



# AGURAINGO UDALA AYUNTAMIENTO DE AGURAIN

## 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

DICIEMBRE 2018

**MEMORIA**

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

26 DIC 2018

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos en los siguientes términos:

Informar favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación residencial, al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y al cumplimiento del estándar del sistema general de espacios libres.

**El expediente debe mejorarse técnicamente en la definición del cumplimiento de los límites de edificabilidad que señala la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 77.**

II A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, **una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.**

III Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA. Agencia Vasca del Agua (Anexo 1) y por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo 11), que se acompañan a la presente certificación.

## QUINTO

Con la finalidad de dar cumplimiento a la “mejora técnica” solicitada por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, aclarar ciertos conceptos en cuanto a la Gestión, y acreditar el cumplimiento de los límites de edificabilidad que señala la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 77 se redactó un nuevo “DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL”. La aprobación inicial la acordó el Ayuntamiento de Agurain el 10 de Agosto de 2018.

## SEXTO

Durante el periodo de exposición pública se recibió en el Ayuntamiento de Agurain una alegación.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

El informe a dicha alegación así como la transcripción de la misma se recoge en ANEJO 5

#### SÉPTIMO

A la vista de estos informes y de otras matizaciones y correcciones de carácter formal se redacta el presente “DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL”. (En rojo modificaciones con respecto al “DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL”).)

#### OCTAVO

Por Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre se procedió a la “Aprobación definitiva con condiciones del expediente de 1ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra”

Para dar cumplimiento a las condiciones impuestas en la citada Orden Foral se redacta el presente TEXTO REFUNDIDO.

### 3 OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

Esta modificación de Plan tiene por objeto solucionar de una forma razonable, equilibrada y definitiva lo que probablemente sea el problema urbano más enquistado dentro de la trama urbana de Agurain.

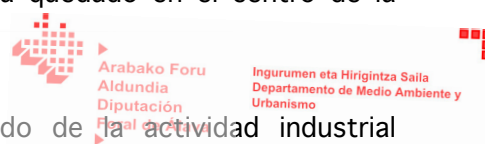
Las unidades de ejecución UE-18.9 y UE 18.10, comúnmente conocidas como “curtidos”, se localizan en el área de intervención urbanística AIU18 del vigente PGOU, y suponen una pieza fundamental del sur de la trama urbana. Combinan y relacionan diferentes tejidos (residencial colectivo, zonas verdes y de ribera, además de la cercanía de la estación de FFCC), articulando recorridos y conexiones de gran interés de cara a una regeneración de la zona. Sobre todo, si en virtud de su desarrollo, se logra transformar, descontaminar, y recuperar para el uso ciudadano un ámbito industrial degradado que ha quedado en el centro de la población.

Uno de los condicionantes más importantes es el resultado de la actividad industrial preexistente en ese mismo ámbito que dejó un suelo contaminado necesitado, en cualquiera

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento se ha redactado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

de los casos, de una intensa intervención para su regeneración y recuperación; ese hecho genera un incremento añadido a los costes normales de urbanización que requiere, como contrapartida, un incremento de las edificabilidades asignadas para que, finalmente, el desarrollo del ámbito tenga la necesaria viabilidad económico financiera para alcanzar el equilibrio indispensable y exigible para un coherente desarrollo del proyecto.

La propuesta nace desde la configuración del área de “curtidos” de acuerdo con una ordenación adecuada a su contexto (el río, la edificación y volumetría circundante, la conectividad natural, etc) Un ámbito inicial (UE 18.9/10) que a pesar de unificar las dos Unidades de Ejecución previas (UE 18.9 y UE 18.10 del vigente PGOU), no es suficiente para albergar toda la edificabilidad necesaria de acuerdo con los condicionantes citados para un área tan especial. Por ello se hace necesario ampliar la Unidad de Ejecución, y transformarla en discontinua, para albergar la edificabilidad no materializable en el ámbito inicial, incluyendo las parcelas 15a2007 y 15a2008 (de la antigua AIU 15 "Ensanche Este") con la consiguiente necesidad de justificación de estándares dentro de toda la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución Discontinua **UE 49.1 “Curtidos-Harresi”**

Tal y como determina el Art. 78.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (reparcelación voluntaria):

“En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroge perjuicio a terceros propietarios.”

Para la inserción de esta Unidad de Ejecución Discontinua UE 49.1 “Curtidos-Harresi” dentro de la organización establecida en el vigente PGOU se crea una nueva Área de Intervención Urbanística AIU 49 en el Municipio, con el objeto de hacer posible el desarrollo urbanístico descrito.

El contenido de la modificación contempla el proceso de desarrollo de esta nueva Unidad de Ejecución discontinua (**UE 49.1 “Curtidos-Harresi”**) en su totalidad, y puede resumirse de acuerdo con el siguiente índice:

-Ordenación integrada del nuevo ámbito que agrupa las unidades de ejecución UE-18.9 y UE 18.10 de vigente PGOU según un eje verde de continuidad en torno al río y dos bloques impuestos de acompañamiento a ambos lados.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Diputazioa  
Diputación  
Foral de Álava

Inkurgarantz Auzitegiak Saila  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

-Materialización de las edificabilidades adscritas al ámbito en dichos bloques según su propiedad diferenciada, naturaleza y usos (residencial colectivo libre, tasado o de protección pública, terciario comercial)

-Reubicación de la edificabilidad generada en el ámbito y no materializable según el modelo actual. Localizándose en las partes todavía por consolidar y con capacidad de incrementar puntualmente edificabilidades residenciales. Teniendo en cuenta que la reserva de Sistemas Generales de ZV-EL puede ser considerada para todo el ámbito municipal, y ésta se amplía significativamente en el entorno del río a su paso por “curtidos”.

-Localización de dichas superficies residenciales lucrativas en las citadas parcelas p2007 y p2008, procurando la mínima afección a los actuales propietarios tras la necesaria parcelación que habrá de ser operada dentro de las mismas. Proponiendo alternativas posibles de materialización e incluso un modelo de fragmentación con el objeto de garantizar la independencia de acción entre las mismas.

Los datos referidos al estado inicial, su localización, y reubicación quedan reflejados tanto en la documentación gráfica que complementa a esta memoria, como en las fichas elaboradas para la propuesta y que se adjuntan con las originales para su comprobación y cotejo.

Con ello queda demostrada la viabilidad de la propuesta de cara a solucionar un problema urbanístico existente que de este modo puede desbloquearse de una vez por todas; satisfaciendo los derechos adquiridos de las partes afectadas, así como incrementando el dominio público dentro del casco urbano del municipio. Retos que solo de esta manera pueden ser alcanzados de cara a lograr una solución definitiva.

## 4 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad se encuentra vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, que fue aprobado definitivamente por Orden Foral nº 148/2011 de 28 de Marzo, y publicada en el BOTHA de 4 de Enero de 2017.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

## 5 MARCO NORMATIVO APLICABLE

La presente modificación puntual se adecuará a lo establecido en la siguiente legislación de referencia:

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

## 6 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL

A raíz del incremento de los costes de urbanización, especialmente respecto de los adscritos a la descontaminación de los suelos industriales se demuestra la necesidad de incrementar el techo edificable ya que con el estudio de viabilidad anterior y los costes reales repercutibles el valor residual del suelo bruto resulta negativo.

Los valores numéricos que lo demuestran aparecen en el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera incluido en ANEJO 4 de este Documento.

## 7 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Conforme al tenor del artículo 102, 103 y 104 del texto refundido de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, “*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*”, que se describen en los artículos 90 y 91 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Esto es:

*El ayuntamiento aprobará inicialmente el plan general, y lo someterá a información pública por medio de su publicación en el Boletín del territorio histórico al que pertenezca el municipio y*

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el procedimiento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain, en cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,





# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales, y en el caso de los ayuntamientos alaveses también a las juntas administrativas del municipio.

Informe de las alegaciones si las hubiera.

El ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del plan general con las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública previo a la aprobación provisional.

En el caso de Álava, el ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión completa del contenido de dicho acuerdo, a las juntas administrativas del municipio.

El plan general, una vez aprobado provisionalmente por el ayuntamiento, se remitirá por éste a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. La comisión emitirá informe, que será vinculante en lo referente a la acomodación del plan general a los instrumentos de ordenación territorial y a todos aquellos aspectos sectoriales que, con arreglo a la normativa aplicable y a proyectos de carácter supramunicipal aprobados, resulten de la competencia de la Administración estatal, autonómica o foral, incluido el informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Transcurridos tres meses a partir de su recepción por la comisión sin emitir el informe, se podrá proseguir el trámite. En ningún caso se podrá aprobar definitivamente un plan general sin la emisión del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco o sin el transcurso del plazo para su emisión, y los planes generales aprobados sin respetar este precepto serán nulos de pleno derecho. No obstante, el informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva.

Realizadas las modificaciones oportunas, el ayuntamiento aprobará definitivamente el plan general o, en su caso, remitirá el expediente al órgano foral para su aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

Publicación íntegra de la Modificación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,





# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

Queda justificada la elección de la modificación puntual para la modificación del planeamiento en el presente documento en función de los artículos 102, 103 y 104 de la Ley de Suelo y Urbanismo y de los artículos 33 y 35 del decreto 105/2008 de medidas urgentes.

El trámite de avance no es necesario tal y como se desprende del artículo 87.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

## 8 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 8.1 INTRODUCCIÓN

Existe en la actualidad la necesidad de revisar la ordenación inicialmente prevista como consecuencia del análisis más detallado del grado de contaminación del suelo, que no fue tenido en cuenta inicialmente a efectos del cálculo de los aprovechamientos y cargas que asignó el Proyecto de Reparcelación, y que ha sido posible evaluar una vez cesada la producción de por Curtidos en el lugar. Se trata de garantizar la viabilidad económica de la unidad de ejecución en función de la repercusión que el coste de descontaminación tiene para la urbanización.

Para ello se elaboró un Estudio Previo que valorara el estado del terreno y estimara el coste de la descontaminación, y que sirviera para evaluar la viabilidad económica del planeamiento en ejecución.

Como consecuencia de dicho estudio se han venido analizando diversas propuestas que atiendan a una ordenación que cumpla los intereses municipales y que igualmente sea viable económicamente, dando como resultado el buen fin de la gestión, así como la urbanización y descontaminación del ámbito de "Curtidos".

El principal objetivo de esta modificación de Plan es el de posibilitar la actuación sobre un tejido urbano degradado que afecta a la experiencia diaria de los habitantes de Agurain. La existencia de un vacío sin uso actual alguno y que sufre un deterioro constante dentro de la trama urbana, supone una auténtica distorsión en el significado de la ciudad como territorio adecuadamente ordenado y funcionalmente relacionado, y que desde el enfoque metodológico de la estructura urbana presenta los siguientes aspectos:

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Diputación  
Foral de Álava

Ingenieria eta Mekanika Saila  
Diputazioaren Zerbitzua  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

-Trama morfológica incompleta: necesitando de una definición de alineaciones siguiendo tramas regulares a modo de calles flanqueadas de viviendas colectivas y manzanas como es el caso. Actualmente el tejido se ve alterado ante la imposibilidad de configurar la correcta constitución de sus bordes.

-Efecto barrera: En relación con la pretendida conexión entre partes de la ciudad, tanto a nivel peatonal como rodada. Sobre todo, por una discontinuidad que genera una falta de acompañamiento.

-Degradación urbana: La imagen de la ciudad como un todo ordenado debe trascender en todo momento con independencia del lugar en que se encuentre el preceptor. Para ello es importante trabajar la armonía de todos los elementos compositivos y de la identificación que de ellos se posee (volumetrías, materiales, huecos... además de la continuidad de zonas verdes que acompañen el curso fluvial)

En resumen, el tratamiento conjunto del frente de todas las edificaciones, urbanización y elementos naturales, deberá superar las deficiencias enunciadas y presentar un aspecto global homogéneo y equilibrado, mediante una actuación consensuada cuyo resultado demuestra el orden urbanístico que esta parte de la ciudad esconde ya en su presente realidad.

Así, tras el análisis de la situación actual, además de años de frustrados intentos por ofrecer soluciones satisfactorias para el conjunto, se pretende dar respuesta a los problemas de ajuste urbano presentes en la zona y que a grandes rasgos podríamos sintetizar en los dos siguientes:

-Ordenar de forma global el ámbito denominado como “Curtidos” en el que han de edificarse diferentes bloques residenciales que acompañen los recorridos previstos, tanto por la calzada como por el corredor fluvial.

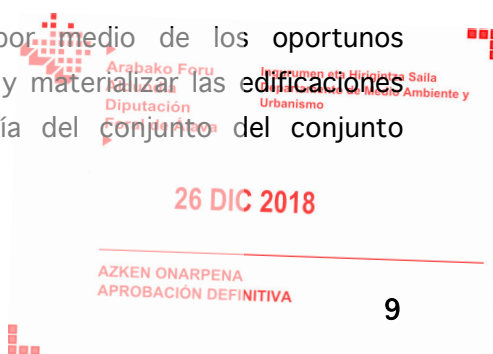
Sin olvidar dotar de un acceso rodado que lo atraviese, establecido conexiones entre las diferentes calles circundantes, y que de este modo podrían en un futuro consolidar los accesos a los garajes subterráneos permitidos.

-Definir las volumetrías de los edificios previstos por medio de los oportunos parámetros urbanísticos necesarios, para hacer posible y materializar las edificaciones localizadas sin alterar la edificabilidad y la volumetría del conjunto del conjunto circundante que ha de permanecer invariable.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido elaborado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

Para ello se estima necesario un nuevo enfoque en la ordenación del área tratada, tal y como queda reflejado en la documentación gráfica adjunta. Pero también una condensación del documento que de forma sintética ha de contemplar las razones de peso que lo justifican, huyendo de todo material superfluo que si bien aumenta su extensión, no por ello le otorga mayor legitimidad.

Pero también un nuevo límite de la capacidad de techo edificable dentro de la unidad, independientemente de dónde vaya a ser materializada en sus diferentes ámbitos.

Así los incrementos y decrementos de edificabilidad propuestos para el nuevo ámbito UE 49.1 “Curtidos-Harresi”:son los siguientes

## 8.2 EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL ACTUAL:

### p152007 y p152008

Según “Documento B2: normativa particular del Área de Intervención Urbanística AIU-15” del PGOU vigente:

p152007	15.300,00
p152008	9.800,00

### UE 18.9+UE 18.10

Según “Documento B2: normativa particular del Área de Intervención Urbanística AIU-18” del PGOU vigente:

Se transcribe literalmente del citado documento:

<i>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE en UE 18.9</i>	<i>5.133</i>
<i>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE en UE 18.10</i>	<i>5.133</i>

*Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. 25%*

*En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán*

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado en cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

*los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.*

Por lo tanto puede considerarse que la edificabilidad residencial máxima atribuida en PGOU a los ámbitos UE 18.9 y UE 18.10 es  $5.133+5.133=10.266\text{m}^2$  si se utiliza el 25% de uso terciario para uso residencial con lo que la edificabilidad residencial máxima atribuida en PGOU para la suma de los anteriores ámbitos sería:

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" =  $15.300+9.800+10.266 = 35.366\text{m}^2$

### 8.3 EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL PROPUESTA:

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" 38.350 m<sup>2</sup>

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTO:  $38.350-35.366 = +2.984\text{m}^2$

Sin embargo, y debido al uso como residencial del citado 25% de terciario, El incremento de edificabilidad residencial es respecto a 7.700 m<sup>2</sup> y no de 10.266 m<sup>2</sup>. Por lo que el incremento considerando que se calcula respecto a la edificabilidad residencial previamente atribuida sería 5.551 m<sup>2</sup>.

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTO: +5.551m<sup>2</sup>

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTO: +5.551m<sup>2</sup>

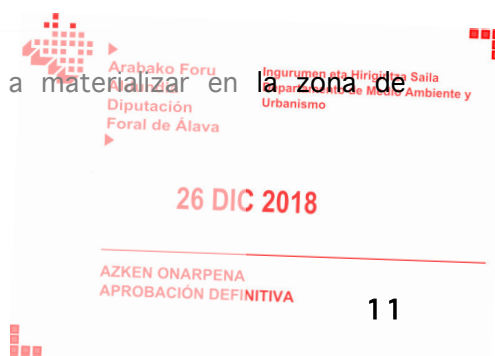
### 8.4 EDIFICABILIDAD TERCIARIO

Además, se propone incluir 1.100 m<sup>2</sup> de terciario a materializar en la zona de "Curtidos"

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

## 9 JUSTIFICACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS APLICABLES

Los parámetros urbanísticos aplicados en la presente Modificación de PGOU corresponden a los ya reflejados en el texto normativo (aprobado bajo exposición pública expresa), por lo que son aplicados en todos los trámites urbanísticos actuales que están bajo el mismo paraguas normativo. Asimismo, se detallan a continuación los parámetros que justifican el cumplimiento de los estándares dotacionales derivados de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y pormenorizados en el Decreto 123/2012, de 3 de julio.

Los coeficientes considerados también corresponden a los utilizados en operaciones de conversión y traslado de edificabilidades que han acontecido en el municipio. En este caso particular se potencian las reservas de vivienda protegida dentro de los ámbitos que todavía están por consolidar y son susceptibles de un uso más intenso del suelo. Un hecho que además incide, desde la perspectiva del ahorro en el consumo de suelo, en la sostenibilidad de un municipio sensible a un mejor uso del mismo a través de su regeneración urbana.

## 10 JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES DE EDIFICABILIDAD QUE SEÑALA LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO EN SU ARTICULO 77

SUPERFICIE ÁMBITOS:

p152007	6.744,46
p152008	5.186,79
UE 18.9+UE 18.10	10.658,94
<b>TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi"</b>	<b>22.590,19</b>

SUPERFICIE ÁMBITOS SIN SISTEMAS GENERALES:

p152007	6.744,46
p152008	5.186,79
UE 18.9+UE 18.10	6.992,50
<b>TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi"</b>	<b>18.923,75</b>

EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL PROPUESTA EN ESTA MODIFICACION:

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" 38.350,00

EDIFICABILIDAD TERCIARIO PROPUESTA EN ESTA MODIFICACIÓN:

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" 1.100,00

EDIFICABILIDAD TOTAL DISTINTA A DOTACIONES PÚBLICAS PROPUESTA EN ESTA MODIFICACIÓN:

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" = 38.350+1.100= **39.450,00**

EDIFICABILIDAD FÍSICA DESTINADA A USOS DISTINTOS A LOS DE DOTACIONES PÚBLICAS EN m2(t) SOBRE SUP AREA SIN COMPUTAR SG (Aº 77 LEY 2/2006 0,4<e<2,3), COMO CONSECUENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN:

**39.450/18.923,75 = 2,08 CUMPLE**

## 11 PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA

Tal y como se detalla en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, cuya redacción actual fue introducida por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de Vivienda:

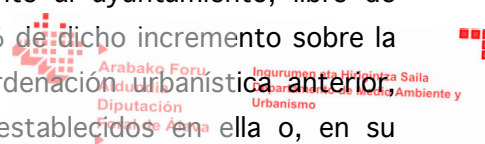
1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3.- La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.

4.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo transcrito, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes, y el artículo 2 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio de Estándares Urbanísticos, la participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas debe calcularse sobre el incremento de la edificabilidad ponderada sobre la atribuida por la ordenación urbanística anterior en aquellos suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad.

Dicha participación de la Comunidad se regula en la legislación urbanística (art. 27 de la LVSU), y se le da forma en el presente caso dentro del marco de las obligaciones asumidas por los mismos, las cuales exceden de las mínimas legalmente exigibles, y tienen a viabilizar el desarrollo del ámbito que nos ocupa y facilitar su gestión, que por otra parte, lleva mucho tiempo paralizada tal y como se ha indicado.

Adicionalmente a ello y sin que deba confundirse con lo anterior, debe señalarse que el Excmo. Ayuntamiento de Salvatierra-Agurain, como máximo propietario del ámbito de la unidad de ejecución inicial, además de eliminar un problema de degradación ambiental y seguridad, con la desaparición de las instalaciones abandonadas, y en virtud de la presente modificación, se hace con un espacio verde libre público dentro del centro urbano de la ciudad, que excede los estándares exigible para operaciones de renovación como la presente, el cual acompañando a la recuperación del cauce del río, genera una conectividad interior de gran valor para los ciudadanos, así como un beneficio ambiental indudable.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Euzko Legebiltzariak  
Diputación  
Foral de Álava

Ingurumen eta Hirigintza Saila  
Departamento de Medio Ambiente y  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

## 12 ESTANDARES DOTACIONALES

Como ya se ha descrito, la propuesta nace desde la configuración del área de “curtidos” de acuerdo con una ordenación adecuada a su contexto (el río, la edificación y volumetría circundante, la conectividad natural, etc) Un ámbito inicial (UE 18.9/10) que a pesar de unificar las dos Unidades de Ejecución previas (UE 18.9 y UE 18.10), no es suficiente para albergar toda la edificabilidad necesaria de acuerdo con los condicionantes citados para un área tan especial. Por ello se hace necesario ampliar la Unidad de Ejecución para albergar la edificabilidad no materializable en el ámbito inicial, con la consiguiente necesidad de justificación de estándares dentro de toda la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución Discontinua UE 49.1 “Curtidos-Harresi”.

Pasamos a desarrollar la justificación del cumplimiento de estándares dotacionales tal y como se detallan en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares, en los siguientes artículos:

### 12.1 ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES.

*1.- Dentro de la red dotacional de sistemas generales, y sin perjuicio de los demás elementos previstos en el artículo 54 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación estructural deberá contemplar, como mínimo y para el conjunto del término municipal, los siguientes estándares:*

*a) 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m2 construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.*

### EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL

AIU 18 UE 18.9 y UE 18.10 y parcelas p2007 y p2008 AIU 15 PGOU VIGENTE  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 35.366 m2c

AIU 18 UE 18.9/10 y parcelas p2007 y p2008 AIU 15 PGOU MODIFICADO  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 38.350 m2c

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain para hacer constar que el presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en el expediente de modificación del PGOU de Agurain, en cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Aldundia  
Diputación

Ingurumen eta Hirigintza Saila  
Departamento de Medio Ambiente y  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

INCREMENTO 2.984 m2c

Sin embargo, y debido al uso como residencial del citado 25% de terciario, El incremento de edificabilidad residencial es respecto a 7.700 m2t y no de 10.266 m2t. Por lo que el incremento considerando que se calcula respecto a la edificabilidad residencial previamente atribuida sería 5.551 m2t.

**INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTO:**  
**+5.551m2t**

**ESTANDAR (5.551/25)x5 = 1.110,2 m2**

#### SUPERFICIE SG DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS

AIU 18 UE 18.9 y UE 18.10 y parcelas p2007 y p2008 AIU 15 PGOU **VIGENTE**  
SG DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS **2.650 m2**

AIU 18 UE 18.9/10 y parcelas p2007 y p2008 AIU 15 PGOU **MODIFICADO**  
SG DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS **3.270 m2**

**INCREMENTO 620 m2**

**620-1.110,2 = -490,2**

Por lo tanto existiría un deficit de 490,2 m2. Pero, tal y como establece el apartado 2.2.6 de la Memoria del PGOU vigente:

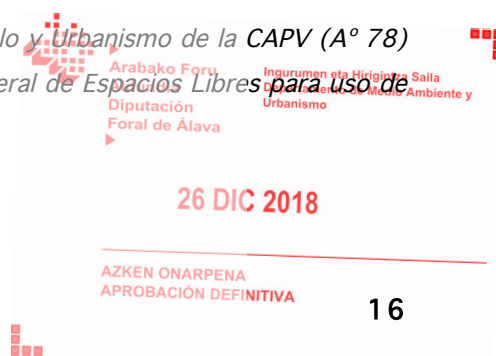
#### 2.2.6 ESTIMACIÓN DE SUPERFICIE DE SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

*Para justificar el cumplimiento de la vigente Ley del Suelo y Urbanismo de la CAPV (Aº 78) se realiza esta estimación de superficie de Sistema General de Espacios Libres para uso de Zonas Verdes y Parques Urbanos.*

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

En los cuadros adjuntos del Capítulo 4 se obtiene una superficie total destinada a Parque Urbano de 650.532 m<sup>2</sup> en Núcleo Urbano y 11.759 m<sup>2</sup> en los cuatro pueblos del Municipio.

Como quiera que la capacidad residencial establecida en el apartado anterior es 1.004 viviendas para el núcleo urbano y 46 viviendas para los pueblos y que las actualmente existentes son 1.850, resulta un parque total de viviendas en el horizonte de la proyección de 2.900 viviendas.

Si se aplica el tamaño medio familiar para ese mismo horizonte (2,30 hab/viv), se obtiene un nº de habitantes de 6.670.

A partir de estos datos obtenemos una dotación de 99,29 m<sup>2</sup>/hab. que supera significativamente la propuesta por la citada Ley, 5m<sup>2</sup>/hab.

Por lo tanto el déficit señalado se encuentra ampliamente absorbido en el Municipio.

## 12.2 ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADO A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.

1.- En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

**a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.**

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Aldundia  
Diputación  
Foral de Álava

Ingurumen eta Hirigintza Saila  
Departamento de Medio Ambiente y  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

#### SUPERFICIE ÁMBITOS:

p152007	6.744,46
p152008	5.186,79
UE 18.9+UE 18.10	10.658,94
<b>TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi"</b>	<b>22.590,19</b>

#### SUPERFICIE ÁMBITOS SIN SISTEMAS GENERALES:

p152007	6.744,46
p152008	5.186,79
UE 18.9+UE 18.10	6.992,50
<b>TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi"</b>	<b>18.923,75</b>

ESTANDAR 18.923,75 \*0,15= 2.838,56 m2

SUPERFICIE SL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES EN UE 49.1 "Curtidos-Harresi" según planos de calificación pormenorizada. 1.429+730+1.039+840+680=4.718 m2. Todos ellos de titularidad pública.

#### CUNPLIMIENTO

4.718>2.838,56 m2 CUMPLE

12.3 ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADO A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.

1.- En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

b) Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Diputación  
Foral de Álava

Instituto de Estudios Sotiles  
Instituto de Medio Ambiente y Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

1) 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación, así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

#### EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL PROPUESTA EN ESTA MODIFICACIÓN:

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" 38.350,00

#### EDIFICABILIDAD TERCIARIO PROPUESTA EN ESTA MODIFICACIÓN:

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" 1.100,00

#### EDIFICABILIDAD TOTAL DISTINTA A DOTACIONES PÚBLICAS PROPUESTA EN ESTA MODIFICACIÓN:

TOTAL UE 49.1 "Curtidos-Harresi" 39.450,00

ESTANDAR  $(39.450/25)*5 = 7.890 \text{ m}^2$

#### TERRENOS DESTINADO A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN ESTA MODIFICACIÓN

TOTAL EN UE 49.1 "Curtidos-Harresi" 451,00 m<sup>2</sup>

DEFICIT EN UE 49.1 "Curtidos-Harresi"  $451 - 7.890 = -7.439 \text{ m}^2$

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

LOS DÉFICITS DE SUPERFICIE SE DEBERÁN MONETIZAR DE ACUERDO AL SIGUIENTE ARTÍCULO:

#### 12.4 IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO TOTAL O PARCIAL DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

*1.- En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.*

*2.- La ubicación de los suelos precisos para el cumplimiento, por traslado, de los estándares de sistemas locales, se fijará en el lugar más próximo posible a las actuaciones a las que las mismas se deben, y que tendrán la obligación de su obtención y cesión gratuita a la Administración Municipal.*

*3.- Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes. La Administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años.*

El importe económico citado resulta en un incremento mínimo sobre los costes globales de la operación. Además tal y como se expresa en el apartado correspondiente al Estudio Económico y Financiero (ANEJO 4) "Respecto a la viabilidad económica de la actuación urbanística planteada, a la vista de la descripción de las actuaciones a realizar detalladas en el presente documento, el conjunto de intervinientes cuenta con fondos suficientes para desarrollar la actuación en una única etapa, toda vez que tal y como se ha especificado, existen Convenios urbanísticos aprobados para el desarrollo de la UE 49.1 "Curtidos-

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

Harresi” para la materialización de la ejecución por el que se comprometen al total desarrollo de la misma.”

La justificación para la monetización de los estándares correspondientes viene avalada por el interés público de la actuación como ha quedado patente en diferentes apartados de esta Memoria.

El Ayuntamiento deberá justificar que posee una cuenta o programa correspondiente al Patrimonio Municipal del Suelo.

#### 12.5 ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADO A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.

*1.- En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:*

.....

**c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.**

Tal y como se ha explicado anteriormente, el incremento considerando que se ha calculado respecto a la edificabilidad residencial previamente atribuida, y sería un total de 5.551 m2t. Sin embargo, al no haberse materializado cantidad alguna, el estándar se calculará sobre la totalidad de la superficie edificable de la ciudad unidad.

Por lo tanto, se dispondrán  $(38.358 (/25) \times 0,35 = 537$  plazas de aparcamiento en total. Éstas quedarán garantizadas bajo las edificaciones residenciales previstas como número mínimo de dotación del conjunto.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Aldundia  
Diputación  
Foral de Álava

Ingurumen eta Hirigintza Saila  
Departamento de Medio Ambiente y  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

#### 12.6 ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADO A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.

1.- En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Tal y como se ha explicado anteriormente, el incremento considerando que se ha calculado respecto a la edificabilidad residencial previamente atribuida, y sería un total de 5.551 m<sup>2</sup>t. Traducido en número de viviendas, el incremento ha sido de 86 viviendas (348-262). Sin embargo, este estándar es solo de incremento, y el total debe contemplar tanto el número de viviendas que se tenía previsto construir en “curtidos” (70uds) como el incremento (86uds), por lo que el total asciende a 156 árboles.

12.7 Asimismo y tal y como se detalla en la disposición transitoria Primera del Decreto 123/2012, de 3 de julio (tributaria de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006), de estándares urbanísticos, sobre aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado, en la que se señala que:

*Los estándares de dotaciones locales previstos en el artículo 6 de este Decreto, para el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada así como al urbano no consolidado que haya de gestionarse mediante actuaciones integradas, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada.*

Cabe señalar al respecto que la presente modificación da cumplimiento a dicho requerimiento, habiendo incorporado dichos estándares a la norma mediante la modificación de la ordenación pormenorizada tal y como queda detallado en el plano de calificación pormenorizada, en el plano de ordenación del área objeto de modificación así como en el resto de documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana que queda modificado por la presente modificación puntual.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento cumple con el requisito de cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru Ingegnarria eta Hiri-Kontze Saila  
Diputación Foral de Álava Urbanismo y Medio Ambiente y  
Erdi-eremua

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

## 13 ESTANDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

La presente modificación puntual tiene por objeto la creación de un nuevo ámbito de intervención urbanística (**AIU 49**), como ámbito de Ordenación Pormenorizada, y la delimitación en el mismo de una Unidad de Ejecución discontinua en suelo urbano conforme lo previsto en el artículo 144.4 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi, denominada **UE 49.1 “Curtidos-Harresi”**, y que está integrada por una parte, por las Unidades de Ejecución 18.9 y 18.10 incluidas en el AIU 18; y por otra parte, por las parcelas 15a2007 y 15a2008 incluidas en el AIU 15, todas ellas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

La razón y objetivo fundamental de la citada modificación, como ya se ha señalado anteriormente, tiene por objeto el aumentar el aprovechamiento edificatorio del AIU 18, al objeto de compensar el importantísimo incremento de los gastos de urbanización del mismo, como consecuencia de la necesidad de proceder a la descontaminación de gran parte de los terrenos incluidos en el mismo, y que se encontraban ocupados por la empresa “Curtidos Salvatierra”, y en relación a los cuales se ha tenido constancia del coste real de dichas labores al realizarse los oportunos estudios técnicos, que no habían sido tenido en cuenta en su dimensión real en el proceso de elaboración del Plan General, y que en consecuencia, hacen inviable su desarrollo en los parámetros actuales. Todo ello consta debidamente acreditado y justificado mediante el oportuno estudio económico-financiero que se acompaña en ANEJO 4

Dada la especial configuración de las actuales Unidades de Ejecución 18.9 y 18.10, y de cara a, en la medida de lo posible, atenuar los costes, ya de por sí caros, de la urbanización de las mismas, debido a la necesaria descontaminación de los suelos, se prevé una nueva ordenación con una importante dotación de parque y espacios libres, lo cual conjugado con el necesario incremento del aprovechamiento de cara a viabilizar su desarrollo, implica que parte de dicho incremento no pueda ubicarse en el ámbito originario de las Unidades de Ejecución 18.9 y 18.10.

Es por ello, por lo que se ha previsto la delimitación de un nuevo ámbito de intervención urbanístico, bajo la denominación de **AIU 49**, el cual contempla la creación de una nueva Unidad de Ejecución discontinua, la Unidad de Ejecución **UE 49.1 “Curtidos-Harresi”**, que incluye las antiguas Unidades de Ejecución 18.9 y 18.10 del AIU 18, en el ámbito de

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido elaborado y para el cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru Buroa  
Diputación Foral de Álava  
Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo  
26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

Curtidos, así como las parcelas 15a2007 y 15a2008, en la zona de Harresi Parkea, y que tiene como desarrollo previsto la vivienda de protección pública, tanto de protección oficial como tasada.

Dicha delimitación del ámbito de ordenación pormenorizada y la nueva Unidad de Ejecución discontinua posibilita que parte del incremento de aprovechamiento previsto y necesario para el desarrollo del ámbito de Curtidos pueda ubicarse en el ámbito de Harresi Parkea, en concreto en las parcelas 15a2007 y 15a2008 (que quedan integradas dentro del ámbito discontinuo de la Unidad) las cuales técnicamente cuentan con la posibilidad de acoger una mayor edificabilidad.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 80.2 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi**, en cada área de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística debe prever que y calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, desglosándose dicho porcentaje en un mínimo del 20% de la edificabilidad de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

Dicha previsión es desarrollada por el **Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos**, el cual en su **artículo 10** regula dicho estándar y en su **artículo 11** la forma de dar cumplimiento al mismo.

De conformidad con lo dispuesto en el **apartado 3 del meritado artículo 11 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio**, cuando dicho estándar deba ser aplicado por existir incrementos de edificabilidad urbanística residencial el citado incremento se calculará por la diferencia entre la atribuida por la nueva ordenación y la previamente materializada, incluyendo en esta y a estos efectos exclusivos, la vivienda en construcción que dispusiere de calificación provisional concedida.

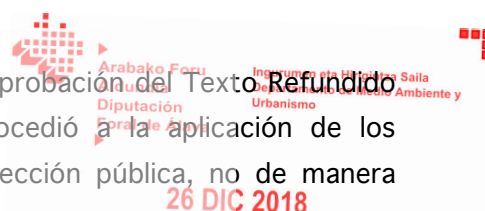
En el caso de la presente modificación puntual del Plan General, existen dos aspectos importantes a tener en cuenta.

Así, en primer lugar, en el momento en que se procedió a la aprobación del Texto Refundido del Plan General, en fechas relativamente recientes, se procedió a la aplicación de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, no de manera

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento se encuentra en posesión de la Diputación Foral de Araba para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

individual por sectores, áreas o unidades de ejecución, sino de manera conjunta en el municipio, justificándose el cumplimiento de los estándares obligatorios, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, conforme posibilita el **artículo 80.5 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo y Euskadi**, y para lo que se contó con la preceptiva autorización del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Debe señalarse que en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, consta además del señalado informe, una tabla explicativa de la distribución de las viviendas sometidas a regímenes de protección pública, y la justificación del cumplimiento de los correspondientes estándares tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable. Obviamente, el procedimiento seguido para materializar dicho cumplimiento genérico de los estándares de viviendas protegidas se ajustó en todo momento a las disposiciones a tal efecto contenidas en los **artículos 14 y 15 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos**, tal y como lo demuestra la aprobación del señalado Texto Refundido del Plan General.

Como consecuencia de que el cumplimiento de los estándares de viviendas protegidas no se efectuó de manera individual por áreas, unidades o sectores, sino de manera conjunta, el propio Texto Refundido contiene “transferencias” de dichos estándares, es decir, áreas, unidades o sectores que o bien no cumplen con dichos estándares, o bien lo cumplen en menor porcentaje, y por el contrario, existen otras áreas, unidades o sectores que cuentan con un mayor porcentaje de viviendas sometidas a protección que el estándar que de manera individual le corresponde.

Entre dichas áreas que se ven afectadas por las señaladas “transferencias” (aunque técnicamente no se trata de auténticas transferencias se prefiere utilizar la terminología de la propia Ley y Decreto) del estándar de vivienda protegida, se encuentra las Unidades de Ejecución UE-18.9 y UE-18.10 afectadas por la presente modificación.

Según el vigente Texto Refundido del Plan General, dichas Unidades de Ejecución tienen los siguientes parámetros urbanísticos:

Según “Documento B2: normativa particular del Área de Intervención Urbanística AIU-18” del PGOU vigente:

Se transcribe literalmente del citado documento:

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE en UE 18.9  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE en UE 18.10

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido elaborado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

*Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a uso terciario. 25%*

*En el caso de utilizar parte de esta edificabilidad para uso residencial en lugar de uso terciario, a ella se le aplicarán los porcentajes estipulados en la legislación vigente para reserva de vivienda de protección oficial, sin posibilidad de transferencias a otros ámbitos.*

Por lo tanto puede considerarse que la edificabilidad residencial **máxima** atribuida en PGOU a los ámbitos UE 18.9 y UE 18.10 es  $5.133+5.133=10.266\text{m}^2$  si se utiliza el 25% de uso terciario para uso residencial con lo que la edificabilidad residencial **máxima** atribuida en PGOU para la suma de los anteriores ámbitos sería:

- **Unidad de Ejecución U.E.-18.9:**
  - o Edificabilidad residencial total:  $5.133\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad viviendas de protección oficial:  $0\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad viviendas tasadas:  $1.826\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad libre:  $3.307\text{m}^2$ .
  
- **Unidad de Ejecución U.E.-18.10:**
  - o Edificabilidad residencial total:  $5.133\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad viviendas de protección oficial:  $0\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad viviendas tasadas:  $1.826\text{m}^2$ .
- Edificabilidad libre:  $3.307\text{ m}^2$ .

No obstante, debe considerarse como “edificabilidad residencial previamente atribuida” la resultante de restar en su totalidad el porcentaje máximo para uso terciario  $5.133-5.133 \times 0,25=3.850\text{m}^2$ , por lo que las cifras antes expuestas quedarían como sigue:

- **Unidad de Ejecución U.E.-18.9:**
  - o Edificabilidad residencial total:  $3.850\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad viviendas de protección oficial:  $0\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad viviendas tasadas:  $1.826\text{ m}^2$ .
  - o Edificabilidad libre:  $2.024\text{m}^2$ .

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

- **Unidad de Ejecución U.E.-18.10:**
  - o Edificabilidad residencial total: 3.850 m2.
  - o Edificabilidad viviendas de protección oficial: 0 m2.
  - o Edificabilidad viviendas tasadas: 1.826m2.
- Edificabilidad libre: 2.024 m2.

Como se observa, tratándose de un suelo urbano no consolidado, de la edificabilidad total debiera destinarse un mínimo del 20% a viviendas de protección oficial, y el resto hasta el 40% de viviendas de régimen tasado, lo que no ocurre en las señaladas Unidades de Ejecución.

Tal y como se justifica en la ficha de cada unidad obrante en el Plan General vigente, y trayendo causa del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida que efectúa el Plan General con la debida autorización del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, las edificabilidades protegidas hasta cumplir con los estándares que corresponderían a las citadas Unidades de Ejecución UE-18.9 y UE-18.10 se verifican, por haberse “transferido” o “residenciado” en el ámbito de intervención urbanística AIU 15, en concreto en las parcelas 15a2007 y 15a2008 que superan con creces el porcentaje de vivienda sometida a protección que le correspondería hasta el punto de no contar con otra tipología que no sea protegida, siendo receptoras de estándares de protección pública de diversos ámbitos, entre los que se encuentran la UE-18.9 y la UE-18.10, distribuyéndose de la siguiente forma:

- **Parcela 15a2007:**
  - o Edificabilidad residencial total: 15.300 m2
  - o Edificabilidad protección oficial: 9.800 m2
  - o Edificabilidad tasada: 5.500 m2
- **Parcela 15a2008:**
  - o Edificabilidad residencial total: 9.800m2
  - o Edificabilidad protección oficial: 3.600 m2
  - o Edificabilidad tasada: 6.200 m2.

Tal y como se viene señalando, en la presente modificación lo que se plantea es la delimitación de una nueva unidad de ejecución discontinua incluyendo estas últimas parcelas, así como las Unidades de Ejecución 18.9 y 18.10, aumentándose la edificabilidad del conjunto al objeto de viabilizar el desarrollo urbanístico del mismo.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru Batzarra  
Euzko Legebiltzariak  
Diputación Foral de Álava  
Ingeniaritza Hirigintza Saila  
Urbanismo  
26 DIC 2018  
AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

En consecuencia, debe calcularse los nuevos estándares de viviendas sometidas a protección pública en función del incremento de edificabilidad planteado, y a tal efecto se debe partir de los aprovechamientos contenidos en el planeamiento a modificar, y tener en cuenta las “transferencias” de los estándares de protección pública operados en el mismo, respetando en todo caso los mismos.

En este sentido, el Decreto de estándares urbanísticos contempla que el cálculo de los estándares de vivienda protegida debe efectuarse partiendo de los incrementos en relación a la edificabilidad materializada (considerando ésta aquella para la que se haya solicitado licencia). En el presente caso, y en el ámbito de la nueva Unidad de Ejecución no existe edificabilidad materializada como tal, por lo que el incremento debe considerarse sobre la prevista en el planeamiento, ya que en caso contrario, se estaría aplicando el estándar nuevamente sobre el estándar ya aplicado.

**En todo caso, debe cumplirse con que la nueva Unidad de Ejecución discontinua en su conjunto respete por una parte el estándar de vivienda protegida que le corresponde; y por otra parte, y de manera adicional, respete el porcentaje de viviendas de protección pública que en el momento de aprobación del Plan General le fueron “transferidas” o “residenciadas” por mor del cumplimiento global de dicho estándar.**

Y en el caso de la presente modificación ello ocurre, tal y como a continuación se justifica:

UNIDAD EJECUCIÓN DISCONTINUA	PGOU					Aprovechamiento total
	Parcelas	LIBRE	VPORG	VPORT	m2c	
UE 18.9	246	1254	2350	3850	1283	
UE 18.10	206	69	3575	3950	1283	
<b>SUBTOTAL</b> (previo al cómputo global)	<b>452</b>	<b>1323</b>	<b>5925</b>	<b>7700</b>	<b>2566</b>	<b>10266</b>
<b>SUBTOTAL</b> (actual y posterior al cómputo global)	<b>4048</b>	<b>0</b>	<b>3652</b>	<b>7700</b>	<b>2566</b>	<b>10266</b>
<b>INCREMENTO</b> (por gastos de urbanización)				<b>2904</b>		
<b>SUBTOTAL CON INCREMENTO</b> (reservas por incremento)						<b>13250</b>
<b>SUBTOTAL</b> (considerando que el terciario pasa a residencial)	<b>7378</b>	<b>1110</b>	<b>4762</b>			
ALI 15a 2007	0	9800	5500	15300	0	
ALI 15a 2008	0	3600	6200	9900	0	
<b>TOTAL</b>	<b>7378</b>	<b>14510</b>	<b>16462</b>	<b>38350</b>		

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Expediente de Modificación  
Foral de Álava

**26 DIC 2018**

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

#### 14 CARGAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

Respecto a las cargas de urbanización, cabe señalar la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 147 que:

**1.- Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son todas las correspondientes a los siguientes conceptos:**

o **a) Obras de vialidad, que comprenden en todo caso las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, las de construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad a las personas de movilidad reducida, y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.**

o **b) Obras de saneamiento, que comprenden las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.**

o **c) Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, que incluyen las de distribución domiciliaria de agua potable y de riego e hidrantes contra incendios, y las de suministro de energía, que comprenden la conducción, la transformación para su distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.**

o **d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.**

o **e) Redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.**

o **f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador en la cuantía determinada en el artículo 150.a de esta ley.**

o **g) Indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades que procedan, conforme a esta ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta.**

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original que se encuentra en el expediente de cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Diputazioa  
Ingeniari eta Hirigintza Saila  
Ingurumen, Lurrazko eta Airearen  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

o *h) Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.*

o *i) Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.*

## 15 GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AREA OBJETO DE MODIFICACIÓN

Se delimita para el desarrollo del ámbito una única Unidad de Ejecución Discontinua en Suelo Urbano No Consolidado denominada UE 49.1 “Curtidos-Harresi”

Tal y como se señalaba en el apartado 1.3 en este ámbito se procederá a la materialización de las edificabilidades adscritas a la unidad en bloques según su propiedad diferenciada, naturaleza y usos (residencial colectivo libre, tasado o de protección pública, terciario comercial).

Se procederá a la distribución de las edificabilidades y posterior parcelación dentro de la unidad de ejecución UE 49.1 “Curtidos-Harresi”.

Como consecuencia de lo anterior las parcelas citadas 15a2007 y 15a2008 del vigente PGOU, se transforman bajo un nuevo modelo de ordenación.

Respecto al **Tipo de actuación**, ésta Unidad de Ejecución, UE 49.1 “Curtidos-Harresi” tal y como se detalla en el artículo 138 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, **se tratan de Actuaciones Integradas**, ya que ésta se realiza, en suelo urbano no consolidado, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único Programa de Actuación Urbanizadora y que habrá de acometerse a través de una unidad de ejecución en régimen privado.

Tal y como se señala en el artículo 42 “Actuaciones Integradas. Relación con las unidades de ejecución”, del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en concreto en su

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento es una copia fiel del original, en cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

apartado 5), en todo caso, será exigible la tramitación y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por cada actuación integrada. Dicho Programa de Actuación Urbanizadora, regulará y organizará por fases el desarrollo y ejecución de la actuación integrada, y su aprobación podrá ser simultánea o posterior al plan urbanístico que legitime su ejecución.

Tal y como se ha señalado anteriormente, se delimita para el desarrollo del ámbito una única Unidad de Ejecución Discontinua en Suelo Urbano No Consolidado denominada UE 49.1 “Curtidos-Harresi”

*2.- Para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.*

*4.- En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. El suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.*

La Unidad de Ejecución Discontinua UE 49.1 “Curtidos-Harresi” delimitada en la presente modificación puntual, por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, no es susceptible de asumir en su totalidad las cesiones de suelo derivadas de la ley, el planeamiento y el Programa de actuación urbanizadora, tal y como se ha justificado en el punto 8 de la presente memoria y en la documentación gráfica de la presente modificación puntual. Por lo tanto, dichas cargas serán satisfechas ya sea directamente o por Monetización de las mismas.

Respecto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, cabe señalar que, tras los convenios establecidos entre las partes intervinientes se ha establecido un equilibrio entre las edificabilidades materializables y las diferentes actuaciones previstas, entre las que cabe destacar el derribo del edificio de curtidos, así como la preceptiva descontaminación de sus suelos. El resto de actuaciones son fácilmente valorables y suponen las obras de urbanización necesarias para la consolidación de las dos pastillas edificatorias que configuran el conjunto.

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



Arabako Foru  
Aldundia  
Diputación  
Foral de Álava

Ingurumen eta Hirigintza Saila  
Departamento de Medio Ambiente y  
Urbanismo

26 DIC 2018

AZKEN ONARPENA  
APROBACIÓN DEFINITIVA

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

Respecto al **Sistema de actuación**, se elige el **sistema de concertación**, si bien dicho sistema quedará establecido en la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Dicho sistema **requerirá en todo caso la firma de un convenio entre las distintas propiedades del suelo y el Ayuntamiento**.

Deberá realizarse el correspondiente proyecto de parcelación a la hora de adjudicar las parcelas incluidas en la **Unidad de Ejecución** conforme a lo establecido en los artículos 39 a 41 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, debiendo realizar esta una vez que se cuente con el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y en vigor. La parcelación incluirá las actuaciones necesarias para incorporar al proceso de transformación urbanística, los terrenos comprendidos en el Programa de Actuación Urbanizadora y en la misma se adjudicará al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita detallados en el apartado 8) de Estándares Dotacionales de la presente memoria.

Tal y como se señala en el artículo 194 “Proyectos de Urbanización” de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en concreto en su apartado 2), La ejecución de cualquier obra de urbanización en una actuación integrada **requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente**.

Como resumen del presente apartado de Gestión Urbanística, se puede señalar que para el desarrollo del área objeto de reclasificación, y una vez aprobada la modificación Puntual, se deberá tramitar lo siguiente:

- o Programa de Actuación Urbanizadora.
- o Firma de un convenio Urbanístico con el Ayuntamiento y depósito de Aval.
- o Parcelación de la Unidad de Ejecución.
- o Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

## 16 DEFINICION DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PROVENIENTES DE LA EVALUACION CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL

Junto a la presente modificación puntual, se tramita de forma paralela, como es preceptiva, la evaluación ambiental estratégica, siendo las medidas correctoras que del citado

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



AZKEN ONARPENA APROBACION PUNTUAL

# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

documento se desprendan, incorporadas en el documento urbanístico en la fase de tramitación que corresponda, una vez emitido el informe ambiental estratégico.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Dicha tramitación se realiza por el procedimiento simplificado tal y como se detalla en la Sección 2.ª Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico artículos 29 a 32, de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El Informe Ambiental Estratégico emitido por el órgano ambiental (Servicio de sostenibilidad ambiental de la Diputación Foral de Álava) recoge una serie de condicionantes que se incluyen en su apartado 5 "CONCLUSIONES. CONDICIONANTES AMBIENTALES ESTABLECIDOS.

En el presente documento en cumplimiento de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico emitido por el Órgano Ambiental se ha incluido textualmente estos condicionantes en Normativa Particular del ámbito en cuestión, en el apartado 3.3 OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

En Anejo nº 3 se incluye el "DOCUMENTO DE INTEGRACIÓN".

## 17 METODOLOGÍA DE PARTICIPACIÓN Y GÉNERO

### MÉTODOS DE LA PARTICIPACIÓN

El campo de las metodologías para la participación es uno de los que está sufriendo más mutaciones en los últimos años. En la actualidad se están intentando diseñar técnicas y procedimientos útiles para el desarrollo de las políticas de participación ciudadana que deben implementarse en el ámbito local, como es el caso. A continuación se propone el siguiente esquema:

ETAPAS Y FASES DE LA IAP (Intervención-Acción-Participativa)

A) PRE-INVESTIGACIÓN. Síntomas, demanda y elaboración del proyecto. Detección de síntomas. Demanda desde alguna institución o grupo.

1.- Planteamiento de la investigación

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el procedimiento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

- B) DIAGNÓSTICO. Conocimiento contextual del territorio.
- 2.- Recogida de información.
  - 3.- Articulación de la Comisión de seguimiento.
  - 4.- Constitución grupo IAP [GIAP.]
  - 5.- Introducción de los elementos analizadores.
  - 6.- Inicio trabajo de campo.
  - 7.- Primeros informes.
- C) PROGRAMACIÓN. Proceso participativo.
- 8.- Trabajo de campo.
  - 9.- Análisis de Textos y Discursos.
  - 10.- Segundo Informe.
  - 11.- Talleres
- D) CONCLUSIONES Y PROPUESTAS. Negociación de propuestas concretas.
- 12.- Construcción de un programa PAI (Programa de Acción Integral).
  - 13.- Informe final.
- E) POST-INVESTIGACIÓN. Puesta en práctica del PAI y evaluación. Nuevos síntomas.

## IGUALDAD

Se hace referencia expresa a las medidas a adoptar en fase de ejecución de los proyectos de obras y a los requisitos a exigir a las empresas encargadas de la ejecución de tales obras respecto de la igualdad de género. Aspecto que ya se ha tenido en cuenta desde la redacción de esta modificación, y que se extenderá a todos los servicios técnicos posteriores necesarios para la total realización de los trabajos propuestos.

## 18 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Se incluye en ANEJO Nº 4 “Estudio de viabilidad económica-financiera y memoria de sostenibilidad económica.”



## 19. NORMATIVA PARTICULAR

Se incluyen en este documento fichas urbanísticas de normativa particular "vigentes a modificar", "modificadas" y de "nueva redacción" de acuerdo a las determinaciones desarrolladas en esta modificación puntual y al cumplimiento de las emanadas del Informe

DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento cumple con el artículo 10.º del Real Decreto 1501/2010 de cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,





# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

Ambiental Estratégico y de otros informes de Organismos consultados. Estas inclusiones se explican en los correspondientes Anejos.

## 20. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece una etapa única para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE 49.1

Se establecen los siguientes plazos de ejecución, que podrán ser confirmados o modificados por el Programa de Actuación Urbanizadora :

**Programa de Actuación Urbanizadora:** Se deberá presentar al Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del PGOU de Agurain.

**Estatutos y Bases de la Junta de Concertación:** Se deberán presentar al Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del PGOU de Agurain.

**Constitución de la Junta de Concertación:** Será constituida en el plazo de un mes desde la aprobación de los Estatutos y Bases de la Junta de Concertación

**Proyecto de Reparcelación:** Junta de Concertación: lo elaborará y aprobará en el plazo de un mes desde su constitución.

**Proyecto de Urbanización:** Se deberá presentar al Ayuntamiento en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del PGOU de Agurain.

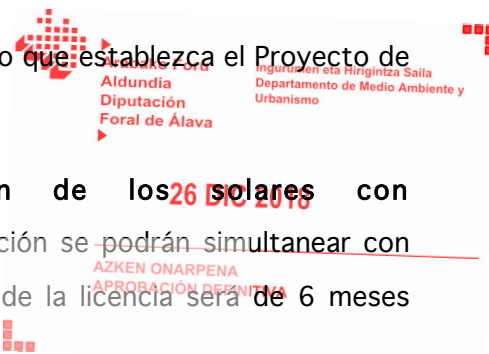
**Ejecución de las obras de urbanización:** en el plazo que establezca el Proyecto de Urbanización

**Solicitud de Licencia para la edificación de los 26 solares con aprovechamiento residencial:** Las obras de edificación se podrán simultanear con las de urbanización. El plazo máximo para la solicitud de la licencia será de 6 meses desde la recepción de las obras de urbanización.

La Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,





# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

Ejecución de las obras de edificación de los solares con aprovechamiento residencial: No superior a 24 meses desde la obtención de la correspondiente licencia

## 21. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incluyen en este documento de modificación puntual documentación gráfica "vigente a modificar" y "modificada". Se recogen exclusivamente los planos del PGOU vigente que se ven modificados.

Se añade plano "informativo" para dar respuesta a consideraciones incluidas en informes de organismos consultados: Plano i.1 "Redes de abastecimiento, pluviales y fecales para satisfacer la solicitud de URA.

## 22. RESPUESTA A ALEGACIONES A LA PRIMERA APROBACIÓN INICIAL

Se incluye en el Anejo N° 1

## 23. RESPUESTA A ORGANISMOS CONSULTADOS

Se incluye en el Anejo N° 2. Se debe tener en cuenta que todas las determinaciones recogidas en fichas urbanísticas para dar cumplimiento a los correspondientes informes de los organismos consultados se ha trasladado a la nueva ficha urbanística del nuevo ámbito creado UE 49.1.

## 24. DOCUMENTO DE INTEGRACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se incluye en el Anejo N° 3. Se debe tener en cuenta que todas las determinaciones recogidas en fichas urbanísticas para dar cumplimiento al Informe Ambiental Estratégico se han trasladado a la nueva ficha urbanística del nuevo ámbito creado UE 49.1.



DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain para hacer constar que el presente documento ha sido elaborado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,



# 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AGURAIN

## TEXTO REFUNDIDO

### MEMORIA

## 25. RESPUESTA A ALEGACIONES A LA SEGUNDA APROBACIÓN INICIAL

Se incluye en el Anejo N° 5

En Vitoria-Gasteiz, Diciembre 2018

FERNANDO BAJO MTZ. DE MURGUÍA  
ARQUITECTO

ALFONSO FDZ. DE TROCONIZ  
ABOGADO

ANDRÉS ITURRALDE MTZ. DE LIZARDUY  
INGENIERO DE MONTES



DILIGENCIA.- La pongo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Agurain, para hacer constar que el presente documento ha sido realizado para dar cumplimiento a la Orden Foral 370/2018 de 26 de diciembre, de la aprobación definitiva con condiciones del expte. de la Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Agurain.

En Agurain, a 16 de enero de 2019

LA SECRETARIA,

