



A.I.U. 45 – “ARGIRIALAI”

ANDOAIN(GIPUZKOA)

BALFER NORTE S.L.

PLAN PARCIAL

DOCUMENTO 6.- RESUMEN EJECUTIVO

ABRIL 2016

Iñaki Tanco Hualde - Alejandro Sainz de la Encina - Imanol C. García de Albéniz Martínez
Arquitectos

José María Abad Urruzola- Ana Goñi Agudo
Abogados Urbanistas

RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE AL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO A.I.U. 45 "AGIRIALAI" DEL PGOU DE ANDOAIN

1.- OBJETO

2.- EXIGENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO Y SU CONTENIDO

3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE PARA EL ÁMBITO A.I.U. 45 "AGIRIALAI"

4.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES Y ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE DERIVAN DEL PLAN PARCIAL FORMULADO

5.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO A.I.U. 45 "AGIRIALAI" EN RELACIÓN CON LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O INTERVENCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE AL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO A.I.U. 45 "AGIRIALAI" DEL PGOU DE ANDOAIN

1.- OBJETO

El objeto y contenido del presente documento es dar cumplimiento al Resumen Ejecutivo del Plan Parcial del ámbito A.I.U. 45 "Agirialai", conforme a lo establecido en el artículo 11 del texto refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008.

El Plan Parcial al que se refiere este resumen ha sido formulado por la iniciativa privada, para desarrollar las previsiones del vigente Plan General aprobado el 19 de mayo de 2011, que delimita este ámbito para su posterior ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Parcial.

2.- EXIGENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO Y SU CONTENIDO

Tal y como ya se ha señalado, el artículo 11 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo 2/2008 indica que en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un "resumen ejecutivo" expresado en los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Esta exigencia viene igualmente recogida en el Decreto 105/2008 de 3 de junio que en su artículo 32 prevé que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en que se altera la ordenación vigente, se deben incluir planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

En el caso que nos ocupa se trata de la formulación del instrumento de ordenación pormenorizada (Plan Parcial) de un suelo urbanizable sectorizado y que carece de planificación preexistente a ese nivel, siendo de aplicación las determinaciones del vigente Plan General que expresamente remite la ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.

Así pues, no nos encontramos ante el supuesto de formulación de un documento que modifica el planeamiento preexistente, y por lo tanto en el que hay que hacer especial hincapié en los cambios que se introducen frente a la ordenación urbanística aprobada y que ahora se va a alterar; y ello en garantía y la mejor defensa de los intereses de los posibles ciudadanos afectados por los cambios, para que puedan conocer con la mayor precisión el alcance y contenido de las modificaciones propuestas.

En el epígrafe 4.- del presente documento se detallan las superficies que son objeto de alteración en cuanto que afectan, su inclusión o exclusión, en la delimitación del ámbito A.I.U. 45 "Agirialai".

Por su parte, en el epígrafe 5.- se expone de manera resumida la eventual afección derivada del documento de Plan Parcial formulado en orden a la suspensión de la ordenación vigente, o de los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y su duración.

Es de destacar que en el ámbito existe una edificación residencial que se ve afectada por su desarrollo al quedar fuera de ordenación, debiendo ser derribada y sus viviendas (3) posteriormente realojadas, correspondiente al N° 111 de Buruntza Auzoa.

Por el contrario, la ordenación propuesta prevé la consolidación de otras dos edificaciones, también residenciales, correspondientes a los números: 111X y 111W del citado barrio; así como el realojo de las viviendas (4) existentes en la edificación correspondiente al N° 106 del mismo barrio, pero ubicada en otro ámbito colindante A.I.U. 32 "Ikutza", tal y como se contiene en las Normas Particulares del ámbito que nos ocupa, sus criterios y objetivos generales de ordenación.

3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE PARA EL ÁMBITO A.I.U. 45 "AGIRIALAI"

El régimen urbanístico para el ámbito A.I.U. 45 "Agirialai" es tan solo y únicamente el definido en el vigente PGOU aprobado el 19 de mayo de 2011, que delimita un ámbito de suelo urbanizable sectorizado.

El documento de Plan Parcial define el ámbito A.I.U. 45 "Agirialai" como objeto de una Actuación Integrada a ratificar por el planeamiento pormenorizado.

La Normativa Particular contenida en el PGOU de Andoain, define los siguientes criterios y objetivos generales de ordenación:

"Sector de nueva creación que ocupa el territorio colindante con el barrio residencial Berrozpe y la Residencia San Juan.

Se propone su calificación como suelo de uso residencial con una tipología de edificación abierta y bajo desarrollo, adecuándose la ordenación a la topografía del ámbito; incorporando a la ordenación las edificaciones residenciales existentes con una parcela libre ligada a cada una, a determinar en el planeamiento pormenorizado.

La ordenación pormenorizada deberá concretarse en el Plan Parcial a redactar, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de la edificabilidad urbanística determinada en parcelas "a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta" y "a.3.- parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo", reservando un mínimo de superficie en plantas bajas con un uso terciario, estudiándose su localización teniendo en cuenta criterios de oportunidad, posibilitando la creación de un núcleo que aglutine la vida del barrio. Se podrán ordenar aproximadamente 137 viviendas, 7 de las cuales serán realojos de aquellas que quedan fuera de ordenación y 97 unidades estarán sometidas a régimen de protección pública.

Las nuevas edificaciones deberán ser estudiadas cuidadosamente teniendo en cuenta la topografía accidentada y los desniveles existentes, favoreciendo la integración de lo construido con el terreno disponible.

El planeamiento pormenorizado concretará las parcelas privadas que quedarán ligadas a las edificaciones residenciales que se consolidan expresamente, Buruntza auzona n° 111X y 111W, contando con 8 unidades de viviendas.

- El ámbito deberá resolver el realojo de Ikutza zaharra, localizada en Buruntza auzoa n° 106 y que queda fuera de ordenación; esta edificación residencial cuenta con 4 unidades de viviendas y está situada en el ámbito de actividades económicas A.I.U. 32 Ikutza.

- Ordenación de los equipamientos necesarios que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente, usos y localización que deberá ser concretada por el Ayuntamiento. Se reservará con este uso la zona más baja, en contacto con la Residencia San Juan.

- Implantación de un equipamiento de carácter asistencial y titularidad privada en la zona alta del ámbito; este equipamiento deberá resolver en el interior de su parcela, la superficie necesaria destinada a aparcamientos, en la medida en que sea necesaria para su correcto funcionamiento.

- Reserva de espacios libres urbanos suficientes, con un mínimo de 6.120 m², en respuesta a lo determinado en la legislación urbanística vigente, en parte localizados en la zona alta en contacto con el suelo no urbanizable.

- La dotación de espacios libres de sistema general que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente para el ámbito, se localizan en el A.I.U. 545 Parque Erroitz, con una superficie mínima de 6.120 m², donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano; mediante el procedimiento de aportación de los terrenos suficientes de forma directa –cesión al Ayuntamiento- o al abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

- En cuanto al viario, se plantea el acceso desde Ama Kandida etorbidea a través del vial que deberá ser mejorado, existente entre la Residencia y la zona industrial; se deberán estudiar las conexiones con los nuevos ámbitos colindantes, planteando continuidades en los circuitos.
Este vial de acceso general deberá ser resuelto por la actuación prevista en el A.I.U. 48 Illarramendi.
Disposición del viario necesario interno del ámbito para dar servicio a los nuevos desarrollos, creando anillos de circulación y evitando la disposición de fondos de saco.
Disposición en todos los casos del aparcamiento en superficie necesario para satisfacer la demanda prevista.
- Modificación de las infraestructuras aéreas existentes en la zona.”

Entre las determinaciones del citado Plan General para este ámbito destacamos además los siguientes aspectos principales:

“1.1.- Zona “A zonas de uso residencial”

A.- Superficie de la zona global:..... 40.730 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística consolidada: la edificabilidad normativa será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

- Edificabilidad urbanística proyectada:¹

* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante: 15.650 m²(t)

Bajo rasante: 75% edificabilidad sobre rasante

* Edificabilidad preexistente uso residencial: 723 m²(t)

* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: 14.927 m²(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación:

Perfil máximo tipología edificación abierta: IV/III

Este perfil máximo se aplicará a la totalidad de las fachadas principales de la edificación. Podrán disponerse elementos singulares con una ocupación máxima del 20% de la superficie ocupada sobre rasante, en aquellas edificaciones que requieran especial significación.

Perfil máximo tipología edificación de bajo desarrollo -comunes-: III/III

Este perfil máximo se aplicará a la totalidad de las fachadas principales de la edificación. Podrán disponerse elementos singulares con una ocupación máxima del 20% de la superficie ocupada sobre rasante, en aquellas edificaciones que requieran especial significación.

* Altura de edificación:

Aplicación de la Norma general.

C.- Condiciones de uso:

* Edificaciones consolidadas: uso exclusivo de vivienda.

* Las nuevas edificaciones contemplarán los usos generales permitidos en la tipología ordenada.

- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad total ordenada 15.650 m²(t)

Edificabilidad preexistente uso residencial 723 m²(t)

Nueva edificabilidad residencial –incremento- 15.840 m²(t)

* Edificabilidad total uso residencial 15.300 m²(t)

Vinculada al régimen de VPO -55%- 8.415 m²(t)

Vinculada al régimen VT -20%- 3.060 m²(t)

Promoción libre -25%- 3.825 m²(t)

* Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario- 350 m²(t)

La edificabilidad existente se refiere a los datos de Catastro, que deberán ser contrastados por el planeamiento de desarrollo a redactar. Este documento deberá concretar tanto la edificabilidad existente, como aquellas que se derivan de la aplicación de los estándares legalmente vigentes; respetando en cualquier caso la edificabilidad total ordenada.

¹ La edificabilidad urbanística deberá ajustarse en el planeamiento a desarrollar a la realidad topográfica del ámbito de actuación.

La edificabilidad existente se refiere a los datos que constan en Catastro, por tanto, es un dato que habrá que contrastar en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

1.2.-Zona "G Zonas de equipamiento comunitario"

A.- Superficie de la zona global:..... 3.000 m²

Esta superficie se incluye con carácter indicativo, debiendo el Plan Parcial concretar la parcela asignada a equipamiento y por tanto la delimitación de la zona global.

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante:5.200 m²(t)

Bajo rasante.....75% edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil máximo.....IV/II

El perfil indicado deberá respetarse en ambas fachadas principales de cada una de las edificaciones.

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (V) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupación sobre rasante, con la adopción de elementos singulares.

* Altura de edificación:

Aplicación de la Norma general.

C.- Condiciones de uso:

Equipamiento comunitario asistencial –titularidad privada–

El régimen urbanístico pormenorizado será el establecido en el Plan Parcial a promover.

4.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES Y ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE DERIVAN DEL PLAN PARCIAL FORMULADO

Tal y como se ha explicado anteriormente, el ámbito A.I.U. 45 "Agirialai" es un suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación tiene que realizarse mediante la formulación de un Plan Parcial.

Así pues no hay otra ordenación previa que la del vigente Plan General, que se limita a concretar la ordenación estructural del ámbito en cuestión.

Las alteraciones respecto de las previsiones del PGOU se limitan a las que se derivan del reajuste de la delimitación del ámbito que nos ocupa, resultando una superficie total de: 43.629,00M2.

En este sentido cabe señalar la importancia que tiene el desarrollo paralelo, también mediante la elaboración del correspondiente Plan Parcial, del Sector A.I.U. 48 "Illarramendi", colindante por el oeste con el que nos ocupa. Así, dadas las especiales y concretas características de ambos ámbitos, su colindancia y relación con el centro urbano de la localidad, resulta imprescindible e inevitable la debida consideración y coordinación recíproca a todos los niveles; también, por supuesto, en la delimitación de los ámbitos territoriales de ambos sectores y su interrelación.

Así, las principales modificaciones del ámbito del Sector que nos ocupa, consisten y se justifican en:

- Redelimitación del Sector colindante A.I.U.-48 "Illarramendi" que incorpora una franja de terreno longitudinal paralela al vial de acceso al Bº Buruntza, también denominado "Luberritzako bidea" y perteneciente inicialmente al ámbito del A.I.U. 45 "Agirialai" que nos ocupa, con objeto de resolver adecuadamente las aceras y accesos derivados desde dicho vial a las parcelas, tanto residenciales como de equipamiento comunitario a las que da frente.

- Redelimitación del Sector colindante A.I.U.-48 "Illarramendi" que prescinde de un área de terreno, equivalente a la del punto anterior en superficie, y que contiene el primer tramo del camino también citado en el punto anterior; tramo comprendido entre el entronque con Ama Kandida y el punto de intersección con el futuro vial que articula la ordenación de dicho Sector y su conexión con los colindantes, justo encima de la edificación consolidada correspondiente al N° 111X del B° en cuestión. Dicha redelimitación se fundamenta en la reconsideración de los accesos principales de dicho Sector, que hacen prescindible la utilización del tramo citado, además de las más que evidentes dificultades de su incorporación directa a su sistema viario por ser necesario para ello no solo su ensanchamiento, sino también el incremento de su ya más que considerable pendiente. Así, dicho área de terreno pasa a formar parte del Sector que nos ocupa A.I.U. 45 "Agirialai" y objeto del presente Plan Parcial, que, planteando también no obstante como acceso del mismo su adecuación y ensanchamiento, con requisitos de dimensiones inferiores, mantiene e incluso reduce su pendiente modificando parcialmente su trazado, integrándolo en su sistema viario.
- Reajustes de poca entidad en todo el perímetro del ámbito del Sector A.I.U. 45 "Agirialai", adecuándolo a la realidad parcelaria reflejada en el levantamiento topográfico realizado ad-hoc.

Señalar además que la nueva ordenación propuesta prevé y considera necesaria también para el desarrollo de la misma, la siguiente actuación, en este caso externa al ámbito que nos ocupa.

Dicha actuación consiste en la habilitación del vial que, partiendo desde Ama Kandida, discurre circundando la residencia San Juan por su lindero oeste entre esta y la edificación denominada "Irigoien", con la finalidad de dotar al ámbito que nos ocupa de otro acceso al mismo y conexión con el centro urbano de la localidad, siendo en este caso de coexistencia para peatones y red de bidegorri; y para lo cual deberán de ejecutarse las obras que lo adapten, fundamentalmente en lo que a sus pendientes hace referencia, estando parte de su trazado no obstante fuera del ámbito del Sector, aunque serían costeadas en su totalidad en el desarrollo del mismo e incluidas en el presupuesto total de las obras a redactar.

5.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO A.I.U. 45 "AGIRIALAI" EN RELACIÓN CON LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O INTERVENCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

Ya hemos indicado que no hay un planeamiento preexistente que se vea afectado por la formulación del presente Plan Parcial, más allá del presente reajuste de la delimitación del ámbito. Por tanto, no se afecta a ningún Plan previo que quede suspendido.

Como ya se ha referido en puntos anteriores, en el ámbito existe una edificación residencial que se ve afectada por la ordenación propuesta, debiendo ser derribada; siendo la correspondiente al N° 111 de Buruntza Auzoa, cuyo realojo se resolverá dentro del desarrollo del propio ámbito.

Reiterar no obstante la consolidación de las otras dos edificaciones de carácter residencial ubicadas dentro del ámbito, correspondientes con los números 111X y 111W del citado barrio, a las que se les adscribe las parcelas privadas a las que quedarán ligadas en la ordenación propuesta resultante.

Así, tan solo se produce la suspensión a que se refiere el artículo 85.3.- de la Ley 2/2008 de 3 de junio, asociada a la aprobación inicial del Plan Parcial que automáticamente conlleva la suspensión por un año de toda clase de aprobaciones, autorizaciones, y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones supongan modificaciones del régimen urbanístico vigente.

En este caso la suspensión de licencia opera en la totalidad del ámbito A.I.U. 45 "Agirialai".

Esta suspensión tiene plazo de un (1) año y finalizará transcurrido dicho plazo, y en todo caso con la aprobación definitiva del Plan Parcial, si fuera antes del transcurso de dicho plazo.

6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se reflejan en los planos adjuntos las alteraciones urbanísticas que resultan de la formulación del Plan parcial

Iruña – Pamplona, abril de 2016

Iñaki Tanco Hualde
Arquitecto.



Alejandro Sainz de la Encina
Arquitecto.



Imanol C. García de Albéniz Martínez
Arquitecto.

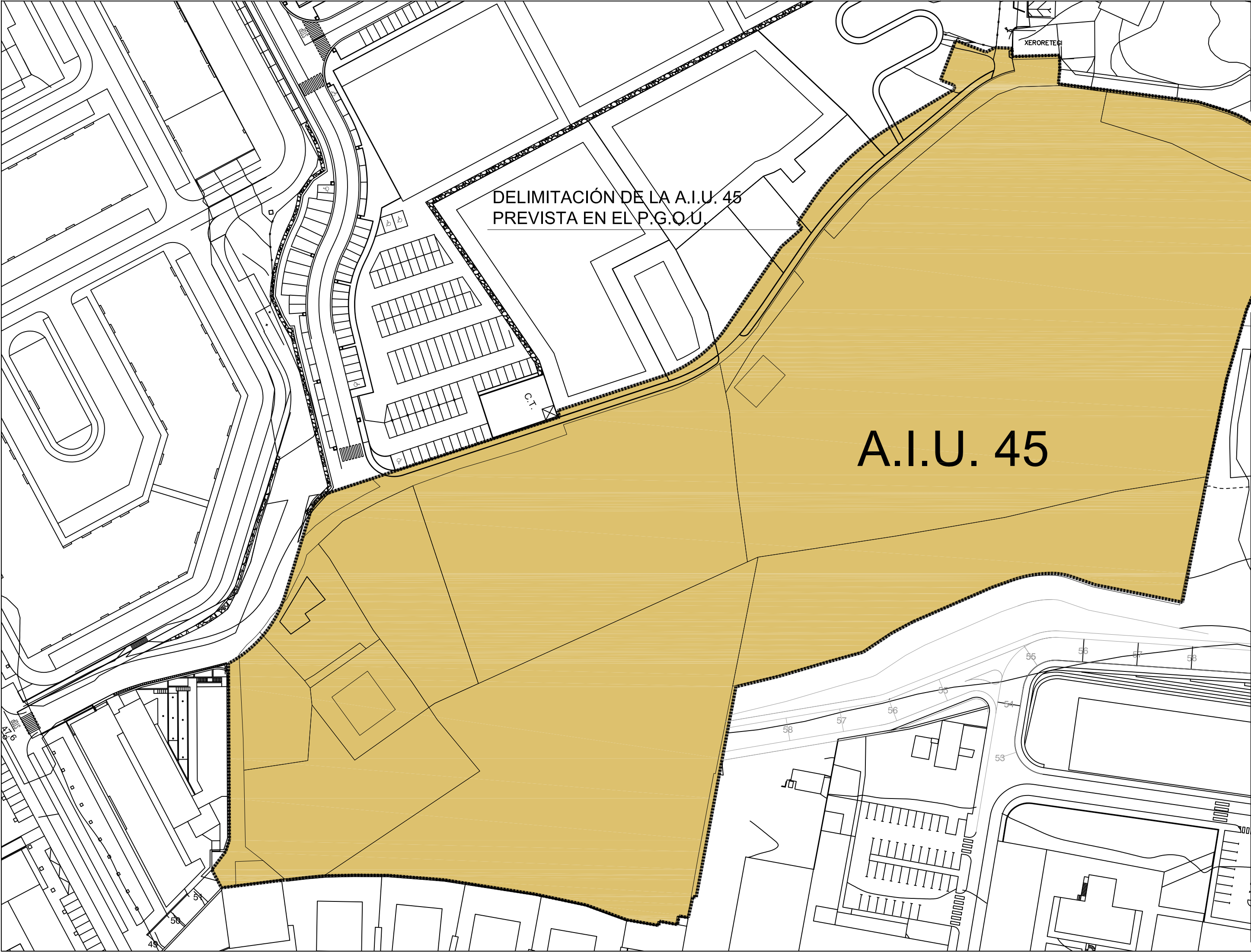


José María Abad Urruzola
Abogado Urbanista



Ana Goñi Agudo
Abogada Urbanista





Proyecto .- PLAN PARCIAL - RÉGIMEN EJECUTIVO
Dirección .- A.I.U. "AGIRIALAI" - ANDOAIN
Promotor .- JUNTA DE CONCERTACIÓN
Plano .- DELIMITACIÓN P.G.O.U. VIGENTE

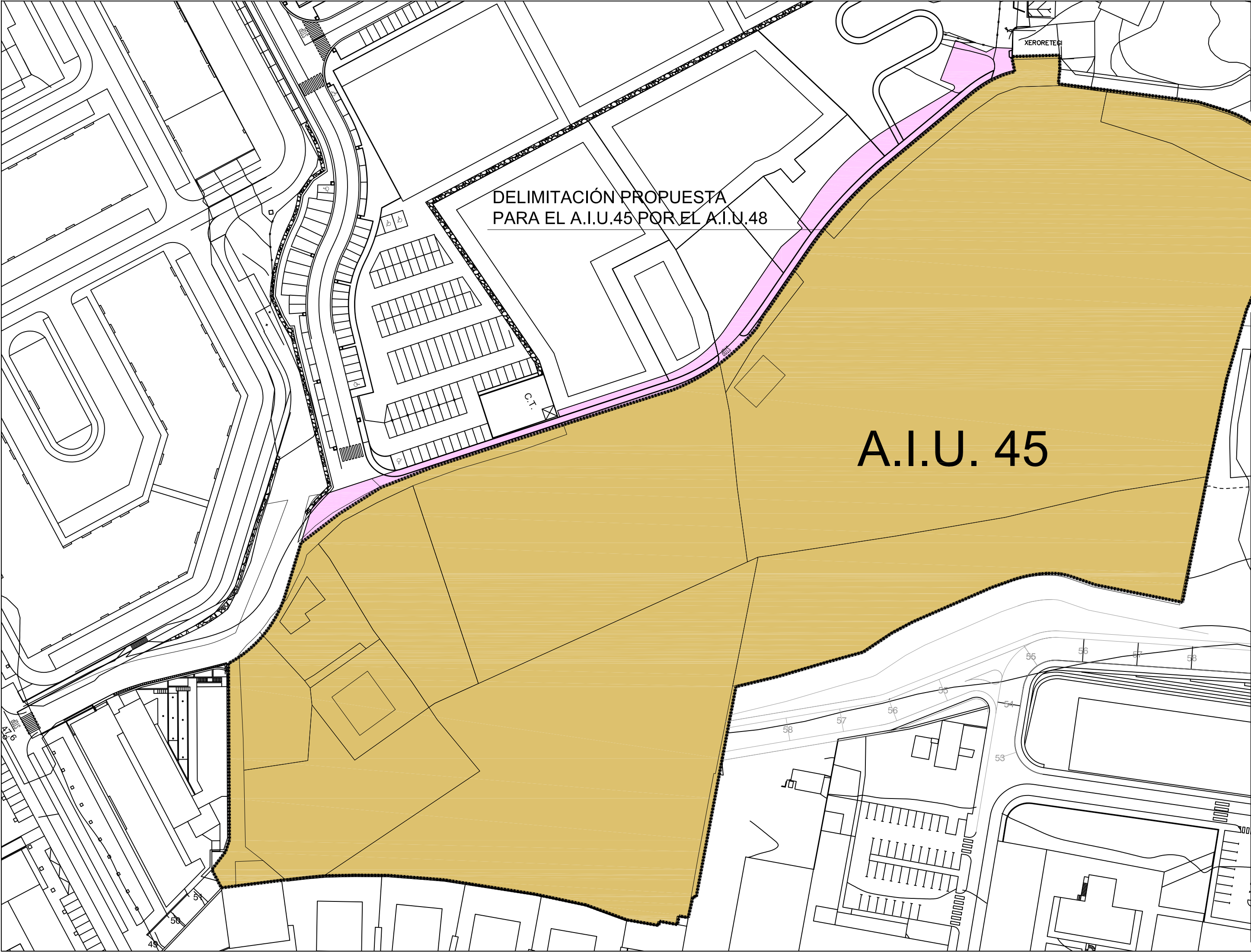
Arquitectos: I. TANCO - A. SAINZ de la ENCINA - I. GARCÍA de ALBÉNIZ

Fecha:
ABRIL 2.016

Escala:
1 / 1.000





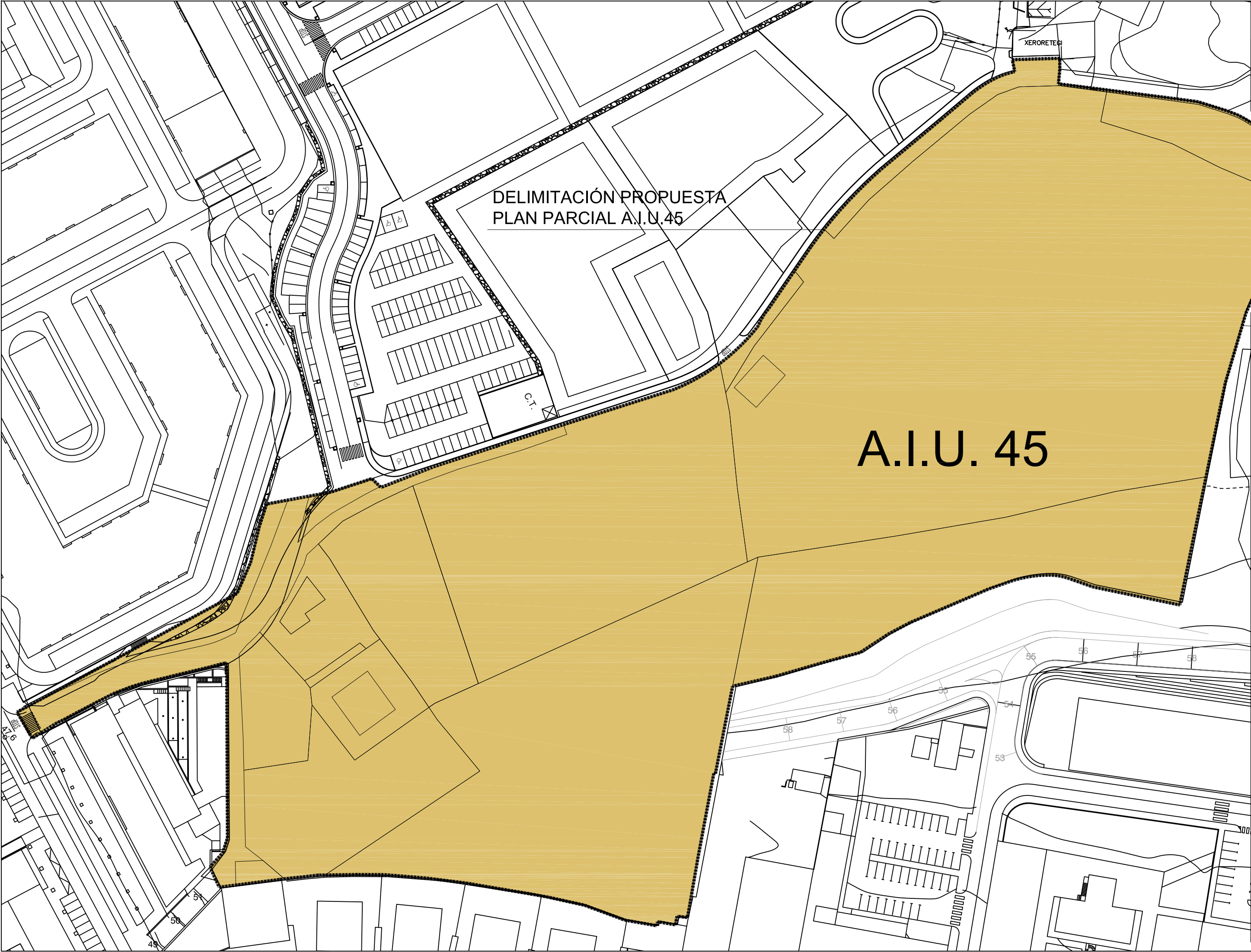


Proyecto .- PLAN PARCIAL - RÉGIMEN EJECUTIVO
Dirección .- A.I.U. "AGIRIALAI" - ANDOAIN
Promotor .- JUNTA DE CONCERTACIÓN
Plano .- DELIMITACIÓN PROPUESTA A.I.U.-48

Arquitectos: I. TANCO - A. SAINZ de la ENCINA - I. GARCÍA de ALBÉNIZ

Fecha:
ABRIL 2.016

Escala:
1 / 1.000



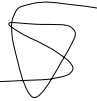


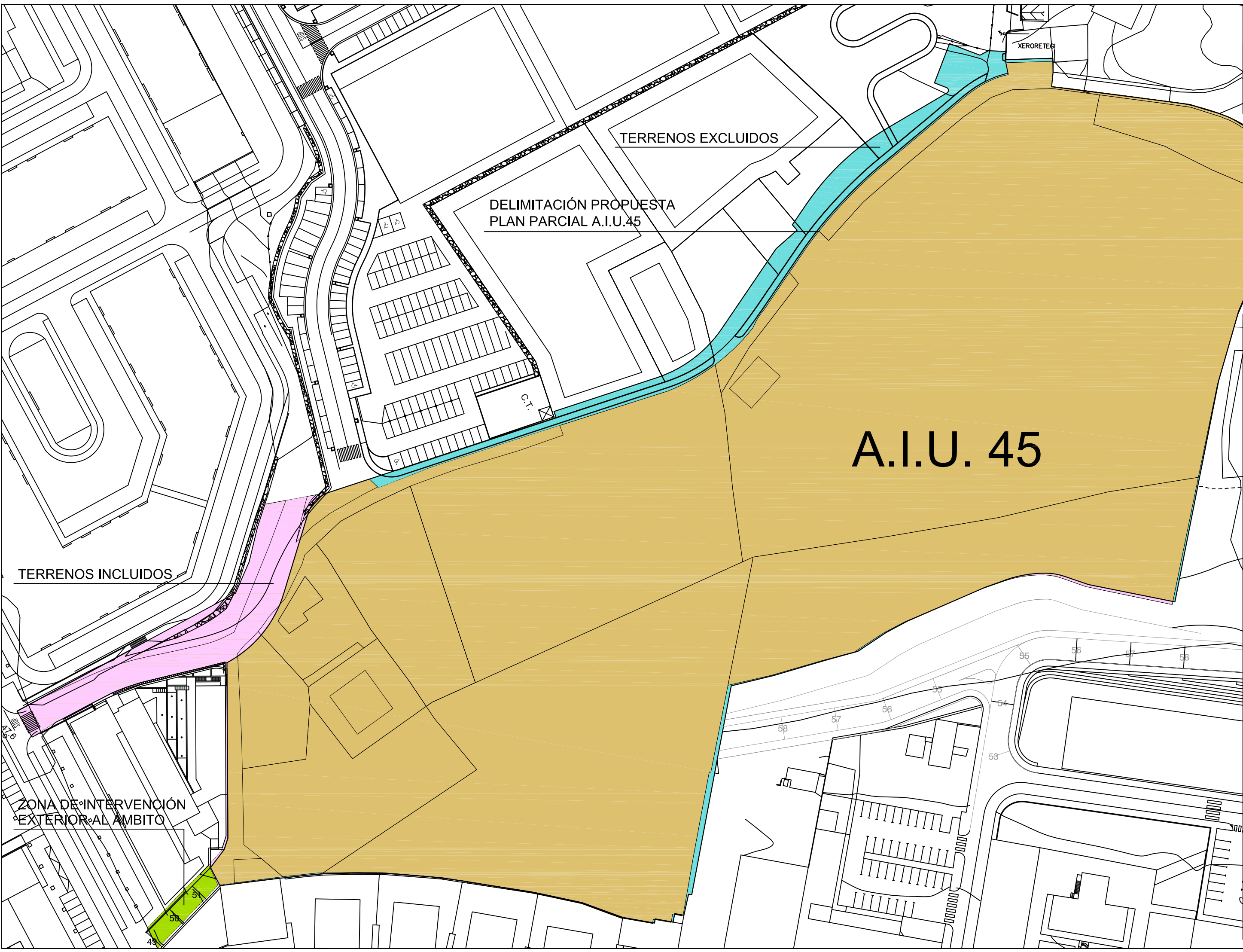
Proyecto .- PLAN PARCIAL - RÉGIMEN EJECUTIVO
Dirección .- A.I.U. "AGIRIALAI" - ANDOAIN
Promotor .- JUNTA DE CONCERTACIÓN
Plano .- DELIMITACIÓN PROPUESTA A.I.U.45

Arquitectos: I. TANCO - A. SAINZ de la ENCINA - I. GARCÍA de ALBÉNIZ

Fecha:
ABRIL 2.016

Escala:
1 / 1.000



Proyecto .- PLAN PARCIAL - RESUMEN EJECUTIVO
Dirección .- A.I.U. "AGIRIALAI" - ANDOAIN
Promotor .- JUNTA DE CONCERTACIÓN
Plano .- TERRENOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS

Arquitectos: I. TANCO - A. SAINZ de la ENCINA - I. GARCÍA de ALBÉNIZ

Fecha: ABRIL 2.016
Escala: 1 / 1.000