestas del Plan Especial.
- IV.- Diagnóstico de la situación actual de Urretxu desde la perspectiva de género.
- V.- Objetivos y criterios vinculados a la inserción de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico.
- VI.- La evaluación de las propuestas del Plan Especial desde la perspectiva de género.
- VII.- Conclusiones.

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de evaluar desde la perspectiva de género el Plan urbanístico del que forma parte.

Dicha evaluación se realiza en el marco de las disposiciones y documentos mencionados en el siguiente epígrafe II.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE ESTA EVALUACIÓN.

La evaluación planteada se realiza en el marco conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en:

1.- Las disposiciones generales siguientes:

La relación de esas disposiciones es la siguiente:

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

En ese contexto y de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2005 (contenido resultante de las modificaciones derivadas de la Ley 1/2022), los *planes que tengan naturaleza jurídica de disposiciones de carácter general, en particular los territoriales y urbanísticos, deben ser objeto de evaluación previa de impacto en función del género e incluir medidas para promover la igualdad. No obstante, por su especificidad, se determinará reglamentariamente la forma de llevar a cabo dicho trámite.*

Ese desarrollo reglamentario no ha sido promovido hasta la fecha. Debido a ello, los criterios de realización de dicha evaluación no están determinados.

2.- Otros documentos:

2.1.- Relación de los documentos:

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

2.2.- Medidas planteadas en los documentos:

Dada la incidencia del Plan Especial en las parcelas y edificaciones residenciales de Urretxu y en las viviendas existentes o previstas en ellas, merecen ser recordadas las medidas siguientes:

- A.- Medida 1: identificación de las necesidades de rehabilitación de viviendas.
- B.- Medida 2: incremento del porcentaje de vivienda protegida.
- C.- Medida 3: facilitar la creación de espacios comunitarios con criterios de seguridad.
- D.- Medida 4: fijar condiciones a de flexibilidad a la distribución de las viviendas.

III.- CARÁCTERÍSTICAS Y CONDICIONANTES DEL MEDIO URBANO DE URRETXU. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL.

1.- Características y condicionantes del medio urbano de Urretxu.

Algunas de esas características y condicionantes son los siguientes:

- * Cuenta con una población de 6.822 habitantes (Eustat. 2024), de los que 3.396 y 3.426 son mujeres y hombres, respectivamente.
- * De conformidad con lo indicado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (AD: 2021), la superficie total del municipio es de 752,93 ha.
De ese total, unas 68,90 ha (9,15 %) están clasificadas como suelo urbano.
- * Cuenta con un total de 3.160 viviendas familiares, de las que 2.781 se consideran como principales u ocupadas (Eustat. 2023).
- * La orografía de su medio urbano es, en determinadas partes llana y en otras, cuenta con pendientes de distinta relevancia.
- * Dispone de una importante y extensa red de equipamientos y servicios, incluido comercio.
- * En materia de movilidad:
 - Está integrado en la red de transporte público de Gipuzkoa, concretamente de autobuses interurbanos.
 - Cuenta con una importante y extensa red de itinerarios peatonales y ciclistas que se extiende a la mayor parte del medio urbano, o incluso más allá de este.

Es un municipio de gran calidad urbana, que cuenta con unas favorables y cómodas condiciones de accesibilidad (transporte público, redes peatonales y ciclistas...) y una red de servicios y equipamientos de todo tipo extendidos al conjunto de su medio urbano.

2.- Objetivos y propuestas del Plan Especial.

Esas propuestas, así como los objetivos a los que responden, son las expuestas en el propio Plan Especial.

Su fin es el de determinar las medidas de aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las exenciones acordes con las previsiones de su artículo 10, justificadas por los condicionantes relacionados con la singular morfología urbana (parcelaria, edificatoria...) del ámbito.

IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE URRETXU DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- Diagnóstico.

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

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

2.- Algunas conclusiones y medidas de intervención planteadas.

La información analizada (resultante del vigente PGOU-2021 y de los documentos mencionados en el epígrafe II, apartado 2.2) da pie a destacar las cuestiones siguientes:

A.- La realización de la evaluación del planeamiento urbanístico (incluido el Plan Especial que nos ocupa) desde la perspectiva de género requiere disponer de información, datos y estadísticas que estén debidamente segregados, coordinados y actualizados. Frente a ello, la información obtenida y analizada:

- * Tiene su origen en distintas fuentes que, en ocasiones, utilizan distintos tipos de parámetros y premisas que dificultan su lectura y consideración conjunta.
- * En ocasiones no está segregada por materias, sexo, etc. con el grado de detalle y diferenciación adecuados.
- * En ocasiones incide en distintos ámbitos territoriales y períodos temporales que, asimismo, dificultan la realización de un análisis global y coherente.
- * Como simples ejemplos de cuestiones necesitadas de una mayor atención, complementada con las correspondientes mejoras, cabría mencionar las siguientes:
 - La movilidad y, dentro de ella: los distintos tipos de movilidad utilizados por las personas; los motivos de los desplazamientos; etc.
 - La corresponsabilidad, el trabajo reproductivo, el número de horas dedicadas a las tareas domésticas, etc.

Y todo eso, con la debida segregación de los datos por sexo y su adecuación a la realidad de Urretxu.

Esa realidad justifica poner el acento en la necesidad de contar con información rigurosa, permanentemente actualizada y debidamente segregada y coordinada.

B.- Las mujeres son, aproximadamente, el 50% de la población de Urretxu (2023).

C.- Las mujeres siguen realizando, mayoritariamente, las tareas domésticas y de cuidado.

En concreto, (tomando como referencia los datos de la CAPV), el número de horas diarias dedicadas a actividades domésticas por los hombres en el año 2021 fue equivalente al 70,65% de las dedicadas por las mujeres. En todo caso, se detecta un progresivo incremento del número de horas destinado por los hombres a ese tipo de tareas. Así, en el año 2018 el citado porcentaje era del 66,30%.

Eso hace que las mujeres sean las principales usuarias de los servicios, equipamientos y demás dotaciones urbanas vinculadas a las citadas actividades domésticas y, más en concreto, a las siguientes: las compras domésticas (comercio); cuidado de hijos / hijas (actividades escolares, deportivas, culturales, recreativas, de ocio, sanitarias...); cuidado de personas dependientes (residencias de mayores; actividades recreativas y de ocio, sanitarias...).

Y también que sean las principales usuarias de las edificaciones residenciales y las viviendas en cuanto que espacios de singular relevancia y protagonismo en la realización de las citadas tareas domésticas y de cuidado.

D.- Las mujeres se desplazan, preferentemente, mediante modos de transporte no motorizado y transporte público. Así, tomando como referencia los datos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), cabe indicar:

- * La mayor parte de los desplazamientos de las mujeres (68,8 % en la CAPV) se realizan mediante modos de transporte no motorizados y transporte público. En el caso de los hombres, ese porcentaje asciende al 53,22 %,
- * El 28,5 % de los desplazamientos de las mujeres y el 44,30 % de los de los hombres se realizan mediante transporte motorizado privado (automóvil individual o moto).

E.- Tomando como referencia, asimismo, los datos de la CAPV, un porcentaje importante de los desplazamientos de las mujeres está vinculado a la realización de tareas domésticas o trabajos reproductivos (27 %) y trabajos productivos (26%).

A su vez, en el caso de los hombres, ese tipo de desplazamientos ascienden, respectivamente, al 15,4 % y 34,6 %.

F.- La renta económica personal de las mujeres es inferior a la de los hombres.

En concreto, en el año 2022, la renta de trabajo de las mujeres era equivalente al 59,44% de la renta de los hombres.

A su vez, la renta total de las mujeres en ese mismo año era equivalente al 62 % de la renta de los hombres.

G.- La inseguridad o la percepción de inseguridad y los efectos derivados de ella afectan a las mujeres en mucha mayor medida que a los hombres.

V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS VINCULADOS A LA INSERCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.- Introducción.

El Plan Especial se promueve con lo fines expuestos en él y en el contexto de la situación mencionada en los epígrafes anteriores.

En esas circunstancias, el Plan Especial determina las condiciones de aplicación del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, adaptadas a las particularidades y condicionantes específicos Urretxu.

Se trata, en definitiva, de lograr el adecuado y justificado equilibrio entre los dos objetivos siguientes. Por un lado, el cumplimiento de esas condiciones de habitabilidad. Por otro, la consolidación de las edificaciones residenciales existentes con sus parámetros principales (condiciones de implantación y emplazamiento en el territorio; alineaciones; volumetría; etc.), sin poner en cuestión o crisis su existencia. Y eso, con el fin de evitar los problemas sociales, urbanísticos, económicas que implicaría el cuestionamiento o la puesta en crisis de los citados parámetros edificatorios.

2.- El planeamiento urbanístico y los objetivos y criterios generales de intervención desde la perspectiva de género. Las particularidades propias del Plan Especial.

2.1.- Los objetivos generales de intervención desde la perspectiva de género.

La información y las consideraciones expuestas en el epígrafe IV dan pie a concluir que la inserción de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico justifica su adecuación a los objetivos y criterios generales de intervención que se exponen a continuación, adaptados a las particularidades y a los condicionantes de Urretxu:

A.- Mezcla de usos.

La realización, en condiciones razonables y equilibradas, de la cadena de tareas relacionadas con los trabajos productivos y reproductivos o de cuidado justifica la ordenación y organización de un medio urbano que, en la mayor cercanía posible, cuente con viviendas, centros de trabajo productivo y equipamientos y servicios necesarios para la realización de los trabajos reproductivos.

Cuanta más distancia haya entre ese tipo de elementos, más compleja y difícil será su realización, y peor será la calidad de vida de las personas que las realizan.

Cualesquiera que sean las personas que asuman mayoritariamente la realización de los trabajos reproductivos, la ordenación de un medio urbano acorde con los citados criterios redundará en la mejora de su calidad de vida. Y dado que en este momento esos trabajos son realizados mayoritariamente por las mujeres, ese tipo de ordenación urbana contribuirá a la mejora de su calidad.

B.- Conexión y movilidad mediante medios no motorizados (fundamentalmente a pie) y transporte público.

En la medida en que las personas que mayoritariamente realizan la cadena de tareas productivas y reproductivas (las mujeres) utilizan para sus desplazamientos, modos de transporte no motorizado y transporte público, el medio urbano y los desarrollos previstos en él han de estar correcta y razonablemente insertados en las redes de esos modos de transporte.

C.- Ordenación de un medio urbano calmado, distendido y seguro, al tiempo que dotado de los servicios adecuados.

La realización de las mencionadas tareas y, en particular, de las reproductivas o de cuidado en las citadas condiciones (incluidas las relacionadas con la utilización, para ello, de medios de transporte no motorizado), sumadas a sus afecciones en las personas dependientes (niños, personas mayores, personas de movilidad reducida...) justifica la ordenación de un entorno urbano calmado, distendido y seguro, disociando de él los elementos más agresivos o distorsionantes (redes viarias de paso...).

D.- La seguridad y la inclusividad.

La ordenación de un medio urbano seguro e inclusivo, considerado incluso desde la perspectiva de su percepción, es otro de los objetivos a tener en consideración. Considerado en toda su complejidad, es un objetivo estrechamente vinculado a las premisas siguientes:

- * La visibilidad, considerada como referente que permita ver y ser vista.
- * La implantación en el espacio público del mobiliario y de las instalaciones urbanas que se estimen adecuadas.
- * La concurrencia de personas, considerada como parámetro que permita oír y ser oída.
- * La vigilancia formal y el acceso a la ayuda, considerada como premisa que facilite bien la obtención de auxilio, bien el poder escapar.
- * La señalización, considerada como parámetro que permita saber dónde se está y hacia donde se quiere ir.
- * La planificación y el mantenimiento de los lugares como premisa necesaria tanto para vivir en un ambiente limpio y acogedor, como para la consecución de los objetivos anteriores.
- * La participación de la comunidad en cuanto que referente necesario para la consecución de los objetivos anteriores desde la implicación y la corresponsabilidad colectiva.

E.- Un medio urbano denso y compacto, al tiempo que físicamente continuo.

La credibilidad y viabilidad de los objetivos anteriores está vinculada, entre otros extremos, a la ordenación de un medio urbano que cuente con la adecuada densidad o dimensionamiento urbano (cuantía de viviendas, actividades económicas...) y a la debida inserción de los nuevos desarrollos urbanos en ese medio, generando una trama urbana continua y conectada.

Cuanto más baja sea la densidad urbana, más difícil será la respuesta a los restantes objetivos y ejes de intervención, Incluidos los relacionados con la mezcla de usos y la disposición de las dotaciones y servicios adecuados.

Eso sí, las medidas reguladoras de dichas densidad y compacidad han de ser determinadas de manera acorde con las características y los condicionantes urbanos de Urretxu.

F.- La vivienda y su adecuación a la perspectiva de género.

La vivienda justifica la debida atención desde, entre otras, las dos perspectivas siguientes. Por un lado, la respuesta a la demanda de vivienda de, en particular, las mujeres. Por otro, la realización de las tareas domésticas y de cuidado en las debidas condiciones justifica la adecuación de la vivienda y de su programa a los requerimientos necesarios para ello. Y eso, con independencia de que esas tareas sean ejecutadas por mujeres u hombres.

2.2.- Los criterios generales de intervención vinculados a los objetivos anteriores.

La consecución de los citados objetivos generales justifica la determinación, también desde la perspectiva de género y en lo que se refiere al planeamiento urbanístico, de los criterios generales de intervención que se exponen a continuación, relacionados con las cuestiones que igualmente se indican:

A.- La determinación de un modelo de desarrollo urbanístico general y, dentro de él, del medio urbano, acorde con los indicados objetivos, que justifican, entre otros extremos:

- * La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan, en particular, el medio urbano residencial.
- * La limitación o prohibición, en el medio urbano residencial de usos incompatibles con sus características y condicionantes por generar efectos perjudiciales en él (asociados al tráfico que generan; a la implantación y al desarrollo de actividades insalubres y peligrosas; a cualesquiera otras razones debidamente justificadas).
- * La densidad y compacidad cualitativa y cuantitativa, adaptada a los condicionantes de Urretxu, complementada, en lo posible, con la continuidad física de la trama urbana y la continuidad de los procesos de regeneración urbanística, extendiéndolos a las partes de esa trama que lo requieran.

B.- La utilización de las herramientas urbanísticas (zonificación global y pormenorizada; clasificación; etc.) de manera que incentiven la consecución de los objetivos y criterios acordes con la perspectiva de género, incluidos los mencionados en este apartado 2.1.

Esas herramientas urbanísticas no son, en modo alguno, neutras. Su utilización de una manera u otra puede incentivar o perjudicar la consecución de los citados objetivos.

C.- La ordenación e implantación de las dotaciones y servicios adecuados.

El medio urbano de Urretxu (en particular su parte residencial) ha de contar con la presencia de los correspondientes equipamientos, espacios libres y servicios de proximidad (incluido comercio).

Todo ello, de manera acorde y compatible con los restantes objetivos y criterios de intervención.

- D.- La ordenación de las redes de movilidad adecuada (en particular las peatonales y ciclistas) y la inserción de los desarrollos urbanísticos en ellas.

Esos desarrollos urbanos deben estar integrados, o ser susceptibles de serlo con facilidad, en las redes de los modos de transporte sostenible (no motorizado y, en su caso, transporte público) en lo referente a la conexión y movilidad dentro del municipio.

- E.- La seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

La ordenación y disposición de un medio urbano seguro e inclusivo justifica su adecuación a los criterios que se exponen a continuación, vinculados a las distintas escalas o fases de intervención que asimismo se mencionan:

- * La creación de un medio urbano social y funcionalmente vivo y dinámico, que responda al indicado modelo de compacidad, mezcla de usos, etc.
- * La ordenación del espacio público y de las edificaciones de manera que respondan al indicado objetivo de ver y ser vista con, para ello, la debida atención a cuestiones como estas: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la iluminación; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios *vacíos* desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; etc.

En todo caso, la materialización de esos criterios está vinculada a distintas escalas de intervención. Así, algunos de ellos están relacionados con la propia determinación de la ordenación urbanística. Otros, con la intervención en el espacio público mediante los proyectos de obras de urbanización (iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc.).

- * La ordenación de los nuevos desarrollos urbanos (incluidos los resultantes de las actuaciones de reforma y regeneración urbana) mediante la inserción en ella de las medidas que garanticen su seguridad e inclusividad.
- * La determinación de las medidas necesarias para eliminar progresivamente los puntos críticos actuales.

2.3.- Las particularidades propias del Plan Especial y la inclusión en ella de los objetivos y criterios anteriores.

La elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana y/o su revisión integral son, en principio, el contexto adecuado para la determinación de un modelo urbano que responda a los objetivos y criterios expuestos en los apartados anteriores. Ese es el contexto adecuado para promover, en toda su globalidad y complejidad, la reflexión necesaria a ese respecto y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

Frente a ello, un Plan Especial como el ahora planteado es un escenario muy limitado a ese respecto en el que la aplicación de los citados objetivos y criterios está o puede estar muy condicionada o, en distintas ocasiones, puede ser compleja. Eso justifica la adaptación de esos objetivos y criterios a los condicionantes propios del Plan Especial, en los términos expuestos en el siguiente epígrafe VI.

VI.- EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- Introducción.

El ámbito que nos ocupa (parcelas residenciales de Urretxu) está situado en el medio urbano de dicho municipio, dentro de una zona con presencia de, predominantemente, viviendas, complementadas con distintos tipos de dotaciones y servicios (equipamientos, comercio, espacios libres...).

Consideradas en ese contexto, el Plan Especial viene a ratificar o rematar ese carácter residencial, al tiempo que a consolidar los restantes usos, servicios y dotaciones existentes.

Su evaluación desde la perspectiva de género justifica la consideración, entre otros, de los dos escenarios siguientes. Por un lado, los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe V, adaptados a las particularidades propias del Plan Especial. Por otro, las medidas y previsiones contenidas en los documentos mencionados en el epígrafe II (apartado 2) y, en particular, en su apartado 2.2.

2.- Las propuestas del Plan Especial y su evaluación desde la perspectiva de los objetivos y los criterios expuestos en el epígrafe V.

2.1.- Contenido de las propuestas planteadas.

A.- Las propuestas planteadas, así como el modelo urbano y las afecciones resultantes de ellas, conllevan

- * La consolidación de la densidad cualitativa y cuantitativa de la trama urbana de Urretxu, así como, en consonancia con lo anterior, su compactidad, sin poner en crisis o en cuestión algunas de las edificaciones residenciales existentes.
- * La consolidación de la trama urbana residencial actual.

- * La mezcla de usos, en los términos planteados en el vigente PGOU-2021.
- * La respuesta a la demanda de vivienda, sin poner en crisis o en cuestión las existentes y previstas.
- * El refuerzo de las dotaciones y los servicios existentes.
- * El refuerzo de los medios de movilidad sostenible.
- * La seguridad e inclusividad del entorno urbano resultante.

En los siguientes apartados se desarrollan y justifican las cuestiones anteriores.

B.- La consolidación de la densidad cualitativa y cuantitativa, así como de la calidad de la trama urbana de Urretxu y de su compacidad, es la consecuencia derivada, entre otras, del conjunto de las propuestas siguientes:

- * La consolidación de las viviendas existentes y previstas en el planeamiento vigente (incluido el PGOU-2021), sin poner en crisis su mantenimiento.
- * La mejora de la calidad de las viviendas del ámbito afectado mediante la aplicación de las previsiones del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, en las debidas condiciones de adaptación a las particularidades y condicionantes específicos del ámbito afectado. Esas medidas inciden, entre otras, en las previsiones reguladoras del programa de las viviendas.

C.- El entorno urbano afectado forma parte de la trama urbana de Urretxu. Las medidas planteadas en el Plan Especial contribuirán a potenciar su consolidación en las debidas condiciones de calidad.

En todo caso, la adecuación de esa propuesta a la perspectiva de género justifica la expresa consideración en el contexto de la ejecución de las propuestas del Plan Especial del tema que se menciona a continuación.

En concreto, en lo referente a su habilitación y a la determinación de su programa y contenido, las viviendas deberán adecuarse a las previsiones del Decreto de 28 de junio de 2022 (Decreto 80/2022), en el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV. De conformidad con lo establecido en ese Decreto, sus previsiones inciden en cuestiones de distinta índole relacionadas con: los accesos a las parcelas y edificaciones residenciales, incluidos los portales de estas; los espacios y elementos comunes de circulación y comunicación de esas edificaciones, incluidas escaleras y ascensores; etc. Esas previsiones están estrechamente relacionadas con la perspectiva de género y los proyectos de edificación a promover para la ejecución de las propuestas residenciales y de alojamientos dotacionales previstas en el Plan Especial deberán adecuarse a ellas.

2.2.- Afecciones de las propuestas en materia de género.

Las citadas propuestas son acordes con los objetivos y criterios generales de intervención expuestos en el epígrafe V. Eso da pie a indicar que dichas propuestas tendrán efectos positivos desde la perspectiva de género. Más en concreto, de manera global o específica contribuirán complementariamente a:

- * Mantener el medio urbano de Urretxu con sus condiciones de diversificación y complejidad, apostando por el mantenimiento en él de usos residenciales y no residenciales (equipamientos...) en una trama urbana predominantemente residencial, con la consiguiente proximidad o cercanía de todos ellos.
- * Optimizar las redes de movilidad sostenible existentes.
- * Racionalizar la realización de los trabajos productivos y reproductivos, así como la gestión del tiempo por parte de las personas que los desarrollan.
- * Incentivar la seguridad e inclusividad del espacio público del entorno urbano afectado en la medida en que el incremento del alumnado y profesorado contribuirá a mantener e impulsar la dinamicidad social y funcional de dicho espacio.

3.- **Las propuestas del Plan Especial y su evaluación desde la perspectiva de las medidas mencionadas en el epígrafe II (apartado 2.2).**

El análisis del Plan Especial y sus propuestas desde la perspectiva de esas medidas justifica los comentarios siguientes:

A.- Medida 1:

- a) Contenido de la medida: identificación de las necesidades de rehabilitación de viviendas.
- b) Tratamiento en el Plan Especial.
 - * El objetivo directo o expreso del Plan Especial no es de determinar medidas para la rehabilitación de las edificaciones residenciales y las viviendas de Urretxu.
 - * En todo caso, las previsiones del Plan Especial contribuirán a impulsar dicha rehabilitación en la medida en que supondrán, entre otros extremos: la consolidación de dichas edificaciones y viviendas; la aplicación de las previsiones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en las debidas condiciones de adaptación a las características y condicionantes específicos del medio urbano de Urretxu.

B.- Medida 2:

- a) Contenido de la medida: incremento del porcentaje de vivienda protegida.
- b) Tratamiento en el Plan Especial.

La determinación de ese tipo de medidas excede de los objetivos del Plan Especial.

C.- Medida 3:

- a) Contenido de la medida: facilitar la creación de espacios comunitarios con criterios de seguridad.
- b) Tratamiento en el Plan Especial.
La determinación de ese tipo de medidas forma parte de los objetivos del Plan Especial. Algunas de las concretas plasmaciones de ello son las relacionadas con la aplicación, en lo posible, de las medidas establecidas en el Decreto 80/2022 referentes a: el acceso a las edificaciones residenciales; la implantación de los portales y de los espacios comunes de circulación, los accesos a cubierta, las escaleras, el ascensor, etc.; los equipamientos formados por el cuarto de limpieza, el local de guarda de bicicletas, sillas de bebe y productos de apoyo a personas con movilidad reducida; etc.

D.- Medida 4:

- a) Contenido de la medida: fijar condiciones que incentiven la flexibilidad en la distribución de las viviendas.
- b) Tratamiento en el Plan Especial.
La determinación de ese tipo de medidas forma parte de los objetivos del Plan Especial, en la medida en que son de aplicación las medidas establecidas a ese respecto en el Decreto 80/2022.

VII.- CONCLUSIONES.

Las consideraciones expuestas en el anterior epígrafe VI dan pie a concluir que las propuestas del Plan Especial son acordes con la perspectiva de género. En todo caso y conforme a lo indicado se plantea:

- 1.- Los proyectos de edificación a promover en las parcelas residenciales deberán adecuarse, entre otras, a las previsiones establecidas en el Decreto de 28 de junio de 2022 (Decreto 80/2022), en el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, en los términos y condiciones establecidos en este Plan Especial.
- 2.- En lo referente al proceso de participación ciudadana a promover en relación con el Plan Especial y a la intervención de las mujeres en él se estará a lo que el Ayuntamiento determine en el contexto adecuado para ello.

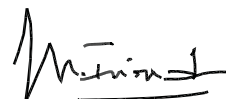
San Sebastián, febrero de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

Documento 2
NORMAS URBANÍSTICAS”

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.-	Objeto del Plan Especial	1
Artículo 2.-	Ámbito del Plan Especial.	1
Artículo 3.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.	1
Artículo 4.-	Documentos y determinaciones del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.	1

CAPÍTULO SEGUNDO.

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5.-	Régimen de ordenación pormenorizada de las parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial	3
Artículo 6.-	Criterios generales de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en las parcelas y edificaciones residenciales afectadas por el Plan Especial	3

CAPÍTULO TERCERO.

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 7.-	Categorización urbanística de los terrenos afectados.	5
Artículo 8.-	Condiciones de ejecución urbanística de las propuestas de ordenación planteadas	5

CAPÍTULO PRIMERO **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

Artículo 1.- Objeto del Plan Especial.

Ese objeto es el de determinar las previsiones de aplicación de las condiciones de habitabilidad y de diseño del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, en las parcelas residenciales incluidas en el ámbito de este Plan Especial.

Artículo 2.- Ámbito del Plan Especial.

Ese ámbito está formado por el conjunto de las parcelas residenciales pormenorizadas ordenadas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu.

Artículo 3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

- 1.- Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 4.- Documentos y determinaciones del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.

- 1.- Los documentos del Plan Especial y su carácter normativo.

A.- Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria":
 - Documento "1.1 Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
 - Documento "1.2 Evaluación del impacto lingüístico".
 - Documento "1.3 Evaluación del impacto de género".
- * Documento "2. Normas Urbanísticas"
- * Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- * Documento "4. Estudio económico".
- * Documento "5. Resumen ejecutivo".
- * Documento "6. Planos".

B.- Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento "6. Planos" los que tienen, específicamente, ese carácter

normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

2.- Las determinaciones del Plan Especial y su carácter y alcance normativo.

A.- Las determinaciones de este Plan Especial son las incluidas en sus diversos documentos.

B.- Las determinaciones de los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento "6. Planos" tienen carácter normativo.

Las determinaciones de los restantes documentos de este Plan, incluidos los planos de información del documento "6. Planos" tienen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo.

C.- Las determinaciones de este documento tienen el carácter y el alcance normativo que se expone a continuación y su posible modificación se adecuará a las previsiones que asimismo se exponen:

a) Las previsiones del artículo 5 tienen el carácter y el alcance normativo propio de las previsiones de ordenación pormenorizada.

Su modificación requerirá la formulación del documento urbanístico (planeamiento especial, etc.) adecuado para la determinación o reajuste de ese tipo de previsiones, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente. Podrán ser, asimismo, modificadas mediante la formulación de Estudios de Detalle en el supuesto de tratarse de previsiones que formen parte de su campo de intervención y decisión.

b) Las previsiones contenidas en los artículos 6 tienen el carácter y el alcance normativo propio de las previsiones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Podrán ser modificadas mediante la formulación de ese tipo de Ordenanzas, sin perjuicio de que también puedan serlo mediante otro tipo de documentos urbanísticos (planeamiento especial, estudios de detalle, etc.).

CAPÍTULO SEGUNDO
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5.- Régimen de ordenación pormenorizada de las parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial.

- 1.- Se consolida el régimen de ordenación pormenorizada establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para los subámbitos y parcelas específicas delimitadas en él, objeto de nuevos desarrollos y afectados por este Plan Especial.
- 2.- Se consolida el régimen de ordenación pormenorizada establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para las restantes parcelas residenciales delimitadas en él y afectadas por este Plan Especial.
- 3.- La consolidación mencionada en los apartados anteriores no incide en las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana afectadas por las determinaciones expuestas en el siguiente artículo 6.

Dichas previsiones se considerarán reajustadas en los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las determinaciones del artículo 6.

Artículo 6.- Criterios generales de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en las parcelas y edificaciones residenciales afectadas por el Plan Especial.

Las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas son las establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio. En todo caso, en atención a lo establecido en ese mismo Decreto, la aplicación de dichas condiciones se adecuará a los criterios siguientes:

- 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto:
 - A.- Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en las parcelas residenciales afectadas por este Plan Especial se declaran eximidas del cumplimiento de dichas condiciones de habitabilidad, sin perjuicio de lo indicado en los apartados “B” y “C”.

Entre esas edificaciones residenciales de obra nueva se incluyen tanto las nuevas previstas en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución como las que puedan construirse en sustitución de las existentes, tras el derribo de estas.

 - B.- El contenido y el alcance de la exención en cuanto al cumplimiento de las citadas condiciones mínimas será el que se determine justificadamente en cada caso en el proyecto a presentar y al que se hace referencia en el apartado “C”.

Dicha exención podrá extenderse al conjunto de las referidas condiciones mínimas, salvo las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el propio Decreto en lo referente a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas.

En todo caso, la aplicación de la exención tendrá carácter automático o directo en lo referente a las previsiones de orientación y soleamiento de las edificaciones residenciales establecidas en el Decreto, en los supuestos en los que los condicionantes derivados de la morfología urbana y parcelaria de las parcelas residenciales afectadas por este Plan Especial, que se consolidan, lo impidan.

A su vez, los vuelos susceptibles de autorización e implantación en las edificaciones residenciales afectadas se adecuarán a las previsiones establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (parámetros de implantación en las correspondientes fachadas; fondo; etc.).

- C.- El contenido y la tramitación de los proyectos que se promuevan para la ejecución de cada una de las actuaciones mencionadas en el apartado "A" se adecuará a los requisitos establecidos en el citado artículo 10 (apartados 3, 5, 6...). De conformidad con esos requisitos:
- a) El propietario o promotor de la actuación presentará la solicitud de exención, complementada con la correspondiente justificación, ante el Ayuntamiento.
 - b) Para ello, en los proyectos a promover:
 - * Se determinarán e identificarán las condiciones de habitabilidad afectadas por la solicitud de exención.
 - * Se expondrán las razones justificativas de la solicitud de exención, así como las medidas sustitutivas de las condiciones afectadas por dicha solicitud.
 - c) El Ayuntamiento procederá, en su caso, a declarar la exención con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras.

Dichas solicitud y exención podrán formalizarse bien en un expediente previo al de la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de obras, bien en el correspondiente a dicha licencia.

En ese contexto, en lo referente al cumplimiento y/o exención de las condiciones referentes a la orientación y soleamiento de las edificaciones residenciales y a los vuelos susceptibles de implantación en estas, se estará a lo indicado en el apartado B.

- 2.- Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales situadas en el ámbito de este Plan Especial y consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente quedan sujetas a las previsiones establecidas en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 80/2022 y a las condiciones mínimas de habitabilidad mencionadas en ella.

CAPÍTULO TERCERO
**DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS
TERRENOS Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 7.- Categorización urbanística de los terrenos afectados.

- 1.- Se consolidan las previsiones de categorización urbanística establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para los subámbitos y parcelas específicas delimitadas en él, objeto de nuevos desarrollos y afectados por este Plan Especial.
- 2.- Se consolidan las previsiones de categorización urbanística establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para las restantes parcelas residenciales delimitadas en él y afectadas por este Plan Especial.

Artículo 8.- Condiciones de ejecución urbanística de las propuestas de ordenación planteadas.

- 1.- Se consolidan las previsiones de ejecución urbanística establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para los subámbitos y parcelas específicas delimitados en él, objeto de nuevos desarrollos y afectados por este Plan Especial.
- 2.- Se consolidan las previsiones de ejecución urbanística establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para las restantes parcelas residenciales delimitadas en él y afectadas por este Plan Especial.
- 3.- Se consolidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

San Sebastián, febrero de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

Documento 3
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

<u>INDICE</u>	<u>Pág.</u>
I.- Objeto de este documento.	2
II.- Las propuestas urbanísticas del Plan Especial y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.	2
III.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística.	3
IV.- La proyección, ejecución y abono de las obras y cargas de urbanización previstas	3
V.- La cesión de terrenos dotacionales públicos.	3
VI.- La programación de la ejecución de la ordenación planteada.	3

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de las propuestas de este Plan Especial y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

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

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

II.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

De conformidad con lo establecido en el vigente PGOU-Urretxu se diferencian las dos situaciones que se exponen a continuación, para las que se determinan las previsiones siguientes:

1.- Los nuevos desarrollos residenciales previstos en el PGOU-Urretxu.

A.- Esos desarrollos son los previstos en los siguientes subámbitos y parcelas específicas identificados y delimitados en el PGOU:

- * Subámbito "2.1. Urzelai".
- * Subámbito "2.2. Rodriguez".
- * Subámbito "3.1. Elgea".
- * Parcela "a.2/3.1. Barrenkale".
- * Subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara".
- * Subámbito "11.1. Gainzuri-Convento".
- * Subámbito "13.1. Gainzabal".
- * Subámbito "15.1. Ipeñarrieta 28-30".
- * Subámbito "15.2. Camineros".
- * Parcela "a.2/15.1. Ipeñarrieta 1".

B.- En este Plan Especial se consolidan las previsiones de ordenación establecidas para esos ámbitos y parcelas en el vigente PGOU-Urretxu, en las condiciones establecidas en este, sin ajuste o complementación alguna.

- C.- Se consolidan, asimismo, las previsiones del PGOU-Urretxu referentes a la vinculación de esos desarrollos a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución (actuación integrada, de dotación, etc.).

2.- Los desarrollos urbanísticos de las restantes parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial.

Se consolidan, asimismo, las previsiones del PGOU-Urretxu referentes a la vinculación de esos desarrollos a las condiciones propias de las actuaciones aisladas, sin ajuste o complementación alguna desde este Plan Especial.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

Las previsiones de adjudicación de la edificabilidad urbanística son las establecidas, de manera global y coordinada, en la legislación urbanística vigente (Ley del Suelo 2/2006, etc.) y en el planeamiento urbanístico igualmente vigente en Urretxu.

Esta Plan Especial y sus propuestas no afectan a esas previsiones, que se consolidan en su integridad.

IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS.

- 1.- Se consolidan, en todos sus extremos, las previsiones establecidas a ese respecto en los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en el vigente PGOU-Urretxu (mencionados en el apartado “1.A” del epígrafe II).
- 2.- No se prevén obras de urbanización ni otro tipo de cargas en las restantes parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial.

V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

- 1.- Se consolidan, en todos sus extremos, las previsiones establecidas a ese respecto en los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en el vigente PGOU-Urretxu (mencionados en el apartado “1.A” del epígrafe II).
- 2.- No se prevén cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas en las restantes parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial.

VI.- LA PROGRAMACIÓN DE LA PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS.

- 1.- Se consolidan, en todos sus extremos, las previsiones establecidas a ese respecto en los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en el vigente PGOU-Urretxu (mencionados en el apartado “1.A” del epígrafe II).

- 2.- No se prevén cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas en las restantes parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial.

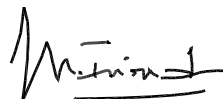
San Sebastián, febrero de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

Documento 4
ESTUDIO ECONÓMICO

ÍNDICE

I.- Objeto de este documento. 3

II.- Marco general de la evaluación económica contenida en este documento..... 3

III.- Premisas generales. 3

IV.- Estudio de viabilidad económica. 5

V.- Estudio de sostenibilidad económica. 5

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Ese objeto es el de complementar las propuestas urbanísticas del Plan Especial desde la doble perspectiva de su viabilidad económica (expuesta en el epígrafe IV) y de su sostenibilidad económica (epígrafe V).

Y todo ello, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (epígrafe II) y en atención a las premisas expuestas en este mismo documento (epígrafe III).

II.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO Y DE DETERMINACIÓN DE SUS PROPUESTAS.

Ese marco está conformado por las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigente, incluidas entre otras las siguientes:

- * Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
- * Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
 - Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (en las partes vigentes).
 - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
 - Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

A las anteriores cabe añadir las vinculadas a las previsiones económicas del vigente PGOU-Urretxu.

III.- PREMISAS GENERALES.

La elaboración de este documento y la determinación de su contenido responde, además, a las premisas siguientes

1.- La distinción de distintas partes en el ámbito afectado por el Plan Especial.

La consideración conjunta de las previsiones del vigente PGOU-Urretxu justifica la distinción en ese ámbito de estas dos partes:

A.- La formada por los subámbitos y parcelas específicas identificados y delimitados en el vigente PGOU-Urretxu, objeto de nuevos desarrollos. Su relación es la siguiente:

- * Subámbito “2.1. Urzelai”.
- * Subámbito “2.2. Rodriguez”.
- * Subámbito “3.1. Elgea”.
- * Parcela “a.2/3.1. Barrenkale”.
- * Subámbito “10.1 Altamira-Santa Bárbara”.
- * Subámbito “11.1. Gainzuri-Convento”.
- * Subámbito “13.1. Gainzabal”.
- * Subámbito “15.1. Ipeñarrieta 28-30”.
- * Subámbito “15.2. Camineros”.
- * Parcela “a.2/15.1. Ipeñarrieta 1”.

B.- El resto de las parcelas residenciales afectadas por el Plan Especial.

2.- La consolidación de las previsiones establecidas en el PGOU-Urretxu para los subámbitos y parcelas mencionadas en el apartado “1.A”.

Esa consolidación afecta a las previsiones económicas planteadas en el PGOU-Urretxu para esos subámbitos y parcelas. Debido a ello, las previsiones de este documento no inciden en ellos.

3.- Las previsiones urbanísticas referentes a las parcelas residenciales mencionadas en el apartado 1.B.

Las previsiones urbanísticas referentes a esas parcelas están afectadas, entre otros, por los condicionantes siguientes:

- A.- No se prevén obras de urbanización ni otro tipo de cargas de urbanización. Por lo tanto, no hay deberes urbanísticos de ese tipo.
- B.- Los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales no son de aplicación debido a que no se prevé incremento alguno de edificabilidad urbanística. Por lo tanto, no hay deberes urbanísticos de cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas debidamente urbanizados y/o, en su caso, de locales construidos destinados a ese tipo de dotaciones.
- C.- Su ejecución está sujeta a las condiciones propias de las actuaciones aisladas. Debido a ello, la edificabilidad existente ha de entenderse patrimonializada en su totalidad (100%) por sus propietarios.

4.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Se consolidan los determinados en el vigente PGOU-Urretxu.

IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

En atención a lo expuesto en el epígrafe III cabe indicar:

- * La viabilidad de los desarrollos urbanísticos mencionados en el apartado 1.A de ese epígrafe ha de entenderse justificada en los términos expuestos en el vigente PGOU-Urretxu, así como en los planes y documentos urbanísticos promovidos en su desarrollo, que se consolidan sin que en este momento haya que complementarlos o reajustarlos en modo alguno.
- * Los desarrollos urbanísticos de las parcelas residenciales mencionadas en el apartado 1.B de ese epígrafe ya están ejecutados.

Esa ejecución es la prueba o constatación más clara de la viabilidad de dichos desarrollos, sin que en este momento haya que complementarlos o reajustarlos en modo alguno.

V.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En atención a lo expuesto, la sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos mencionados en el apartado 1.A del epígrafe III ha de entenderse justificada en los términos expuestos en el vigente PGOU-Urretxu, que se consolidan sin que en este momento haya que complementarlos o reajustarlos en modo alguno.

A su vez, los desarrollos urbanísticos de las parcelas residenciales mencionadas en el apartado 1.B del epígrafe III no requieren de ese tipo de Estudio, en la medida en que este es necesario en las actuaciones de transformación urbanística (conformado por las actuaciones de urbanización, tanto nuevas como de reforma o renovación de la existente, y por las actuaciones de dotación) y no así en las actuaciones edificatorias o aisladas (como es el caso de dichos desarrollos urbanísticos).

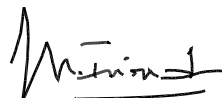
San Sebastián, febrero de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

Documento 5
RESUMEN EJECUTIVO

<u>ÍNDICE</u>	Página
I.- Objeto de este resumen.	2
II.- Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido.	2
III.- Situación actual. Régimen urbanístico vigente. Propuestas urbanísticas planteadas.	2
IV.- Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del proyecto.	5
V.- Afecciones derivadas del proyecto en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución.	5
VI.- Documentación gráfica	6

I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

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

Ese Plan ha sido elaborado con el fin de reajustar o complementar el régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado, en los términos y con el alcance necesarios para determinar los criterios de aplicación en dicho ámbito del vigente Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.

II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

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

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

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

En el epígrafe IV se exponen, de manera sintetizada, los criterios de aplicación del citado Decreto en el ámbito afectado por el Plan Especial. A su vez, en el epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de dicho Plan en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III se exponen de manera sintetizada los objetivos y propuestas del Plan Especial, así como la situación actual del ámbito afectado.

III.- SITUACIÓN ACTUAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS.

1.- Situación actual del ámbito afectado por el Plan Especial.

La situación actual del ámbito responde, entre otros, a los condicionantes siguientes.

Uno. El ámbito forma parte, en su integridad, de la trama urbana actual del Urretxu y, más en concreto, de la trama urbana residencial, que forma un continuo urbano. Algunas de las salvedades más relevantes a ese respecto son las dos que se exponen a continuación. Por un lado, la correspondiente a tres edificaciones residenciales ubicadas en el ámbito “18. Mugitegi”, de carácter predominantemente industrial. Por otro, a una cierta dispersión de, además de las parcelas anteriores, los desarrollos residenciales del ámbito “14. Pagoeta”, respecto del resto de la trama urbana residencial.

Dos. Es una trama residencial existente y consolidada en su mayor parte. Las salvedades a ese respecto se corresponden con los nuevos desarrollos residenciales previstos en los siguientes subámbitos, delimitados en el vigente PGOU-Urretxu: “2.1. Urzelai”; “2.2. Rodríguez”; “3.1. Elgea”; “10.1. Altamira-Santa Barbara”; “11.1. Gainzuri-convento”; “13.1. Gainzabal”; “14.2. Zulueta”; “14.3. Txaletak”; “15.1. Ipeñarrieta 28-30”; “15.2. Camineros”.

Tres. Es una trama residencial que responde a distintos tipos de morfologías urbanas. En concreto, a las propias de los siguientes tipos de desarrollos: los propios de un Casco Histórico; los formados por edificaciones abiertas y/o bloques; los formados por edificaciones de bajo desarrollo o baja densidad.

Cuatro. Los condicionantes anteriores se complementan y/o implican la existencia de una morfología parcelaria y edificatoria muy asentada que responde a unas características muy concretas que se corresponden, en su mayor parte, con las actualmente existentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente y, en supuestos más puntuales, a las nuevas previstas por dicho planeamiento.

2.- Régimen urbanístico vigente.

Ese régimen es el establecido en el vigente PGOU-Urretxu. En concreto, ese Plan determina las previsiones reguladoras, entre otras, de las cuestiones siguientes:

- 1.- Delimita las zonas globales residenciales (zonas A) del medio urbano del municipio y determina su régimen urbanístico. Dentro de ellas se diferencian las siguientes tipologías:
 - * A.1. Casco Histórico.
 - * A.2. Edificación abierta.
 - * A.3. Bajo desarrollo.
- 2.- Delimita las parcelas pormenorizadas residenciales (parcelas a) de dicho medio y determina su régimen urbanístico. En ese contexto se determinan las condiciones reguladoras, entre otras, de las siguientes cuestiones:

- * Las siguientes tipologías de parcelas residenciales:
 - a.1. Casco histórico.
 - a.2. Edificación abierta.
 - a.3. Bajo desarrollo.
 - * La delimitación de las parcelas residenciales.
 - * Las alineaciones de las parcelas residenciales y de las edificaciones previstas en ellas.
 - * Las condiciones reguladoras de los vuelos autorizados en fachada.
 - * La morfología urbana residencial resultante de la suma de las condiciones reguladoras de: el parcelario; la forma de las edificaciones previstas (alineaciones, ocupación en planta, número de plantas, altura, etc.); el espacio público (calles, plazas, equipamientos, etc.) previsto; etc.
Las condiciones reguladoras de todas o algunas de esas cuestiones son o pueden ser el resultado bien de la consolidación de las parcelas y/o de las edificaciones existentes, bien de la ordenación de nuevas parcelas y/o edificaciones.
- 3.- La totalidad de los terrenos incluidos en las zonas globales y en las parcelas pormenorizadas residenciales se clasifican como suelo urbano.
- 4.- Los criterios de cómputo de la edificabilidad. En concreto:
- * Son computables como tal edificabilidad, entre otros, los huecos de ascensores.
 - * No son computables como tal edificabilidad, entre otros, los vuelos abiertos (balcones y balconadas) y los retranqueos (terrazas)
- 5.- Las Ordenanzas de Edificación de las parcelas pormenorizadas residenciales y, dentro de ellas, las condiciones de habitabilidad tanto generales como específicas referidas a: la dimensión, la composición y el programa mínimo de la vivienda; la iluminación y la ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda; la organización funcional de las viviendas; las escaleras interiores de las viviendas; las residencias colectivas; los locales destinados a aparcamiento.
- 6.- A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que el subámbito “11.1. Gainzuri-convento” delimitado en el vigente PGOU-Urretxu es objeto de una Modificación puntual de dicho Plan, actualmente en tramitación.
Su objetivo es el de reajustar puntualmente las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística (incrementando la prevista en el planeamiento vigente) y de la zonificación pormenorizada.

3.- Los objetivos y las propuestas del Plan Especial.

3.1.- Los objetivos del Plan Especial.

Esos objetivos están centrados, en concreto, en la determinación de los criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.

3.2.- Las propuestas del Plan Especial.

Esas propuestas están estrechamente relacionadas con los citados objetivos del Plan. Conforme a lo expuesto, implican la determinación de los criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las exenciones de cumplimiento de dichas condiciones, de conformidad con lo establecido en su artículo 10.

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

Este Plan Especial y sus propuestas se adecúan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el vigente PGOU-Urretxu, incluidas las relacionadas con:

- * El destino global del ámbito a usos residenciales.
- * El régimen urbanístico de la zona global de tipología "A.10. Residencial de Casco Histórico", de la que forman parte las parcelas y edificaciones afectadas.
- * La edificabilidad urbanística prevista por el Plan General tanto en el conjunto del referido ámbito como en cada una de las parcelas residenciales afectadas.

Además, el Plan Especial mantiene la ordenación pormenorizada propiamente dicha establecida en el vigente PGOU-Urretxu para las parcelas residenciales urbanas afectadas.

Las alteraciones del Plan Especial afectan a previsiones de las Ordenanzas de Edificación en el referido PGOU-Urretxu y con incidencia en las mencionadas parcelas residenciales.

En ese contexto y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 2/2006 (artículos 70, 104, etc.) el Plan Especial de Ordenación Urbana es un documento urbanístico adecuado tanto para determinar el régimen de ordenación pormenorizada y las previsiones propias de las Ordenanzas de Edificación, como para modificar las vigentes y/o existentes en un momento determinado. Y esto último, incluso en el supuesto de que dicho régimen esté determinado en el Plan General.

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

Las afecciones derivadas del Plan Especial en lo referente a la suspensión tanto de la ordenación urbanística vigente en el ámbito afectado como de su ejecución están estrechamente asociadas a sus objetivos y propuestas. En consonancia con ello cabe indicar que su aprobación inicial conllevará, entre otros extremos:

- * La suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en el ámbito objeto del Plan Especial.

Dicha suspensión incidirá, exclusivamente, en las previsiones de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU-Urretxu afectadas por las propuestas del Plan Especial.

- * De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, la suspensión no será operativa en los supuestos en los que las actuaciones y obras que se pretendan ejecutar sean acordes con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, incluido el PGOU, y el Plan Especial.
- * Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 1 año contado a partir de la aprobación inicial del Plan Especial.
- * En todo caso, dicha suspensión ha de considerarse afectada y/o condicionada por las previsiones del Decreto 80/2022, incluidas las contenidas en sus Disposiciones Transitorias Primera y Segunda.

VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Las previsiones expuestas están reflejadas en los correspondientes planos del referido documento urbanístico, sin que haya necesidad de reiterarlos en este momento.

La citada suspensión de licencias afecta, en los términos indicados, al citado ámbito en los términos expuestos en el epígrafe V.

San Sebastián, febrero de 2025.



Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS
PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU.**
(Documento de aprobación inicial)

Febrero 2025

Documento 6
PLANOS

ÍNDICE

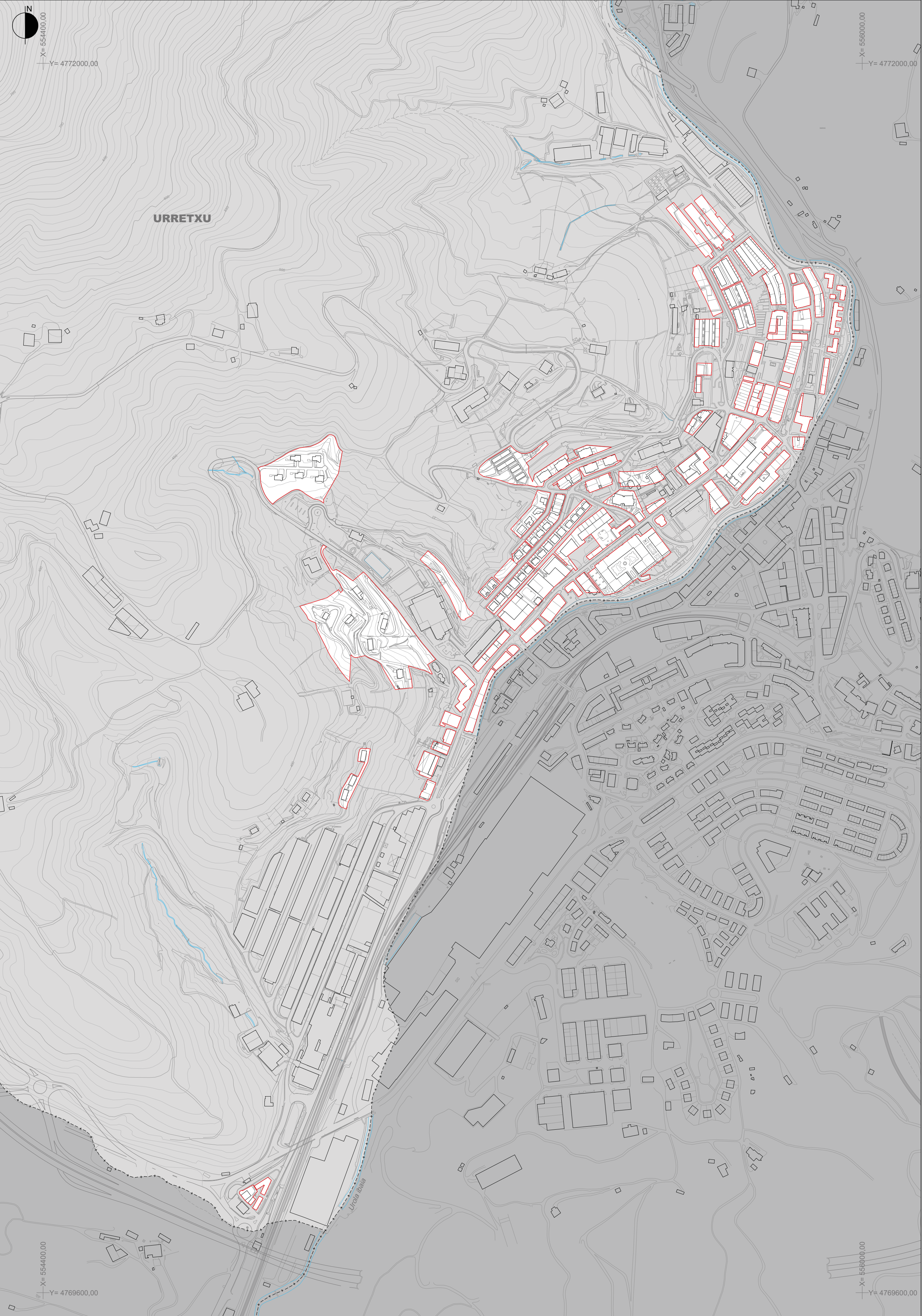
Escala

I.- INFORMACIÓN.

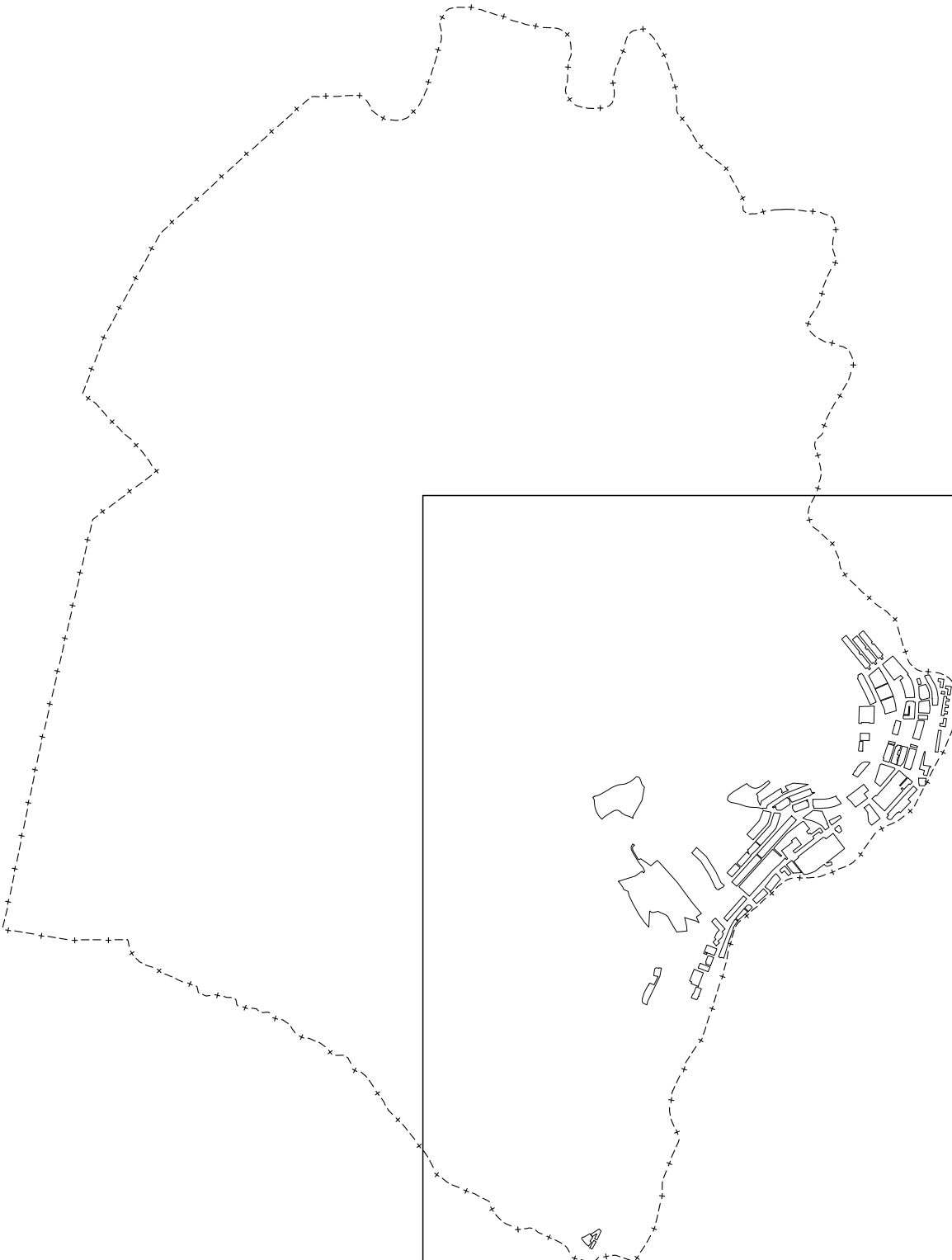
1.- Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre topográfico).....	1/5.000
2.- Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre ortofoto).	1/ 5.000
3.- Clasificación urbanística vigente (PGOU-Urretxu-2021).	1/ 5.000
4.- Zonificación pormenorizada vigente (PGOU-Urretxu-2021)	1/ 5.000
5.- Previsiones de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022. Exenciones. Alternativa 1.....	1/5.000
6.- Previsiones de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022. Exenciones. Alternativa 2.....	1/5.000

II.- PROYECTO.

1.- Previsiones de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022. Exenciones.....	1/5.000
---	---------



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA,
URRETXUKO
HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA**
(Hasierako Onarpenaren Dokumentua)

2025ko OTSAILA

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS
DE URRETXU**
(Documento de aprobación inicial)

FEBRERO 2025

**I.1 PLANO A
EREMUAREN MUGAKETA.
EGUNGO EGOERA (GUTUN-AZAL TOPOGRAFIKOA)**

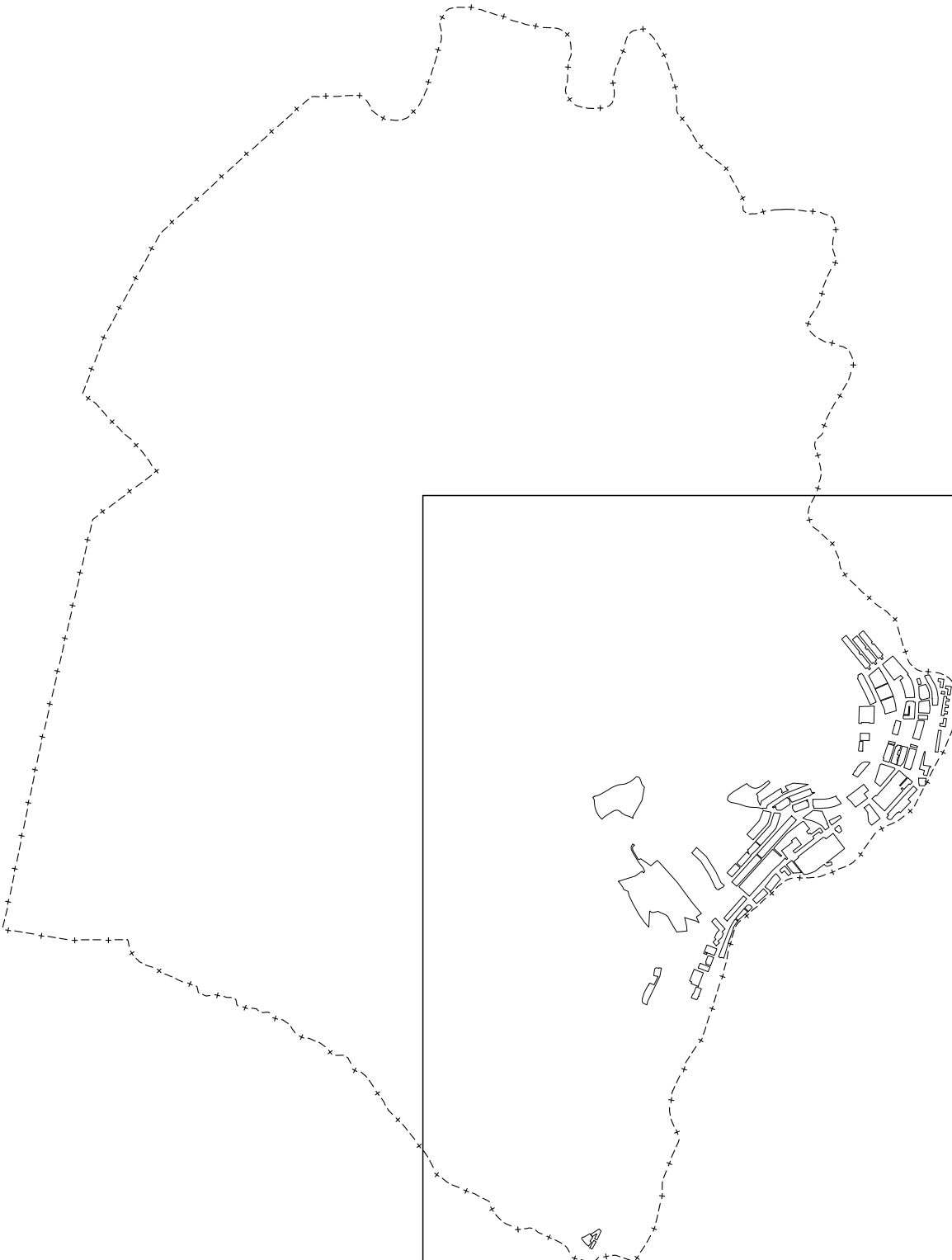
ESCALA 1:5.000

**I. INFORMACIÓN
PLANO I.1
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
SITUACIÓN ACTUAL (SOBRE TOPOGRÁFICO)**

ESCALA 1:5.000



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA,
URRETXUKO
HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA**
(Hasierako Onarpenaren Dokumentua)

2025ko OTSAILA

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS
DE URRETXU**
(Documento de aprobación inicial)

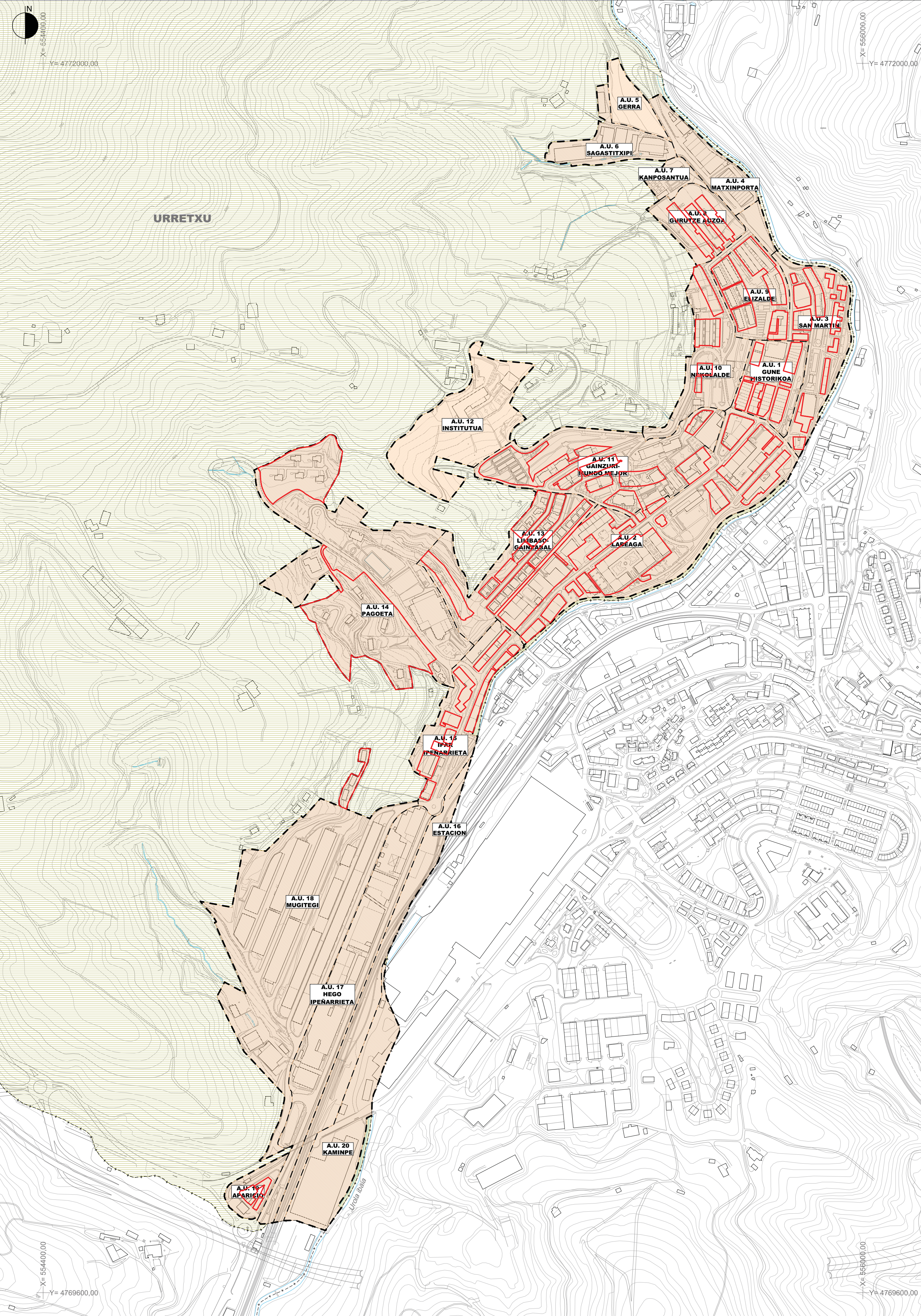
FEBRERO 2025

**I.2 PLANO A
EREMUAREN MUGAKETA.
EGUNGO EGOERA (GUTUN-AZAL ORTOFOTOKO)**

ESCALA 1:5.000

**I. INFORMACIÓN
PLANO I.2
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
SITUACIÓN ACTUAL (SOBRE ORTOFOTO)**

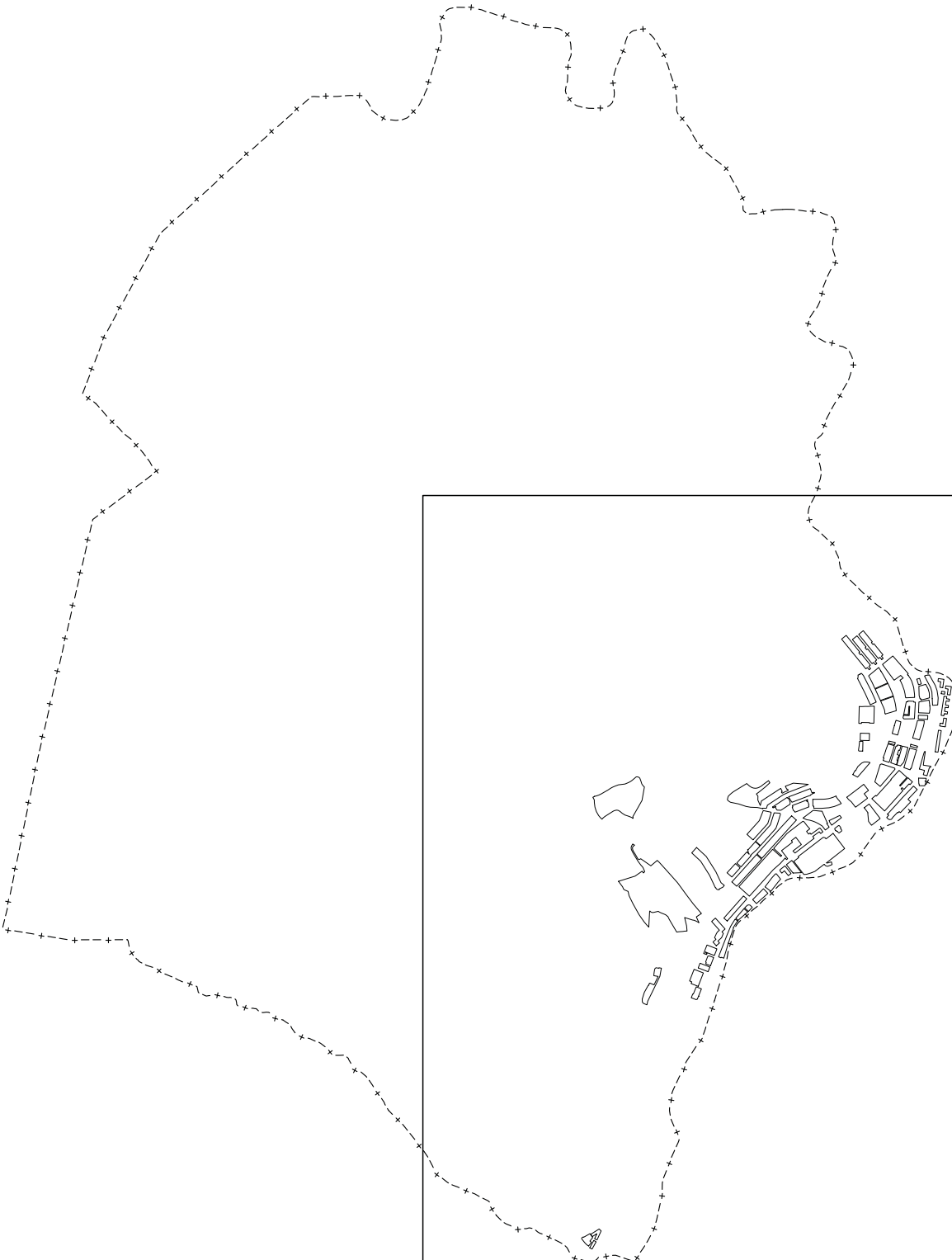
ESCALA 1:5.000



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANISTICO

HIRI LURZORUA SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE
LURZORU URBANIZAEZINA SUELO NO URBANIZABLE



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA,
URRET XUKO
HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA
(Hasierako Onarpenaren Dokumentua)

2025ko OTSAILA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS
DE URRET XU
(Documento de aprobación inicial)

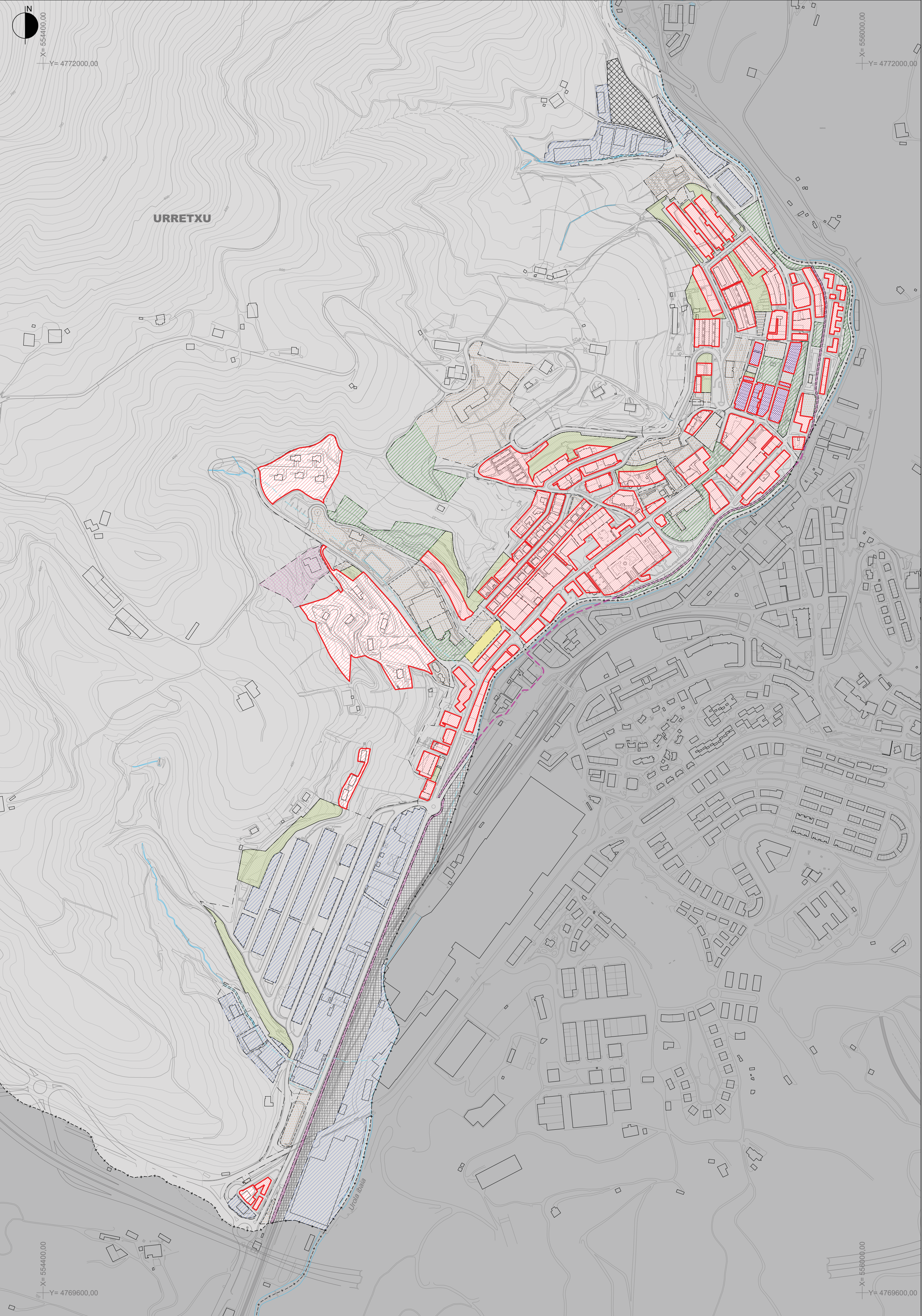
FEBRERO 2025

I. INFORMAZIOA
I.3 PLANOA
INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-SAILKAPENA
(URRET XUKO-HAPO-2021)

ESCALA 1:5.000

I. INFORMACIÓN
PLANO I.3
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
(PGOU-URRET XU-2021)

ESCALA 1:5.000



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

- HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANISTICO

BIZITEGI PARTZELA a.
GUNE HISTORIKOKO EGOITZA PARTZELA a.1
ERAKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2
GARAPEN BAXUKO EGOITZA PARTZELA a.3

EKONOMI-JARDUERAKO PARTZELA b.
INDUSTRI PARTZELA b.1
HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELA b.2
EKIPAMENDURAKO PARTZELA c.

ESPazio LIBREA d.
ESPazio LIBRE OROKORRA (S.O.) d.1
TOKIKO ESPazio LIBREA (T.S.) d.2
IBAIEN IBILGUA (HIRIGUNEA) d.3

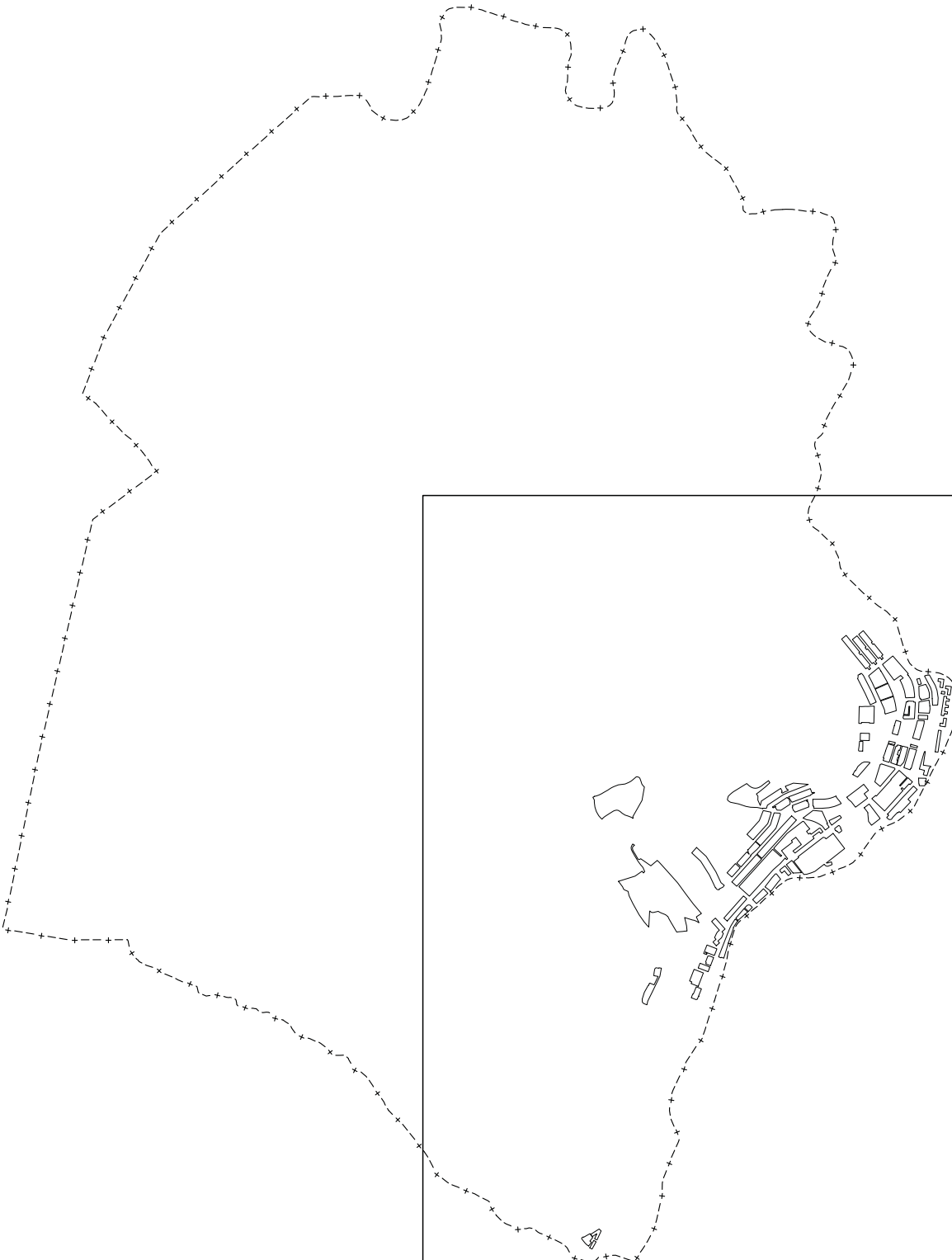
KOMUNIKAZIO SISTEMA e.
BIDE SAREA e.1
TREN BIDE SAREA e.2
BIDE GORRI e.3
APARKALEKUA e.4
GARATZEKO PLANEAMENDUARI BIDLITAKO ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK

a. PARCELA RESIDENCIAL
a.1 PARCELA RESIDENCIAL DE CASCO HISTÓRICO
a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
a.3 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO

b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
b.1 PARCELA INDUSTRIAL
b.2. PARCELA TERCIARIA
c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

d. ESPACIO LIBRE
d.1 ESPACIO LIBRE GENERAL (S.G.)
d.2 ESPACIO LIBRE LOCAL (S.L.)
d.3 CAUCE FLUVIAL (MEDIO URBANO)

e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
e.1 RED VIARIA
e.2 RED FERROVIARIA
e.3 VIA CICLISTA
e.4 APARCAMIENTO
CONDICIONES DE EDIFICACION REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRET XUKO HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA
(Hasierako Onarpenaren Dokumentua)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRET XU
(Documento de aprobación inicial)

2025ko OTSAILA

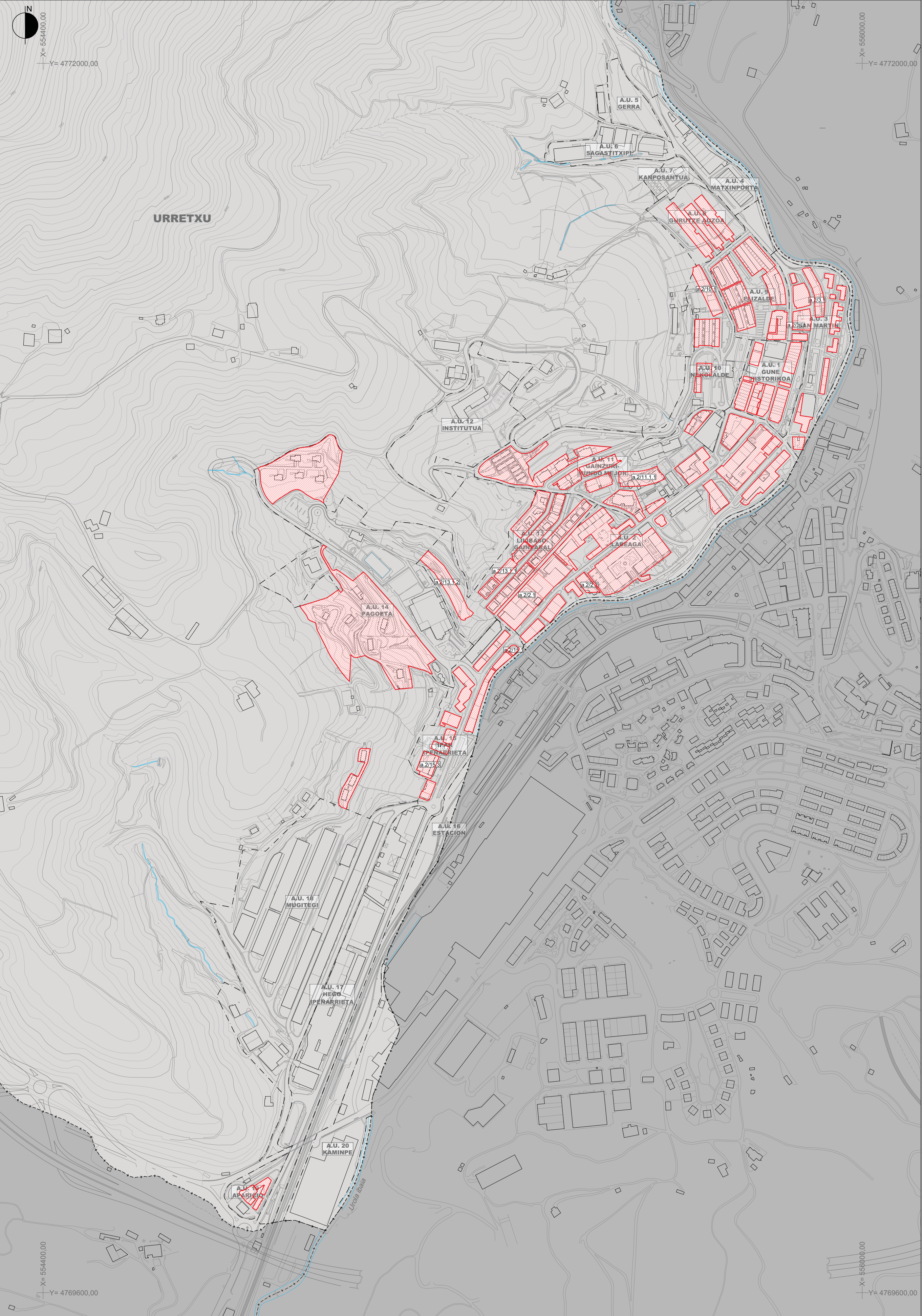
FEBRERO 2025

I. INFORMAZIOA
I.4 PLANO A
INDARREAN DAGOEN ZONAKATZE XEHATUA (URRET XUKO-HAPO-2021)

I. INFORMACIÓN
PLANO I.4
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE (PGOU-URRET XU-2021)

ESCALA 1:5.000

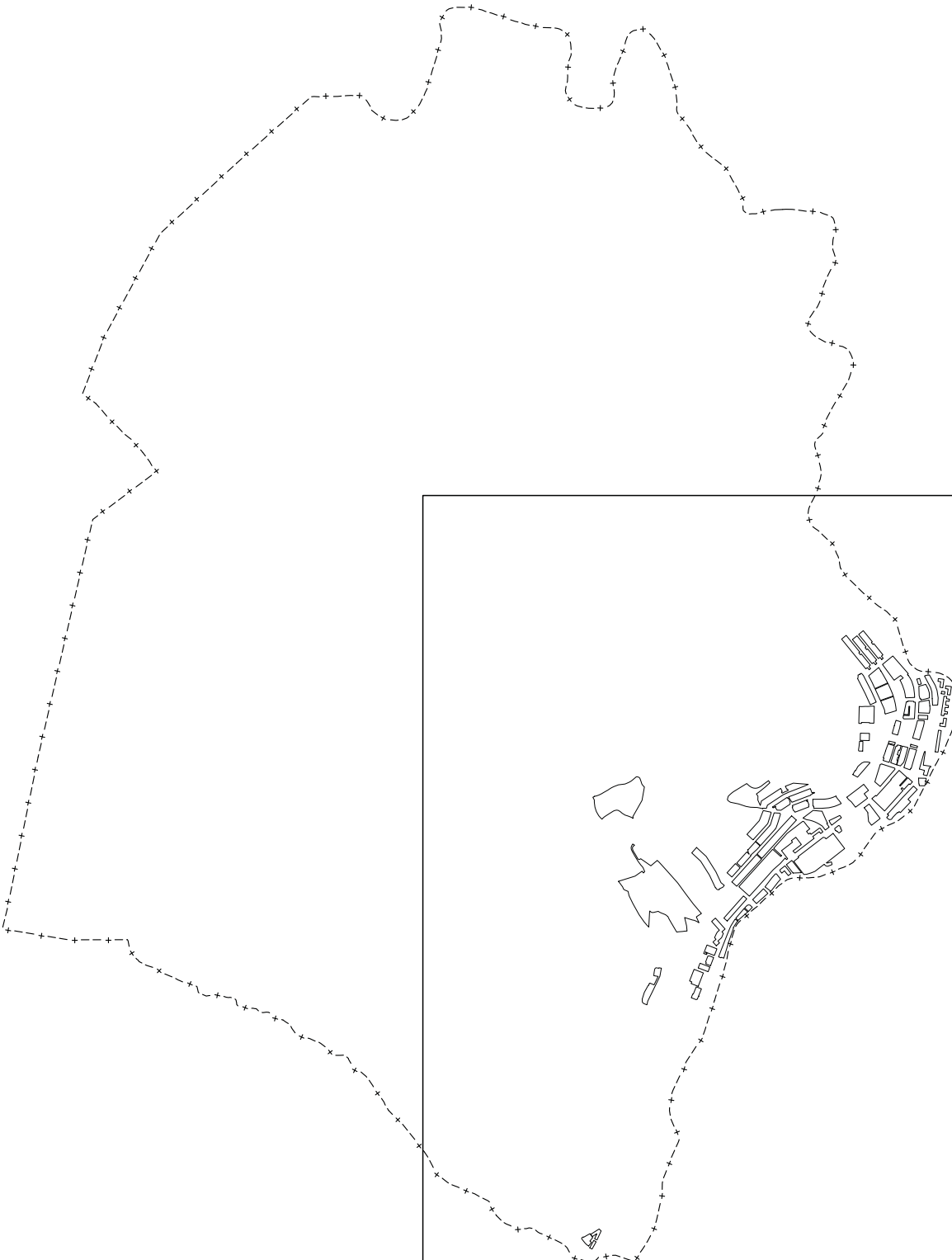
ESCALA 1:5.000



PLAN BEREZIAREN EREMUA  ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

HIRIGINTZA EREMUA  ÁMBITO URBANISTICO

BIZIGARRITASUN-BALDINTZEN APLIKAZIOA  APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD
LURZATI SALBUETSIAK  PARCELAS EXENTAS



**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA,
URRETXUKO
HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA**
(Hasierako Onarpenaren Dokumentua)

2025ko OTSAILA

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS
DE URRETXU**
(Documento de aprobación inicial)

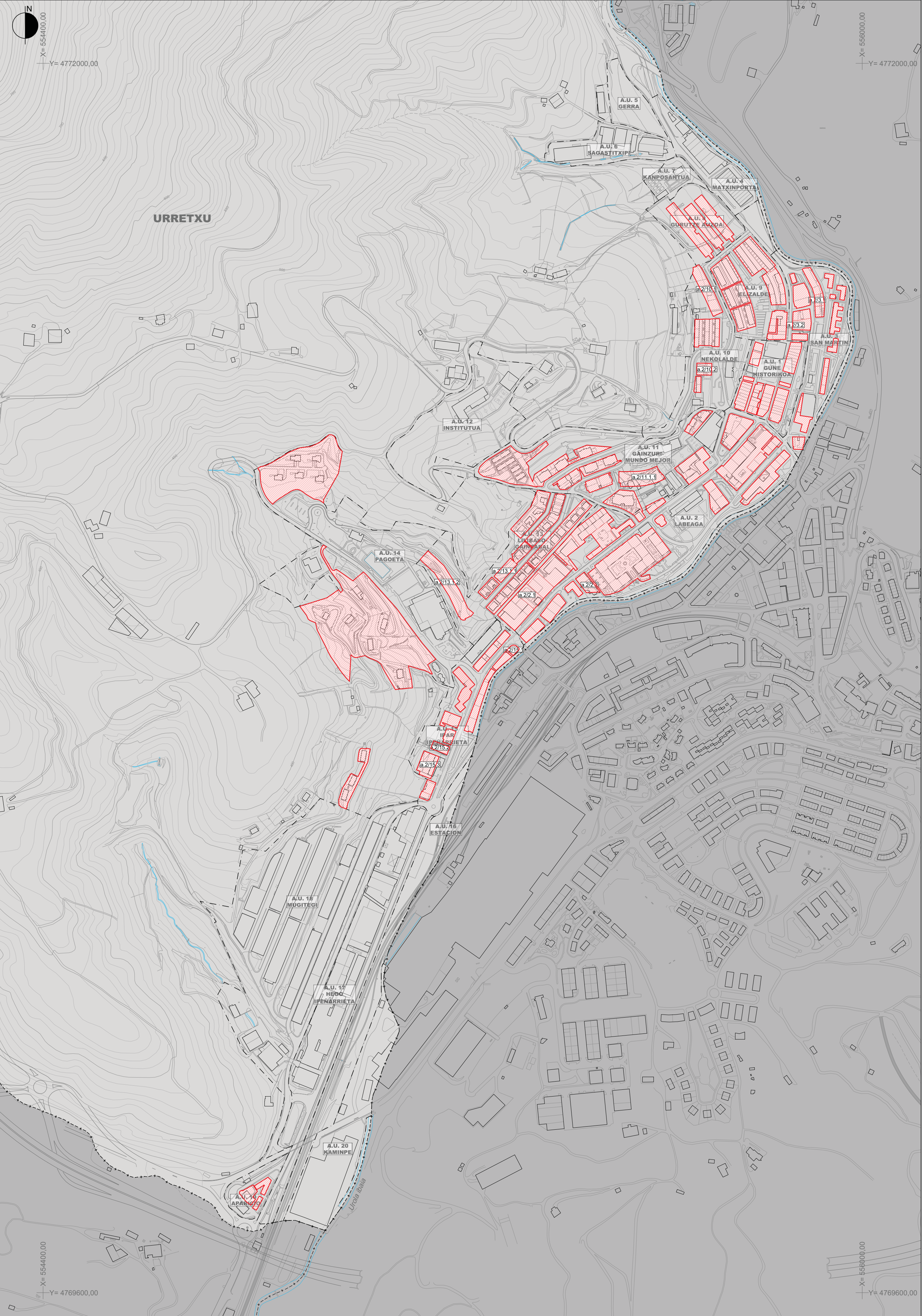
FEBRERO 2025

I. INFORMAZIOA

I.6 PLANOA
80/2022 DEKRETUAREN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK
APLIKATZEKO AURREIKUSPENAK. SALBUESPENAK.
2. AUKERA
ESCALA 1:5.000

I. INFORMACIÓN

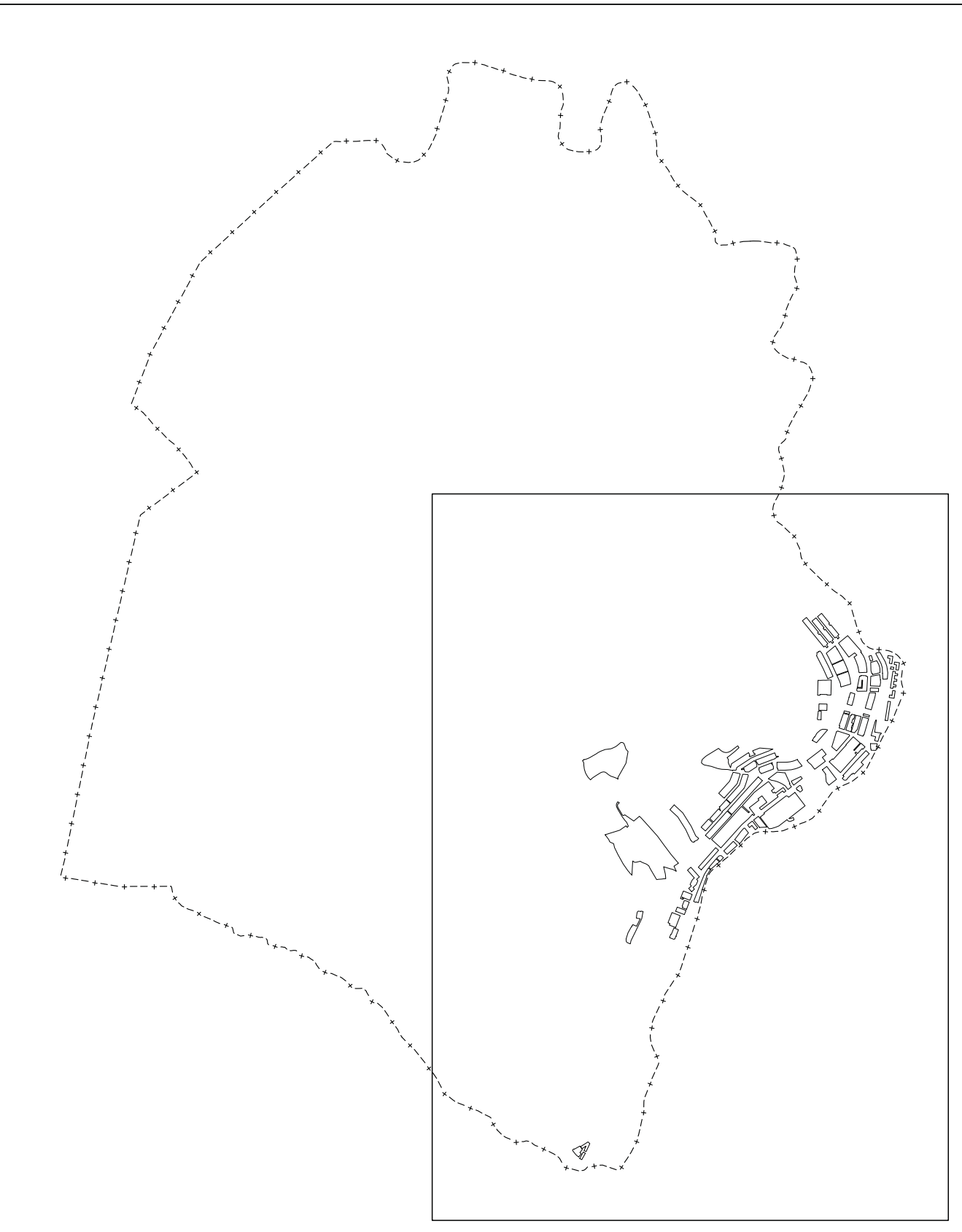
PLANO I.6
PREVISIONES DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE
HABITABILIDAD DEL DECRETO 80/2022. EXENCIONES.
ALTERNATIVA 2
ESCALA 1:5.000



PLAN BEREZIAREN EREMUA ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

HIRIGINTZA EREMUA ÁMBITO URBANISTICO

BIZIGARRITASUN-BALDINTZEN APLIKAZIOA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD
LURZATI SALBUETSIAK PARCELAS EXENTAS



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, URRETXUKO HIRIKO BIZITEGI LURZATIEI BURUZKOA
(Hasierako Onarpenaren Dokumentua)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS RESIDENCIALES URBANAS DE URRETXU
(Documento de aprobación inicial)

2025ko OTSAILA

FEBRERO 2025

II. PROIEKTUA

II. PROYECTO

II.1 PLANOA
80/2022 DEKRETUAREN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK APLIKATZEKO AURREKUSPENAK, SALBUESPENAK
ESCALA 1:5.000

PLANO II.1
PREVISIONES DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DEL DECRETO 80/2022.
EXENCIONES
ESCALA 1:5.000