



ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA. HURRENGO EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO LURZATIARI DAGOKIONA:

4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE LA VILLA DE ERRETERIA
RELATIVA A LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO:

“JESUSEN BIHOTZA ADINDUEN EGOITZA”
“RESIDENCIA DE ANCIANOS SAGRADO CORAZÓN”

20 AREA: GABIERROTA
EN EL AREA 20: GABIERROTA

HASIERAKO ONESPENENKO DOKUMENTUA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**DOCUMENTO PARA CONSIDERACIÓN DEL
CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO**

**UDAL PLANEAMENDURAKO AHOLKU BATZORDEAK KONTUAN
HARTZEKO DOKUMENTUA**

2008ko APIRILA
ABRIL DE 2008



1.

Aspectos legales

El artículo 109.2 de la Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con el Consejo Asesor de Planeamiento, establece que

“El consejo conocerá de cuantos estudios, programas, directrices y líneas de actuación elaboran o establezcan las administraciones responsables de la formulación del planeamiento general del municipio para coadyuvar a su elaboración e informará, en todo caso, una vez iniciada la redacción técnica del plan general”.

2.

Consejo Asesor de Planeamiento Urbanístico

El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 26 de julio de 2007 aprobó definitivamente el Reglamento Municipal regulador del Consejo Asesor del Planeamiento Urbanístico.

3.

Solicitud del Patronato Municipal “Residencia de Ancianos Sagrado Corazón”

Con fecha 12 de febrero de 2008 (nº de registro 2238) tuvo entrada en el Ayuntamiento un escrito de la Presidenta del Patronato Municipal “Residencia de Ancianos Sagrado Corazón” solicitando la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de posibilitar urbanísticamente la remodelación de su edificio al nuevo programa de necesidades.

4.

Régimen Urbanístico

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria (PGOU), mediante acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 3 de febrero de 2004, caso de ser necesario alterar los parámetros de dicho documento, es preciso proceder a su modificación puntual.

De esta forma, se ha detectado que en la parcela de equipamiento asistencial que gestiona el Patronato Municipal “Residencia de Ancianos Sagrado Corazón”, que se dispone en el Área 20: Gabierrota, como consecuencia de su inclusión en el Régimen de Intervención Urbanística correspondiente al Área de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada no es posible proceder a ningún tipo de ampliación de su edificabilidad.

5.

Alternativas

Teniendo en cuenta las necesidades de la actividad que se desarrolla en la parcela manifestada por los responsables del Patronato Municipal de la Residencia de Ancianos, que se considera insuficiente es necesario, en la actualidad, proceder a posibilitar un incremento de la edificabilidad existente en el sentido manifestado por el Patronato Municipal.



1.

Legezko alderdiak

2/2006 Legea, ekainaren 303koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legearen 109.2. artikuluan, Udal Planeamendurako Aholku batzordeari dagokionean, zera dago ezarrita:

“Udalaren plangintza orokorra egiteko ardura duten administrazioek egindako azterlan, egitarau, jarraibide eta jardunbideen berri izango du batzordeak, plangintza egiten laguntzeko, eta, nolana ere, txostena aurkeztuko du plan orokorraren idazketa teknikoa hasi eta gero”.

2.

Hirigintza Planeamendurako Aholku Batzordea

2007ko uztailaren 26an, Udalbatzaren Osoko Bilkurak behin betiko onespena eman zion Hirigintza Planeamendurako Aholku Batzordearen Udal Araudiari.

3.

“Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza” Udal Patronatuaren eskaria.

2008ko otsailaren 12an (2238 erreg. zk.) Udaletxean sarrera eman zitzaion “Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza” Udal Patronatuko Presidenteari idatzi bati. Idatzi horretan Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aldatzea eskatzen zen, eraikina behar-programa berriari hirigintza arauetara birmoldatzea ahalbidetzeko.

4.

Hirigintza Erregimena

Behin Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO), Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 3an hartutako erabakiaren bitartez, behin betiko onespena lortu ondoren, beharrezkoa izango da aldaketa puntuala egitea dokumentuaren parametroak aldatu nahi izanez gero.

Horrela, antzeman da “Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza” Udal Patronatuak kudeatzen duen asistentzia ekipamenduko lurzatian (20 Area: Gabierrota) ez dagoela eraikigarritasunaren inolako gehikuntzarik egiterik, Antolamendu Finkatuaren Sistematizaziorako Areari dagokion Hirigintza Esku-hartzerako Erregimenaren barne egotearen ondorioz.

5.

Aukerak.

Adinduen Egoitza Udal Patronatuko arduradunek adierazi dute lurzati horretan garatzen den jarduera. Jarduera horren beharrak kontuan harturik, nahikoa ez dela kontsideratu da. Hori dela eta, gaur egun, beharrezkoa da eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzea, Udal Patronatuak adierazitakoaren ildotik.



A esos efectos se han valorado las distintas alternativas (edificación de un nuevo edificio o ampliación del existente) entendiéndose como adecuado por razones de eficacia y de gestión, el proceder a intervenir de manera puntual en el edificio existente.

6.

Resolución de Alcaldía de inicio de la formulación de la 4ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria

Como consecuencia de lo anteriormente señalado, mediante Decreto de Alcaldía de fecha 21 de febrero de 2008, se resolvió

Requerir a los Servicios Técnicos Municipales que procedan a elaborar el documento de la 4ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, relativa a la parcela de equipamiento comunitario "Residencia de Ancianos Sagrado Corazón" en el Área 20: Gabierrota del PGOU.

7.

4ª Modificación del PGOU

A fin de cumplimentar la Resolución de Alcaldía la Oficina Técnica Municipal, con fecha marzo de 2008, ha redactado la 4ª Modificación Puntual del PGOU relativa a la parcela de equipamiento comunitario: "Residencia de Ancianos Sagrado Corazón" en el Área 20. Gabierrota.

8.

Criterios, Objetivos y Soluciones Generales de la 4ª modificación puntual del PGOU

Criterios.

A la hora de analizar las posibles alternativas que sirvan de base para la ordenación urbanística, se ha llegado a la conclusión que la que se establece en el PGOU vigente no posibilita la ampliación edificatoria del edificio en el que se ubica la "Residencia de Ancianos Sagrado Corazón de Jesús" dispuesta en un ámbito de centralidad como es el que nos ocupa. Por ello no se plantea otra alternativa al tener en cuenta la relación directa existente entre el planeamiento y la gestión en este caso concreto.

Objetivos

Los Objetivos de la 4ª modificación puntual del PGOU se refieren al reajuste del Régimen de Edificación de la Norma Particular del Área 20: Gabierrota de manera que se posibilite la ampliación del programa de necesidades que se desarrolla en la "Residencia de Ancianos Sagrado Corazón de Jesús.

Solución General.

La Modificación puntual se refiere, en relación con el Área 20: Gabierrota, a modificar el elemento que se adscribe a "Áreas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada (ASGOC)" por la correspondiente a "Áreas de Sistemas Generales de Ejecución Directa (ASGED)".



Horretarako aukera desberdinak aztertu dira (eraikin berria eraikitzea edo egungoa handitzea) eta, eraginkortasun eta kudeaketa arazoien ondorioz, egokitzat jo da egungo eraikinean puntualki esku-hartzea.

6.

Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 4. Aldaketa Puntuala formulatzen hasteko alkatetza ebazpena.

Arestian adierazitakoaren ondorioz, 2008ko otsailaren 21eko Alkatetza Ebazpenaren bitartez ondorengo irtenbidea eman zitzaion

Udal Zerbitzu Teknikoei eskatzea Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 4. Aldaketaren dokumentua prestatzeko. Ondorengo ekipamendu komunitariorako lurzatiari dagokiona: "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza", HAPOk 20 Arean (Gabierrota) dagoena.

7.

HAPOren 4. Aldaketa

Alkatetza Dekretu hori betetzearren, Udal Bulego Teknikoak, 2008ko martxoan, idatzi du HAPOren 4. Aldaketa Puntuala, "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" ekipamendu komunitariorako lurzatiari (HAPOk 20 Area: Gabierrota) dagokiona.

8.

HAPOren 4. Aldaketa Puntualaren Irizpide, Helburu eta Irtenbide Orokorrak

Irizpideak.

Hirigintza antolamenduaren oinarri izango diren balizko aukerak aztertzean, honako hau ondorioztatu da: indarrean dagoen HAPOn ezarritako ondorioak, ez du ahalbidetzen "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" dagoen eraikinaren eraikigarritasuna handitzea, eskuartean dugun zentralitate-izaerako eremu batean dagoelako. Horregatik, kasu honetan planeamenduaren eta kudeaketaren artean dagoen erlazio zuzena kontuan harturik, ez da beste aukerarik planteatu.

Helburuak

HAPOren 4. Aldaketa Puntualaren helburuak 20 Arearen (Gabierrota) Arau Partikularreko Eraikuntza Erregimena birdoitzeari buruzkoak dira, "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" eraikinean garatzen den behar-programaren zabalkuntza ahalbidetze aldera.

Irtenbide Orokorra.

20 Areari (Gabierrota) dagokion Aldaketa Puntuala ondorengo aldaketari buruzkoa da: "Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak (AFSOA)" atalari dagokion elementua "Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak (BZSOA)" atalari dagokionarekin ordezkatzeta.



En concreto se proponen los reajustes puntuales, que se señalan en "negrita", siguientes

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Readequación de la Avenida de Navarra como distribuidor urbano, en relación con las Áreas 19 y 37.
- ii. **U.I. 20/01: Residencia de Ancianos. Posibilitar el incremento de la edificabilidad a fin de ampliar el número y la calidad de las plazas del centro.**

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 20/01: Residencia de Ancianos

Se posibilita el cierre de la terraza de la planta primera en toda su superficie de manera que se incremente la edificabilidad existente en la cantidad de 190,00 m²(t).

III.3. Régimen de Uso:

U.I. 20/01: Residencia de Ancianos: El correspondiente a ese uso dotacional.

Esta modificación se refleja en la nueva Norma Urbanística Particular del Área 20: Gabierrota que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en las que se establecen la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.

En relación con las infraestructuras, a través de esta 4ª Modificación Puntual del PGOU, las mismas no se modifican.

Errenteria, abril de 2008



Hain zuzen ere, "letra lodietan" nabarmendu diren ondorengo birdoitze puntualak proposatu dira:

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- iii. Nafarroako Hiribidea hiriko errepide-sarera birmoldatzea, 19 eta 37 Areei dagokienean.
- iv. **20/01 EU: Adinduen Egoitza. Eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzea, zentroak dituen plaza kopurua eta horien kalitatea handitzeko.**

III.2. Eraikuntza Erregimena:

- v. **20/01 EU: Adinduen Egoitza.**
Lehen solairuko terraza bere osotasunean ixtea ahalbidetzen da. Horrela, egungo eraikigarritasuna 190,00 m²(s)-tan handituko da.

III.3. Erabilera Erregimena:

20/01 EU: Adinduen Egoitza: Zuzkidurazko erabilera horri dagokiona.

Aldaketa hau 20 Arearen (Gabierrota) Hirigintza Arau Partikular berrian adierazi da. Arau horrek ordezkaturiko du Area eta Sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularreko egungo araua, (C Dokumentua: Hirigintza Arauak), Area eta Sektoreei dagokien hirigintza-erregulazioa jasotzen duena.

Azpiegiturei dagokienean, HAPOren 4. Aldaketa Puntual honen bitartez ez dira aldatuko.

Errenteria, 2008ko apirilean