



Espedientea: 3HI-003/18-P05-A  
URRETXU  
A.I.E. 7 Pagoeta Hotela eremuko plangintzaren Arau Subsidiarioen Berrikusketaren Testu Bateginaren Aldaketa puntuala.

Expediente: 3HI-003/18-P05-A  
URRETXU  
Modificación puntual del Texto Refundido de la Revisión de NNSS de planeamiento A.I.E. 7 Pagoeta Hotela".

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak martxoaren 14an izandako 2/2018 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 2/2018, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 14 de marzo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**"I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:**

**"I. En materia de Ordenación Territorial:**

I.- "A.I.E. 7 Pagoeta Hotela eremuko plangintzaren Arau Subsidiarioen Berrikusketaren Testu Bateginaren Aldaketa puntuala" espedienteari eragozpenik ez jartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari eta honako hauek egokitzeari dagokionez: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen zuzenbidearen 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

I.- No poner objeción al expediente de " Modificación puntual del Texto Refundido de la Revisión de NNSS de planeamiento A.I.E. 7 Pagoeta Hotela", en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako egindako txostena bidaltzea: Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza (I. eranskina). Ziurtagiri honi erantsita doa."

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (Anexo I), que se acompaña a la presente certificación."

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen, 2018ko martxoaren 14an.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 14 de marzo de 2018.

IDAZKARIA/EL SECRETARIO

Izpta./Fdo.: Tomás Orallo Quiroga

**INFORME SOBRE LA “MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NN.SS. DE URRETXU REFERIDA AL  
ÁREA DE INTERVENCIÓN A.I.E.7 PAGOETA HOTELA”**

**T.M. DE URRETXU (GIPUZKOA)**

CÓDIGO: 3HI-003/18-P05-A

## **1. ANTEDECENTES**

**Fecha de entrada en la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático:** 1 de febrero de 2018.

**Remite:** Secretaría de la COTPV.

**Promueve:** Ayuntamiento de Urretxu.

**Marco del informe:** Informe de la COTPV previo a la aprobación definitiva.

**Documentación:** Memoria, Normas Urbanísticas particulares y planos (Santiago Peñalba, Manu Arruabarrena y Mikel Iriondo, septiembre 2017).

## **2. RESUMEN DE LA PROPUESTA**

El A.I.E.7 Pagoeta Hotela cuenta con una superficie de aproximadamente 10.160 m<sup>2</sup>, conformada por dos superficies cerradas separadas por un camino. En el año 2004 se inició la edificación de un hotel que no llegó a terminarse, de modo que actualmente existe en el área un edificio no finalizado; tampoco se ejecutaron las obras de urbanización, habiéndose procedido únicamente a la explanación parcial del espacio previsto para aparcamientos.



Imagen 1. A.I.E.7 Pagoeta Hotela, frente del edificio del hotel sin terminar y de la explanada para aparcamientos (fuente: Google Street view).

Las vigentes NN.SS. de Urretxu, aprobadas en 2012, propusieron – con la finalidad de desbloquear el ámbito – aprovechar el A.I.E. como Sistema General de Equipamiento Comunitario, previendo el traslado del centro escolar Lizeoa al mismo. No obstante, hasta el

momento no se ha actuado en el área, y el Ayuntamiento, tras un análisis de la situación actual y de la disponibilidad de equipamientos socio-culturales y docentes en el municipio, ha decidido replantear su estrategia para el A.I.E.7. Así, con la presente modificación de NN.SS. se plantea su exclusión del Sistema General de Equipamiento y su nueva calificación como Zona Global Terciaria, regulándose asimismo sus condiciones de ordenación pormenorizada. Pasaría a denominarse A.I.T.2 Pagoeta Hotela, y se autorizarían en la misma usos terciarios tales como hotelero, comercial, recreativo, sanitario, asistencial y diversos, con algunas excepciones a los usos comerciales.

### **3. ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL**

Aparte de la zona explanada donde se encuentra el edificio del hotel y el área de aparcamientos, hacia el oeste el terreno del A.I.E.7 adopta una pendiente elevada en una zona cubierta profusamente por arbolado diverso, que se extiende también al sur del área. Precisamente, una de las formaciones que se integran en el ámbito objeto de modificación es un robledal acidófilo-bosque mixto atlántico:



Imagen 2. A.I.U.7 Pagoeta Hotela, delimitada en amarillo. En naranja, robledal-bosque mixto.

La ficha urbanística y previsiones de ordenación de la nueva A.I.T.2 no determinan condicionantes al desarrollo del área en este ámbito con presencia de arbolado autóctono, a proteger en aplicación del Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco y de las DOT.

Por otro lado, se establece como "condicionante y medida correctora medioambiental" la plantación de un mínimo de 43 árboles en el A.I.T., si bien no se realiza una propuesta concreta para esta plantación (ubicación, especies, metodología...).

Dentro de los condicionantes para el desarrollo del A.I.T.2 Pagoeta Hotela que recoge su ficha urbanística modificada deberían incluirse los siguientes:

- Se evitará ubicar nuevos edificios, viales u otro tipo de infraestructuras en el bosque autóctono situado al sur y oeste del A.I.T., de modo que esta formación quede libre de cualquier afección.
- En caso de preverse afecciones sobre esta masa, las mismas deberán ser cuantificadas, valoradas y adecuadamente compensadas, mediante la plantación con arbolado autóctono (robleal acidófilo-bosque mixto atlántico) de una superficie al menos el doble que la afectada, en el entorno del A.I.T.
- Para materializar la dotación de árboles, que se establece en un mínimo de 43 ejemplares, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - o Los ejemplares a utilizar serán de especies autóctonas, preferentemente de la serie del robleal acidófilo-bosque mixto atlántico, adquiridos en viveros locales que certifiquen el origen de las plantas.
  - o Se priorizará la conformación de una masa irregular con aspecto naturalizado, frente a soluciones de carácter muy ajardinado.
  - o Se recomienda la plantación intercalada de arbustos para generar un entorno más naturalizado.
  - o El marco de plantación recomendado será de 4x4 para los árboles y de 3x3 para los arbustos. Si estos últimos no se utilizan, el marco para plantación de arbolado se reducirá a 3x3 m.
  - o Se garantizarán los riegos, abonados y reposición de marras hasta el arraigo definitivo de las plantas.

#### **4. PROPUESTA DE INFORME**

Esta Dirección valora la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Urretxu referida al área de intervención A.I.E.7 Pagoeta Hotela" en los siguientes términos:

##### **I. Aspectos de carácter vinculante:**

- Ninguno.

##### **II. Aspectos de carácter no vinculante:**

Se recomienda que se introduzcan en la ficha urbanística de la nueva A.I.T. los siguientes condicionantes al desarrollo del área:

- Se evitará ubicar nuevos edificios, viales u otro tipo de infraestructuras en el bosque autóctono situado al sur y oeste del A.I.T., de modo que esta formación quede libre de cualquier afección.
- En caso de preverse afecciones sobre esta masa, las mismas deberán ser cuantificadas, valoradas y adecuadamente compensadas, mediante la plantación con arbolado autóctono (robleal acidófilo-bosque mixto atlántico) de una superficie al menos el doble que la afectada, en el entorno del A.I.T.

- Para materializar la dotación de árboles, que se establece en un mínimo de 43 ejemplares, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - o Los ejemplares a utilizar serán de especies autóctonas, preferentemente de la serie del robledal acidófilo-bosque mixto atlántico, adquiridos en viveros locales que certifiquen el origen de las plantas.
  - o Se priorizará la conformación de una masa irregular con aspecto naturalizado, frente a soluciones de carácter muy ajardinado.
  - o Se recomienda la plantación intercalada de arbustos para generar un entorno más naturalizado.
  - o El marco de plantación recomendado será de 4x4 para los árboles y de 3x3 para los arbustos. Si estos últimos no se utilizan, el marco para plantación de arbolado se reducirá a 3x3 m.
  - o Se garantizarán los riegos, abonados y reposición de marras hasta el arraigo definitivo de las plantas..

En Vitoria-Gasteiz, a 6 de marzo de 2018.



**Aitor Zulueta Tellería**  
Natura Ondare eta Klima  
Aldaketaren Zuzendaria  
Director de Patrimonio  
Natural y Cambio Climático



**Marta Rozas Ormazabal**  
Natura Ingurunearen zerbitzu  
arduraduna  
Responsable del Servicio de  
Medio Natural



**José Ignacio Ruiz de  
Loizaga Lafuente**  
Zerbitzu teknikoak  
Servicios técnicos