

INFORME MODIFICACIONES RELATIVAS AL DOCUMENTO DE TRABAJO DE MAYO-2017 DEL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL DE ANUE

1. ANTECEDENTES

La tramitación del Plan General Municipal se inició en el año 2.008, con fecha 31-AGO-2010 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Anué publicándose la aprobación en el BON de fecha 29-SEP-2010.

Posteriormente se han realizado requerimientos por los diferentes organismos sectoriales llegándose a elaborar un documento con fecha MAYO-2017 por el arquitecto Xabier López de Uralde, encargado de la asistencia para la redacción del PGM de Anué.

Llegados a este punto el Ayuntamiento de Anué resuelve el contrato con el arquitecto Sabier López de Uralde y con fecha DIC-2017 se encarga la finalización de los trabajos a ARISTA ARQUITECTOS S.L.

Dentro de las premisas establecidas por el Ayuntamiento de Anué para la finalización de los trabajos se incluyen las siguientes:

- Revisar clasificación de los suelos urbanizables
- Ajustar cesiones de suelo para ampliación de viales
- Revisar trazados de conducciones de saneamiento y abastecimiento
- Realizar pequeñas correcciones en los cascos urbanos identificando

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial y a la vista de las modificaciones que quiere introducir el Ayuntamiento y con el objeto de que el documento del PGM se adapte a las necesidades reales de los Concejos y vecinos del valle se considera conveniente trasladar a los mismos los criterios de ordenación, así como abrir la posibilidad de realizar ajustes de pequeña entidad.

Se procedió por tanto a la explicación en reunión abierta a Concejos y vecinos en cada localidad, de estas reuniones se presentaron solicitudes. Una parte de ellas se integran en el nuevo documento.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Modificación 1: AMPLIACION/EXCLUSION PARCELAS

El PUM contempla un nº de viviendas superior a las necesidades de crecimiento vegetativo del mismo. En este sentido la reclasificación de suelos urbanos debe buscar un equilibrio entre la demanda y la oferta, para ello se proponen dos líneas de actuación:

adaptar la delimitación del suelo urbano a las demandas de los particulares

en aquellas localidades donde se identifique una demanda no satisfecha establecer actuaciones de iniciativa pública

En las localidades de Anué no se identifica una necesidad concreta de vivienda, existiendo suelo clasificado sin desarrollar.

En conclusión cabe atender las demandas de los particulares en aquellas actuaciones de borde tanto para su inclusión como para su exclusión, primando la gestión antes que el óptimo urbanístico.

Modificación 2: AFECCIONES RUIDO-INUNDABILIDAD BURUTAIN

La revisión del PUM de Anué contemplaba desde su inicio la clasificación de un área de suelo urbanizable en Burutain, próxima al río Mediano. Área similar a la delimitación del Plan Municipal Vigente.

Este ámbito presenta el inconveniente de afecciones por ruido por la proximidad de la N-121-a y por el riesgo de inundación de los terrenos.

En el último documento de MAYO-2017 el área quedó vaciada de contenido edificatorio clasificando el suelo como suelo de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.

No obstante tras reunión mantenida con los técnicos de la Comisión de Seguimiento del Plan se informó cabe mantener el desarrollo previsto con la obligación de la redacción de estudio de ruido y estudio de inundabilidad.

Modificación nº3: REVISION CLASIFICACION

El documento tramitado clasifica los suelos de las diferentes localidades como:

- urbano consolidado
- urbano no consolidado
- urbano consolidado con insuficiencia de servicios urbanísticos
- urbanizable.

Revisada la clasificación se observa falta de coherencia en la asignación de las diferentes clasificaciones.

Suelos urbanizables: Dada la escasa entidad de los núcleos de Anué (473 hab.), siendo Olagüe con 223 hab. la localidad más poblada, así como el pequeño tamaño de los nuevos desarrollos, la mayoría coincidentes con la actual delimitación del suelo urbano y a menos de 50 metros de los servicios urbanos, se han eliminado los suelos urbanizables convirtiéndolos en suelo urbano no consolidado.

Actuaciones asistemáticas: Existen una serie de actuaciones que se clasifican como suelo urbano consolidado cuyo encaje conforme a la LF 35/2002 corresponde con suelo urbano no consolidado, ya que las mismas o bien no se encuentran urbanizadas o no se encuentran integradas en la malla urbana.

Se elimina la clasificación de suelo urbano consolidado con insuficiencia de servicios urbanísticos, clasificación asignada expresamente en la zona de Burutain junto al río. En este ámbito se está ejecutando actualmente la renovación de redes de saneamiento.

Modificación nº4: REDUCCION CESIONES

La propuesta de ordenación del documento tramitado establece cesiones para ampliación de viario y zonas verdes en las diferentes unidades de actuación.

Estas cesiones se estima por del Ayuntamiento de Anué, por un lado que no son homogéneas, existiendo desproporción entre la cesiones de las diferentes unidades y por otro lado que no es necesario alcanzar los módulos previstos legalmente siendo más apropiado excepcionar las unidades pequeñas.

Por tanto se reordenan las cesiones para ampliación de viales y zonas verdes siguiendo dos criterios:

- Homogeneizar la superficie de cesión en la medida de lo posible y de las circunstancias específicas de cada unidad
- Dado el carácter rural de los núcleos del valle de Anué y en aquellas unidades de escasa entidad las cesiones previstas son inferiores a los módulos de reserva exigibles acogiéndose a la excepcionalidad prevista legalmente

La ley foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificada por la LF6/09 establece en su artículo 53.4.a): el módulo mínimo destinado a espacios libres públicos con carácter de sistema general de una superficie conjunta útil no inferior a 5 m²/hab o 15m² por cada 100m² construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferior a 500 habitantes, incluida la población derivada del crecimiento previsto.

En el caso de los núcleos de Anué, todos ellos tienen una población inferior a 500 habitantes y por tanto se solicita la citada excepción. Ésta se justifica en las características de los núcleos de pequeño tamaño y localizados en un entorno rural y considerando que existen suelos de titularidad concejal o municipal de uso público de manera que computando los mismo el módulo mínimo se cumple en todos y cada uno de los núcleos.

Modificación nº5: SUELOS PRIVADOS DE USO PUBLICO

Los suelos correspondientes a plazas o plazas-frontón, en muchos casos de titularidad de los concejos se grafían como suelo urbano consolidado privado. Se ha modificado la clasificación grafiándolos como suelos urbanos consolidados públicos.

Modificación nº6: BASE DELIMITACION PARCELAS

Se comprueba que el documento aprobado utiliza una base de delimitación de propiedades privadas y de edificaciones diferente de la de catastro.

En general la base empleada es menos ajustada a la realidad que la base de catastro. Se detectan errores en las delimitaciones de parcelas y edificios, así como la existencia de edificios grafiados como existentes que se encuentran demolidos o renovados.

Para dotar de coherencia al documento existen puntos concretos donde se ha modificado la base ajustándola a la realidad, pero en su conjunto no se ha actuado sobre ella.

Modificación nº7: NUCLEOS

Atendiendo a los criterios generales se modifica la ordenación de cada núcleo.

Se integran también algunas modificaciones solicitadas por los propietarios de los terrenos

Por último se han actualizado planos de infraestructuras de saneamiento y abastecimiento existentes tras haber detectado errores recopilando información en los Concejos y realizada inspección sobre el terreno.

Modificación nº8: INFORMES SECTORIALES

Se ha dado contestación a los puntos requeridos en el informe de 18-MAY-2018 del Servicio de Territorio y Paisaje

3. PARCELAS MODIFICADAS

3.1. ARITZU

Parcela 7: se trata de la plaza-frontón, se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público

Parcela 9: se reordena la cesión

Parcela 10: se amplía la cesión para ampliación de viario

Parcela 11: se amplía la cesión para ampliación del viario

Parcela 14: se grafiá viario de uso público

Parcela 15,16: se reordena la cesión

Parcela 22: se reordenan las cesiones

Parcela 19: se traslada la ordenación a la tramitación de un Plan Parcial y se establecen las determinaciones básicas del mismo

Parcela 23: se traslada la ordenación a la tramitación de un Plan Parcial

Parcela 27B: se excluye del suelo urbano a petición de los propietarios

Parcelas 17, 18 y 111: se ajusta le cesión de la calle a 6 metros

Parcela 33: parte incluida en la unidad a-9 se excluye del suelo urbano

Parcela 33 y 138: conforman la unidad ARI-1, se reduce la cesión

3.2. BURUTAIN

CASCO ANTIGUO

- Parcela 34: se trata de la plaza-frontón, se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público
- Parcela 56: se elimina la cesión, dado el carácter de vial privado
- Parcelas 54 y 478: corresponden con la unidad BUR-2, se reordenan las cesiones, 6 metros en viales y 9 metros en frente principal.
- Parcela 46: se elimina la cesión
- Parcela 60: se modifica el límite del suelo urbano
- Parcela 361: se trata de una calle, se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público
- Parcela 451 se amplía el límite urbano hacia la zona vinculada a la vivienda (piscina, jardín)
- Parcela 453: se elimina la parte de edificación inexistente
se ajusta el límite del suelo urbano
se define una unidad de ejecución junto con la parcela 454
- Parcela 454: se define una unidad de ejecución junto con la parcela 453
- Parcela 479: se establece la condición de modificar la reparcelación

VIARIO

- Calle frente parcela 451, se incluye en el suelo urbano
- Calle entre parcelas 11, 12, 504, 505
- Travesía NA-2510 se incluye como suelo urbano

ZONA RIO

- Parcela 3: se modifica la ordenación de la unidad BU-5 (actual BUR-9)
- Parcela 4: se contempla como suelo de cesión el frente a la N-121
- Parcela 6: se modifica la ordenación eliminando el acceso rodado desde la N-121
- Parcela 66: se integra en la unidad BU-7 (actual BUR-10)
- Parcela 67: se contempla como suelo de cesión el frente a la N-121
- Parcelas incluidas en la unidad BU-4 (ahora BUR-8): Se incluye la condición de tramitar Plan Parcial, estudio de ruido y estudio de inundabilidad

3.3 EGOZKUE

- Parcela 1: se elimina la vivienda prevista en la unidad EG-5 (urbanizable) clasificando la parcela completa como suelo urbano consolidado. La

implantación presenta problemas de cota para conexión a la red de saneamiento

- Parcela 2: se elimina la vivienda prevista
- Parcela 7: se reordena la unidad EG-3 (ahora EGO-8), se elimina el acceso rodado desde la carretera desplazándolo al camino existente que se amplía
- Parcela 9: se amplía la delimitación del suelo urbano a parte de la parcela privada
- Parcela 10: se reordenan las cesiones ampliando el camino que va al cementerio
- Parcela 14: se modifica la delimitación del viario y parcela privada conforme a la información catastral
- Parcela 16: se reduce la cesión
- Parcela 17: se amplía la delimitación del suelo urbano a parte de la parcela privada
- Parcela 18: se amplía la delimitación del suelo urbano a parte de la parcela privada
- Parcela 23: se amplía la delimitación del suelo urbano a parte de la parcela privada
- Parcela 24: se amplía la delimitación del suelo urbano a parte de la parcela privada se corrige la delimitación de la parcela a la realidad física
- Parcela 142: se reduce la cesión y se consolida la edificación existente
se reduce la delimitación del suelo urbano no afectando al colector de fecales
- Parcela 174: se reduce la cesión
- Parcela 175: se reduce la cesión y se contempla la posibilidad de edificar una vivienda
- Parcela 195: se elimina la vivienda prevista en la unidad EG-6 (urbanizable) a petición de la propiedad
- Parcela 266: se reduce la cesión de la unidad EG-1 (ahora EGO-6)
- Parcela 267: se reordena la unidad EG-2 (ahora EGO-7) ampliando el camino existente
- Parcela 350: se ajusta la cesión, se clasifica como suelo urbano no consolidado

VIARIO

Se recupera camino existente (parcialmente no figura por error en catastro) al oeste de la localidad entre las parcelas 7 y 267

3.4 ETULAIN

parcela 6 y parte 165: se modifica el suelo urbano consolidado público por suelo urbano consolidado privado

- Parcela 14: se incluye el porche de entrada como suelo urbano consolidado privado
- Parcela 22: vivienda excluida del casco urbano, se incluye en el suelo urbano
- Parcela 23: se configura como una unidad independiente, se consolidan las alineaciones de los cierres existentes
- Parcela 72: se excluye del suelo urbano

- Parcela 134: se incluye como urbana al completo y se reduce la cesión
- Parcela 141: se redelimita el suelo urbano y se modifica la ordenación
- Parcela 142: se excluye del suelo urbano
- Parcela 144: se amplía la cesión
- Parcela 165: ver parcela 6

Infraestructuras existentes se revisan

3.5 LEAZKUE

- Parcela 2: se grafía el viario de uso público existente
- Parcela 8: se incluye en su totalidad como parcela urbana
- Parcela 9: se reordena la unidad
- Parcelas 16, 18 y 19: configuran la unidad LE-3 (ahora LEA-4), se establece una nueva ordenación siguiendo propuesta del propietario
- Parcela 105 a petición del propietario se elimina la previsión de una nueva vivienda, suprimiéndose la unidad LE-1
- Parcela 55B se excluye, actualmente es rústica y se encuentra ocupada por servidumbre de acceso a construcción próxima

VIARIO

La calle entre parcelas 3 y 4 se grafía como de uso privado

Parte del camino a Etulain se adscribe a la unidad LEA-5

El viario de acceso en su frente con la parcela 9 se consolida incluyéndose en suelo urbano

El camino local Larreaundiko bidea se adscribe a la unidad LE-3 (ahora LEA-4)

3.6 OLAGÜE

- Parcela 3: se consolida la alineación de parcela en el linde existente
- Parcela 4: se establece un retranqueo del cierre a la alineación del cierre de la parcela 3, dado el carácter consolidado de la parcela será un sistema general
- Parcela 5: se amplía la cesión para viales, se amplía el nº de viviendas de 1 a 2 a petición del propietario
- Parcela 9: ver parcela 106
- Parcela 11: la unidades OL-8 se suprime a petición de la propiedad
la unidad OL-6 (ahora OLG-12) se reduce a la delimitación actual a petición de la propiedad
- Parcela 16 se elimina vivienda

- Parcela 34: se elimina la cesión, dado el carácter de vial privado, se elimina edificación que no existe
- Parcela 40: se amplía el límite del suelo urbano a la totalidad de la parcela la cesión se ajusta a 9 metros de la edificación existente
- Parcela 48: se modifica el suelo urbano consolidado público por suelo urbano consolidado privado
- Parcela 73: se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público
- Parcela 74: se elimina edificación inexistente
se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público
- Parcela 90: se reduce la cesión
- Parcela 96: se establece la cesión del frente de parcela en continuidad con la acera existente
- Parcela 98: se excluye de la unidad OL-3 clasificándola como suelo urbano consolidado.
Se modifica la ordenación de la misma definiendo una cesión para ampliación de viales hacia la calle San Juan en continuidad con la acera
- Parcela 99: se excluye de la unidad OL-3 clasificándola como suelo urbano consolidado
Se ajusta la delimitación de suelo urbano a la delimitación actual
- Parcelas 101, 102, 103 y parte de la 14: se incluyen dentro de la unidad OL-3. Las mismas corresponden con la unidad UA-1 detectándose errores en la delimitación de las parcelas que precisan una modificación de la reparcelación
- Parcelas 106 y parte de la 9: configuran la unidad OL-4. Se subdivide la unidad a petición de los propietarios, nuevas OLG-9 y OLG-8
- Parcela 262 y 432: se clasifican como no urbanizables conforme informe sectorial
- Parcela 324: se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público
- Parcela 328: se reajusta el límite del suelo urbano a la realidad física
- Parcela 474: se excluyen del suelo urbano los terrenos de la carretera N-121
- Parcela 482: se excluye parte de la delimitación del suelo urbano, se elimina edificación que no existe en linde con parcela 34
- Parcela 432: ver parcela 262

VIARIO

- Calle entre 53, 54: se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público
- Calle en perímetro parcela 73: se modifica el suelo urbano consolidado privado por suelo urbano consolidado público

Puentes, se corrige la grafía de 2 puentes grafiados como edificaciones

Parques y espacios públicos: se grafian la plaza, zona verde en calle Ezkati y zona verde parcela 202

Se grafian los equipamientos: Frontón, Ayuntamiento, Consultorio médico, Cuartel Guardia Civil

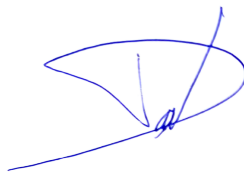
4. TRAMITACION

Las modificaciones contempladas en el nuevo documento no suponen un cambio sustancial en la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del Plan inicialmente aprobado.

No obstante dado que parte de las modificaciones responden a modificaciones de oficio a iniciativa municipal se procederá a la exposición pública del documento previamente a la aprobación provisional del mismo.

Olagüe a 7 de Febrero de 2018

Los arquitectos



David GOMEZ URRUTIA



Rafael CALDERON ALONSO