

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

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN
DEL PLAN GENERAL**

(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)

Setiembre 2024

ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Ámbito afectado.
- III.- Situación actual del subámbito "11.1 Gainzuri-Convento".
- IV.- Marco general de elaboración de la Modificación del Plan General. Régimen urbanístico vigente.
- V.- Justificación de la formulación de la Modificación del Plan General. Objetivos y criterios generales de intervención.
- VI.- Alternativas de ordenación planteadas, Selección de la adecuada.
- VII.- Propuestas de ordenación urbanística planteadas.
- VIII.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística planteada.
- IX.- Planos.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

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

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

En este momento, la conveniencia de proceder a su determinación en las debidas condiciones de viabilidad y sostenibilidad justifica la modificación del régimen urbanístico vigente. Para ello, el Ayuntamiento de Urretxu ha estimado necesaria la Modificación puntual del citado Plan, dando respuesta a los criterios y objetivos expuestos en el epígrafe V.

A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 21/2013, de evaluación ambiental; Ley 10/2021, de Administración Ambiental de Euskadi; Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas; Decreto 46/2020, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística; etc.), ese Plan ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

En concreto, en atención a las previsiones establecidas en esas disposiciones (artículo "6.2" de la Ley 21/2013; artículos "36.2", etc. del Decreto 46/2020), etc.) y a las razones expuestas en el Documento Ambiental Estratégico con el que se complementa este, procede su sujeción a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Elaborado en ese contexto, a iniciativa del Ayuntamiento de Urretxu, este documento conforma el borrador de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana que acompaña a la solicitud de inicio de la referida evaluación ambiental (art. "29.1" de la Ley 21/2013), y su objetivo es el de exponer las propuestas de ordenación urbanística planteadas en el ámbito afectado.

II.- ÁMBITO AFECTADO.

El subámbito "11.1. Gainzuri-Convento" es el ámbito objeto de la Modificación del PGOU planteada. Sus linderos son los siguientes: Sur, con la calle Labeaga; Norte, con la calle Sorginzulo; Este, con el colegio de Gainzuri; Oeste, con diversas parcelas residenciales consolidadas

Su emplazamiento y delimitación son los reflejados en los planos de este documento, así como en el siguiente gráfico.



Gráfico 1. Situación y delimitación del subámbito.

Su superficie es de 6.389 m².

III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL SUBÁMBITO "11.1. GAINZURI-CONVENTO".

El subámbito "11.1 Gainzuri-Convento" está situado en la trama urbana de Urretxu y cuenta, dentro de ella, con una localización central.

Su situación actual es la reflejada tanto en los planos de este documento como en la siguiente imagen.



Imagen 1. Situación actual del subámbito. Ortofoto 2022

Tal como se detecta en esa imagen, el subámbito cuenta con la presencia de diversas edificaciones, incluidos el Convento, la villa y otros edificios auxiliares.

El desnivel entre los puntos más alto (calle Sorginzulo) y más bajo (calle Labeaga) es de unos 23 metros.

Está situado en el ámbito "11. Gainzuri-Mundo Mejor" delimitado en el vigente PGOU-Urretxu que, en su totalidad, está integrado en la trama urbana del municipio y antropizado.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

1.- Marco general-legal de elaboración de la Modificación del Plan General.

La elaboración de este Plan se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo, y, en particular, en los siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
 - Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.
 - Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo; Ley 18/2023, de 21 de diciembre; etc.
 - Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
 - Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.
 - 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.

- * Disposiciones vigentes en otras materias:
 - Disposiciones vigentes en materia de conservación del patrimonio natural: Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.

- Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - . Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica y el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - . Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - . Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - . Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- 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).
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007). La primera de esas Leyes ha sido modificada mediante la Ley 2/2012 y la Ley 1/2022.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Disposiciones vigentes en materia de agua:
 - . Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
 - . Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
 - . Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y disposiciones convalidadas por ella o promovidas en su desarrollo.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Disposiciones vigentes en materia de turismo: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

- 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 modificación de la anterior.
- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública (Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, etc.).
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluido el Código Técnico de Edificación.

2.- Régimen urbanístico vigente.

El régimen urbanístico vigente en el subámbito "11.1. Gainzuri-Convento es el establecido en el citado POU-Urretxu. Responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

- * Forma parte del ámbito urbanístico "11. Gainzuri-Mundo Mejor".
- * Clasificación y categorización urbanística de los terrenos: suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.
- * Calificación urbanística:
 - A los efectos de su calificación global, los terrenos del subámbito se incluyen, en su totalidad, en la zona global "A.2. Residencial de Edificación Abierta" (.
 - A los efectos de su calificación pormenorizada, los terrenos del subámbito se incluyen, en su totalidad, en las subzonas pormenorizadas siguientes: "a.2. Parcela residencial de edificación abierta"; "c. Parcela de equipamiento comunitario"; "d. Espacio libre local"; "e.1. Red viaria".

Esas previsiones se reflejan en el plano "4. Calificación global y pormenorizada vigentes (PGOU-2021)" de este documento.

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:
 - . Edificabilidad urbanística residencial:
 - * Sujeta al régimen de la vivienda protegida (protección social y tasada): 2.430 m²(t).
 - * Sujeta al régimen de promoción libre: 4.000 m²(t).
 - * Total: 6.430 m²(t).
 - . Edificabilidad urbanística destinada a otros usos autorizados (terciarios, incluidos portales y elementos comunes): 1.070 m²(t).
 - . Total: 7.500 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en el PGOU.

A su vez, los parámetros edificatorios vigentes son los establecidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento mediante acuerdo de 21-7-2022. Son los reflejados en plano "5.1.2" de este documento.

Además, a los efectos de la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el subámbito se han promovido y aprobado los documentos siguientes:

- * Convenio de Concertación (AD: 16-9-2022).
- * Programa de Actuación Urbanizadora (AD: 14-10-2022).
- * Proyecto de Reparcelación (AD: 20-1-2023).
- * Proyecto de Urbanización (AD: 26-5-2023).

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.

1.- Justificación de la formulación de la Modificación del PGOU.

Conforme a lo expuesto, desde la aprobación del vigente PGOU el año 2021 se han acometido diversas actuaciones que han tenido como fin la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento". La elaboración y aprobación de los documentos urbanísticos mencionados en la parte final del epígrafe IV es una muestra de ello.

En todo caso, en los últimos años se han producido asimismo una serie de acontecimientos que han supuesto un importante incremento de los costes de ejecución de las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones. Su incidencia, también en el citado subámbito, cuestiona la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto en él.

En esas circunstancias, el interés público del desarrollo urbanístico del subámbito justifica el reajuste de su régimen urbanístico en los términos necesarios para garantizar su viabilidad y ejecución.

2.- Objetivos y criterios generales de intervención.

La consecución del objetivo de garantizar la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito justifica el incremento de la edificabilidad urbanística prevista en él de manera acorde con los criterios siguientes:

- * Por un lado, garantizar la viabilidad económica del citado desarrollo.
- * Por otro, justificar su sostenibilidad y encaje en el contexto general de los condicionantes urbanísticos y ambientales del subámbito y del entorno de ubicación de este.

VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe V justifica la determinación y valoración, entre otras, de las siguientes alternativas de ordenación:

1.- Alternativa 0: mantenimiento del régimen urbanístico vigente.

Implica el mantenimiento del régimen urbanístico vigente en el subámbito en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, expuestos de manera sintetizada en el epígrafe IV (apartado 2). Su contenido se refleja en los planos "5.1.1" y "5.1.2" de este documento, así como en los siguientes gráficos.



Gráfico 2. Alternativa 1. Ordenación en planta.

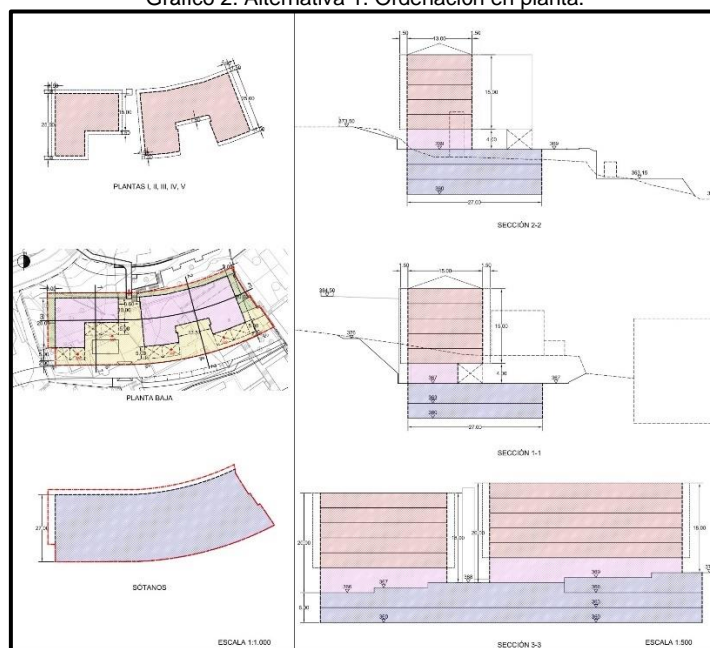


Gráfico 3. Alternativa 1. Condiciones de edificación.

2.- Alternativa 1: reajuste del régimen urbanístico vigente e incremento de la edificabilidad

Supone el reajuste del régimen urbanístico vigente en lo referente, entre otros, a los tres extremos siguientes.

Por un lado, el incremento de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en 600 m²(t).

Por otro, la eliminación del desarrollo terciario previsto y su destino en parte a usos residenciales [400 m²(t)] y el resto a usos auxiliares [670 m²(t) a cuartos de bicicletas, vehículos de bebés, instalaciones...), con el consiguiente destino de la planta baja de las edificaciones proyectadas a esos usos.

Por último, el incremento de la edificabilidad urbanística residencial en 1.000 m²(t).

Ese reajuste implica la ordenación de un total aproximado de 75 viviendas, incrementando en 10 las 65 previstas en la actualidad.

Su contenido se refleja en los planos "5.2.1" y "5.2.2" de este documento, así como en los siguientes gráficos.



Gráfico 4. Alternativa 2. Ordenación en planta.

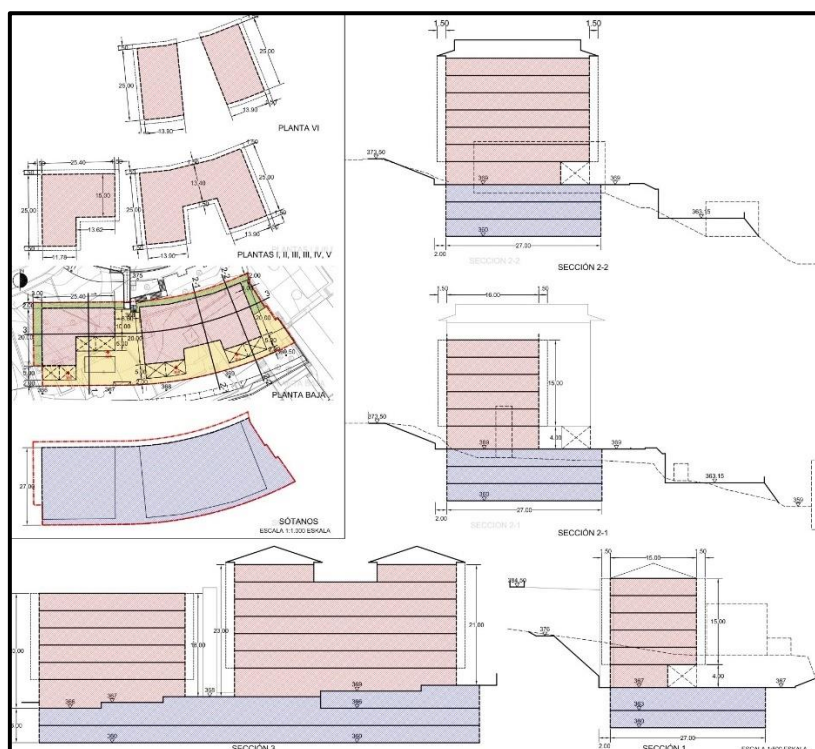


Gráfico 5. Alternativa 2. Condiciones de edificación.

3.- Selección de la alternativa adecuada.

La valoración y selección de la alternativa adecuada en el contexto de los objetivos y criterios generales de intervención expuestos en el epígrafe V justifica, entre otras, las consideraciones siguientes.

- * La alternativa 0 supone el mantenimiento de la situación actual a todos los efectos, incluida su inviabilidad.
- * La alternativa 1 supone el reajuste del régimen urbanístico vigente en términos que, complementariamente:
 - Implican un incremento limitado y razonable de la edificabilidad prevista, acorde con los condicionantes urbanísticos y ambientales del entorno afectado.
 - Garantizan la viabilidad del desarrollo urbanístico del subámbito.

Las razones expuestas dan pie a concluir que la alternativa 1 es acorde con los objetivos y criterios de intervención expuestos en el epígrafe V. Y no así la alternativa 0.

Eso justifica la selección de la alternativa 1 como adecuada para la consecución de los objetivos planteados.

VII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe V, así como a las alternativas de ordenación determinadas y analizadas en el epígrafe VI, se plantean las siguientes propuestas de ordenación (acordes con las de la alternativa 1 de ordenación):

- 1.- Consolidación de las previsiones reguladoras de la calificación urbanística (global y pormenorizada), de la clasificación y categorización urbanística de los terrenos y de las condiciones de ejecución establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de las salvedades puntuales que se mencionan a continuación.
- 2.- Algunas de esas salvedades puntuales son, en concreto, las siguientes:
 - * Reajuste puntual de las previsiones de ordenación de las dotaciones públicas: viario, equipamiento, etc.
 - * Incremento de la edificabilidad urbanística residencial prevista en el planeamiento vigente en los siguientes términos:
 - Edificabilidad destinada a vivienda protegida - social: 200 m²(t).
 - Edificabilidad destinada a vivienda protegida - tasada: 200 m²(t).
 - Edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre: 600 m²(t).
 - * Régimen de uso de la edificabilidad urbanística total prevista sobre rasante:
 - Edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección social: 1.415 m²(t).
 - Edificabilidad residencial destinada a vivienda tasada: 1.415 m²(t).
 - Edificabilidad residencial destinada a vivienda de promoción libre: 4.600 m²(t).
 - Edificabilidad residencial total: 7.430 m²(t).
 - Edificabilidad destinada a usos auxiliares (de los residenciales): 670 m²(t).
 - Edificabilidad urbanística sobre rasante total: 8.100 m²(t).
 - * Reajuste de los parámetros edificatorios en los términos reflejados en el plano "5.2.2" de este documento.

Supone, entre otros extremos, la ordenación de una planta de ático no prevista en el planeamiento urbanístico vigente, además de modificaciones puntuales y limitadas en las alineaciones reguladoras de la ocupación en planta, etc.

VIII.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

Se consolidan las previsiones de ejecución urbanística planteadas en el planeamiento vigente, incluidas las siguientes:

- 1.- Ejecución del desarrollo urbanístico previsto de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones integradas.

2.- Formulación, tramitación y aprobación de los documentos siguientes:

- A.- Programa de Actuación Integrada.
- B.- Proyecto de Reparcelación referido a la unidad de ejecución delimitada.
- C.- Proyecto de Urbanización referido a la citada unidad de ejecución.

Todos esos documentos podrán ser nuevos y/o resultantes de la modificación de los vigentes.

IX.- PLANOS.

Se incluyen en este documento los siguientes planos:

- 1.- Situación del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento".
- 2.- Delimitación y situación actual. Topográfico
- 3.- Delimitación y situación actual. Ortofoto (2022).
- 4.- Calificación global y pormenorizada vigentes (PGOU-2021)
- 5.- Alternativas de ordenación del subámbito "11.1. Gainzuri-Convento".
 - 1.- Alternativa 0.
 - 1.- Ordenación urbanística en planta vigente.
 - 2.- Condiciones de edificación vigentes (Estudio de Detalle. AD: 21-7-2022).
 - 2.- Alternativa 1.
 - 1.- Ordenación urbanística en planta propuesta.
 - 2.- Condiciones de edificación propuestas.

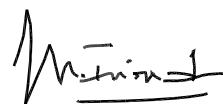
Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.



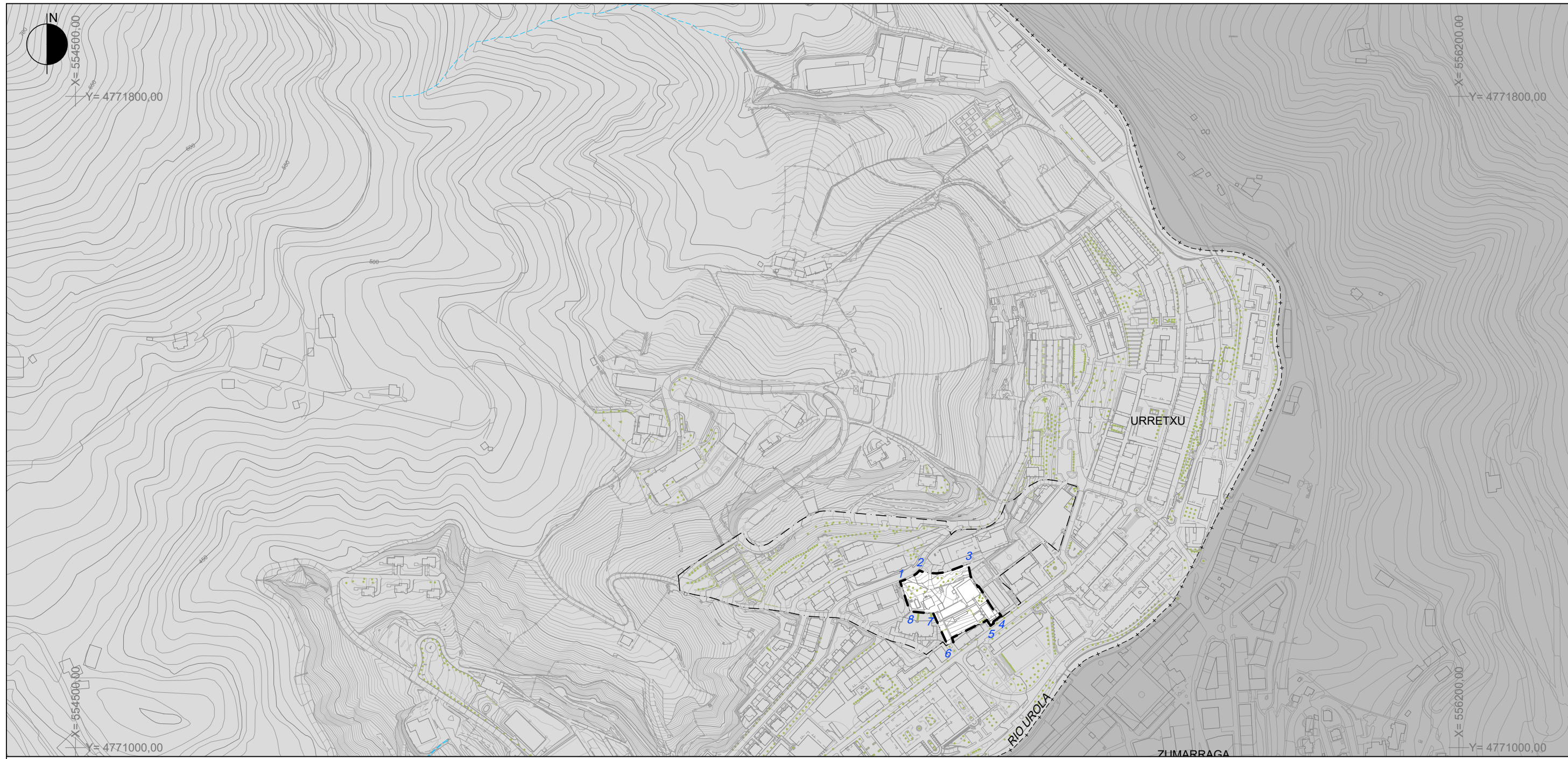
Santiago Peñalba
arquitecto



Iñigo Peñalba
arquitecto



Mikel Iriondo
abogado



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

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

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

URRETXUKO HAPORen ALDAKETA
"11.1 GAINZURI-KOMENTUA" AZPIEREMUARI DAGOKIONA
 ZIRRIBORROA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"
 BORRADOR

2024ko IRAILA SETIEMBRE 2024

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

[Signatures]

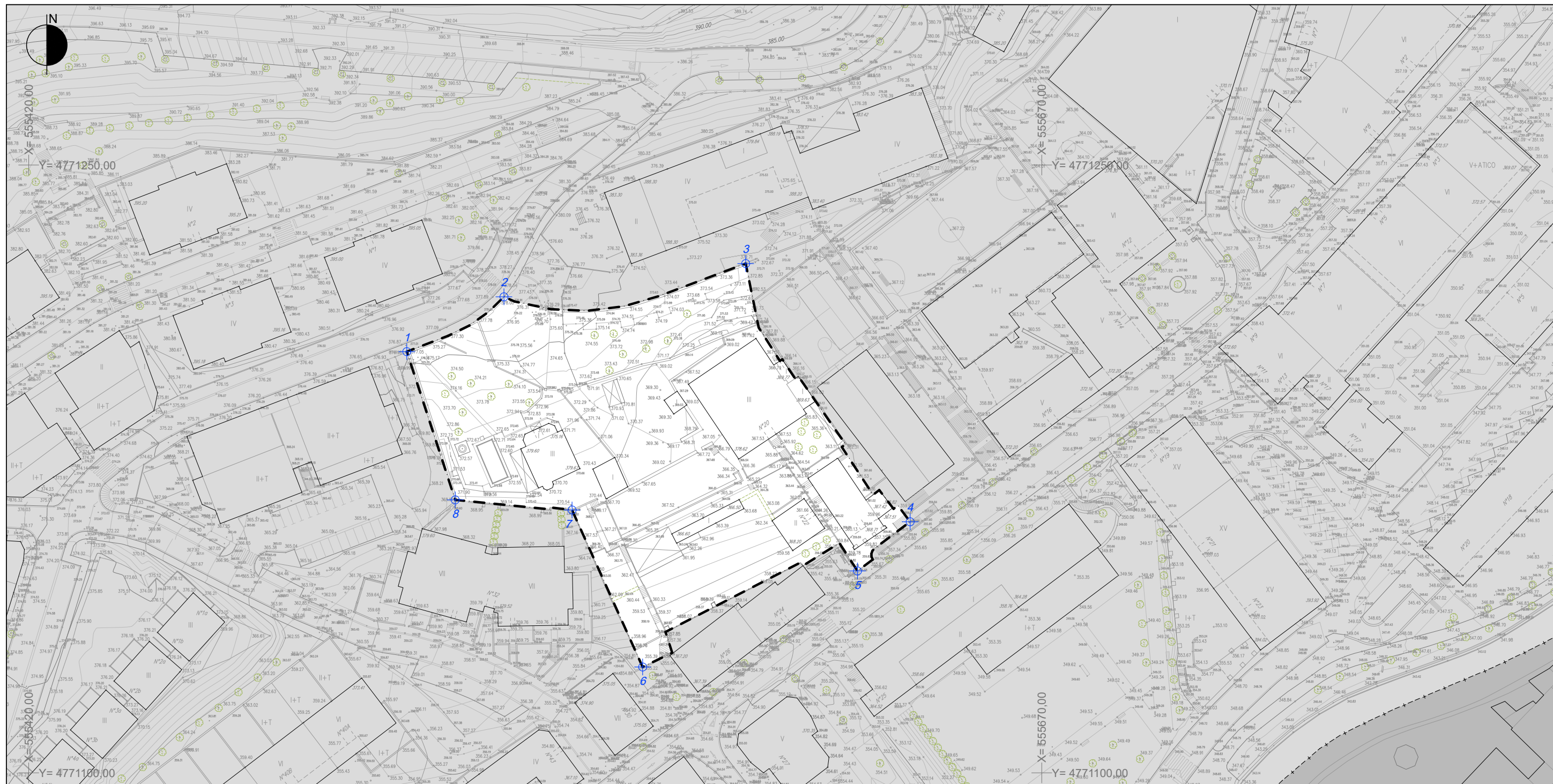
SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO Abogado.

U
 Urretxu
 AYUNTAMIENTO DE URRETXU
 URRETXUko UDALA

1 PLANOA PLANO 1

"11.1 GAINZURI-KOMENTUA" AZPIEREMUAREN EGOERA SITUACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1. GAINZURI-CONVENTO"

ESCALA: 1:5.000 ESCALA: 1:5.000



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

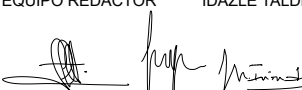
PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

URRETZUKO HAPORen ALDAKETA
"11.1 GAINZURI-KOMENTUA"
AZPIEREMUARI DAGOKIONA
ZIRRIBORROA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETZU
REFERIDA AL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"
BORRADOR

2024ko IRAILA SETIEMBRE 2024

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA


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

SUSTATZAILEA PROMOTOR


 Urretxu
 AYUNTAMIENTO DE URRETZU
 URRETZUKO UDALA

2 PLANOA PLANO 2

MUGAKETA ETA EGUNGO EGOERA. **DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL.**
TOPOGRAFIKOA. **TOPOGRÁFICO**

ESCALA: 1:1.000 ESCALA: 1:1.000



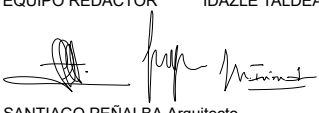
"11.1 GAINZURI-KOMENTUA" AZPIESPARRUAREN MUGAKETA DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO"

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

URRETXUKO HAPORen ALDAKETA
"11.1 GAINZURI-KOMENTUA" AZPIEREMUARI DAGOKIONA ZIRRIBORROA
 2024ko IRAILA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE URRETXU REFERIDA AL SUBÁMBITO "11.1 GAINZURI-CONVENTO" BORRADOR
 SETIEMBRE 2024

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA



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

SUSTATZAILEA PROMOTOR



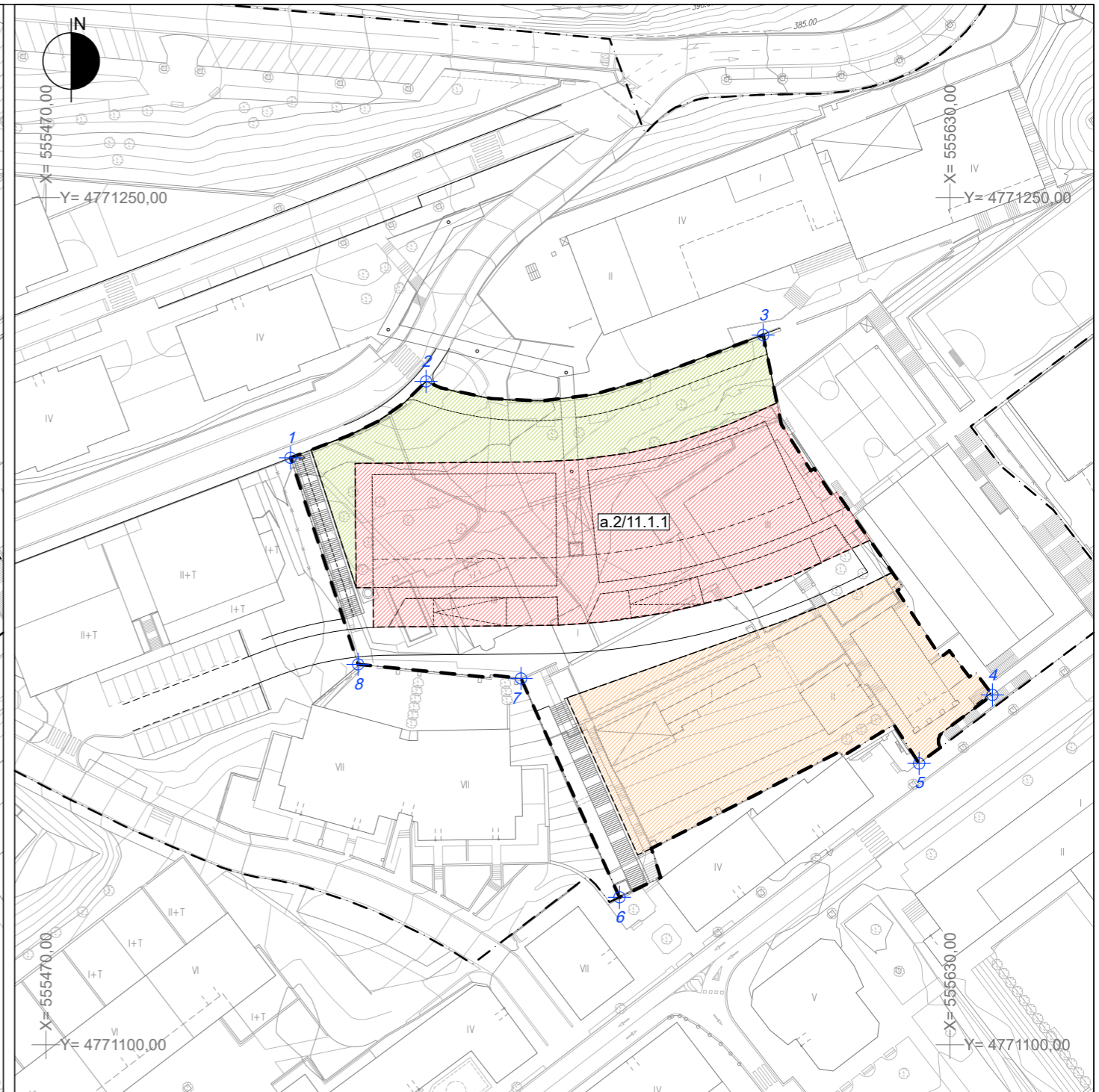
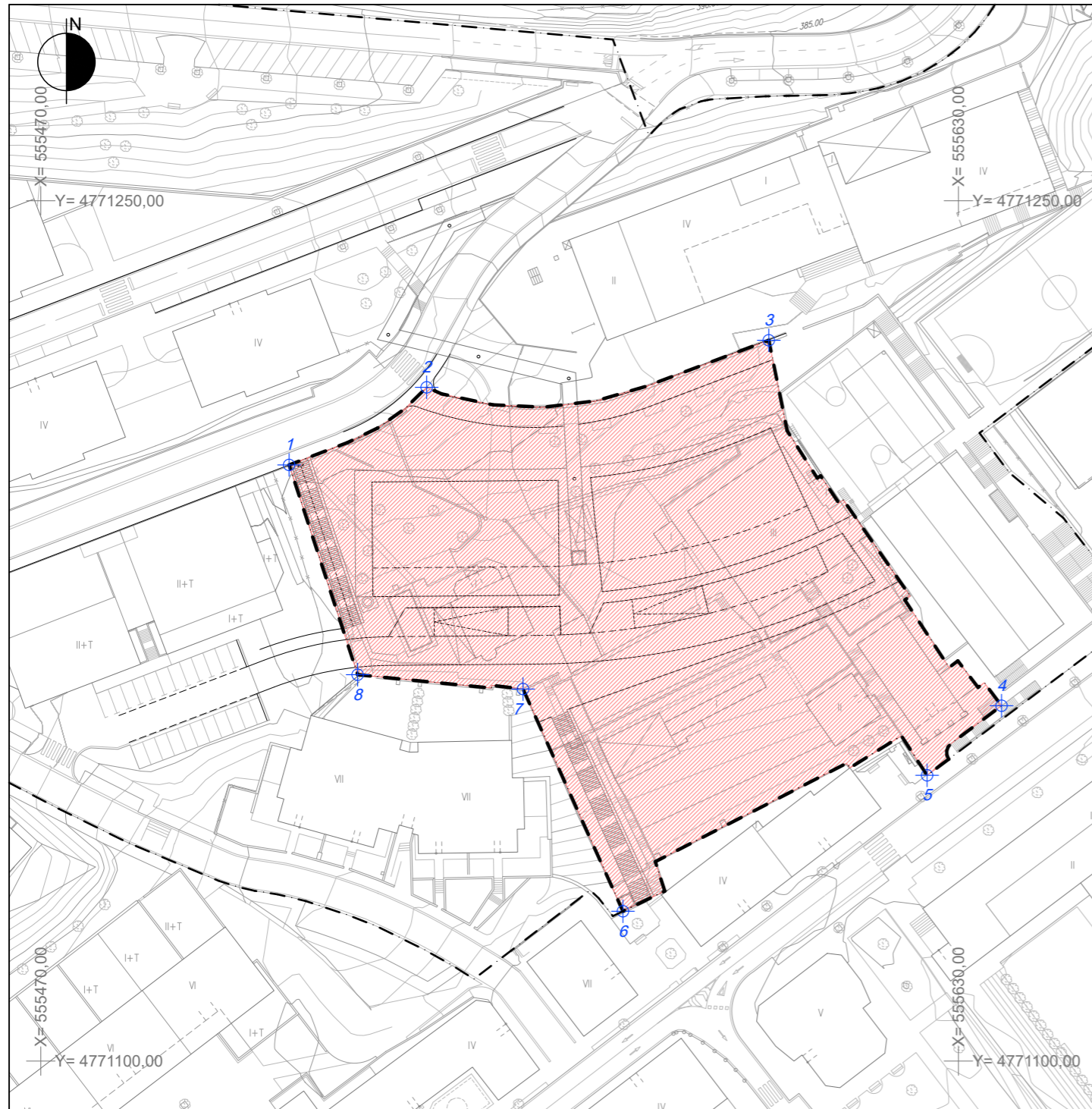
Urrtxu AYUNTAMIENTO DE URRETXU
 URRETXUKO UDALA

3 PLANOA PLANO 3

MUGAKETA ETA EGUNGO EGOERA.
 ORTOFOTA (2022)

DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL.
 ORTOFOTO (2022)

ESCALA: 1:1.000 ESCALA: 1:1.000



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

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

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

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

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

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

KOMUNIKAZIO SISTEMA e.
 BIDE SAREA e.1

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

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

e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
 e.1 RED VIARIA

URRETXUKO HAPORen
ALDAKETA
"11.1 GAINZURI-KOMENTUA"
AZPIEREMUARI DAGOKIONA
 ZIRRIBORROA

MODIFICACIÓN DEL PGOU
DE URRETXU
REFERIDA AL SUBÁMBITO
"11.1 GAINZURI-CONVENTO"
 BORRADOR

2024ko IRAILA SETIEMBRE 2024

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA SUSTATZAILEA PROMOTOR

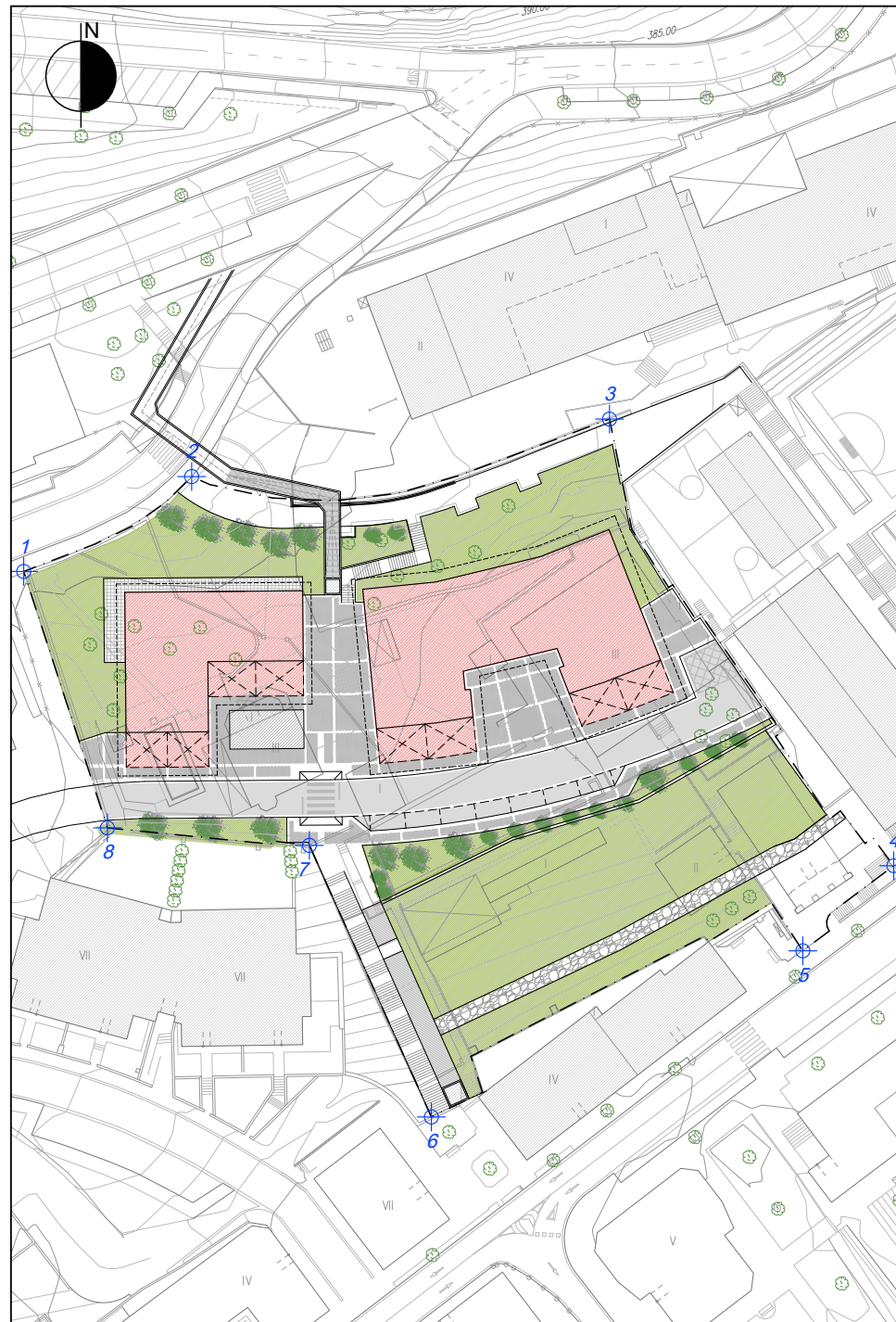
SANTIAGO PEÑALBA Arquitecto.
 IÑIGO PEÑALBA Arquitecto.
 MIKEL IRIONDO Abogado.

Urrtxu AYUNTAMIENTO DE URRETXU
 URRETXUKO UDALA

4 PLANOA PLANO 4

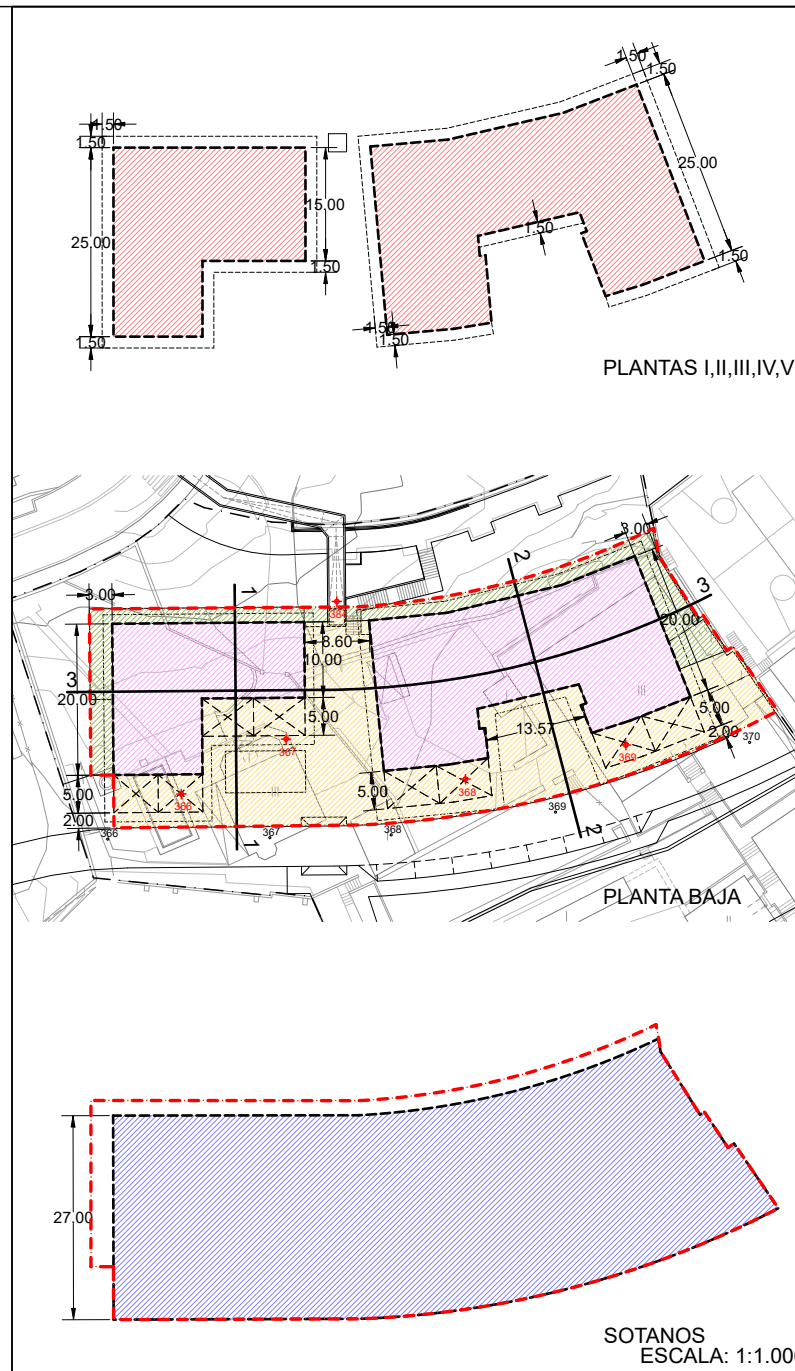
INDARREAN DAUDEN CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA VIGENTES (HAPO-2021)

ESCALA: 1:1.000 ESCALA: 1:1.000

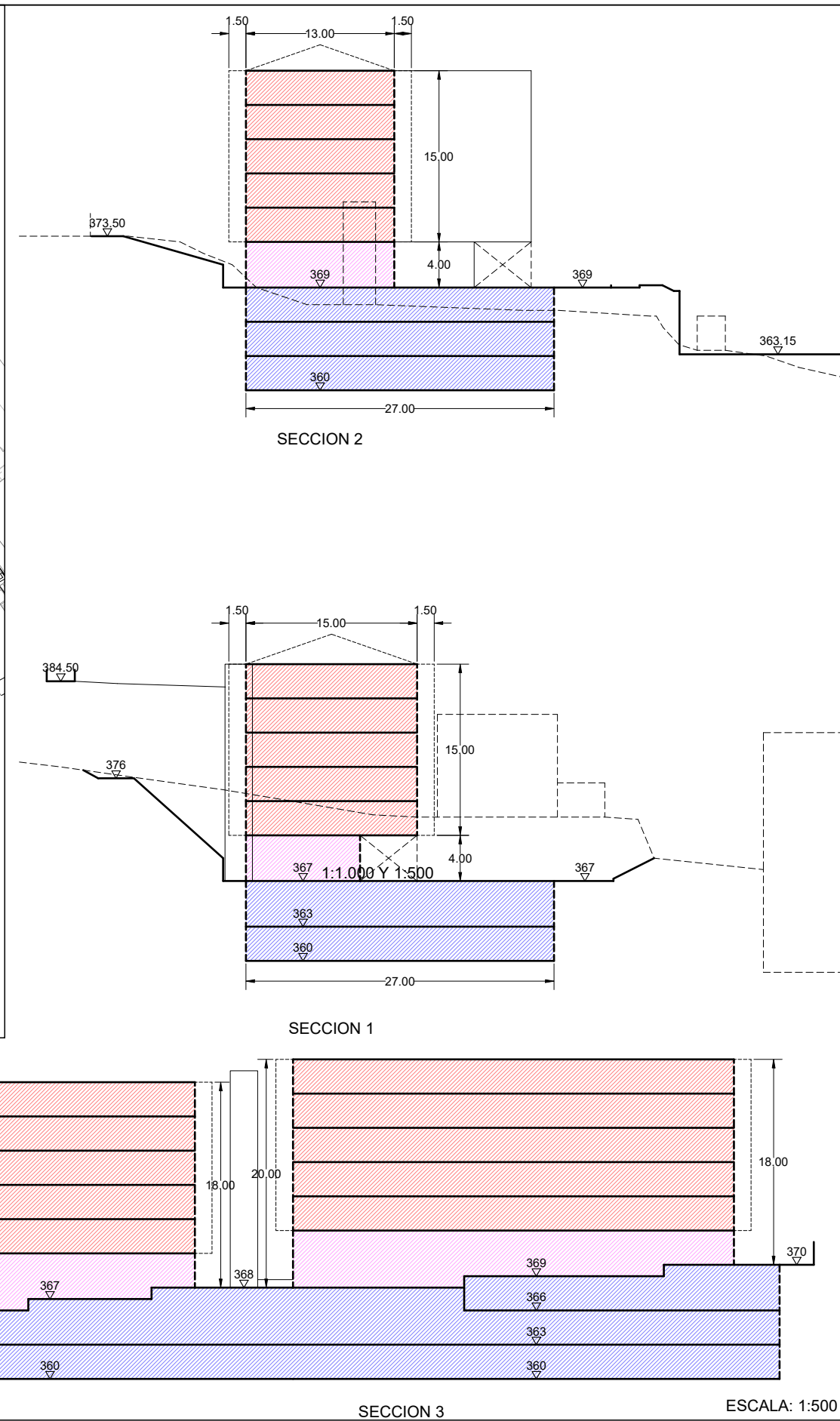


PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN PLANTA VIGENTE
ESCALA: 1:1.000



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN VIGENTES (ESTUDIO DE DETALLE.AD. 21-7-2022)
ESCALAS: 1:1.000 Y 1:500



URRETXUKO HAPORen
ALDAKETA
"11.1 GAINZURI-KOMENTUA"
AZPIEREMUARI DAGOKIONA
ZIRRIBORROA

MODIFICACIÓN DEL PGOU
DE URRETXU
REFERIDA AL SUBÁMBITO
"11.1 GAINZURI-CONVENTO"
BORRADOR

2024ko IRAILA SETIEMBRE 2024

EQUIPO REDACTOR IDAZLE TALDEA
SUSTATZAILEA PROMOTOR

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

Idazle Taldea

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUKO UDALA

5.1 PLANOA PLANO 5.1
AZPIEREMUA ANTOLATZEKO
ALTERNATIBAK.
0 AUKERA

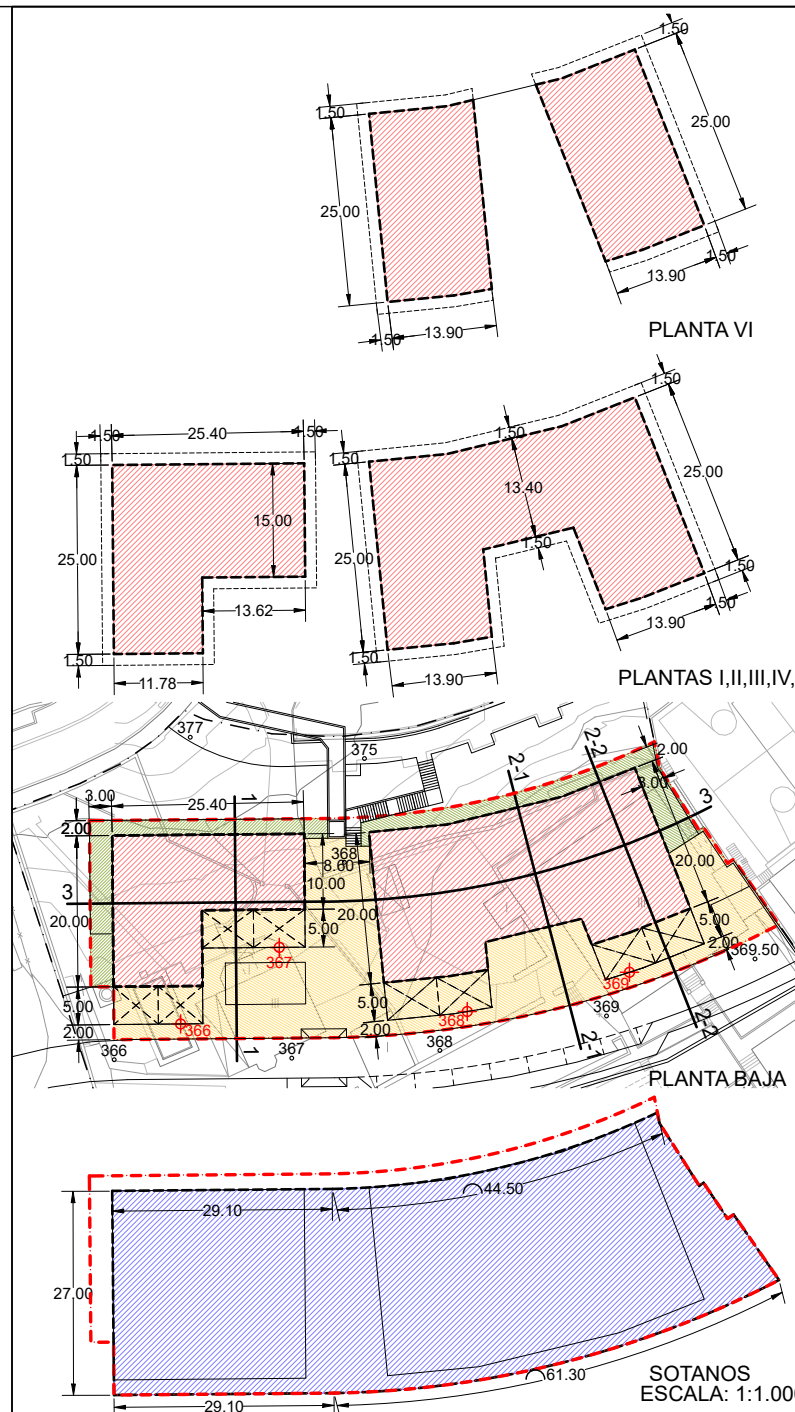
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
DEL SUBÁMBITO.
ALTERNATIVA 0

ESCALA: 1:1.000 ESCALA: 1:1.000

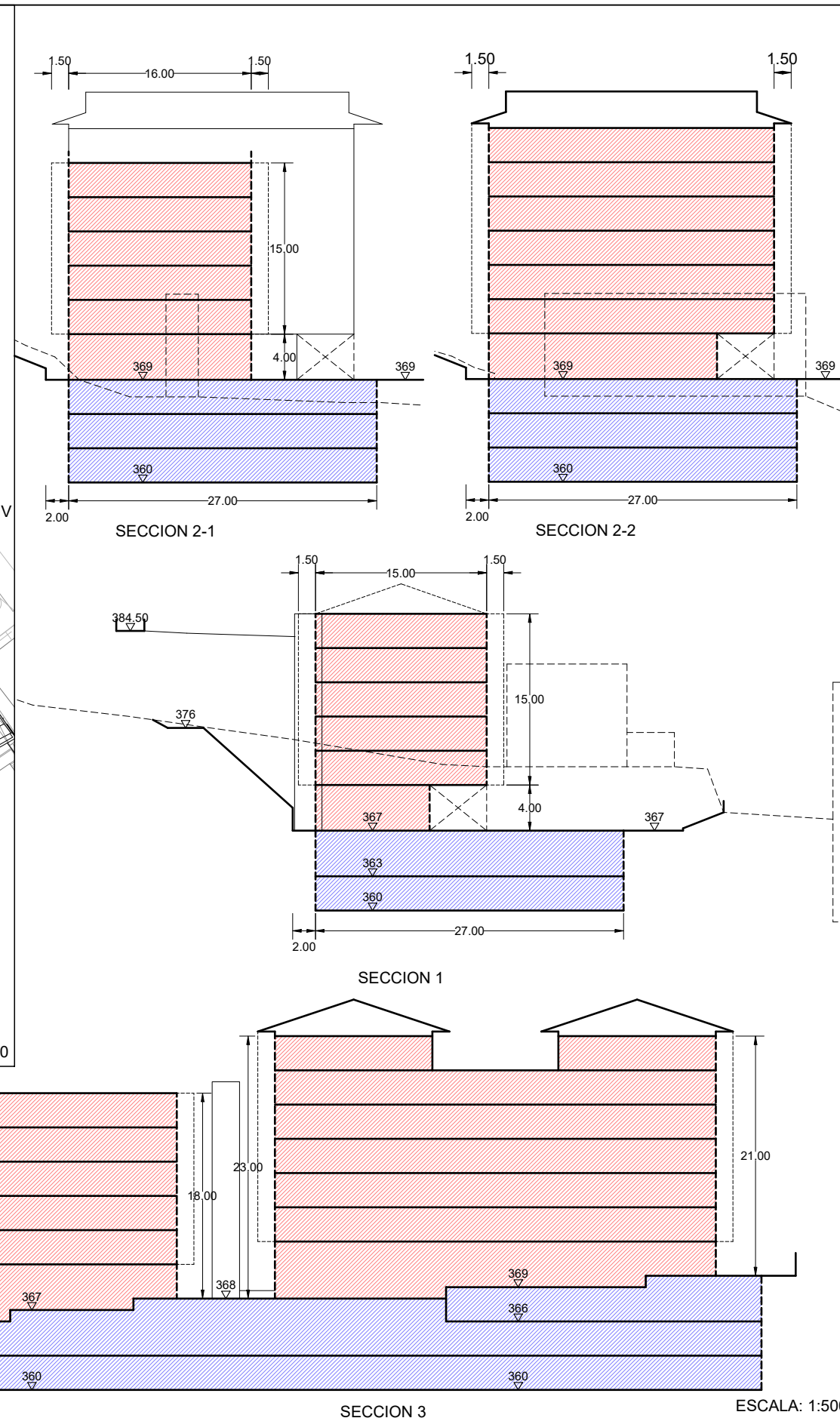


PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	555.513,30	4.771.203,94
2	555.537,28	4.771.217,48
3	555.596,94	4.771.225,68
4	555.637,52	4.771.161,96
5	555.624,54	4.771.149,82
6	555.571,50	4.771.126,12
7	555.554,08	4.771.164,87
8	555.525,25	4.771.167,37

ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN PLANTA PROPUESTA
ESCALA: 1:1.000



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PROPUESTAS
ESCALAS: 1:1.000 Y 1:500



URRETXUKO HAPORen
ALDAKETA
"11.1 GAINZURI-KOMENTUA"
AZPIEREMUARI DAGOKIONA
ZIRRIBORROA
2024ko IRAILA

MODIFICACIÓN DEL PGOU
DE URRETXU
REFERIDA AL SUBÁMBITO
"11.1 GAINZURI-CONVENTO"
BORRADOR
SETIEMBRE 2024

EQUIPO REDACTOR
IDAZLE TALDEA
SUSTATZAILEA
PROMOTOR

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

Urretxu
AYUNTAMIENTO DE URRETXU
URRETXUKO UDALA

5.2 PLANO A **PLANO 5.2**
AZPIEREMUA ANTOLATZEKO
ALTERNATIBAK.
1 AUKERA
ESCALA: 1:1.000

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
DEL SUBÁMBITO.
ALTERNATIVA 1
ESCALA: 1:1.000