



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

“RESIDENCIA DE ANCIANOS SAGRADO CORAZÓN”

EN EL AREA 20: GABIERROTA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO A: MEMORIA

MARZO DE 2008



1. ANTECEDENTES

1.1.

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.

1.2.

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

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 Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada no es posible proceder a ningún tipo de ampliación de su edificabilidad.

Sin embargo, debido a las necesidades de la actividad que se desarrolla en la parcela es, actualmente, necesario proceder a posibilitar un incremento de dicha edificabilidad en el sentido manifestado por el Patronato Municipal. Por ello, 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.

En consecuencia, esta 4ª Modificación Puntual del PGOU se redacta a fin de dar cumplimiento al referido Decreto.

1.3.

Justificación del inicio de la formulación de la 4ª Modificación del PGOU

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 requiera su modificación.
2. El plan general deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun 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 sus 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 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 no 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.*



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.

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.

Analizado 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 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 se expresa en la parte expositiva de este acuerdo.

Tras ser aprobado el Documento Refundido se realizó una Correcciones de errores en el Texto Refundido del 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.

Era de apreciar que en este documento y, en concreto, en las Normas Urbanísticas Particulares para los Sectores que conforman el primer cuatrienio, la especificación del aprovechamiento tipo no se correspondía con los parámetros que a tal efecto se definían en la Memoria del plan, pero siendo claro que se trataba de un error se consideró innecesario rectificarlo.



2.2.

Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana

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

Aprobar definitivamente el expediente de 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 se 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.

2.2.2. 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 nº 1, 2, 3, 4 y 6; 14/15: Avda. Pablo Iglesias 13 – R.Mª de Azkue nº 14; 14/16: Avda. Pablo Iglesias 15 – R.Mª de Azkue nº 16 y Área 22: Las Agustinas. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 171 de 31 de agosto de 2007.

2.2.3. Con fecha 22 de febrero de 2008 se ha presentado 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.

2.3.

Consejo Asesor del Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Errenteria

El artículo 109 de la Ley 2/2006 establece que "El Consejo Asesor del 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 tengan 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.

2.4.

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. En concreto, se definen el siguiente Área:

AREA 20: GABIERROTA

En el Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas, se establece, la regulación urbanística correspondiente al Área 20: Gabierrota. A continuación se transcriben la Normativa Particular, de dicho ámbito.



AREA 20:

GABIERROTA

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie:39.900

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:..... URBANO

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/216.983

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.22.325

S. Gral. de Comunicaciones: Peatonal SGCS/2.35.913

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre SGCS/2.44.262

S. General de Espacios Libres: Parques y jardinesSGEL/13.944

S. Gral. Equip. Comunit.: Asistencial y otros servicios SGEC/62.270

S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales SGCF/1726

S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/13.477

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Ordenación Consolidada
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2AOC

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada
S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano SGCS/2.2ASGOC
S. General de Comunicaciones: Peatonal SGCS/2.3ASGOC
S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacios libres SGCS/2.4ASGOC
S. Gral. Equip. Comunitario: Asis. y otros servicios SGEC/6ASGOC
S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales SGCF/1ASGOC
S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1ASGOC

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Parcial de Gabierrota, Sector Este y OesteA.D.: 15.07.60
- Modificación del Plan Parcial, Sector Oeste de GabierrotaA.D.: 10.07.74
- 2ª Modificación de Plan Parcial de Gabierrota OesteA.D.: 20.03.90
- Estudio de Detalle de la Manzana nº 2: Avda. Navarra, 3-5A.D.: 17.05.99
- Estudio de Detalle de la Manzana nº 2: Salk y Sabin, 2-4A.D.: 29.01.93

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquéllas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.



AREA 20:

GABIERROTA

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

El Área se ve afectada por las determinaciones de la Ley de Costas y de la Ley de Aguas.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área está compuesta de una Unidad de Intervención.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Readecuación de la Avenida de Navarra como distribuidor urbano, en relación con las Áreas 19 y 37.

III.2. Régimen de Edificación:

No se establece.

III.3. Régimen de Uso:

Se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Ley de Costas y en la Ley de Aguas.

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
 - Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado, uso privado
 - Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado con servidumbre de uso público en porches
 - Edificable bajo rasante PUR/2 Dominio privado, uso privado



AREA 20:

GABIERROTA

- Viario (V)
Distribuidor urbano V/2Dominio público, uso público
Peatonal V/3Dominio público, uso público
Red ciclista V/5Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines EL/1Dominio público, uso público
- Cauces Fluviales (CF)
Cauces Fluviales CF/1Dominio público, uso público
- Dominio Público (DP)
Dominio Público Marítimo Terrestre... DP/1Dominio público, uso público
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Asistencial y otros servicios..... PEC/6.....Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:No se requiere

IV.2. Sistema de actuación:No se requiere

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

La edificación existente en la planta primera, fuera de la alineación de fachada, del edificio sito en la Avenida de Navarra nº 15.

IV.4. Cesiones obligatorias:No se requiere



2.5.

Características naturales del territorio.

El territorio conformado por el Area 20: Gabierrota se trata de un suelo próximo a la zona Este del Casco Histórico de la Villa, dando frente al río Oiartzun y a la avenida de Navarra (antigua carretera nacional I). Se trata de un ámbito que fue desarrollado de conformidad con el planeamiento parcial formulado en la década de los sesenta del pasado siglo. Se trata de un ámbito en el que ya se han culminado todas sus previsiones urbanísticas.

Se trata de un territorio urbanizado que dispone de acceso rodado y de todas las infraestructuras urbanas.

2.6.

La población.

En el ámbito del Área 20: Gabierrota, como se señala en el apartado siguiente, el número de habitantes es el proporcional al número de viviendas. Se trata por tanto de un valor que a nivel general no es relevante.

2.7.

Edificaciones, usos e infraestructuras existentes.

Edificaciones y usos existentes

En el Área 20: Gabierrota se dispone la "Residencia de Ancianos Sagrado Corazón de Jesús". Se trata de un edificio, exento que consta de cuatro plantas (planta baja y 3 plantas altas) y otra bajo cubierta como estructura soporte de la cubierta a cuatro aguas.

El edificio se conforma como un bloque semicircular. En la planta baja es donde se ubican todos los servicios comunitarios y donde se centraliza las instalaciones generales del centro. En esta planta se distingue el Salón de actos/Capilla, comedor y el acceso donde se sitúan las escaleras y ascensores, la dirección la recepción, los aseos, la sala de visitas y servicios comunitarios.

En la planta primera se sitúa la biblioteca, la sala de terapia ocupacional, la enfermería, las habitaciones del personal, el gimnasio la vivienda del conserje, vestuario aseos y terraza. En las plantas segunda y tercera se sitúan las habitaciones de los ancianos y asistidos. El solar está ocupado en su gran mayoría por la edificación, quedando una superficie como espacio libre. La superficie que ocupa el edificio es de 1.533 m² siendo la totalidad de la parcela de 2.378 m².

Este edificio, como consecuencia de las determinaciones del PGOU, se consolida en la ordenación y se adscribe al régimen del Sistema General de Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios.

Infraestructuras existentes

En la actualidad, según la información que se dispone los servicios existentes en el área afectada son las siguientes: Gas, Energía Eléctrica, Saneamiento de aguas pluviales y fecales, Distribución de agua, y Telefonía.



REPORTAJE FOTOGRÁFICO 1



REPORTAJE FOTOGRÁFICO 2



3. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

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

AREA 20: GABIERROTA

Parcela	Titularidad	Superficie de la parcela (m ²)	Porcentaje
Equipamiento Comunitario: Residencia de Ancianos Sagrado Corazón	Ayuntamiento de Errenteria	2.378,00	100,00%



4. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA 4ª 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 los 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 4ª Modificación del PGOU se basa en la consecución de objetivos y motivos de interés general como es el de reconsiderar, en relación con el Área 20: Gabierrota, el régimen de Intervención Urbanística relativo al Sistema General de Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios SGEC/6.

La oportunidad de proceder a la presente 4ª 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 este en el momento de su formulación y aprobación no tuvo en cuenta este factor de carácter puntual.



5. CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DE LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

5.1. 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.

5.2. 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".

5.3. 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)".

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Readecuación 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, las mismas no se modifican a través de esta 4ª Modificación Puntual del PGOU.

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.

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. DESARROLLO y GESTIÓN

Para el desarrollo de las actuaciones previstas en el Área 20: Gabierrota, en relación con la parcela de equipamiento comunitario "Residencia de Ancianos Sagrado Corazón", una vez aprobada definitivamente esta 4ª Modificación del PGOU, teniendo en cuenta el grado de definición que se refleja en el presente documento en el que queda expresado con la suficiente y exigible precisión, su correspondiente ordenación pormenorizada (aprovechamientos, usos, forma de la futura edificación y su adecuación a los sistemas locales existentes) será de ejecución directa. Junto con los correspondientes proyectos de edificación se deberán definir, en su caso, las correspondientes obras de urbanización complementaria.

En consecuencia se define una única unidad de ejecución correspondiente con la parcela de Equipamiento Comunitario "Residencia de Ancianos Sagrado Corazón".

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



7. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

La definición documental de la 4ª Modificación del PGOU se produce con el grado correspondiente al Planeamiento General ajustándose a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 2/2006 y en el artículo 96 del Reglamento de Planeamiento.

En concreto, el contenido de la 4ª Modificación del PGOU se desarrolla en los documentos siguientes:

Documento A:	Memoria
Documento B1:	Planos de Información
Documento B.2:	Planos de Ordenación
Documento C:	Normas Urbanísticas

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.



8. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

La Formulación de la 4ª Modificación del PGOU se efectúa, exclusivamente, 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 4ª Modificación del PGOU se refiere, únicamente, al Título Séptimo.- Normas Particulares para las Áreas y Sectores en concreto al ámbito siguiente:

- Area 20: Gabierrota

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

Errenteria, marzo de 2008
El Arquitecto Municipal
Director de la Oficina técnica Municipal

Enrique Ponte Ordoqui