

DOCUMENTO 1

MEMORIA

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

INDICE

1.- ANTECEDENTES	3
2.- INICIATIVA Y OBJETO	8
3.- REDISTRIBUCION DE LA DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PREVISTAS EN LAS PARCELAS PRIVADAS	9
4.- SUSTITUCION DEL PASO PEATONAL SUBTERRANEO A LA CN-634 DE ACCESO AL POLIGONO POR UNA PASARELA POR ENCIMA DE DICHA CARRETERA	11
5.- ESTABLECIMIENTO DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO PEATONAL PUBLICO EN UNA FRANJA DE TERRENO DENTRO DE LA PARCELA 2, EN SU LIMITE CON LA PARCELA 1	12

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL **A.U. 10.A. LERUN TXIKI-MORTERIKA** **P.G.O.U. DE ELGOIBAR**

1.-ANTECEDENTES

El A.U. 10.A. Lerun Txiki-MorteriKA del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar (Aprobación definitiva, acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Elgoibar de 29 de Noviembre de 2.012, B.O.G. nº 44 de 5 de Marzo de 2.013) se corresponde con el Sector 3-61 Leruntixi-MorteriKA definido en el Plan Parcial del Sector Industrial “3-61 Leruntxiki-MorteriKA de las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Elgoibar.

Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de 27 de Octubre de 2.009 y publicado en el B.O.G. de fecha 23 de Febrero de 2.010.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar hizo suyos los objetivos propuestos en el citado Plan Parcial, que son como a continuación se señala:

. Dar respuesta al interés social derivado de la gran necesidad de suelo industrial existente en la comarca, que hace que las actuales disponibilidades del suelo no alcancen a cubrir la demanda existente.

. Diseñar una ordenación que se ajuste a las determinaciones previstas en el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Elgoibar en relación al Sector Industrial Leruntxiki-MorteriKA, y que cumplimente todos los requisitos dotacionales dispuestos en la normativa vigente.

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

. Diseñar una red viaria sencilla que permita la concentración de las redes de servicios y garantice la simplicidad de la ordenación general. Asimismo, que confiera la máxima flexibilidad de la distribución edificatoria en función de las solicitudes de la empresa a implantar.

. Minoración y racionalización de los costes de urbanización.

. Resolución de los sistemas de acometida infraestructural al nuevo polígono.

. Configuración de la ordenación de modo que se obtenga un equilibrio del movimiento de tierras entre los volúmenes de excavación y de terraplenado.

. Por último, y con el fin de mejorar y evitar en lo posible la saturación de la comunicación viaria basada en la CN-634 se propone la conexión del vial estructurante de la ordenación con el vial procedente del área 6.A-Urasandiberri, y que conectará ambas áreas a través del sector N.U.4-Lerungain.

En desarrollo de las determinaciones establecidas en el planeamiento general, que acogen las determinaciones fijadas en el Plan Parcial anteriormente citado, en fecha 28 de Enero de 2.016, el Pleno de la Corporación municipal de Elgoibar aprobó, con carácter definitivo, la 1ª Modificación del Plan Parcial, en cuyo Texto Refundido se dio respuesta a las condiciones técnicas previamente fijadas por los técnicos municipales y Administraciones sectoriales (B.O.G. nº 31 de 17 de Febrero de 2.016). Dichas respuestas consistieron en:

1.- El vial de borde hacia el río Deba adopta una solución de contención por medio de un muro de escollera con cubrición vegetal.

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

2.- La documentación gráfica incorporada detalla, además, las alturas del muro de borde en cada sección tipo y se indican en planta las rasantes de coronación del muro.

3.- El trazado en planta del muro de contención del vial de borde del río Deba se ha ajustado en los planos de ordenación evitando la delimitación de la línea de 100 años de retorno y la condición queda incluida por escrito en el apartado 5. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DEL AMBITO DE ACTUACION de la memoria en su punto 5.1.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACION DE LOS RIOS Y ARROYOS DE LA CAPV (VERTIENTES CANTABRICA Y MEDITERRANEA).

Además de todo ello, el citado documento tuvo como objetivo buscar una mayor flexibilidad de la distribución edificatoria en función de las solicitudes de la empresa a implantar, mediante una trama sencilla que posibilitara la concentración de redes y servicios, resolviendo las acometidas de infraestructuras al nuevo polígono, considerando el equilibrio del movimiento de tierras y mediante costes de urbanización ajustados y racionales.

Finalmente, para mejorar el acceso al propio ámbito y el existente al colindante Area Lerun, se proponía la construcción de una glorieta en la CN-634 que resolviera de manera conveniente ambos accesos (sistema general adscrito).

En desarrollo también de las determinaciones de gestión y ejecución contemplados en la Norma Particular (Ficha Urbanística) del Área 10.A Leruntxiki-MorteriKA del P.G.O.U. de Elgoibar, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, el Ayuntamiento de Elgoibar, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de Junio de 2.016, aprobó, con carácter

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

definitivo, el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del Área 10.A. Leruntxiki-MorteriKA. El mismo establecía como sistema de actuación el Sistema de Concertación.

En aplicación del citado sistema, mediante Escritura autorizada por el Notario de Elgoibar D. Jorge Aramburu Soraluze de fecha 1 de Julio de 2.016 (Nº 712 de su Protocolo), se constituyó la Junta de Concertación del Área 10.A Leruntxiki-MorteriKA del P.G.O.U. de Elgoibar, en los términos establecidos en el artículo 160 y siguientes de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo. La Junta promovió la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual, tras la tramitación correspondiente, obtuvo su aprobación definitiva mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elgoibar de fecha 27 de Febrero de 2.017 (B.O.G. nº 49 de 10 de Marzo de 2.017).

Así mismo, la Junta de Concertación presentó ante el Ayuntamiento de Elgoibar para su aprobación el Proyecto de Urbanización del ámbito 10.A Lerun Txiki MorteriKA, junto con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Tras la exposición pública del documento, y habiendo recabado los Informes favorables de las Administraciones Sectoriales competentes (URA, Ur Agentzia y la Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental del Gobierno Vasco), el Ayuntamiento de Elgoibar otorgó la aprobación definitiva del citado Proyecto mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de Mayo de 2.017 (B.O.G. nº 93 de 17 de Mayo de 2.017).

En fecha 28 de Septiembre de 2.017, mediante acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Elgoibar (B.O.G. nº 202 de 23 de Octubre de 2.017), se otorgó la aprobación definitiva a la 2ª Modificación del Plan Parcial de la U.A. 10.A. Lerun Txiki MorteriKA del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar redactado y presentado a iniciativa de la Junta de Concertación constituida.

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

El objeto del citado documento fue el de proceder a ajustar la ordenación pormenorizada vigente, para adecuarla a la demanda de pabellones y actividades que está previsto implantar en el ámbito, lo que redundó, además, en la consecución de mayores espacios libres de cesión. La ordenación proyectada mantenía en líneas generales la establecida en el anterior documento, produciéndose ciertos retiros de la urbanización y edificaciones proyectadas, lo que conllevará una reducción de las superficies correspondientes a las parcelas privadas inicialmente previstas (Con el mantenimiento de la edificabilidad proyectada), y un incremento en la superficie de parcelas de espacios libres de cesión.

Por lo demás, el referido documento mantenía la generalidad de criterios establecidos en el Documento 1ª Modificación del Plan Parcial.

Como consecuencia de todo ello, el Documento Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.A. 10.A. Lerun Txiki Morterika hubo de ser tramitado para su adaptación al planeamiento del que trae causa, habiéndose aprobado el mismo definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de Octubre de 2.017 (B.O.G. nº 201 de 20 de Octubre de 2.017), e inscrito en el Registro de la Propiedad de Eibar.

El Proyecto de Urbanización fue también objeto de modificación, y previos los Informes favorables de las Administraciones Sectoriales fue objeto de aprobación definitiva.

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

2.-INICIATIVA Y OBJETO

El objeto del presente Documento afecta a tres cuestiones muy concretas y sencillas, que apenas tienen incidencia alguna en relación a la ordenación propuesta:

1.- La reordenación de la dotación de plazas de aparcamiento previstas en las parcelas privadas.

2.- La sustitución del paso peatonal subterráneo a la CN-634 de acceso al polígono por una pasarela por encima de dicha carretera.

3.- Y como continuación de la anterior, el establecimiento de una servidumbre de uso peatonal público en una franja de terreno dentro de la Parcela 2, en su límite con la Parcela 1, que permita un acceso más directo y “lógico” al centro del Polígono.

En este sentido, los documentos que van a ser modificados en relación al texto vigente se limitan a reflejar los aspectos que acaban de ser señalado y son los siguientes:

1.- MEMORIA

2.- PLANOS (En relación a la pasarela sobre la CN-634 y a grafiar la superficie correspondiente a la servidumbre de uso público peatonal que afecta a la Parcela 2).

3.- NORMAS URBANISTICAS (En este caso, las alteraciones se limitan a las Normas Particulares de las parcelas privadas afectadas, en relación a la nueva redistribución de las plazas de aparcamiento y la constitución de una servidumbre de paso peatonal público en la Parcela 2).

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

Los documentos 4.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION y 5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA no se ven modificados.

La modificación recogida en el presente documento conllevará la correspondiente modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, a fin de adecuar la realidad registral a la realidad urbanística vigente.

3.- REDISTRIBUCION DE LA DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PREVISTAS EN LAS PARCELAS PRIVADAS

La presente modificación afecta al punto 7.2.2. Dotación de aparcamiento del Texto vigente. Se siguen manteniendo los objetivos establecidos en el Plan Parcial originario, así como el documento de Modificación del citado Plan Parcial que atendía a los criterios incorporados al Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

La dotación mínima exigible para el sector es de 191 plazas de aparcamiento, cumpliendo el ratio mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación (19.016, 00 m²) de las cuales como mínimo el 20%, correspondiente a 38 plazas, ha de estar en la red viaria de acceso público según establece el PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales de la CAPV.

La actual ordenación plantea 191 plazas de aparcamiento. De ellas, 108 plazas se sitúan en las parcelas privadas de tipo I entre el vial central y la CN-634 (70 plazas se situarán en la Parcela 1 y 38 en la Parcela 2), cubriendo un ratio de 0, 35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo de la parcela.

Otras 30 plazas se sitúan en la Parcela 3.

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

Las restantes 53 plazas se sitúan en la red viaria pública. Se reservan 2 plazas de aparcamiento para usuarios de movilidad reducida.

Un más detallado análisis de la distribución de plazas de aparcamiento previstas en las parcelas privadas hasta la fecha existente, permite concluir que una nueva distribución de las mismas va a permitir un desarrollo más adecuado del sector.

Dicha circunstancia permite realizar una redistribución de las mismas, permitirá flexibilizar las exigencias sobre esta dotación en las parcelas 2 y 3 (cumpliendo en todo caso, las dotaciones mínimas), que puedan posibilitar el agotar la edificabilidad que el planeamiento les atribuye.

De este modo, atendiendo a los criterios que se acaban de exponer, la nueva distribución quedaría según el siguiente cuadro:

Parcela	2ª Modificación P..P.	3ª Modificación P.P.
P-1	70 plazas	111 plazas
P-2	38 plazas	14 plazas
P-3	30 plazas	13 plazas
Red viaria pública	53 plazas	53 plazas
TOTAL	191 plazas	191 plazas

La nueva redistribución de las plazas de aparcamiento tendrá su correspondiente reflejo en las Normas Particulares de las Parcelas privadas afectadas.

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

4.- SUSTITUCIÓN DEL PASO PEATONAL SUBTERRÁNEO A LA CN-634 DE ACCESO AL POLÍGONO POR UNA PASARELA POR ENCIMA DE DICHA CARRETERA.

La segunda de las modificaciones planteadas en el presente documento consiste en la sustitución del paso peatonal subterráneo a la CN-634 de acceso al polígono por una pasarela por encima de dicha carretera.

La razón fundamental de dicha modificación está relacionada con un criterio que cada vez viene siendo más habitual de eliminar este tipo de pasos subterráneos por, en aras a la seguridad y evitar espacios deficientemente iluminados, con escasa visibilidad y aislados.

La solución que se propone consiste en una pasarela peatonal de 2, 70 m. de anchura que atraviesa la CN-634 a 5, 5 m. de altura libre, con una longitud de 23 m. más las escaleras de acceso. Su acceso desde Lerun se plantea por medio de un ascensor y escaleras, y su entrada al polígono se conecta, tanto con el bidegorri que se dirige a la parada de autobús en el sobreebanco de calzada situado en la CN-634 junto a la salida hacia Elgoibar desde la nueva glorieta; como con el paso peatonal que se ubicará en la Parcela 2, mediante el establecimiento de una servidumbre de paso peatonal público al que nos referiremos a continuación.

Las referencias al paso subterráneo peatonal que constan en el documento vigente hasta la fecha, se sustituyen por esta nueva solución y afectan a los siguientes apartados:

5.3. Sistema General de Comunicaciones-Carreteras

6.6. Relación con la trama existente

7.3. Descripción General de la Ordenación

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

7.6. Red viaria

La nueva solución tiene su correspondiente reflejo en la Documentación Gráfica que se ve alterada.

5.- ESTABLECIMIENTO DE UNA SERVIDUMBRE DE USO PEATONAL PÚBLICO EN UNA FRANJA DE TERRENO DENTRO DE LA PARCELA 2, EN SU LÍMITE CON LA PARCELA 1

Como continuación de la solución descrita en el anterior apartado, desde el Ayuntamiento de Elgoibar se ha considerado conveniente el establecimiento de una servidumbre de paso peatonal público que atraviesa la Parcela 2, que daría una continuidad y un acceso más directo al centro del polígono y a la totalidad de las parcelas que lo conforman.

La solución propuesta pasa por establecer dicha servidumbre en una franja de terreno de 3 m. de anchura y una longitud de 53,92 m. hasta la acera en la Parcela 2 en el límite de propiedad con la Parcela 1.

En cuanto al cierre o vallado de protección de dicho tramo se establecen las siguientes condiciones:

En los tramos con desnivel superior a 6 m., fundamentalmente con respecto a la Parcela 1, el cierre será como mínimo de 1,10 m. de altura. En los tramos con desnivel inferior a 6 m. el cierre será como mínimo de 0,90 m. de altura.

El cierre con respecto al resto de la Parcela 2 consistirá en una barandilla o pasamanos, y será calada si la altura es superior a 0,90 m.

No será posible hacer un cierre opaco superior a 1,10m de altura en los límites de parcela que lindan con la zona de servidumbre de paso. En

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U DE ELGOIBAR

caso de que el cierre con la parcela 1 sea superior a 1,10m de altura, este cierre deberá ser vegetal y se deberá ubicar fuera de la zona de servidumbre de paso.”

El mantenimiento y limpieza de la misma correrá a cargo del Ayuntamiento de Elgoibar, teniendo su reflejo en la correspondiente Documentación Gráfica, así como en la Norma Particular de la Parcela 2, todo lo cual deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Elgoibar, Marzo de 2.018.

Aitor Gabilondo Ruiz
Abogado

GIRDER INGENIEROS S.L.P.