

**RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE AL
DOCUMENTO PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL ÁMBITO “A.I.U. 48
ILLARRAMENDI” DEL PGOU DE
ANDOAIN**

TEXTO REFUNDIDO

RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE AL DOCUMENTO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO “A.I.U. 48 ILLARRAMENDI” DEL PGOU DE ANDOAIN

1.- OBJETO DE ESTE ANEXO

El objeto y contenido del presente Documento es dar cumplimiento al resumen ejecutivo del Plan Parcial del ámbito “A.I.U. 48 ILLARRAMENDI” en cumplimiento de lo establecido en el art. 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008.

El Plan Parcial al que este resumen se refiere ha sido formulado por la iniciativa privada, para desarrollar las previsiones del vigente Plan General aprobado el 19-05-2011 (B.O.G 10-06-2011), que delimita este ámbito para su posterior ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Parcial.

2.- EXIGENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO Y SU CONTENIDO

Conforme ya se ha señalado, el art. 11 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 señala que en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un “resumen ejecutivo” expresivo de los siguientes extremos:

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

Esta exigencia viene igualmente recogida en el Decreto 105/2008 de 3 de junio que en su artículo 32 prevé que en lo referente a la delimitación de los ámbitos en que se altera

la ordenación vigente, se deben incluir planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

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

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

En el epígrafe 3 se detallan las superficies que son objeto de alteración en cuanto que se incluyen en la delimitación del ámbito “A.I.U 48 ILLARRAMENDI”

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

Es de destacar que en el ámbito existen dos edificaciones residenciales que se ven afectadas por la nueva ordenación al quedar fuera de ordenación debiendo ser derribadas. Son los caseríos Illarramendi –Buruntza auzoa nº 105- y Perikotegi – Buruntza auzoa nº 108-, sin bien el nuevo planeamiento contempla dos parcelas para el realojo de estas edificaciones de uso residencial en las cercanías del conjunto formado por la casa Toki Eder, Serorategi y Elizalde Txiki que el planeamiento consolida.

Dentro del ámbito también se encuentra la industria Plastigaur consolidándose las edificaciones existentes y previéndose su ampliación.

3.- REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE PARA EL ÁMBITO “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL FORMULADO

3.1.- Régimen urbanístico vigente

El régimen urbanístico para el ámbito “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” es tan solo y únicamente el definido en el vigente Plan General aprobado el 19-05-2011 (B.O.G 10-06-20119, que delimita un ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, con una superficie de 91.261 m².

Como una “isla” dentro del ámbito se encuentra una parte de la empresa PLASTIGAUR, clasificada como suelo urbano, y por tanto fuera del ámbito A.I.U. 48 ILLARRAMENDI, en dicho ámbito sí se prevé la ampliación de la citada industria.

El documento de Plan General define el ámbito “AIU 48 ILLARRAMENDI” como objeto de una Actuación Integrada “A.I 48”, a ratificar por el planeamiento pormenorizado.

Entre los criterios y objetivos del Plan General se señala respecto al AIU 48 ILLARRAMENDI.

Nuevo ámbito destinado a conformar una zona con un uso de actividades económicas a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial que lo ordene en su totalidad.

Este ámbito, localizado en la colindancia por un lado, de los actuales A.I.U 24 Eguzkialde, A.I.U. 32 Ikutza y A.I.U 33 Industrial Ama Kandida; el

primero de uso residencial y los otros dos con un suos de actividades económicas; y por el otro el límite de la nueva Variante de la carretera GI-131; plantea la consolidación de la edificación industrial existente (ampliación de Buruntza auzoa nº 143 y 144) y de los desarrollos residenciales y terciarios –hostelero- de Gaztañaga sagardotegia, Casa Irurain y Casa Irurain berri, con los nº 190, 109 y 110 de Bruntza auzoa. El Plan Parcial determinará la parcela ligada a cada una de estas edificaciones que quedará como parcela privada.

Se dejan fuera de ordenación los caseríos Illarramendi –Buruntza auzoa nº 105- y Perikotegi- Buruntza auzoa nº 108-, debiendo estudiar el planeamiento de desarrollo a redactar la posibilidad de realojo de estas edificaciones de uso residencial en las cercanías del conjunto formado por la casa Toki Eder, Serorategi y Elizalde Txiki.

El planeamiento pormenorizada deberá resolver la ordenación en base a las siguientes premisas:

Consolidación y delimitación de las parcelas privadas de los desarrollos preexistentes premisas:

La consolidación e integración en el conjunto de las edificaciones producto de la aplicación de la empresa Plastigaur, implica que ésta deberá participar en las cargas generales de urbanización del sector de acuerdo a la edificabilidad desarrollada.

Entre las determinaciones del citado Plan General para este ámbito destacamos los aspectos principales.

a) Edificabilidad urbanística

** Edificaciones existentes: se consolidan expresamente las edificaciones Buruntza auzoa nº 143 y 144 –uso industrial- y Gaztañaga sagardotegia, Casa Irurain y casa Irurainberri, con los nº 190, 109 y 110 de Buruntza auzoa con un uso terciario –hostelero- y residencial.*

** Edificaciones residenciales existentes- posibilidad de realojo: la edificabilidad será la actual con un uso de vivienda.*

** Edificaciones en proyecto*

** Edificabilidad actividades económicas total ordenada:*

Sobrerasante:.....46.000 m²(t)

Bajo rasante: la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante; susceptible de construcción en dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

** Perfil de edificación:*

** Edificaciones existentes: se consolidan con los parámetros actuales.*

**Edificaciones en proyecto: Máximo: III/II*

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

Los accesos generales al ámbito sufren algunas modificaciones respecto a las premisas del PGOU.

Estos se sitúan:

1. En el extremo oeste del ámbito entre las parcelas c.01 y c.02. Este acceso comunica directamente con el Vial 1 del ámbito. En aras de facilitar el cambio de sentido a los vehículos que acceden desde la rotonda sobre la autovía A-15 se deberá construir una nueva glorieta en el vial que da acceso a Ama Kandida desde la A-15.
2. En el extremo noreste del ámbito entre las parcelas b.04 y c.04. Se trata de un acceso a través de un carril paralelo a la autovía A-15 al que se se accede desde la rotonda sobre la A-15.

3. En el extremo sur, donde el sistema viario del polígono se comunica con Ama Kandida a través del vial que da acceso actualmente a Plastigaur.

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

4.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE DERIVAN DEL PLAN PARCIAL FORMULADO

Ya se ha explicado que el ámbito “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” es un suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación tiene que realizarse mediante la formulación de un Plan Parcial.

Así pues no hay otra ordenación previa que la del vigente Plan General que se limita a contener la ordenación estructural del ámbito.

Con el fin de proyectar una ordenación lo más coherente posible, se plantea una redelimitación del ámbito, pasando de 91.261 m² en el PGOU vigente, a 92.912 m², lo que encaja en el margen del 5%.

La justificación de los reajustes en la delimitación residen en:

- Se incorpora en el ámbito una franja en el extremo este con el fin de incluir en el mismo las aceras peatonales que permitirán el acceso a las parcelas residenciales y de equipamiento comunitario.
- Pequeños reajustes en todo el perímetro del ámbito resultado del levantamiento topográfico realizado in situ para la realización del plano parcelario actual.

5.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” EN RELACIÓN CON LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O INTERVENCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

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

Como ya se ha indicado en el ámbito existen dos edificaciones residenciales que se ven afectadas por la nueva ordenación al quedar fuera de ordenación debiendo ser derribadas. Son los caseríos Illarramendi –Buruntza auzoa nº 105- y Perikotegi – Buruntza auzoa nº 108-, sin bien el nuevo planeamiento contempla dos parcelas para el realojo de estas edificaciones de uso residencial. (a.01 y a.04).

Dentro del ámbito también se encuentra la industria Plastigaur. La consolidación e integración en el conjunto de las edificaciones producto de la ampliación de la empresa Plastigaur, implica que ésta deberá participar en las cargas generales de urbanización del sector, de acuerdo a la edificabilidad desarrollada en los términos del Convenio suscrito en su día que amparó la licencia municipal.

Tan solo se produce la suspensión a que se refiere el art. 85-3 de la Ley 2/2008 de 3 de junio, asociada a la aprobación inicial del Plan Parcial, que automáticamente conlleva la suspensión por plazo de UN AÑO de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

En este caso la suspensión de licencias opera en la totalidad del ámbito “A.I.U 48 ILLARRAMENDI”.

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

6.- PLANOS ADJUNTOS AL RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE AL DOCUMENTO PLAN PARCIAL DEL SUBÁMBITO “AÑ.13.2 CANTERA”

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

- 1.- Delimitación según Plan General vigente.
- 2.- Delimitación propuesta
- 3.- Detalle de terrenos incluidos y excluidos
- 4.- Delimitación de zona afectada por suspensión de licencias

Donostia-San Sebastián, Junio de 2015

Fdo.: Ignacio Garbizu
Ingeniero Industrial

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo: Victorio Lakunza
Ingeniero Técnico Industrial

Fdo.: Ana Goñi
Letrada