

**4ª 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, MAYO 2020

4ª 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

En 1996 se aprobó el Plan Parcial del Sector Urruzuno de Elgoibar que comprendía los subsectores 1, 2 y 3.

El 31 de enero de 2008 se aprobó la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector Urruzuno, subsectores 2 y 3, que recogía el nuevo desarrollo de los mismos (BOG 28-4-2008).

Dicha ordenación fue modificada puntualmente (2ª Modificación del Plan Parcial de Urruzuno) con el expediente aprobado el 17 de diciembre de 2009 (BOG 3-3-2010).

El Pleno de Corporación, en sesión celebrada el 19 de julio de 2018, aprobó definitivamente el documento de “3ª Modificación del Plan Parcial de Urruzuno (ámbito 4B Urruzuno 2 y 3)”.

El programa residencial del Ámbito Urruzuno a desarrollar se concreta en las parcelas PR-1 destinada a VPO y PR-2 (ambas ya ejecutadas), la parcela PR-3.1 (en ejecución) y las parcelas PR-3.2, PR-4.1 y PR-4.2, propiedad de GURE TXOKO S.L.

La parcela PR-1 alberga 71 viviendas de VPO y las PR-2, PR-3.1, PR-3.2, PR-4.1 y PR-4.2, 35 viviendas, 21 viviendas, 21 viviendas, 24 viviendas y 24 viviendas de venta libre respectivamente.

Resulta así que las parcelas PR-3.2, PR-4.1 y PR-4.2 representan un total de 69 viviendas, aún por ejecutar.

Tras la crisis económica y financiera de la década precedente GURE TXOKO, S.L., procedió en base a un reajuste de la forma de algunas parcelas (PR-3.1, PR-3.2, PR-4.1 y PR-4.2), a la ejecución de la primera de ellas, la parcela PR-3.1.

La comercialización de esta parcela no ha sido en cualquier caso sencilla.

Analizado el producto resultante (las viviendas y su precio), se constata que el cliente potencial no elige entre las mejores viviendas sino entre las más económicas, lo que obliga a reconsiderar algunos aspectos para las tres parcelas aún por desarrollar, PR-3.2, PR-4.1 y PR-4.2.

Se adjunta como Anexo I el acuerdo de aprobación inicial de esta 4ª Modificación del Plan Parcial de Urruzuno (Ámbito 4B Urruzuno 2 y 3) de fecha 24 de febrero de 2020. Se presenta Texto Refundido para su aprobación definitiva.

2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Por ello se propone modificar ligeramente las alineaciones, en sus laterales, para con el incremento de superficie poder incrementar el número de viviendas de 3 unidades a 4 en cada portal de las parcelas PR-3.2 y PR-4.1, haciéndolas más pequeñas. Así conseguimos proyectar 4 viviendas de tamaño medio-pequeño, en lugar de 3 viviendas de tamaño medio.

La propuesta no se repite en todas las plantas, únicamente en cuatro de ellas, en la parcela PR-3.2 y en cinco en la PR-4.1, de tal modo que éstas ven incrementadas su nº de viviendas de 21 a 25 unidades y de 24 a 29 unidades en las parcelas PR-3.2 y PR-4.1, respectivamente.

Este incremento de edificabilidad de estas parcelas se debe compensar con una reducción de la misma edificabilidad en la parcela PR-4.2. Obsérvese que se proponen 62,50 m²t más en la parcela PR-3.1 y de 122,50 m²t más en la parcela PR-4.1, lo que supone una disminución del techo máximo edificable en la parcela PR-4.2 de 185 m²t, manteniendo en esta última el número de viviendas inalterado, por lo que el conjunto se incrementa en 9 unidades.

En conclusión, los cambios propuestos se resumen así:

	Edificabilidad Actual	Edificabilidad Propuesta
PR-3.2	2.137,50 m ² t	2.200 m ² t
PR-4.1	2.390 m ² t	2.512,50 m ² t
PR-4.2	2.285 m ² t	2.100 m ² t
TOTAL	6.812,50 m²t	6.812,50 m²t

Manteniendo por tanto y obviamente la edificabilidad máxima total inalterada.

En cuanto al número de viviendas se refiere:

	Nº viviendas actuales	Nº viviendas propuesto
PR-3.2	21 viv.	25 viv.
PR-4.1	24 viv.	29 viv.
PR-4.2	24 viv.	24 viv.
TOTAL	69 viv.	78 viv.

En este caso, el número de viviendas se ve incrementado en 9 unidades por los motivos antes expuestos, que al no estar considerado de carácter estructural (artículo 53 de la LVSU de 2006), se considera de rango pormenorizado y por tanto adecuada su adaptación a través de esta Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Además, la reducción de superficie edificable de la parcela PR-4.2 se realiza recortando su longitud, lo que permite retirar su alineación máxima respecto de la curva de la carretera de acceso al polígono Albitzuri, más incluso que lo que estaba dispuesto en la 3ª Modificación del Plan Parcial vigente. La longitud de 22,51 m. de la parcela PR-4.2 se ve reducida en el eje longitudinal de la parcela hasta 20,61 m., esto es, 1,90 m. menos de alineación máxima de parcela, con la reducción consecuente de su ocupación y el incremento de ensanchamiento de la acera en la curva en cuestión.

Por último, el incremento de la edificabilidad en las parcelas PR-3.2 y PR-4.1 hace sin embargo que la longitud de las alineaciones máximas en planta baja se incrementen 1 m. tal y como se representan en las plantas de los planos.

A continuación se acompaña el cuadro de características vigente (3ª MPP) y el nuevo propuesto:

CUADRO VIGENTE

PARCELAS RESIDENCIALES	PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	MAX.OCUPACIÓN EN PLANTA	EDIFICIO	PERFIL MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	MIN/MAX TECHO EQUIPAMIENTOS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS
	P.R.1	VPO	1.316 M2	840 M2	1	PB+5+A	6.470 M2	249 M2 (SOCIAL)	71 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	98 M2 (COMERCIAL)	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 VARIO)
	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 50 m2t en su planta bajo cubierta. En tal caso la superficie edificable de la parcela 4.2 se reducirá en la misma cantidad.

(2) Los 100 m2t 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 Abitzuri.

CUADRO PROPUESTO

PARCELAS RESIDENCIALES	PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	MAX.OCUPACIÓN EN PLANTA	EDIFICIO	PERFIL MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	MIN/MAX TECHO EQUIPAMIENTOS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS
	P.R.1	VPO	1.316 M2	840 M2	1	PB+5+A	6.470 M2	249 M2 (SOCIAL)	71 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	313 M2	3.2	PB+6+BC	2.200 M2	98 M2 (COMERCIAL)	25 VIV.	
	P.R.4.1	LIBRE	581 M2	313 M2	4.1	PB+7+BC	2.512,50 M2		29 VIV.	
	P.R.4.2	LIBRE	285 M2	159 M2	4.2	PB+7+A	2.100 M2		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 VARIO)
	P.R.7	EXISTENTES	665 M2	107 M2		PB+2+A	321 M2		3 VIV.	4 PLAZAS

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 que 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 obviamente. No hay incremento en la edificabilidad aunque sí en el número de viviendas, se incrementan 9 en total.

Precisamente esta cuestión es una de las que permite la legislación vigente que se debe tramitar a través de un planeamiento de desarrollo de rango pormenorizado como es la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, y no de rango estructural (art. 53 de la LVSU de 2006).

4.- PROGRAMACIÓN DE FASES

En este apartado completamos 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, y que no va a variar.

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.

En ejecución 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, Mayo de 2020

El Promotor:

Los Arquitectos:

El Letrado:

Gure Txoko, S.L.

Juan Antonio Barrenechea
Federico Franchès
Josu Iriondo

José María Abad, Abogado

ANEXO I. ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL

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	PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE DE PARCELA	MAX. OCUPACIÓN EN PLANTA	EDIFICIO	PERFIL MÁXIMO	APROVECHAMIENTO MAXIMO	MIN/MAX TECHO EQUIPAMENTOS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS
	P.R.1	VPO	1.316 M2	840 M2	1	PB+5+A	6.470 M2	249 M2 (SOCIAL)	71 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	96 M2 (COMERCIAL)	21 VIV.	109 PLAZAS
	P.R.3.2	LIBRE	686 M2	313 M2	3.2	PB+6+BC	2.200 M2		25 VIV.	
	P.R.4.1	LIBRE	581 M2	313 M2	4.1	PB+7+BC	2.512,50 M2		29 VIV.	
	P.R.4.2	LIBRE	285 M2	159 M2	4.2	PB+7+A	2.100 M2		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 VARIO)
	P.R.7	EXISTENTES	665 M2	107 M2		PB+2+A	321 M2		3 VIV.	4 PLAZAS

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

Elgoibar, Mayo de 2020

El Promotor:

Los Arquitectos:

El Letrado:

Gure Txoko, S.L.

Juan Antonio Barrenechea
Federico Franchès
Josu Iriondo

José María Abad, Abogado

ÍNDICE DE PLANOS

P1.	Calificación Pormenorizada. Aprovechamientos Urbanísticos.....	1/800
P2.	Dominios y Usos del Suelo.....	1/800
P3.	Ordenación Propuesta. Aprovechamientos Urbanísticos.....	1/500
P4.	Ordenación Geometrizada. Comparativo con Ordenación Vigente.....	1/500
P5.	Parcelas Edificables.....	1/500
P6.	Usos de la Edificación y Alineaciones. Parcelas PR-3.2, PR-4.1 y PR-4.2. Planta sótano 3, sótano 2 y sótano 1.....	1/250
P7.	Usos de la Edificación y Alineaciones. Parcelas PR-3.2, PR-4.1 y PR-4.2. Plantas Sobre Rasante.....	1/250
P8.	Perfiles Normativos. Edificios 3.2, 4.1 y 4.2.....	1/200