

**5º modificación puntual del plan general de ordenación urbana de la villa de Errenteria
relativa al Area 26 Gerontológico y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso
definido**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

estudio beldarrain s.l.p
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

Febrero 2.013

5ª Modificación Puntual del PGOU relativa al Area 26: Gerontológico
y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso definido
Fase: Aprobación provisional



INDICE GENERAL

DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B.1:	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO B.2:	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO C:	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO D:	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA
DOCUMENTO E:	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**5º modificación puntual del plan general de ordenación urbana de la villa de Errenteria
relativa al Area 26 Gerontológico y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso
definido**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
DOCUMENTO A: MEMORIA

estudio beldarrain s.l.p
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

Febrero 2.013

1. REDACTOR Y TRAMITACIÓN

El presente documento lo suscribe el arquitecto Juan Beldarrain, director y coordinador del equipo de trabajo de este documento para la 5ª Modificación puntual de P.G.O.U. de Errenteria a petición de la gerencia de la residencia de ancianos que corre a manos de Gerontológico de Errenteria s.l, grupo privado sin ánimo de lucro.

2. ANTECEDENTES

La villa de Errenteria cuenta como instrumento urbanístico de ordenación territorial con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 3 de febrero de 2004.

Se ha detectado que en la parcela de equipamiento asistencial propiedad del Gerontológico de Errenteria s.l., como consecuencia de su inclusión en el Régimen de Intervención Urbanística correspondiente al Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada no es posible proceder a ningún tipo de ampliación de su edificabilidad.

En la actualidad, la residencia no cumple con la exigencia señalada en la Especificación Técnica nº 5 del Anexo II del Decreto 41/1998 de 10 de marzo, sobre la superficie mínima de los espacios comunes de los servicios sociales y residenciales para la tercera edad, según señala el acta del Técnico de Inspección del Departamento de Política Social del 20 de mayo de 2009.

Asimismo, con este documento se pretende resolver la irregularidad urbanística en la que se encuentran actualmente los invernaderos, que se encuentran en un suelo clasificado como urbano y con calificación general de. Equip. Comunitario: Asist. y otros servicios

En Diciembre de 2010 se presentó el documento de Modificación para la consideración del Consejo Asesor de Planeamiento, y el Documento Previo de Referencia correspondiente a la 5ª Modificación Puntual del PGOU relativa al Area 26: Gerontológico y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso definido y se solicitaron los informes preliminares a la Diputación Foral y al Gobierno Vasco relativos a " riesgos existentes", " condiciones medioambientales", " protección del patrimonio natural" y protección del medio natural" recibiendo las siguientes respuestas:

- Dirección de Biodiversidad y participación ambiental del Gobierno Vasco

El informe emitido por la Dirección de Biodiversidad señala lo siguiente:

"Según datos de esta Dirección, la nueva parcela incluir en el área 26 linda con un robledal. Cabe recordar que de acuerdo con el artículo 2e) de la Ley 16/1994 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, la vegetación debe ser conservada, especialmente los bosques, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación de ribera. Asimismo, las DOT en su apartado relativo al medio físico (directriz 5.2.b5), señalan que en toda acción territorial se atenderá a la preservación de la vegetación y, muy especialmente, a la conservación de las masas arboladas autóctonas.

Bajo estas premisas, se recomienda la protección de la masa arbolada, que deberá ser balizada durante la ejecución de las obras.

Por otra parte el ámbito objeto de modificación coincide con el Area de Interés Especial para el murciélago mediterráneo de herradura (*Rhinolophus auryale*) catalogado en peligro de extinción en la CAPV e incluido en los anexos II y IV de la Directiva Hábitats, que cuenta con una colonia en la cueva de Maldazulo (en Oiartzun) a más de 2.5 km de distancia. Dada la escasa magnitud de la actuación propuesta y la distancia a su refugio, no son esperables afecciones sobre esta colonia. No obstante, **como la especie caza en setos y bordes de bosques, se recomienda preservar en lo posible ese tipo de hábitats.**"

El informe añade un anexo con una serie de coincidencias con aspectos ambientales que se utilizan en la redacción de Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que acompaña este Documento.

- Departamento de Presidencia de la Diputación Foral.

El informe señala el obligado cumplimiento de las siguientes reglamentaciones relativas a la prevención de la seguridad contra incendios:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprobó el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales"

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el "Código Técnico de la Edificación"

Una vez recogidas las consideraciones de los informes citados en el párrafo anterior, con fecha de marzo 2011 se presenta el **Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA 1)** para consultas previas. Este documento es remitido por el Ayuntamiento de Errenteria al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco con el objeto de solicitar **el Documento de Referencia para Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental** de la presente Modificación.

Con fecha de 6 de junio, la Dirección de Planificación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, emite el **Documento de Referencia** que determina el alcance del ISA de la MPGOU.

El 19 julio de 2012, el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Errenteria, a propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, aprueba inicialmente la 5ª Modificación puntual de PGOU relativa al Area 26 : Gerontológico y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso definido junto con el **ISA (2)** que recoge las indicaciones emitidas por el **Documento de Referencia** y somete el expediente a información pública por el período de 45 días sin que se produzcan alegaciones.

Asimismo se envía el expediente al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, Viceconsejería de Medio Ambiente, para la emisión del correspondiente **Informe Preliminar de Impacto Ambiental**. Paralelamente, el Ayuntamiento de Errenteria recaba los informes sectoriales de las administraciones competentes en distintas materias:

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca

Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco:

Señala que la Dirección ya emitió informe en mayo de 2011, en el marco del trámite de consultas previas para la Evaluación de Impacto Ambiental del expediente, formulando una recomendación relativa a la oportunidad de que el estudio ECIA incorporara una evaluación de la afección sectorial agraria ocasionada por el nuevo Area propuesta sobre las explotaciones agrarias afectadas y, en caso de ser necesario, estableciera las medidas correctoras pertinentes. El informe concluye que

dicha propuesta no ha sido objeto de consideración en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (abril de 2012) y remite de nuevo al citado informe de mayo de 2011.

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca
Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca
Dirección de Ordenación del Territorio

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Departamento de Medio Ambiente, Planificación del Territorio, Agricultura y Pesca
Dirección de Calidad Ambiental

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Departamento de Cultura
Dirección de Patrimonio cultural

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Departamento de Interior
Dirección de Atención de Emergencias

- URAREN EUSKAL AGENTZUA / AGENCIA VASCA DEL AGUA

"URA"

Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales (URA): La Modificación puntual del PGOU de Errenteria relativa al Area 26: Gerontológico y a parte del ZUP/5: protegida, sin vocación de uso definido" no incide significativamente en materias de competencia o ámbito de gestión de esta Agencia.

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Departamento de Sanidad y Consumo
Dirección de Salud Pública

Señala que la ejecución de este plan no presenta impactos de consideración para la salud pública que supongan aspectos fundamentales que deban ser tenidos en cuenta a la hora de la realización del estudio de impacto.

- DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

Departamento de Cultura, Juventud y Deportes
Dirección General de Cultura

- DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Dirección General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas

- DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo
Dirección General de Montes y Medio Natural

- DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Dirección General de Ordenación Territorial

- SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN AMBIENTAL "IHOBE":

Señala que en la zona objeto de intervención no existen parcelas incluidas en el Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

- EKOLOGISTAK MARTXAN

El 25 de septiembre de 2012 el Ayuntamiento de Errenteria recibe de la Viceconsejería de Medio Ambiente el **IPIA** redactado con fecha de 17 de septiembre de 2012 en el que se hacen las siguientes consideraciones y sugerencias:

- El documento de la Modificación debería justificar adecuadamente la ampliación en un terreno no urbanizable.

- Sugiere que en los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo, se incorpore una mención expresa a que se cumplirá con todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el ISA, tal y como éste expone en su apartado 8.2.1.

- Sugiere que se complete el apartado 3.3 del ISA con una referencia al III Programa Marco Ambiental de la CAPV (2011-2014) vigente y a sus objetivos ambientales.

- Se deberá incluir la información referente a los objetivos de calidad acústica, de acuerdo con el Anexo II del Real Decreto 1367/2007.

- Como el examen ambiental de las alternativas (apto 5. del ISA) no incluye la alternativa de la ampliación prevista dentro de la actual delimitación del Area 26 sin necesidad de ocupar nuevos suelos, sugiere que podría revisarse este aspecto aportando una adecuada descripción de las alternativas, una evaluación que contemple los condicionantes ambientales existentes de cada alternativa y su valoración, incluido el movimiento de tierras, y un análisis comparativo de las alternativas tomando en consideración la integración de los criterios ambientales, identificando, describiendo y evaluando comparativamente los probables efectos de todas ellas.

- Sugiere que para fases posteriores, el apartado de identificación y valoración de impactos se complete con un estudio acústico específico recomendado en el ISA, y con los datos referentes al movimiento de tierras derivado de la propuesta de modificación, comparando los datos con los que resultaría del traslado de los invernaderos a la parcela propuesta.

- Considera adecuadas las medidas correctoras propuestas pero señala que deberán completarse con las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y para garantizar que del movimiento de tierras no se deriven riesgos innecesarios.

Con el fin de continuar la tramitación del Documento de Modificación, se decide realizar un **Documento complementario del ISA** como respuesta a las consideraciones mencionadas en el **IPIA** (Informe Preliminar de Impacto Ambiental) y presentarlo junto al Documento de Modificación para aprobación provisional.

A tenor de la Modificación establecida por el Decreto 211/ 2012 de 16 de Octubre por el que se regula el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica de Planes y Programas en el Anexo 1.a de la Ley 30/98 general de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, hoy en día esta 5ª Modificación Puntual de PGOU no hubiera llevado la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA).

Justificación del inicio de la formulación de la 5ª Modificación del PGOU

El siguiente documento se formula con el objeto de modificar las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General de Ordenación Urbana en el área 26, Gerontológico.

La justificación y conveniencia de la presente Modificación reside en la necesidad de posibilitar un aumento de la edificabilidad que permita la ampliación y reforma del Gerontológico, y la adecuación del mismo a la normativa vigente así como la legalización de la situación irregular de los invernaderos situados actualmente en un terreno clasificado como Suelo Urbano y con Calificación general de Equipamiento Comunitario: Asistencial.

La ampliación se definirá en correspondencia con los condicionantes urbanísticos del lugar, y teniendo en cuenta lo establecido por la vigente legislación.

El Artículo 103 Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites, de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, establece:

1. Toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos no comprendida en el artículo anterior requerirá su modificación.
2. El plan general deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que dicho plan tiene asignado en esta ley, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada.
3. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.

Por su parte, el artículo 104 Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos, determina:

La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá s realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Además, el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento establece que las "Modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación".

Finalmente, debe hacerse referencia al artículo 1.1.06 Modificación del Plan General, del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU que establece, textualmente:

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de los elementos que lo constituyen que no supongan una revisión conforme lo previsto en el artículo siguiente, y que no se refieran a la globalidad del Plan General por afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. Las modificaciones del Plan General deberán basarse en la consecución de objetivos y motivos de interés general y utilidad pública, debiéndose justificar expresamente su razón o fundamento.
3. Esta justificación se efectuará mediante un estudio que señale la incidencia de la modificación sobre las determinaciones y previsiones del Plan General así como la posibilidad de efectuar la misma sin necesidad de proceder a su revisión.
4. La modificación de elementos del Plan General se producirá con el grado de definición documental correspondiente al Planeamiento General ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.
5. Todas las modificaciones se efectuarán, exclusivamente, con el motivo justificado que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.
6. Los expedientes que supongan modificación del Plan General deberán titularse "Modificación del Plan General de Errenteria", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir el número de orden que le corresponda dentro de las modificaciones habidas.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria

El PGOU fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2004, con una serie de condiciones, estableciéndose, además, que sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de sus determinaciones, por el Ayuntamiento de Errenteria debería aprobarse y remitirse a la Diputación Foral un documento en el que se refundieran los distintos acuerdos y documentos y se diese cumplimiento a las condiciones señaladas en el propio acuerdo.

Por ello, tras la elaboración del Texto Refundido, en sesión plenaria celebrada el 30 de abril de 2004 se acordó aprobar dicho documento y remitir el expediente a la Diputación Foral. Por su parte, enviado el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el 7 de julio de 2004 se acordó informar favorablemente el documento condicionando su resolución al cumplimiento de la una condición de carácter general.

Analizando el contenido del Texto Refundido se observó que con el nuevo documento se cumplían prácticamente en su integridad las condiciones establecidas. En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, el Consejo de Diputados en sesión de 27 de julio de 2004, a la propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación ACORDÓ:

Aprobar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, con las correcciones y modificaciones señaladas en el acuerdo municipal de 25 de junio de 2004.

En materia de aguas se mantiene la condición de carácter general realizada en el citado acuerdo de aprobación definitiva del Plan General con el contenido que es expresa en la parte expositiva de este acuerdo.

Tras ser aprobado el Documento Refundido se realizó una Corrección de errores en el Texto Refundido de PGOU. El consejo de Diputados en sesión de 30 de agosto de 2004 adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

"En sesión celebrada el 27 de julio de 2004 este Consejo de Diputados acordó otorgar la aprobación al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria".

3.2. Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana

3.2.1. El Consejo de Diputados en reunión de 2 de agosto de 2006 adoptó el siguiente acuerdo:

*Aprobar definitivamente el expediente de la **1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana**, referente a distintos ámbitos del término municipal (Área 05: Basanoaga, Área 07: Alaberga, Área 14: Centro, Área 21: Larzabal, Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu y Sector 39: Larzabal) de Errenteria salvo la modificación del artículo 2.10.01 de las Normas Urbanísticas que se suspende por las razones que se señalan en la parte expositiva del presente acuerdo.*

Por el Ayuntamiento, en el plazo más breve posible, se habrá de elaborar la correspondiente documentación en la que subsane la deficiencia indicada a efectos de su publicación y entrada en vigor.

Posteriormente, el Consejo de Diputados en reunión celebrada el 13 de marzo de 2007 aprobó definitivamente la referida 1ª Modificación Puntual del PGOU incluyendo la modificación del artículo señalado. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 93 de 14 de mayo de 2007.

3.2.2. El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 18 de mayo de 2007 adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la **2ª Modificación Puntual del PGOU**, relativa a las U.I. 14/12: c/ Miguel Alduncin nº1, 2, 3, 4 y 6; 14/15: Avda. Pablo Iglesias 13- R.Mº de Azkue nº14; 14/16: Avda. Pablo Iglesias 15- R.Mº de Azkue nº16 y Área 22: Las Agustinas. EL acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 171 de 31 de agosto de 2007.

3.2.3. Con fecha 22 de febrero de 2008 se presentó la **3ª Modificación Puntual del PGOU** de la Villa de Errenteria referente a la adaptación del Sector 57: Perutxene/Sagasti a la edificabilidad mínima establecida en la ley 2/2006.

3.2.4. Con fecha de marzo de 2008 se presentó la **4ª Modificación Puntual del PGOU** de la Villa de Errenteria relativa a la parcela de equipamiento comunitario: Residencia de ancianos sagrado corazón en el área 20, Gabiarrota.

3.3. Consejo Asesor del Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Errenteria

El artículo 109 de la Ley 2/2006 establece que "El consejo Asesor de Planeamiento municipal es un órgano local de carácter consultivo y deliberante para el cumplimiento de las funciones de concertación social en relación con el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación de los planes urbanísticos, de existencia obligatoria en los municipios que tenga la competencia, propia o delegada, para la aprobación definitiva de los planes generales".

El Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 30 de marzo de 2007 acordó aprobar inicialmente el Reglamento Municipal regulador del Consejo Asesor del Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Errenteria. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 74 de 17 de abril de 2007.

3.4. Régimen de Intervención

El PGOU establece la ordenación urbanística concreta de todo el territorio del municipio y constituye el instrumento de ordenación integral del mismo y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define la estructura general y orgánica del territorio, clasifica el suelo, y establecen los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, el PGOU, ya sea de manera directa o a través de los instrumentos de planeamiento subordinados que se prevén para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

En el PGOU, se denomina Intervención Urbanística a la operación por la que se establecen los procedimientos jurídicos-urbanísticos previstos en la legislación, a efectos de fijar la regulación del desarrollo de las determinaciones establecidas en las mismas. A fin de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbano se denomina Área a cada una de las divisiones establecidas en esa clase de suelo en función de las condiciones específicas de su delimitación territorial y de sus regímenes Urbanístico General y de Ejecución.

Actualmente el Area 26: Gerontológico, figura en el PGOU con la clasificación de Suelo Urbano. La superficie señalada del Area asciende a 10.785 m². Asimismo, la parcela tiene la calificación general de Sistema General Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios (SGEC/6).

AREA 26 GERONTOLOGICO

En el Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, Documento C: Normas Urbanísticas, se establece la regulación urbanística correspondiente al Area 26: Gerontológico. A continuación se transcriben la Normativa Particular, de dicho Ámbito.

FICHA URBANÍSTICA

AREA 26:

GERONTOLOGICO

I. DELIMITACIÓN

m2

I.1.

Superficie:

.....10.785

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación

del

Suelo:.....URBANO

II.2. Calificación General: m2

S. Gral. Equip. Comunitario: Asist. y otros servicios.....SGEC/6 10.785

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

-Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada

S. Gral. Equip. Comunitario: Asist. y otros ServsSGEC/6ASGOC

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El Área carece de planeamiento anterior.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área está compuesta de una Unidad de Intervención.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

i. Consolidación de la edificación existente.

III.2. Régimen de Edificación:

No se establece.

III.3. Régimen de Uso:

No se establece.

3.5. Características naturales del territorio

Los terrenos del Area 26: Gerontológico se sitúan al Oeste de la trama urbana de Errenteria, quedando al Sur de la autopista A-8 que cruza dicho término de Oeste a Este. La corrección del límite Norte incorpora terrenos calificados actualmente como suelo urbano no consolidado y pertenecientes a Luis Labaca Olaechea, obteniéndose un nuevo ámbito de 9.200 m² de superficie.

Se trata de un terreno en ladera orientado hacia el Norte, al que se accede a través de la carretera que lleva hasta el fuerte de San Marcos. El límite Oeste del área es el término municipal de Donostia-San Sebastián. Al Este y al Sur se encuentra limitado por terrenos privados.

3.6. La población

Se trata de un valor que a nivel general no es relevante ya que los únicos habitantes del área son los residentes en el centro.

3.7. Edificaciones, usos e infraestructuras existentes

En el ámbito del área sólo existe actualmente una edificación que es la denominada Gerontológico de Errenteria, y cuyo uso es el de residencia para ancianos. El edificio tiene planta baja, cuatro plantas altas y una planta bajo cubierta. Debido a la pendiente del terreno la planta baja se encuentra semienterrada en la fachada sur.

Existe únicamente una carretera de acceso que es desviación de la actual carretera de San Marcos.

El área posee las infraestructuras necesarias para poder realizar su actividad.

A continuación se incluyen algunas fotos del ámbito objeto de la Modificación:



Edificio Sanmarkosene- entrada



Edificio Sanmarkosene- entrada



Edificio Sanmarkosene- jardín sur- invernaderos



Parcela propuesta para ampliación de la residencia

4. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En este apartado se señala la titularidad del suelo afectado como consecuencia de las determinaciones urbanísticas contempladas en el presente documento.

AREA 26: GERONTOLÓGICO

Parcela	Titularidad	Superficie parcela (m ²)	Porcentaje
Equipamiento Comunitario Asistencial y otros servicios de uso y dominio privado	Gerontológico de Errentería s.l	2.983	100%
Equipamiento Comunitario Asistencial y otros servicios de uso y dominio privado	Luis Labaca Olaeche	5.200	100%
ZUP/5:protegida sin vocación de uso definido	Luis Labaca Olaeche(existe contrato de compraventa a favor de Gerontológico de Errenteria s.l)	3.600	100%

5. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA 5ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

El artículo 1.1.06 Modificación del Plan General del Documento C: Normas Urbanísticas del vigente Plan General, en su apartado 1, señala textualmente que:

"Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de elementos que las constituyen que no supongan una revisión conforme lo previsto en el artículo siguiente, y que no se refieran a la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo."

La justificación de la formulación de la 5ª Modificación del PGOU se basa en la necesidad de adaptar las instalaciones de la Residencia a los requerimientos de la normativa actual de servicios sociales y residenciales para la tercera edad y a la regularización de la situación actual de los invernaderos en suelo urbano, uso incompatible con dicha clasificación.

La oportunidad de proceder a la presente 5ª Modificación del PGOU se basa en la necesidad de asegurar su entrada en vigor, tras su aprobación definitiva, en el más corto plazo de tiempo posible pudiendo tramitarse, por tratarse de un aspecto puntual, sin necesidad de esperar a la revisión del PGOU, ya que en el momento de su formulación y aprobación no tuvo en cuenta este factor de carácter puntual.

6. CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DE LA 5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

6.1. Criterios

La necesidad de adaptación de la Residencia Sanmarkosene a la Normativa sobre los servicios sociales residenciales para la 3ª edad exige la ampliación de la misma.

Sin embargo, existen dos factores que en este momento impiden dicha ampliación:

- El área A: 26 Gerontológico tiene agotada la edificabilidad.
- La delimitación del Área que figura en el PGOU de Errenteria, incluye un suelo en el que actualmente existen unos invernaderos en pleno rendimiento, uso incompatible en suelo urbano. Este suelo no pertenece a la Residencia Sanmarkosene.

Desde este documento de Modificación se propone un cambio en la delimitación del Area y un aumento de la edificabilidad que posibilite la ampliación de la Residencia Sanmarkosene para poder adaptarlo a la Normativa vigente.

6.1.1. Criterios ambientales a tener en cuenta en esta Modificación señalados en el **Documento de Referencia:**

1. Utilización racional e intensivamente del suelo

1.1. Reclasificando la mínima superficie precisa para satisfacer las necesidades detectadas.

1.2. Preservando el suelo agrario y natural.

Se han analizado dos alternativas de ampliación de la Residencia, teniendo en cuenta este criterio:

- Alternativa 0

No se modifica el planeamiento y la ampliación se realiza en el suelo en el que actualmente se encuentran los invernaderos. Se derriban los invernaderos y se trasladan a otra parcela. Para el análisis de esta alternativa, se ha supuesto que los invernaderos se trasladan a la parcela del mismo propietario situada al norte de la residencia.

- Alternativa 1

Modificación del planeamiento para que la ampliación de la residencia pueda realizarse en la parcela norte contigua y cuyo propietario es el mismo que el de los invernaderos.

Actualmente el Area 26: Gerontológico, figura en el PGOU con la clasificación de Suelo Urbano. La superficie señalada del Area asciende a 10.785 m². Asimismo, la parcela tiene la calificación general de Sistema General Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios (SGEC/6).

Existe una parte de la misma que pertenece al propietario del caserío contiguo Abrin-Garaikoa, Don Luis Labaca Olaechea y que por tanto no pertenece a la residencia Sanmarkosene. Dado que ese terreno se encuentra explotado en la actualidad con unos invernaderos en buen estado, uso incompatible en suelo urbano, mediante la presente Modificación de Plan General se pretende definir una nueva delimitación del presente Area con un doble objetivo: resolver la situación irregular en la que se encuentran los invernaderos, y permitir a la Residencia Sanmarkosene adaptar su edificio a las necesidades exigidas por la Normativa actual ampliando su edificabilidad.

En primer lugar, la delimitación propuesta por esta Modificación propone la reclasificación de una superficie 5.200 m² de suelo urbano perteneciente al Area 26 Gerontológico pero en el que se encuentran los invernaderos, como suelo no urbanizable, y la reclasificación de una superficie de 3.600 m² de suelo no urbanizable como suelo urbano. Es decir, se aumenta en 1.600 m² la superficie de suelo no urbanizable. Con este hecho creemos que estamos realizando un uso racional del suelo, ya que se está reclasificando la mínima superficie necesaria para realizar la ampliación de la Residencia.

Si bien es cierto que se está reclasificando un terreno agrario, la realidad es que esta parcela hacia el que se propone realizar la ampliación, actualmente no tiene ningún uso agrícola además de tratarse de un suelo que ha quedado entre un uso industrial y un uso de equipamiento. Asimismo, se propone reclasificar un terreno urbano que en este momento sí tiene un uso agrícola, consolidando los invernaderos, y con un balance positivo de suelo agrícola de 1.600 m².

Se realiza un análisis y un comparativo del movimiento de tierras que supondría la ejecución de cada una de las alternativas. En el estudio complementario del ISA que se adjunta a este documento se desarrolla el análisis del movimiento de tierras de ambas alternativas. El resultado final es que la ejecución de la alternativa 1 presenta un movimiento de tierras menor que la de la alternativa 0.

2. Movilidad, mejorando la accesibilidad a los equipamientos, definiendo una oferta adecuada y fomentando la proximidad a los equipamientos y dotaciones.

La ampliación de la Residencia supondrá una mejora de la oferta de equipamientos comunitarios de Errentería.

3. Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural.

3.1. Conservando la vegetación, especialmente los bosques, la vegetación ribereña y la vegetación de zonas húmedas.

3.2. Salvaguardando las Zonas de Distribución Preferente, Areas de Interés Especial y Puntos Sensibles de especies de flora y fauna amenazadas, tengan o no Plan de Gestión.

3.3. Preservando el paisaje natural y / o rural.

La ampliación de la Residencia se llevará a cabo respetando las zonas de arbolado existente, adaptando la nueva edificación a la topografía existente, minimizando el impacto ambiental.

4. Cumpliendo con los objetivos de calidad acústica del RD 1367/2007.

Los proyectos de edificación ampliación de la Residencia Sanmarkosene deberán prever la protección acústica de la nueva edificación, cumpliendo con los objetivos definidos en la Tabla B del Anexo II del RD 1367/2007, aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a usos residenciales, que coinciden con los objetivos de calidad acústica indicados en la Tabla B del Anexo I del Decreto 213/2012 del 16 de Noviembre de 2012 de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

6.2. Objetivos

Los objetivos de la 5ª Modificación puntual del PGOU son el reajuste de la delimitación de la parcela del Area 26 Gerontológico que permita la futura ampliación de la

Residencia, así como el reajuste del Régimen de Edificación que posibilite la ejecución de la ampliación.

6.3. Solución General

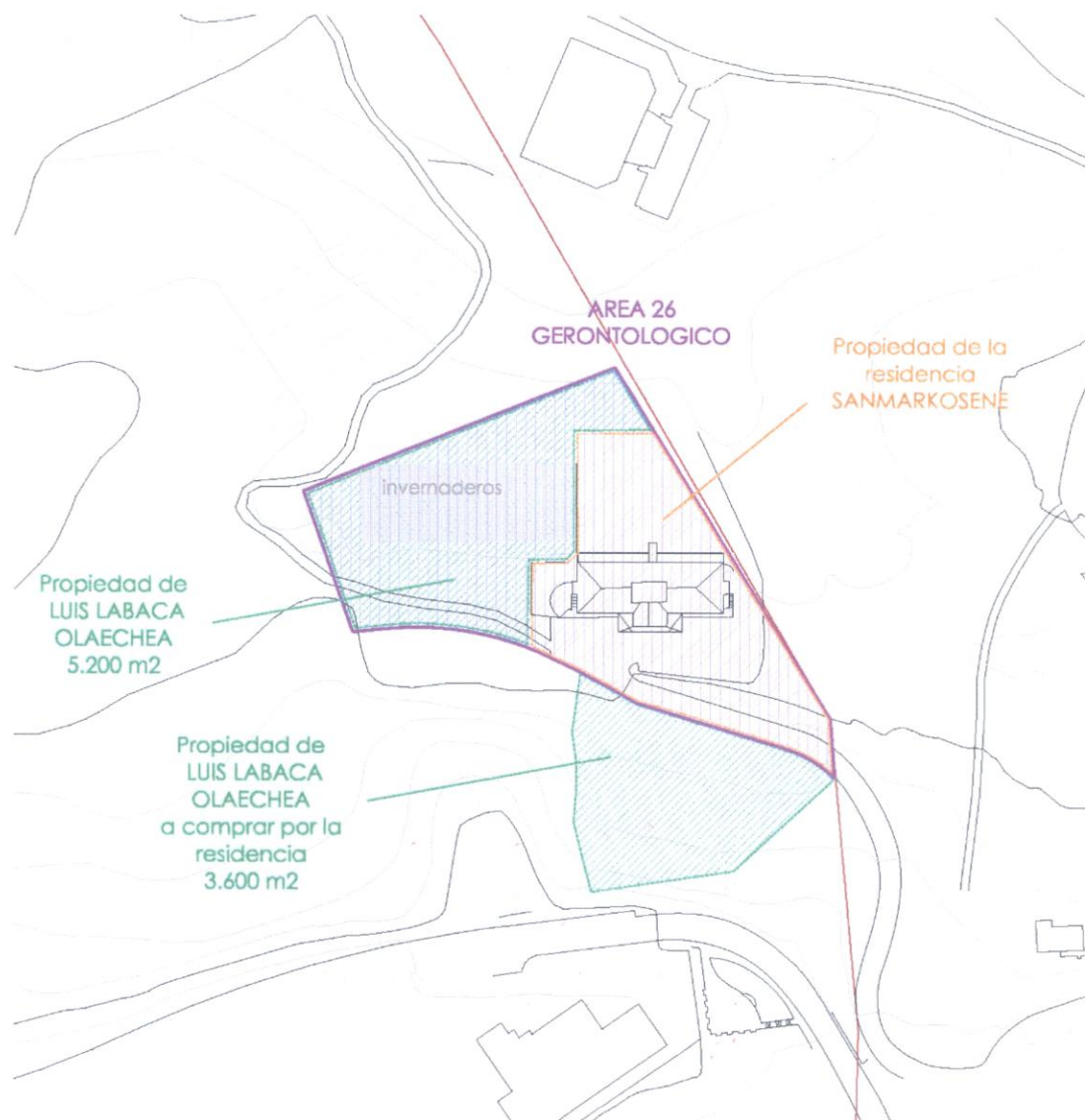
Actualmente el Area 26: Gerontológico, figura en el PGOU con la clasificación de Suelo Urbano. La superficie señalada del Area asciende a 10.785 m². Asimismo, la parcela tiene la calificación general de Sistema General Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios (SGEC/6). La edificabilidad de esta parcela ha sido agotada por el edificio existente.

El Decreto 41 / 1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad exige en su Especificación Técnica nº5 respecto a áreas comunes una superficie mínima en su conjunto de 4,5 m² útiles por cada residente. Por lo tanto, actualmente a la residencia Sanmarkosene le faltarían unos 120 m² para cumplir este requisito. Sin embargo la necesidad de una reestructuración de los espacios de la residencia para adaptarlo a nuevos usos que se dan actualmente, como son el centro de día, exigen una ampliación de la residencia y por lo tanto un aumento de la edificabilidad; Si además tenemos en cuenta los datos demográficos actuales que nos muestran un envejecimiento de la población en los próximos años, consideramos el momento adecuado para prever una ampliación generosa de la residencia en unas 50 plazas.

Esta ampliación no se va llevaría a cabo inmediatamente pero se considera el momento de dejar preparados los instrumentos para poder ejecutarlo en un futuro.

El aumento de la dotación de espacios comunes y de otros usos es de unos 1.700 m².

Una parte del Area 26: Gerontológico pertenece al propietario del caserío contiguo Abrin-Garaikoa, Don Luis Labaca Olaechea y que por tanto no pertenece a la residencia Sanmarkosene. Dado que ese terreno se encuentra explotado en la actualidad con unos invernaderos en buen estado, uso incompatible en suelo urbano, mediante la presente Modificación de Plan General, se procede a la definición de una nueva delimitación del presente ámbito contenido en el Plan General vigente; es decir la superficie de la parcela donde se encuentran los invernaderos se excluye de la delimitación del Area 26: Gerontológico, reclasificándose como suelo no urbanizable.



Por lo tanto los 5.200 m² del Area 26: Gerontológico pertenecientes a Luis Labaca Olaechea se reclasifican como suelo no urbanizable y pasan a pertenecer a la ZUP/5: área sin vocación de uso definido,

De igual modo se reclasifica suelo no urbanizable situado al norte de la residencia (que pertenece al mismo propietario) con una superficie algo menor pero que el propietario está dispuesto a vender ya que no lo explota agrícolamente, procediendo de este modo con la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana a la reclasificación de la superficie de 3.600 m² de suelo no urbanizable a suelo urbano, permitiendo por lo tanto la futura ampliación de la residencia Sanmarkosene. La nueva delimitación del Area 26 excluye el robleal existente.

Por lo tanto la superficie de suelo no urbanizable se ve aumentada, mientras que la superficie de suelo urbano se reduce en 1.600 m².

Se considera que dicha propuesta de Modificación permite un uso más racional del suelo porque dejar los invernaderos en el suelo que están con un óptimo rendimiento es más sostenible que trasladarlos a un terreno en pendiente de difícil explotación.

Estudios previos realizados en el área 26 del Gerontológico muestran que el suelo permite una edificabilidad mayor para la necesaria ampliación. Además, la opción de

compra por parte de la residencia del terreno adyacente permitirá la ampliación de la residencia en un futuro en unas 50 habitaciones. Esta nueva área pasará a llamarse **Area 26: Gerontológico** y su nueva superficie pasará a ser de **9.200 m²**.



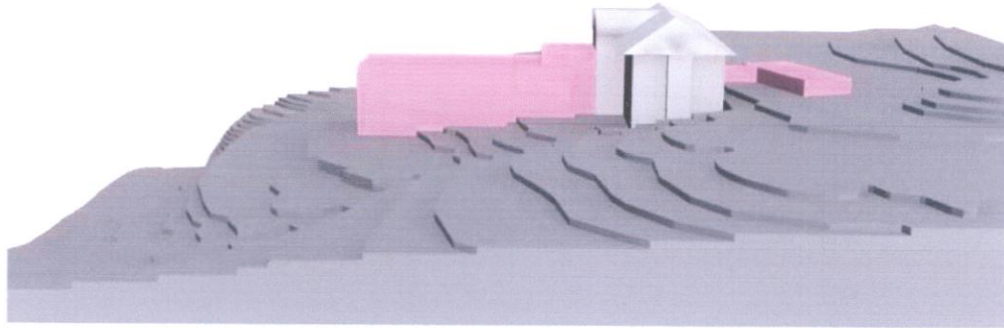
Este cambio de determinaciones debe formularse mediante una **Modificación del Plan General**, que definirá un nuevo marco para la reforma y ampliación del Gerontológico de Errenteria. El documento de la Modificación del Plan General deberá establecer las determinaciones y parámetros urbanísticos necesarios para asegurar el adecuado desarrollo del planeamiento pormenorizado correspondiente, definiendo el programa de actuación necesario.

Posteriormente a la Modificación se redactará, si es preciso un Estudio de Detalle, que concrete alineaciones y rasantes de la ampliación.

La difícil situación actual hace que la ampliación de la residencia esté prevista de dos fases, como así nos lo pidió la gerencia de la residencia.

En la primera fase se prevé edificar un pabellón que se situaría en el parque situado al sur del edificio y que respondería rápidamente al requerimiento de zonas comunes exigido por los servicios sociales. Además suponiendo que la cubierta sea transitable

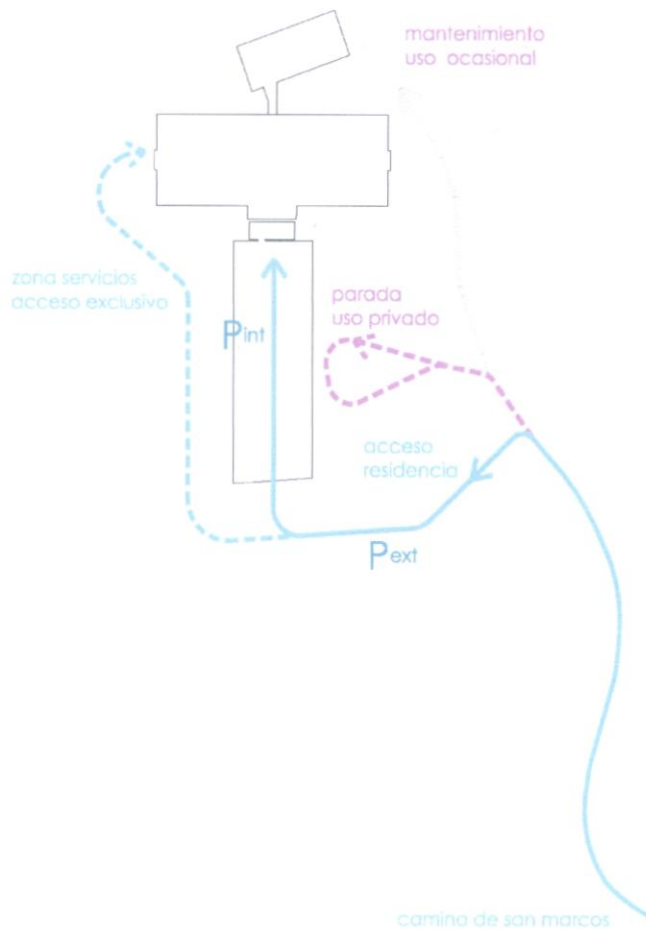
se crea en la siguiente planta un nuevo espacio para el disfrute en un intento de devolver el espacio exterior robado en la plaza con la construcción del pabellón. Asimismo será una salida de evacuación en caso de necesidad.



fase 2

fase 1

En la segunda fase se construiría un edificio que se desarrolla por debajo del actual y que crece acompañando a la pendiente de la ladera, generándose una serie de espacios exteriores atractivos para el disfrute de los residentes en una clara intención de acomodarse a la pendiente.



El acceso se realiza desde el camino de San Marcos y llega a un parking exterior ó a uno interior a través de esta nueva carretera por la que en principio llegarán trabajadores y visitantes. Continuando este camino, se habilitaría un pequeño acceso por el que se llegaría a la zona de servicios, cocina, lavandería, tanatorio, de uso privado en cualquier caso. Se prevé también un acceso directo a la residencia de vehículos que vengan con ancianos al centro de día. Asimismo consideramos positivo dejar el antiguo camino que sube a la plaza trasera para uso de mantenimiento o en caso de emergencia.

7. DESARROLLO Y GESTIÓN

Se define una unidad de ejecución correspondiente a la parcela de Equipamiento Comunitario Gerontológico.

El sistema de actuación previsto para la unidad de ejecución será el de Ejecución directa.

8. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA 5ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B.1:	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO B.2:	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO C:	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO D:	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA
DOCUMENTO E:	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Los documentos "A. Memoria" y "B.1. Planos de Información" tienen carácter referencial y justificativo. Los documentos "B.2. Planos de Ordenación" y "C. Normas Urbanísticas" tienen carácter normativo, por lo que la actividad urbanística deberá ajustarse de forma vinculante a sus determinaciones.

9. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA 5ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

La Formulación de la 5ª Modificación del PGOU se efectúa con el motivo justificado que la produce, no incluyéndose en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo ni ninguna otra que no esté descrita y justificada.

Por tanto, la 5ª Modificación del PGOU se refiere al Título Séptimo- Normas Particulares para las Áreas y Sectores en concreto al ámbito siguiente:

Área 26: Gerontológico

La cual, tras la aprobación definitiva y entrada en vigor, quedará derogada, siendo sustituida por la contenida en el nuevo expediente.

FICHA URBANISTICA

AREA 26:

GERONTÓLOGICO

I. DELIMITACION

AREA 26: Gerontológico y parte de la ZUP/5.....9.200 m2

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo: urbano no consolidado por la urbanización

II.2. Calificación General: S.Gral. Equip.Comunitario: Asist. y otros servicios SGEC.

II.3. Régimen de Intervención Urbanística: Área de Sistemas Generales

Actuación directa.

S. Gral. Equip. Comunitario: Asist. y otros ServsSGEC/6ASGOC

Se redactarán los proyectos de edificación necesarios a los que se deberán anexar la urbanización complementaria necesaria.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior: PGOU

II.5. Unidades de Intervención: el Área está compuesta de una única Unidad de Intervención.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

Ampliación de la edificabilidad y reajuste de los límites del área.

III.2. Régimen de Edificación:

i. U.I. 26/01: Residencia de Ancianos

Se posibilita el incremento de la edificabilidad existente en la cantidad de 2.000 m²

III.3. Régimen de uso:

U.I. 26/01: Residencia de Ancianos: el correspondiente a ese uso dotacional

III.4. Determinaciones vinculantes:

No se establece

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)

Asistencial y otros servicios.....PEC/6.....Dominio y uso privado

- **Espacios Libres (EL)**

Parques y Jardines.....895,6 m².....Dominio y uso público.

IV. EJECUCION

IV.1 Régimen de actuación urbanística.....actuación de dotación

IV.2. Sistema de actuación.....ejecución directa

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.....no se establece

IV.4. Cesiones obligatorias.....15% del incremento del aprovechamiento lucrativo antes de la concesión de la licencia.

Errenteria, a 7 de febrero 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Fdo. Juan Beldarrain Santos, arquitecto
estudio beldarrain s.l.p

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping initial 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

Fdo. Ana Jaúregui, abogada
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c

5º Modificación Puntual del PGOU relativa al Area 26: Gerontológico
y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso definido
Fase: Aprobación provisional

**5º modificación puntual del plan general de ordenación urbana de la villa de errenteria
relativa al Area 26 Gerontológico y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso
definido**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
DOCUMENTO C: NORMAS URBANISTICAS

estudio beldarrain s.l.
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

Febrero 2.013

TITULO PRELIMINAR:

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas disponen del carácter de Ordenanzas Reguladoras y se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de la parcela de equipamiento comunitario del Área 26: Gerontológico y parte de la ZUP/5.

Artículo 2º.- Entrada en vigor

Las determinaciones de la presente 5ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria entrarán en vigor una vez que se publique en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 3º.- Condiciones de vigencia

Las determinaciones de la 5ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4º.- Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo que se realicen dentro del territorio que comprende esta 5ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a las Normas urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de ordenación Urbana de la Villa de Errenteria o, en su caso, a aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5º.- Terminología de conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

Artículo 6º.- Documentos constitutivos de la 5ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana y alcance de los mismos.

Los documentos de que consta la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:

Documento A: Memoria

Documento B1: Planos de Información

Documento B.2: Planos de Ordenación

Documento C: Normas Urbanísticas

Documento D: Estudio de Viabilidad económica financiera

Documento E: Estudio de Sostenibilidad económica

Los documentos "A. Memoria y "B.1. Planos de Información", tienen un carácter referencial y justificativo. Los documentos "B.2. Planos de Ordenación" y "C. Normas Urbanísticas" tienen un carácter normativo, por lo que la actividad urbanística deberá ajustarse de forma vinculante a sus determinaciones.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos grafiados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación

El ámbito objeto de este documento queda sometido al régimen de ordenación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en los Planos de Ordenación.

Artículo 8º.- Código de calificación

La calificación pormenorizada del ámbito objeto de este documento, que se adecua a la sistematización asignada por las Normas Urbanísticas del PGOU se ajusta a la relación siguiente.

Parcela de equipamiento comunitario

-Asistencial y otros servicios

Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de ordenación pormenorizada

Parcela de equipamiento comunitario

- Asistencial y otros servicios

Dominio.....Privado

Uso.....Privado

Regulación: Normas Urbanísticas de Edificación y Uso del Suelo del PGOU y las Ordenanzas Generales y Particulares del presente documento.

CAPITULO 1.2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTION PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA 5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

Para el desarrollo y ejecución del presente documento se define una Unidad de Ejecución dispuesta en la U.I 26/01 del Área 2, Parcela de Equipamiento, cuyas determinaciones y objetivos de ejecución se exponen en las Ordenanzas Particulares.

Artículo 11º.- Proyectos de obras complementarias de Urbanización

Las obras de urbanización del Area 26, Parcela de Equipamiento se ejecutarán conforme a la redacción de Proyectos de obras de Urbanización complementarios de los de edificación. Ambos documentos deberán estar rigurosamente coordinados en sus respectivas determinaciones.

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de urbanización incorporarán mención expresa a que se cumplirá con todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias señaladas en el punto 7 del Informe de Sostenibilidad Ambiental y al programa de supervisión expuesto en el punto 8.2.1 del mismo.

Artículo 12º.- Ejecución del planeamiento y Sistema de Gestión

Al contener la presente MPGOU la ordenación pormenorizada, la Unidad de Ejecución UZ 26/01 es de actuación directa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo para actuaciones de dotación en relación con el artículo 41 del Decreto 105/2008.

En cuanto al Sistema de Actuación, al constituir una actuación de dotación al amparo de lo previsto en el artículo 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en relación con el artículo 41 del Decreto 105/2008, no se requiere de documento de equidistribución. Consecuentemente, una vez esté aprobada la 5ª Modificación del Plan General de Errenteria relativa al Area 26 Gerontológico, se procederá a llevar a cabo las cesiones al Ayuntamiento.

TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 13º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable para el uso de equipamiento se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Ordenanzas Particulares para cada parcela y a los Planes de Ordenación del presente documento.

A tal efecto, las determinaciones establecidas tendrán, en todo caso, el carácter de tope máximo, admitiéndose desarrollos por debajo de los límites establecidos, pero en ningún caso que estos sean superados.

Artículo 14º.- Aprovechamiento edificable

Artículo 15º.- Otras condiciones de edificación

La regulación de las alineaciones de la edificación, parcelación, altura reguladora y perfil máximo de edificación, cubiertas, cuerpos salientes, retranqueos, elementos salientes permanentes y patios en el ámbito de este documento se efectúa conforme a las condiciones de Edificación de aplicación en las parcelas de equipamiento comunitario.

Artículo 16º.- Condiciones de los proyectos de edificación

Los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de edificación incorporarán mención expresa a que se cumplirá con todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias señaladas en el punto 7 del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y al programa de supervisión expuesto en el punto 8.2.1 del mismo.

CAPITULO 2.2.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 16º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO 2.3.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 17º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de Seguridad de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO 2.4.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 18º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de las Dotaciones y Servicios de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO 2.5.- CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 19º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones Estéticas de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO 2.6.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 20º.- Normativa de aplicación

Son de aplicación las Condiciones de Dominio de las ordenanzas de Uso y Edificación del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

TITULO TERCERO: NORMA URBANISTICA PARTICULAR PARA EL AREA 26: GERONTOLOGICO

1. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.02, se denomina Unidad de Intervención (U.I) a cada una de las divisiones establecidas en esa clase de suelo en función de las condiciones específicas de su delimitación territorial y de sus regímenes Urbanístico General, de Ordenación Pormenorizada y de Ejecución.

2. A efectos de asegurar la correcta coordinación y adoptando un criterio basado en el desarrollo normativo según razones de localización territorial y de planeamiento anterior, determinadas Unidades de Intervención (U.I) se agrupan formando Áreas de Intervención Urbanística.

3. Definición de Áreas de Intervención Urbanística y Unidades de Intervención (U.I.)

La presente 5ª Modificación Puntual del Plan General afecta al suelo clasificado como urbano en el Área de Intervención Urbanística y Unidad de Intervención (U.I) que se presentan a continuación.

AREA	DENOMINACIÓN
26	GERONTOLÓGICO U.I. 26/01: Residencia de Ancianos.

ORDENANZAS PARTICULARES
FICHA URBANÍSTICA

AREA 26:

GERONTÓLOGICO

I. DELIMITACION

AREA 26: Gerontológico y parte de la ZUP/5.....9.200 m2

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo: urbano no consolidado por la urbanización

II.2. Calificación General: S.Gral. Equip.Comunitario: Asist. y otros servicios SGEC.

II.3. Régimen de Intervención Urbanística: Área de Sistemas Generales

Actuación directa.

S. Gral. Equip. Comunitario: Asist. y otros ServsSGEC/6ASGOC

Se redactarán los proyectos de edificación necesarios a los que se deberán anexar la urbanización complementaria necesaria.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior: PGOU

II.5. Unidades de Intervención: el Área está compuesta de una única Unidad de Intervención.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

Ampliación de la edificabilidad y reajuste de los límites del área.

III.2. Régimen de Edificación:

ii. U.I. 26/01: Residencia de Ancianos

Se posibilita el incremento de la edificabilidad existente en la cantidad de 2.000 m²

III.3. Régimen de uso:

U.I. 26/01: Residencia de Ancianos: el correspondiente a ese uso dotacional

III.4. Determinaciones vinculantes:

No se establece

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)

Asistencial y otros servicios.....PEC/6.....Dominio y uso privado

- **Espacios Libres (EL)**

Parques y Jardines..... 895,6 m².....Dominio y uso público.

IV. EJECUCION

IV.1 Régimen de actuación urbanística.....actuación de dotación

IV.2. Sistema de actuación.....ejecución directa

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.....no se establece

IV.4. Cesiones obligatorias.....15% del incremento del aprovechamiento lucrativo antes de la concesión de la licencia.

Errenteria, a 7 de febrero 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Fdo. Juan Beldarrain Santos, arquitecto
estudio beldarrain s.l.p

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, prominent initial 'A' followed by a horizontal stroke and a vertical stroke.

Fdo. Ana Jaúregui, abogada
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c

5ª Modificación Puntual del PGOU relativa al Area 26: Gerontológico
y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso definido
Fase: Aprobación provisional

**5º modificación puntual del plan general de ordenación urbana de la villa de errenteria
relativa al Area 26 Gerontológico y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso
definido**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

estudio beldarrain s.l.
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

Febrero 2.013

Estudio de viabilidad económico-financiera

El artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo señala entre la documentación a entregar con los Planes Urbanísticos sometidos a Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, el estudio de viabilidad económico-financiera.

Siendo el grupo Gureak el gestor de la Residencia Sanmarkosene, una entidad sin ánimo de lucro, y siendo el 100% de las plazas públicas concertadas con la Diputación de Gipuzkoa, y tratándose de un Equipamiento Comunitario, entendemos que no es necesario realizar un estudio que demuestre la viabilidad económica de la operación.

Errenteria, a 7 de febrero 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Fdo. Juan Beldarrain Santos, arquitecto
estudio beldarrain s.l.p

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, prominent initial 'A' followed by a series of connected, flowing lines.

Fdo. Ana Jaúregui, abogada
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c

5º Modificación Puntual del PGOU relativa al Area 26: Gerontológico
y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso definido
Fase: Aprobación provisional

**5º modificación puntual del plan general de ordenación urbana de la villa de errenteria
relativa al Area 26 Gerontológico y a parte de la ZUP/5: protegida sin vocación de uso
definido**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
DOCUMENTO E: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

estudio beldarrain s.l.
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

Febrero 2.013

INTRODUCCIÓN. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

El RD Legislativo 2/2008 del 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, asociada a, en particular, la ponderación del "impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El uso que se va a dar en el suelo objeto de esta modificación puntual, no va a ser un uso productivo por tratarse de una actuación de dotación, y no va a ser necesaria la implantación de nuevas infraestructuras.

IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS Y DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS RESULTANTES.

La ejecución de la propuesta urbanística planteada, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

La propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones.

Errenteria, a 7 de Febrero de 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Fdo. Juan Beldarrain Santos, arquitecto
estudio beldarrain s.l.p

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, bold initial 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

Fdo. Ana Jaúregui, abogada
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c