

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR URRUZUNO SUBSECTORES 2 Y 3
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ELGOIBAR**

TEXTO REFUNDIDO

PROMOTOR: GURE TXOKO S.L.

ELGOIBAR, AGOSTO 2018

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URRUZUNO, SUBSECTORES 2 Y 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ELGOIBAR

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO A: MEMORIA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

Con Fecha 31-1-2008 (BOG 28-4-2008) se procedió a otorgar la aprobación definitiva al Plan Parcial del Sector Urruzuno, Subsectores 2 y 3, que recoge el nuevo desarrollo del citado Sector, ordenación que fue modificada puntualmente con el expediente aprobado el 17-12-2009 (BOG 3-3-2010).

El programa residencial a desarrollar se concreta en las parcelas PR-1 destinada a VPO, y PR-2 (ambas ya dearrolladas), y la parcelas PR-3, PR-4 y PR-5, propiedad de GURE TXOKO S.L.

La parcela PR-1 alberga 71 viviendas VPO y las PR-2, PR-3, PR-4 y PR-5, 35 viviendas, 35 viviendas, 32 viviendas y 23 viviendas (1 VPO, de realojo), respectivamente.

Resulta así que las parcelas PR-3, PR-4 y PR-5 representan un total de 90 viviendas.

El desarrollo de la parcela PR-2 por parte de Gure Txoko S.L. conllevó una dificultad en la comercialización de algunas de las viviendas, derivada de su tipología constructiva y su situación en el entorno físico que le rodea. El ámbito de actuación presenta un fuerte talud rocoso excavado en su límite Sur, talud hacia el que dan algunas de las viviendas del edificio PR-2 y que en la situación actual

obligaría a que algunas viviendas de los edificios por desarrollar dieran también frente exclusivamente hacia el talud (debido a los fondos edificatorios que obligan a distribuciones “no pasantes”). Se plantea la presente modificación a fin de modificar el fondo edificatorio de los edificios por desarrollar a fin de plantear viviendas “pasantes” con frente hacia la fachada principal, evitando viviendas que den únicamente hacia el talud rocoso.

Para ello es necesario modificar la forma de las parcelas residenciales, según la documentación gráfica del documento. Se plantea la nueva ordenación en dos parcelas, desarrollables en dos fases cada una (PR 3.1, PR 3.2, PR 4.1 Y PR 4.2). No se modifican el aprovechamiento total ni el número de viviendas. Se indican las alineaciones máximas, vuelos, usos, número de viviendas, etc. en la documentación gráfica. La superficie total residencial no se modifica, pero sí se aprovecha la modificación de su forma para introducir mejoras en la urbanización, según se detalla a continuación.

Se introducen varias mejoras en la urbanización del ámbito, aprovechando la modificación de la forma de las parcelas residenciales:

La primera mejora es la inclusión de una acera de 2 metros de anchura en todo su recorrido y que discurre paralela al vial desde el Edificio 1 hasta el Edificio 5. Además, esta acera se coloca en el lado de los nuevos edificios residenciales. En la solución actualmente vigente, esta acera de 2 metros llega solamente desde el Edificio 1 hasta el paso subterráneo bajo el ferrocarril, discuriendo además por el lado de la vía férrea.

La segunda mejora es la inclusión de un porche a doble altura en el Edificio 4 a fin de mitigar el impacto que su aumento de ocupación tiene sobre la ordenación. La inclusión del porche permite la estancia a cubierto de las inclemencias meteorológicas y favorece la visibilidad del tráfico en la curva.

Se mantienen todos los estándares dotacionales incluidos en el documento original al no haber modificación en el aprovechamiento residencial, sino únicamente en la forma de la parcelas y edificaciones propuestas.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Urruzuno” del Sector Urruzuno, subsectores 2 y 3 de las NNSS de Elgoibar, contemplaba el derecho de realojo de D. Amador Gonzalez Rogel y D^a Purificación Dalmeida Nogueiras.

Este derecho se valoró en 117.000€ lo que representaba una vivienda de VPO en la parcela PR 5 del planeamiento vigente.

Por acuerdo entre las partes, se convino en sustituir esta obligación de la promotora por su monetarización (117.000€) y su entrega como parte del precio de la vivienda libre adquirida por los beneficiarios del derecho de realojo.

En consecuencia, la obligatoriedad de la reserva de la vivienda de VPO en la parcela PR 5 desaparece y por lo tanto en los cuadros de la presente modificación no se indica nada al respecto, siendo todas las viviendas de todas las parcelas de venta libre.

Con fecha 21 de mayo de 2018, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el documento de “3^a Modificación del Plan Parcial de Urruzuno”.

En el periodo de información pública abierto mediante sendos anuncios publicados en el Diario Vasco y el Boletín Oficial de Gipuzkoa, respectivamente, fue presentada una alegación, suscrita por GURE TXOKO, S.L.

El contenido sucinto de la alegación es el siguiente:

Se refiere a la posibilidad de dar aprovechamiento al espacio de altura libre mayor a 1,80 m. en el bajo cubierta. Dicho espacio se destinaría a vivienda, por lo que

conforme al art. 20 “Criterios de Cómputo de la Edificabilidad física” del vigente PGOU de Elgoibar, dicha superficie computaría como edificabilidad. Por todo ello, se plantea redistribuir las edificabilidades asignadas a cada parcela resultante asignando 50 m²(t) a cada una de las parcelas resultantes 3.1. y 3.2. y reducir en 100 m²(t) la parcela resultante 4.2, todo ello sin alterar el volumen edificatorio propuesto.

Teniendo en cuenta que la modificación del presente plan parcial fue motivada por el cambio de tipología edificatoria, reduciendo el fondo edificatorio y aumentando la longitud, se admitió la alegación y se propone reducir la edificabilidad de la parcela 4.2. a costa de retirar la alineación máxima de dicha parcela respecto de la curva de la carretera de acceso al polígono Albitzuri.

En la documentación gráfica se detallan secciones transversales de las diferentes parcelas. A falta de secciones longitudinales, y teniendo en cuenta que se propone el aprovechamiento del espacio de bajo cubierta, se advierte que, las cubiertas de las parcelas 3.1. y 3.2. deberán ser a tres o cuatro aguas.

El 19 de julio de 2018, el Pleno de la Corporación Municipal acordó la aprobación definitiva de la 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector Urruzuno, Subsectores 2 y 3, de las Normas Subsidiarias de Elgoibar. En él se obliga a la presentación del presente Texto Refundido que incorpore las modificaciones introducidas en el plazo máximo de 1 mes.

2.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación se limita conforme ya hemos expuesto en el epígrafe anterior a modificar la forma de las parcelas residenciales, así como de los propios edificios, manteniendo el aprovechamiento y número de viviendas. De esta forma se mantiene la edificabilidad del Sector.

Se proponen dos parcelas residenciales, subdivididas a su vez en dos (PR3.1, PR3.2, PR4.1 y PR4.2) en lugar de las anteriores PR3, PR4 y PR5. La superficie total no se modifica.

Se modifican las alineaciones de los Edificios 3.1, 3.2, 4.1 y 4.2. Se detallan por plantas en la documentación gráfica.

Se introduce una acera de 2 metros de ancho junto al vial.

Se incluye un porche a doble altura en el Edificio 4, definido en los planos.

Se expresa a continuación el cuadro de “Aprovechamiento Urbanístico” del Plan Parcial vigente y el cuadro resultante de la Modificación que se propone.

Las modificaciones que se plantean afectan también a las Ordenanzas y Estudio Económico Financiero.

CUADRO VIGENTE

CALIFICACION PORMENORIZADA Y CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS										
PARCELAS RESIDENCIALES	TRAMA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	MAX. OCUPACION EN PLANTA	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	MAX/MIN TECHO EQUIPAMIENTOS	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº MINIMO APARCAMIENTOS
	P.R.1	VPO	1.316 M2	840 M2	1	PB +5+A	6.470 M2	248 M2 (SOCIAL) 98 M2 (COMERCIAL)	71 VIV. V.P.O	240 PLAZAS
	P.R.2	LIBRE	878 M2	420 M2	2	PB +5+A	3.200 M2		35 VIV.	
	P.R.3	LIBRE	876 M2	420 M2	3	PB +5+A	3.200 M2		35 VIV.	
	P.R.4	LIBRE	941 M2	365 M2	4	PB +6+A	3.060 M2		32 VIV.	
	P.R.5	LIBRE+VPO	569 M2	312 M2	5	PB +7+A	2.690 M2		23VIV. (22 LIBRES+1 VPO)	
	P.R.6	EXISTENTES	1.136 M2	956 M2		PB +3+A	3.960 M2		62 VIV.	0 PLAZAS (IMPLICA 76 EN EL VIARIO)
P.R.7	EXISTENTES	665 M2	107 M2		PB +2+A	321 M2		3 VIV.	4 PLAZAS	

CUADRO PROPUESTO

PARCELAS RESIDENCIALES	TRAMA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	MAX. OCUPACION EN PLANTA	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	MIN-MAX TECHO EQUIPAMIENTOS	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº MINIMO APARCAMIENTOS
	P.R.1	VPO	1.316 M2	840 M2	1	PB +5+A	6.470 M2	249 M2 (SOCIAL) 98 M2 (COMERCIAL)	71 VIV. V.P.O	131 PLAZAS
	P.R.2	LIBRE	878 M2	420 M2	2	PB +5+A	3.200 M2		35 VIV.	
	P.R.3.1	LIBRE	808 M2	300 M2	3.1	PB+6+BC	2.137,50 M2		21 VIV.	109 PLAZAS
	P.R.3.2	LIBRE	686 M2	300 M2	3.2	PB+6+BC	2.137,50 M2		21 VIV.	
	P.R.4.1	LIBRE	581 M2	300 M2	4.1	PB+7+BC	2.390 M2 (1)		24 VIV.	
	P.R.4.2	LIBRE	311 M2	159 M2	4.2	PB +7+A	2.285 M2 (2)	24 VIV.		
	P.R.6	EXISTENTES	1.136 M2	956 M2		PB +3+A	3.960 M2		62 VIV.	0 PLAZAS (IMPLICA 76 EN EL VIARIO)
P.R.7	EXISTENTES	665 M2	107 M2		PB +2+A	321 M2		3 VIV.	4 PLAZAS	

(1) LA SUPERFICIE EDIFICABLE DE ESTA PARCELA 4.1 PODRÁ INCREMENTARSE HASTA 50m2 EN SU PLANTA BAJO CUBIERTA, EN TAL CASO LA SUPERFICIE EDIFICABLE DE LA PARCELA 4.2 SE REDUCIRÁ EN LA MISMA CANTIDAD.

(2) LOS 100m2 DE REDUCCIÓN DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA 4.2, SE REALIZARÁ A COSTA DE RETIRAR LA ALINEACIÓN MÁXIMA DE DICHA PARCELA RESPECTO DE LA CURVA DE LA CARRETERA DE ACCESO AL POLÍGONO ALBITZURI.

NOTA: LOS VALORES EN ROJO SON LOS ÚNICOS QUE SE MODIFICAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

Tenemos señalar en primer lugar que el alcance de la propuesta tiene la naturaleza propia de las determinaciones de ordenación pormenorizada (artículo 55 y s.s. de la Ley 2/2006) por lo que su rango jerárquico es el propio del planeamiento de desarrollo (art. 58 de la Ley 2/2006).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 104 la modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos debe hacerse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento que el seguido para su aprobación (art. 104 Ley 2/2006).

En el caso presente, además de tramitar las alteraciones reseñadas a través de la formulación de una Modificación del Plan Parcial, siguiendo el procedimiento del “acto contrario”, desde el punto de vista de su contenido se cumplen los requisitos exigidos en el art. 105, en cuanto a justificación del mantenimiento de la calidad urbana. No hay incremento en el aprovechamiento ni número de viviendas.

Precisamente la justificación de esta propuesta reside en ofertar, considerando exclusivamente la edificabilidad de estas tres parcelas, viviendas más adecuadas a las necesidades de la demanda, con una calidad residencial muy superior.

4.- PROGRAMACIÓN DE FASES

En este apartado definimos la previsión de ejecución de la edificación junto con las cargas de urbanización de cada una de las fases en las que se ha dividido el proyecto.

FASE 1: Ejecución de la edificación correspondiente a la parcela 3.1. La urbanización correspondiente a esta edificación ya se encuentra ejecutada. Bajo rasante a nivel del sótano 3 se prevé la ejecución de 249 m²(t) para equipamiento social, como cesión al Ayuntamiento de Elgoibar.

Ejecución prevista en un máximo de dos años a partir de la Licencia de Obra.

FASE 2: Ejecución de la edificación correspondiente a la parcela 3.2. La urbanización correspondiente a esta edificación se ajusta al frente Norte del muro que salva el desnivel entre el viario local y la parcela. Además la Propiedad resolverá los derribos de las txabolas próximas al apeadero del ferrocarril.

Ejecución prevista en un máximo de dos años a partir de la Licencia de Obra.

FASE 3: Ejecución de la edificación correspondiente a la parcela 4.1. La urbanización correspondiente a esta edificación se ajusta al frente Norte del muro que salva el desnivel entre el viario local y la parcela. Además la Propiedad urbanizará el parque en su totalidad.

En esta fase se resolverá el cruce (podrá ser semaforizado) para el acceso peatonal del parque desde las parcelas residenciales de nueva ejecución.

Ejecución prevista en un máximo de dos años a partir de la Licencia de Obra.

FASE 4: Ejecución de la edificación correspondiente a la parcela 4.2. La urbanización correspondiente a esta edificación se ajusta a la totalidad de la urbanización restante por ejecutar.

Ejecución prevista en un máximo de dos años a partir de la Licencia de Obra.

Elgoibar, Agosto de 2018

El Promotor:

Los Arquitectos:

El Letrado:

Gure Txoko, S.L.

Jaime Ábalos
Juan Antonio Barrenechea
Federico Franchès
Josu Iriondo

José María Abad, Abogado

DOCUMENTO B: ORDENANZAS

Se entiende corregida la forma de las parcelas y alineaciones por plantas de las edificaciones por las propuestas en el presente documento en su apartado gráfico.

CUADRO PROPUESTO

PARCELAS RESIDENCIALES	TRAMA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	MAX. OCUPACION EN PLANTA	EDIFICIO	PERFIL MAXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	MIN-MAX TECHO EQUIPAMIENTOS	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº MINIMO APARCAMIENTOS
	P.R.1	VPO	1.316 M2	840 M2	1	PB +5+A	6.470 M2	249 M2 (SOCIAL)	71 VIV. V.P.O	131 PLAZAS
	P.R.2	LIBRE	878 M2	420 M2	2	PB +5+A	3.200 M2		35 VIV.	
	P.R.3.1	LIBRE	808 M2	300 M2	3.1	PB+6+BC	2.137,50 M2	98 M2 (COMERCIAL)	21 VIV.	109 PLAZAS
	P.R.3.2	LIBRE	686 M2	300 M2	3.2	PB+6+BC	2.137,50 M2		21 VIV.	
	P.R.4.1	LIBRE	581 M2	300 M2	4.1	PB+7+BC	2.390 M2 (1)		24 VIV.	
	P.R.4.2	LIBRE	311 M2	159 M2	4.2	PB +7+A	2.285 M2 (2)		24 VIV.	
	P.R.6	EXISTENTES	1.136 M2	956 M2		PB +3+A	3.960 M2		62 VIV.	0 PLAZAS (IMPLICA 75 EN EL VIARIO)
	P.R.7	EXISTENTES	665 M2	107 M2		PB +2+A	321 M2		3 VIV.	4 PLAZAS

(1) LA SUPERFICIE EDIFICABLE DE ESTA PARCELA 4.1 PODRÁ INCREMENTARSE HASTA 50m² EN SU PLANTA BAJO CUBIERTA. EN TAL CASO LA SUPERFICIE EDIFICABLE DE LA PARCELA 4.2 SE REDUCIRÁ EN LA MISMA CANTIDAD.

(2) LOS 100m² DE REDUCCIÓN DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA 4.2, SE REALIZARÁ A COSTA DE RETIRAR LA ALINEACIÓN MÁXIMA DE DICHA PARCELA RESPECTO DE LA CURVA DE LA CARRETERA DE ACCESO AL POLÍGONO ALBITZURI.

NOTA: LOS VALORES EN ROJO SON LOS ÚNICOS QUE SE MODIFICAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

Elgoibar, Agosto de 2018

El Promotor:

Los Arquitectos:

El Letrado:

Gure Txoko, S.L.

Jaime Ábalos
Juan Antonio Barrenechea
Federico Franchès
Josu Iriondo

José María Abad, Abogado