

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA DOTACIONAL SAN FAUSTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA DOTACIONAL SAN FAUSTO

INDICE

***Documentación Escrita: MEMORIA**

1. Antecedentes.
2. Información Urbanística.
3. Justificación de la figura elegida.
4. Contenido de la nueva Ordenación pormenorizada.

***Documentación Gráfica: PLANOS**

-DE INFORMACIÓN:

I.1 Ambito del PEOU sobre topografía	E:1/500
I.2 Ordenación pormenorizada según proyecto ganador del Concurso	E:1/500
I.3 Normas Subsidiarias Estado Actual	
0.2.Estructura General y Orgánica del Territorio, Usos e	
Intensidades del suelo residencial	E:1/5000
0.5.2.Sistema viario	E:1/2000
0.6.6.Normativa, Calificación y Ordenación pormenorizada	E:1/1000

- DE ORDENACION:

0.1.Estructura general y orgánica del territorio, Usos e	
Intensidades del suelo residencial.....	E:1/5000
0.2.Sistema Viario	E:1/2000
0.3.Normativa, Calificación y Ordenación Pormenorizada.....	E:1/1000

Durango, Julio de 2009

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA DOTACIONAL SAN FAUSTO

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

El Barrio San Fausto es un típico polígono residencial de los años 50, situado en el límite este de Durango, en colindancia con Abadiño, que fue construido por la Administración Estatal como barrio de acogida para la población inmigrante, que se desplazaba de forma masiva del agro a las ciudades industriales.

La actuación urbanística se diseña sobre la base de manzanas cerradas, de forma alargada en planta. Los patios de manzana, no todos cerrados, son accesibles desde el exterior a base de soportales, y los bloques disponen de seis plantas sobre la rasante, sin sótano, y con la planta baja destinada a vivienda en la mayor parte de las casas.

Como conjunto residencial, el barrio se encuentra separado del Casco Urbano, por varias implantaciones industriales, antiguas pero en aceptable estado de conservación, que hacen de barrera e impiden una integración natural de San Fausto en la trama urbana general de Durango.

Esta separación física y social refuerza la conciencia de barrio, y las mejoras urbanas realizadas a lo largo de los últimos años, urbanización, patios, fachadas, frontón, etc., no logran la integración deseada, tanto a nivel social como urbano.

Dentro del Programa IZARTU, el Ayuntamiento de Durango, elaboró un Programa Integrado de Revitalización Urbana del Municipio de Durango, en el que se proponía a San Fausto como un ámbito urbano objeto de potenciación y mejora.

En el Programa se recogían las carencias de San Fausto a nivel urbanístico, con los siguientes aspectos:

- “Dotacionales. Los equipamientos ubicados en el barrio se han quedado obsoletos. Es necesaria una renovación de los edificios dotacionales actuales, como el centro de orientación pedagógica, y la ampliación de los equipamientos para responder a las necesidades actuales.
- Espacios públicos. Los espacios originales del barrio son escasos, y no han sido modernizados. La trama urbana se desintegra en los bordes, donde es necesario la presencia de espacios públicos y viales, que ordenen la estructura urbana. No existen espacios de uso público cubiertos.
- Vialidad y aparcamiento. La accesibilidad no es la adecuada, concentrándose en pocas calles. No hay un recorrido de borde, que se hace necesario. La cantidad de aparcamientos no es suficiente, ya que la edificación no posee parking subterráneo.
- Calidad de materiales. Las fachadas han sido rehabilitadas, pero los escasos espacios urbanos no son de calidad, como es el caso de las pistas deportivas y el entorno del Centro de Orientación Pedagógica.
- Instalaciones Urbanas. Se encuentran obsoletas, siendo necesario la renovación de ellas.”

Algunas de estas carencias van resolviéndose mediante la ejecución del planeamiento en los ámbitos colindantes y algunas actuaciones puntuales del Ayuntamiento en el seno del propio Barrio.

El resultado del Programa IZARTU fue la aceptación por parte del Gobierno Vasco del Programa Integral de Revitalización Socioeconómica y regeneración territorial de San Fausto, y la concesión de subvenciones con tal finalidad.

El Ayuntamiento de Durango, consciente de la persistencia de la segregación física, mientras duren los usos situados entre el Barrio y el centro urbano, piensa en una revitalización propia, a base de un empuje dotacional en el área norte del barrio, en el que coexisten el edificio de las antiguas Escuelas, la Parroquia, el Frontón y una pista polideportiva.

En el referido Área dotacional, se convocó un concurso de ideas para la ordenación del ámbito e implantación de un equipamiento cívico-deportivo.

El resultado del referido concurso es el que justifica la nueva ordenación pormenorizada de todo el área dotacional, puesto que las Normas Subsidiarias solo recogen de forma pormenorizada la realidad preexistente, con el uso equipamental de forma masiva y algunas zonas de espacios libres.

En la documentación gráfica se aporta como plano I-2 la ordenación del conjunto propuesta en el Anteproyecto ganador del Concurso, de forma que se alteran los límites de los sistemas de Espacios libres y de Equipamiento. Esta circunstancia hace necesaria la modificación de la ordenación pormenorizada exclusivamente del área dotacional, sin afectar al suelo privado existente, a través del documento de plan especial, apropiado para esta circunstancia, como más adelante se justificará plenamente.

La materialización física del resultado del Concurso conlleva el derribo de las antiguas Escuelas y la implantación del Centro Cívico en su lugar con una huella muy superior. Para ello se requiere la ubicación de los servicios que actualmente se dan en el edificio en otros emplazamientos, y construcciones de propiedad municipal.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La II Revisión de las Normas Subsidiarias de Durango, da un tratamiento al Barrio San Fausto, como un ámbito consolidado de suelo urbano, en el que se respeta la situación de los usos y las edificaciones existentes. Se trata de suelo inicialmente colmatado, en el que las parcelas privadas se encuentran edificadas, en aceptable estado de conservación, y sobre las que no se prevé su sustitución. Los edificios privados se encuentran dentro de ordenación a todos los efectos, y los suelos libres de edificación se encuentran vinculados a la ordenación como sistemas generales o locales, bien sea viario, de espacio libre e incluso de equipamiento deportivo.

Sin embargo, al norte de los edificios residenciales de Kirikiño Kalea, se sitúa el paquete equipamental público (edificio escolar, frontón cubierto y pista polideportiva), o privado (Parroquia y Casa Cural).

En toda esta zona solo pervive el caserío Kapitanena, en el número 26 de Fauste Kalea, con su parcela vinculada, que se encuentra calificada como Residencial Aislada, atendiendo al uso preexistente de vivienda unifamiliar.

Todo el Área equipamental se ve surcado por el antiguo camino San Fausto, que permite el paso restringido de vehículos, a la espera de su transformación en bidegorri, una vez se complete el circuito viario perimetral.

En el extremo noroeste del Barrio San Fausto, se ha habilitado un pequeño jardín y un aparcamiento, sobre suelo cedido anticipadamente por sus propietarios, pero vinculado a nivel de ordenación y gestión a un ámbito de desarrollo denominado Plan Especial de Reforma Interior San Fausto.

En resumen, tal como se puede observar en la ficha del plano de Normativa, Calificación y Ordenación pormenorizada que se adjunta, el tradicional Barrio San Fausto queda limitado, al norte con el término municipal de Abadiño, al este y sur con el sector de suelo urbanizable residencial denominado Fauste-Goiena, y al oeste con el PERI nº 2 San Fausto.

En el planeamiento vigente todas las edificaciones existentes se encuentran dentro de ordenación, y sólo se aporta como nueva previsión el complemento del cinturón viario perimetral, que por su geometría invade parcialmente suelo del término municipal de Abadiño. Así pues, no existe suelo vacante y solo se requiere suelo exterior para completar el anillo viario y consolidar el jardín y aparcamiento proveniente del PERI nº 2 San Fausto.

Este tratamiento urbanístico pretendía el reconocimiento del barrio como ámbito consolidado, completar la vialidad, y tratar de reequipar el Barrio por medio de los ámbitos limítrofes, el Sector Faustegoiena y el PERI San Fausto.

Sin embargo, la posibilidad de acogernos al Programa Integral de Revitalización socioeconómica, y regeneración urbana, supone un cambio de perspectiva y la definición de unos objetivos más ambiciosos para el barrio, que deben tener un soporte jurídico-urbanístico distinto al actual, y acomodado a la nueva ordenación.

A continuación, recogemos el plano de normativa que afecta a San Fausto según las Normas Subsidiarias vigentes, y el artículo correspondiente a los sistemas generales de equipo comunitario, 1.3.23 tal como se encuentran en la actualidad, a modo de síntesis de la información urbanística previa.

ARTº 1.3.23. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. ELEMENTOS QUE LO COMPONEN

1. El Sistema General de Equipamiento Comunitario se compone de los siguientes sistemas, que a su vez pueden tener distintos elementos.

a) Sistema General de la Administración Pública:	
a.1. Casa Consistorial	795 m ²
a.2. Palacio de Justicia Ezkurdi	1.231 m ²
b) Sistema General de Defensa, Seguridad y Protección Civil:	
b.1. Comisaría de la Ertzaintza	3.384 m ²
b.2. Cuartel de la Guardia Civil	4.526 m ²
c) Sistema General Educativo:	
c.1. Instituto Fray Juan de Zumarraga	12.326 m ²
c.2. Escuela San Roke	5.736 m ²
c.3. Colegio Público Landako	18.583 m ²
c.4. Escuela Intxaurreondo	12.313 m ²
c.5. Escuela San Fausto	1.471 m ²
c.6. Conservatorio de Música Bartolomé Ertzilla	3.362 m ²
c.7. Escuelas San Ignacio Auzunea	875 m ²
c.8. Escuela de Idiomas	1.200 m ²
d) Sistema General Sanitario:	
d.1. Ambulatorio en Herriko Gudarien Kalea	1.032 m ²
d.2. Centro de Salud Landako	2.716 m ²
e) Sistema General de Servicios Sociales.	
e.1. Asilo Hospital San Agustín	6.797 m ²
e.2. Casa Galtzareta. Bienestar Social	1.048 m ²
f) Sistema General Recreativo Cultural:	
f.1. Museo de Arte e Historia Etxezarreta	814 m ²
f.2. Multiusos Landako	11.231 m ²
f.3. Antiguo Matadero Ibaizabal	1.231 m ²
f.4. Biblioteca Kalebarria	638 m ²
f.5. Palacio Garay	722 m ²
f.6. Ermita de Kurutze Santu	472 m ²
f.7. Azoka	2.927 m ²
f.8. Pinondo Etxea	307 m ²

f.9. Lariztorre	168 m ²
f.10. Larrasoloeta Etxea	503 m ²
g) Sistema General Deportivo:	
g.1. Polideportivo Landako	8.277 m ²
g.2. Polideportivo Tabira	2.995 m ²
g.3. Campo Atletismo Muruetatorre	19.425 m ²
g.4. Campo Fútbol Tabira	28.195 m ²
g.5. Campo Rugby Landako	15.618 m ²
g.6. Frontón Ezkurdi	1.407 m ²
g.7. Frontón San Fausto	3.410 m ²
g.8. Piscinas cubiertas Tabira	3.214 m ²
g.9. Piscinas descubiertas	19.052 m ²
g.10. Piscinas Landako	4.027 m ²
h) Sistema General de Cementerio:	
h.1. Cementerio de Santa Cruz	26.037 m ²
i) Sistema General Religioso:	
i.1. Ermita de la Magdalena	
j) Sistema General Servicios Municipales	560 m ²

El sistema General previsto en José Antonio Agirre no tiene categoría expresa.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA

El Título III de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco se refiere a la Ordenación y el Planeamiento urbanístico, y dentro de dicho Título, el Capítulo II desarrolla los planes y restantes instrumentos de Ordenación Urbanística. Entre estos planes se diferencian los de ordenación estructural y aquellos que se centran en la ordenación pormenorizada, todo ello de acuerdo con las determinaciones que para ambos niveles de planeamiento se establecen en los artículos 50 y siguientes del mencionado texto legal.

El planeamiento de ordenación pormenorizada se desarrolla a través de los planes parciales en el suelo clasificado como urbanizable por el Plan General, o las Normas Subsidiarias en su caso, y de los planes especiales en las restantes clases de suelo.

Dice el artículo 69.1 respecto al ámbito y contenido de los planes especiales, lo siguiente:

- “1. Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*
- 2. La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.”*

De ello se deduce que el propio plan especial tiene potestad para delimitar su propio ámbito y para establecer la ordenación pormenorizada dentro del mismo. De acuerdo con ello, en el presente caso limitamos el ámbito del plan especial a todo el suelo equipamental, ya sea público o privado, que se reordena en función de la nueva dotación cívica a implantar, con el objeto de revitalizar el barrio San Fausto.

Dentro de las modalidades de los planes especiales, la Ley concreta en su artículo 70, el Plan Especial de Ordenación Urbana, que lo define con el siguiente texto:

“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.

Del párrafo anterior se deduce sin lugar a dudas la competencia de la figura elegida de Plan Especial de Ordenación Urbana, para la modificación de la ordenación pormenorizada contenida en las Normas Subsidiarias.

Por otro lado, fácil es suponer que la ordenación pormenorizada propuesta en las Normas, no tiene otra finalidad que recoger una situación preexistente de los suelos públicos o privados, en su estado real y sin mayor intención que la persistencia de los usos dotacionales.

El nuevo impulso que dimana del Plan Izartu, propone un salto cualitativo en cuanto a los usos colectivos y la nueva ordenación no hace sino servir de soporte a esta nueva iniciativa de un mejor servicio al barrio.

4. CONTENIDO DE LA NUEVA ORDENACION PORMENORIZADA

Como hemos anunciado, el objetivo del Plan Especial es la modificación de la Ordenación Pormenorizada prevista en las Normas Subsidiarias en el ámbito dotacional San Fausto. Por ello, y con el fin de que mantenga la unidad de expresión gráfica con el documento de Normas que viene a modificar, se mantienen la simbología, cromatismo y leyenda en general, de la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

El objeto del expediente es recoger con precisión la Ordenación pormenorizada resultante del Concurso de Ideas de ordenación del Barrio, a nivel de los aspectos sustantivos como son los usos del suelo, no tanto el avance de urbanización ni la afección a la parcela privada que queda a modo de isla en la misma situación urbanística anterior. El Fallo del Jurado implicaba la reordenación del Área, y la implantación de un nuevo edificio cívico-deportivo, en torno al cual se pretende gire la vida social y comunitaria del Barrio.

En la ficha correspondiente el plano de Normativa, Calificación y ordenación pormenorizada que se adjunta, se observa el contenido, que no afecta a los edificios residenciales en altura, ni al caserío Kapitanena al cual nos hemos referido en el párrafo anterior. Vamos a detallar los distintos aspectos que contiene la modificación, para evidenciar las diferencias con el planeamiento vigente.

Las variaciones son las siguientes:

- 1º. Definición gráfica de la nueva zonificación y de los parámetros urbanísticos del nuevo edificio de equipamiento cívico y deportivo de San Fausto. Se plasma gráficamente la ocupación del edificio y se concreta la edificabilidad máxima de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la altura máxima del edificio, que será de 10 metros.
- 2º. Reordenación de las zonas verdes que circundan los equipamientos públicos y privados de la zona dotacional de San Fausto. Al situarse el espacio polideportivo en el nuevo edificio equipamental, los espacios exteriores se destinan a la estancia y disfrute al aire libre, como zona verde, jardines o plaza, pero en todo caso como perteneciente al sistema de espacios libres.
- 3º. Rediseño del trazado del Bidegorri, plegándolo a la red viaria perimetral, y alejándolo del antiguo camino de San Fausto que se incorpora a la zona verde central, que en el futuro será el centro de relación y estancia del Barrio. Este nuevo trazado se prolonga por el sur al Bidegorri que discurre por el Sector Faustegoiena, ocupa suelo vinculado a la Parroquia San Fausto en paralelo a la acera y recupera el antiguo trazado del camino en la proximidades de Fauste Kalea.
- 4º. Corrección de los artículos de Normativa 1.3.22 y 1.3.23 que recogen y enumeran los sistemas generales, de espacios libres y de equipo comunitario respectivamente. En cuanto a los espacios libres, se incorporan las zonas calificadas como Verde Urbano, con una superficie de 5.430 m^2 y con la numeración a.20, coincidente con la documentación gráfica. En cuanto al Equipo Comunitario, se suprimen las escuelas de San Fausto del Sistema Educativo, y se incorpora en el sistema deportivo con la numeración g.11 Centro Cívico deportivo San Fausto.

Estas modificaciones escritas alteran las superficies destinadas a equipamiento en el artículo 1.3.22, y a espacios libres en el artículo 1.3.23 de las Normas Subsidiarias, que quedan de la siguiente manera:

- 1.3.22. a.20 Jardines de San Fausto.....5.430 m²
1.3.23. g.11 Centro Cívico-Deportivo San Fausto.....2.000 m²

Como puede observarse de la relación de variaciones enumerada, si bien afecta a sistemas generales, no se puede decir que se trate de una modificación de la ordenación estructural, sino más bien de la ordenación pormenorizada, ya que dentro de un ámbito limitado, establece una distinta zonificación de los mismos sistemas que la componían, básicamente el equipamiento comunitario y los espacios libres.

Dentro de aquél, el Frontón y la pista polideportiva tenían calificación de equipo, en su categoría Deportiva, y las antiguas escuelas carecían de categoría específica por su uso polifuncional. La modificación propuesta incorpora el uso deportivo a la edificación, dándole un carácter de uso intensivo, y libera de la trama equipamental al resto del suelo, calificándolo más propiamente como verde urbano.

A continuación se inserta la ficha gráfica con la nueva ordenación pormenorizada, que viene a sustituir en su ámbito al plano O.6-6 de las Normas Subsidiarias.

Durango, julio de 2009

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL ASESOR JURÍDICO

Fdo. Federico Arruti Aldape

Fdo. Ivan Espinosa Pérez