

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA URRETXU

Abril 2020

Libro VI

Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA URRETXU

Abril 2020

Documento 5

RESUMEN EJECUTIVO



EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

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

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

COLABORADORES:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Igor Martín Molina, Ingeniero de C.C.P.
- Garo Azkue San Emeterio, Ingeniero de C.C.P.
Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto
Madalen Gonzalez Bereziartua, Arquitecta
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Maria José Begiristain Zabalo, Secretaria del Ayuntamiento.
Iñaki Mendizabal, Arquitecto municipal.
Servicios Municipales en general.



ÍNDICE GENERAL.

Documento 1. MEMORIA

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

- Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
- Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.
- Documento 2.3. CATÁLOGO.

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

- Documento 3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- Documento 3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- Documento 3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento 4. PLANOS

Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO





DOCUMENTO “5. RESUMEN EJECUTIVO”



INDICE

I.- <u>OBJETO</u>	7
II.- EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU	7
III.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	22
IV.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN	23



I.- OBJETO.

El objeto de este documento es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015; artículo 32 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2005).

En dicho marco legal se señala expresamente que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, como en el caso que nos ocupa, 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.

II.- **EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU.**

El Ayuntamiento de Urretxu decidió abordar los trabajos de revisión del texto refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal del municipio (en adelante NNSS), aprobadas en el año 2012, y su conversión en un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), adecuado a la nueva legislación de suelo y urbanismo de aplicación, iniciándose dicho proceso en enero de 2018.

Así, desde entonces hasta la fecha se ha venido trabajando y sometiendo a debate en muy diversas comisiones de seguimiento la propuesta de PGOU. Como fruto de dicho proceso se formuló el documento de PGOU fechado en abril de 2019 que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento y sometido a su exposición pública. Como consecuencia de dicho proceso, de los informes emitidos y de la continuación del debate, en marzo de 2020 se elaboró un informe que da lugar a este nuevo documento de PGOU que se presenta a los efectos de su aprobación y su nueva exposición pública.

El PGOU integra todas las determinaciones y contenidos propios de este instrumento de planeamiento, incluidos los estudios de evaluación ambiental estratégica y del impacto lingüístico, y constituye el proyecto para el futuro inmediato del municipio, sin perjuicio de cuanto resulte del precitado nuevo proceso de exposición pública al que habrá de someterse.

En el contexto de dicha exposición pública se procederá a la divulgación del proyecto en el municipio, al objeto de recabar las oportunas alegaciones, de acuerdo con lo previsto en el correspondiente Programa de Participación Ciudadana. Asimismo, en la continuación del procedimiento, se solicitarán de las Administraciones y Organismos competentes los oportunos informes sectoriales complementarios.



II.1.- El ámbito territorial

El Plan General tiene por objeto la totalidad del término municipal de Urretxu. Éste cuenta con una extensión territorial de algo más de 750 hectáreas en la que reside una población que, de acuerdo con la revisión anual del Padrón Municipal de Urretxu a 1 de enero de 2018 (Fuente del INE, Real Decreto 1458/2018, de 14 de diciembre), alcanza la cifra de 6.730 habitantes. La misma fuente eleva dicha cifra a 6.756 habitantes a 1 de enero de 2019 (R.D. 743/2019, de 20 de diciembre).

El lugar representa el territorio en el que el Plan General ha de conciliar los conflictos de intereses y concretar las prioridades en orden a dar respuesta al interés público en el horizonte temporal de ocho años al que responde. Dicho territorio ha sido objeto de un exhaustivo análisis al efecto.

En la imagen siguiente cabe distinguir el relieve del término municipal que ilustra de forma rotunda la configuración física del territorio.

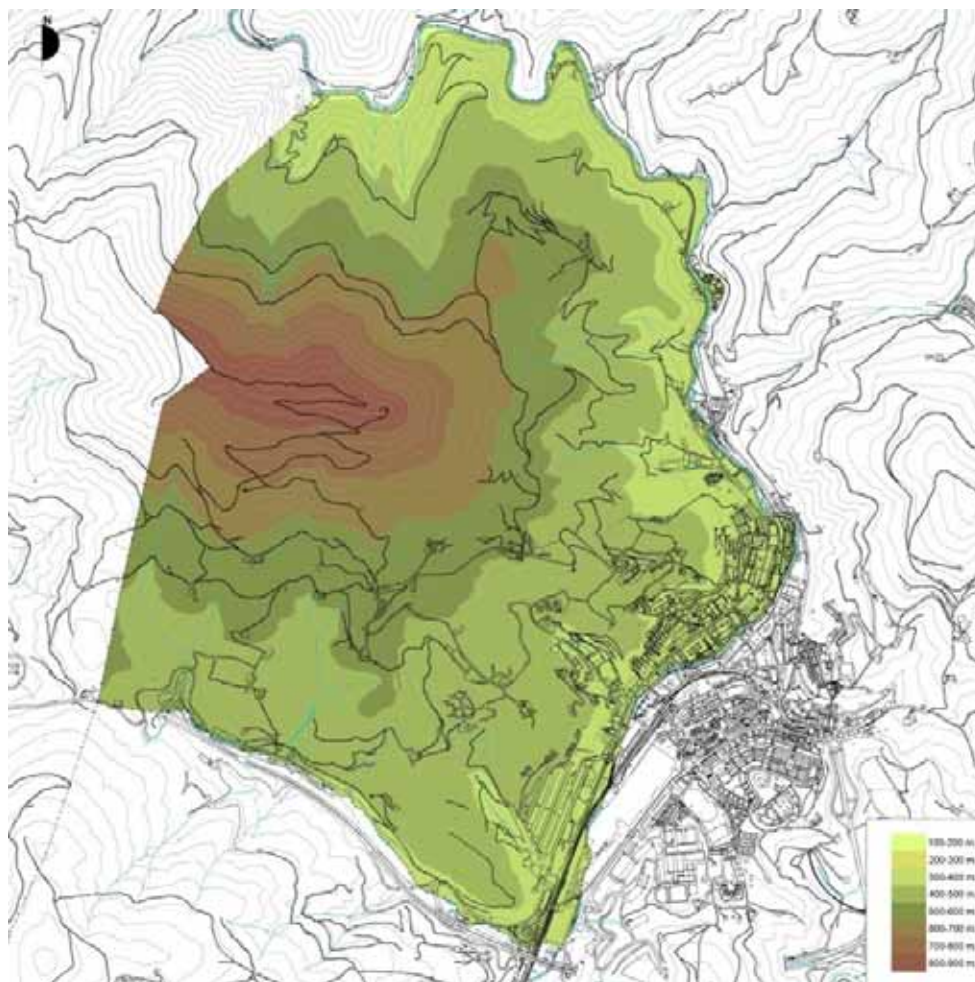


Gráfico de representación hipsométrica del municipio

II.2.- Elección de la figura de planeamiento

Un objetivo como el planteado: la revisión del planeamiento urbanístico general municipal (Normas Subsidiarias de planeamiento municipal), requiere, para la ordenación integral del territorio de Urretxu, la formulación, en el nuevo contexto legal sobrevenido a partir del año 2006, de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esa legislación.

En estas circunstancias, el instrumento del Plan General de Ordenación Urbana es el apropiado y preciso para posibilitar la consecución del objetivo propuesto de acuerdo con el nuevo marco legal de aplicación.

II.3.- Proceso de redacción y tramitación del plan general y de información pública y participación ciudadana.

El Ayuntamiento de Urretxu decidió abordar los trabajos de revisión de sus NNSS, aprobadas en el año 2012, y su conversión en un PGOU, adecuado a la nueva legislación de suelo y urbanismo de aplicación.

Para ello, durante los años 2016 y 2017 acometió la labor previa de analizar las NNSS del año 2012, proceso que dio lugar a la tramitación de sendas modificaciones de las mismas así como a la decisión tomada en relación con el ámbito de Lizeoa, además de propiciar el inicio del proceso de revisión.

Asimismo, con fecha de 20 de marzo de 2018, por Decreto de Alcaldía fue aprobado el correspondiente Programa de Participación Ciudadana.

Iniciados los trabajos en enero de 2018, en marzo de 2018, se redactó un documento de información y diagnóstico, y, en abril de 2018, se presentaron un Avance de planeamiento y un documento de inicio del proceso de evaluación ambiental del Plan.

Dichos documentos propiciaron las oportunas consultas así como una primera exposición pública, acordada por el Ayuntamiento en sesión de 26 de abril de 2018 que tuvo su inicio el 11 de mayo de 2018, fecha de la publicación de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

En ese contexto se organizó una exposición del PGOU en los bajos del Ayuntamiento, abierta a la ciudadanía, en cuyo marco se realizó asimismo una charla divulgativa el 22 de mayo de 2018. Asimismo, de acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana referido al proceso de la tramitación del Plan General, el Ayuntamiento realizó una consulta pública para recabar la opinión de la ciudadanía a través de su portal web.

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, se dio traslado del Avance a los Ayuntamientos limítrofes (Antzuola, Legazpi y Zumarraga), no habiéndose recibido sin embargo ninguna comunicación de éstos al respecto hasta la fecha.

Las referidas consultas y exposición pública dieron lugar a 17 escritos de sugerencias, así como a muy diversos informes sectoriales.



Así, se han recibido escritos e informes emitidos por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación foral de Gipuzkoa referido al enlace norte de la carretera GI-631, de 16 de mayo de 2017, por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, emitido el 28 de mayo de 2018, por la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco, emitido el 29 de mayo de 2018, por la Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco, emitido el 4 de junio de 2018, por el IHOBE, de 11 de junio de 2018, por URA, emitido el 18 de julio de 2018, por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, emitido el 26 de julio de 2018 y por el Departamento de Salud del Gobierno Vasco, emitido el 30 de julio de 2018.

Se ha recibido además el informe emitido a petición del Ayuntamiento por el Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco en materia de riesgos de protección civil en el municipio, de 23 de enero de 2018.

En el contexto de la evaluación ambiental estratégica, el órgano ambiental emitió el correspondiente documento de alcance con fecha de 8 de octubre de 2018. Recibido el mismo y analizado éste, se mantuvo asimismo una reunión de trabajo con el citado Órgano.

Así, en noviembre de 2018 se redactó un informe referido a las sugerencias, consultas, documentos e informes recibidos hasta entonces en el marco del proceso de participación ciudadana y de tramitación ambiental.

Dicho informe abrió un proceso de debate en el Ayuntamiento, motivo de varias comisiones de urbanismo, que concluyó con la ratificación de los criterios y objetivos que han de guiar la redacción del Plan General, recogidos en el acuerdo plenario adoptado el 31 de enero de 2019. Dicho acuerdo, al que da respuesta el presente documento, se adjunta a la presente memoria en el Anejo I.

De conformidad con dicho acuerdo se trabajó por parte del equipo redactor, junto con los servicios técnicos municipales, en la formulación del nuevo PGOU, a la vez que se desarrollaron muy diversas comisiones de urbanismo en las que se analizaron y debatieron desde muy diversas perspectivas diferentes alternativas.

Dicho proceso ha permitido corroborar la necesidad de revisar las vigentes Normas Subsidiarias y de resolver muy diversos conflictos que se derivan de la situación urbanística que de ellas resulta, proponiendo nuevas soluciones.

Fruto de dicho trabajo, respondiendo al referido acuerdo municipal, en la comisión de urbanismo de 25 de marzo de 2019 se concretaron las soluciones de planeamiento a adoptar que se recogieron en el documento de PGOU, precisadas incluso en algunos aspectos posteriormente, en el contexto de la reunión mantenida por el Consejo Asesor de planeamiento del municipio sobre el nuevo Plan General mantenida el 16 de abril de 2019.

Como resultado del precitado proceso en la comisión de urbanismo de 25 de marzo de 2019 se concretaron las soluciones de planeamiento a adoptar que se recogieron en el documento de PGOU fechado en abril de 2019 y que fue objeto de su aprobación inicial y su exposición pública, acordadas en sesión plenaria de 13 de mayo de 2019, con el objetivo de responder a las necesidades del municipio mediante la regeneración urbana de los asentamientos preexistentes, y evitando la artificialización de nuevos suelos.



La exposición pública dio lugar a la presentación de nueve escritos de alegaciones así como a otros tantos informes sectoriales, así como a la continuidad del debate.

De todo ello, tras un año de maduración del proceso, de acuerdo con cuanto ha resultado de las comisiones y reuniones mantenidas por el Ayuntamiento, en marzo de 2020 se ha redactado un informe en relación con el proceso, de acuerdo con el cual se redacta este nuevo documento de PGOU para su aprobación por el Pleno municipal y su exposición pública.

En la tramitación del documento se ha destacado la necesidad y la oportunidad de contar a corto plazo con un nuevo Plan General para Urretxu, adaptado a la nueva legislación de aplicación y que ofrezca un proyecto de futuro para el municipio, en sustitución de las vigentes Normas Subsidiarias.

II.4.- Síntesis del diagnóstico realizado

La labor realizada por el Ayuntamiento en el periodo 2016-2017 y los trabajos realizados desde enero de 2018 hasta la fecha han permitido madurar un diagnóstico que se sustenta en cuanto se contiene en los documentos de Información y Diagnóstico, de Inicio del procedimiento ambiental, y de Avance de planeamiento, así como de informe de los procesos de exposición pública, a los que nos remitimos a los efectos de completar la información.

Como resulta del proceso, la decisión municipal de revisar el planeamiento general de Urretxu es el primer aspecto a destacar en este diagnóstico pues es la muestra evidente de la necesidad de contar con un proyecto viable para el futuro inmediato y, sobretodo, de la voluntad de contar con él.

Un segundo aspecto a destacar es la observación realizada en relación con la disponibilidad de suelo en el Alto Urola y, en particular, en Urretxu, tanto para actividades económicas como para eventuales nuevos desarrollos residenciales. Si el Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales describía en el año 2004 una situación en la comarca en la que se apreciaba una falta de suelo apta para localización de actividades y promovía la preparación de nuevos suelos, en la actual coyuntura, además de haberse impulsado esa preparación de nuevos suelos, se cuenta además con suelos artificializados, situados en las tramas urbanas, abandonados, en situación de obsolescencia, que ofrecen la problemática, pero a la vez la oportunidad, de su regeneración urbana. Así, se dispone en consecuencia de un suelo apto para la acogida de actividades económicas (Hego Ipeñarrieta y Kaminpe, a la vez que el planeamiento municipal vigente cuenta con una oferta de 300 nuevas viviendas (excluidas las previstas en el ámbito de Lizeoa), sin perjuicio de la oportunidad y de la necesidad advertida de introducir reajustes en la misma.

Un tercer aspecto a señalar es la oportunidad que ofrece el hecho de que se prevea a corto plazo la puesta en funcionamiento en Santa Lutzia (corredor Beasain-Zumarraga) de una estación de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco, la única prevista en la Comunidad Autónoma, además de las proyectadas en las Áreas funcionales de las tres capitales vascas, situada además en un lugar central entre éstas. Las posibilidades que puede ofrecer esa estación pueden devenir estratégicas para el futuro del Goierri, del Alto Urola y de Urretxu. Prepararse para ello resulta en cualquier caso de interés.



Un cuarto aspecto a destacar es la vocación emprendedora del Alto Urola y de Urretxu en particular, activo adicional a considerar en el contexto que nos ocupa, así como su tejido social y asociativo.

Un quinto aspecto a reseñar resulta de la observación de los cambios demográficos a los que se ha hecho referencia en este documento, según los cuales el Alto Urola se ha visto superado por el Alto Oria en cuanto a población en los últimos años, observándose un proceso de emigración hacia otras zonas de Gipuzkoa que podría caber invertir como consecuencia de la capacidad de acogida del territorio y de acciones que puedan promoverse al efecto.

Y, para ello, un sexto aspecto a destacar es la cualidad ambiental del conjunto del Alto Urola que ofrece un atractivo tanto para los nativos como para población que puede elegir asentarse en el lugar, como ya ocurriera en las décadas de los 50, 60 y 70 del siglo pasado, cualidad ambiental que puede mejorarse sustancialmente previendo al efecto las medidas oportunas, línea en la que ya se viene trabajando desde la Agenda 21 local y con los planes aprobados en materia de movilidad y accesibilidad.

Por otro lado, en una coyuntura de fuertes incertidumbres, un aspecto que habrá de influir sin duda de cara al futuro será la capacidad de liderazgo, que corresponderá en buena parte al Ayuntamiento, y la capacidad de proponer un proyecto viable, que cuente con el apoyo ciudadano, así como con el mayor consenso posible, alcanzando la credibilidad y la confianza que consigan atraer las inversiones precisas.

La cultura urbanística advertida debe constituir un activo más en el contexto que nos ocupa.

Existen además en el área urbana central actividades económicas; comerciales, industriales o terciarias, diversas, localizadas preferentemente en los bajos de la edificación residencial, que dotan al municipio de un tejido comercial de proximidad significativo.

En este contexto, sin perjuicio de cuanto pueda ocurrir desde la perspectiva demográfica en el horizonte del Plan, desde la perspectiva de la redacción del mismo se plantea propiciar un escenario que permita dar respuesta a las necesidades del municipio aprovechando las oportunidades que pueden surgir, y liderando esos procesos desde el Ayuntamiento.

Es evidente que las incertidumbres son muchas. No obstante, el nuevo Plan General deberá afrontar el correspondiente reto y es el instrumento necesario, aunque no suficiente para contar con un proyecto municipal en esta línea.

II.5.- Criterios y objetivos municipales.

El acuerdo de ratificación de criterios y objetivos de enero de 2019, adoptado con la unanimidad de los asistentes al Pleno municipal, se reafirma en “la oportunidad de contar a corto plazo con un nuevo PGOU que permita regularizar la situación urbanística preexistente y que ofrezca un proyecto de futuro para el municipio, sustituyendo a las vigentes Normas Subsidiarias”.



En ese contexto, se confirmó asimismo la propuesta de Avance de planeamiento, remitiendo sin embargo al proceso de elaboración del PGOU la concreción de las soluciones a adoptar.

En particular, dicho acuerdo destaca los criterios y objetivos siguientes:

- “Evitar la ocupación de nuevos suelos, respondiendo sin embargo a las necesidades del municipio mediante la transformación de algunos asentamientos preexistentes”, eludiendo con ello la artificialización de nuevos suelos.
- Procurar la revitalización de suelos artificializados en desuso con el objeto de acoger actividades económicas, preferentemente industriales, regulando oportunamente al efecto la implantación de los usos.
- Precisar la oferta residencial dentro de la horquilla establecida por las determinaciones de aplicación en materia de ordenación territorial.
- “Propiciar un modelo urbano que tenga en cuenta una movilidad sostenible”.

En el proceso de concreción del Plan se han adoptado las soluciones que han resultado del debate municipal, que se decantaron en la comisión de urbanismo de 25 de marzo de 2019 y las más recientemente mantenidas en la continuidad del proceso.

Así, a esos criterios y objetivos se añaden la reordenación del sistema de espacios libres destinados a parques y zonas verdes, y la nueva concreción de la regulación del régimen del suelo rural, entre otros.

II.6.- Sistemática del Plan General.

Para la redacción del PGOU se ha optado por la sistemática de definir, además de la clasificación del suelo, la zonificación global de todo el término municipal.

Así, la regulación de los usos del suelo en el suelo no urbanizable se determina para cada tipología de zona identificada, siguiendo las categorías de zonas establecidas en las DOT y en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

Por otra parte, en el área urbana (suelos urbano y urbanizable), se opta por identificar ámbitos urbanísticos para cada uno de los cuales se incluye en el documento una Norma Urbanística Particular. Se trata de 20 ámbitos urbanísticos, de forma que cualquier punto del área urbana se encuentra en alguno de ellos.

Definida la ordenación estructural, el PGOU define para todo el suelo urbano la ordenación pormenorizada correspondiente. Así, el único ámbito urbanístico cuya ordenación pormenorizada se remite por el nuevo PGOU a un instrumento de planeamiento de desarrollo es el sector Gerra que se corresponde a su vez, junto con el de “Institutua”, con uno de los dos únicos ámbitos del municipio que se clasifican en el PGOU como urbanizables, manteniendo la clasificación que ya tenía en las vigentes Normas Subsidiarias.

Con ello se da la debida respuesta al mandato legal (Ley 2/2006) de diferenciar la ordenación estructural de la pormenorizada.

El PGOU incluye además la normativa general y particular de aplicación.



II.7.- Propuestas en materia residencial.

El municipio cuenta en la actualidad con un parque de cerca de 3.000 viviendas para una población próxima a 7.000 habitantes, con una ocupación media por vivienda ocupada inferior a 2,54 personas, estimándose que el parque de viviendas efectivamente vacías se limita a un 3% del parque total. Se prevé por otra parte que el índice referido se reducirá sensiblemente como consecuencia del aumento del envejecimiento y del cambio en los modos de vida de la sociedad, observándose también que la vivienda vacía, por su entidad, no responderá sustancialmente a las necesidades de alojamiento.

La propuesta que se formula busca dar respuesta a un eventual incremento de la población en el horizonte temporal del PGOU (8 años), así como a la referida reducción del precitado índice. Es por ello por lo que el nuevo Plan General, además de favorecer la rehabilitación y la renovación del parque residencial preexistente, prevé nuevos desarrollos de vivienda. A esos efectos, se ha podido comprobar que las NNSS vigentes ordenan hoy en día una oferta adicional de vivienda, todavía no ejecutada, de algo más de 300 unidades y que desde el marco de la ordenación territorial, en la actualidad, se establece para la nueva oferta residencial un máximo de 690 viviendas para el horizonte temporal inmediato. En consecuencia en el nuevo PGOU, teniendo en cuenta el proceso seguido y el correspondiente debate municipal, se formula la siguiente propuesta en materia residencial.

Por un parte, se propone confirmar a priori las propuestas de las vigentes NNSS por ejecutar referidas a los ámbitos de:

- Gurutze Auzoa (AU 8): 79 viviendas pendientes (+ 44 constr. + 22 con lic.)
- Gainzabal (Subamb. 13.1): 76 viviendas (84, si tamaño medio 90 m2(t))

Ello se realiza sin embargo sin perjuicio del reajuste de la ordenación viaria o de las condiciones de edificación, ejecución y urbanización que se proponen en el nuevo PGOU.

Por otra parte, se propone confirmar la oportunidad de las siguientes actuaciones, sin perjuicio de que se prevean para las mismas, en algunos casos, reajustes en la edificabilidad actualmente prevista, de acuerdo con cuanto a continuación de plantea:

- Barrenkale (AU 3): 3 viviendas pendientes
- Elgea (AU 3): 27 viviendas - 4 preexistentes
- Altamira – Santa Bárbara (AU 10): 65 viviendas - 1 preexistente
- Rodriguez (AU 2): 34 viviendas - 9 preexistentes
- Urzelai (AU 2): 18 viviendas - 3 preexistentes
- Ipeñarrieta 28 y 30 (AU 15): 20 viviendas - 12 preexistentes
- Camineros (AU 15): 32 viviendas - 1 preexistente
- Gainzuri-convento (AU 11) 65 viviendas - 1 preexistente

Asimismo, se plantea la ordenación de nuevos desarrollos residenciales:

- Ipeñarrieta, 1 3 viviendas más

Se propone por otra parte descartar algunas iniciativas anteriores que no han sido ejecutadas en su momento Lizeoa (AIR 9), Pagoeta txaletak (AIR 18) e Ipeñarrieta 40 (AIR 20).



De todo ello resulta el cuadro siguiente.

OFERTA DE NUEVA VIVIENDA RESULTANTE

ÁMBITO	SUBÁMBITO	ACT.	Nº VIV.	VPPS	VPPT	VL
1 - Gune historikoa		-				
2 - Labeaga	2.1 Rodriguez	AI	34 (-9)	6	6	22
2 - Labeaga	2.2 Urzelai	AD	18 (-3)	0	0	18
3 - San Martin	3.1 Barrenkale	AD	3	0	0	3
3 - San Martin	3.2 Elgea	AD	27 (-4)	0	0	27
4 - Matxinporta						
5 - Gerra						
6 - Sagastitxipi						
7 - Kanposantua						
8 - Gurutze auzoa	+ 44 constr + 22 lic.	EE	79	33	24	22
9 - Elizalde						
10 - Nekolalde	10-1 Altamira-S.Barb.	AI	65 (-1)	14	14	37
11 - Gainzuri-M.Mejor	11-1 Gainzuri-conv.	AI	65 (-1)	15	10	40
12 - Institutua						
13 - Lilibaso-Gainzabal	13.1 Gainzabal	EE	76	20	17	39
14 - Pagoeta	14.1 Zulueta	-				
14 - Pagoeta	14.2 Txaletak	-				
15 - Ipar Ipeñarrieta	15.1 Ip. 28-30	AD	20 (-12)	0	0	20
15 - Ipar Ipeñarrieta	15.2 Caminero	AI	32 (-1)	8	7	17
15 - Ipar Ipeñarrieta	15.3 Ip. 1		+ 3	0	0	3
16 - Estación						
17- Hego Ipeñarrieta						
18 - Mugitegi	18.1 Mugitegi Etxeb.	-				
19 - Aparizio						
20 - Kaminpe						
TOTALES			422 (-31)	96	78	248 (-31)

Las propuestas dan lugar a una oferta residencial de **391 nuevas viviendas** (sin incluir las 44 recientemente construidas y las 22 objeto de licencia de Gurutze auzoa). De ellas alrededor de 300 ya se preveían de una u otra forma en las vigentes NNSS, en las que se preveía además la transformación de Lizeoa en suelo residencial para alrededor de 100 viviendas nuevas.

Está cuantía responde suficientemente al diagnóstico realizado (ritmo de 30 viviendas/año para 8 años con un coeficiente de rigidez del mercado de cerca de 1,5) y se sitúa por otra parte por debajo del valor máximo establecido por las DOT en materia de cuantificación de vivienda (690).



Se cubre además el déficit en materia de vivienda de protección pública derivado de la ejecución de Ormazabal con el exceso de Gainzabal, dado que el pequeño déficit que resulta de ello se cubre con la propuesta que ahora se formula. La oferta de vivienda de protección pública que resulta es de 174 nuevas unidades que suponen el 44,5% de la nueva oferta resultante total.

En este marco global, el Plan General propone así la oportuna respuesta, teniendo en cuenta la coyuntura pero, también, los objetivos de futuro del proyecto municipal y el plazo de ocho años al que éste pretende hacer frente, plazo en el que previsiblemente las incertidumbres habrán dejado de serlo y para el que el municipio ha de estar preparado, sin perjuicio de que se observa que la demanda está retraída, ante la dificultad del acceso a la financiación.

A las propuestas de sustitución o de nuevos desarrollos se añaden los objetivos de la rehabilitación del casco histórico, y de la regeneración urbana de otros barrios.

II.8.- Propuestas en materia de suelo para actividades económicas.

La propuesta de nuevo PGOU de Urretxu consolida los suelos calificados globalmente con destino a actividades económicas de las NNSS vigentes.

Dado que algunos suelos así calificados se encuentran en parte sin ocupación (Hego Ipeñarrieta y Kaminpe), mientras que otro (Gerra) no ha sido objeto de su desarrollo y ejecución hasta la fecha, la propuesta supone la disponibilidad de la siguiente oferta aproximada:

ÁMBITO	Superficie de suelo para actividades económicas	Edificabilidad de nuevas actividades económicas
Hego Ipeñarrieta	33.248 m ²	35.685,70 m ² (t) ¹
Kaminpe	32.603 m ²	18.000 m ² (t)
Gerra	8.691 m ²	4.200 m ² (t)
TOTAL	74.542 m ²	57.885,70 m ² (t)

Estos suelos se proponen destinar predominantemente a usos industriales.

¹ Según datos del catastro.



Independientemente, en el área urbana predominantemente residencial se consolidan en general las actividades dotacionales y terciarias, incluidas las comerciales, a la vez que se proponen nuevos locales con este destino en Santa Bárbara, Gainzuri-convento, Rodriguez, Ipeñarrieta y Camineros.

Se consolida además la parcela destinada a usos terciarios ordenada por la modificación nº 2 de las NNSS de Urretxu en el ámbito de Pagoeta.

Se propone por otra parte confirmar la ordenanza municipal de cambio de uso de locales a viviendas.

Se estima en consecuencia que la oferta de suelo para eventuales nuevas actividades económicas se sitúa en torno a los 60.000 m²(t).

II.9.- Propuestas en materia de espacios libres (zonas verdes) y equipamientos.

El nuevo PGOU reordena en su totalidad el sistema de espacios libres tanto generales como locales.

Ello da en lugar a la siguiente calificación de suelos con este destino:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Zona	Superficie (m2)
Pagoeta plaza	3.397
Pagoeta parque	8.547
Margen Urola Labeaga	2.472
Margen Urola San Martin: 1.786 + 739	2.525
Matxinporta	2.576
Avenida	3.296
Iparragirre plaza	2.038
Juego de niños San Martin	832
Lizeoa	7.384
Parque instituto	10.490
Parque Santa Bárbara	20.264
Parque Santakutz	45.869
TOTAL	109.690
Mínimo legal	41.550
Ratio m2/habit. (> 5, según criterio de L. 2/2016)	13,20 > 5,00
Ratio m2/habit. efectivo (para alrededor de 7.000 habitantes)	>15

El mínimo legal establecido es de 41.550 m²; resulta de la siguiente operación: (6746 x 5) + (391 x 100/25 x 5). En consecuencia se supera ampliamente, incluso sin considerar los espacios libres rurales de Santa Bárbara y Santa Kutz (43.557 > 41.550).



El municipio cuenta con una importante dotación de equipamientos locales y con muy diversas actividades culturales, sociales, deportivas... que deben consolidarse para garantizar los servicios que ofrecen a la población. Así, en materia de equipamientos, se consolidan los existentes, así como las iniciativas en curso (intervenciones en Pagoeta, entre otras). Resultan adicionalmente de la ordenación propuesta cuatro parcelas para su eventual uso dotacional público ordenadas en los ámbitos de Altamira- Santa Bárbara (parcela próxima a actual caserío Altamira), Gainzuri-convento (junto a la calle Labeaga), e Ipeñarrieta Sur (parcela próxima a Aparizio), además del edificio correspondiente a la casa de camineros en Ipeñarrieta norte y de la planta baja de la nueva edificación residencial ordenada en Elgea. Se descarta por otra parte de la parcela actualmente destinada a equipamiento privado en Gainzuri-convento.

Estas nuevas dotaciones de equipamiento responderán a las necesidades que se adviertan (centros al servicio de las personas mayores, alojamientos dotacionales, usos docentes...), complementando las iniciativas ya en curso. Por otra parte, el nuevo PGOU consolida en su actual situación la parcela de Lizeoa, destinada a uso docente, que las NNSS vigentes destinaban a uso residencial.

Con todo ello, junto con el mejor aprovechamiento de las actuales instalaciones (reforma de la piscina y otras), cabrá ampliar la dotación de los equipamientos en el municipio dando un mejor servicio a los ciudadanos y garantizando el buen funcionamiento de las actividades sociales, asistenciales, culturales (tanto de iniciativa pública como privada), docentes, deportivas y relacionadas con el ocio en general.

II.10.- Movilidad y accesibilidad.

El municipio y su área urbana cuentan con buenas condiciones de accesibilidad desde las redes ferroviaria y viaria de altas prestaciones y largo recorrido, habiéndose inaugurado recientemente, completando la red viaria, la conexión viaria con Antzuola por Deskarga.

Se cuenta asimismo con buena accesibilidad desde la red ciclista.

Por otra parte, se interviene en la actualidad en la implantación de una estación de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco en Santa Luzia, acción que puede suponer una oportunidad para el municipio y su entorno próximo.

En materia de viario, el PGOU posibilita la ejecución de la solución que finalmente se adopte para la mejora del trazado de la carretera Azkoitia-Urretxu (GI-631) y, en particular, de la ordenación del enlace norte de acceso al municipio.

Por otro lado, se ha observado la oportunidad de mejorar sensiblemente las condiciones de accesibilidad rodada al área urbana desde el sur. Para ello, el PGOU plantea la reordenación del enlace, evitando tráfico de paso por el área urbana y mejorando la continuidad urbana en su entorno inmediato (Aparizio y Hego Ipeñarrieta). La solución propuesta consiste en ejecutar una glorieta que evite la necesidad de los movimientos viarios que separan Aparizio de Hego Ipeñarrieta. Tal y como se observa, permite cortar al tráfico rodado la actual conexión junto a Irimo, dotando de continuidad a la acera peatonal hasta Aparizio. Supone la ejecución de una glorieta adicional.



El nuevo PGOU plantea asimismo un cambio en las pautas de movilidad interna del área urbana, proponiendo un nuevo esquema orientativo para la movilidad rodada motorizada local. Dicho esquema se propone teniendo en cuenta como punto de partida el Plan de Movilidad conjunto de las áreas urbanas de Urretxu y Zumarraga, redactado en el año 2007, proponiéndose dar un paso adicional en aras de una recualificación ambiental del área urbana, de una mayor seguridad, y de una reducción del ruido y de las emisiones de gases contaminantes. Tiene asimismo en cuenta el Plan de Accesibilidad local del año 2009, revisado recientemente en noviembre de 2017, y propone la implantación de ascensores públicos en Pagoeta-Gainzabal, Gainzuri-convento y Altamira-Santa Bárbara, entre otros. En este contexto, se consolida la iniciativa en curso de la ejecución de un ascensor entre Kalerrota y Labeaga.

El PGOU plantea también el objetivo de la adecuación de las vías públicas con el fin de minimizar las barreras urbanísticas que resultan de la configuración de las calles y sus pendientes. Se trata de aspectos propios de proyectos de obras de urbanización que podrán concretarse en ejecución del Plan.

El PGOU debe ser sobretodo la oportunidad para propiciar un cambio de hábitos que redunde en la mejora de la calidad del espacio público y del aire.

En la actualidad es habitual el uso del coche privado en Urretxu para la movilidad interna en el área urbana, mientras que el tamaño de la villa ofrece, con las consiguientes acciones en materia de eliminación de barreras urbanísticas, un marco apto para un sustancial aumento de la movilidad peatonal, con la consiguiente mejora de la calidad ambiental y de vida. Ante esta situación, el Plan General propone el referido nuevo esquema para la movilidad motorizada.

Una intervención en esta línea permitiría reducir el uso y la necesidad de vehículos privados para los movimientos internos en el área urbana.

Por otra parte, en la red urbana se proponen asimismo otras acciones en materia de viario, distintas de las previstas en las vigentes Normas Subsidiarias:

- Ordenación de la conexión Gainzabal-Pagoeta:
Se plantea dar continuidad al fondo de saco de Lilibaso y Gainzabal sin afectar a la zona deportiva preexistente.
- Ordenación viaria en Gainzuri-convento:
Se plantea dar continuidad al fondo de saco existente hasta el colegio Gainzuri.
- Ordenación del viario en Altamira - Santa Bárbara:
Se plantea la no consideración de la ejecución del viario oeste previsto en las actuales NNSS, previendo alternativamente la reordenación de las condiciones de movilidad motorizada en el ámbito mediante la implantación de un sentido único de circulación en el viario preexistente.

Independientemente, se procurará la adopción de medidas que procuren la mejora del servicio de transporte colectivo en el municipio, tanto mediante la eventual reordenación de las paradas de autobuses, como a resultas de las propuestas a la previsión de una estación intermodal en Zumarraga para Zumarraga y Urretxu.



En materia de aparcamientos, el esquema propuesto da lugar a la reordenación de las plazas de aparcamiento al aire libre, propiciando, si así se decide, la ordenación de un número mayor de plazas o, alternativamente, la recuperación de mayor espacio para el peatón.

Asimismo, la propuesta del PGOU prevé la ordenación de plazas de aparcamiento en la nueva edificación ordenada, bajo rasante, previendo un número sustancialmente mayor al estrictamente demandado en cuatro localizaciones concretas con el objeto de atender la demanda de residentes y visitantes. Así se plantea respectivamente la ordenación de plazas de garaje en Altamira y en Urzelai, y en Santa Bárbara (junto a Gurutze auzoa y Elizalde) y Caminero (Ipeñarrieta), éstas dos últimas próximas a los accesos sur y norte al área urbana.

II.11.- La ordenación del medio rural.

La propuesta supone prácticamente la consolidación de la superficie clasificada en la actualidad como suelo no urbanizable, sin que se prevea la artificialización de suelo rural mediante su incorporación al suelo urbano o urbanizable.

El PGOU determina la zonificación global del suelo no urbanizable diferenciando la regulación del uso del suelo según distintas Zonas Rurales de Ordenación. Dicha propuesta se completa con la concreción de aquellos suelos que se proponen someter a determinados Condicionantes Superpuestos por muy diversos motivos.

La propuesta se formula a partir de las determinaciones del Plan Territorial Agroforestal de la CAPV (aprobado definitivamente según Decreto 177/2014, de 16 de septiembre), sin perjuicio de la consideración de las determinaciones sectoriales de aplicación en materias como la protección y el medio ambiente, la regulación de cauces y sus márgenes, las infraestructuras de servicios y comunicaciones y los elementos del sistema general de espacios libres.

De acuerdo con dicho marco general, la propuesta resulta del trabajo de campo realizado y de las precisiones que consiguientemente se realizan como consecuencia de una aproximación al territorio más cercana y más actualizada, teniendo a su vez en cuenta el documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental y los informes sectoriales formulados en el proceso.

La propuesta respeta el ecosistema natural, al proteger las zonas de mayor valor ambiental, al tiempo que ordena y zonifica el suelo no urbanizable de acuerdo a los recursos, valores, usos y potencialidades que detenta. La situación actual de la vegetación y los usos del suelo en el territorio municipal han sido considerados para la concreción de la zonificación global sin perjuicio de la consideración de muy diversas otras variables y del contraste de todo ello con las determinaciones del PTS Agroforestal. Asimismo, se plantean medidas de acción positiva para las áreas o espacios degradados, alterados o modificados, e incluso con riesgos ambientales con el fin de aminorarlos o eliminarlos.

El Plan incluye la calificación de los sistemas generales de espacios libres rurales de Santa Bárbara y Santa Kutz, destinando el primero a zona de esparcimiento y promoviendo en el segundo su mejora ambiental.

Tanto para las zonas globales como para los ámbitos objeto de condicionantes superpuestos el Plan establece una regulación específica que se ajusta al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV así como a la legislación sectorial de aplicación.



II.12- Infraestructuras de servicios.

El abastecimiento de agua potable se realiza desde el embalse de Barrendiola en Legazpi, y su distribución se realiza a partir de la red de depósitos y sitios en el municipio. No se detectan a priori problemas singulares a los que dar singular respuesta en el nuevo PGOU, sin perjuicio de la oportunidad de ir procediendo a la renovación de la red y al cambio de los materiales de las conducciones. Se recogen en el PGOU las indicaciones planteadas en el informe de URA en relación con las captaciones y se aporta el correspondiente informe sectorial sobre la suficiencia de recursos hídricos.

La red de saneamiento cuenta con una estructura básica formada por el interceptor existente en la margen izquierda del Urola y los ramales que conectan con este a los colectores de la red. No se advierten problemas significativos sin perjuicio de observarse la existencia de determinados ámbitos servidos exclusivamente por un sistema separativo. Por tanto, las actuaciones a realizar serán tanto aquellas de renovación progresiva de la red, ligadas a la rehabilitación de áreas urbanas o a la instalación y mejora de otras infraestructuras, como aquellas otras que procuren la implantación de una red separativa completa. Así, las nuevas canalizaciones serán separativas. No se detectan en consecuencia problemas significativos y se aporta el correspondiente informe sectorial sobre la idoneidad del sistema de saneamiento.

Las instalaciones eléctricas existentes en el T.M. de Urretxu abastecen adecuadamente al municipio sin perjuicio de que se observe la oportunidad de que las actuales canalizaciones aéreas y grapadas a fachadas sean sustituidas progresivamente por canalizaciones subterráneas registrables. Así mismo, se planteará la eliminación de las cajas de corte de fachada y, en su lugar, las acometidas se harán interiormente desde un cuarto de contadores. Los diámetros y material de las canalizaciones, las dimensiones de los registros, los refuerzos de los tubos, etc. seguirán las prescripciones del Reglamento electrotécnico en vigor y los criterios de las compañías explotadoras. Por otra parte, los centros de transformación serán subterráneos, en lonja o en caseta, preferentemente semi-empotrada. No se detectan problemas significativos.

La red de distribución de gas da adecuada respuesta a las necesidades de Urretxu que cuenta con dos estaciones reguladoras de medida estratégicamente ubicadas al norte y al sur del área urbana. No se detectan problemas significativos.

El municipio cuenta con una red de alumbrado público que sirve asimismo adecuadamente al área urbana sin perjuicio de que resulte oportuno abordar su optimización en busca de una mayor eficiencia, implantando nuevas tecnologías así como un sistema inteligente para su gestión. No se detectan problemas significativos.

Las redes de las Compañías Telefónica y Euskaltel dan por otra parte adecuada respuesta a las necesidades del municipio en materia de telecomunicaciones. No se detectan problemas significativos.

La gestión de los residuos sólidos se realiza por parte de la Mancomunidad de Sasieta contándose con las instalaciones precisas para ello, sin perjuicio de cuanto al respecto proceda implementarse. No se detectan problemas significativos.



II.13.- Catálogo.

El PGOU propone la catalogación de los elementos ya catalogados en su día por las Normas Subsidiarias, introduciendo algunos reajustes atendiendo al informe emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco en el procedimiento y a la documentación facilitada por dicha Dirección a petición del Ayuntamiento. Se propone para ello dos niveles de protección para cada una de las tipologías de elementos arquitectónicos y arqueológicos

Entre dichos reajustes, cabe destacar que se incluyen entre los edificios de protección especial la cruz de término sita en la glorieta de Aparizio y el Palacio Areizaga o Baraikoa por estar declarado como Monumento según Orden de 17 de enero de 1964, y que se identifican los elementos arqueológicos inventariados.

III.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

La ordenación proyectada redefine las condiciones de regulación del régimen del suelo en todo el término municipal de Urretxu. Es por lo tanto todo el territorio municipal el ámbito afectado por el nuevo Plan General.

No obstante, cabe destacar aquí que, por un lado, el nuevo Plan General consolida con carácter general el suelo categorizado como suelo urbano consolidado a la vez que convalida el planeamiento de numerosos ámbitos y subámbitos, sin perjuicio de reajustes en los mismos.

Es por ello por lo que cabe significar, por el alcance de las modificaciones que se formulan, los siguientes ámbitos y subámbitos en los que se plantea que la ordenación proyectada altera la vigente a los efectos que nos ocupan:

- Subámbito “2.2 Rodriguez” del A.U. 2 – Labeaga.
- Subámbito “3.1 Elgea” del A.U. 3 - San Martin.
- Subámbito “10.1 Altamira-Santa Bárbara” del A.U. 10 – Nekolalde.
- Subámbito “11.1 Gainzuri-convento” del A.U. 11 – Gainzuri-Mundo Mejor.
- Subámbito “15.1 Ipeñarrieta, 28-30” del A.U. 15 – Ipar Ipeñarrieta.
- Subámbito “15.2 Camineros” del A.U. 15 – Ipar Ipeñarrieta.

Dicha suspensión se extiende además a los suelos que cambian de clasificación así como a los desarrollos previstos por las Normas Subsidiarias de 2012 en los ámbitos de Lizeoa (AIR 9), Pagoeta Txaletak (AIR 18) e Ipeñarrieta, 40 (AIR 20).

En el plano adjunto se identifican dichos ámbitos y subámbitos.



IV.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

El artículo 85 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo regula la suspensión de licencias con ocasión de la aprobación inicial de los planes urbanísticos.

En ese marco, atendiendo al alcance de las modificaciones que resultan del nuevo Plan General se propone la suspensión de licencias en los siguientes ámbitos o subámbitos:

- Subámbito "2.2 Rodríguez" del A.U. 2 – Labeaga.
- Subámbito "3.1 Elgea" del A.U. 3 - San Martín.
- Subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara" del A.U. 10 – Nekolalde.
- Subámbito "11.1 Gainzuri-convento" del A.U. 11 – Gainzuri-Mundo Mejor.
- Subámbito "15.1 Ipeñarrieta, 28-30" del A.U. 15 – Ipar Ipeñarrieta.
- Subámbito "15.2 Camineros" del A.U. 15 – Ipar Ipeñarrieta.

Dicha suspensión se extiende además a los suelos que cambian de clasificación así como a los desarrollos previstos por las Normas Subsidiarias de 2012 en los ámbitos de Lizeoa (AIR 9), Pagoeta Txaletak (AIR 18) e Ipeñarrieta, 40 (AIR 20).

Todo ello sin perjuicio de cuanto se concrete con ocasión de la nueva aprobación del Plan General.

La duración de dicha suspensión se propone en dos años a contar desde la publicación de la aprobación inicial del PGOU acordada en sesión plenaria de 13 de mayo de 2019.

Donostia-San Sebastián, Abril 2020

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO





ANEJO

**Acuerdo Plenario de 31 de enero de 2019 del Ayuntamiento de Urretxu
referido a la ratificación de los criterios, objetivos y soluciones
a contemplar en la continuación del proceso de redacción del documento
de Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu,
y su estudio de evaluación ambiental estratégica,
a someter a su aprobación municipal
y a su posterior exposición pública**





PLANO

Delimitación de ámbitos objeto de suspensión de licencias

