



MODIFICACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

GAMONGOA (ERRETERIA)

(MAYO 2023)

PROMOTOR:

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

ENDARA INGENIEROS, S.L.

ABAD ABOGADOS, S.L.

Redactor

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

Juan Antonio Barrenechea, Arquitecto

Josu Iriondo, Arquitecto

ENDARA INGENIEROS, S.L.

Igor Martin, ICCP

ABAD ABOGADOS, S.L.

Jose M^a Abad, Abogado Urbanista

Promotor

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

DOCUMENTO "2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS".

DOCUMENTO "3. DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".

DOCUMENTO "5. PLANOS".

<u>INDICE:</u>	Pág.
I.- OBJETO. TRAMITACIÓN	1
II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	1
III.- ÁMBITO	13
IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN	16
V.- CONTENIDO FORMAL	18
VI.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN	19

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

I.- OBJETO. TRAMITACIÓN

Este proyecto se formula a iniciativa de la Junta de Concertación de Gamongoa con el fin de dar respuesta a los objetivos expuestos en él, y se redacta por el equipo de trabajo formado por el Gabinete Jurídico José M^a Abad, S.L., la ingeniería Endara, S.L. y Arkilan, Arquitectos Asociados, S.L.P.

El objeto de este proyecto consiste en la elaboración de la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora de Gamongoa (en adelante MPAU de Gamongoa) Erreterria.

Su tramitación se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (en adelante LVSU de 2006), y Decreto 123/2012, de 3 de julio de 2012, de Estándares Urbanísticos (en adelante Decreto 123/2012).

Esta MPAU de Gamongoa se tramita en desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la 6^a Modificación Puntual referida a Gamongoa (en adelante MPGOU de Gamongoa) aprobada definitivamente el 25 de enero de 2022.

Y por tanto, constituye una Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado el 8 de junio de 2007 (en adelante PAU de 2007) que a su vez desarrollaba las determinaciones urbanísticas del inicial Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 56. Gamongoa, aprobado definitivamente el 16 de agosto de 2006 por el Ayuntamiento de Erreterria (en adelante PP de 2006).

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Esta MPAU de Gamongoa se promueve en el marco conformado por, entre otros, los distintos antecedentes que se exponen a continuación.

1. PGOU 2004 de Erreterria

El PGOU de 2004 delimita un ámbito urbanístico de 258.453 m².

Para su desarrollo se exigía la formulación de un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización. En desarrollo del primero y conforme a la entrada en vigor de la LVSU de 2006, se exigió la nueva figura de ejecución urbanística de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, además del Proyecto de Reparcelación que más tarde se redactó en función del Sistema de Actuación elegido.

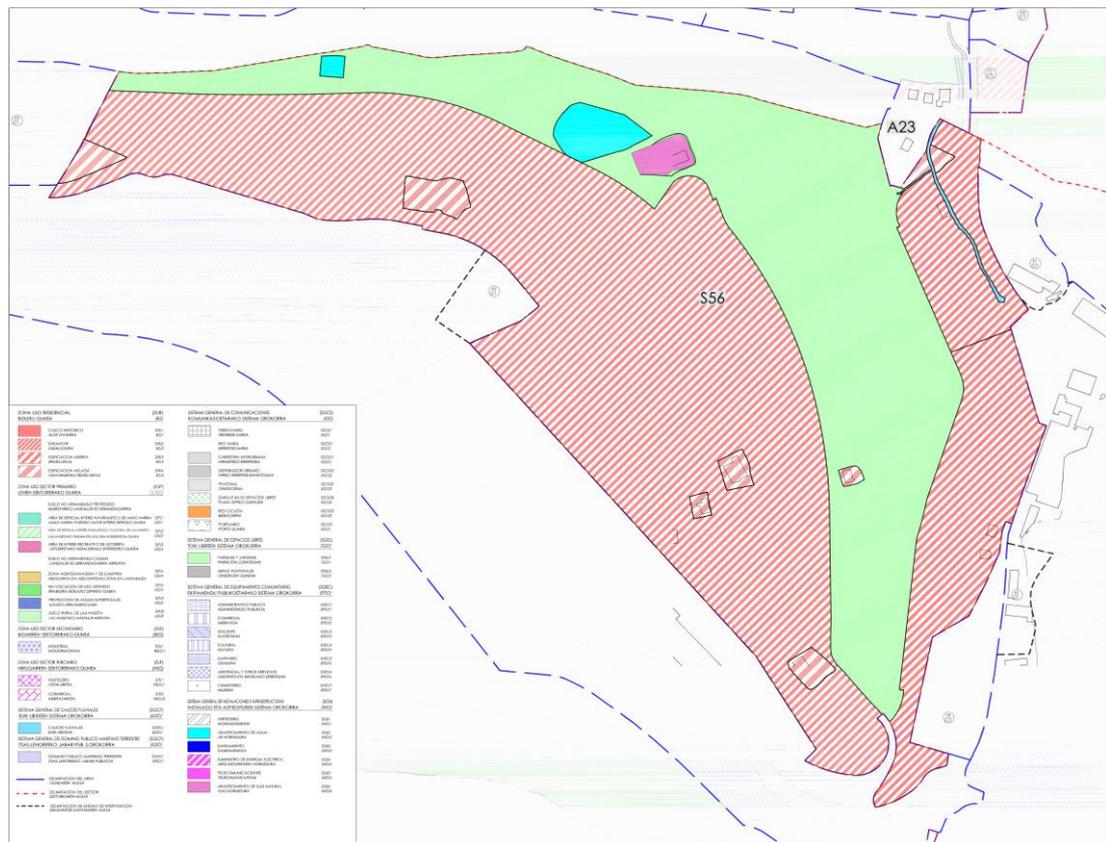
Sus criterios y objetivos para el desarrollo de Gamongoa se resumían así:

- * Recalificación de nuevo suelo residencial para 690 nuevas viviendas con destino a un programa de viviendas de protección oficial (526 viviendas – 76,23%) y un programa de viviendas de promoción libre (164 viviendas – 23,77%).
- * Previsión de una reserva de suelo para centro docente en colindancia con el área 25: Langaitz.
- * Resolución del trazado del Paseo Arramendi.
- * Encauzamiento de la regata Arramendi.
- * Consolidación de los edificios existentes, cuestión que, en cualquier caso se remitía a los criterios y objetivos propios del PP que se desarrolló.

A continuación se adjuntan las características principales, clasificación del suelo, calificación general y edificabilidad del PGOU de 2004 de Erreterria:

*	Superficie Total:	258.453 m ²
*	Clasificación del Suelo:	Urbanizable
*	Calificación General:	
	Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3	164.546 m ²
	Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada..... ZUR/4.....	4.825 m ²
	S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardinesSGEL/1	83.812 m ²
	S. Gral. de Insts. E Infrs: Abastecimiento de agua.....SGII/3	3.431 m ²
	S. Gral. de Insts. E Infrs: Abastecimiento de gas natural....SGII/6.....	1.266 m ²
	S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales.....SGCF/1	573 m ²
*	Edificabilidad urbanística (además de la correspondiente a los caseríos existentes)	
	Residencial VPO.....	52.805 m ^{2t}
	Residencial promoción libre.....	11.591 m ^{2t}
	Residencial promoción libre unifamiliar	8.500 m ^{2t}
	Garaje promoción libre unifamiliar	3.000 m ^{2t}
	Garaje VPO.....	15.780 m ^{2t}
	Anejos VPO	7.101 m ^{2t}
	Garaje promoción libre.....	3.990 m ^{2t}
	Anejos promoción libre	1.140 m ^{2t}
	Comercial.....	1.380 m ^{2t}
	Total	105.287 m ^{2t}
*	Dotacional	
	Superficie dotacional	2.500 m ^{2t}
*	Densidad	26,70 Viv/Ha
	El Sector está incluido por el Programa de Actuación en el primer cuatrienio, así como en el Área de Reparto	
		AR/UB01
*	Viviendas (además de las existentes)	
	Viviendas de protección oficial (76,23%).....	526 viv.
	Viviendas de promoción libre (16,52%)	114 viv.
	Viviendas de promoción libre (7,25%)	50 viv.
	Total	690 viv.
*	Sistema de Actuación	Compensación,
	cuestión que se determinó en el PP que se desarrolló.	
*	Cesiones obligatorias:	
	El 10% de edificabilidad lucrativa libre de cargas de urbanización (artículo único de la entonces vigente Ley 11/1998), además de suelos vinculados al Sistema General de Comunicaciones, al Sistema General de Espacios Libres, así como el suelo que en el PP que se desarrolló definía como de uso y dominio público, incluido el dotacional.	

En la siguiente imagen se representa el plano de zonificación general del PGOU de 2004 de Erreterria para Gamongoa.



2. Plan Parcial del Sector 56. Gamongoa

El PP de Gamongoa que se desarrolló resolvió las determinaciones de ordenación estructural proponiendo una ordenación pormenorizada con las siguientes características:

A partir de las condiciones de ocupación y topografía de Gamongoa y de los criterios y objetivos determinados por el PGOU de Erreterria para Gamongoa se podían deducir varios aspectos fundamentales para su desarrollo y ejecución. A continuación exponemos los criterios y objetivos que configuraron la solución de la Ordenación del PP de 2006 vigente:

- * Definición de un sistema viario con pendientes limitadas, que cumplimentaba las exigencias de la normativa de accesibilidad y permitía un apoyo ordenado y homogéneo de la edificación del territorio. En este sentido, el fuerte desnivel existente y la necesidad de generación de un vial que conectara la loma con el vértice Noreste del sector que un elemento estructurante del territorio que condicionó todo el desarrollo edificatorio previsto en él.
- * Consolidación de una serie de edificaciones e infraestructuras que obligaron a la Ordenación Residencial a adaptarse a sus características. Así, la catalogación del caserío Tobar, la estación de regulación y medida de Gas Euskadi, el depósito de la red de abastecimiento de agua, algunas edificaciones tanto internas al Sector, véase el caserío Gamongoa, como externas a él, condicionaron igualmente la ubicación del desarrollo residencial posible.
- * Generación de una serie de reservas de suelo destinados a sistemas generales y locales en el Sector, como eran el parque urbano situado a media ladera entre la loma y los bordes de la autopista AP-8 y el lateral Este de Masti-Loidi y la reserva de suelo para dotación escolar y deportiva en el extremo Noroeste del sector próximo a

la ikastola Langaitz que condicionaron igualmente la ubicación de la edificación residencial.

En estas circunstancias, la ordenación prevista en el PP que se desarrolló trataba de acomodar la solución intuida por el PGOU de Erreteria a título orientativo con una definición más concreta del programa establecido incorporando los ajustes que la nueva escala de trabajo requirieron en el conjunto de la Ordenación.

Así, si bien se mantenía el eje viario estructurante de todo el sector, la disposición de algunas de las edificaciones, tanto de edificación abierta como aislada vieron modificadas sus posiciones iniciales conforme a una mejor adaptación a la realidad geofísica del territorio, en base a un análisis más exhaustivo de la pendiente del citado vial, de la necesaria compensación entre el volumen de excavación y relleno del conjunto del sector, de la influencia del soleamiento de las edificaciones resultantes, y del efecto negativo del impacto sonoro de la autopista. En definitiva, de aspectos más puntuales que se analizaron en el PP que se desarrolló.

Para ello, era necesaria la excavación de un importante volumen de tierras en la loma, a fin de poder compensar los rellenos resultantes de la generación de ciertos viales y reservas de suelo dotacionales.

Este movimiento de tierras permitía ubicar la edificación residencial, básicamente toda la edificación abierta, así como gran parte de la edificación aislada sobre suelos firmes. Al mismo tiempo, debido a la orientación de la loma superior la edificación se dispuso escalonada, de modo que la más elevada se ordenaba al Norte, reduciéndose el perfil de la edificación que se situaba al Sur de la misma. Por último, las villas se situaban en el borde Sur de la loma con objeto de que todas las edificaciones disfrutaran de buen soleamiento y buenas vistas.

Con objeto de completar el programa residencial y apoyándose en el primer tramo del nuevo vial que ascendía desde la regata Arramendi hasta la loma se preveía igualmente el resto de la edificación residencial necesario, situado a media ladera sobre la zona industrial de Maisti Loidi.

El referido vial estructurante completaba su trazado al enlazar al Noroeste del sector con el actual vial de acceso en su límite con la ikastola Langaitz. Este nuevo trazado posibilitaba tanto la generación de reservas de suelo destinados a usos dotacionales escolares como deportivos que podían completar las necesidades de la anterior ikastola así como resultaban ser complementos de la zona deportiva de Beraun que se situaba inmediatamente al Norte del mismo.

Por último, la necesidad de consolidar alguna de las edificaciones existentes, como era el caserío Tobar obligaba a convivir estas edificaciones con la Ordenación propuesta. Sin embargo, había algunas edificaciones que desde las premisas del PP que se desarrolló se consideraron incompatibles. En este sentido la casa Tobar-Txiki, casa menor junto a Gamongoa, casa Izarberri y casa Tobarberri se declararon fuera de ordenación. Si bien algunas edificaciones siquiera estaban consideradas por el PGOU de Erreteria, en el caso de Tobar-Txiki en el que el PGOU de Erreteria remitía su consolidación al PP que se desarrolló, se consideró oportuno establecer cuatro nuevas viviendas que podían reubicar algunas necesidades derivadas de la desaparición de las edificaciones indicadas.

A continuación, se acompaña una relación de los valores principales resultantes de la ordenación del PP del Sector 56. Gamongoa que se desarrolló.

* Delimitación 258.453 m²

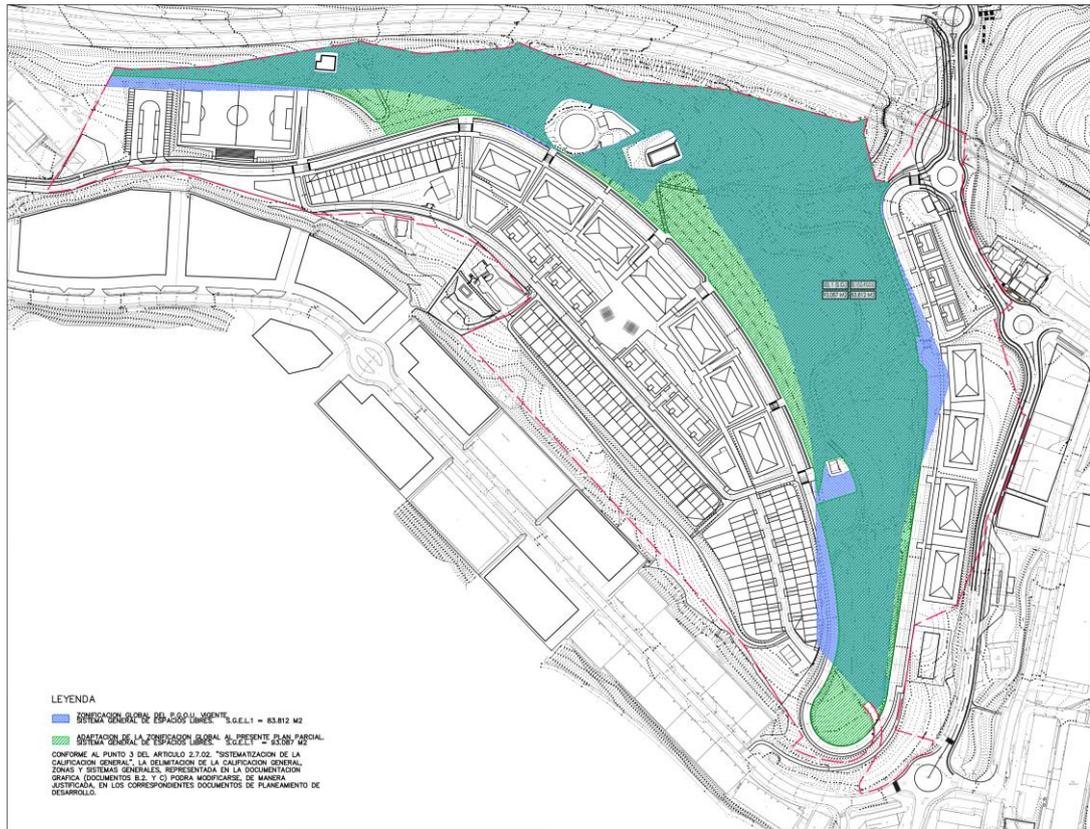
*	Calificación General ⁽¹⁾	
	Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ZUR/3	159.839 m ²
	Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada ZUR/4	----- m ²
	Sistema General de Espacios Libres: Parques y Jardines SGEL/1	93.087 m ²
	Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras:	
	Abastecimiento de Agua SGII/3.....	3.431 m ²
	Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras:	
	Abastecimiento de Gas Natural SGII/6.....	1.392 m ²
	Sistema General de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales SGCF/1	704 m ²
*	Edificabilidad	
	Residencial V.P.O.....	52.805 m ² (t)
	Residencial de promoción libre.....	12.247 m ² (t) ⁽²⁾
	Residencial de promoción unifamiliar	7.900 m ² (t) ⁽²⁾
	Garaje de promoción libre unifamiliar	7.860 m ² (t) ⁽³⁾
	Garajes V.P.O.....	23.520 m ² (t) ⁽³⁾
	Anejos V.P.O.	7.090 m ² (t)
	Garaje promoción libre.....	10.476 m ² (t) ⁽³⁾
	Anejos promoción libre	924 m ² (t)
	Comercial.....	1.380 m ² (t)
	Caseríos existentes y sustituidos (estimado con ampliaciones)	3.524 m ² (t)
	Total	127.726 m ² (t)
*	Dotacional	
	Superficie dotacional.....	2.760 m ² (t)
*	Densidad.....	32,84 Viv/Ha
	Viviendas de Protección Oficial (76,23%).....	526
	Viviendas de Promoción Libre (16,52%)	114
	Viviendas de promoción libre unifamiliares (7,25%).....	50
	Existentes y sustituidas (no incluidas en las 690 nuevas).....	21
	Total	711
*	Sistema de actuación.....	Concertación
*	Cesiones obligatorias.....	
	El 15% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único de la entonces vigente Ley 11/1998), además de suelos vinculados al Sistema General de Comunicaciones, al Sistema General de Espacios Libres, así como el suelo que en el PP que se desarrolló se definía como de uso y dominio público, incluido el dotacional.	

A continuación, se incorpora una imagen de la zonificación global del PP que se desarrolló donde se incrementa la superficie del Sistema General de Espacios Libres SGEL/1:

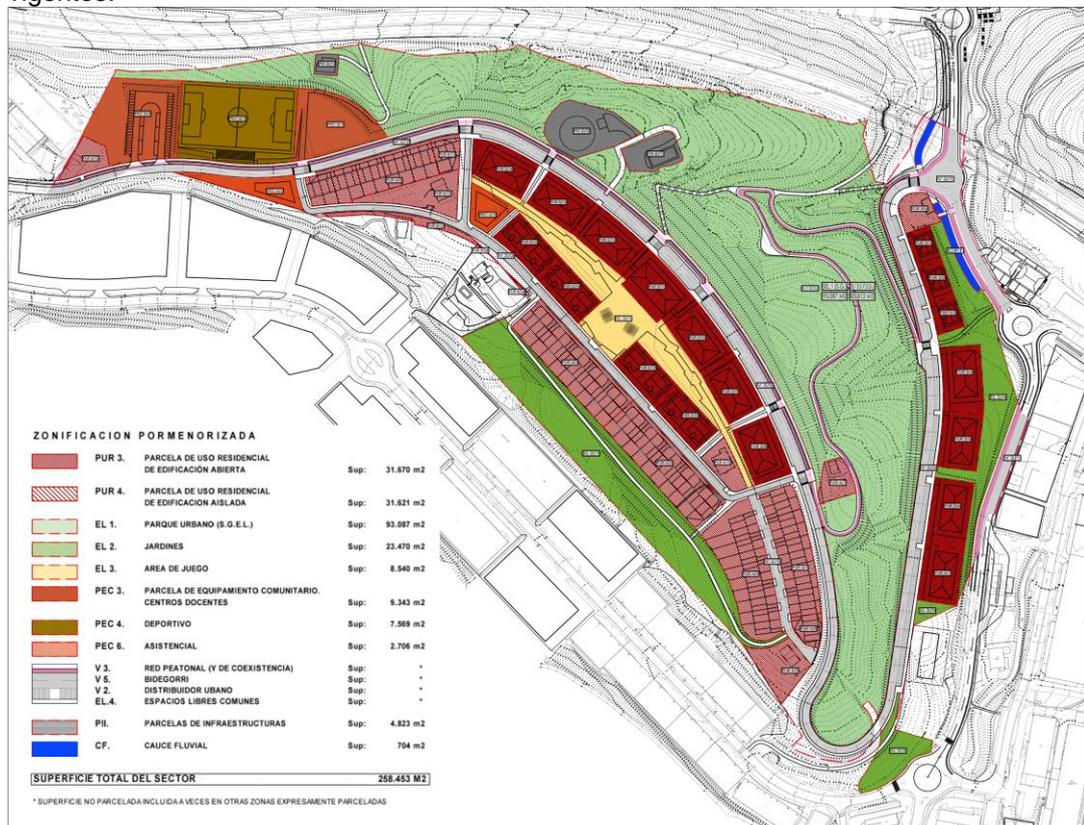
⁽¹⁾ Se redujo la superficie zonal residencial de edificación abierta y aislada, ampliándose del Sistema General de Espacios Libres y de Instalaciones e Infraestructuras.

⁽²⁾ Nueva edificabilidad residencial resultante del trasvase entre estas dos tipologías edificatorias, conforme a la alegación presentada al acuerdo de aprobación inicial del PP que se desarrolló.

⁽³⁾ Edificabilidades adicionales autorizadas, según el apartado 9 del Artículo 4.1.05 del PGOU de Erreterria.



Igualmente, se incorpora el plano de zonificación pormenorizada del PP que se desarrolló. Se adjuntan las superficies de zonificación pormenorizada. Ambos son los actualmente vigentes.



REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

ZONIFICACION PORMENORIZADA

			%
PUR 3.	PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	Sup: 31.670 m2	12,25
PUR 4.	PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACION AISLADA	Sup: 31.621 m2	12,23
EL 1.	PARQUE URBANO (SGEL)	Sup: 93.087 m2	36,02
EL 2.	JARDINES	Sup: 23.470 m2	9,08
EL 3.	AREA DE JUEGO	Sup: 8.540 m2	3,30
PEC 3.	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. CENTROS DOCENTES	Sup: 9.343 m2	3,61
PEC 4.	DEPORTIVO	Sup: 7.569 m2	2,93
PEC 6.	ASISTENCIAL	Sup: 2.706 m2	1,05
V2. DISTRIBUIDOR URBANO / V3. RED PEATONAL / V5. BIDEGORRI / EL.4 ESPACIOS LIBRES COMUNES		Sup: 44.920 m2	17,38
PII.	PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS (SGII)	Sup: 4.823 m2	1,87
CF.	CAUCE FLUVIAL (SGCF)	Sup: 704 m2	0,27

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	258.453 M2	100,00
------------------------------------	-------------------	---------------

3. Plan Especial de Reforma Interior de la U.I. 18/03

Por otra parte, el PGOU de Erreterria definió en el Área 18 Olibet / Casas Nuevas la Unidad de Intervención U.I. 18/03, un pequeño ámbito discontinuo donde se definía una nueva actuación de uso residencial en suelo urbano.

Se trata de una unidad discontinua donde el Ayuntamiento de Erreterria ya ha obtenido la cesión de un suelo céntrico de gran interés para la ciudadanía a cambio de reubicar determinada edificabilidad en una parcela colindante con el Sector 56. Gamongoa. Todo ello se desarrolló a través del PERI de la U.I. 18/03, cuyas características principales son las siguientes:

* Superficie de la U.I. 18/03	12.931 m ²
* Uso residencial	36 VL
* Edificabilidad	
Residencial Libre	3.660 m ² t
Garaje Libre	1.260 m ² t
Anejo Libre	360 m ² t
Edificabilidad Total.....	5.280 m ² t

A los efectos de esta MPAU de Gamongoa lo que interesa es la superficie que se le incorpora, con qué derechos y qué obligaciones. Dado que se trata, de una unidad discontinua solo se aporta la parte B que colinda con el Sector 56: Gamongoa, y cuya superficie asciende a 8.541 m².

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

En síntesis, el Ayuntamiento obtuvo una parcela dotacional en el entorno donde se ubicaba la panificadora Lekuona, además de determinadas cesiones de suelos públicos, zonas verdes, viales rodados peatonales y bidegorris.

La propiedad privada quedaba concentrada en una parcela residencial de tres bloques con una edificabilidad total sobre rasante de 3.660 m²t para 36 viviendas y de 1.620 m²t bajo rasante para garajes y anejos.

Es precisamente esta parcela que se ubica en colindancia con el Sector 56. Gamongoa la que aún no ha podido desarrollarse. En virtud del nuevo Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Erretereria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03, ésta verá sus derechos reconocidos trasladados a una nueva ubicación, a la parcela PUR 3/1, donde su edificabilidad sobre rasante es de 3.600 m²t para 36 viviendas y bajo rasante de 1.700 m²t.

En relación con las obligaciones de la propiedad de la zona B de la U.I. 18/03, ésta ya materializó con las mismas, toda vez que cedió el aprovechamiento urbanístico correspondiente (10% en aquel entonces), los espacios destinados a dominio y uso público definidos en el PERI de la U.I. 18/03, los terrenos destinados a la ejecución del viario y urbanizó de acuerdo con las obligaciones recogidas en el Plan de Etapas del PERI y según el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En definitiva, que conforme a lo indicado y al propio Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Erretereria, la Junta de Concertación y la propiedad de de la U.I. 18/03 el 12 de noviembre de 2018 que lo ratifica, la parcela PUR 3/1, a diferencia de las demás parcelas residenciales, estará libre de cargas de urbanización, pudiendo obtener licencia de edificación una vez estén constituidos sus derechos en el proyecto de reparcelación correspondiente y obtener licencia de 1ª utilización conforme a la finalización de la urbanización que les afecte y que se determine en esta MPAU de Gamongoa

La superficie aportada en la zona B de la U.I. 18/03 es de 8.541 m².

A continuación se acompaña el plano de Zonificación Pormenorizada del PERI de la U.I. 18/03:



CONCLUSIÓN

En definitiva la parcela P1 de la U.I.18/03 era igual de ejecutable que las demás que resultaron del PP que se desarrolló. Sin embargo, en tanto no se ejecutara la urbanización del Sector 56. Gamongoa, al menos en su denominada fase I, no se podía ejecutar la edificación de la U.I. 18/03. De hecho, la urbanización correspondiente a la U.I.18/03 sí fue ejecutada, quedando libre de las cargas de urbanización adscritas a la parcela P1, como ya se ha indicado.

Es por ello que esta MPAU de Gamongoa incorpora en su ámbito la U.I. 18/03, resolviendo a través de un Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación y la propiedad de la U.I. 18/03 el 12 de noviembre de 2018, la situación particular de la parcela PUR 3/1 e integrando sus derechos edificatorios, libres de cargas de urbanización, en esta MPAU de Gamongoa.

En conclusión, como ya se ha indicado, tras la aprobación definitiva del PP de 2006 de Gamongoa se tramitaron y aprobaron definitivamente el PAU de 2007, el PURB de 2007 y el PREP de 2008. Por tanto, la situación actual del citado suelo a efectos de titularidad de bienes y cargas es la que se desprende de este último documento, PREP de 2008, aunque, como ya es conocido por todos, llegó, entre otros, la crisis económica y la resistencia municipal que hicieron que Gamongoa no llegara a desarrollarse.

Además, la zona B de la U.I. 18/03, como ya se ha indicado, no pudo desarrollarse debido a que su accesibilidad rodada dependía de la ejecución del vial rodado de acceso desde el Paseo Arramendi, previsto incluso en una primera fase de urbanización que no se consiguió poner en marcha.

4. Ámbitos de Masti-Loidi y Txirrita-Maleo

Por último, se han incorporado tramos del Paseo Arramendi de dominio y uso públicos del Área 41: Masti-Loidi y 42: Txirrita Maleo, con objeto de una resolución integral del nuevo Paseo Arramendi, que se va a convertir en el eje vertebrador de la nueva ordenación propuesta.

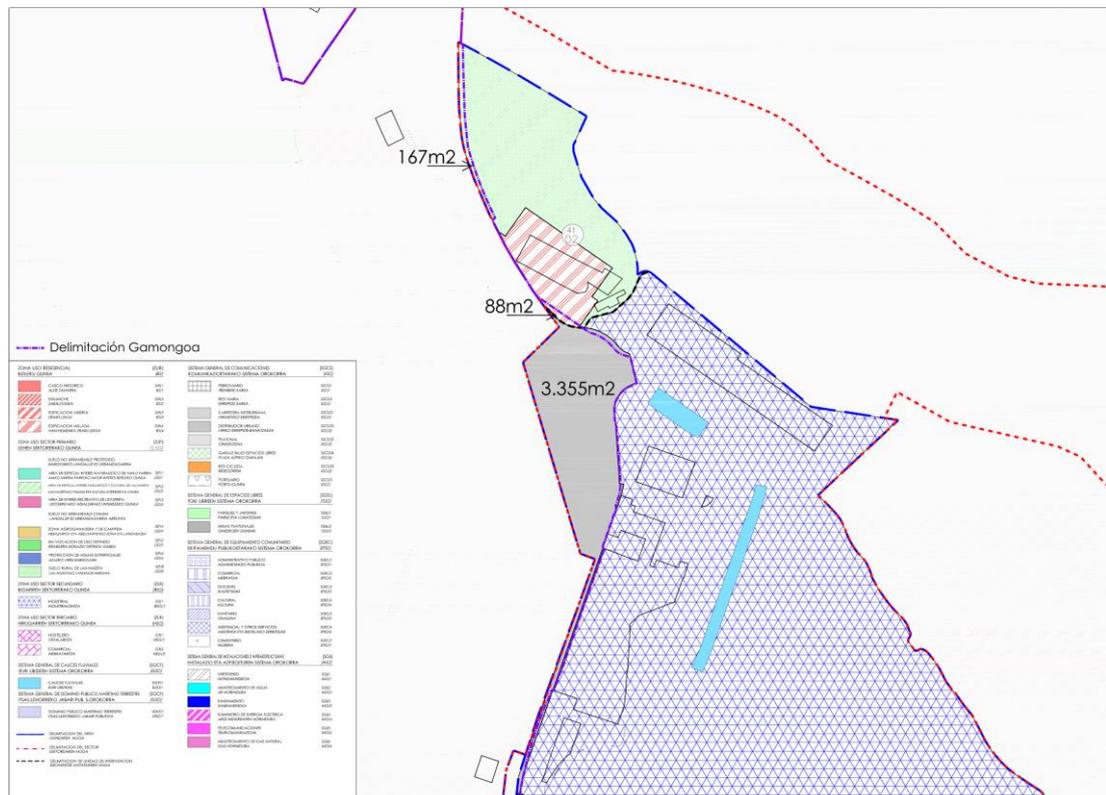
4.1.- Área 41: Masti-Loidi

La superficie que se incorpora a esta MPAU de Gamongoa responde a dos pequeños tramos de la acera del Paseo Arramendi y una superficie central de mucho interés en la ordenación y que se incorpora para conformar un espacio libre de calidad en el futuro parque urbano de Arramendi.

Las superficies son:

- 167 m² de la acera Este del Paseo Arramendi que pertenecieron a la U.I. 41/02: Caserío Arramendi de dominio y uso público en su totalidad.
- 3.443 m² de la rotonda y acera del Paseo Arramendi, que pertenecieron en parte a la U.I. 41/01: Salvatore de dominio y uso público en su totalidad.

A continuación se acompaña imagen del PGOU de Erreterria en estos tramos del Paseo Arramendi:

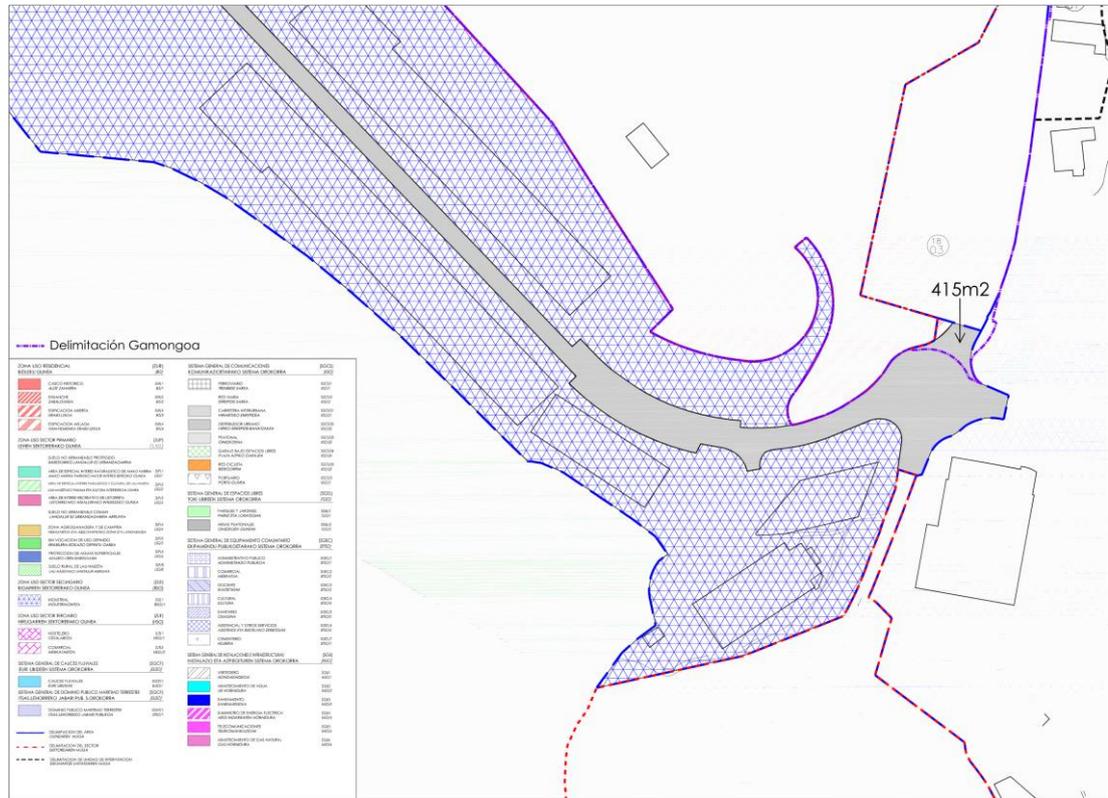


4.2.- Área 42: Txirrita Maleo

Se trata de otra pequeña superficie de 415 m² que estaba incluida junto a la rotonda de Txirrita-Maleo pero en el arranque por el Sur del Paseo Arramendi.

Esta superficie se incorpora para que pueda permitir una recalificación residencial parte de la misma y posibilite los accesos rodados a la parcela en condiciones.

La calificación global de estos tramos es básicamente de Sistema General Viario: Distribuidor Urbano SGCS/2.2. A continuación se acompaña imagen del PGOU de Erreterria de este tramo del Paseo Arramendi:



En cuanto a su zonificación pormenorizada actual ésta se corresponde con espacios calificados como de viales urbanos, peatonales y ciclistas, junto a espacios libres comunes, también todos de dominio y uso público.

A continuación, se acompaña imagen de la zonificación pormenorizada del PGOU de Erreterria de estos tramos del Paseo Arramendi.

III.- ÁMBITO

1.- Delimitación y características del territorio

1.1. Delimitación y superficie

El Ámbito objeto de esta MPAU de Gamongoa se corresponde básicamente con el del PP de 2006 de Gamongoa, que coincide con el del Sector 56. Gamongoa delimitado por el vigente PGOU de Erreterria. Las diferencias consisten en la incorporación de un ámbito de pequeña dimensión (la denominada zona B), correspondiente a la U.I. 18/03, por los motivos ya expuestos en los antecedentes. Además se incorpora determinada superficie de dominio y uso públicos del Paseo Arramendi del Área 41: Masti-Loidi y Área 42: Txirrita Maleo, necesaria de cara a una correcta resolución integral del Paseo Arramendi.

La nueva superficie resultante es la siguiente:

* Sector 56. Gamongoa.....	258.453 m ²
* Parte de la U.I. 18/03.....	8.541 m ²
* Parte de la U.I. 41/03: Masti-Loidi (Caserío Arramendi).....	167 m ²
* Parte de la U.I. 41/01: Masti-Loidi (Salbatore y otros).....	3.443 m ²
* Parte del Área 42:Txirrita-Maleo.....	415 m ²

TOTAL ÁMBITO 271.019 m²

A continuación se acompaña la delimitación del ámbito de Gamongoa. Su delimitación es la reflejada en el plano I.1.2.Delimitación del Documento 5. Planos. Información Fotoplano de esta MPAU de Gamongoa.



La MPGOU de Gamongoa incorpora la siguiente zonificación pormenorizada que será base para la redacción de esta MPAU de Gamongoa.

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

PUR PARCELA DE USO RESIDENCIAL

PUR 3 PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

PUR 3/1 (U.I. 18/03)	963 m2
PUR 3/2	1.000 m2
PUR 3/3	1.000 m2
PUR 3/4	1.000 m2
PUR 3/5	1.357 m2
PUR 3/6	963 m2
PUR 3/7	1.362 m2
PUR 3/8	1.428 m2
PUR 3/9	1.428 m2
PUR 3/10	1.428 m2
PUR 3/11	1.428 m2
PUR 3/12	1.428 m2

SUPERFICIE TOTAL 14.785 m2

PUR 4 PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN AISLADA

PUR 4/1	1.402 m2
PUR 4/2	1.402 m2
PUR 4/3 Reposición Errazkin-Lanterneta	1.440 m2
PUR 4/6 Reposición Lanterneta	1.440 m2
PUR 4/7 Reposición Villa Juanita	1.576 m2
PUR 4/8 Reposición Mazusta-Pagoaga	1.813 m2
PUR 4/9 Caserío Txirritia-Maleo	1.810 m2
PUR 4/10 Caserío Tobar	1.271 m2
PUR 4/11 Caserío Gamongoa	2.134 m2
PUR 4/12 Hortal	1.295 m2
PUR 4/13 Caserío Abxueña	1.092 m2

SUPERFICIE TOTAL 16.675 m2

V VIARIO

V 1

CARRETERA INTERURBANA (SGCS)

V 1/1	181 m2
-------	--------

SUPERFICIE TOTAL 181 m2

V 2

DISTRIBUIDOR URBANO

V 2/1	3.105 m2
V 2/2	3.316 m2
V 2/3	1.820 m2
V 2/4	3.438 m2

SUPERFICIE TOTAL 11.679 m2

EL ESPACIOS LIBRES

EL 1

PARQUES Y JARDINES (SGEL)

EL 1/1 (SGEL/1)	195.620 m2
-----------------	------------

SUPERFICIE TOTAL 195.620 m2

EL 2

AREAS PEATONALES

EL 2/1	300 m2
EL 2/2	299 m2
EL 2/3	184 m2
EL 2/4	8.779 m2
EL 2/5	2.281 m2
EL 2/6	5.049 m2

SUPERFICIE TOTAL 16.892 m2

PEC PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

PEC 4 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

PEC 4/1	8.085 m2
---------	----------

SUPERFICIE TOTAL 8.085 m2

PEC 6 ASISTENCIAL Y OTROS SERVICIOS (SGEC)

PEC 6/1 (SGEC/6)	1.424 m2
------------------	----------

SUPERFICIE TOTAL 1.424 m2

PII PARCELA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

PII/2

ABASTECIMIENTO DE AGUA (SGII/2)

PII 2/1	404 m2
PII 2/2	3.027 m2

SUPERFICIE TOTAL 3.431 m2

PII/6

ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL (SGII/6)

PII 6/1	1.392 m2
---------	----------

SUPERFICIE TOTAL 1.392 m2

CF CAUCES FLUVIALES

CF

CAUCES FLUVIALES (SGCF)

CF 1/1	855 m2
--------	--------

SUPERFICIE TOTAL 855 m2

SUPERFICIE TOTAL DE GAMONGOA 271.019 M2

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

1.2. Topografía

Gamongoa presenta unos desniveles importantes constituyendo una topografía compleja. En la zona central se localiza su parte más elevada, una loma, a una rasante máxima aproximada de +77 m junto al Caserío Gamongoa, siendo el caserío Atxueña en el vértice noroeste el de rasante máxima a + 78 m. Mientras que el vértice Noreste, donde pasa la regata Arramendi se localiza a la rasante inferior, a una rasante aproximada de +12 m.

El territorio contiene una loma elevada en la zona central que disfruta de vistas y soleamiento por encima del resto de las áreas colindantes. El resto del territorio se presenta a media ladera con pendientes más o menos fuertes dirigiéndose hacia la autopista al Norte, hacia la vaguada Arramendi, en su límite Este con el área de Maisti-Loidi donde se localizan desniveles importantes, y con unos taludes máximos provocados en su día por el desarrollo industrial de Txirrita-Maleo en el límite Sur y Oeste de Gamongoa.

Con estos condicionantes geográficos y la dificultad de acceso, la poca edificación que se desarrolló en un suelo con destino rural hasta la actual situación ha consistido en una serie de caseríos aislados y alguna que otra casa destinada a vivienda con granjas, invernaderos y edificaciones rurales anejas de menor entidad.

Existen por último tres parcelas singulares ocupadas actualmente por elementos de infraestructuras generales de servicio. Se trata de un depósito de agua, de una estación de bombeo de la red de abastecimiento de agua y de una estación de regulación y medida de la red de Gas Euskadi. Estas tres redes de infraestructura se localizan en la zona elevada Centro-Oeste del Sector muy próximas a la autopista.

1.3. Vegetación Existente

En la actualidad, en el territorio que se corresponde con una loma en sentido Este-Oeste predominan los prados a media ladera hacia los límites del territorio colindantes, véanse Autopista A-8, Paseo Arramendi y edificación industrial de Txirrita-Maleo. Son escasas las masas de arbolado, destacando las que limitan la traza con la autopista y que sirven de pantalla vegetal. Igualmente existe algo de arbolado en las pequeñas vaguadas hacia el Noreste de la regata Arramendi, concretamente prados pobres de siega de baja altitud, salpicado por bosquetes de robledal acidófilo y bosque mixto-atlántico.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN

Esta MPAU de Gamongoa se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas y, en particular, en los siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
 - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en ella:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).
 - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.
 - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
 - . Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (LVIV de 2015).

- . Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación y de los instrumentos de ordenación urbanística.
 - . Decreto de 28 de junio de 2022, de regulación de las condiciones mínimas de Habitabilidad y Normas de Diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales (Decreto de Habitabilidad).
 - . Orden de 30 de junio de 2022, sobre Determinación de los Precios y ventas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales (Orden Precios VPP).
 - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes a la hora de la redacción del PP que se desarrolló:
 - . Ley 17/1994 de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (L Maturana)
 - . Decreto 142/1997 de 17 de junio por el que se desarrolla la Ley 27/1994 (D Maturana)
 - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (LSRU de 2015).
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - . Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 26 de junio de 2013 (Ley 8/2013).
- * Disposiciones vigentes en otras materias.
- Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (LAGUAS 1/2001).
 - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006 (LCARRETERAS).
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo (LACCESIBILIDAD).
 - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
 - A las disposiciones anteriores cabe añadir la Ley de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre de 2013 (LAMBIENTAL).
 - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, el primero de ellos, y Zonificación Acústica, Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas, el segundo (LRUIDO).
 - A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
 - La Ley para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, de 25 de junio de 2015 (LCONTAMINACIÓN).
 - Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres, de 18 de febrero de 2005 (LIGUALDAD).
 - La Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999 (LOE), y el Código Técnico de Edificación (CTE).
 - Decreto 179/2019 de 19 de noviembre sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
 - La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- * Instrumentos de ordenación del territorio vigentes, incluidos los siguientes:
- Directrices de Ordenación del Territorio, aprobación definitiva: Decreto 128, de 30 de Julio de 2019 (DOT).
 - Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia/San Sebastián, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2016 (PTP de 2016) y Modificación PTP aprobada inicialmente el 18 de octubre de 2019.
 - Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004 (PTSAE de 2004).
 - Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su Vertiente Cantábrica, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998 (PTS RIOS de 1998).
 - Plan General de Ordenación Urbana de 2004 de Erreterria, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación foral de Gipuzkoa en sesión del 27 de julio de 2004 (PGOU de 2004/Erreterria)
 - Plan Parcial del Sector 56. Gamongoa, que fue aprobado definitivamente el 16 de agosto de 2006 por el Ayuntamiento de Erreterria (BOG de 21 de mayo de 2007).
 - Plan Especial de Reforma Interior de la U.I. 18/03, que fue aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2006 por el Ayuntamiento de Erreterria (BOG de 15 de mayo de 2007) (PERI de la U.I. 18/03).

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, deben entenderse como de aplicación todas aquellas disposiciones legales vigentes que directa o indirectamente incidan en el ámbito.

Esta MPAU de Gamongoa se redacta tal y como se ha señalado con anterioridad, en base a la MPGOU de Gamongoa aprobada definitivamente el 25 de enero de 2022.

V.- CONTENIDO FORMAL

Las propuestas de esta MPAU de Gamongoa se integran en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Determinaciones Jurídico-Urbanísticas".
- * Documento "3. Determinaciones Técnico-Urbanísticas".
- * Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera".
- * Documento "5. Planos".

Su contenido se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.

El documento "1. Memoria", describe y justifica los antecedentes de planeamiento y gestión que caracterizan la actuación proyectada.

El documento "2. Determinaciones Jurídico-Urbanísticas" delimita las unidades de ejecución, así como el régimen y sistema de actuación aplicables. Se definen los elementos fuera de ordenación. Propone un programa de ejecución de las obras de edificación y urbanización.

El documento "3. Determinaciones Técnico-Urbanísticas" incorpora el anteproyecto de urbanización exigido por la vigente LVSU.

El documento "4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" incluye un avance de las cargas derivadas de la ordenación urbanística atribuibles a la ejecución de Gamongoa.

El Documento "5. Planos" incorpora las especificaciones gráficas, de información y propositivas delimitando las unidades de ejecución, divididas en determinaciones jurídico-urbanísticas y técnico-urbanísticas que complementan esta MPAU de Gamongoa.

VI.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN

Esta MPAU de Gamongoa tiene como objetivo definir los diferentes instrumentos de gestión y ejecución urbanística para llevar a buen término la ordenación urbanística planteada en la MPGOU de Gamongoa.

De conformidad con lo establecido en el PGOU de 2004 de Erreterria, los terrenos del ámbito están clasificados como suelo urbanizable. A su vez, la MPGOU de Gamongoa establece que la categorización urbanística de Gamongoa es la de Suelo urbanizable sectorizado.

Su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas, tal y como se indica en el plano II.4. Programa general de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

A este respecto la totalidad del suelo definido en esta MPAU de Gamongoa a excepción de la parcela PUR 3/1 se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada objeto de una única programación (A.A.I. Gamongoa).

Define igualmente la Unidad de Ejecución (U.E. Gamongoa) a considerar de cara al reparto de beneficios y cargas de la Junta de Concertación ya constituida.

Esta MPAU de Gamongoa define las Condiciones de Gestión de la A.A.I. Gamongoa, estableciendo el sistema de actuación y desarrollando las condiciones de concertación, gestión y programación.

Define los principios para el reparto de los beneficios y cargas para el desarrollo del Ámbito.

A este respecto, la parcela PUR 3/1 (U.I. 18/03) está exenta de cargas derivadas de la ordenación urbanística y de obligaciones de abono y ejecución en virtud del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 suscrito el 12 de noviembre de 2018.

Esta MPAU de Gamongoa establece la edificación y urbanización a derribar, así como los realojos previstos.

Establece igualmente el programa temporal para el desarrollo del proceso de Gestión de la Ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Concreta la relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación y las cesiones al Ayuntamiento de Erreterria.

Además desarrolla el Anteproyecto de Urbanización, partiendo de los recursos disponibles en la actualidad. Establece las características del acondicionamiento del terreno junto a la coordinación necesaria por las obras de edificación.

Por otra parte, esta MPAU de Gamongoa define en su totalidad la red viaria incluida en el A.A.I. de Gamongoa. También desarrolla las redes de servicios necesarias para el correcto funcionamiento del A.A.I. de Gamongoa, así como su conexión e integración con el entorno urbano. Define someramente una memoria de calidades, así como unos costes de urbanización aproximados.

Estos son los aspectos de esta MPAU de Gamongoa que a su vez repercutirán en la Modificación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de Gamongoa (MREP y MPURB de Gamongoa) en redacción y a tramitar.

Erreterria, Mayo 2023

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Fdo: ABAD ABOGADOS, S.L

A blue ink signature of Igor Martin, written in a cursive style.

Igor Martin

A blue ink signature of José Mª Abad, written in a cursive style.

José Mª Abad