

**MODIFICACIÓN**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU**  
**REFERIDA AL SUBÁMBITO “17.1 BENGOLEA” DEL A.U. “17 HEGO IPEÑARRIETA”**

Mayo 2025

**EQUIPO:**

Redactores:

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

Colaboradores:

Reyes Monfort Halle, bióloga  
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición  
Maria Jose Fernández Calonge, Delineación y edición

## **INDICE GENERAL**

### **\* Documento 1. MEMORIA.**

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN.
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO
- Documento 1.5. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

### **\* Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.**

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

### **\* Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO.**

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

### **\* Documento 5. PLANOS.**

### **\* Documento 6. RESUMEN EJECUTIVO.**





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

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

ÍNDICEPágina

I.	Antecedentes y objeto del documento. Tramitación. ....	1
II.	Ámbito de la modificación del PGOUU, situación actual y parcelario. ....	2
III.	Marco general de elaboración del documento. ....	3
IV.	Contenido material y formal del documento. Rango de sus determinaciones. ....	6
V.	Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente. ....	7
VI.	Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación del PGOUU. ....	8
VII.	Alternativas de ordenación urbanística consideradas. Selección de la adecuada. ....	8
VIII.	Ordenación propuesta y alcance. ....	8
IX.	Clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados. ....	10
X.	Condiciones de ejecución urbanística. ....	10
XI.	Viabilidad de la propuesta planteada. ....	10
XII.	El patrimonio cultural. ....	11
XIII.	La evaluación del impacto de género. ....	11
XIV.	La evaluación del impacto lingüístico. ....	11
XV.	La evaluación ambiental estratégica. ....	11
XVI.	La participación ciudadana. ....	11
XVII.	Programación del desarrollo urbanístico planteado. ....	12
XVIII.	Identificación del alcance de la modificación planteada. ....	12
XIX.	Justificación de la adecuación del documento a los criterios establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento territorial vigente. ....	12
XX.	Síntesis de la propuesta. Resumen ejecutivo. ....	14

Anejo 1. Norma Urbanística Particular del PGOUU vigente para Hego Ipeñarrieta.

Anejo 2. Informe sobre la suficiencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento.

Anejo 3. Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

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

El Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (en adelante PGOUU), cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión del 14 de setiembre de 2021, determina el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el subámbito que se identifica en esta modificación de dicho PGOUU que se formula a los efectos de completar el desarrollo del A.U. "17 Hego Ipeñarrieta" en el subámbito de Bengolea (ver plano I.1).

Entre sus determinaciones, el referido PGOUU previó la delimitación del ámbito urbanístico A.U. 17 – Hego Ipeñarrieta que se correspondía con un ámbito ocupado por pabellones industriales en su mayor parte en desuso y obsoletos, que constituían una zona degradada que ya había sido objeto de estudio en el concurso bienal de ideas urbanas y arquitectónicas Europan 12 en los años 2013 y 2014, ante la situación de abandono entonces ya advertida.

Tras valorar diversas vías de actuación, el nuevo Plan General optó por consolidar la clasificación de suelo urbano del ámbito y su calificación global industrial, así como la edificabilidad preexistente en cada parcela, proponiendo la regeneración urbana del lugar y planteando para ello la intervención directa parcela a parcela.

Estas determinaciones se han confirmado como acertadas a la vista de las actuaciones que se han desarrollado y se impulsan en los últimos tres años, tanto desde la iniciativa privada como desde la pública, con la colaboración, la implicación y el liderazgo del Ayuntamiento en la búsqueda de aquel objetivo. Son ejemplo de ello las actuaciones realizadas o en curso en Irmo, Saralde, Samrtlog Nest...

Todo ello ha propiciado la transformación del ámbito, como se pretendía, con alguna salvedad. Y una de ellas se corresponde con la parcela que en su día acogió a la serrería Bengolea.

Así, la actual propiedad de la parcela que acogió a la serrería Bengolea presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que se planteó que se valorara la posibilidad de eliminar las restricciones impuestas por el Plan General en el ámbito al uso comercial-terciario a fin de hacer posible una unidad o centro de alimentación en la parcela de Bengolea. Ello propiciaría la intervención en el lugar y dar continuidad al proceso de regeneración urbana en marcha.

Dichas restricciones se derivan de la siguiente determinación estructural que no permite implantar en la parcela una unidad o centro de alimentación de las categorías precisadas:

*"No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros".*

Así, con fecha 19 de febrero de 2025, el Ayuntamiento dio respuesta a la iniciativa planteada por la actual propiedad de la antigua serrería Bengolea para implantar en ella un centro de alimentación. En ese marco, desde el Ayuntamiento se señala que "la coyuntura comercial que motivó la limitación del uso comercial alimentario en el ámbito ha cambiado sustancialmente en el municipio", a la vez que se expresa que en el ámbito de Hego Ipeñarrieta, "en el contexto de la regeneración urbana en curso y por sus condiciones de proximidad e integración en el área urbana, puede propiciar el destino que se invoca, al que la parcela", por su singularidad, "puede dar adecuada respuesta con la edificabilidad actualmente autorizada y disponiendo de la dotación de aparcamientos precisa".

En dicha respuesta, el Ayuntamiento valora favorablemente la iniciativa, a la vez que plantea la necesidad de tramitar para ello una modificación de Plan General, objeto al que responde este documento, identificando, para ello, el subámbito "17.1 Bengolea".

Se redacta, a su vez, dando respuesta a la iniciación del procedimiento acordada por resolución de alcaldía con fecha 16 de abril de 2025 en la que se aprueba el correspondiente Programa de Participación Ciudadana.

El documento se formula para hacer posible la iniciativa apuntada, para su consideración por el Ayuntamiento, para dar inicio a la correspondiente evaluación ambiental simplificada junto con el documento ambiental estratégico (DAE) que se ha redactado paralela y coordinadamente, y para acordar su aprobación inicial y exposición pública, así como la petición de los pertinentes informes. Se elabora, por otra parte, en respuesta al encargo de los trabajos al equipo que suscribe.

El documento recoge tanto la ordenación estructural como la pormenorizada del ámbito, e incorpora las evaluaciones del mismo precisas.

El objeto concreto de la iniciativa es hacer posible una unidad o centro de alimentación en una parcela de 5.258 m<sup>2</sup> que se identifica como subámbito "17.1 Bengolea".

En atención al grado de transformación urbana ya en curso en Hego Ipeñarrieta; al objetivo de regenerar de forma completa el ámbito; a las singulares características de la parcela de Bengolea (accesibilidad, dimensiones, etc.) y, en particular, a la edificabilidad preexistente, sensiblemente inferior en la parcela a la correspondiente a otras; así como a la nueva coyuntura; se considera que se dan las circunstancias para impulsar una modificación del planeamiento en su día propuesto que posibilite la implantación del uso señalado con la finalidad de que se complete con ello la regeneración urbana del conjunto del ámbito, sin perjuicio de cuanto pueda resultar en el proceso.

Cabe reiterar que, tal y como se recoge en la respuesta municipal al escrito presentado para plantear esta iniciativa, la coyuntura comercial que motivó la limitación del uso comercial alimentario en el ámbito ha cambiado sustancialmente en el municipio, y añadir que la localización de la parcela, en el contexto de la regeneración urbana en curso y por sus condiciones de proximidad e integración en el área urbana, puede propiciar el destino que se invoca, al que la parcela, por su singularidad y su localización puede dar adecuada respuesta con la edificabilidad actualmente autorizada y pudiendo acoger la dotación de aparcamientos precisa.

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

El ámbito "17.1 Bengolea" se localiza al norte del ámbito urbanístico "17 Hego Ipeñarrieta" del área urbana de Urretxu, inmediato al núcleo urbano predominantemente residencial.

Su situación y emplazamiento se ilustran en los planos.1 y I.2 y en el siguiente gráfico.

Su superficie es la ya señalada de 5.258 m<sup>2</sup>.



Como se ilustra en los planos I.2 y I.3, el ámbito acoge diversos pabellones preexistentes. Linda al sur con el pabellón de la empresa Egumendi, al norte con los pabellones de la empresa Alkorta, al este con la calle Ipeñarrieta y al oeste con la calle Mugitegi A. Estas dos calles a las que da frente la parcela discurren sensiblemente paralelas a distinto nivel, la primera a una cota de entre 358 y 358,5 m., prácticamente horizontal, la segunda a una cota de entre 358,50 y 362 m., en suave pendiente. Resulta en consecuencia un desnivel transversal medio de la parcela entre ambas calles de entre 2 y 2,5 m.

Se trata de un lugar antropizado, insertado en la trama urbana municipal, en el que el PGOUU proyecta su transformación, proceso que ya se viene dando al sur del ámbito y que la presente iniciativa pretende propiciar también en el subámbito de Bengolea.

El parcelario del subámbito se ilustra en el plano I.4. La totalidad del subámbito corresponde a una única propiedad.

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

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

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

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

\* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); y la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
  - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
  - . Decreto de 18 de febrero de 2025, de estándares urbanísticos (Decreto 45/2025).
  - . Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en la CAPV:
  - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015<sup>1</sup>
  - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

\* Disposiciones vigentes en otras materias.

- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
  - . Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
  - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
  - . Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
  - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- 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.

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

- 
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
  - Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
  - En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
  - Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, de 28 de junio de 2022.
  - Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  - Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, etc.
  - Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
  - Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
    - . Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
    - . Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
    - . Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
  - Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
  - Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
  - Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, y Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la anterior.
  - Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
  - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
  - Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial (Orden de 12 de febrero de 2009), Decreto 80/2020, de 28 de junio, de habitabilidad, etc.

- \* Instrumentos de ordenación territorial vigentes de aplicación en el caso que nos ocupa:
  - Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
  - Plan Territorial Parcial del área funcional del Goierri, aprobado definitivamente el año 2009, actualmente en proceso de revisión.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente mediterránea (aprobación definitiva: 2013), y sus modificaciones aprobadas.
- \* Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental; Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco; Agenda Urbana Bultzatu 2050; etc.

## **2. El planeamiento urbanístico vigente.**

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

De acuerdo con la Norma Urbanística Particular del PGOUU vigente correspondiente al "A.U. 17 Hego Ipeñarrieta" (anejo 1), el subámbito "17.1 Bengolea" que se delimita en este documento se corresponde con la parcela industrial preexistente.

Dicho subámbito se clasifica como suelo urbano y se califica globalmente como suelo de actividades económicas. La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en el subámbito "17.1 Bengolea" es de la que resulta la edificabilidad preexistente y consolidada.

La calificación pormenorizada de la parcela es asimismo la que corresponde a las parcelas con destino a actividades económicas.

En el plano I.5 se ilustran gráficamente la calificación global y la calificación pormenorizada vigentes en la actualidad que se consolidan.

Por otra parte, el PGOUU limita en el ámbito la implantación del uso comercial-terciario señalando con rango estructural que:

*"No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros".*

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

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



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

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

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

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

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

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

Así, se trata de una actuación en suelo clasificado en la actualidad como urbano.

Por otra parte, se trata de un suelo calificado globalmente de forma predominante como de actividades económicas, en el que está asimismo definida la ordenación pormenorizada. Todo ello se ilustra en el plano I.5.

La edificabilidad urbanística y las condiciones de edificación son, por su parte, las que resultan de la consolidación de la edificación, así como de las alineaciones y de las determinaciones correspondientes a las parcelas b.1, de acuerdo con el PGOUU vigente.

La consolidación de la situación de partida, y el hecho de que no se propone un aumento de la edificabilidad, justifican la consolidación, asimismo, de la dotación de espacios libres y otras dotaciones públicas previstas en la legislación de aplicación en la materia, al no producirse un incremento de la edificabilidad.

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

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

Así, la iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, así como, seguidamente, a la iniciación y la formulación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana por resolución de alcaldía de 16 de abril de 2025.

Se concretan, en particular, en hacer posible en el subámbito "17.1 Bengolea" la implantación de una unidad o centro de alimentación en la parcela de 5.258 m<sup>2</sup> preexistente que se identifica en este documento como parcela "b.1/17.1. En ese contexto, se procede, asimismo, a la correspondiente regulación de la dotación de aparcamiento de vehículos.

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

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

- Alternativa "0":

Se corresponde con la alternativa que supone mantener la actual ordenación. Se corresponde con la ordenación establecida en el PGOUU vigente. Supone la consolidación de la actual ordenación, de forma que no se favorecen la implantación del nuevo uso propuesto, lo que, con las condiciones de edificabilidad asignadas, ha cuestionado hasta la fecha la viabilidad de la actuación.

- Alternativa "1":

Responde al objetivo de posibilitar la implantación del uso de una unidad o centro de alimentación en la parcela de Bengolea. Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados y que facilita la viabilidad de la actuación, a la vez que propicia la inmediata puesta en uso de la parcela y que se complete el proceso de regeneración urbana del conjunto del ámbito.

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

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

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

La propuesta consiste, en consecuencia, en plantear la modificación del régimen de uso de la parcela y propiciar expresamente en la parcela de Bengolea, objeto de este documento, la implantación de los usos comerciales de 3ª, 4ª y 5ª categorías, con la limitación que se deriva de la edificabilidad preexistente en la parcela, incluidos aquellos de carácter alimentario, para hacer posible la implantación en la parcela de una unidad o centro de alimentación.

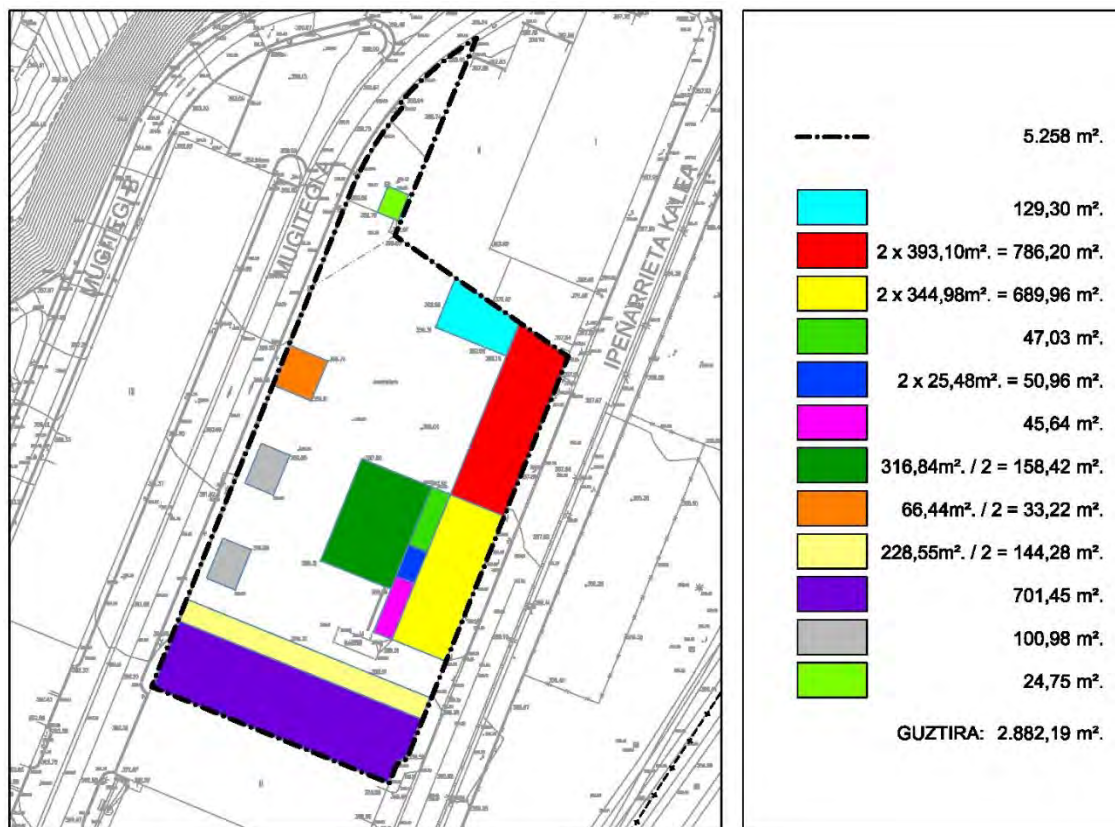
Así, la modificación no incide en las determinaciones fundamentales de ordenación estructural del Plan General., dado que:

- Se consolida la clasificación del suelo: suelo urbano (plano II.1).
- Se consolida la calificación global del suelo: suelo con destino a actividades económicas (plano II.1).
- Se consolida la edificabilidad urbanística de la parcela, manteniéndose aquella asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.).

Asimismo, tampoco se modifican la calificación pormenorizada (plano II.2) y las condiciones de gestión y ejecución (plano II.2), y la zonificación acústica (plano II.5).

El plan procede para ello a la concreción de la delimitación de la parcela y a la precisión de las condiciones de edificación (alineaciones, perfil de la edificación, etc.), tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.3.

Procede, asimismo, a precisar la edificabilidad de la parcela mediante la comprobación de la edificabilidad de la edificación preexistente en la misma. Así, la medición realizada da lugar a una edificabilidad total de 2.882 m<sup>2</sup>(t), tal y como se justifica e ilustra en el siguiente gráfico. Supone una edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56 de las Normas urbanísticas Generales del PGOUU vigente las entreplantas y altillos no son computables como edificabilidad.

Se concreta asimismo en el documento la dotación de aparcamiento precisa. Atendiendo a lo dispuesto al respecto en el vigente Plan General, a las políticas de movilidad que se impulsan por el Ayuntamiento y a la localización urbana de la parcela, ésta se cuantifica en la previsión de un mínimo de 30 plazas para coches y 60 plazas para bicicletas, que habrán de habilitarse dentro de la parcela.

Como se ha señalado y se justifica más adelante, la superficie total destinada a dotaciones públicas se consolida.

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

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

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

Se trata de un solar en el que se redefine el régimen de usos en la actualidad recogido en las determinaciones de ordenación estructural del PGOUU vigente.

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

Se consolidan las condiciones de gestión y ejecución previstas en el PGOUU vigente.

Corresponde en consecuencia ejecutar la actuación aislada correspondiente a la parcela que se identifica en este documento como "AA 17.1".

En ese contexto se procederá a la ejecución de las obras de urbanización complementaria precisas para la reposición eventualmente precisa del viario perimetral público de la parcela y para la ejecución de las correspondientes acometidas.

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

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

La viabilidad de la propuesta planteada se justifica oportunamente en el documento de estudio de viabilidad económica, señalándose aquí que se sustenta también en la iniciativa de la propiedad de la parcela compartida por el Ayuntamiento con el objetivo del interés público de la regeneración urbanística global del ámbito de Hego Ipeñarrieta.

Asimismo, se considera que se dan las condiciones precisas para garantizar la sostenibilidad económica de la actuación, tal y como ya se recoge en el planeamiento vigente.

**XII. PATRIMONIO CULTURAL.**

No existe en el ámbito elemento alguno de interés patrimonial.

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

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

La intervención en el lugar propicia su regeneración urbana, evitando la situación de degradación y de inseguridad que el desuso de la parcela supone en la actualidad.

Con ello, se favorecen las condiciones de percepción, uso y seguridad, lo que lleva a valorar favorablemente la propuesta desde la perspectiva que nos ocupa aquí. La mejora del alumbrado público o de otros elementos propios de la urbanización se remiten a su concreción en el correspondiente proyecto de edificación que incorporará las obras complementarias de urbanización eventualmente precisas.

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

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

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

**XV. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

A los efectos de proceder a dicha evaluación, se ha redactado paralela y coordinadamente el documento ambiental estratégico (documento 1.5) que habrá de remitirse al Órgano Ambiental a los efectos de dar inicio al correspondiente trámite por el procedimiento simplificado en atención al alcance de la modificación y de la coyuntura que concurre, así como de cuanto al respecto se justifica oportunamente en el mismo.

Corresponderá al Órgano Ambiental emitir el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (IAE).

**XVI. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, el documento se expondrá en la web municipal a los efectos de su divulgación, además de usarse para ello los medios habituales por parte del Ayuntamiento.

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

Tras la exposición pública se responderá motivadamente a cuantas aportaciones y alegaciones puedan realizarse.

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

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

Se señala aquí que, una vez aprobada la modificación del PGOUU, se procederá a la presentación del correspondiente proyecto para la solicitud de la correspondiente licencia.

El objetivo no es otro que el de dar continuidad al proceso de regeneración urbana del ámbito de Hego Ipeñarrieta.

La ejecución del ámbito se impulsará desde la iniciativa privada.

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

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

- \* Consolidar la clasificación del suelo como urbano.
- \* Consolidar la calificación global del ámbito con destino a la implantación de actividades económicas.
- \* Consolidar la edificabilidad urbanística.
- \* Reajustar el régimen de uso en la parcela.
- \* Consolidar la ordenación pormenorizada.
- \* Consolidar las condiciones de gestión.
- \* Precisar las condiciones de edificación.
- \* Regular la dotación de aparcamientos.

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

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

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

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

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

La nueva regulación del régimen de usos en el subámbito tiene un alcance estructural y, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste en el subámbito objeto de la actuación requiere la formulación de un documento de planeamiento general como el que se plantea.

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

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

La propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT y, en particular, a la consolidación y la regeneración de los suelos con destino a actividades económicas.

La modificación no altera por otra parte en este contexto las determinaciones del PGOUU vigente, redactado de acuerdo con las DOT de 2019.

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

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

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

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos, dado que se trata de una actuación aislada en la que no se produce un incremento de la edificabilidad, no resulta precisa la previsión de nuevas dotaciones locales.

Independientemente, en atención al régimen de uso que se posibilita adicionalmente en la parcela, el Ayuntamiento plantea establecer en este documento una concreta dotación de aparcamiento de vehículos a la que ya se ha hecho referencia.

Así, se propone consolidar la ordenación pormenorizada vigente.

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

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

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

Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento ratificar esta propuesta.

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

La propuesta se ajusta a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal, tal y como se justifica expresamente en el Anejo 3.

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

Esta iniciativa afecta al subámbito que se identifica gráficamente en el plano I.2.


Se trata del subámbito de "17.1 Bengolea" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu (PGOUU).

Tiene por objeto, en la actual coyuntura, hacer posible la implantación de una unidad o centro de alimentación en la parcela b.1/17.1 de 5.258 m<sup>2</sup> que se identifica como subámbito "17.1 Bengolea".


Ello se concreta en la nueva Norma Urbanística Particular del A.U. 17 Hego Ipeñarrieta que se modifica oportunamente en este documento.

Se propone en ese contexto la concreción de las condiciones de edificación en la parcela, así como de la dotación de aparcamiento precisa.

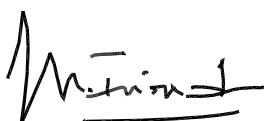
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



**Anejo 1**

**Norma Urbanística Particular del ámbito de Hego Ipeñarrieta  
(PGOU de Urretxu)**

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.17 HEGO IPEÑARRIETA".**

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

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

Se trata de un asentamiento industrial situado en el valle del Urola, en el extremo sur del área urbana, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu a Bergara. Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo y cuenta con accesibilidad desde la calle Ipeñarrieta.

Se trata de un conjunto de pabellones alineados en el frente oeste de dicha calle que en la actualidad se encuentran en su mayor parte vacíos y en situación de obsolescencia.

Se ha advertido que la regata de Txakolin transcurre parcialmente soterrada bajo edificios industriales preexistentes, tal y como expresamente se ilustra en el plano II.1 del PGOU.

Forma parte del ámbito el enlace viario sur de acceso al área urbana del municipio, que acoge además tráficos de paso de conexión de las distintas carreteras que concurren en el lugar.

Discurre asimismo por el ámbito el itinerario peatonal y ciclista que une Urretxu con Legazpi y que se corresponde con el trazado del antiguo ferrocarril de Patricio Echeverría.

Su superficie es de 50.578 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar con carácter general la edificación preexistente y su destino industrial, sin perjuicio de su sustitución, procurando su puesta en uso.
- \* En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado de la regata de Txakolin en suelo de titularidad pública.
- \* Consolidar con carácter general la urbanización, sin perjuicio de la realización de obras de reurbanización que procuren la mejora de la calle Ipeñarrieta y de las condiciones de accesibilidad y aparcamiento.
- \* Eliminar los tráficos de paso precitados, una vez que se realice la glorieta proyectada al sur de Aparizio.
- \* Mejorar las condiciones de accesibilidad a la vaguada de Txakolin.
- \* Ampliar, en consecuencia, la parcela de equipamiento existente en el límite sur del ámbito, inmediata al barrio de Aparizio.
- \* Adecuar, asimismo en consecuencia, la acera y dar mejor continuidad a la movilidad peatonal en las inmediaciones del barrio de Aparizio.

- \* Consolidar el itinerario peatonal y ciclista referido y procurar la mejora de la conexión peatonal de ésta con la urbanización del ámbito a la altura de la parada de autobuses preexistente.
- \* Consolidar la parcela de equipamiento privado preexistente en el extremo sur del ámbito.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

##### 1.1.-Zona "B.1/17 Zonas Industriales". .....Sup. 37.372 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

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

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

Se estima orientativamente en 35.685,70 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".

No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

Se autoriza como uso auxiliar la vivienda del guarda de la instalación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

##### 1.2.-Zona "C/17 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 472 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "C. Zonas de Equipamiento".

**1.3.-Zona "E.1/17 Red Viaria (SG)". )".** Sup. 6.711 m<sup>2</sup>

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

**1.4.-Zona "E.3/17 Vía Ciclista (SG)". )".** .....Sup. 6.023 m<sup>2</sup>

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

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

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

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

- \* Las obras de intervención sobre las parcelas industriales preexistentes podrán abordarse directamente una vez aprobado definitivamente el presente Plan General.
- \* Las obras de reurbanización de la calle Ipeñarrieta se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que corresponda realizar por la iniciativa privada como consecuencia de las obras de urbanización complementaria a realizar, asociadas a las actuaciones que resulten.
- \* Las obras de mejora de la conexión peatonal con el itinerario peatonal y ciclista serán abordadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con sus correspondientes presupuestos, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.
- \* Las obras de remodelación del enlace viario serán abordadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con sus correspondientes presupuestos.
- \* Las obras de habilitación de la parcela dotacional resultante serán abordadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con sus correspondientes presupuestos, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

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

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin.

### 1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

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

### 1.3.- Edificabilidad.

\* Sobre rasante

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

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

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

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

### 1.4.- Condiciones de edificación.

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

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

- . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, autorizándose el perfil y la altura máximos establecidos con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- En función del alcance de las iniciativas se procederá a la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto por la legislación de suelo y urbanismo vigente.

### 1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### 1.6.- Condiciones particulares de dominio.

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

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin.

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

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

- \* Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- \* Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

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

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.7 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- \* CS.8 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Txakolin cruza el ámbito con cobertura tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.

Además, por su proximidad con el trazado ferroviario, se estará según lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del Sector Ferroviario, debiendo actuarse conforme a lo determinado por ésta y, en particular, teniendo en cuenta la zona de protección de la línea ferroviaria y el límite de la edificación con respecto a la misma. En el plano III.3 se identifican dichas zona y línea con carácter informativo, tal y como se recoge en la correspondiente nota del plano.

En los nuevos desarrollos previstos, aquellas obras que deban realizarse en las zonas de dominio público o de protección del ferrocarril que tengan por finalidad limitar el ruido que resulta del tránsito por las líneas ferroviarias deberán ser autorizadas por ADIF y costearse por los promotores de las mismas.

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

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito. No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- \* Condiciones de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

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

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

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

## Anejo 2

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



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

El Ayuntamiento de Urretxu tramita la modificación del PGOU vigente en el municipio con el objeto de reajustar el régimen de uso en el subámbito "17.1 Bengolea", haciendo posible la implantación de una unidad o centro de alimentación en una parcela de 5.258 m<sup>2</sup>.


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

A los efectos de la solicitud de dicho informe al Consorcio de Aguas de Gipuzkoa se concreta que el contenido de la modificación no supone alteración alguna en la calificación del suelo, con destino a actividades económicas, y en la intensidad de uso (edificabilidad). Supone, tan sólo, la autorización de la implantación en el subámbito de una unidad o centro de alimentación.

Es por ello por lo que se entiende que no se alteran las necesidades de los recursos señalados previstas en la redacción del PGOUU hoy vigente.

Se señala asimismo que, en ese contexto, en abril de 2019, Gipuzkoako Urak comunicó que las redes actuales dan respuesta holgadamente a las necesidades previstas, informando positivamente al respecto.

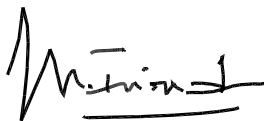
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

### **Anejo 3**

#### **JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)

## 1. OBJETO

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

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento estructural y pormenorizado que corresponden a este plan, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo de las obras de urbanización complementarias eventualmente en desarrollo de las determinaciones de esta Modificación de Plan General en el correspondiente proyecto de edificación.

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

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

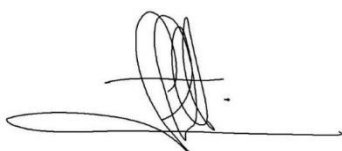
La modificación planteada no altera la ordenación de los itinerarios peatonales y de los espacios libres previstos que ya se adecuaban a las condiciones que se exigen en materia de accesibilidad a resultas de lo dispuesto en el Plan General vigente. Se consolida, en consecuencia, la red viaria preexistente de forma que no se supera la pendiente máxima del 6% establecida, a la vez que se respetarán las pendientes transversales asimismo establecidas.

La pendiente longitudinal máxima del viario se sitúa en la actualidad en torno al 3% y se localiza en el vial superior (calle Mugitegi A).

### 2.2. APARCAMIENTOS

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

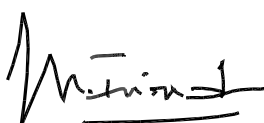
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



**Documento 1.**

**MEMORIA.**

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

## **INDICE**

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

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

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta al siguiente objetivo: eliminar las restricciones impuestas por el Plan General en el subámbito "17.1 Bengolea" del AU "17 Hego Ipeñarrieta" al uso comercial-terciario a fin de hacer posible una unidad o centro de alimentación en la parcela de Bengolea, propiciando con ello la intervención en el lugar y que se dé continuidad al proceso de regeneración urbana en marcha en el conjunto del ámbito.

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

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

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

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

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

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

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

En todo caso, la propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT favoreciendo, en particular, la consolidación y la regeneración de los suelos con destino a actividades económicas.

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

#### **2.2.- Plan Territorial Parcial de Goierri.**

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

Así, la propuesta que se formula tiene por objeto el suelo urbano sin incidir en el modelo territorial previsto por el PTP. Cabe precisar que la iniciativa no incide en la clasificación, en la calificación global y en la edificabilidad del subámbito.

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

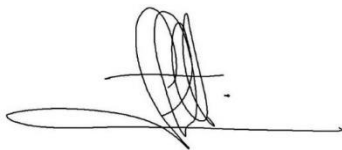
### **III.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.**

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) son fundamentalmente de aplicación en los desarrollos urbanísticos de uso predominante residencial. No obstante, el decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, en su artículo 3.b establece que, en los desarrollos urbanísticos predominantemente destinados a usos industriales o terciarios, en el suelo urbano no consolidado, como es el caso, las edificaciones resultantes deberán ocupar al menos el 30% de la superficie del ámbito correspondiente, en este caso, del subámbito "17.1 Bengolea".

En consecuencia, se establece expresamente en la nueva Norma Urbanística particular tal determinación.

En todo caso, la edificabilidad que resulta ( $0.55 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ ) resulta razonable en la coyuntura que concurre.

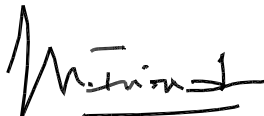
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



## **Documento**

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

Abril 2025.

## INDICE

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

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

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

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

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en el subámbito "17.1. Bengolea" que se delimita en este documento en el "A.U. 17 Hego Ipeñarrieta" identificado por el PGOU-Urretxu.

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

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

- \* Medidas establecidas para promover la incorporación de la perspectiva de género.
- \* Medidas establecidas para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres.
- \* Medidas de acción positiva.
- \* Medidas aparentemente neutras, pero con un previsible impacto de género positivo.
- \* Medidas para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren discriminación.
- \* Medidas prohibitivas o sancionadoras.
- \* Medidas dirigidas a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y propuestas del Plan para la igualdad, más allá de su contenido.
- Determinación de las medidas necesarias para que los locales sean destinados, de manera real y efectiva, a la habilitación y mantenimiento de servicios de proximidad.

#### **B.- Medidas relacionadas con las cuestiones mencionadas en los documentos siguientes:**

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

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

De conformidad con lo indicado en la Modificación del PGOU de la que forma parte este documento, el objeto de ésta responde a la necesidad de reajustar el régimen urbanístico del subámbito "17.1. Bengolea" a los efectos de facilitar la implantación en el mismo de un centro de alimentación.

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

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

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

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

### 1.- Promovidas por la Administración del Estado:

- \* Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
- \* Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos "20.1.c"...).

### 2.- Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- \* Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005), modificada posteriormente mediante las leyes 3/2012 y 1/2022.
- \* Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.

Si bien, conforme a lo indicado en ellas, la citadas Directrices de 2012 son de aplicación por *parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella*, sus previsiones también son objeto de expresa consideración en esta evaluación en los términos y con el alcance adecuados para su realización.

### 3.- La evaluación del vigente PGOU-Urretxu y sus propuestas desde la perspectiva de género.

### 4.- Otros documentos:

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

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

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

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

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

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

En atención a lo indicado en ella, la necesidad de reajustar el régimen urbanístico del subámbito "17.1 Bengolea" a los efectos de facilitar la implantación en el mismo de un centro de alimentación justifica la formulación de la Modificación del PGOU vigente en Urretxu.

Para ello, en dicha Modificación se plantea el reajuste del régimen urbanístico vigente mediante la autorización expresa de la implantación de ese uso en la parcela de Bengolea y la regulación, en consecuencia, de las condiciones de edificación y de la dotación de aparcamiento.

No resulta cambio alguno en materia de clasificación de suelo (urbano), de calificación global y pormenorizada (suelo destinado a actividades económicas) y de edificabilidad (se consolida).

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

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

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

##### **1.1.- Introducción.**

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

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

1.2.- Denominación del Plan.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referente al subámbito "17.1 Bengolea" del "A.U. 17 Hego Ipeñarrieta" del PGOU-Urretxu.

1.3.- Administración promotora.

Ayuntamiento de Urretxu.

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

A.- Objetivos generales establecidos en la legislación vigente.

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

En este caso, el objetivo de la Modificación del PGOU es el de, conforme a lo establecido en la citada legislación, reajustar de manera puntual y limitada el régimen urbanístico de uso del subámbito "17.1 Bengolea" para propiciar su ejecución, procurando con ello la regeneración urbana del lugar y su entorno, en la misma línea en la que ya se pronuncia el planeamiento vigente.

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

- \* Garantizar la viabilidad y la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito "17.1 Bengolea".
- \* Garantizar con ello la regeneración urbana del subámbito "17.1 Bengolea", de forma que se complete el proceso de regeneración y transformación urbana, que, sin cambiar de destino, manteniendo la implantación de actividades económicas en Hego Ipeñarrieta, se está produciendo en el entorno, de acuerdo con lo dispuesto por el vigente Plan General.
- \* Garantizar la consecución de los intereses públicos subyacentes en el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística del subámbito "17.1 Bengolea" y del conjunto del "A.U. 17 Hego Ipeñarrieta".

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

- \* Reajuste puntual de la determinación de los usos autorizados, admitiendo la implantación de una unidad o centro de alimentación en la parcela de Bengolea.
- \* Precisión de las condiciones de edificación y de la dotación mínima de aparcamiento.

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

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

- \* Relacionados con el modelo urbano a promover:
  - Ordenación de un medio urbano cualitativa y cuantitativamente compacto, funcionalmente complejo y con mezcla de usos, inclusivo, seguro...
  - Mantenimiento e incremento de centralidades urbanas.
  - Desarrollo equilibrado de equipamientos de base mediante la planificación de una adecuada red de equipamientos públicos de proximidad.
  - Mejora de la calidad de los equipamientos y su difusión.
  - Promoción de la accesibilidad universal en el conjunto del municipio.
  - Incentivación de la movilidad sostenible, dando continuidad a las medidas necesarias para reducir la dependencia y/o utilización del automóvil en los desplazamientos diarios y apostando por los sistemas de transporte público.
  - Potenciación de la participación ciudadana tanto en el proceso de elaboración y tramitación de la Modificación del Plan General, como de su desarrollo y ejecución.
- \* Específicamente relacionados con la perspectiva de género:
  - Determinación de las propuestas urbanísticas mediante la inclusión de la perspectiva de género (mujer y grupos o colectivos singulares y/o vulnerables en atención a su edad, raza...).
  - Complementación de la Modificación del PGOU con su evaluación desde la citada perspectiva de género.
  - Generación de un municipio y unos barrios seguros que prevengan situaciones peligrosas para las mujeres, niños, etc.
  - Adecuación del desarrollo residencial previsto y de las edificaciones residenciales proyectadas a las previsiones de habitabilidad establecidas en el vigente Decreto 80/2022, incluidas las relacionadas con: la habilitación de vuelos; el programa de vivienda; la habilitación de locales / espacios destinados a la guarda de bicicletas, vehículos de bebés; vehículos destinados a personas de movilidad reducida; proyección y diseño de los accesos a las edificaciones y parcelas, incluidos los portales de aquellas; accesibilidad; etc.

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

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

El desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística del subámbito "17.1 Bengolea" facilitará la regeneración urbana y la puesta en uso de la parcela de Bengolea, actualmente sin actividad.

A su vez, esa actuación contribuirá a dar respuesta a las necesidades de suelo efectivo para actividades económicas en el municipio, con criterios de proximidad e incluso de inmediatez por la integración de la parcela en el continuo urbano de Urretxu.

Ello propiciará nuevos empleos y todo ello beneficiará a las mujeres y a los hombres de Urretxu.

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

Se prevé la implantación de un centro de alimentación.

Dicho centro contribuirá a propiciar el abastecimiento alimentario en proximidad y, en consecuencia, a disminuir las desigualdades en lo referente al acceso a dicho recurso.

Además, la inserción del subámbito "17.1 Bengolea" en la trama urbana residencial de Urretxu contribuirá a que la vida cotidiana y la cadena de tareas relacionadas con ella (realización de trabajos productivos y reproductivos o de cuidado...) puedan ser realizadas con mayor calidad y facilidad, además de generarse nuevos empleos.

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

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

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

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

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

Por otro lado, el proceso de participación ciudadana promovido en el marco de la Modificación del PGOU abierto por igual a mujeres y hombres.



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

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

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

Así, la expresa y decidida apuesta por colaborar en la potenciación de un modelo de medio urbano cualitativa y cuantitativamente compacto, de distancias cortas y de proximidad, con buen sistema de transporte público, espacios públicos y de transporte seguros y de calidad, con mezcla de usos, y con un sistema de equipamientos y actividades en los barrios, etc. se plantea como la línea de actuación a seguir.

Y es el modelo más adecuado para la consecución de dichos objetivos.

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

Y el contenido de la presente Modificación abunda en hacer posible ese objetivo.

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

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

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

- Artículo 3 (igualdad de oportunidades).

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

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

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

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

- Artículo 46 (medio ambiente y vivienda).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esas medidas inciden en las cuestiones siguientes:

- \* Medidas establecidas para promover la incorporación de la perspectiva de género.
  - Para mejorar el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres.
  - Para incorporar la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo, propuesta o a título declarativo o expositivo.
  - Medidas establecidas para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres.

- \* Medidas de acción positiva.
- \* Medidas aparentemente neutras, pero con un previsible impacto de género positivo.
  - Dirigidas a quienes asumen el cuidado de personas dependientes.
  - Otras medidas.
- \* Medidas para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren discriminación.
- \* Medidas prohibitivas o sancionadoras.
- \* Medidas dirigidas a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y propuestas del Plan para la igualdad, más allá de su contenido.
  - Adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos.
  - Otras medidas.

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

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

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

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

### **1.- Introducción.**

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

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

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

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

- a) Contenido de la medida: propiciar usos temporales en los edificios industriales obsoletos.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

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

- a) Contenido de la medida: facilitar la implantación de actividades económicas en los bajos de los edificios residenciales.

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

C.- Medida 3.

- a) Contenido de la medida: impulso económico en las actividades económicas de la plaza, complementado con la rehabilitación del Casco Viejo y la potenciación de la plaza del Ayuntamiento como lugar de encuentro.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

D.- Medida 4:

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

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

A.- Medida 5:

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

B.- Medida 6:

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

C.- Medida 7:

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

D.- Medida 8:

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

E.- Medida 9:

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

F.- Medida 10:

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

G.- Medida 11:

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

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

A.- Medida 12:

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

B.- Medida 13:

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

2.4.- Relacionadas con la seguridad percibida.

A.- Medida 14:

- a) Contenido de la medida: tratamiento de los puntos de contacto de los suelos industriales y residenciales.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
La Modificación es acorde con ese objetivo en la medida en que participa de los criterios establecidos a ese respecto en el PGOU-2021.

B.- Medida 15:

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

2.5.- Relacionadas con la vivienda.

A.- Medida 16:

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

B.- Medida 17:

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

C.- Medida 18:

- a) Contenido de la medida: facilitar la creación de espacios comunitarios con criterios de seguridad en las edificaciones residenciales.
- b) Tratamiento en la Modificación del Plan General.  
Dicha medida carece de relación alguna con los objetivos de la Modificación del PGOU y, por lo tanto, excede de su cometido.

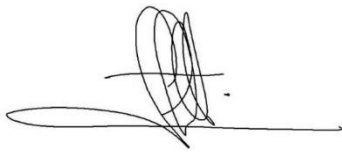
D.- Medida 19:

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

## VI.- CONCLUSIONES.

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

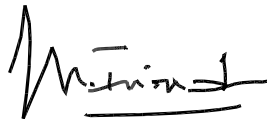
En Donostia/San Sebastián, abril de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



**Documento 1.4.**

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.**

## ÍNDICE

Pag.

I.-	Antecedentes. Objeto de este documento. ....	1
II.-	Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Metodología. ....	2
III.-	La Modificación del Plan General y sus objetivos y propuestas. Diagnóstico de la situación actual. ....	2
IV.-	Situación socioeconómica y sociolingüística general de Urretxu .....	3
V.-	Análisis referente a si la Modificación del Plan General está o no en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación lingüística. ....	3
VI.-	Determinación del alcance del estudio lingüístico de la Modificación del Plan General ...	5
VII.-	Conclusiones.....	8

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

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

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

Ese Plan determina el régimen urbanístico vigente tanto en el conjunto del municipio como en el subámbito "17.1 Bengolea" del "A.U. 17 Hego Ipeñarrieta" identificado por el PGOU-Urretxu.

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

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

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

De conformidad con lo indicado en la Modificación del PGOU de la que forma parte este documento, la oportunidad de reajustar el régimen urbanístico del subámbito "17.1 Bengolea" del "A.U. 17 Hego Ipeñarrieta" para modificar puntualmente la regulación de los usos urbanísticos autorizados justifica su formulación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En atención a lo indicado en ella, la necesidad de reajustar el régimen urbanístico del subámbito "17.1 Bengolea" a los efectos de facilitar la implantación en el mismo de un centro de alimentación justifica la formulación de la Modificación del PGOU vigente en Urretxu.

Para ello, en dicha Modificación se plantea el reajuste del régimen urbanístico vigente mediante la autorización expresa de la implantación de ese uso en la parcela de Bengolea y la regulación, en consecuencia, de las condiciones de edificación y de la dotación de aparcamiento.

No resulta cambio alguno en materia de clasificación de suelo (urbano), de calificación global y pormenorizada (suelo destinado a actividades económicas) y de edificabilidad (se consolida).

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

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

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

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

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

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

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

El objetivo de la Modificación es el de reajustar el régimen urbanístico vigente en el subámbito "17.1 Bengolea" a los efectos de facilitar la implantación en el mismo de un centro de alimentación justifica la formulación de la Modificación del PGOU vigente en Urretxu.

Eso justifica, en concreto, la nueva regulación que se propone al efecto de autorizar la implantación de dicho uso en la parcela y de precisar, en consecuencia, las condiciones de edificación y la dotación de aparcamientos.

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

Cabe señalar que la modificación que se propone no altera la oferta residencial del PGOU-Urretxu vigente y tampoco aumenta la edificabilidad urbanística prevista con destino a actividades económicas.

En ese contexto, no resulta incremento de edificabilidad alguno.

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

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

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

Cabe estimar que las afecciones lingüísticas del documento urbanístico serán nulas o insignificantes dado que sus propuestas no supondrán alteraciones de población o de otros factores que pudieran tener ese tipo de afecciones.

Así, se estima que la población que acuda al centro comercial proyectado será fundamentalmente del propio municipio y que la que pueda venir de otros municipios colindantes será limitada y puntual.

Además, la realidad sociolingüística de esos otros municipios (Zumarraga, Legazpi, etc.) es equivalente a la de Urretxu.

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

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

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

## **4.- Previsiones complementarias.**

En todo caso y pese a lo indicado en los apartados 1 y 2 se estima conveniente evaluar si la Modificación tiene o no efectos en los indicadores mencionados en el art. 53 del Decreto 179/2019 para, a continuación, determinar si procede o no elaborar el correspondiente estudio de impacto lingüístico.

La realización de esa evaluación justifica la determinación del alcance del estudio lingüístico, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 53. Y eso, para analizar con mayor precisión si las propuestas del documento urbanístico pueden tener o no afecciones relevantes de carácter lingüístico y, en su caso, ratificar las conclusiones anteriores.

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

### **1.- Introducción.**

Las previsiones expuestas en el epígrafe V (apartados 1 y 3) dan pie a concluir que la Modificación del PGOU que nos ocupa está excluida de la evaluación lingüística y/o que esta no es necesaria.

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

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

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

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

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

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

#### **2.1.- Respuestas al cuestionario breve.**

- \* No se prevé un incremento de la población de Urretxu dado que no se incide en el incremento del número de nuevas viviendas.
- \* No se prevé un incremento de la población empleada en las nuevas actividades a implantar en relación con la que puede resultar del PGOU-Urretxu vigente, al no modificarse la edificabilidad urbanística prevista.

En todo caso, cabe considerar que una parte importante de los empleos que resulten corresponderán a vecinos del propio Urretxu.

- \* La previsión de un centro comercial puede suponer el incremento del número de visitantes que vengan a Urretxu para realizar compras en dicho centro. En todo caso, será un incremento puntual y limitado en atención, entre otras, a las distintas razones siguientes.

Por un lado, el centro comercial proyectado es de escala y servicio predominantemente local. Por otro y debido a ello, se estima que la mayor parte de las personas que acudirán al centro serán del propio Urretxu. Por último, los municipios colindantes ya cuentan con servicios comerciales equivalentes al ahora previsto.

- \* Tampoco se prevén otro tipo de efectos sociolingüísticos relevantes.

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

Dicho índice es el reflejado en el siguiente cuadro.



EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA					
Biztanleen kopurua gaur egun	6.842				
Euskaldunak gaur egun kopurutan	4.103				
Euskaldunak gaur egun %	59,97 %				
Biztanle/bisitari berrien kopurua	0				
BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN		KOPURUTAN			
Araba	0,72 %	7			
Bizkaia	0,80 %	8			
Gipuzkoa	75,06 %	746			
Estatuko gainontzeko lurraldeak	16,07 %	160			
Atzerrikoak	7,35 %	73			
DENETARA	100 %				
EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA					
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	5,00 %	1,00 %
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %
Euskaldunak	0	0	65	1	0
Besteak	1	1	48	23	11
BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA					
Biztanle/Bisitari berrien kopurua	Etorriko diren erdaldunak	Etorriko diren euskaldunak			
150	83	67			
EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA					
Biztanle/bisitari berriak + ohikoak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak + berriak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak +berriak %	Euskaldunen % gaur egun	EPI%	EPI
6.992	4.170	59,63 %	59,97 %	- 0,34 %	- 0,34 %

### 2.3.- Datos resultantes.

Esos datos son los reflejados en el siguiente cuadro.

PARAMETROAK	ONDORIOAK
Guztira	6.842
Euskaldunak - Guztira%	59,97
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	36,29
Etxean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	28,27
Euskara Zerbitzua	BAI
ESEP	BAI
Faktorea biztanle kopurua	2,00
Faktorea Euskaldunak	2,00
Faktorea Lehen hizkuntza	1,00
Faktorea Etxeko hizkuntza	0,00
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	3,00
Hiren eraginaren balioa	2,00
Euskararen proiektzio indizea	- 0.34
Bilakaera indizea	1,66
<b>TXOSTENA EGIN BEHARRA – IZAERA</b>	<b>HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA: EZ</b>

### 2.4.- Conclusiones.

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

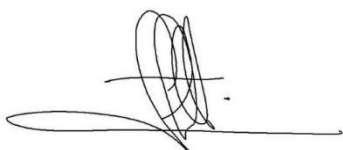
De ahí que no sea necesaria la realización del estudio de impacto lingüístico.

## VII.- CONCLUSIONES.

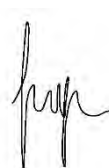
En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior cabe estimar que la Modificación del PGOU no tendrá afecciones en la situación sociolingüística de Urretxu y del entorno urbano afectado, ni en la situación del euskera que justifiquen su complementación con las correspondientes medidas preventivas, correctoras,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

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

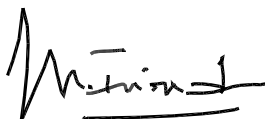
En Donostia/San Sebastián, abril de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



# **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL A.U.  
"17 HEGO IPEÑARRIETA"**

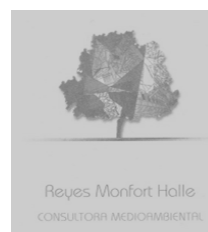


## **PROMOTOR:**

AYTO. DE URRETXU-URRETXUKo UDALA

## **REDACTORES**

SANTIAGO PEÑALBA. ARQUITECTO  
IÑIGO PEÑALBA. ARQUITECTO  
MIKEL IRIONDO. ABOGADO



**ABRIL 2025**

## INDICE

<b>1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2.- SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS .....</b>	<b>8</b>
4.1.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN .....	8
4.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	8
4.3.- ALTERNATIVAS.....	10
<b>5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>12</b>
5.1.- TRAMITACIÓN.....	12
5.2.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.....	13
<b>6.- CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL TERRITORIO AFECTADO PREVIO DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>14</b>
6.1.- MEDIO FÍSICO Y BIÓTICO .....	14
6.2.- RIESGOS AMBIENTALES .....	21
6.3.-MEDIO HUMANO.....	25
6.4.- SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS .....	31
<b>7.-EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....</b>	<b>32</b>
7.1.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE .....	33
7.2.- EFECTOS SOBRE LOS ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS .....	33
7.3.- EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL HÁBITAT HUMANO .....	34
7.4.- EFECTOS SOBRE LOS RIESGOS .....	34
7.5.- EFECTOS POR LA GENERACIÓN DE RESIDUOS.....	35
7.6.- EFECTOS POR EL CONSUMO DE RECURSOS.....	35
7.7.- EFECTOS SOBRE LA ACCESIBILIDAD O LA MOVILIDAD .....	36
7.8.- EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	36
7.9.- EFECTOS SOBRE LOS SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS .....	37
<b>8.-EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES CONCURRENTES .....</b>	<b>38</b>
8.1.- ORDENACIÓN TERRITORIAL .....	38
8.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....	41
8.3.- PLANES Y PROGRAMAS AMBIENTALES.....	42
<b>9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....</b>	<b>46</b>
<b>10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>	<b>49</b>
<b>11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>50</b>
<b>12.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>54</b>
12.1.- CONTROLES ASOCIADOS A LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO .....	54
12.2. CONTROLES ASOCIADOS A LAS OBRAS.....	54
<b>ANEXO 1.- PLANOS</b>	

## 1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento aprobó definitivamente el vigente PGOU de Urretxu el 14 de setiembre del año 2021. Entre sus determinaciones, previó la delimitación del ámbito urbanístico A.U. 17 – “Hego Ipeñarrieta”. Se trataba de un ámbito ocupado por pabellones industriales en su mayor parte en desuso y obsoletos, dando lugar a una zona degradada que ya había sido objeto de estudio en el Europan 12 en los años 2013 y 2014, ante la situación de abandono entonces ya advertida.

Tras valorar diversas vías de actuación, el nuevo Plan General optó por consolidar la clasificación de suelo urbano del ámbito y su calificación global industrial, así como la edificabilidad preexistente en cada parcela, proponiendo la regeneración urbana del lugar y planteando para ello la intervención directa parcela a parcela. Estas determinaciones se han confirmado como acertadas a la vista de las actuaciones que se han desarrollado y se han impulsado en los últimos tres años, tanto desde la iniciativa privada como desde la pública, con la colaboración, la implicación y el liderazgo del Ayuntamiento en la búsqueda de aquel objetivo. Son ejemplo de ello las actuaciones en Irmo, Sarralde, Samrtlog Nest, etc. Todo ello ha propiciado la transformación del ámbito, como se pretendía, con alguna salvedad. Y una de ellas se corresponde con la parcela que en su día acogió a la serrería Bengolea y a la que se refiere concretamente el documento de planeamiento ahora redactado.

La “*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U. 17 Hego Ipeñarrieta*”, está sometida a evaluación ambiental estratégica (EAE, en adelante), conforme a lo establecido en la siguiente legislación:

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental básica estatal,
- La Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi,
- El Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Gobierno Vasco).
- El 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 (Gobierno Vasco).

La Sección 2ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental (desde el Art.º 29 al Art.º 32)<sup>1</sup> y el Art.º 72.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi<sup>2</sup>, establecen el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, procedimiento al que está sometido el documento de planeamiento referido. Concretamente, la primera de las referidas leyes indica que “(...) el promotor presentará ante el órgano sustantivo (...) una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico (...)”. Se redacta así este Documento Ambiental Estratégico que deberá ser remitido por el órgano sustantivo al órgano ambiental, para la emisión del preceptivo Informe Ambiental Estratégico, una vez se haya cumplimentado la correspondiente fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y cuyo contenido es el siguiente<sup>3</sup>:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

<sup>1</sup> El ámbito de aplicación recogido en esta norma tiene carácter de legislación básica de protección del medio ambiente.

<sup>2</sup> El ámbito de aplicación recogido en esta norma, tiene carácter de normativa adicional de protección del medio ambiente, en relación con la legislación básica, en el territorio de la CAPV.

<sup>3</sup> Art.º. 16 y 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

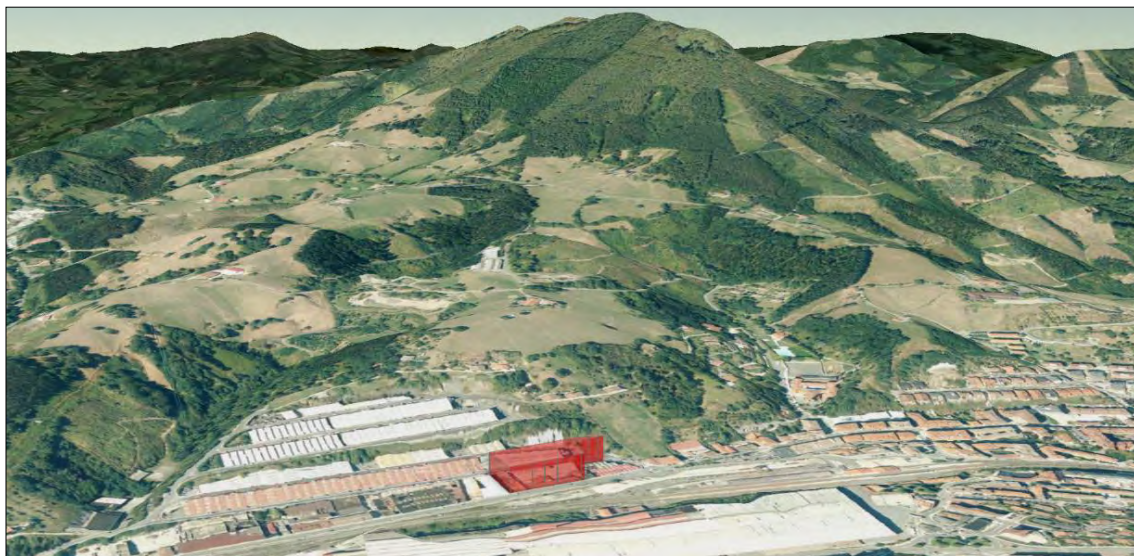
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El presente documento ambiental estratégico forma parte de la "*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U. 17 Hego Ipeñarrieta*" y complementa el ejercicio realizado por el equipo de arquitectura compuesto por D. Santiago Peñalba (Arquitecto), D. Iñigo Peñalba (Arquitecto) y D. Mikel Iriondo (Abogado). Ambos documentos acompañarán la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada.



## 2.- SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U.17 Hego Ipeñarrieta", se localiza al norte del ámbito urbanístico 17 "Hego Ipeñarrieta" del área urbana de Urretxu, inmediato al núcleo urbano predominantemente residencial y se identifica en el documento de planeamiento precitado como subámbito 17.1 "Bengolea". Ver figura adjunta, así como el Plano nº1 incluido en el Anexo 1.



**Figura nº1.-** Subámbito 17.1 "Bengolea", en rojo y en relieve.

Limita al sur con el pabellón de la empresa Egumendi, al norte con los pabellones de la empresa Alkorta, al este con la calle Ipeñarrieta y al oeste con la calle Mugitegi A. Estas dos calles a las que da frente la parcela, discurren sensiblemente paralelas a distinto nivel, la primera a una cota de entre 358 y 358,5 m., prácticamente horizontal, la segunda a una cota de entre 358,50 y 362 m., en suave pendiente. Resulta en consecuencia un desnivel transversal medio de la parcela entre ambas calles de entre 2 y 2,5 m.

El A.U.17 "Hego Ipeñarrieta" se enmarca en un entorno antropizado, inserto en la trama urbana municipal, en el que el PGOU de Urretxu vigente proyecta su transformación, proceso que ya se viene dando al sur del ámbito precitado y que la iniciativa allegada a la Modificación ahora redactada pretende propiciar también en el subámbito de Bengolea (ver fotografía adjunta).



**Fotografía nº1.-** A la derecha, ámbito de la Modificación con las instalaciones de Bengolea en primer término.

De acuerdo con la consulta efectuada en el Catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el referido subámbito está constituido por la parcela urbana 77-5570200-12653 donde antaño desarrollaba su actividad la empresa Bengolea, S.L., dedicada al aserrado y cepillado de madera. La totalidad de la misma corresponde a una única propiedad.

El subámbito 17.1 "Bengolea" y que comprende la Modificación ocupa una superficie total de 5.258 m<sup>2</sup> y el acceso al mismo es posible a través de la GI- 3771 [Al barrio de Erratza por la ermita de Santa Bárbara desde la carretera GI-2632 (Urretxu)].

### 3.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión del 14 de setiembre de 2021, determina el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el subámbito objeto de la propuesta de modificación de dicho PGOU que se formula a los efectos de completar el desarrollo del A.U. "17 Hego Ipeñarrieta" en el subámbito de Bengolea.

Con fecha 19 de febrero de 2025, por parte del Ayuntamiento se dio respuesta a la iniciativa planteada por la propiedad del subámbito para implantar una unidad o centro de alimentación en la parcela actualmente ocupada por las antiguas instalaciones de la empresa Bengolea, habida cuenta que el PGOU vigente limita en el ámbito A.U. "17 Hego Ipeñarrieta" la implantación del uso comercial-terciario señalando con rango estructural que: *"No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros"*.

En el marco de dicha respuesta, desde el Ayuntamiento se señala que *"la coyuntura comercial que motivó la limitación del uso comercial alimentario en el ámbito ha cambiado sustancialmente en el municipio"*, a la vez que se expresa que en el ámbito de Hego Ipeñarrieta, *"en el contexto de la regeneración urbana en curso y por sus condiciones de proximidad e integración en el área urbana, puede propiciar el destino que se invoca, al que la parcela"*, por su singularidad, *"puede dar adecuada respuesta con la edificabilidad actualmente autorizada y disponiendo de la dotación de aparcamientos precisa"*. En dicha respuesta igualmente, el Ayuntamiento valora favorablemente la iniciativa, a la vez que plantea la necesidad de tramitar para ello una modificación de Plan General, objeto al que responde el documento de planeamiento redactado, el cual se presenta a su vez dando respuesta a la iniciación del procedimiento acordada por resolución de alcaldía.

Siendo objetivos particulares de la Modificación los que anteceden, constituye así su objetivo nuclear reajustar el régimen de uso en la parcela de Bengolea que se identifica como subámbito 17.1, en la Norma Urbanística Particular del A.U. 17 "Hego Ipeñarrieta" del PGOU de Urretxu vigente.

## 4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS

### 4.1.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El alcance territorial de la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U.17 Hego Ipeñarrieta"* se limita al nominado subámbito 17.1 "Bengolea" que se localiza al norte del ámbito urbanístico 17 "Hego Ipeñarrieta" del área urbana de Urretxu. Por otro lado, el documento de planeamiento redactado, cuenta sintéticamente con el siguiente alcance:

- **Consolidar** la clasificación del suelo como urbano,
- **Consolidar** la calificación global del ámbito con destino a la implantación de actividades económicas,
- **Consolidar** la edificabilidad urbanística,
- **Reajustar** el régimen de uso en la parcela,
- **Consolidar** la ordenación pormenorizada,
- **Consolidar** las condiciones de gestión,
- **Precisar** las condiciones de edificación,
- **Regular** la dotación de aparcamientos.

### 4.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El contenido de la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U.17 Hego Ipeñarrieta"* se ajusta a lo establecido en la legislación urbanística vigente y está integrado por los siguientes documentos:

- DOC.1.- Memoria,
- DOC.2.- Normas urbanísticas,
- DOC.3.- Directrices de organización y gestión de la ejecución y programa de actuación,
- DOC.4.- Estudio económico,
- DOC.5.- Planos,
- DOC.6.- Resumen ejecutivo.

#### 4.2.1- Marco Urbanístico

El documento estructural de referencia, que data del año 2021, es el correspondiente al PGOU de Urretxu aprobado definitivamente el 14 de septiembre de 2021 y publicado en el BOG nº 205 de fecha 26 de octubre de 2021. De acuerdo con la Norma Urbanística Particular del PGOU vigente correspondiente al A.U.17 "Hego Ipeñarrieta", el subámbito "17.1 Bengolea" que se delimita en la Modificación, se corresponde con la parcela industrial preexistente. Dicho subámbito se clasifica como suelo urbano y se califica globalmente como suelo de actividades económicas.

La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en el subámbito "17.1 Bengolea", es la que resulta de la edificabilidad preexistente y consolidada. La calificación pormenorizada de la parcela es asimismo la que

corresponde a las parcelas con destino a actividades económicas. En figura la adjunta se ilustra gráficamente la calificación global y la calificación pormenorizada vigentes en la actualidad y que se consolidan.

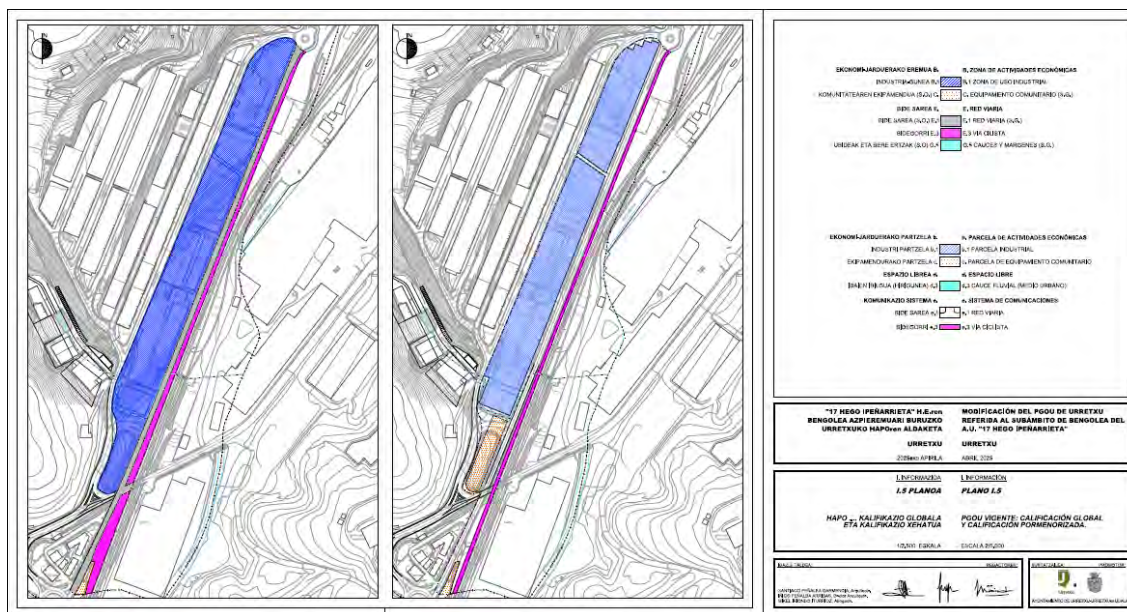


Figura nº2.- Calificación global y calificación pormenorizada del PGOU vigente.

#### 4.2.2.- Propuesta

Merced a la exposición de motivos previamente descritos en este trabajo, el documento de planeamiento redactado, tiene por objeto, en la actual coyuntura, hacer posible la implantación de una unidad o centro de alimentación en la parcela b.1/17.1 de 5.258 m<sup>2</sup> que se identifica como subámbito 17.1 "Bengolea". Ello se concreta en la nueva Norma Urbanística Particular del A.U. 17 "Hego Ipeñarrieta" que se modifica oportunamente en el documento (ver DOC.2.- Normas Urbanísticas). Así por ejemplo en su punto II "Objetivos y criterios de ordenación" se añade el objetivo de "reajustar el régimen de uso en la parcela de Bengolea" y en su punto III "Ordenación estructural", se añade lo siguiente: *Atendiendo a las dimensiones de la parcela y a su edificabilidad, en la parcela de Bengolea se hace, asimismo, la salvedad de autorizar la implantación de los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías vinculados a una unidad o centro de alimentación*.

Así las cosas, se propone consolidar la clasificación del suelo, la calificación global del suelo y la calificación pormenorizada actuales, y consolidar también tanto las condiciones de gestión del subámbito como la zonificación acústica. De esta manera, el reajuste que se plantea se limita exclusivamente a la modificación del régimen de uso de la parcela.

Se procede asimismo a precisar la edificabilidad de la parcela mediante la comprobación de la edificabilidad de la edificación preexistente en la misma. Así, la medición realizada da lugar a una edificabilidad total de 2.882 m<sup>2</sup>(t). Supone una edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>(t)/m. Se procede así mismo a la concreción de la delimitación de ésta y a la precisión de las condiciones de edificación (alineaciones, perfil de la edificación, etc.), tal y como ilustra gráficamente la figura adjunta.



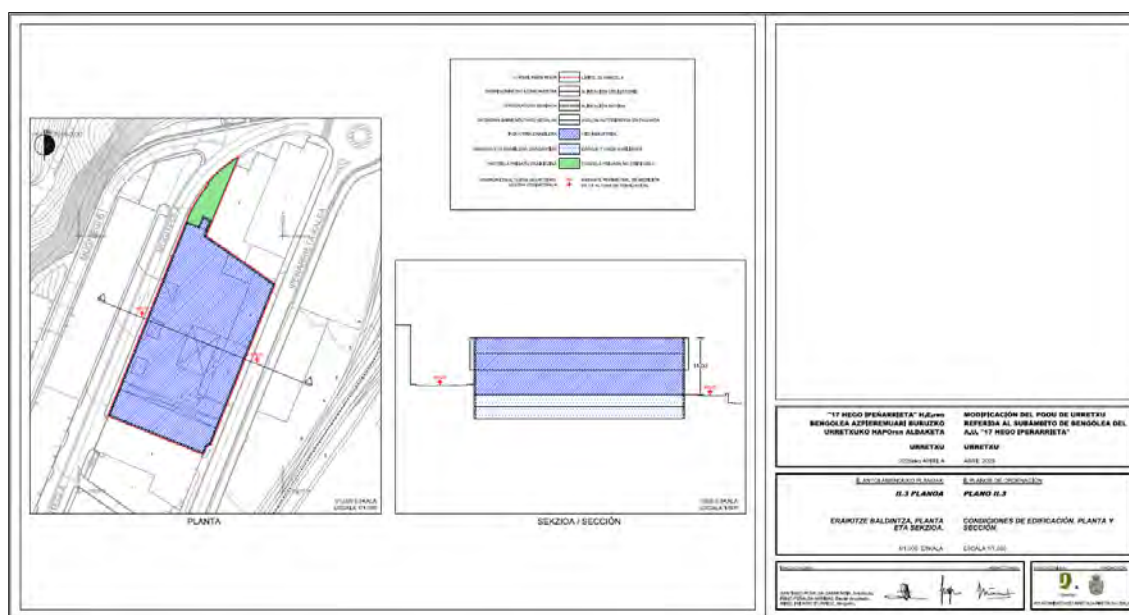


Figura nº3.- Condiciones de edificación. Planta y sección.

Se concreta igualmente la dotación de aparcamiento precisa. Atendiendo a lo dispuesto al respecto en el vigente Plan General, a las políticas de movilidad que se impulsan por el Ayuntamiento y a la localización urbana de la parcela, ésta se cuantifica en la previsión de un mínimo de 30 plazas para coches y 60 plazas para bicicletas, que habrán de habilitarse dentro de la parcela. La superficie total destinada a dotaciones públicas se consolida y se consolida también la ordenación propuesta en materia de infraestructuras de servicios, en particular las de abastecimiento de agua y saneamiento y drenaje.

#### 4.3.- ALTERNATIVAS

En la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U.17 Hego Ipeñarrieta" no se han formulado más alternativas que la **Alternativa 0** de "No Actuación" que se corresponde con la ordenación establecida en el PGOU de Urretxu vigente y que supone la consolidación de la actual ordenación, de forma que no se favorece la implantación del nuevo uso propuesto, lo que, con las condiciones de edificabilidad asignadas, ha cuestionado hasta la fecha la viabilidad de la actuación y la **Alternativa 1** que responde al objetivo de posibilitar la implantación del uso de una unidad o centro de alimentación en la parcela de Bengolea. Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados y que facilita la viabilidad de la actuación, a la vez que propicia la inmediata puesta en uso de la parcela y que se complete el proceso de regeneración urbana del conjunto del ámbito.

Así las cosas, la propuesta planteada en la Modificación y que constituye la **Alternativa 1**, implicaría lo siguiente:

- Hacer viable la actuación pretendida reutilizando un suelo urbano,
- Contribuir a la mejora de la imagen del conjunto del ámbito urbanístico, completando su proceso de regeneración urbana,
- Potenciar la mixticidad de usos en el entorno urbano que lo recoge,
- Posibilitar una movilidad sostenible para su acceso a través de la presencia inmediata de transporte colectivo y con muy buena accesibilidad universal,

criterios que a la postre son afines a los principios que le conciernen de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020 y el Programa Marco Ambiental 2030, la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi*, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (*Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco*), la Estrategia KLIMA 2050, el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo* y la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* y también de la Agenda 2030, agenda de desarrollo que se aprobó en septiembre de 2015 en el seno de Naciones Unidas y cuyo objetivo número 11 titulado "*Ciudades y Comunidades Sostenibles*" ha sido volcado en el programa Bultzatu 2050-Agenda Urbana de Euskadi, a la que la iniciativa recogida en el documento de planeamiento presentado se muestra acorde también por incardinar una propuesta que permitiría la reutilización de una parcela urbana, y todo ello se pretende, bajo la consigna general de que la implantación que pudiera llevarse a cabo, derive en la consecución de unas instalaciones modernas, sostenibles y eficientes.

## 5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

### 5.1.- TRAMITACIÓN

La tramitación urbanística de la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U.17 Hego Ipeñarrieta"* seguirá el dictado de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* y del *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*. Éste último establece en su Artº 36.3 que la aprobación de las modificaciones de plan general sin elaboración de avance, seguirán los siguientes trámites:

- a) El ayuntamiento redactará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y el documento ambiental estratégico y la remitirá junto con la modificación del plan general al órgano ambiental.*
- b) El órgano ambiental someterá el expediente a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, para que, en un plazo máximo de un mes desde la solicitud, se pronuncien en los términos previstos en la normativa sectorial básica de evaluación ambiental.*
- c) El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico, en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará si la modificación del plan tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.*

- 1) En caso de no tener efectos significativos, la modificación podrá aprobarse inicialmente en los términos que el propio informe establezca y seguir la tramitación que corresponda.*
- 2) En otro caso, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El órgano ambiental elaborará y notificará al ayuntamiento el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, debiendo continuar con la tramitación establecida en los artículos 27 y siguientes del presente Decreto.*

Con respecto a la propia tramitación ambiental, y completando lo establecido por el precitado decreto por la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi*, los pasos a seguir serán los siguientes:

- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano promotor ante el órgano sustantivo, acompañada del documento ambiental estratégico, borrador del plan o programa y la documentación exigida por la legislación sectorial. El órgano sustantivo, una vez comprobada la adecuación de la documentación presentada y mostrada su conformidad, los enviará al órgano ambiental al objeto de iniciar el trámite de evaluación de ambiental estratégica simplificada.
- Elaboración del informe ambiental estratégico, por el órgano ambiental, previa consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. La decisión, que se hará pública, tomará en consideración el resultado de las consultas. Cuando se determine que el plan o programa se debe someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental dará traslado al órgano promotor del alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas efectuadas, para que proceda a la elaboración del estudio ambiental estratégico.
- Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa por el órgano sustantivo. Finalmente, una vez formulada el informe ambiental estratégico, el promotor u órgano promotor incorporará el contenido



del mismo en el plan o programa y, de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial, lo someterá a la adopción o aprobación del órgano sustantivo que la hará pública a través del «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente.

- Plazos: El plazo máximo es de 3 meses desde la recepción por el órgano ambiental de la solicitud completa, dentro de este plazo el órgano ambiental procederá a realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. El órgano sustantivo, dispondrá de diez días, desde la aprobación del plan o programa aprobado, para su publicación en «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, junto con una referencia al informe ambiental estratégico publicado.

## 5.2.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, el documento se expondrá en la web municipal a los efectos de su divulgación, además de usarse para ello los medios habituales por parte del Ayuntamiento. Por otra parte, una vez aprobada inicialmente la modificación, se procederá a su exposición pública de acuerdo con lo dispuesto en el referido Programa de Participación Ciudadana. Tras la exposición pública se responderá motivadamente a cuantas aportaciones y alegaciones puedan realizarse

Una vez obtenida la aprobación definitiva de la *“Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U.17 Hego Ipeñarrieta”*, se daría paso a la redacción de un único proyecto de edificación y obras complementarias de urbanización que fuesen necesarias. Además de lo anterior, se deberá redactar también para la demolición de las instalaciones existentes el proyecto correspondiente. La ejecución del ámbito se impulsará desde la iniciativa privada.

.

## 6.- CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL TERRITORIO AFECTADO PREVIO DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

Se expone seguidamente la situación medioambiental del subámbito 17.1 "Bengolea" o ámbito de la Modificación y la de su entorno inmediato, desglosada en los principales aspectos que actualmente la definen. La mayor parte de la información manejada, ha procedido de los datos ambientales temáticos facilitados por la Infraestructura de Datos Espaciales de Euskadi, así como del visor de GeoEuskadi. Se ha consultado igualmente bibliografía especializada diversa y se han realizado visitas de campo que han permitido comprobar la verosimilitud de las citadas fuentes.

El conjunto de imágenes que acompañan a este capítulo, han sido elaboradas sobre ortofoto proporcionada por la IDE de Euskadi, estando todas ellas georreferenciadas en el sistema UTM30N ETRS89, y han sido realizadas por lo general a escala 1:1.000/1:5.000 (Formato A-3 apaisado). En ellas, se ha representado el ámbito de la Modificación definido previamente, tal y como muestra la figura adjunta.



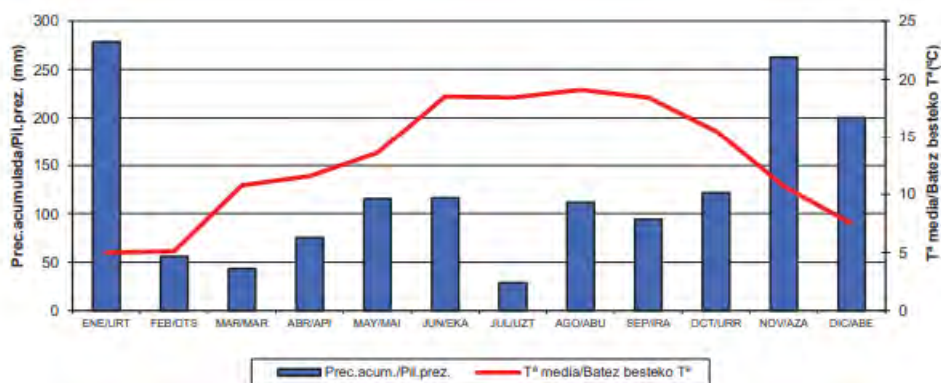
**Figura nº4.-**Ámbito de la Modificación (subámbito 17.1 "Bengolea") en rojo.

### 6.1.- MEDIO FÍSICO Y BIÓTICO

#### 6.1.1.- Clima

La posición geográfica del T.M. de Urretxu, en la parte central del Golfo de Vizcaya, determina la entrada y el predominio a lo largo de las distintas estaciones del año, de masas de aire de origen atlántico, que dan lugar a temperaturas generalmente suaves (temperatura media anual de 12,8 °C) y a precipitaciones muy abundantes (1.504,1 l/m2, siendo lluvioso todo el año).

Se muestra a continuación el climograma de la estación de Aitzu (C0DB-Zumarraga)<sup>4</sup> facilitado por Euskalmet, en el que quedan representados los datos relativos a las precipitaciones y temperaturas concretas de la localidad y en el que puede corroborarse que incluso en los meses más cálidos, las precipitaciones están presentes. Se adjuntan igualmente los datos climatológicos más destacables ofrecidos por la referida estación.



Precipitación Media anual (l/m2)	Tª min. media (°C)	Tª med. (°C)	Tª max. media (°C)	Tª max. absoluta (°C)	Tª min. absoluta (°C)	Humedad media diaria (%)
1504,1	8,3	12,8	18,5	38,6	-3,8	81,2

Según la clasificación climática de Köppen, el clima en el T.M. de Urretxu, se identifica con un clima templado húmedo, sin estación seca (Cfb). Ver figura adjunta.

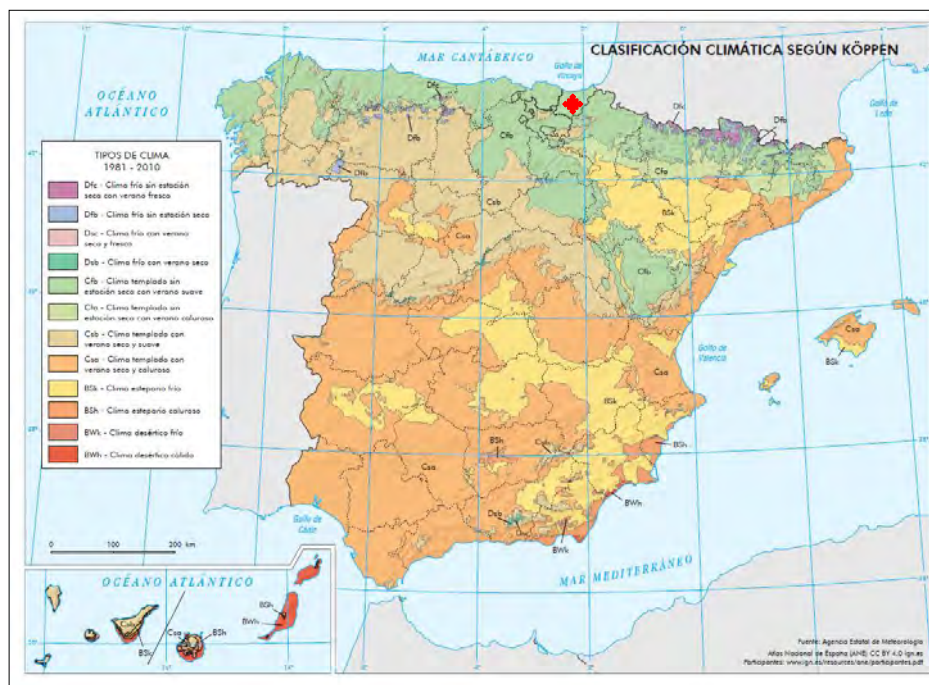


Figura nº5.- Clasificación climática de Köppen. Fuente: AEMET

<sup>4</sup> Estación más próxima. Longitud: -2.323, Latitud: 43.1141.

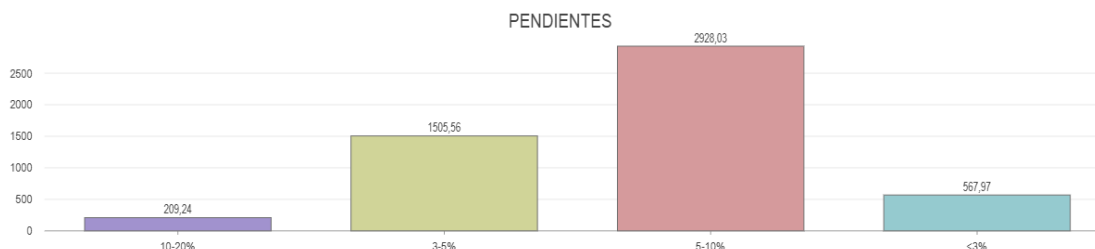


### 6.1.2.- Pendientes

En el ámbito de la Modificación, las pendientes predominantes están comprendidas entre el 5 y el 10% (ver figura adjunta), presentando su conjunto el rango de pendientes que se recogen en gráfico incluido a continuación:



**Figura nº6.- Pendientes en el ámbito de la Modificación.** Fuente: IDE Euskadi.



### 6.1.3.- Cambio climático

El cambio climático es uno de los retos ambientales más urgentes al que deben hacer frente todas las naciones de planeta. El Panel Intergubernamental de Cambio Climático de la ONU (IPCC), ha afirmado que el calentamiento global de la atmosfera registrado desde mediados del siglo XX, está claramente provocado por la actividad humana. El sur de Europa es actualmente una de las regiones más vulnerables a los efectos directos del cambio climático, como son las subidas de temperatura, las inundaciones o las sequías.

Según el estudio “Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático” (IHOBE.2019), el índice de vulnerabilidad y riesgo municipal ante el cambio climático encuentran expresión en el T.M. de Urretxu bajo los siguientes aspectos; el efecto de la sequía para el sector agropecuario, el efecto de las olas de calor para la salud humana y la inundación fluvial. En los tres casos, los índices de riesgo actuales son de

tipo "Bajo", "Bajo" y "Medio" respectivamente, sin embargo el riesgo de las tres amenazas referidas ante el escenario más desfavorable (RCP 8,5) para el periodo 2071-2100<sup>5</sup>, torna a un nivel "Medio", en el primer y el segundo caso y a un nivel "Alto" el tercero.

De acuerdo con los últimos estudios analizados sobre el cambio climático, parece que la precipitación en el País Vasco se mantendrá o aumentará solo muy ligeramente en cuanto a precipitación anual, aunque se modificará la forma de la distribución de esta precipitación a lo largo del año, haciéndose más intensa en algunos periodos. Este aumento de la intensidad de la lluvia, podrá traer un ligero aumento de los caudales de avenidas en ríos durante la época de lluvias intensas, pero si bien aumenta la lluvia, paralelamente y por efecto del aumento de la temperatura, aumentará también la capacidad de absorción del terreno no impermeabilizado, de forma que el resultado final podría resultar en unos caudales de avenidas similares a los actuales, o a lo sumo algo mayores, incluso existen modelos hoy en día que predicen muy ligeras disminuciones de los mismos.

#### 6.1.4.- Geología, Geomorfología, Suelos y Lugares de Interés Geológico

La zona objeto de estudio forma parte de la Cuenca Vasco Cantábrica, dentro del dominio estructural del Arco Vasco y de la Unidad de Oiz en el sector Durango. Según el Mapa Geológico del País Vasco (1:25.000), facilitado por el EVE, la referida zona se sitúa concretamente sobre materiales del periodo Cretácico pertenecientes al piso Albiense superior-Cenomaniense inferior y a la facies Complejo Supraurgoniano (Fm. Valmaseda). Los materiales litológicos se corresponden en ella con una alternancia de lutitas calcáreas negras con pasadas de areniscas que presentan permeabilidad baja por porosidad (ver figura adjunta).

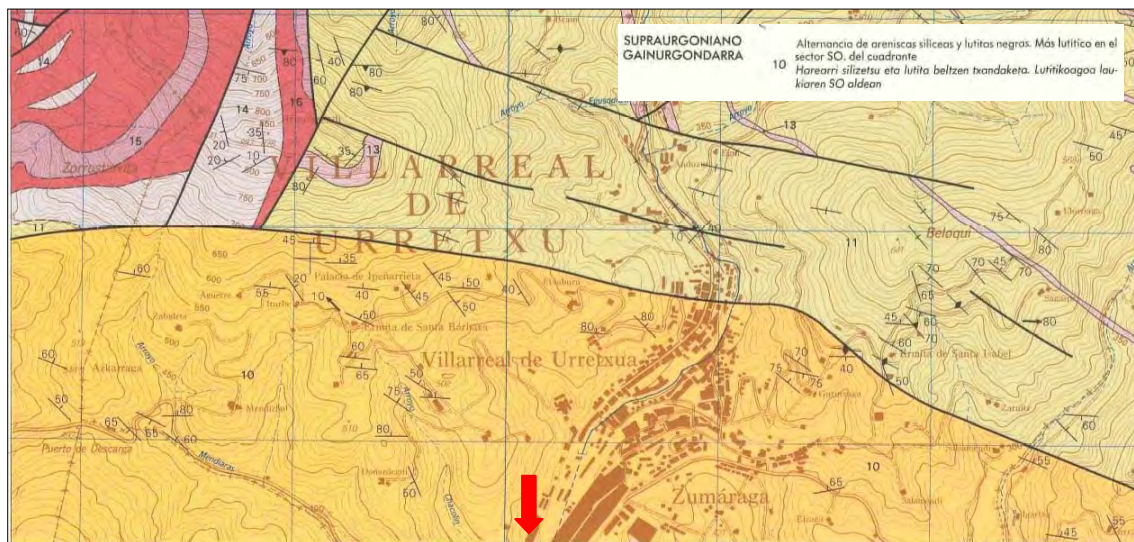


Figura nº7.- Mapa geológico. La flecha roja indica la posición del subámbito examinado. Fuente: Hoja 88-II.Zumarraga.EVE

En cuanto a la geomorfología, el ámbito analizado formaría parte de la llanura aluvial del Urola y también comprende al oeste, un acúmulo de ladera de grano fino. Edafológicamente, sobre el material litológico referido se desarrollaban unos suelos de tipo Cambisol, preferentemente del suborden gleíco (Bg), con intercalaciones de

<sup>5</sup> A nivel internacional, la actividad de definición de escenarios es coordinada por el IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change), cuyo último informe (Fifth Assessment Report, AR5) establece cuatro escenarios denominados trayectorias de concentración representativas (RCP-Representative Concentration Pathways). Los RCP se caracterizan por el cálculo aproximado que hacen del forzamiento radiativo total en el año 2100 en relación con 1750, que puede ser de 2.6 W /m<sup>2</sup>, 4.5 W /m<sup>2</sup>, 6.0 W /m<sup>2</sup> o 8.5 W /m<sup>2</sup>, que se corresponden a los escenarios RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 6.0 y RCP 8.5, respectivamente (concentraciones de CO<sub>2</sub> equivalente –incluidos CH<sub>4</sub> y N<sub>2</sub>O de 475, 630, 800 y 1313 ppm, aproximadamente).



luvisol, suborden gleico (Lg), según el sistema de Clasificación de los suelos FAO-UNESCO (1974), si bien actualmente los suelos presentes en el ámbito examinado se identifican con una capa de hormigón de entre 10 y 30cm de espesor que presentan por debajo materiales de relleno.

En ámbito de referencia no queda emplazado ningún "Lugar de Interés Geológico" [Inventario de Lugares de Interés Geológico (2014)].

#### 6.1.5.- Hidrología superficial e hidrogeología. Registro de Zonas Protegidas.

El ámbito de la Modificación queda integrado en la Unidad Hidrológica del Urola que pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Conforme a la identificación y delimitación de las masas de agua recogidas en el Plan Hidrológico vigente, el entorno analizado en este documento queda comprendido en la masa de agua "Urola B" de código ES111R03002. Ningún cauce atraviesa el ámbito de estudio, si bien a unos 60m al sureste discurre en un corto tramo a cielo abierto, el cauce principal del río Urola. Ver figura adjunta.



**Figura nº8.-** Red hidrográfica superficial en el entorno del ámbito examinado. Fuente: IDE Euskadi.

Según los datos recogidos por la red de seguimiento del estado biológico de los ríos de la CAPV, el estado ecológico de la masa Urola-B, representada por la estación URO106 (Legazpi), fue "Moderado" en el año 2023, al igual que en el quinquenio 2019-2023. La masa Urola-B, en el periodo 2019-2023 presentó deficiencias en la comunidad de macroinvertebrados, debido a valores de riqueza total y específica escasos; sólo algo más altos en 2022. Por otro lado, la calidad hidromorfológica de la masa Urola-B es mala como consecuencia de estar altamente modificada por coberturas, azudes, defensas y canalizaciones. Las riberas se encuentran muy degradadas, sin vegetación de ribera, con zonas cubiertas donde se asientan usos industriales y residenciales o con duros encauzamientos, y el resto está en muy mal estado con continuas defensas (muros y escolleras) y sin vegetación. El grado de cobertura vegetal es muy bajo o nulo.

En cuanto al estado químico, según el último informe de la red de seguimiento del estado químico de los ríos de la CAPV (2023), la masa de agua Urola-B no alcanzó el buen estado, por superación de la norma de calidad ambiental (concentración media anual) del benzo(a)pireno. Dicho estado es extensivo al quinquenio 2019-2023.

De acuerdo con la delimitación de masas de aguas subterráneas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental (2022-2027), el área de estudio queda incluida en la masa "Anticlinorio sur" (código ES017MSBT017-006). Se trata de una masa con unos recursos renovables estimados en 438 hm<sup>3</sup>/año. Según la red de vigilancia del estado de las aguas subterráneas de la CAPV (2023), la masa de agua subterránea "Anticlinorio sur" presenta un buen estado cuantitativo y un buen estado químico por lo que el estado global se clasifica como bueno. No se identifican puntos de agua en el ámbito analizado.

El Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental, aprobado a través del *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero* (Ciclo 2022-2027), incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y otras normativas, si bien, en el ámbito de estudio no se incluye ninguna de estas zonas.

#### 6.1.6. – Vegetación y Hábitats

Biogeográficamente, el territorio objeto de estudio está incluido en el Sector Cántabro-Euskaldún de la Provincia Atlántica, dentro de la región Eurosiberiana (Rivas-Martínez et al. 1982 y 1984) y por lo tanto le corresponde una serie de vegetaciones climax y etapas seriales, además de otras comunidades condicionadas por su edafología ó topografía. El ámbito examinado queda integrado dentro del piso bioclimático colino ó basal y su vegetación potencial estaría constituida por el "Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico" dominado por el roble pedunculado (*Quercus robur*), y en el que también son especies arbóreas habituales los fresnos (*Fraxinus excelsior*), arces (*Acer campestre*), etc. Actualmente, la vegetación presente en el ámbito de la Modificación es inexistente, más allá de la aparición puntual de algún sauce (*Salix* sp.) o algún arbusto de las mariposas (*Buddleja davidii*) que se desarrollan entre las fisuras del hormigón que lo cubre.



Fotografía n°2.- Interior de las instalaciones de Bengolea

Obviamente el ámbito de referencia no incluye ningún Hábitat de Interés Comunitario. De acuerdo con la cartografía relativa a los Hábitats EUNIS, el mismo coincide íntegramente con una tesela definida como "J1.- Construcciones de pueblos y ciudades de alta densidad".

#### **6.1.7.- Fauna Amenazada y Red de Corredores Ecológicos de la CAPV**

Dada la situación del ámbito de estudio, en un espacio industrial y urbano, no existen hábitats naturales que permitan la supervivencia de comunidades faunísticas bien estructuradas, más allá de aquellas especies que toleran la presencia del ser humano y, consecuentemente, en el ámbito de estudio no se ha localizado la presencia de especies amenazadas de fauna. Cabe señalar igualmente que el ámbito de referencia no se corresponde con ningún "Área de Interés Especial" ni con ninguna "Zona de Distribución Preferente", de acuerdo con los planes de gestión aprobados de fauna amenazada de la CAPV.

La Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (2005), tiene como objetivo principal fomentar la conexión y la coherencia de la Red Natura 2000, de acuerdo con lo establecido en el Artº.10 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. Dicha red está constituida por diferentes elementos estructurales, ninguno de los cuales coincide con el ámbito analizado.

#### **6.1.8.- Espacios Protegidos y espacios naturales de interés. Infraestructura Verde de la CAPV**

El ámbito de la Modificación, no coincide con ninguno de los elementos incluidos en la Red Vasca de ENP, ni con ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000, ni con ningún otro espacio amparado por la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad* o la *Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi*. Igualmente, el precitado ámbito no coincide con ningún espacio recogido en el Catálogo Abierto de Espacios Relevantes, ni con ningún área incluida en el Listado de Áreas de Interés Naturalístico de las DOT (1997), ni con ningún humedal incluido en el Inventario de Zonas Húmedas de la CAPV, ni tampoco con ningún Lugar de Interés Geológico, tal y como se ha citado previamente. Ver Plano nº2 incluido en Anexo 1.

Por otro lado, las DOT aprobadas mediante el *Decreto 128/2019, de 30 de julio*, incluyen una "Infraestructura Verde", que recoge además de los espacios protegidos por sus valores ambientales y la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, los Corredores Ecológicos y los Espacios de Interés Natural Multifuncional, siendo éstos unos espacios naturales de relevancia que, sin contar con una figura de protección, deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Recoge igualmente una Trama Azul constituida por los humedales y los cauces principales. El objetivo básico que se persigue con el fomento de la Infraestructura Verde de Euskadi, prevista en la revisión de las precitadas DOT, es activar una herramienta para recomponer la fragmentación territorial y reforzar los servicios de los ecosistemas, superando la visión tradicional de espacios protegidos aislados en el territorio, por una planificación consciente en base a la comprensión de los múltiples servicios que nos ofrece la naturaleza y de su funcionamiento. Dado su carácter holístico, las DOT la incorporan como un condicionante superpuesto y delegan en el planeamiento territorial y urbanístico la delimitación de las áreas incluidas en la misma. En el ámbito observado en el presente documento, la Infraestructura Verde de la CAPV no despliega ninguno de los componentes que la integra.



## 6.2.- RIESGOS AMBIENTALES

### 6.2.1.- Riesgo de Inundación

De la consulta a la cartografía facilitada por la IDE de URA con respecto a la inundabilidad, se desvela la ausencia de este tipo de riesgo en el ámbito de la Modificación (ver Plano nº3 incluido en el Anexo 1).

Por otro lado, el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental correspondiente al ciclo 2022-2027, fue aprobado mediante el *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero*. Este plan es una herramienta clave para la implementación de la Directiva 2007/60/CE, que define la estrategia común de los Estados Miembros de la Unión Europea en materia de evaluación y gestión del riesgo de inundación. Dentro del referido Plan, quedan definidas las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) fluviales y costeras, tratándose estas áreas de zonas de los estados miembros de la UE para las cuales se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o bien en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable, como resultado de los trabajos de la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI).

Como puede observarse en figura adjunta, de forma próxima al ámbito analizado en este documento, está definida un Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) de código ES017-GIP-URO-05 (Tramo del cauce del río Urola a su paso por Urretxu-Zumárraga), que está incluido en el Grupo III. Se trata de un ARPSI de aproximadamente 1,5 km de longitud que comienza a la altura del vecino pabellón industrial de Alkorta y Mendizabal y se extiende hasta el comienzo del entorno de Matxinporta. El desbordamiento general se produce para T=500 años por falta de capacidad de las dos coberturas existentes del río Urola.



Figura nº9.- ARPSI ES017-GIP-URO-05. Fuente: IDE URA y GeoEuskadi.

### 6.2.2.- Riesgos geotécnicos

Según información cartográfica facilitada por la IDE de Euskadi, las condiciones geotécnicas en el ámbito examinado en este documento, son de tipo "Aceptables". Ver figura adjunta.

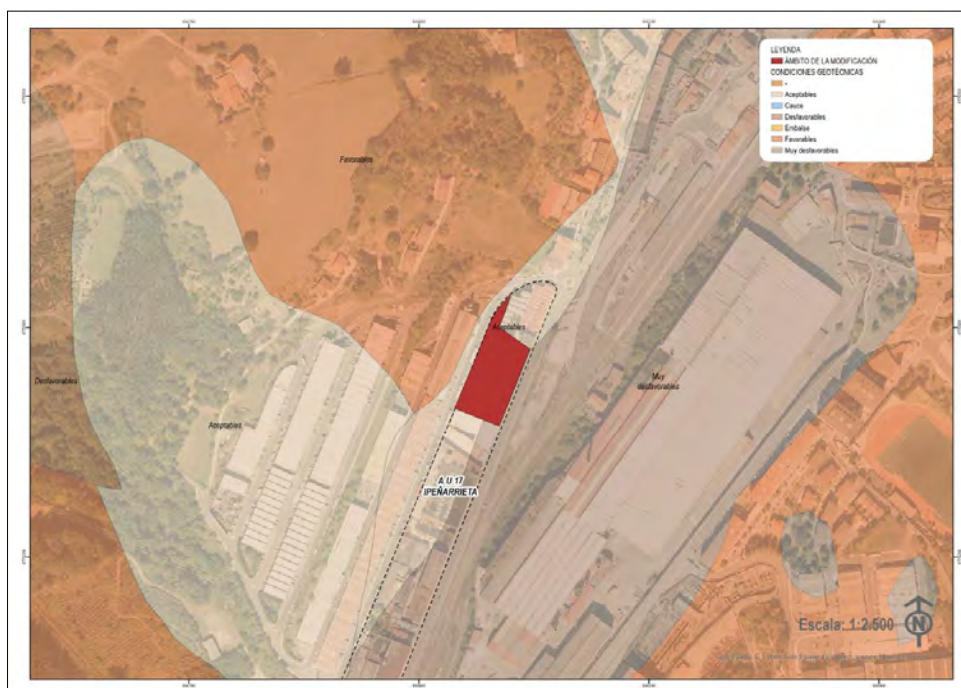


Figura nº10.- Condiciones geotécnicas. Fuente: IDE Euskadi.

### 6.2.3.- Riesgo de erosión

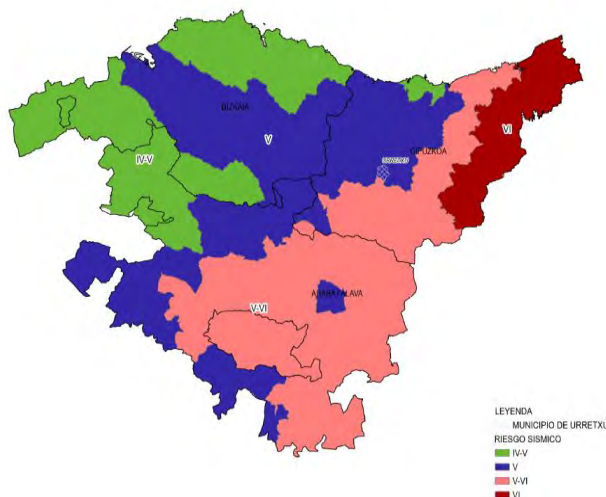
Según la cartografía consultada relativa a la erosión real (RUSLE REAL) en el visor de GeoEuskadi, el ámbito analizado en este documento se encuentra incluido en una "Zona no susceptible al proceso erosivo". Por otra parte, el PTS Agroforestal no cartografía ningún área erosionable en el ámbito analizado.

### 6.2.4.- Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

El concepto de vulnerabilidad de acuíferos alude al riesgo que se produzca un deterioro de la calidad de las aguas subterráneas por vertidos o actuaciones potencialmente contaminantes. El estudio sobre la vulnerabilidad de acuíferos en la CAPV, se realizó en el año 1993, utilizando como base el "Mapa Geológico de País Vasco" a escala 1:25.000 (EVE. 1984-1991), la "Síntesis hidrogeológica del País Vasco" (GV/EJ) y cartografía topográfica. De acuerdo con la información facilitada en el punto 6.1.3 de este documento y según cartografía consultada mencionada, se observa que el ámbito de referencia se sitúa sobre una zona con una vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de tipo "0 - Sin vulnerabilidad apreciable".

### 6.2.5.- Sismicidad

El País Vasco se puede considerar como una zona de actividad sísmica baja. La actualización del Mapa de Peligrosidad Sísmica de España en el año 2003, llevó a modificar la Directriz Básica de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico adaptándola al nuevo Mapa de Peligrosidad. En dicha actualización se introducen nuevas áreas



de peligrosidad sísmica en las provincias de Arago y Gipuzkoa de la Comunidad Autónoma Vasca. De acuerdo con dicha Directriz Básica modificada, en el año 2007 se elaboró el "Plan de Emergencia ante el riesgo sísmico de la CAPV". Departamento de Interior del Gobierno Vasco, en el que el T.M. de Urretu queda situado en una zona con una probabilidad de riesgo sísmico de Nivel V (ver figura adjunta) , por lo que es improbable la ocurrencia de un sismo con capacidad para destruir edificaciones. El municipio queda así mismo fuera de la línea de intensidad VII, marcada por el Instituto Geográfico Nacional, como límite de las zonas obligadas a realizar un Plan de Emergencia Sísmico.

### 6.2.6.- Riesgo químico y del transporte de mercancías peligrosas

El Real Decreto 840/2015, traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2012/18/UE (Directiva Seveso III), relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Esta norma tiene por objeto la prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la limitación de sus consecuencias sobre la salud humana, los bienes y el medio ambiente. Según consulta realizada en el visor de GeoEuskadi, el ámbito de referencia del presente documento, está exento de este riesgo.

Según el "Plan Especial de Emergencia ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril de la Comunidad Autónoma del País Vasco" (Gobierno Vasco. 2001), el ámbito de la Modificación queda incluido dentro de la banda de afección de la GI-2632 (con un riesgo de nivel medio) y también de la línea de ferrocarril (Madrid-Irún de ADIF), con un riesgo también de tipo medio.

### 6.2.7.- Suelos contaminados

El ámbito de la Modificación resulta coincidente con un emplazamiento potencialmente contaminado, según consulta realizada en el "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo" (Decreto 165/2008, de 30 de septiembre y Orden de 21 de diciembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de actualización del inventario de suelos que soporten o hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo). Se trata de la parcela de código 20077-00027 de tipo "Industrial". Ver figura adjunta.



Mediante Resolución de 8 de mayo de 2014 de la Directora de Administración Ambiental, se obtuvo la declaración de la calidad del suelo correspondiente a la parcela donde desarrolló su actividad la mimbtería "Jaca Hermanos y CIA" y la serrería "Serrería Bengolea", situada en la calle Ipeñarrieta nº 44, en el término municipal de Urretxu (Gipuzkoa), de acuerdo con el procedimiento regulado por la entonces vigente *Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

El estudio histórico determina que el emplazamiento estuvo ocupado por la mimbtería Jaca Hermanos y CIA entre 1920 y 1959, y por la Serrería Bengolea entre 1959 y 2006, momento a partir del cual MENDIOLA SOCIEDAD PATRIMONIAL, S.L. comenzó a utilizar el emplazamiento para el acopio de materiales de construcción y el aparcamiento de vehículos pesados. El proceso productivo de la mimbtería consistía en el trenzado manual del mimbre. El de la serrería consistía en la fabricación de listones de madera encolados. Para ello, en el edificio 2 existía una zona de maquinaria, una de acopio y una de secado. También disponía de dos transformadores y una caldera para el proceso de secado. En el edificio 1 se localizaban las sierras y una zona de acopio de material.

· Primero. De conformidad con la declaración, el emplazamiento referenciado es compatible con el uso industrial previsto.

- Segundo.- Comunicar que, a tenor de los resultados de la investigación de la calidad del suelo realizada, no existe objeción para que se otorguen las correspondientes licencias que habiliten el inicio de una nueva actividad sobre el emplazamiento.
- Tercero.- Debido a la existencia de una solera que las anula, no se consideran las vías de exposición por contacto directo con el suelo afectado (contacto dérmico, ingestión accidental e inhalación de partículas), por lo que se deberá garantizar la presencia en todo momento de esa solera en el emplazamiento. En el caso de que alguna obra posterior elimine dicha solera, se deberá reponer a su estado inicial o en su caso rehacer el análisis de riesgos con la nueva situación generada.
- Cuarto. En el caso de que en un futuro sea necesaria la excavación de materiales en el emplazamiento, será necesario redactar un plan de excavación que deberá ser aprobado por el órgano ambiental. Entre otros aspectos, el plan de excavación a elaborar deberá contemplar la vía de gestión adecuada de los materiales a excavar, que si es externa deberá ser determinada mediante su caracterización, según lo establecido en el *Decreto 49/2009, de 27 de febrero*, por el que se regula la *eliminación de residuos mediante depósito* en vertedero y la *ejecución de los rellenos*. Se deberá tener en cuenta que no se ha evaluado el riesgo de trabajadores de la construcción por exposición al contacto directo con el suelo afectado (contacto dérmico, ingestión accidental o inhalación de partículas), por lo que si se lleva a cabo la excavación, deberá evaluarse dicho escenario de exposición y en caso de que el riesgo sea inadmisibles, deberá garantizarse que se evitan dichas vías.
- Quinto. En el caso de que en un futuro se decida la demolición de los edificios presentes en el emplazamiento, será necesario redactar el correspondiente estudio de investigación de la ruina industrial, que deberá remitirse al órgano ambiental para su valoración y aprobación previamente al comienzo de los trabajos de demolición.

### 6.3.-MEDIO HUMANO

#### 6.3.1.- Paisaje

En Euskadi, el compromiso por la salvaguarda del paisaje quedó recogido en la "Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020)" emanada de la *Ley 3/1998 de Protección del Medio Ambiente del País Vasco*, que incluía entre los objetivos correspondientes a la Meta 3, la elaboración de un Anteproyecto de "Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la Comunidad Autónoma del País Vasco", el cual fue presentado en año 2005.

En el referido anteproyecto, el ámbito analizado en el presente documento queda incluido en la cuenca nº 339 "Legazpi" que está definida como "Muy Cotidiana". La cotidianeidad se refiere al hecho de que estas cuencas resultan visibles o muy visibles desde los núcleos de población y de actividad económica y desde las vías de comunicación. La cuenca tiene asignado un valor paisajístico "Muy Bajo" y no está catalogada<sup>6</sup>. Según el precitado catálogo también, el ámbito de referencia, está incluido en una unidad definida como "Industrial en dominio antropogénico".

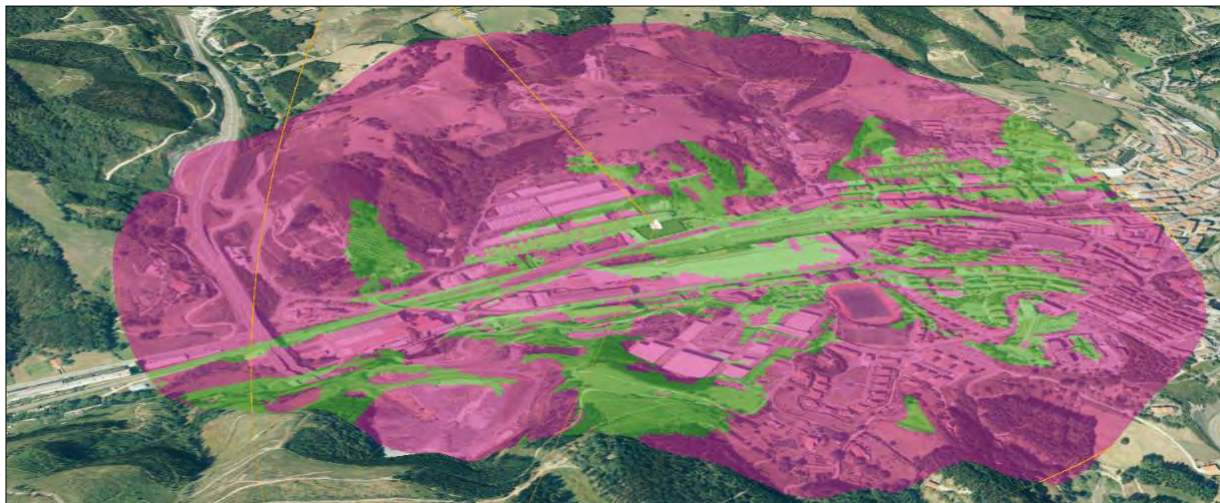
De acuerdo con la visita de campo efectuada, las vistas obtenibles desde el ámbito analizado no son excesivas (ver figura adjunta) y la calidad del paisaje definida a través de los componentes y elementos que contiene puede

---

<sup>6</sup> El Catálogo Abierto de Paisajes Sobresalientes y Singulares de la CAPV, está compuesto por los siguientes paisajes: 1. Cuencas visuales con elevado valor paisajístico, 2. Espacios de interés natural, o partes de los mismos de elevado valor paisajístico, 3. Paisajes de influencia marina, o partes de los mismos de elevado valor paisajístico.



calificarse como muy baja (ver fotografías adjuntas), toda vez que su fragilidad puede calificarse ídem, merced a los factores biofísicos y morfológicos de visualización que la definen, así como del contenido estético-cultural que recoge.



**Figura nº13.-** En color verde zonas visibles y en rosa no visibles en un radio de 1km, desde el ámbito de la Modificación.



**Fotografía nº3.-** Vistas obtenidas desde la C/Ipeñarrieta.



**Fotografía nº4.-** Interior de las instalaciones en desuso de Bengolea.

### 6.3.2.-Patrimonio cultural

De acuerdo con la consulta realizada en la página web del Centro de Patrimonio Cultural Vasco (Ondarea) y en el Catálogo municipal, en el ámbito de la Modificación no queda recogido ningún bien de interés cultural conocido.

### 6.3.3.- Movilidad y accesibilidad. Servicios

El área urbana de Urretxu, cuenta con buenas condiciones de accesibilidad desde las redes ferroviaria y viaria de altas prestaciones y largo recorrido, habiéndose concluido hace unos años la conexión viaria con Bergara por Deskarga (A-363), que dispone de una salida inmediata al ámbito analizado enlazando con una glorieta junto a Aparizio. En materia de transporte público, además de los servicios ferroviarios de RENFE, con estación muy próxima al ámbito examinado (estación de Zumárraga), el municipio cuenta con un servicio de autobuses de Lurraldebus (DG09 Zumárraga-Legazpi y UK06: Zumaia-Zumárraga), también con paradas en las inmediaciones del ámbito analizado. Además el ayuntamiento dispone de un servicio AUZOBUSA que conecta los distintos barrios de la localidad con paradas en Aparizio y Labeaga, 51. Así mismo, el ámbito es inmediato a un bidegorri que constituye la ruta ciclable del Valle del Urola que aprovecha el antiguo trazado del ferrocarril de igual nombre.

A la vera del ámbito de referencia, se disponen obviamente todos los servicios necesarios: abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas. El agua potable se distribuye en el área urbana de Urretxu a través de la red municipal que se alimenta desde la red de alta proveniente de la presa de Barrendiola. La demanda total de agua por habitante y día en Urretxu en el año 2019 fue de 140,00 (l/hab./día). El esquema básico de la red de saneamiento de Urretxu está formado por el interceptor general alojado en la margen izquierda del río Urola, que atraviesa toda el área urbana desde el límite con el T.M. de Legazpi hasta el límite con el T.M. de Zumárraga. Recoge los vertidos de la cuenca urbana y los conduce a la estación depuradora situada en la margen derecha del río Urola, en el T.M. de Zumárraga.

El consumo eléctrico anual del municipio en el año 2023 fue de 2.494,55 (Kwh./habitante), siendo la única energía renovable producida en el municipio la generada por placas fotovoltaicas (Superficie solar térmica instalada en el año 2023:186,16 m² por cada 10.000 habitantes). La Mancomunidad de Sasieta es la responsable de la gestión de los residuos del municipio. Los últimos datos publicados relativos los residuos del municipio de Urretxu por la citada mancomunidad, se muestran en tabla adjunta<sup>7</sup>:

URRETXU: ETXeko HONDAKINAK / URRETXU: RESIDUOS DOMICILIARIOS (2016)														
Hondakinak	Bilketa sistema	Urtarrila	Otsaila	Martxo	Apirila	Maiatza	Ekaina	Uztaila	Abuztua	Iraila	Urria	Azaroa	Azken	GUZTIRA - TOTAL
Residuos	Sistema de recogida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	kg - %
Beira - Vidrio	Iglu berdea / Iglu verde	20.097	14.799	22.665	11.455	23.348	15.150	19.042	20.435	20.374	21.120	13.365	22.655	225.505 10,6%
Papera eta kartola / Papel y cartón	Edukiontzia urdina / Contenedor azul	19.900	20.440	20.900	16.920	16.700	20.340	18.220	12.870	19.000	17.660	20.180	22.300	225.430 10,5%
	Kartoi komertziala / Cartón comercial	5.620	5.700	6.500	6.260	6.040	5.780	5.740	3.980	5.940	5.780	6.120	7.000	70.460 3,3%
Ontzi arinak / Envases ligeros	Edukiontzia horia / Contenedor amarillo	13.220	13.720	10.860	10.740	12.000	11.660	11.760	8.220	11.700	11.460	14.260	16.600	146.300 6,9%
Materia organikoa / Materia orgánica	Edukiontzia marroia / Contenedor marrón	24.340	27.520	24.920	25.220	25.040	23.020	26.640	15.740	23.300	28.220	31.640	48.520	324.120 15,2%
Errefusa / Resto	Edukiontzia berdea / Contenedor verde	107.280	97.580	104.000	96.780	105.920	102.020	102.710	73.860	99.700	90.440	91.680	43.780	1.115.750 52,3%
Arropa zaharrak / Ropa usada	Edukiontzia zuria / Contenedor blanco	1.774	1.419	1.286	1.401	2.295	2.818	2.007	1.756	2.109	3.062	2.107	1.971	24.025 1,1%
Pilak / Pilas	Edukiontzia arrosa / Contenedor rosa	46	67	21	74	57	73	84	48	60	49	44	69	692 0,0%
Sukaldeko olio / Aceite de cocina	Edukiontzia laranja / Contenedor naranja	715	0	0	600	0	280	0	540	240	0	310	240	2.925 0,1%
		192.992	181.245	191.152	169.450	191.400	181.141	186.203	137.449	182.423	177.811	179.706	163.135	1.614.377 100%
														1.614.377
Bizirikatzera / A reciclaje (kg)		85.712	83.665	87.152	72.670	85.480	79.121	83.493	63.589	82.723	87.371	88.026	119.355	1.038.357
Zabortegira / A vertedero (kg)		107.280	97.580	104.000	96.780	105.920	102.020	102.710	73.860	99.700	90.440	91.680	43.780	1.115.750
GUZTIRA / TOTAL		192.992	181.245	191.152	169.450	191.400	181.141	186.203	137.449	182.423	177.811	179.706	163.135	2.134.107
Bizirikatzera / A reciclaje (%)		44%	46%	46%	43%	45%	44%	45%	46%	45%	49%	49%	73%	48%
Zabortegira / A vertedero (%)		56%	54%	54%	57%	55%	56%	55%	54%	55%	51%	51%	27%	52%
GUZTIRA / TOTAL		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Biztanleak / Habitantes:		6.805												
Astean bitan irekitzen den edukiontzia grisaren ezarketa: 2016/12/01														
Implantación del contenedor gris de apertura con tarjeta 2 veces/semana: 01/12/2016														

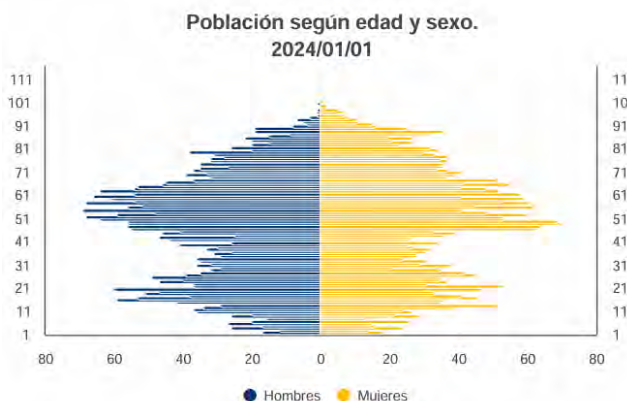
<sup>7</sup>El número de habitantes era muy similar al actual.



#### 6.3.4.- Principales aspectos socio-económicos

Urretxu contaba con una población de 6.822 habitantes, a fecha 1 de enero de 2024, según EUSTAT. La distribución de la población por sexo y edad, en el año 2024, es la representada en figura adjunta elaborada por el referido Instituto Vasco de Estadística.

En dicha figura, se observa que la población en el rango de edad comprendido entre los 20 y 64 años es la más abultada en el municipio, suponiendo casi el 58,30% de la misma, mientras que la población mayor de 65 años representa un 23,20%. La variación de la población en la última década es del -1,59% y la variación interanual en el año 2024 fue del +0,35%.



En lo relativo al sector de la economía, en Urretxu domina el sector servicios (VAB 62,2%), seguido del sector industria y energía (VAB 25%), mientras que el sector agricultura, ganadería y pesca apenas alcanza el 0,3 %. La población ocupada en el año 2023 ascendía a 3.162 personas, siendo la tasa de paro en igual año del 6,6%.

La superficie del municipio asciende a 753 Ha y cuenta con una densidad de población de 905,97 hab./km<sup>2</sup> (2024). El suelo urbano ascendía en el año 2022 al 7% y el artificializado al 10%.

#### 6.3.5.- Calidad del aire y Ruido ambiental

El Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, establece los límites para los principales contaminantes presentes en el aire ambiente y regula la gestión y calidad del aire. Estos niveles de contaminación se registran a través de la Red de Control de Calidad del Aire de la CAPV, con cuyos resultados se elabora un 'Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV'.

Para ello, la Red divide el territorio en 8 zonas, salvo para el ozono, para el que se aplica una zonificación específica de 5 zonas debido a su comportamiento diferenciado del resto de contaminantes. La mayoría de los contaminantes (SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, CO y O<sub>3</sub>) se miden en todas las zonas del territorio y en el caso del benceno, los metales pesados y benzo(a)pireno las estaciones de medida son menos ya que la evaluación se realiza de forma global para toda la CAPV.

El ámbito de estudio se incluye en la zona 'Goierni' (ES1606), con un área de 917,9 km<sup>2</sup> y una población de en torno a 145.000 habitantes. La zonificación específica para el ozono incluye el ámbito de estudio en la zona 'Valles Cantábricos' (ES1612) con un área de 3.720 km<sup>2</sup> y una población aproximada de 875.000 habitantes.

La estación de calidad del aire más próxima al ámbito analizado se sitúa en el núcleo urbano de Zumárraga (emplazada a poco más de 500m) y en ella los datos obtenidos en el año 2023 fueron los que se muestran en tabla adjunta y que en todo caso expresan el cumplimiento de los valores límites establecidos en la normativa de calidad del aire:



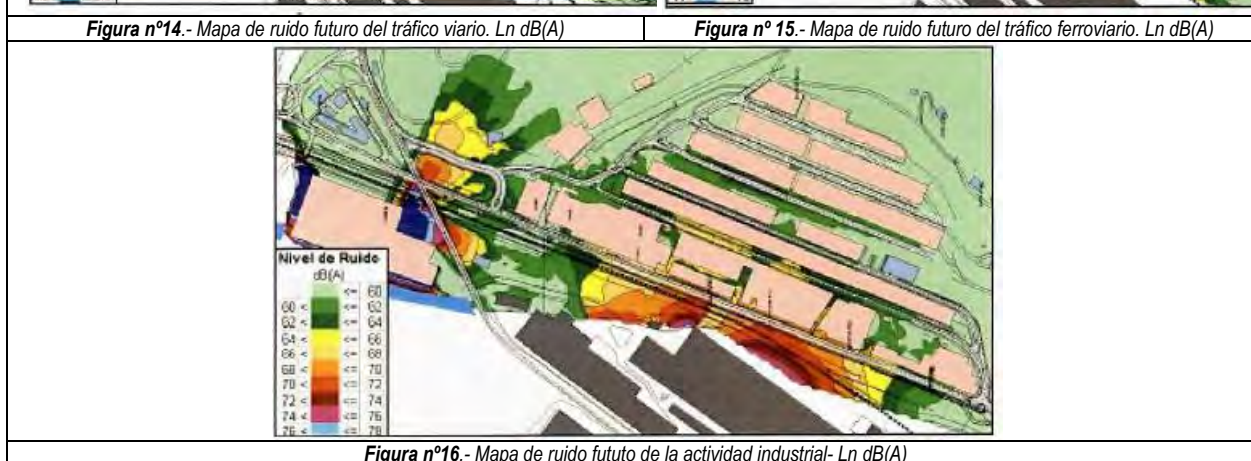
SO <sub>2</sub>	Zona=6	CO	Zona=6
	N días=361		N horas= 8673
	Porcentaje (%)=99		Porcentaje (%)=99
	Máximo (µg/m <sup>3</sup> )=9		Máximo 1H (µg/m <sup>3</sup> )=0,86
	P99,2(µg/m <sup>3</sup> )=8		Maximo 8H (µg/m <sup>3</sup> )=0,58
NO <sub>2</sub>	Zona=6	Pm <sub>2,5</sub>	Zona=6
	N horas =8539		N días= 360
	Porcentaje (%)=97		Porcentaje (%)=99
	Máximo (µg/m <sup>3</sup> )=74		Media (µg/m <sup>3</sup> ) =10,1
	P99,2(µg/m <sup>3</sup> )=61	O <sub>3</sub>	Zona=12
Pm <sub>10</sub>	Media (µg/m <sup>3</sup> )=11		N horas=8352
	Zona=6		Porcentaje (%)=95
	N días=365		Máximo (µg/m <sup>3</sup> ) =133
	Porcentaje (%)=100		
	Nº Sup.(Intr.)=2(1)		
	Promedio (µg/m <sup>3</sup> )=14		
	P90,4 (µg/m <sup>3</sup> )=23		
	Max.diario (µg/m <sup>3</sup> )=102		

Según información facilitada por el EUSTAT, el Indicador de sostenibilidad anual de la Calidad del Aire en el Goierri obtuvo en el año 2023 un valor del 93,42%, valor que se obtiene sumando el número de días con índices de calidad del aire "Muy Bueno" y "Bueno" divididos entre el número total de días anuales. El número de días con calidad "Mala" ascendieron a 8 y con "Muy Mala" a 1.

En cuanto al ruido, el plano de zonificación acústica del PGOU de Urretxu (2021) incluye el ámbito de referencia dentro de un "Área Acústica de uso industrial". Así mismo en el EsAE del precitado Plan, se destaca que en el A.I.U.17 "Hego Ipeñarrieta" los focos de ruido ambiental son debidos al tráfico viario de la carretera GI-632 y de las calles Ipeñarrieta y Mugitegi, al tráfico ferroviario (trenes de cercanías, regionales, de largo recorrido y de mercancías) y a la actividad industrial<sup>8</sup>.

La contribución aproximada de cada foco de ruido, según los mapas de ruido individuales realizados para el periodo nocturno y las zonas más expuestas, verificaban que era realmente la actividad industrial la que provocaba más directamente el problema acústico de ese entorno. El mapa de conflicto a 4m para el periodo nocturno más desfavorable (escenario futuro), era de un exceso de niveles de 1-10 dB(A), en el periodo noche, y de 1-2 dB(A), en los periodos día y tarde. Ver figuras adjuntas.

<sup>8</sup> Basado en el "Estudio Acústico de la revisión de las NNSS de Urretxu. Elaboración de Mapas de Ruido" de 2011, elaborado por ACC Centro de Acústica Aplicada, S.L.



No obstante, según indica el reiterado EsAE, el cierre de la empresa ArcelorMittal en el año 2016 incidió favorablemente en la situación acústica del entorno al desaparecer el ruido directo ligado a su actividad industrial y también al tráfico de camiones asociado. Igualmente, las medidas del PGOU determinadas en relación con los cambios de tráfico y de la mejora de la accesibilidad con la propuesta de nueva rotonda en el enlace viario sur al municipio<sup>9</sup>, permitan pronosticar que en el ámbito Hego Ipeñarrieta se cumplirían en todo caso con los objetivos de calidad acústica (OCA) aplicables para un nuevo desarrollo industrial, que serían los siguientes de acuerdo con la zonificación acústica establecida por el PGOU para el referido en el reiterado ámbito ("Área Acústica de uso industrial") y la tabla A del Anexo I del *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		INDICES DE RUIDO		
		Lk,d	Lk,e	Lk,n
E	Ámbitos_Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera unaespecialprotección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos_Sectores del territorio con predominio de uso residencial (1).	65	65	55
D	Ámbitos_Sectores del territorio con predominio de uso terciario distinto al contemplado en C.	70	70	65
C	Ámbitos_Sectores del territorio con predominio de uso de suelo recreativo y de espectáculos.	73	73	63
B	Ámbitos_Sectores del territorio con predominio de uso industrial	75	75	65
F	Ámbitos_Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de	(1)	(1)	(1)

<sup>9</sup> Hoy ya ejecutadas.

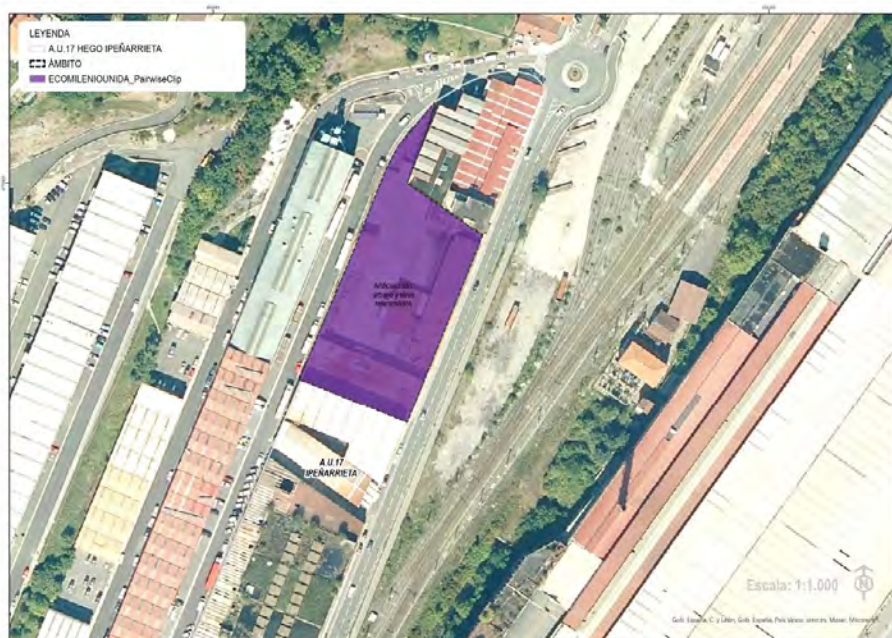
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	INDICES DE RUIDO		
	Lk,d	Lk,e	Lk,n
transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.			

De acuerdo con la información expuesta y según refiere el EsAE del PGOU, en el ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta" se daría cumplimiento a los descritos objetivos para una futura implantación industrial, y por supuesto también a una actividad como la pretendida (unidad o centro de alimentación) que implicaría una menor afección acústica.

Cabe señalar finalmente en este apartado, que en el Artº.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 [...].Dado que la Modificación que se asiste simplemente reajusta el régimen de uso en la parcela de Bengolea y no se corresponde en consecuencia con los supuestos previamente determinados en el precitado Artº37, no se considera necesaria la elaboración en esta ocasión de un Estudio de Impacto Acústico.

#### 6.4.- SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS

Los servicios ecosistémicos son aquellos beneficios que un ecosistema genera, fruto de su propio funcionamiento y que repercuten directamente sobre la sociedad, mejorando su economía, la salud y calidad de vida de las personas. Proporcionan materias primas, alimentos y agua limpia; regulan las enfermedades y el clima;



representan servicios tales como la purificación del aire, el reciclado natural de residuos, la formación del suelo y la polinización; y ofrecen también beneficios recreativos y culturales.

De acuerdo con el trabajo "Fichas sobre el cartografiado de los servicios de los ecosistemas de Euskadi" elaborado por la Cátedra UNESCO sobre Desarrollo Sostenible y Educación Ambiental de

la UPV en el año 2018, el trabajo iniciado con el establecimiento de unas unidades ambientales configuradas a partir de la agrupación de los habitats EUNIS teniendo en cuenta distintos factores (estructura, naturalidad, uso, etc.), revela que en el ámbito analizado resulta totalmente ocupada por una unidad "Artificializado, urbano y otros relacionados" (ver figura adjunta). Los servicios ambientales que presta dicha unidad son prácticamente nulos.



## 7.-EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

En relación con los efectos ambientales previsibles derivados de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U. "17 Hego Ipeñarrieta" cabe precisar que con el objetivo comparativo necesario, se ha consultado el EsAE del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu, redactado en el año 2021, en el que se determina que en el ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta" se consolida la edificación preexistente, sin perjuicio del derribo y la sustitución de la edificación actual, que será una decisión de la propiedad de cada parcela y que en esos momentos se desconocía.

Este nivel de incertidumbre condicionó también su evaluación ambiental, de tal modo que en ella solo se refieren las variables que debían ser objeto de seguimiento, caso de llevarse a cabo alguna actuación en ese ámbito, como son por ejemplo la presencia de suelos contaminados, el control de los residuos o el control de la calidad atmosférica y del ruido ambiental. La matriz de impactos incluida en el EsAE del PGOU respecto al reiterado ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta", es la siguiente:

VARIABLE AMBIENTAL	IMPACTO	FASE		CARÁCTER	TIPO DE ACCIÓN	DURACIÓN	SINERGIA	REVERSIBILIDAD	RECUPERABILIDAD	AFECTACIÓN	PERMANENCIA	PROBABILIDAD	VALORACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL				MEDIDAS PROYECTIVAS DE MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO	REQUERIMIENTO DE SEGUIMIENTO
		GRUPO	PUERTA EN USO										DETERMINADO (+)	DETERMINADO (-)	SEVERO	CRÍTICO		
RECURSOS NATURALÍSTICOS	Calidad atmosférica																	
	Afección a geomorfología																	
	Afección a LIG																	
	Eliminación de vegetación																	
AGUA	Afección a la fauna																	
	Afección a caudal (DPM)																	
	Afección a calidad del agua superficial																	
	Vulnerabilidad de ecosistemas																	
RECURSOS NO RENOVABLES	Presencia de suelos naturales																	
RECURSOS ESTÉTICOS	Imagen del entorno urbano																	
RIESGOS Y RESIDUOS	Incremento del riesgo geológico-erosivo																	
	Reducción del riesgo de inundación																	
	Afección a suelos que soportan o han soportado actividades industriales potencialmente contaminantes *																	
	Generación de residuos (de todo tipo)																	
POBLACIÓN	Incidencia en la salud pública y bienestar (ruido, gases, etc.)																	
	Desarrollo de población *																	
ECONOMÍA	Afección a uso agrícola *																	
	Afección a actividad económica *																	
ESPACIO LIBRE Y DOTACIÓN PÚBLICA	Incremento de espacio libre público																	
	Incremento espacio dotacional público																	
ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD	Mejora de la accesibilidad y movilidad																	
PATRIMONIO CULTURAL	Bienes de interés cultural y zonas de preservación arqueológica																	
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	Afección a clasificación urbanística *																	

\* Antes de la fase de obras. (+) Hay incertidumbre.

Como puede observarse en la mostrada matriz y merced también a las características del medio descritas en el inventario de este documento, no se prevé afección por la ocupación de nuevos suelos o de suelos naturales, la geología o la geomorfología, ni sobre cauces o acuíferos, ni por eliminación de vegetación o incursión en zonas de interés para la fauna, ni a espacios naturales protegidos o de interés, ni al patrimonio cultural, ni al uso agrario. Igualmente, no serían relevantes las afecciones derivadas del riesgo geológico-erosivo, sísmico o de inundación ni por cercanía de empresas Seveso o por el transporte de materias peligrosas.

Sí se determinan sin embargo en la reiterada matriz, los efectos sobre el paisaje o sobre los aspectos económicos, la accesibilidad y la movilidad o el incremento de espacio libre público<sup>10</sup> y se incluyen en la casilla de efectos "Desconocidos" la afección a la calidad atmosférica o por la presencia de suelos contaminados, la generación de residuos o la situación acústica. No se distinguen específicamente en el reiterado EsAE para el ámbito considerado, los efectos asociados al consumo de recursos o el cambio climático o sobre los servicios de los ecosistemas. De acuerdo con todo ello, se emprende a continuación el ejercicio de determinar los efectos ambientales asociados a un pretendido uso de unidad o centro de alimentación en el ámbito concernido y compararlos después con los atribuidos por el EsAE del PGOU a un desarrollo industrial, que constituye su uso asignado.

Debe avanzarse con respecto a todos ellos, que la Modificación no implica la generación de otros efectos ambientales distintos a los considerados en el EsAE del PGOU en el ámbito concernido, observándose no obstante que el uso pretendido resulta en su conjunto más favorable que el industrial, tal y como se detalla seguidamente. Para calificar los impactos, se ha seguido la terminología clásica recogida en el punto 8 del Anexo VI de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

#### 7.1.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Durante la fase de obras, la presencia de los elementos propios de la misma y de su actividad, tendrán un efecto negativo sobre la percepción de la zona que podrá ser constatado por un elevado número de observadores. Este impacto que se caracteriza también como temporal, directo, acumulativo, reversible y recuperable se califica como **compatible**, siendo su atenuante la muy baja calidad del paisaje que contiene y su particularmente elevado grado de alteración.

Una vez finalicen las obras, la inserción en el ámbito considerado de una unidad o centro de alimentación de moderna factura, contribuirá a desdibujar la imagen muy poco atractiva que ahora mismo allí se obtiene, lo que se considera un impacto **positivo** para la calidad del paisaje, que se caracteriza además como indirecto, permanente y simple, coincidiendo así plenamente con el impacto observado por el EsAE del PGOU para esta variable en el ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta". Este efecto positivo será más fácilmente realizado por una implantación como la pretendida que por una de tipo industrial, de más enjutos diseños arquitectónicos y que se correspondería con el uso que asigna al ámbito concernido el PGOU.

#### 7.2.- EFECTOS SOBRE LOS ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS

La iniciativa que ampara la Modificación abre la posibilidad de sustituir una parcela industrial, degradada y abandonada, por una unidad o centro de alimentación que podría crear actividad y empleo. Por lo tanto, en fase de explotación se valora un impacto positivo sobre la socio-economía del entorno y también del municipio que ganaría una nueva actividad económica, mientras que en el barrio se emplazaría una nueva actividad terciaria. Este impacto se caracteriza, al igual que en el EsAE del PGOU para el ámbito A.U.17."Hego Ipeñarrieta", como **positivo**, directo, acumulativo y permanente y comportaría similares consecuencias a las arriba consideradas bien

---

<sup>10</sup> Asociados en su caso a la consideración general de incluir en el ámbito de Hego Ipeñarrieta una acera peatonal hasta el B° de Aparizio o procurar la ordenación de una parcela de equipamiento en su extremo más meridional, en el contexto de la propuesta de remodelación del enlace viario sur de Urretxu, que propicia además la reducción de los tráficos de paso frente al barrio residencial de Aparizio y ordena más claramente la accesibilidad a la zona industrial de Hego Ipeñarrieta Sur y Mugitegi.

se trate de una actividad industrial o la pretendida, aunque esta última podría resultar de mayor servicio para el barrio o la localidad.

### 7.3.- EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL HÁBITAT HUMANO

Las obras para la ejecución de la iniciativa que se pudiese desarrollar tras la aprobación de la Modificación, podrían generar una disminución de la calidad del aire por incremento de partículas en suspensión y otras partículas, así como la disminución de la calidad acústica en su entorno más inmediato. Teniendo en cuenta no obstante su temporalidad y la existencia además de la defensa constituida por las instalaciones de Alkorta Mendizabal y Cia, S.L. respecto a los inmuebles habitados más próximos y el carácter de las medidas de posible aplicación para paliarlos (riegos, respeto del horario nocturno, etc.), el impacto asociado a la disminución de la calidad del hábitat humano en fase de obra se caracteriza como negativo, temporal, acumulativo, indirecto, reversible, recuperable, de aparición irregular y discontinuo, calificándose como **compatible**.

En fase de explotación la propia idiosincrasia del uso a desarrollar y el aumento de tráfico que pudiese implicar, tendría como atenuantes que el subámbito urbanístico concernido se ubica en una zona urbana y contigua a la GI-3771 y al polígono industrial Mugitegi que acusa un notable tráfico diario, calificándose así el impacto relacionado con la calidad del hábitat humano y para dicha fase como **compatible**.

En el EsAE del PGOU este impacto se caracteriza como "Desconocido" y está asociado como se recuerda, a una implantación industrial, subrayándose sin embargo a los efectos comparativos necesarios que el tráfico ligado a una industria, está básicamente constituido por camiones mientras que el de una instalación como la pretendida lo está usualmente con vehículos ligeros que ocasionan por lo general menor ruido y polvo, etc.

### 7.4.- EFECTOS SOBRE LOS RIESGOS

Siguiendo el diagnóstico realizado para los riesgos naturales y antrópicos en el ámbito de estudio, el proyecto que desarrolle la Modificación deberá cumplir con lo establecido en la Resolución de 8 de mayo de 2014 de la Directora de Administración Ambiental, mediante la cual se obtuvo la declaración de la calidad de la parcela concernida. En consecuencia, este impacto que se dará en fase de obras, se valora como negativo, directo, permanente, acumulativo, reversible, recuperable y continuo y se califica como **moderado** en tanto que está supeditado al cumplimiento de lo establecido en la precitada resolución o cuantas otras pudieran formularse.

En el EsAE del PGOU este efecto está caracterizado para el ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta" como "Desconocido" y comparativamente hablando dado que los valores del VIE-B aplicables para el uso pretendido son los mismos que para un uso industrial<sup>11</sup>, no se observan diferencias al respecto siendo en ambos casos compatible el emplazamiento de referencia con el uso previsto, no existiendo objeción para que se otorguen las correspondientes licencias que habiliten el inicio de una nueva actividad sobre el emplazamiento, tal y como expone la precitada resolución.

Por otro lado, y tal y como se ha descrito en el apdo. 6.2.1 de este documento, se recuerda que el ámbito de la Modificación no está sujeto al riesgo de inundabilidad, ni está incluido en el Dominio Público Hidráulico ni en su zona de servidumbre o policía.

---

<sup>11</sup> Siempre que no lleve asociado el uso vivienda.

## 7.5.- EFECTOS POR LA GENERACIÓN DE RESIDUOS

La ejecución del proyecto que pudiera promocionar la Modificación, y su uso, generarán residuos. Durante la fase de obras se generarán los residuos propios de las mismas como son tierras<sup>12</sup>, maderas, envases y otros restos de material de obras, etc., a los que en la presente ocasión se añadirán los escombros propios de la demolición de las instalaciones existentes. Durante la fase de explotación, el uso pretendido daría lugar a la generación de residuos urbanos sólidos y líquidos (aguas residuales y grises), asimilables por las infraestructuras de gestión de residuos y saneamiento existentes.

Por tanto, la generación de residuos es una afección que se dará tanto en fase de obras como en la de explotación, de signo negativo, temporal, indirecto, acumulativo, reversible, recuperable, de aparición irregular y discontinuo que se califica como **moderado** por precisar la aplicación de algunas medidas preventivas, basadas fundamentalmente en el adecuado tratamiento y gestión de los mismos.

Esta afección se caracteriza como "Desconocida" en el EsAE del PGOU para el ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta" y se entiende de mayor trascendencia en la fase de explotación de un uso industrial que en la del uso pretendido dada la usualmente mayor complejidad del tipo de residuos que genera y su también más compleja gestión específica correspondiente.

## 7.6.- EFECTOS POR EL CONSUMO DE RECURSOS

El suelo es un recurso cuya pérdida y degradación no es reversible en el curso de la vida humana. En este sentido, la implantación que ampararía la Modificación no consumirá suelo natural, sino que se desarrollará sobre un suelo ya artificializado. Además la reconversión de unos antiguos suelos industriales degradados en un suelo destinado a una nueva actividad económica, es afín a las principales estrategias de desarrollo sostenible que conminan a limitar el consumo de suelo naturales y utilizar exclusivamente terrenos ya artificiaizados para los futuros desarrollos (Agenda 2030, Agenda Urbana Bultzatu 2050, Estrategia Suelos 2030 y Programa Marco Ambiental 2030). Por todo ello, este impacto se caracteriza como positivo.

Por otro lado, la demanda de agua asociada a la fase obra estará garantizada a través de la red de abastecimiento municipal, toda vez que tras su uso, el agua será recogida por la red de alcantarillado municipal que dispone allí de capacidad suficiente para ello. Así mismo, la presencia también en el entorno de arquetas de energía eléctrica e incluso de dos centros de transformación en la propia parcela, posibilitará la toma de luz de la red general durante las obras y evitará la participación en la misma de generadores que tantos efectos negativos provocan con su uso (utilización de combustibles fósiles, ruido, vertidos accidentales, etc.).

Durante la fase de explotación y a expensas de la naturaleza del uso pretendido, podría producirse un incremento de la demanda de agua y energía con respecto a la situación preoperacional, si bien ambos consumos están garantizados y podrán ser perfectamente asumidos por los suministradores generales respectivos<sup>13</sup>, toda vez que estos consumos serán a buen seguro inferiores a los que experimentaba la instalación industrial antaño allí radicada o la que pudiese implementarse en atención al uso asignado al ámbito concernido en el PGOU. Así las cosas, el aumento en el consumo de los recursos aquí considerados se dará en ambas fases. Se caracteriza como un impacto de signo negativo, temporal en obras y permanente en explotación, directo, acumulativo, reversible,

<sup>12</sup> Sujetas a lo que determine el Plan de Excavación que se apruebe.

<sup>13</sup> Ver informe sobre la suficiencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento incluido en el documento de planeamiento .

recuperable y discontinuo y se califica como **compatible**. Estos efectos no fueron observados por el EsAE del PGOU en el ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta" y comparativamente hablando, se entiende que el aumento de estos consumos serían superiores en una instalación industrial frente a la pretendida por motivos obvios.

Se concluye este apartado indicando que la Modificación no establece estrategias en materia de energía o de edificación, transporte o movilidad<sup>14</sup> o el alumbrado público, lo que no permite entablar nexos razonables con los cuatro apartados que darían un contenido usual a un estudio de sostenibilidad energética<sup>15</sup>, de acuerdo con la información requerida por la *Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca*. El alcance del documento de planeamiento asistido está relacionado con un reajuste del régimen de uso en la parcela de Bengolea lo que no obvia para que en los instrumentos de desarrollo del mismo queden intrínsecamente incardinados los principios referentes a la sostenibilidad energética que de ellos deriven.

#### 7.7.- EFECTOS SOBRE LA ACCESIBILIDAD O LA MOVILIDAD

Como se ha descrito en el capítulo del inventario, el ámbito de la Modificación resulta de buena y fácil accesibilidad tanto para los vehículos motorizados como para los peatones y ciclistas y está bien comunicado a través del transporte público. En la medida también que la Modificación prevé la ejecución de un acceso directo e independiente a la unidad o centro de alimentación, el impacto durante la fase de explotación sobre la movilidad y la accesibilidad se caracteriza como positivo, permanente, acumulativo, directo, irreversible, continuo y se califica como **compatible**. En fase de obras y en tanto se esté ejecutando el acceso directo mencionado, podrían producirse algunos molestias puntuales a los usuarios de la GI- 3771 fácilmente subsanables sin embargo a través de una adecuada señalización de las obras o de un pequeño desvío entre carriles por lo que el impacto sobre la accesibilidad y la movilidad en esta fase se califica igualmente como **compatible**.

#### 7.8.- EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Los efectos sobre el cambio climático se analizan desde la doble perspectiva de su mitigación y adaptación. Se asocia la primera de ellas durante la fase de obra, con el potencial impacto que la eliminación de la cubierta vegetal pudiera tener en la disminución la capacidad de absorción como sumidero de gases de efecto invernadero, lo que en el caso que se analiza no resulta considerable dado que no existe vegetación alguna en el ámbito analizado. Igualmente se relaciona en tal fase, con el aumento en la emisión de gases GEI por parte de la maquinaria a emplear durante las obras y con el traslado de materiales y también de los residuos que se generen, si bien tal casuística no revertirá especial importancia en el montante global de emisiones del municipio.

Durante la fase de explotación, la nueva unidad o centro de alimentación que pudiera realizarse, deberá adecuarse a la normativa preceptiva vigente en cuanto a la sostenibilidad y eficiencia energética. Por otro lado, y en relación a la afluencia y movilidad, las características del entorno con una buena accesibilidad peatonal y ciclista y próxima al núcleo de Urretxu, favorecerá sin duda el empleo de modos de movilidad no motorizados.

<sup>14</sup> Solo puede avanzarse al respecto que la accesibilidad al ámbito analizado es buena y se halla a su vez bien comunicado a través del transporte público.

<sup>15</sup> a) Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética. b) Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras. c) Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad. d) Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.



En lo que respecta a la adaptación, no se estima que los efectos potenciales del cambio climático, tales como la sequía, las inundaciones o las olas de calor, tengan repercusión sobre el área que comprende el ámbito de la Modificación, ni que la presencia de la futura instalación que de ella pudiera derivar pudiese inducirlos. Así las cosas, el impacto sobre el cambio climático para el uso pretendido se caracteriza como negativo, indirecto, acumulativo, reversible, recuperable para la fase de obra e irrecuperable para la de explotación, irregular, continuo y se califica como **compatible**.

En el EsAE del PGOU, tal y como se ha citado previamente, no se incorporó la variable "Cambio Climático" en el análisis ambiental del ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta", si bien comparativamente hablando, la balanza para los efectos considerados en este apartado se declina a favor del uso pretendido frente al industrial por sus supuestas menores emisiones, menor demanda energética, propiciar en mayor medida una movilidad sostenible, favorecer en mayor escala el empleo de técnicas drenaje sostenible o la incorporación de vegetación, etc.

#### 7.9.- EFECTOS SOBRE LOS SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS

La Modificación asistida no implicará cambios de superficie de la única unidad ambiental presente en la zona: "Artificializado, urbano y otros relacionados". No obstante, la conversión de una zona industrial abandonada en una zona con un uso como el pretendido podría mejorar varios servicios de los ecosistemas como por ejemplo el disfrute del paisaje por la regeneración de un espacio degradado o el servicio de almacenamiento de carbono por ser posible la plantación de vegetación, etc. Este impacto que se dará durante la fase de explotación se caracteriza como positivo, indirecto, permanente, acumulativo y continuo y se califica como **compatible**.

En el EsAE del PGOU, no se incorporó la variable referente a los servicios ecosistémicos en el análisis ambiental del ámbito A.U.17 "Hego Ipeñarrieta", si bien comparativamente hablando, el uso pretendido se muestra más proclive a las mejoras previamente señaladas por allegar una implantación que las favorece en mayor medida que un desarrollo industrial.

## 8.-EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES CONCURRENTES

### 8.1.- ORDENACIÓN TERRITORIAL

En el presente apartado se identifican los instrumentos de ordenación territorial vinculables con la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U. "17 Hego Ipeñarrieta"*. Por lo que se refiere al encuadre normativo general, se recuerda que la *Ley 4/1990 de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco*, estableció tres instrumentos para ordenar el territorio de la CC.AA, que jerárquicamente son los siguientes:

- Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT),
- Los Planes Territoriales Parciales (PTP),
- Los Planes Territoriales Sectoriales (PTS).

Las DOT aprobadas a través del *Decreto 128/2019, de 30 de julio*, establecen que la iniciativa que ampara la Modificación, cual es la de dar uso a un suelo urbano para el desarrollo de actividades económicas, es afín a los objetivos de las DOT que consideran que la actividad económica del País Vasco y la disponibilidad de espacios de calidad, es una de las bases de nuestra competitividad y de nuestra economía. Para ello, las DOT apuestan por la intervención en los suelos de actividades económicas de cara a su renovación, reforma, rehabilitación, cuál sería el caso que se trata. Igualmente entre los objetivos de las DOT para los suelos de actividades económicas se promulga la integración en el paisaje urbano y natural, la incorporación de sistemas de movilidad sostenibles y la conectividad por transporte público, aspectos éstos que la iniciativa que pudiera desarrollarse a futuro, cumpliría.

Por otro lado, el ámbito que concierne a la Modificación, no intersecta con ninguno de los elementos que integra la "Infraestructura Verde" de la CAPV, la cual se configura desde las DOT como una herramienta para recomponer la fragmentación territorial y reforzar los servicios de los ecosistemas, superando la visión tradicional de espacios protegidos aislados en el territorio, por una planificación consciente en base a la comprensión de los múltiples servicios que nos ofrece la naturaleza y de su funcionamiento. Así las cosas, no se observan discrepancias entre la Modificación que se asiste, ni de la iniciativa que ampara, con los principales objetivos estratégicos que formulan las DOT con respecto a los suelos de actividades económicas, ni tampoco en relación con la "Infraestructura Verde" que ellas definen.

Así mismo, el ámbito de la Modificación, está incluido en el T.M de Urretxu, el cual se halla integrado a su vez en el Área Funcional del Goierri. El Plan Territorial Parcial del Goierri fue aprobado definitivamente a través del Decreto 534/2009, de 29 de septiembre<sup>16</sup>. En el plano particularizado que el Plan destina al Medio Urbano, el ámbito de la Modificación queda grafiada como un "Área Desarrollada de Actividades Económicas", por lo que no se producirían incoherencias con el destino que aquélla pretende.

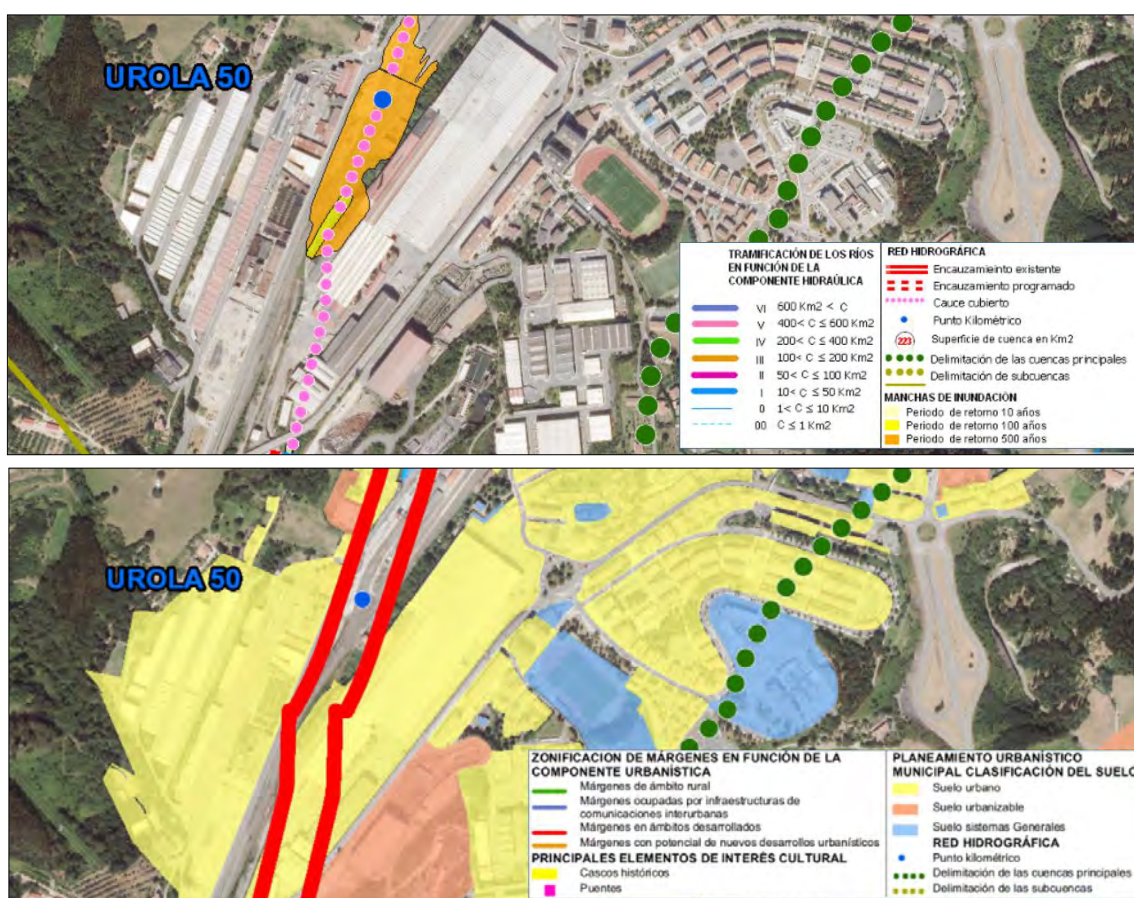
Con respecto a los Planes Territoriales Sectoriales (PTS), y a los territorialmente concurrentes, se incorporan las siguientes indicaciones:

- El PTS Agroforestal y del Medio Natural de la CAPV fue aprobado definitivamente mediante el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre. Según el citado plan, en el ámbito de la Modificación queda grafiada una única tesela definida como "Residencial, industrial, equipamiento e infraestructuras".

<sup>16</sup> En la actualidad se está llevando a cabo su revisión.

El PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV fue aprobado definitivamente mediante el Decreto 415/1998 de 22 de diciembre y su primera modificación a través del Decreto 449/2013, de 19 de noviembre. El Plan plantea la integración de tres variables diferenciadas que inciden en la ordenación territorial de las márgenes de los ríos, correspondientes a las componentes medioambiental, hidráulica y urbanística (ver figura adjunta) y establece en su normativa los retiros específicos para la edificación y la urbanización, así como de la categoría del tramo en función de la componente hidráulica, definida por su cuenca.

Respecto a ésta última, el río Urola en su paso por las inmediaciones del ámbito analizado figura como un cauce cubierto de Nivel I ( $10 < C < 50 \text{ Km}^2$ ) no adentrándose en el mismo la mancha de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años. Con respecto a la componente urbanística, la margen más próxima al ámbito en ciernes está zonificada como "Márgenes en ámbitos desarrollados". Con respecto a la componente medioambiental no queda establecida en el lugar ninguna zonificación. Así las cosas, la iniciativa que posibilitaría la Modificación debería mantener en cualquier caso el régimen de retiros establecidos para las precitadas márgenes que se cifran en 10m (con línea de encauzamiento definida), distando sin embargo la parcela concernida algo más de 50m del tramo cubierto del río Urola que discurre en las inmediaciones. Así las cosas no se constatan disconformidades entre la Modificación asistida y el Plan abordado en el presente apartado.







Figuras nº18, 19 y 20. - PTS de Ordenación de Rios y Arroyos de la CAPV y ámbito analizado. Fuente: GeoEuskadi.

- El PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV fue aprobado definitivamente mediante Decreto 262/2004, de 21 de diciembre. El Plan, califica al municipio de Urretxu como de interés preferente para la localización prioritaria de suelo para actividades económicas (ver figura adjunta).

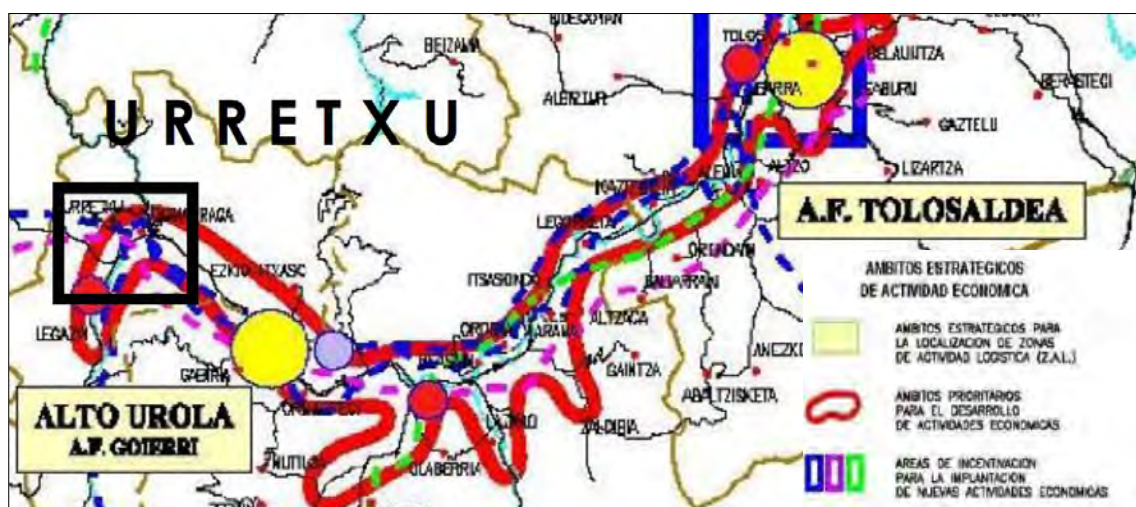


Figura nº21.- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV

Para estos municipios, el Plan establece en correspondencia con el modelo territorial del PTP del área funcional, una política de ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos de actividad económica con varios niveles de intervención, correspondiendo concretamente el ejercicio asistido al de la política de desarrollo de los suelos desocupados u obsoletos con calificación industrial, lo que se muestra alineado con la iniciativa que ampara la Modificación asistida.

- El PTS Vías Ciclistas de Gipuzkoa, fue aprobado a través de la Norma Foral 2/2013, de 10 de junio. El Plan no define para el entorno del ámbito examinado (Itinerario nº5: Valle del Urola), ningún tramo nuevo reflejando únicamente en él los tramos ejecutados pertenecientes a la Red Básica Foral (en rojo) o a la Red Básica Local (en azul) y que se corresponde con la anteriormente citada Vía del Urola (ver figura adjunta).

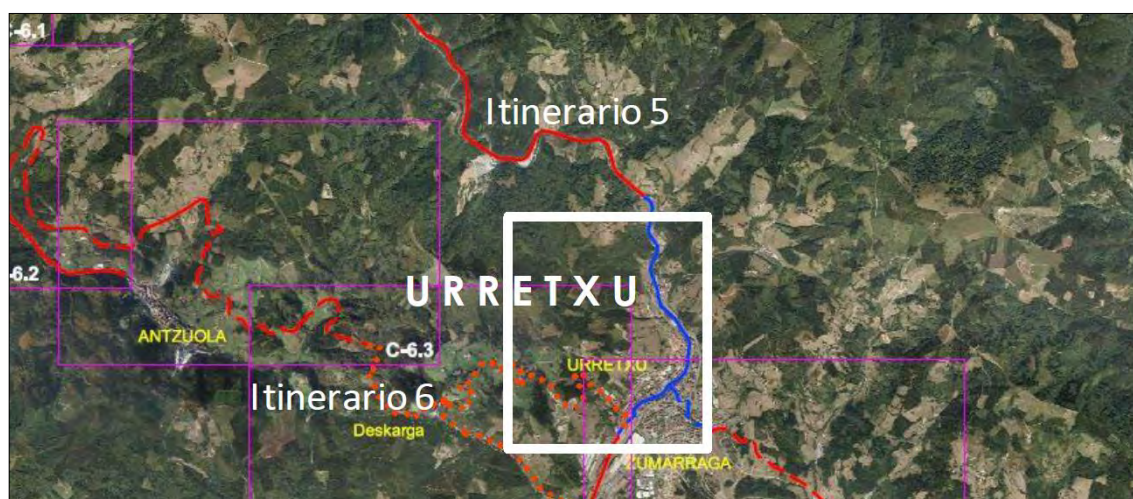


Figura nº22.- PTS Vías Ciclistas de Gipuzkoa

- El ámbito de referencia no encuentra correspondencia particular alguna en el PTS de la Red Ferroviaria en la CAPV aprobado por el Decreto 41/2001, de 27 de febrero<sup>17</sup>, el Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco 2017-2028, el PTS de Energía Eólica aprobado por el Decreto 104/2002, de 14 de mayo o el PTS de Infraestructuras de Residuos urbanos de Gipuzkoa aprobado definitivamente mediante el Decreto Foral 9/2018, de 10 de abril.

## 8.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La justificación del alineamiento general de la Modificación con el Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu aprobado en el año 2021 y que constituye su marco urbanístico, se ha descrito en el Capítulo 4 de este trabajo, abundándose en el presente apartado en los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que tienen incidencia en el ámbito. Según la ficha particular del A.U.17 "Hego Ipeñarrieta" incluida en el Libro III. Documento 2. Normas urbanísticas particulares del PGOU, son los siguientes:

- \* CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.8 Áreas Acústicas.

Ambos condicionantes han sido ya descritos en el presente trabajo, estableciéndose en el primer caso que el ámbito de la Modificación coincide con una parcela incluida en el inventario de suelos que soporten o hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, tratándose de la parcela de código 20077-00027 de tipo "Industrial" y en el segundo que el ámbito resultaba integrado en un "Área Acústica de uso industrial".

Además, por su proximidad con el trazado ferroviario, según indica la precitada ficha, se deberá estar a lo dispuesto en la *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario*, debiendo actuarse conforme a lo determinado por ésta y, en particular, teniendo en cuenta la zona de protección de la línea ferroviaria y el límite de la edificación con respecto a la misma (ver figura adjunta) y se dictamina que los nuevos desarrollos previstos, aquellas obras que deban realizarse en las zonas de dominio público o de protección del ferrocarril que tengan por

<sup>17</sup> Más allá de señalar el paso en túnel por el término municipal de la nueva línea ferroviaria de alta velocidad.

finalidad limitar el ruido que resulta del tránsito por las líneas ferroviarias, deberán ser autorizadas por ADIF y costearse por los promotores de las mismas.

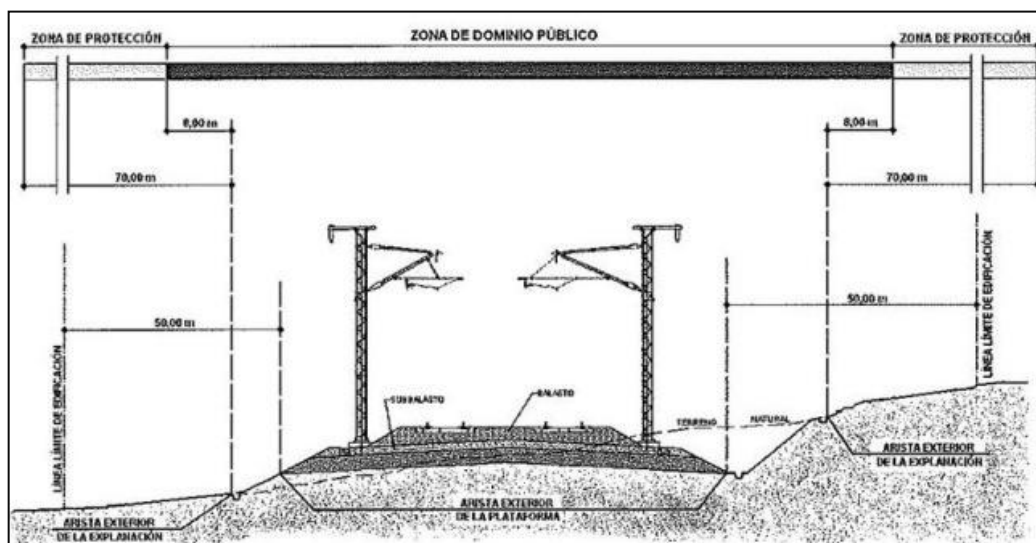


Gráfico del Dominio público, Zona de protección y Línea límite de edificación, según la legislación ferroviaria.

Así mismo informa la reiterada ficha, que por tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida del riesgo de inundabilidad, se deberá cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Al respecto de ambas particularidades debe indicarse que la actuación que pudiera derivar a futuro de la Modificación preservará la línea límite de edificación<sup>18</sup> al igual que lo hace las instalaciones existentes y no tendrá nada que ver con limitar el ruido que resulta del tránsito por las líneas ferroviarias, toda vez que el ámbito que le compete, tal y como se ha señalado en el Capítulo 7 de este documento, no está sujeto al riesgo de inundabilidad ni está incluido en el Dominio Público Hidráulico ni en su zona de servidumbre o policía.

### 8.3.- PLANES Y PROGRAMAS AMBIENTALES

#### 8.3.1.- Programa Marco Ambiental 2030 de Euskadi

La Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi establece, en su Artº.10, que la política ambiental del País Vasco se plasmará en un Programa Marco Ambiental (PMA) que será elaborado por el órgano ambiental cada cuatro años. Actualmente está en vigencia el V PMA que establece como horizonte temporal el año 2030. Este programa representa la brújula de las políticas ambientales de Euskadi hasta el final de la década, y debe marcar el rumbo hacia un territorio más sostenible para el año 2030. La principal novedad del PMA 2030 respecto a los anteriores programas, radica en su propia concepción; en esta ocasión no se centra en la definición de un paquete de objetivos ambientales, sino en la definición de ocho proyectos transformadores, de

<sup>18</sup> De acuerdo con la LSF, en el caso de zona urbana, la línea límite de la edificación se situará a 20 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma.

entre los cuales, participaría en el ejercicio urbanístico asistido, el relativo a la **Cohesión Sostenible del Territorio**, que contiene los siguientes aspectos:

- Garantizar los servicios ecosistémicos del territorio,
- Fomentar un desarrollo social y territorial equilibrado,
- Conservar la diversidad paisajística de Euskadi,
- Enfatizar la importancia del territorio como fuente de bienestar,
- Hacer frente a amenazas crecientes asociadas al cambio climático, disminuyendo la vulnerabilidad y aumentando la resiliencia frente a eventos extremos,
- Facilitar y avanzar significativamente en la elaboración de Estrategias de Infraestructuras Verdes,
- Alcanzar una coordinación interinstitucional efectiva.

En línea con los aspectos listados, y a escala trasladable, la Modificación redactada encuentra las siguientes correspondencias con el referido programa:

- Recoge un ámbito con unos servicios ecosistémicos completamente mermados,
- Se somete a su preceptiva evaluación ambiental estratégica con objeto de integrar los aspectos ambientales en el procedimiento de su aprobación con el fin de conseguir un elevado nivel de protección ambiental y fomentar un desarrollo territorial equilibrado,
- Intervendrá en la mejora paisajística del espacio que comprende actualmente ocupado por una instalación industrial antigua y abandonada,
- Considera las amenazas del cambio climático, dándosele eco en este trabajo y aportándose en fases sucesivas propuestas alineadas con las metas y líneas de actuación que le competen del programa KLIMA 2050.

Por todo ello, se entiende que la Modificación en el ámbito que comprende y que la justifica, es coherente con los objetivos del programa que encabeza el título de este apartado.

### **8.3.2.- Estrategia Vasca de Cambio Climático (Klima, 2050)**

El Gobierno Vasco aprobó en Junio de 2015 la Estrategia de Cambio Climático del País Vasco (Klima, 2050) que incluye entre sus líneas de actuación "actuaciones principalmente para el medio natural, el sector urbano, el sector primario, la protección de costas y el abastecimiento de agua, así como para potenciar un territorio resiliente." El cambio climático, según la referida Estrategia, presenta una serie de variables que obliga a planificaciones amplias y flexibles, y dentro de estas planificaciones plurales se sitúa como eje central en Euskadi, la Estrategia de Cambio Climático del País Vasco (Klima 2050), con el horizonte puesto en 2050 y con dos objetivos fundamentales: la mitigación y la adaptación. Para conseguir ambos, la Estrategia traza 9 metas sectoriales, que se concretan en 24 líneas de actuación, que a su vez comprenden un total de 70 actuaciones para el año 2050. El objetivo de mitigación, según refiere el documento, se puede conseguir disminuyendo la emisión de gases efecto invernadero (GEI) a la atmósfera y aumentando el consumo de energías renovables, de forma alineada con los objetivos fijados por la Unión Europea. Así, Euskadi ha definido el objetivo de reducción al año 2030 de al menos el 40% de sus emisiones de GEI, y al año 2050, el objetivo de reducirlas al menos en un 80%, todo ello con respecto al año 2005. El objetivo de adaptación, reside según la Estrategia, en asegurar la resiliencia del territorio al cambio climático.

En Gipuzkoa se ha formulado así mismo la Estrategia guipuzcoana de lucha contra el cambio climático 2050, que determina en relación a la mitigación y la adaptación los siguientes objetivos climáticos:

- Mitigación: El objetivo a largo plazo de mantener el aumento de la temperatura media mundial muy por debajo de 2°C sobre los niveles preindustriales; limitar el aumento a 1,5°C, lo que reducirá considerablemente los riesgos y el impacto del cambio climático, que las emisiones globales alcancen su nivel máximo cuanto antes, si bien reconocen que en los países en desarrollo el proceso será más largo, aplicar después rápidas reducciones basadas en los mejores criterios científicos disponibles.
- Adaptación. Reforzar la capacidad de las sociedades a la hora de afrontar las consecuencias del cambio climático, ofrecer a los países en desarrollo una ayuda internacional a la adaptación mejor y más permanente.

En los instrumentos de desarrollo que pudieran suceder tramitacionalmente al documento de planeamiento asistido, se deberá justificar la participación en la consecución de los objetivos de mitigación y adaptación formulados en las consideradas estrategias, toda vez que de partida la conversión de un suelo industrial abandonado en un suelo provisto de una unidad o centro de alimentación, evitando así la urbanización de nuevas zonas y la artificialización de nuevas superficies de suelo, constituye una medida bien alineada con las estrategias consideradas en este finado apartado.

### **8.3.3.- Estrategia de Protección del Suelo de Euskadi 2030**

La Estrategia de Protección del Suelo es un documento elaborado con la participación de los diferentes niveles de la administración, los grupos de interés y los agentes sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco vinculados con la gestión del suelo, en línea del marco normativo de la Disposición Adicional Quinta de la *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco*. De acuerdo con la visión de dicha estrategia, en 2050 todos los suelos de Euskadi serán gestionados de forma sostenible a la vez que las amenazas se afrontan con éxito garantizando la salud y las funciones del suelo a largo plazo para el uso de las generaciones futuras. En este contexto, se establecen 5 objetivos estratégicos:

- Reducción del consumo de suelo,
- Gestión de su ocupación,
- Protección de impactos perjudiciales,
- Restauración de los suelos degradados con el objeto de recuperar las funciones que le son propias teniendo en cuenta su ubicación,
- Protección a través de la gestión y su uso sostenible por profesionales formados para ello y por una ciudadanía sensibilizada.

También se fija la visión de que todos los suelos de Euskadi sean gestionados para el año 2050 de forma sostenible. Para la consecución de estos objetivos estratégicos la estrategia define 69 acciones que se enmarcan en 7 ámbitos de actuación y el segundo de los cuales, Planificación Territorial, resultaría de directa aplicación en el ejercicio abordado. La acción a él ligada y de directa observancia en la Modificación es aquella que determina consolidar la gestión sostenible del suelo y del territorio en los procesos de ordenación y planificación territorial y urbanística, y ello teniendo en cuenta el factor «calidad del suelo» y su afección sobre la salud humana y los ecosistemas, así como para evitar la dispersión de los contaminantes.



### 8.3.4.- Plan de acción Urretxu 2030.

El ayuntamiento de Urretxu lleva años trabajando en la ejecución de diferentes planes y estrategias que tienen como objetivo el desarrollo sostenible. En este contexto, aprobó el Plan de Acción 2015-2022 para la Sostenibilidad de Urretxu (Agenda 21), en el que se definieron 8 líneas estratégicas y 92 acciones para trabajar por un municipio más sostenible concernientes a las siguientes temáticas: administración local, comunicación y participación, territorio y urbanismo, accesibilidad y movilidad, patrimonio natural y paisajístico, calidad ambiental, riesgo ambiental, gestión del agua, de los residuos y de la energía, sensibilización y consumo sostenible, bienestar, inclusión social, convivencia, igualdad, cultura, deporte y euskara., Urretxu presentó en julio del 2021 el Plan de Acción 2030. Llegada la Agenda 21 al final de su vigencia, el Ayuntamiento ha apostado por la Agenda 2030 y los ODS. Para ello ha analizado la contribución de Urretxu a la Agenda 2030 y ha diseñado el Plan de Acción URRETXU 2030. Se muestra a continuación un esquema relativo a las líneas estratégicas de dicho Plan y a sus programas asociados:

LE 1. SOCIEDAD IGUALITARIA Y EMPÁTICA QUE PONE EN EL CENTRO A LAS PERSONAS Y LA CONVIVENCIA	LE 2. CAMBIO DE COSTUMBRES EN LA MOVILIDAD, EN FAVOR DE UNA SOCIEDAD Y UN ENTORNO MÁS SUSTENTABLE	LE 3. UN MUNICIPIO QUE MANTIENE EL EQUILIBRIO TERRITORIAL	LE 4. UNA SOCIEDAD QUE REALIZA UN CONSUMO DE RECURSOS Y UNA GESTIÓN RESPONSABLE PARA MITIGAR EL CAMBIO CLIMÁTICO	LE 5. UNA ECONOMÍA QUE IMPLEMENTA LA SOSTENIBILIDAD Y CREA EMPLEO PARA TODOS/AS	LE 6. MUNICIPIO TRANSPARENTE, ABIERTO Y SÓLIDO
P.1.1. Un Urretxu que impulsa, mediante un sólido ecosistema de cuidadas, la perspectiva integral de la salud como base del bienestar	P.2.1. Un municipio que crea espacios seguros de prioridad para los peatones y las bicicletas, ampliando la cercanía de las actividades urbanas	P.3.1. Un municipio que tiene planificado el espacio urbano en base a las necesidades y al bienestar de las personas P.3.2. Urretxu un municipio renovado	P.4.1. Un municipio que realiza una gestión integral responsable del agua P.4.2. Un municipio que fomenta la prevención y la gestión de residuos P.4.3. Un municipio que mitiga las consecuencias del cambio climático, permitiendo la transición energética	P.5.1. Urretxu como localidad con un tejido económico variado y sostenible P.5.2. Un municipio que tiene como objetivo conseguir un empleo de calidad para todos/as	P.6.1. Ayuntamiento de Urretxu, una entidad transparente, comunicativa y colaborativa. P.6.2. Crear departamentos municipales sólidos, y un municipio que mejore la colaboración y la coordinación. P.6.3. Un municipio que implementa la gestión medioambiental en su educación y realiza una compra responsable.
P.1.2. Un municipio que lleva a cabo iniciativas para mejorar las condiciones de vida y la salud integral de las personas	P.2.2. Un municipio que fomenta el transporte motorizado sostenible, reduciendo las emisiones a la atmósfera	P.3.3. Un Urretxu que pone en valor el patrimonio			
P.1.3. Un Urretxu que tiene como objetivo conseguir que todas las personas tengan las mismas oportunidades, reduciendo las diferencias.	P.2.3. Reorganización de aparcamientos, ganando terreno para el espacio público	P.3.4. Una comunidad que conserva el patrimonio cultural			
P.1.4. Un municipio que desarrolla iniciativas para ser consciente de la importancia de aprender de diferentes colectivos del municipio, como elemento de prosperidad					
P.1.5. Un municipio que fomenta la paridad y el empoderamiento de las mujeres					
P.1.6. Un municipio que pone el idioma y la cultura al servicio de toda la ciudadanía					

ajustándose particularmente la Modificación asistida con la Línea 3 “Un municipio que mantiene el equilibrio territorial” y la Línea 5 “Una economía que implementa la sostenibilidad y crea empleo para todos/as” y con los programas P.3.2 “Urretxu un municipio renovado y P.5.1 “Urretxu como localidad con un tejido económico variado y sostenible”, toda vez que tampoco es ajena a las tres líneas restantes a través de algunos de los programas que agregan. Así las cosas, puede avenirse sobre la coherencia general de la Modificación asistida con el considerado Plan de Acción.

## 9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La normativa vigente en materia de evaluación ambiental de planes y programas se encuentra recogida en *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, en la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi* y en el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas*. La primera de ellas, establece en su Art.º 6, lo siguiente:

*"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria (...), cuando:*

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b). Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.*
- c). Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d). Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- a).- Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b).- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c).- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

Por otra parte, la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi*, establece en su Art.º 72, apartado 2, lo siguiente:

*"1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.A que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.*

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.B que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida o amparada por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno".*

En el referido Anexo II.A y II.B, la precita ley estipula lo siguiente:

**Anexo II.A:** *"Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes planes y programas y sus revisiones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:*

1. Directrices de ordenación del territorio.
2. Planes territoriales parciales.
3. Planes territoriales sectoriales.
4. Planes generales de ordenación urbana.
5. Planes de sectorización.
6. Otros planes y programas cuando sean el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o al uso del suelo.
7. Otros planes y programas cuando, de forma directa o indirecta, solos o en combinación con otros planes, programas o proyectos, puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección de conformidad con la normativa de conservación del patrimonio natural. No será necesaria la evaluación ambiental de los planes y programas que únicamente establezcan disposiciones para la gestión del lugar, salvo que se encuentren en alguno de los demás supuestos de este Anexo II.A.
8. Otros planes y programas recogidos en el Anexo II.B, cuando así lo decida el órgano ambiental tras haber sustanciado un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, o bien a solicitud del promotor o de la promotora.
9. Las revisiones y modificaciones de cualquier plan o programa, cuando constituyan el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a alguna de las materias recogidas en el apartado 6 de este anexo, o bien, cuando puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios recogidos en el apartado 7 de este anexo, en los términos especificados en dicho apartado.

**Anexo II.B:** "Serán objeto de una evaluación ambiental simplificada, al objeto de determinar si pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes planes y programas que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

1. Los planes y programas del Anexo II.A que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
2. Las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G.
3. Los planes y programas que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos de los apartados 6 y 7 del Anexo II.A."

Atendiendo la exposición realizada y teniendo en cuenta que la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U. 17 Hego Ipeñarrieta" no va a afectar directa o indirectamente a ningún espacio protegido, ni va a constituir el marco de ningún proyecto legalmente sometido a evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con los supuestos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 21/2013 de Evaluación ambiental<sup>19</sup> o en los Anexos II.D o II.E de la Ley 10/2021, de Administración Ambiental de Euskadi, se estima que debe someterse a una evaluación ambiental estratégica simplificada por aplicación directa del Artº.6.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y del supuesto 2 del Anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi<sup>20</sup>.

Se redacta así este documento, para dar inicio al procedimiento descrito y solicitar al órgano ambiental competente, la emisión del preceptivo Informe Ambiental Estratégico, el cual a la vista del resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental y en el Anexo II.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración

<sup>19</sup> Ni de los supuestos incluidos en el Anexo III. Apartado B del Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

<sup>20</sup> Las modificaciones menores consisten en cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia.

*Ambiental de Euskadi*, resolverá si el estudio produce efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, o no los tiene en los términos que establezca el citado Informe Ambiental Estratégico.

## 10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U. 17 Hego Ipeñarrieta"* no se han formulado más alternativas que la **Alternativa 0** de "No Actuación" y la **Alternativa 1** que allega propiamente el documento de planeamiento redactado y que permitiría poder dar un nuevo uso a un ámbito en el que las instalaciones industriales existentes están deterioradas y abandonadas, reutilizándose así un suelo urbano y de muy buena accesibilidad universal. Tal nuevo uso se correspondería concretamente con una unidad o centro de alimentación.

## 11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se procede seguidamente a establecer una propuesta de medidas dirigidas a los instrumentos de desarrollo de la Modificación para limitar o reducir los posibles efectos ambientales negativos que tras su aprobación pudiesen concurrir en el lugar tras la hipotética implantación en él de una unidad o centro de alimentación. La siguiente relación está basada en el análisis efectuado en el Capítulo 7 de este trabajo.

- Gestión de residuos: Para la demolición de los edificios presentes en el emplazamiento, será necesario previamente redactar el correspondiente estudio de investigación de la ruina industrial, que deberá remitirse al órgano ambiental para su valoración y aprobación. Dicha actuación será a su vez objeto de un proyecto específico suscrito por técnico competente, de acuerdo con el Artº. 153.- "Contenido general y específico de las solicitudes de licencia" del PGOU vigente. Así mismo y de acuerdo con el Artº. 4 del *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición* y del *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, el proyecto de edificación y obras complementarias de urbanización que fuesen necesarias estará provisto de un Estudio de Gestión de Residuos y Materiales de Construcción y Demolición, que tendrá el contenido mínimo establecido en el referido artículo y en el Anexo I del decreto autonómico precitado.
- Calidad del hábitat humano: En cumplimiento del Art.º 44.2 del *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco* y siempre que se prevea que la duración de las obras sea superior a 6 meses, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras detalladas oportunas.
- Suelos que soporten o hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes suelos contaminados: La propiedad del subámbito de referencia deberá ponerse en contacto con el órgano ambiental para verificar si la declaración de la calidad del suelo obtenida en la Resolución de 8 de mayo de 2014 sigue vigente y en su caso proceder del modo que determine el referido órgano. Además se deberá elaborar el Plan de Excavación preceptivo que deberá ser aprobado por el precitado órgano.
- Consumo de recursos: En el proyecto que derive de la Modificación se seleccionarán unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y que contribuyan a su correcta integración en el entorno. Así mismo, se insta a que se seleccionen materiales, productos y suministradores con certificación ambiental, así como a utilizar materiales extraídos de zonas próximas, reduciéndose de este modo el impacto por transporte de nuevas materias primas. Finalmente y con respecto a los materiales igualmente, deberá tenerse en cuenta el aprovechamiento de los residuos al final de su ciclo de vida. Así mismo se velará por la eficiencia en el uso del agua y luz, tanto en fase de obra como en la de explotación.

Para la reducción del consumo de agua se dispondrán sistemas para su ahorro, incentivando los sistemas que permitan su reutilización. Con respecto a la iluminación exterior, se seleccionarán dispositivos que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.) y que garantizando la seguridad, no generen impacto lumínico. Se deberá dar cumplimiento asimismo al *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se*

aprueba el *Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*, así como al *Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre*, en el que se introduce en su Anexo I la modificación de la ITC-EA-01 del *Real Decreto 1890/2008*, con la finalidad de contemplar nuevas tecnologías de alumbrado y aumentar la exigencia de la eficiencia energética de las instalaciones de alumbrado exterior.

Así mismo se estudiará la posibilidad de implantar sistemas de captación solar para mejorar el comportamiento energético y el aprovechamiento de la luz solar. Se procurará así mismo que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles. Se preverán igualmente sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED).

Se recomienda igualmente que se estudie la posibilidad de implantar estaciones de recarga eléctrica de uso público en el ámbito, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de ese tipo de vehículos (automóviles, motocicletas, bicicletas, etc.), así como también incorporar instalaciones protegidas para el aparcamiento de bicicletas, tal y como establece el Art.º 43.C de la *Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca*.

- Cambio climático: En el proyecto que derive de la Modificación, se valorará el empleo de sistemas de drenaje sostenibles (SUDS) y en cualquier caso se consultará el "*Manual de Planeamiento Urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al Cambio Climático*" elaborado por IHOBE. Así mismo sería conveniente prever la plantación de algún tipo de vegetación para lo que se propone la consulta el "*Cuaderno Udalsarea21 N° 20b. Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles*" editado por también por IHOBE. Ver también apartado anterior.
- Obras : Para las obras que se lleven a cabo, se considerarán además las siguientes medidas que deberán ser incluidas en el proyecto que desarrolle la Modificación:
  - Gestión de residuos: Los diferentes residuos generados en la obra, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y normativas específicas que les sean de aplicación. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición*. La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados*. Con respecto a la excavación suelos de los que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, se dará cumplimiento al Plan de excavación que resulte aprobado. Dicho Plan será objeto de seguimiento durante la obra por parte de técnico cualificado y perteneciente a una entidad acreditada de investigación y recuperación de suelos.
  - Calidad del hábitat humano: De acuerdo con lo previsto en el Art.º 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, la maquinaria utilizada en la fase de obras deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones*

sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias. Al inicio de las obras se solicitará además al contratista, los certificados de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV) de la maquinaria empleada y de los camiones, comprobándose que están al día.

Así mismo, se atenderá lo prescrito en el Artº.31 de la Ordenanza Municipal de Urretxu sobre la Protección de las Personas contra las Emisiones de Ruidos y Vibraciones (BOG 115; 19/06/202) relativo a la regulación de obras y trabajos en la vía pública y edificación: *"En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como en los que se realicen en la vía pública, ya sean temporales o continuados, públicos o privados, se ajustaran a las siguientes prescripciones:*

- *El horario de trabajo estará comprendido entre las 08:00h y 20:00 horas, excepto los domingos y los declarados festivos, en los que no se permitirá la realización de obras.*
- *Se deberán adoptar en la medida de lo posible las medidas correctoras oportunas para minimizar el impacto acústico que por ruido o vibraciones se puedan generar en el vecindario.*
- *Las obras que se realicen por razones de necesidad o peligro y aquellas que por sus inconvenientes no puedan realizarse durante el día, podrán estar exentas de cumplir las obligaciones anteriores. Los trabajos en horario 20:00 h a 08:00 h deberán ser expresamente autorizados por el Ayuntamiento de Urretxu."*

Para minimizar la emisión de partículas en suspensión, siempre a juicio de la Dirección de Obra, se realizarán riegos periódicos de las zonas por las que estén transitando camiones o actuando maquinaria de obra. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.

Durante la ejecución de la obra, las áreas de acceso a las obra se mantendrán en las mejores condiciones de limpieza posible. Para ello, los camiones y maquinaria de obra antes de incorporarse a la carretera inmediata (GI-3771) se deberán limpiar de modo que no aporte barro a su calzada ni generen polvo en periodos secos. Además si estuviesen cargados, los remolques deberán salir del recinto tapados.

Durante las obras se emprenderán igualmente medidas que garanticen la minimización de molestias a los usuarios de la GI- 3771, tales como señalizaciones, desvíos provisionales, avisos, etc.

- Vigilancia ambiental de las obras: Durante las obras se llevará a cabo una vigilancia ambiental por técnico cualificado y experimentado, cuyas misiones serán básicamente las siguientes:

- Controlar la correcta ejecución de las medidas previstas,
- Comprobar la eficacia de las medidas ya ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer los remedios adecuados,
- Detectar impactos no previstos y proponer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos,



- Mantenimiento de la comunicación con los organismos ambientales competentes, y en particular, en relación con los aspectos que son objeto de autorizaciones diversas.
- Otras medidas: Durante las obras podría llevarse a cabo un control del tráfico en la GI-3771 con el objeto de no ocasionar molestias y generar riesgos adicionales a sus usuarios. Podría así mismo establecerse límites de velocidad a su paso por las inmediaciones de la misma. En las instalaciones de obra se priorizará la adquisición y uso de equipos de bajo consumo eléctrico y se incorporará un contador para conocer el correspondiente consumo. Ídem para el agua. Desde el sistema de gestión de la contrata se controlarán y analizarán también los consumos de los diferentes consumos de combustibles fósiles de la obra (líquidos y gases). Quedará expresamente prohibido encender fuegos, quemar cualquier tipo de residuos o combustibles, tirar objetos encendidos y verter basuras o restos vegetales de cualquier clase que puedan ser causa del inicio de un fuego. Al finalizar las obras se llevará a cabo una campaña de limpieza tanto del área afectada directamente, como de sus alrededores.

Además de las medidas establecidas en este capítulo, el documento de la Normativa General del PGOU incluye en su Capítulo III, titulado "Ordenanzas de Protección Ambiental" y en concreto en los Artºs. 145, 146, y 148, una larga y completa relación de ellas y cuyo contenido integro puede consultarse en el siguiente enlace <https://urretxu.eus/es/ayuntamiento/normativa-a>. Todas ellas resultarán de aplicación igualmente tanto en las materias que le correspondan a la fase de proyecto como al ejercicio constructivo que pudiese llevarse a cabo.

## 12.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

Las actuaciones de vigilancia asociadas a la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urretxu referida al subámbito de Bengolea del A.U.17 Hego Ipeñarrieta"*, serán concretamente las siguientes:

- Comprobar el cumplimiento de las condiciones o medidas complementarias que en su caso, establezca el Informe Ambiental Estratégico,
- Comprobar que se adoptan las medidas protectoras y correctoras establecidas en este Documento Ambiental Estratégico para los impactos previstos.

### 12.1.- CONTROLES ASOCIADOS A LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO

Para la incorporación de las medidas descritas en el Capítulo 11 de este trabajo en los documentos de desarrollo de la Modificación, serán los técnicos municipales quienes a través de su aprobación y el otorgamiento de las licencias correspondientes, realicen en primera instancia el control oportuno. Será de especial observancia en este caso que se dé completo cumplimiento a lo determinado por las resoluciones que pudieran formularse por parte del órgano ambiental respecto a la demolición de las instalaciones existentes y a los suelos contaminados presentes.

### 12.2. CONTROLES ASOCIADOS A LAS OBRAS

El seguimiento ambiental se desarrollará desde el inicio de las obras, mientras duren las mismas y también en su fase de explotación. Estará a cargo de un titulado superior con experiencia contrastada, y dilatada, en temas ambientales con presencia regular en las zonas de obra y efectuará los controles que se detallan seguidamente:

**a) Fase Preoperacional:** se comprobará la remisión de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras, la obtención de autorizaciones de índole ambiental, y se redactará un informe preoperacional que detalle el estado inicial de todas las variables objeto de vigilancia y seguimiento. En dicho momento también, se requerirá al contratista adjudicatario de las obras, que redacte un Plan de Gestión de Residuos y un Manual de Buenas Prácticas Ambientales aplicables a la obra<sup>21</sup>, así como que elabore un plano de la implantación de las obras en el ámbito y un cronograma de las obras detallado.

**b) Fase de obra:** serán objeto de vigilancia rutinaria durante la fase de obra, al menos, los siguientes aspectos:

- Control del plan de obra,
- Control de la delimitación de la obra,
- Control de la calidad de la obra,
- Control de las aguas de escorrentía,

<sup>21</sup> Dicho Manual de Buenas prácticas se redactará para minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, protocolo de actuación frente a derrames accidentales de aguas residuales y sustancias peligrosas, etc.

- Prevención ante la presencia de suelos contaminados,
- Control de la gestión de residuos,
- Control de la calidad del aire y del ruido,
- Control del estado de las vías públicas,
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra,

Todos estos controles se desarrollan detalladamente a continuación.

#### Control del plan de obra

---

Parámetro de control: Cumplimiento del plan de obra.

Metodología y periodicidad del control: Controles visuales semanales, de la sincronización de las diferentes unidades de obra. Correcta ubicación de las instalaciones auxiliares de la obra, la maquinaria, los almacenes de materiales, punto limpio, etc.

Valor umbral: Incumplimiento del plan de obra.

Medidas aplicables: Las oportunas en cada caso, a juicio de la Dirección Ambiental.

#### Control de la delimitación de la obra

---

Parámetro de control: Respeto de las zonas no implicadas en las obras.

Metodología y periodicidad del control: Control visual del replanteo del límite de ocupación de la obra.

Valor umbral: Replanteo y marcado previo de los límites del proyecto en estas zonas.

Medidas aplicables: Posible sanción y restauración de las superficies afectadas fuera del ámbito de ocupación del proyecto.

#### Control de la calidad de la obra

---

Parámetro de control: Control de la realización de las obras con el mayor cuidado posible.

Metodología y periodicidad del control: Se observará que se mantienen limpias las zonas de actuación, y que se utilizan los puntos adecuados para acopiar materiales. Se comprobará que no se aparca maquinaria fuera de las zonas previstas, y que no se transita fuera de las zonas de obra. Se observará que no se realice mantenimiento de maquinaria en la obra, ni repostaje de combustible fuera de las zonas habilitadas para ello en la zona de instalaciones auxiliares. Se garantizará el correcto almacenamiento de los residuos peligrosos.

Valor umbral: Detección de malas prácticas en cualquiera de estos puntos. Detección de almacenaje incorrecto de residuos y/o no utilización de cubetos de seguridad.

Medidas aplicables: Se tomarán las medidas oportunas en cada caso, y se procederá a la limpieza o restauración de las zonas que se hayan visto afectadas.

#### Control de las aguas de escorrentía

---

Parámetro de control: Control del estado de las aguas escorrentía de la parcela.

Metodología y periodicidad de control: Observación durante episodios de precipitaciones.

Valor umbral: Presencia de hidrocarburos o aceites y/o características olfativas anormales.

Medidas aplicables: Tratamiento de las mismas previa incorporación en la red de saneamiento municipal.

#### Prevención ante la presencia de suelos contaminados

---

Parámetro de control: Control del cumplimiento de la legislación vigente de suelos contaminados.

Metodología y periodicidad de control: Comprobación de la vigencia de la declaración de la calidad del suelo del emplazamiento 20077-00027. Seguimiento de la demolición de las instalaciones existentes y del Plan de

Excavación aprobado por parte de técnicos pertenecientes a una entidad acreditada de investigación y recuperación de suelos.

#### Control de la gestión de residuos

---

Parámetro de control: Control de la correcta gestión de los residuos, y del cumplimiento de la legislación vigente  
Metodología y periodicidad del control: Control mensual del estado del punto limpio de recogida de residuos.  
Control de los registros de recogida y gestión de los diferentes residuos. Se guardará copia de todos los registros de retirada y gestión.

Valor umbral: Incumplimiento de la legislación vigente. Situaciones de riesgo frente a vertidos. Acumulación de los residuos peligrosos en obra por un plazo superior a 6 meses. Cualquier otro tipo de situación que suponga un riesgo de contaminación de los suelos o las aguas.

Medidas aplicables: Las oportunas en cada caso a juicio de la Dirección Facultativa.

#### Control de la calidad del aire y del ruido

---

Parámetro de control: Presencia de polvo en el aire. Garantizar que toda la maquinaria está al día en la ITV.

Metodología y periodicidad del control: Controles visuales, al menos semanales, de la presencia de polvo en la atmósfera. Comprobación de estado de la ITV al comienzo de las obras, antes de utilizar cualquier maquinaria.

Valor umbral: Presencia de nubes de polvo detectables a simple vista. Incumplimiento de la ITV.

Medidas aplicables: Riego de las superficies de rodadura de la maquinaria y vehículos de obra. Cubrición de acopios de materiales capaces de generar polvo. En caso de incumplimiento de la ITV, no permitir la utilización de la maquinaria en cuestión en la obra.

Parámetro de control: Mantener la calidad acústica en las viviendas situadas al norte y al este de las obras.

Metodología y periodicidad del control: Si se dieran quejas, recabar en las viviendas afectadas información sobre las molestias producidas y explicar las limitaciones existentes para la atenuación.

Valor umbral: Ante posibles protestas, información al vecindario sobre los planes y el calendario de obras. Sustituir o reparar la maquinaria que no cumplan con *el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.*

Medidas aplicables: El control se realizará en horario coincidente con el de las obras en las viviendas que hayan manifestado quejas. Si fuese necesario se tomarán las medidas oportunas para garantizar que no se sobrepasen los niveles establecidos en la legislación vigente. A tal efecto, en la elaboración del plan de obras y durante la realización de las mismas, la Dirección de Obra, determinará todas aquellas actuaciones a llevar a cabo como instalación de silenciadores, sistemas anti ruido provisionales, etc. Asimismo, se determinarán los controles periódicos de maquinaria necesarios para que se reduzcan las molestias asociadas y se cumplan los niveles sonoros estipulados.

#### Control del estado de las vías públicas

---

Parámetro de control: Estado de limpieza de las vías públicas en el entorno de la obra.

Metodología y periodicidad del control: Se realizarán controles visuales de la presencia en las citadas vías de polvo, barro o restos de materiales, arrastrados por el tránsito de camiones y demás vehículos de obra.

Valor umbral: Detección a simple vista de polvo, barro o restos de materiales que limiten la seguridad vial.

Medidas aplicables: En el momento en que se detecten afecciones de este tipo, se limpiará inmediatamente la calzada mediante manguera o rodillo de limpieza. Se estudiaría incluso la posibilidad de instalar un dispositivo lava-ruedas.

Control de la limpieza final de la obra.

Parámetro de control: Limpieza final de la obra.

Metodología y periodicidad del control: Antes de la recepción de la obra se realizará la inspección de toda la zona y su entorno. Se comprobará que se lleva a cabo una campaña exhaustiva de limpieza, retirando los restos de obra y desmantelando todas las instalaciones temporales.

Valor umbral: Presencia de cualquier tipo de residuo o restos de material de obra dentro del entorno del proyecto.

Medidas aplicables: Se procederá a la limpieza y retirada de todos los materiales, desperdicios o residuos de la obra, que serán gestionados de la manera oportuna en función de su tipología.

**c) Fase de explotación:** Verificación del buen desarrollo de las medidas implementadas destinadas al fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética en las nuevas instalaciones que pudieran llevarse a cabo.

Donostia-San Sebastián, Abril de 2025



Fdo: Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto



Fdo: Iñigo Peñalba Aribas  
Doctor Arquitecto



Fdo: Reyes Monfort Halle  
Bióloga



Fdo: Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

## FUENTES CONSULTADAS

GOBIERNO VASCO. GeoEuskadi - Sistema de Información Geográfica.

URA. UR AGENTZIA - AGENCIA VASCA DEL AGUA. Ide Ura Web - Sistema de Información del Agua.

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA. Bm5. Infraestructura de Datos Espaciales.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA. IHOBE. *Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático*. 2019.

EVE. GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. *Mapa Geológico del País Vasco E 1/25.000*. 1992.

EVE. GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. *Mapa Hidrogeológico del País Vasco E 1/100.000*. 1996.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE. GESPLAN. Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV. 1999.

GOBIERNO VASCO. Sistema de Información de la Naturaleza de Euskadi (SINE).

ASEGINOLAZA C., GÓMEZ D., LIZAUR X., MONSERRAT G., MORANTE G., SALAVERRIA M.J. Y URIBE-ETXEBARRIA P.M. *Vegetación de la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco. Vitoria-Gasteiz. 1988.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE. Mapa de distribución de los taxones incluidos en la Lista Roja de la Flora Vascular, en cuadrículas UTM 10x10 y 1x1. 2010.

GURUTXAGA, M. *Red de corredores ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco*. Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gobierno Vasco. 2005.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA. Planificación Territorial (DOT, PTP y PTS).

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD. Planes y Estrategias ambientales.

AYUNTAMIENTO DE URRETXU. Texto Refundido de la Revisión de las NN.SS de Planeamiento Municipal .2021.

AYUNTAMIENTO DE URRETXU. Plan de Acción Urretxu 2030.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. *Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV*. IKT. 2005.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD. Informe anual de la calidad del aire de la CAPV. 2023.

GOBIERNO VASCO. EUSTAT. Instituto Vasco de Estadística. Datos estadísticos online.

---

**ANEXO 1**  
PLANOS

#### INDICE PLANOS

---

**PLANO Nº1.- SITUACIÓN.** E: 1/ 2.000 y varias.

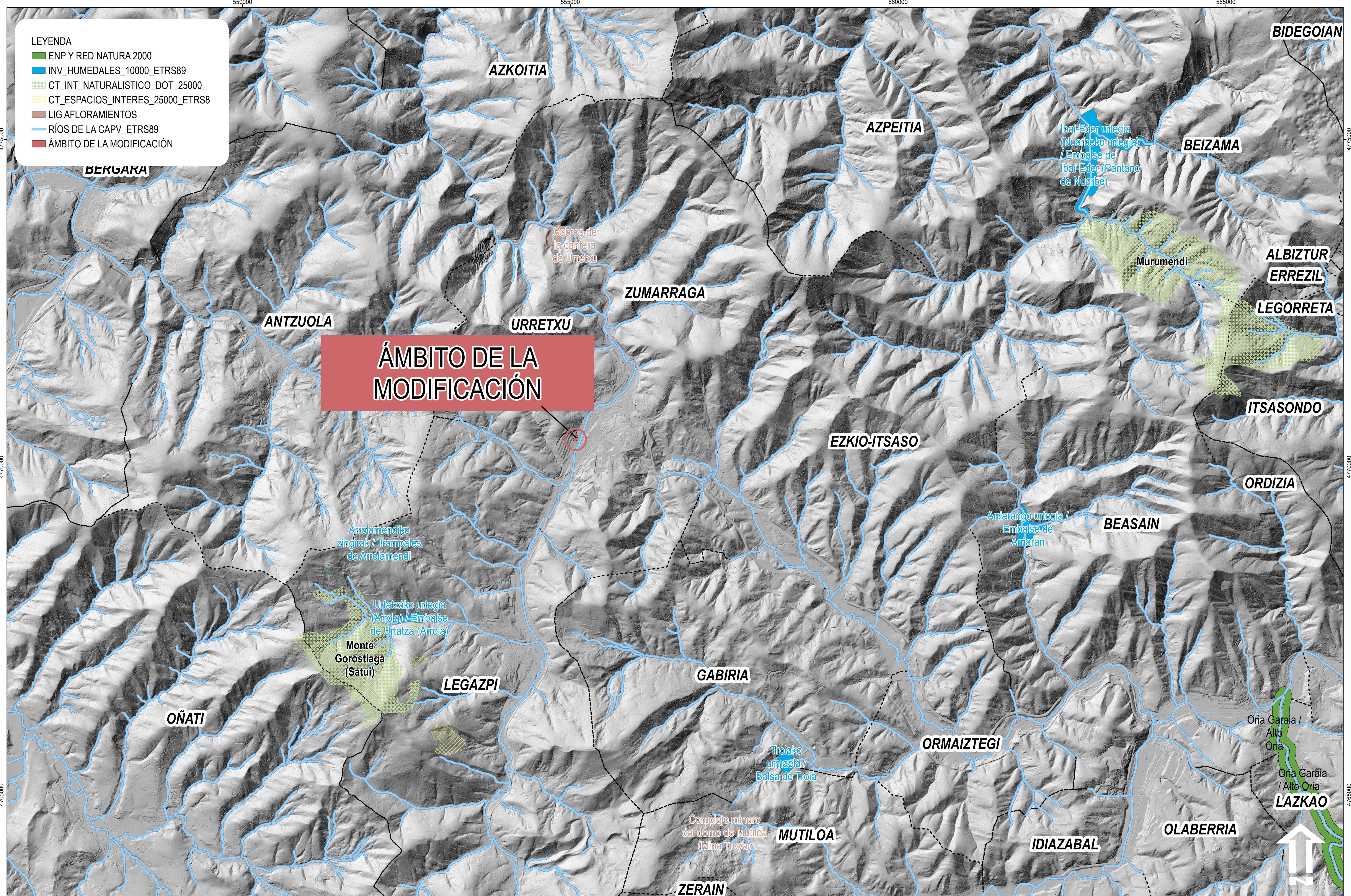
**PLANO Nº2.- ESPACIOS PROTEGIDOS Y ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS.** E: 1/ 25.000

**PLANO Nº3.- INUNDABILIDAD.** E: 1/ 1.000







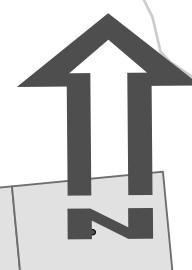






LEYENDA

- Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN







# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"



## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### AUTORIA DEL DOCUMENTO

Fdo: Santiago Peñalba Garmendia  
DNI: 15.919.408-G  
Arquitecto

Fdo: Iñigo Peñalba Arribas  
DNI: 72.504.716-E  
Doctor Arquitecto

Fdo: Reyes Monfort Halle  
DNI: 15.949.477-N  
Lda. Ciencias Biológicas

Fdo: Mikel Iriondo Iturrioz  
DNI: 15.921.098-S  
Abogado



Documento "2.  
NORMAS URBANÍSTICAS"





Se presenta seguidamente la nueva Norma Urbanística Particular refundida correspondiente al ámbito AU. 17 Hego Ipeñarrieta que resulta de la modificación que se propone.

En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
"AU.17 HEGO IPEÑARRIETA".

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

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

Se trata de un asentamiento industrial situado en el valle del Urola, en el extremo sur del área urbana, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu a Bergara. Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo y cuenta con accesibilidad desde la calle Ipeñarrieta.

Se trata de un conjunto de pabellones alineados en el frente oeste de dicha calle que en la actualidad se encuentran en su mayor parte vacíos y en situación de obsolescencia, si bien desde la aprobación definitiva del PGOU se ha impulsado su regeneración urbana.

Se ha advertido que la regata de Txakolin transcurre parcialmente soterrada bajo edificios industriales preexistentes, tal y como expresamente se ilustra en el plano II.1 del PGOU.

Forma parte del ámbito el enlace viario sur de acceso al área urbana del municipio, que acoge además tráficos de paso de conexión de las distintas carreteras que concurren en el lugar.

Discurre asimismo por el ámbito el itinerario peatonal y ciclista que une Urretxu con Legazpi y que se corresponde con el trazado del antiguo ferrocarril de Patricio Echeverría.

Su superficie es de 50.578 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar con carácter general la edificación preexistente y su destino industrial, sin perjuicio de su sustitución, procurando su puesta en uso.
- \* En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado de la regata de Txakolin en suelo de titularidad pública.
- \* Consolidar con carácter general la urbanización, sin perjuicio de la realización de obras de reurbanización que procuren la mejora de la calle Ipeñarrieta y de las condiciones de accesibilidad y aparcamiento.
- \* Eliminar los tráficos de paso precitados, una vez que se realice la glorieta proyectada al sur de Aparizio.
- \* Mejorar las condiciones de accesibilidad a la vaguada de Txakolin.
- \* Ampliar, en consecuencia, la parcela de equipamiento existente en el límite sur del ámbito, inmediata al barrio de Aparizio.
- \* Adecuar, asimismo en consecuencia, la acera y dar mejor continuidad a la movilidad peatonal en las inmediaciones del barrio de Aparizio.

- \* Consolidar el itinerario peatonal y ciclista referido y procurar la mejora de la conexión peatonal de ésta con la urbanización del ámbito a la altura de la parada de autobuses preexistente.
- \* Consolidar la parcela de equipamiento privado preexistente en el extremo sur del ámbito.
- \* Reajustar el régimen de uso en la parcela de Bengolea. Se identifica, al efecto, el subámbito 17.1.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

##### 1.1.-Zona "B.1/17 Zonas Industriales". .....Sup. 37.372 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

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

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

Se estima orientativamente en 35.685,70 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".

No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

Atendiendo a las dimensiones de la parcela y a su edificabilidad, en la parcela "b.1/17.1" de Bengolea se hace la salvedad de autorizar la implantación de los usos comerciales de 3ª, 4ª y 5ª categorías vinculados a una unidad o centro de alimentación con la limitación de la edificabilidad de la parcela.

Se autoriza como uso auxiliar la vivienda del guarda de la instalación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

##### 1.2.-Zona "C/17 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 472 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.).

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

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "C. Zonas de Equipamiento".

**1.3.-Zona "E.1/17 Red Viaria (SG)". )".** Sup. 6.711 m<sup>2</sup>

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

**1.4.-Zona "E.3/17 Vía Ciclista (SG)". )".** .....Sup. 6.023 m<sup>2</sup>

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

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

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

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

- \* Las obras de intervención sobre las parcelas industriales preexistentes podrán abordarse directamente una vez aprobado definitivamente el presente Plan General.
- \* Las obras de reurbanización de la calle Ipeñarrieta se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que corresponda realizar por la iniciativa privada como consecuencia de las obras de urbanización complementaria a realizar, asociadas a las actuaciones que resulten.
- \* Las obras de mejora de la conexión peatonal con el itinerario peatonal y ciclista serán abordadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con sus correspondientes presupuestos, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.
- \* Las obras de remodelación del enlace viario serán abordadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con sus correspondientes presupuestos.
- \* Las obras de habilitación de la parcela dotacional resultante serán abordadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con sus correspondientes presupuestos, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

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



En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin.

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

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

#### 1.3.- Edificabilidad.

\* Sobre rasante

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

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

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

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

#### 1.4.- Condiciones de edificación.

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

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

- . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, autorizándose el perfil y la altura máximos establecidos con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

Se precisan complementariamente para la parcela b.1/17.1 en el plano II.3 de la modificación de PGOU referida al subámbito 17.1 de Bengolea.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Ocupación:

La edificación a ordenar en la parcela deberá ocupar al menos el 30% de la superficie de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos vigente.

- En función del alcance de las iniciativas se procederá a la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto por la legislación de suelo y urbanismo vigente.

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

En el subámbito "17.1 Bengolea" se establece una dotación de aparcamiento mínima de 30 plazas para coches y 60 plazas para bicicletas a habilitar dentro de la parcela.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

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

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin.

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

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

- \* Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- \* Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

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

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.7 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- \* CS.8 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Txakolin cruza el ámbito con cobertura tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.

Además, por su proximidad con el trazado ferroviario, se estará según lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del Sector Ferroviario, debiendo actuarse conforme a lo determinado por ésta y, en particular, teniendo en cuenta la zona de protección de la línea ferroviaria y el límite de la edificación con respecto a la misma. En el plano III.3 se identifican dichas zona y línea con carácter informativo, tal y como se recoge en la correspondiente nota del plano.

En los nuevos desarrollos previstos, aquellas obras que deban realizarse en las zonas de dominio público o de protección del ferrocarril que tengan por finalidad limitar el ruido que resulta del tránsito por las líneas ferroviarias deberán ser autorizadas por ADIF y costearse por los promotores de las mismas.

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

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito. No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).  
En particular, el subámbito "17.1 Bengolea" se corresponde con una actuación aislada.
- \* Condiciones de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

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

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

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

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

#### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.





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

## ÍNDICE

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

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

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

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

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

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

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de la propuesta de ordenación planteada en Bengolea se vincula a la modalidad de actuación correspondiente a las actuaciones aisladas. Se identifica así el conjunto del subámbito como la "AA 17.1".

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

La edificabilidad urbanística ordenada se corresponde con la actualmente preexistente que se ha evaluado en 2.882 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, además de la autorizada bajo rasante.

La adjudicación de la edificabilidad urbanística o ponderada autorizada por este plan se adecua a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Así, corresponderá toda ella a la propiedad del subámbito por encontrarse materializada.

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

- 1.- La proyección y la ejecución de las obras complementarias de urbanización precisas en el subámbito de Bengolea se contemplará en el correspondiente proyecto de edificación a redactar para la regeneración urbana del subámbito.

Serán ejecutadas en su totalidad por la promoción del subámbito.

- 2.- El abono de las obras complementarias de urbanización precisas resultantes de la ejecución del subámbito corresponderá a la promoción del mismo.

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

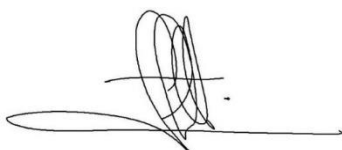
En la situación que concurre no procede cesión de terrenos dotacionales alguna.

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

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

- \* Presentación de la correspondiente solicitud de licencia para la edificación en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor del presente plan.
- \* Ejecución de las obras de edificación en el plazo máximo que se fije oportunamente en la correspondiente licencia.

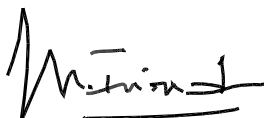
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado



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



**Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO"**

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

**ÍNDICE**

I.- Objeto del documento. .... 1

II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica. .... 1

III.- Coeficientes de ponderación de usos y valor residual. .... 1

IV.- Las obras de urbanización y su valoración. .... 1

V.- Memoria de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico. .... 2



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

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

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

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

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

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

En el contexto que nos ocupa se plantea que el coeficiente de ponderación de usos establecido por el Plan General para el ámbito "17 Ipeñarrieta" mantiene su vigencia.

El nuevo régimen de uso establecido concuerda a estos efectos en mayor medida con el coeficiente establecido para el ámbito que con el establecido de forma general para el conjunto de los usos terciarios ordenados en las plantas bajas de la edificación a nivel municipal, inferior a éste.

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

La intervención no precisa de nueva urbanización, limitándose ésta a la eventual necesidad de prever obras complementarias de urbanización a los efectos de resolver las acometidas pertinentes desde la vía pública y a reponer ésta si así se precisa.

Consecuentemente, dichas obras se contemplarán en el correspondiente proyecto de edificación, en el que se valorarán oportunamente.

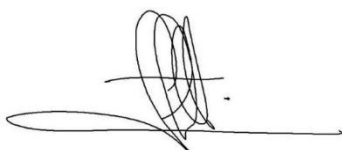
**V.- MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.**

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

En el contexto que nos ocupa, sin perjuicio de la oportuna concreción más precisa de las soluciones a adoptar en el correspondiente proyecto de edificación, la no previsión de costo alguno en materia de urbanización da lugar a un valor residual positivo del suelo que se considera razonable para el subámbito a resultados del régimen de uso autorizado.

De ello resulta que la actuación resulta viable, independientemente de los recursos necesarios para la ejecución de la nueva edificación. La iniciativa particular que ha propiciado el nuevo planteamiento que se desarrolla en este plan garantiza complementariamente dicha viabilidad.

En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

**Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO"**

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

## **ÍNDICE**

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

**I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

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

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

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

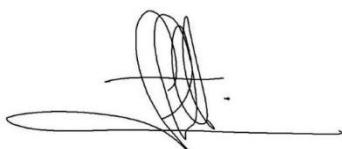
En primer lugar, se aborda la segunda cuestión apuntada.

Así, se advierte que la propuesta consolida precisamente y permite poner en valor y uso la actividad productiva en el municipio, por lo que incide directa y positivamente en el objetivo de procurar la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

Por otra parte, en relación con las actuales obligaciones de mantenimiento del espacio público del suelo urbano las propuestas de la modificación del plan no conllevan el aumento de las dotaciones públicas por lo que se dan las mismas circunstancias que con el planeamiento vigente, ya evaluadas.

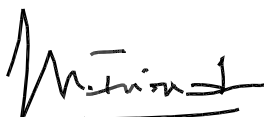
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado





**MODIFICACIÓN**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU**  
**REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"**

Mayo 2025

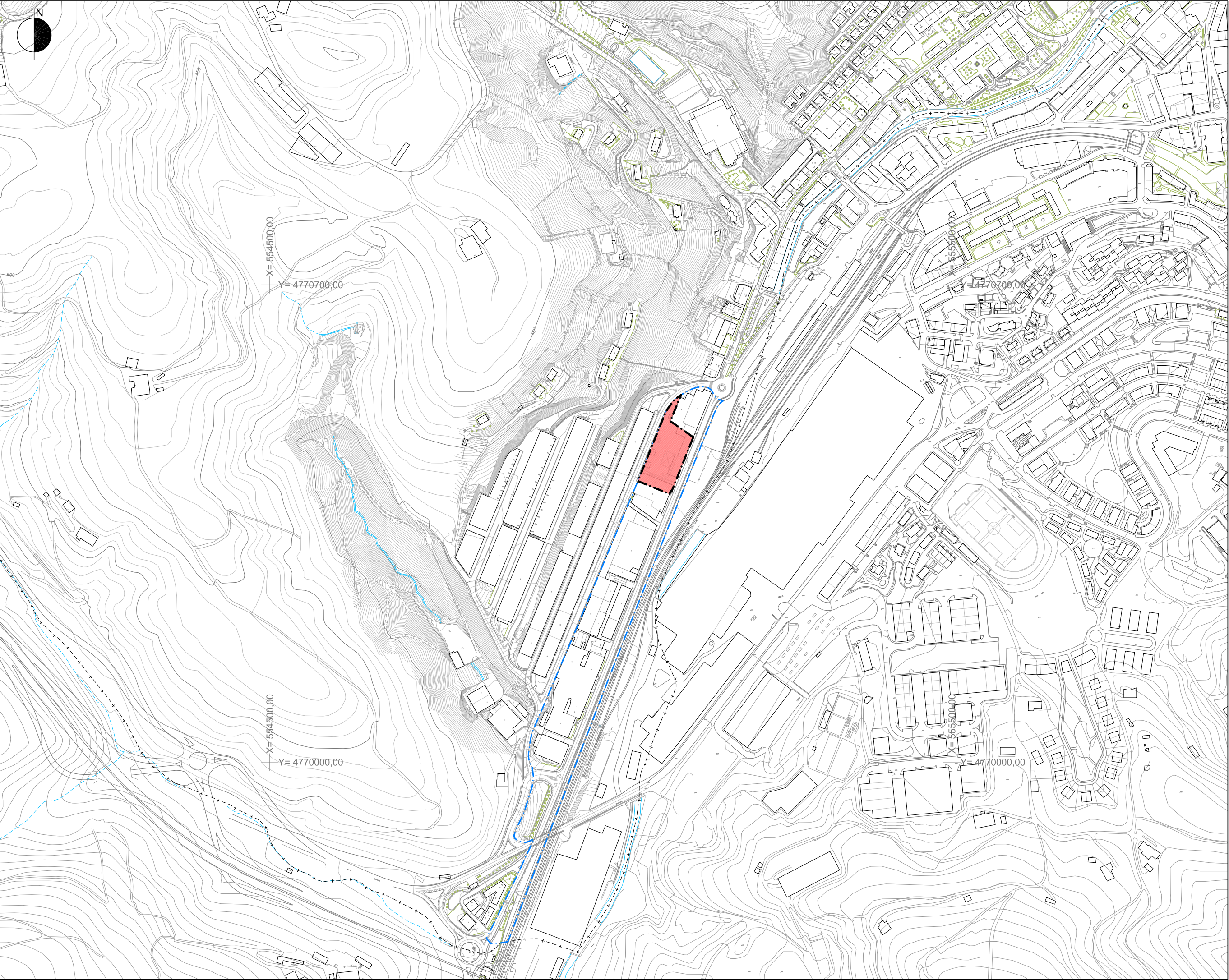
**Documento 5****PLANOS****Planos de Información.****Escala**

I.1. Situación, emplazamiento y delimitación del subámbito.	1:5.000
I.2. Estado actual: Topográfico del subámbito.	1:1.000
I.3. Estado actual: Ortofoto del año 2022.	1:1.000
I.4. Parcelario actual.	1:1.000
I.5. PGOUU vigente: Calificación global y Calificación pormenorizada.	1:3.000

**Planos de ordenación.**






II.1. Clasificación y calificación global del suelo propuestas	1:1.000
II.2. Calificación pormenorizada y condiciones de gestión propuestas.	1:1.000
II.3. Condiciones de edificación. Planta y sección	1:1.000 / 1:500
II.4. Esquemas de infraestructuras de servicios.	
II.4.1. Agua, saneamiento y pluviales.	1:1.000
II.4.2. Energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.	1:1.000
II.5. Zonificación acústica.	1:1.000





<b>"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO URRETXUKO HAP</b> Oren ALDAKETA	<b>MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"</b>
<b>URRETXU</b>	<b>URRETXU</b>
2025eko MAIATZA	MAYO 2025

<u>I.INFORMAZIOA</u>	<u>I. INFORMACIÓN</u>
<b>I.1 PLANO A</b>	<b>PLANO I.1</b>
<b>AZPIEREMUAREN KOKAPENA ETA MUGAKETA</b>	<b>SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO</b>
1/5.000 ESKALA	ESCALA 1/5.000

IDAZLE TALDEA:	REDACTORES:	SUSTATZAILEA:	PROMOTOR:
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto. INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto. MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.	  		
AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUKO UDALA			





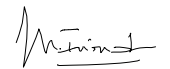






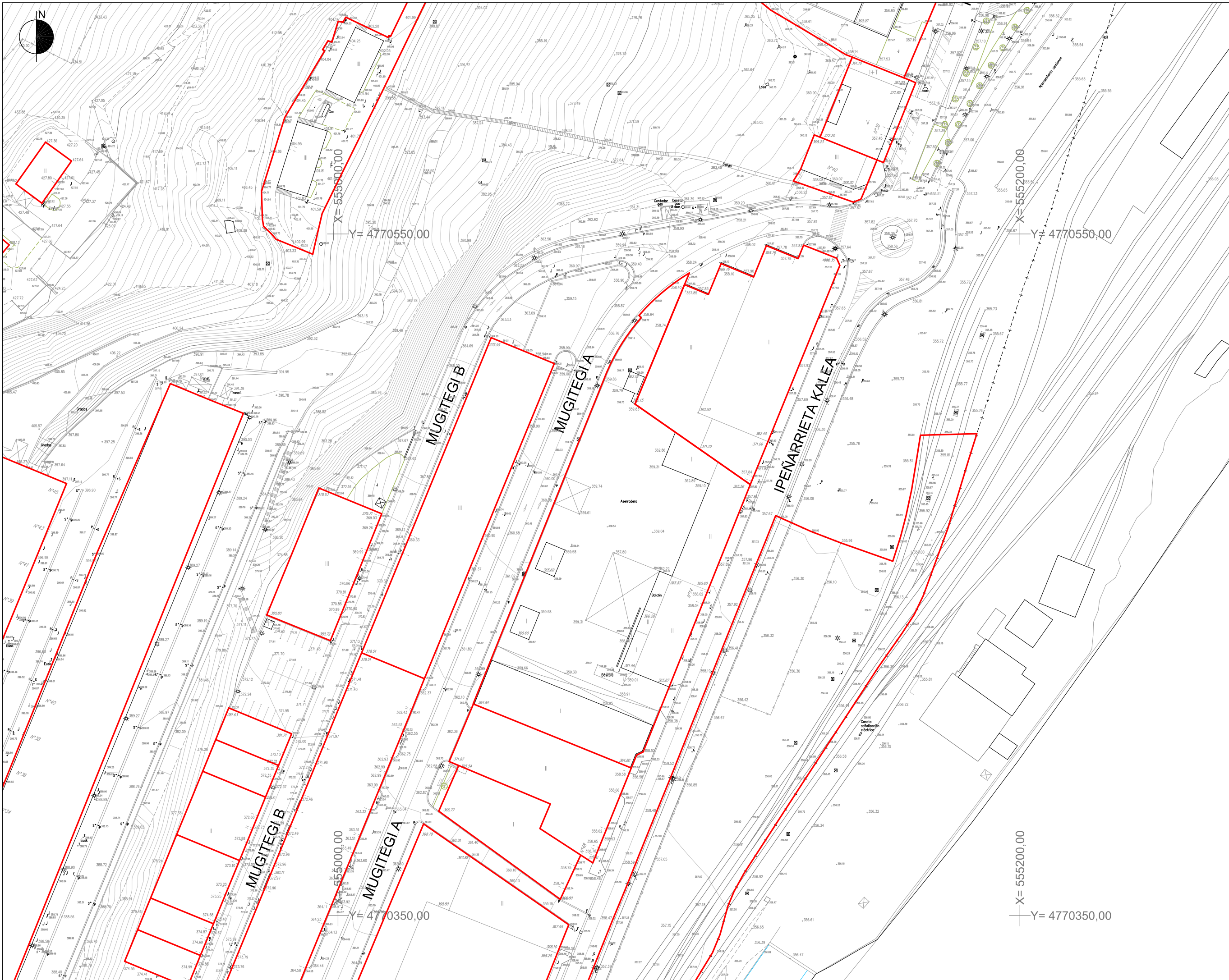


"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO URRETXUKO HAPOrren ALDAKETA	MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"
URRETXU 2025eko MAIATZA	URRETXU MAYO 2025

I. INFORMAZIOA I.3 PLANOA	I. INFORMACIÓN PLANO I.3
EGUNGO EGOERA. ORTOFOTOA (2022)	ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO (2022).
1/1.000 ESKALA	ESCALA 1/1.000

IDAZLE TALDEA:	REDACTORES:	SUSTATZAILEA:	PROMOTOR:
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto. INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto. MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.	  	 Urretxu	 AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUKo UDALA





<b>"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO URRETXUKO HAPOrren ALDAKETA</b>	<b>MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"</b>
<b>URRETXU</b>	<b>URRETXU</b>
2025eko MAIATZA	MAYO 2025

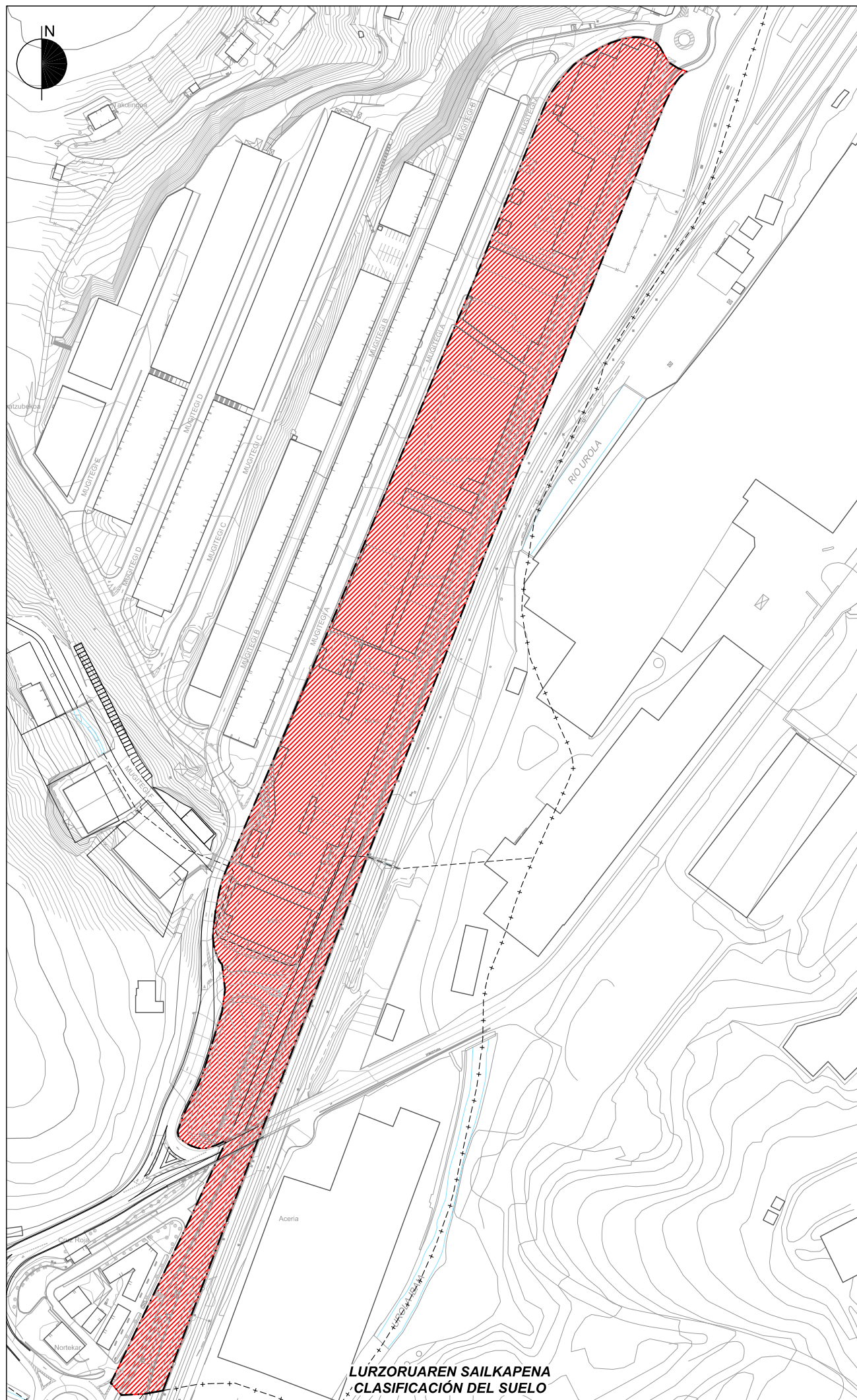
<b>I.INFORMAZIOA</b>	<b>I. INFORMACIÓN</b>
<b>I.4 PLANOA</b>	<b>PLANO I.4</b>
<b>EGUNGO PARTZELARIOA.</b>	<b>PARCELARIO ACTUAL.</b>
1/1,000 ESKALA	ESCALA 1/1,000

IDAZLE TALDEA:	REDACTORES:	SUSTATZAILEA:	PROMOTOR:
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto. INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto. MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.			AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUKO UDALA









**LURZORUAREN SAILKAPENA**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

HIRI LURZORUA  SUELO URBANO

**KALIFIKAZIO GLOBALA**  
**CALIFICACIÓN GLOBAL**

**EKONOMI-JARDUERA KO EREMUA B.**

## B. ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

INDUSTRIA-GUNEA B.1

 B.1 ZONA DE USO INDUSTRIAL

KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUA (S.O.) C.

C. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

**BIDE SAREA E.**

### E. RED VIARIA

BIDE SAREA (S.O.) E.1

E.1 RED VIARIA (S.G.)

BIDEGORRI E.3

### E.3 VIA CILISTA

UBIDEAK ETA BERE ERTZAK (S.O) G.5

**G.5 CAUCES Y MARGENES (S.G.)**

**"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren  
BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO  
URRETXUKO HAPoren ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU  
REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL  
A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"**

**URRETXU**

**URRETXU**

2025eko MAIATZA

MAYO 2025

## II. ANTOLAMENDUKO PLANOAK

## II. PLANOS DE ORDENACIÓN

## II.1 PLANOA

## PLANO II.1

**LURZORUAREN SAILKAPENA  
ETA KALIFIKAZIO GLOBALA**

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN GLOBAL.

1/3.000 ESKALA

ESCALA 1/3.000

**IDAZLE TALDEA:**

**REDACTORES:**

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

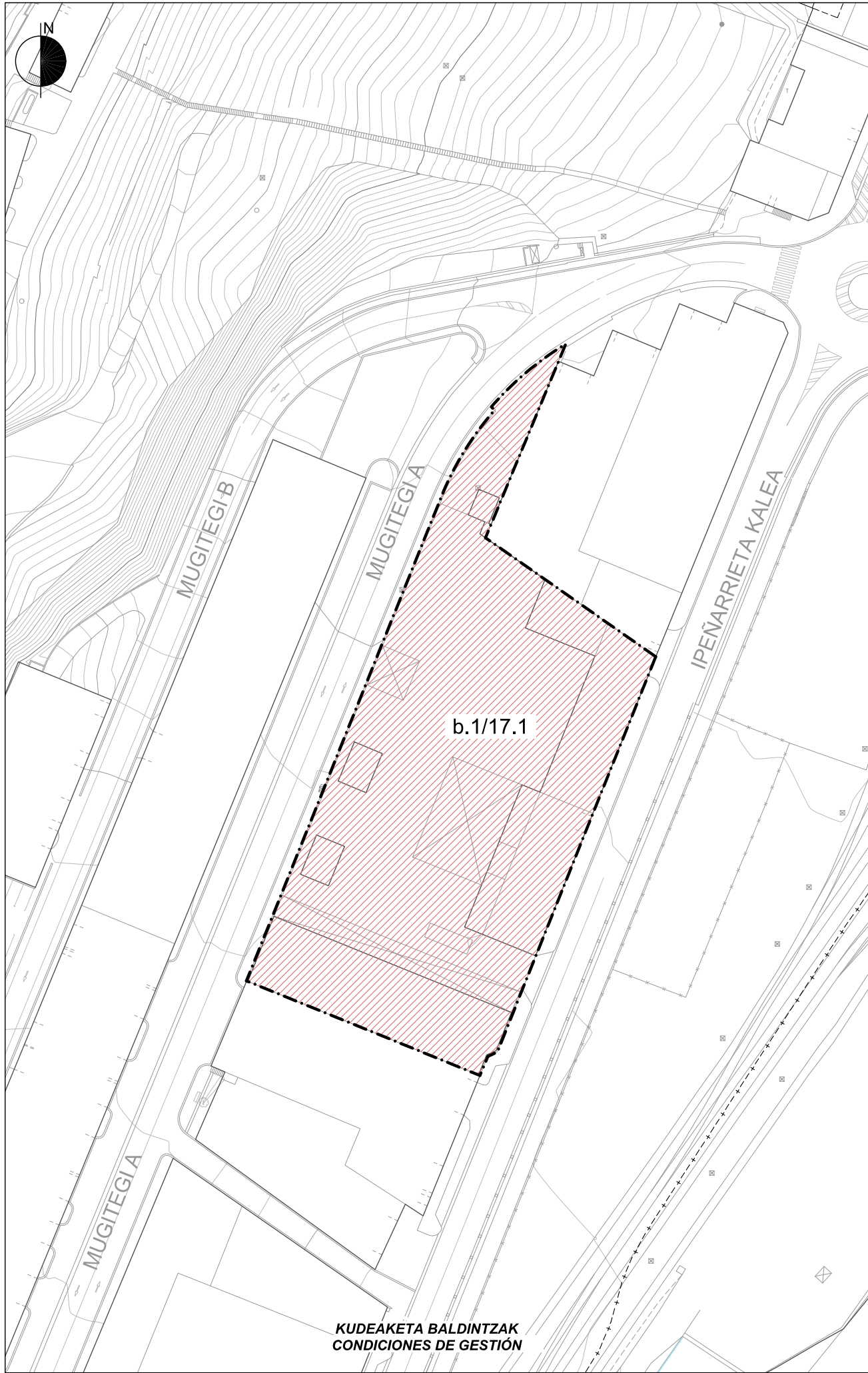
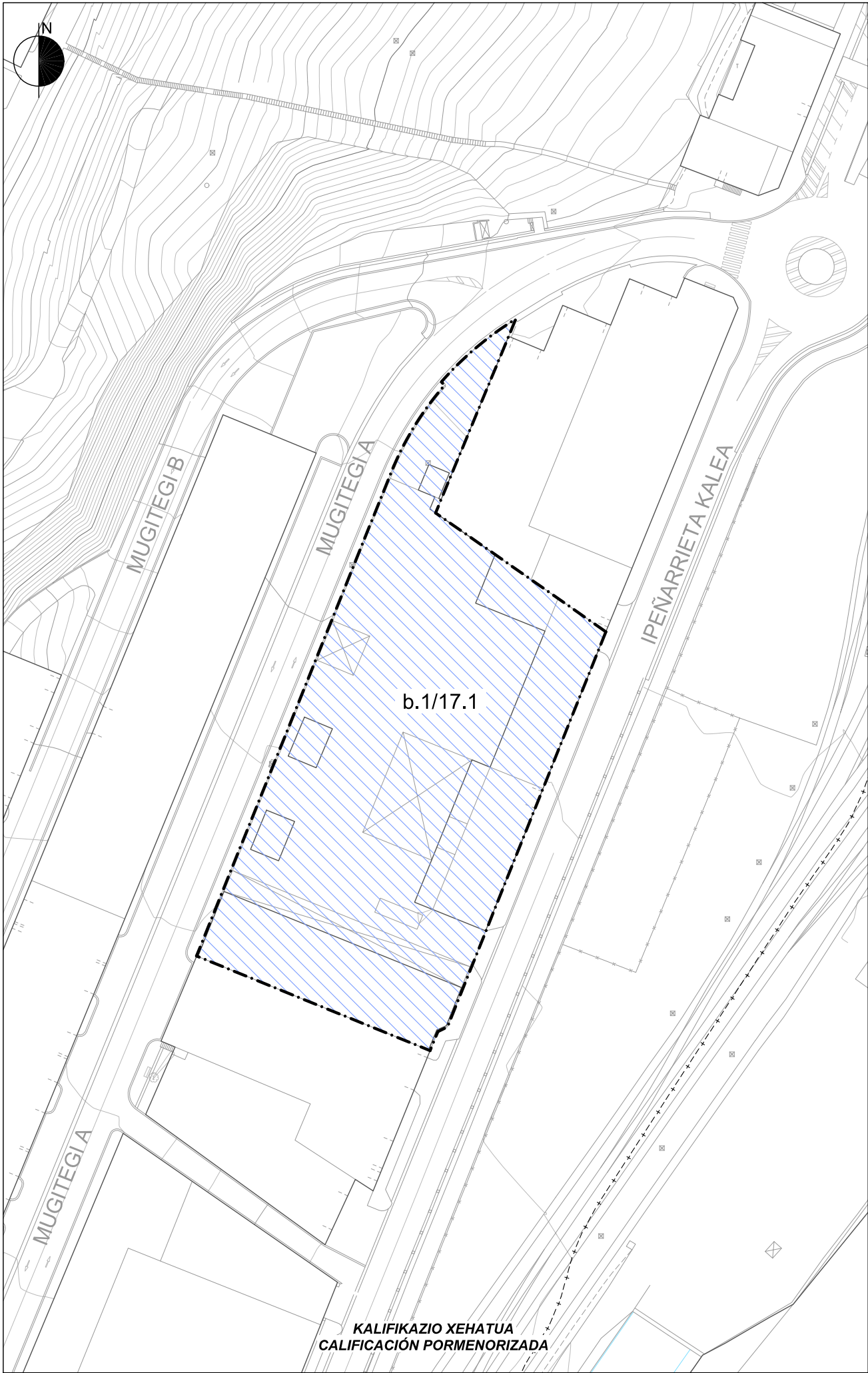
**SUSTATZAILEA:**

PROMOTOR:




AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUKO UDALA





**KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**EKONOMI-JARDUERAKO PARTZELA b.**      **b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**  
INDUSTRI PARTZELA b.1  **b.1 PARCELA INDUSTRIAL**

**KUDEAKETA BALDINTZAK  
CONDICIONES DE GESTIÓN**

"B.J.17.1" BANAKA JARDUKETAKO EREMUA  ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA "A.A.17.1"

**"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren  
BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO  
URRETXUKO HAPoren ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU  
REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL  
A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"**

**URRETXU**

**URRETXU**

2025eko MAIATZA

MAYO 2025

II. ANTOLAMENDUKO PLANOAK

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**II.2 PLANO A**

**PLANO II.2**

**KALIFIKAZIO XEHATUA ETA  
KUDEAKETA BALDINTZAK**

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y  
CONDICIONES DE GESTIÓN PROPUESTAS.**

1/1.000 ESKALA

ESCALA 1/1.000

IDAZLE TALDEA:

REDACTORES:

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
ÍÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.



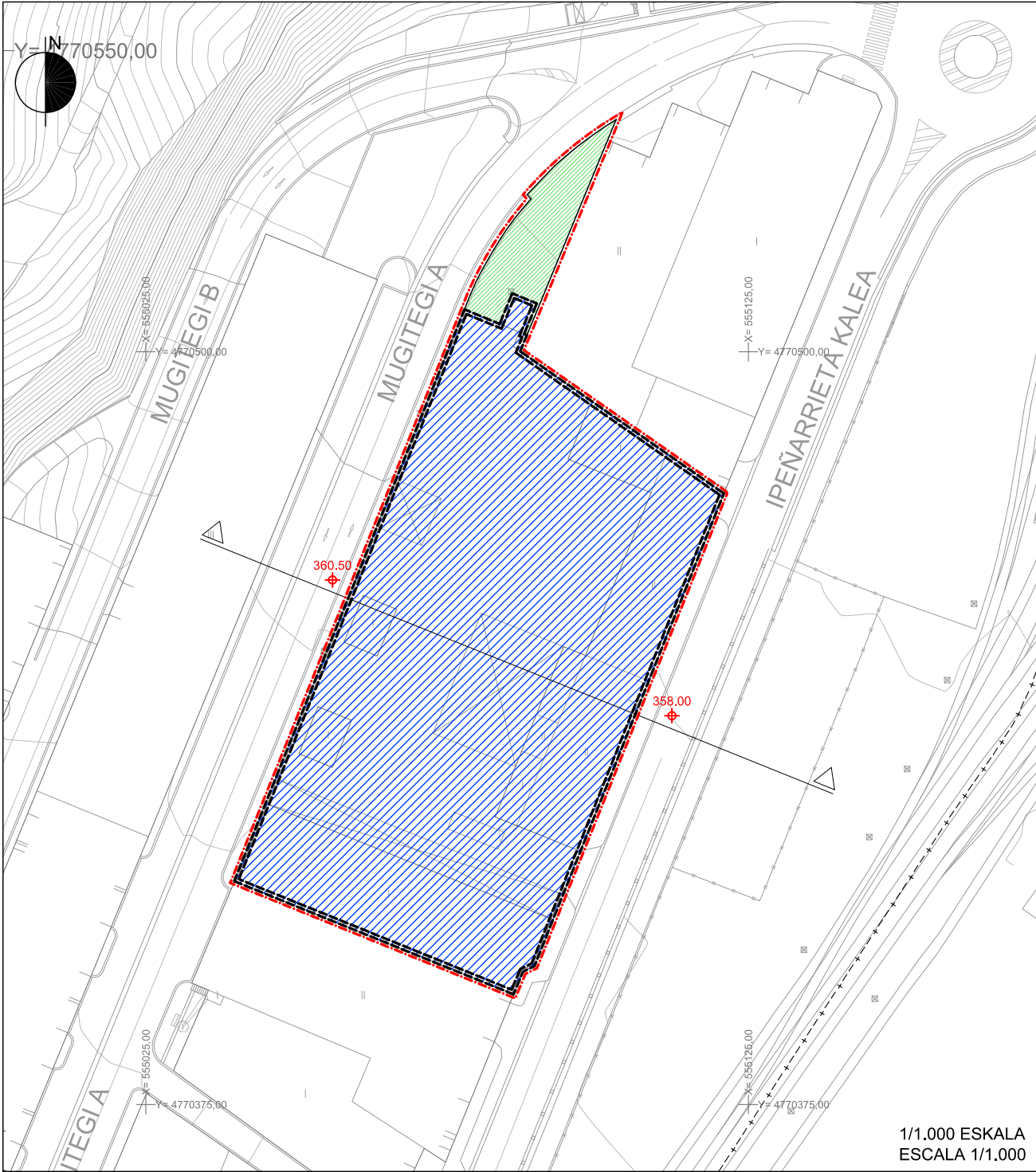
SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:



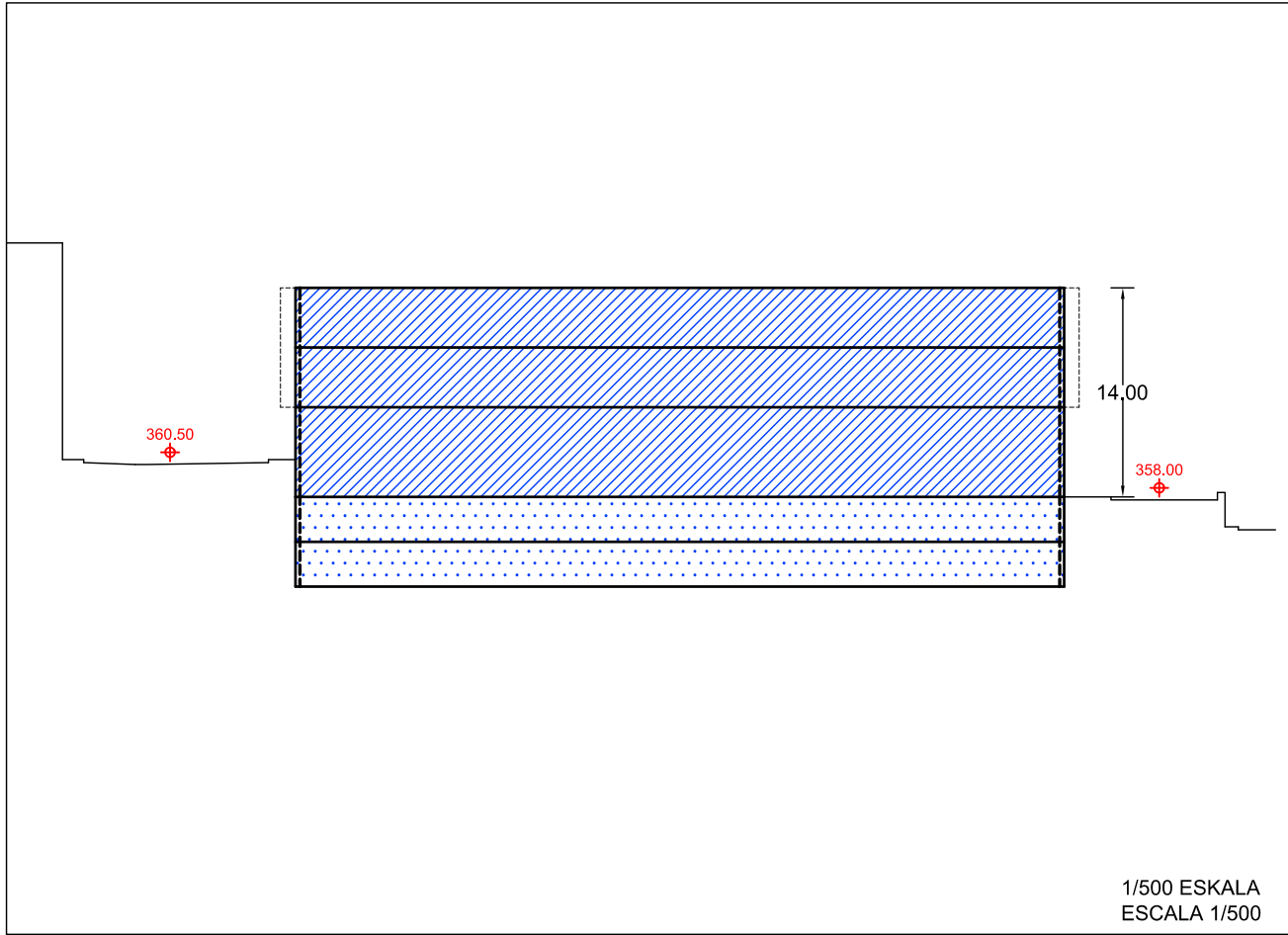
AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUKO UDALA





PLANTA

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		350 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



SEKZIOA / SECCIÓN

"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren  
BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO  
URRETXUKO HAPoren ALDAKETA

URRETXU  
2025eko MAIATZA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU  
REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL  
A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"

URRETXU  
MAYO 2025

II. ANTOLAMENDUKO PLANOAK

**II.3 PLANOA**

**ERAIKITZE BALDINTZAK. PLANTA  
ETA SEKZIOA.**

1/1.000 ESKALA

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**PLANO II.3**

**CONDIÇÕES DE EDIFICACIÓN. PLANTA Y  
SECCIÓN.**

ESCALA 1/1.000

IDAZLE TALDEA:

REDACTORES:

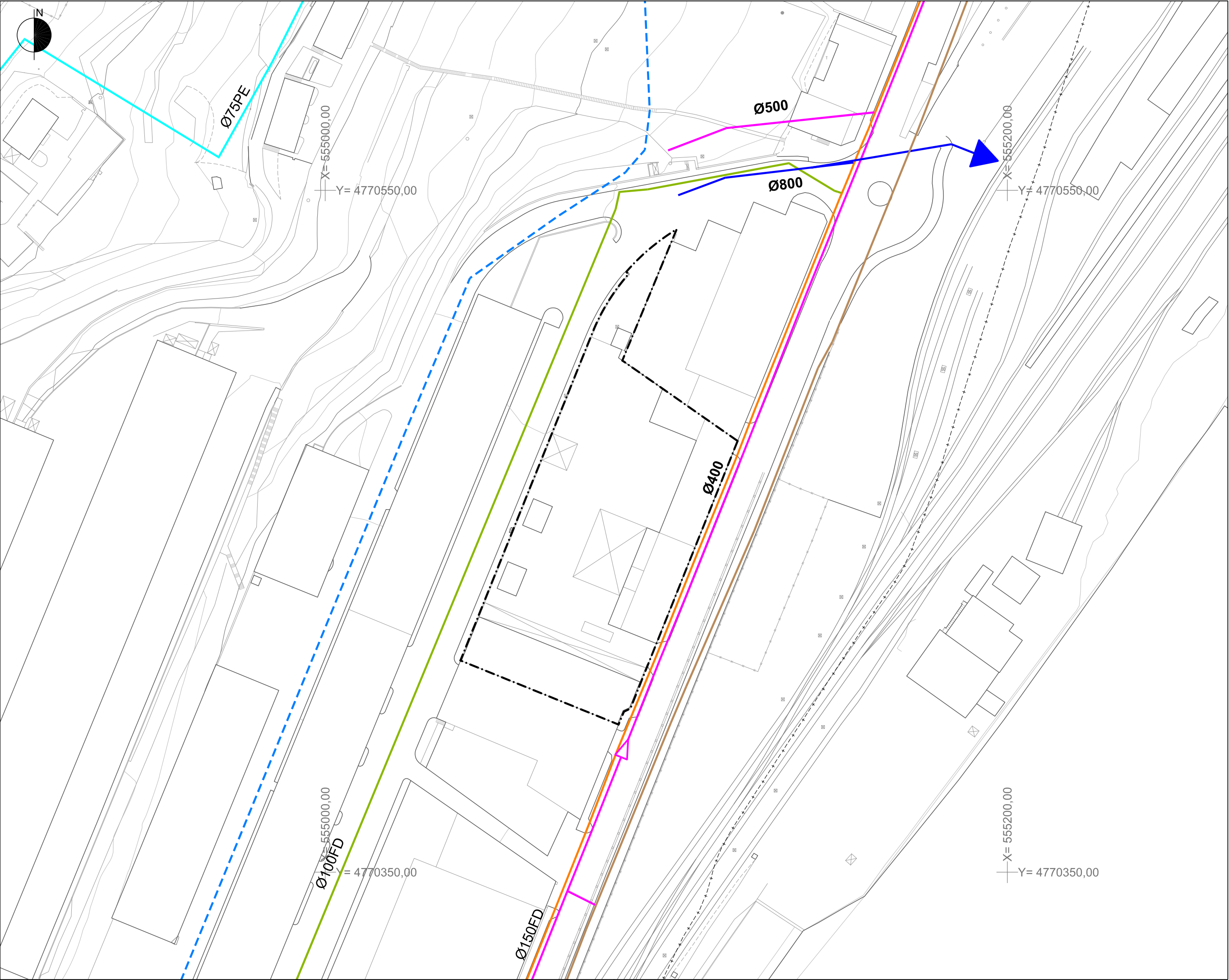
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
ÍÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUko UDALA



- UR HORNIDURAREN SAREA

UR HODIA
- SANEAMENDUAREN SAREA

EURI URAK

UR ZIKINAK

BATERATUTAKO URAK

HODI BILTZAILE
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

TUBERÍA DE AGUA
- RED DE SANEAMIENTO

PLUVIALES

FECALES

UNITARIAS

COLECTOR

"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren  
BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO  
URRETXUKO HAPOrren ALDAKETA

URRETXU  
2025eko MAIATZA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU  
REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL  
A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"

URRETXU  
MAYO 2025

II. ANTOLAMENDUKO PLANOAK

II.4.1 PLANOA

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO II.4.1

ZERBITZUEN AZPIEGITURA ESKEMA.  
UR HORNIDURAREN, SANEAMENDUA SAREA  
ETA EURI URAK.

1/1.000 ESKALA

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS  
SERVICIOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA,  
RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

ESCALA 1/1.000

IDAZLE TALDEA:

REDACTORES:

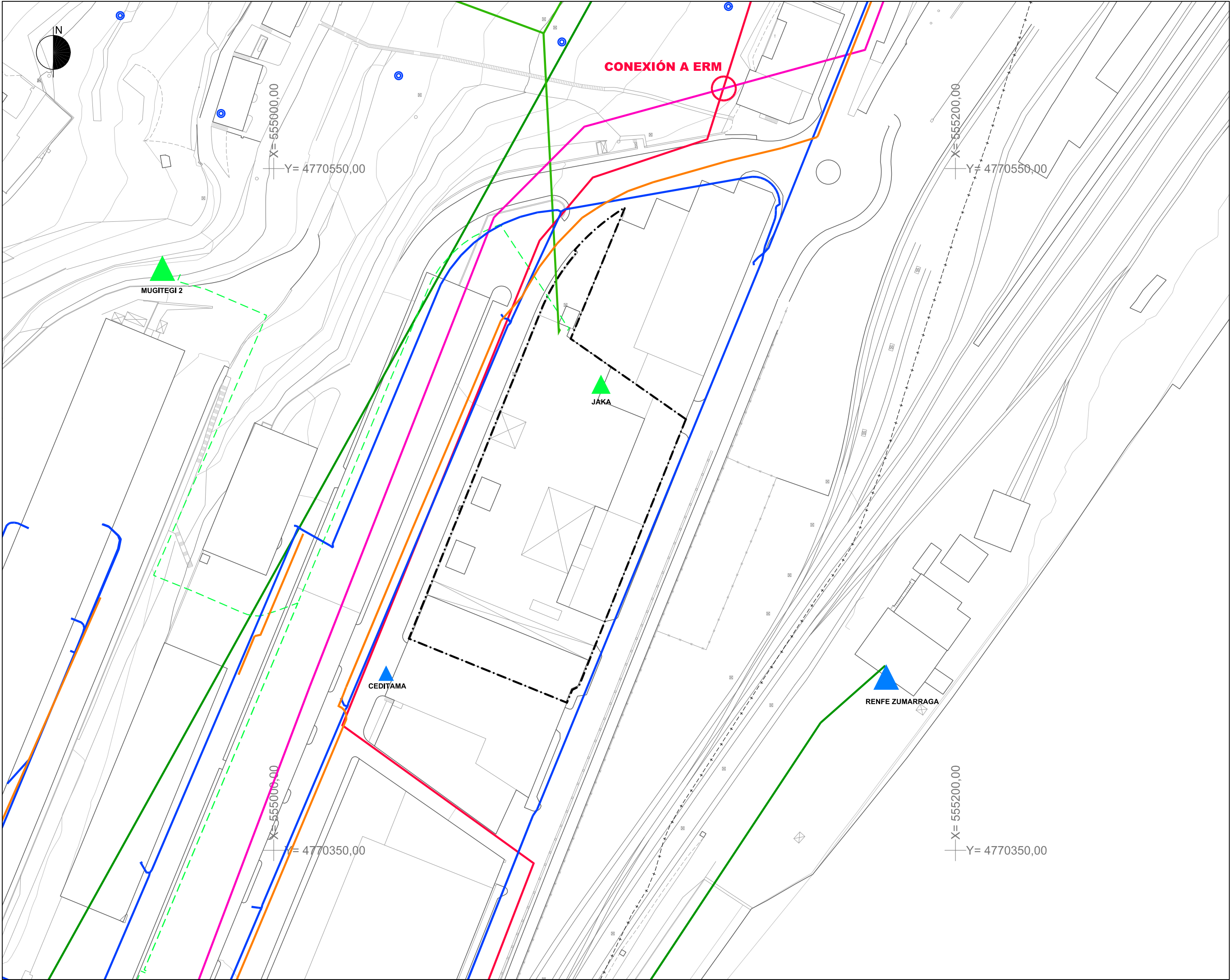
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUko UDALA





- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| ARGI INDARREN SAREA           | RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA  |
| TENSIO ALTUKO LINEA           | ALTA TENSIÓN AÉREA        |
| TENSIO ERDIKO LINEA           | MEDIA TENSIÓN AÉREA       |
| LURAZPIKO TENSIO ERDIKO LINEA | MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA |
| ERALDATZAILEA                 | TRANSFORMADOR             |
| ERALDATZAILEA PRIBATUA        | TRANSFORMADOR PRIVADO     |
| GASAREN SAREA                 | RED DE GAS                |
| PRESIO ALTUA                  | ALTA PRESIÓN              |
| PRESIO BAXUA                  | BAJA PRESIÓN              |
| EUSKALTELAREN SAREA           | RED DE EUSKALTEL          |
| KAPILAR-LINEA                 | LINEA CAPILAR             |
| TELEFONICAREN SAREA           | RED DE TELEFONICA         |
| LINEA                         | LINEA                     |
| ZUTABE                        | POSTE                     |

"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren  
BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO  
URRETXUKO HAPOrren ALDAKETA

URRETXU

2025eko MAIATZA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU  
REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL  
A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"

URRETXU

MAYO 2025

II. ANTOLAMENDUKO PLANOAK

II.4.2 PLANOA

ZERBITZUEN AZPIEGITURA ESKEMA.  
ARGI INDARRA SAREA, GAS HORNIDURAREN  
SAREA ETA TELEKOMUNIKAZIOAK.

1/1.000 ESKALA

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO II.4.2

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS  
SERVICIOS. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA,  
ABASTECIMIENTO DE GAS Y  
TELECOMUNICACIONES.

ESCALA 1/1.000

IDAZLE TALDEA:

REDACTORES:

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
ÍÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

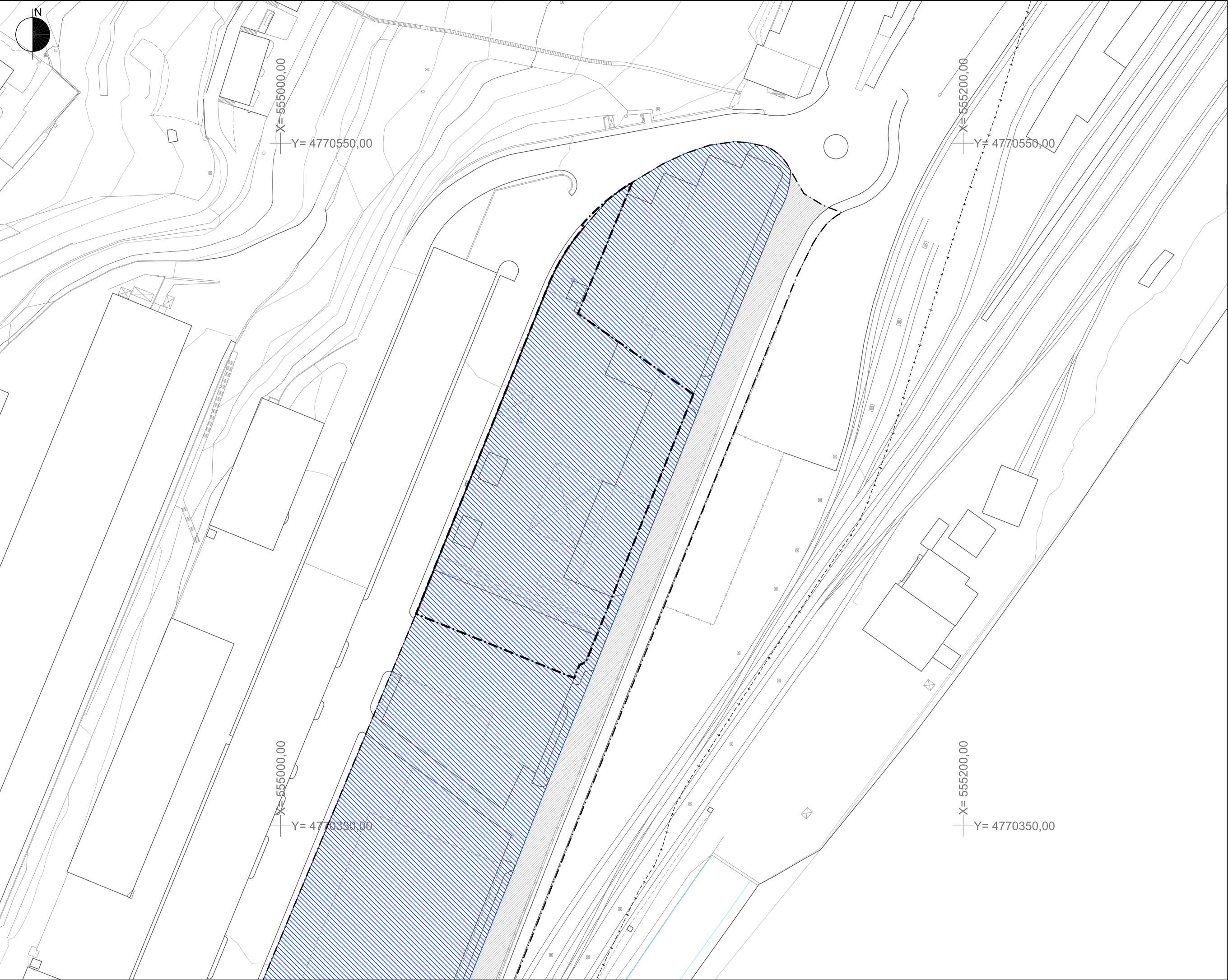
  
  


SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUKO UDALA



INDUSTRIA-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK AREAS ACUSTICAS DE USO INDUSTRIAL  
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (BIDEAK) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (VIARIO)

**"17 HEGO IPEÑARRIETA" H.E.ren BENGOLEA AZPIEREMUARI BURUZKO URRETXUKO HAPOr**  
**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO DE BENGOLEA DEL A.U. "17 HEGO IPEÑARRIETA"**  
**URRETXU**  
2025eko MAIATZA  
**URRETXU**  
MAYO 2025

II. ANTOLAMENDUKO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN  
**II.5 PLANOA** **PLANO II.5**  
**ZONIFIKAZIO AKUSTIKOA** **ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**  
1/1.000 ESKALA ESCALA 1/1.000

IDAZLE TALDEA: REDACTORES:  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

SUSTATZAILEA: PROMOTOR:  
AYUNTAMIENTO DE URRETXU-URRETXUKO UDALA





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

## **INDICE**

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

## I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

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

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el subámbito "17.1 Bengolea" del AU "17 Hego Ipeñarrieta", en los términos y con el alcance indicados en él.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.- Situación actual.

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



El subámbito “17.1 Bengolea” acoge diversos pabellones preexistentes. Linda al sur con el pabellón de la empresa Egumendi, al norte con los pabellones de la empresa Alkorta, al este con la calle Ipeñarrieta y al oeste con la calle Mugitegi A. Estas dos calles a las que da frente la parcela discurren sensiblemente paralelas a distinto nivel, la primera a una cota de entre 358 y 358,5 m., prácticamente horizontal, la segunda a una cota de entre 358,50 y 362 m., en suave pendiente. Resulta en consecuencia un desnivel transversal medio de la parcela entre ambas calles de entre 2 y 2,5 m. Su superficie es la ya señalada de 5.258 m<sup>2</sup>.

Se trata de un lugar antropizado, insertado en la trama urbana municipal, en el que el PGOUU proyecta su regeneración urbana. Se localiza en el ámbito “A.U. 17 Hego Ipeñarrieta” delimitado por el PGOUU que define sus condiciones de clasificación y calificación global y pormenorizada del suelo, así como su edificabilidad.

## 2.- Régimen urbanístico vigente.

El PGOUU es el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural, pormenorizado y de edificación en el subámbito objeto de la Modificación que se plantea. Así, se trata de una actuación en suelo clasificado en la actualidad como urbano. Por otra parte, se trata de un suelo calificado globalmente de forma predominante como destino a actividades económicas, en el que están asimismo definidas la ordenación pormenorizada y las condiciones de edificación.

La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante es la preexistente que se ha estimado en este documento en 2.882 m<sup>2</sup>(t).

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

La iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, así como, seguidamente, a la iniciación y la formulación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana por resolución de alcaldía de 16 de abril de 2025.

Tiene por objeto eliminar las restricciones impuestas por el Plan General en el subámbito al uso comercial-terciario a fin de hacer posible una unidad o centro de alimentación en la parcela de Bengolea y propiciar con ello la intervención en el lugar y que se dé continuidad al proceso de regeneración urbana en marcha.

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

La alteración más relevante de la ordenación urbanística vigente derivada del plan es la modificación del régimen de uso apuntada.

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

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

- \* La suspensión de la ordenación vigente en el ámbito objeto de la misma (plano I.2).

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

## VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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

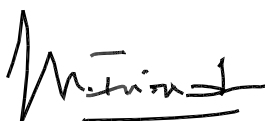
En Donostia/San Sebastián, mayo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia  
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas  
Doctor Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz  
Abogado

