

DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

ASUNTO: INFORME SUGERENCIAS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DURANGO

EXPEDIENTE: 58/2021/BT

1.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante acuerdo plenario de 17 de julio de 2019 se acordó dar inicio a la formulación del Plan General y se aprobó el un programa de participación ciudadana y recogido en el expediente nº 58/2021/BT.

Segundo.- A lo largo de los años 2021 y 2021 se ha llevado a cabo el proceso de participación ciudadana referente al Avance del PGOU (encuestas, entrevistas, sesión didáctica y talleres temáticos). Por otro lado, en esta fase se ha llevado a cabo otro proceso de incorporación de la perspectiva de género en la fase de avance del PGOU (entre junio de 2020 y febrero de 2021).

Los resultados de ambos procesos y sus conclusiones están disponibles en la página web: partehartu.durango.eus.

Tercero.- Con fecha 4 de febrero de 2021, se solicitó de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral correspondiente con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación. Dichos informes constan en el expediente.

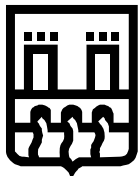
Cuarto.- Mediante resolución nº 2022/1798 se resolvió, de 6 de junio Someter a información pública el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Durango hasta el 30 de septiembre de 2022, en el que podrán presentarse cuantas sugerencias y alternativas se estimen oportunas. Así mismo, se acordó solicitar al órgano ambiental del Gobierno Vasco la emisión del documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica, aportando para ello el documento inicial estratégico y el propio documento de avance del plan.

Quinto.- Con fecha 14 de octubre y registro de entrada 2022010139 se registró la Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, por la que se formula el documento de alcance del Plan General de Ordenación Urbana de Durango.

Sexto.- Durante el periodo de exposición pública se han formulado 37 sugerencias diferentes que han de ser examinadas, al igual que los informes emitidos por las administraciones públicas consultadas y que han comparecido en el expediente. A la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar el plan general.

2.- SUGERENCIAS FORMULADAS DURANTE EL PERIODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA.

Con el avance de planeamiento se persigue, de una parte, fomentar la participación ciudadana en los primeros momentos en los que se está gestando una nueva ordenación



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

urbanística para el municipio. De otra, permitir que quienes formulan el nuevo planeamiento disponga de más elementos de juicio que permitan garantizar el acierto y oportunidad de la nueva planificación urbanística proyectada.

La finalidad del avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento y, a diferencia de los planes, no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo cuando, tras aprobar los criterios y objetivos generales, se ponga a redactar el documento que se someterá a aprobación inicial.

Es decir, no se exige la correspondencia absoluta entre el Avance —que formula los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento— y el documento definitivamente aprobado, pues a lo largo de la tramitación del procedimiento pueden introducirse modificaciones derivadas de las alegaciones y sugerencias efectuadas en los períodos de información pública y de los informes técnicos que se evacuen.

En relación con el contenido de las sugerencias presentadas podemos destacar que se identifican pocas propuestas que afecten a los objetivos y criterios que debiera contemplar el PGOU, más allá de los ya planteados por el documento de Avance; si bien, si conviene reajustarlos en los términos recogidos en la valoración de las sugerencias, tal y como se recoge en la propuesta de criterios y objetivos.

En atención a su contenido y alcance, cabe diferenciar las siguientes tres modalidades de sugerencias presentadas:

- Sugerencias relacionadas con el Avance y los objetivos y criterios generales a determinar para la elaboración del proyecto definitivo del PGOU.
- Sugerencias de carácter urbanístico relacionadas con las soluciones que pueda determinar el proyecto definitivo del PGOU (documento sujeto a su aprobación inicial) o su planeamiento de desarrollo.
- Sugerencias no relacionadas con el planeamiento urbanístico.

Con el fin de sistematizar y visibilizar la valoración de las diferentes sugerencias y su encuadre en alguna de las modalidades señaladas, se indicará cuál es la PROPUESTA y cuál es la VALORACIÓN de OC (objetivos y criterios), de PD (proyecto definitivo), o NRPU (no relacionada con el planeamiento urbanístico).

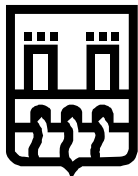
1. [REDACTED] . 16 de agosto y Registro de entrada 2022008270.

PROPUESTA

Se solicita la modificación de la delimitación del área denominado AI-13 excluyendo una porción de suelo perteneciente a la vivienda sita en Tabirabide 28, adscribiendo esa porción a la categoría de suelo urbano consolidado.

VALORACION: PD

La propuesta incorporada al Avance mantiene la delimitación contenida en la vigente ordenación urbanística. El carácter de unidad registral de un solar no es motivo suficiente para excluir un suelo o una parte de él de la delimitación de un ámbito de ordenación. La delimitación de un área debe garantizar una adecuada inserción en la trama urbana de esa nueva ordenación propuesta y, a esos efectos, el proyecto definitivo deberá estudiar la



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

necesidad o conveniencia de mantener la delimitación actual o excluir la porción de suelo planteada en la sugerencia.

2. [REDACTED]. 31 de agosto y Registro de entrada 2022008535.

PROPUESTA

Propone una modificación de la ordenanza municipal de terrazas hosteleras donde se regula la utilización del dominio público municipal por las actividades hosteleras implantadas en el municipio de Durango.

VALORACION: NRPU

La ordenanza de terrazas no se puede calificar como un instrumento de ordenación urbanística. Tiene como finalidad regular el aprovechamiento especial del dominio público al concurrir circunstancias especiales como la intensidad del uso y la obtención de una rentabilidad singular, que determinan un exceso de utilización sobre el uso que corresponde a todos o un menoscabo de éste. Esa regulación se rige por la normativa patrimonial de las administraciones públicas. En el caso de las entidades locales, especialmente el Reglamento de Bienes y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En definitiva, no es una cuestión que deba regularse en el plan general sin perjuicio de que se pueda abordar de manera independiente un proceso de reflexión acerca de esa u otras ordenanzas y reglamentos municipales vigentes.

3. [REDACTED], el 19 de septiembre y Registro de entrada 2022009184.

PROPUESTA

Solicita que se mantenga en la revisión una ordenación continuista a la vigente de la actual UE-8. Considera que la descalificación planteada en la alternativa 3 no es coherente con el objetivo de priorizar la gestión de los suelos ya artificializados con usos obsoletos o los huecos intersticiales que permanecen en el tejido urbano.

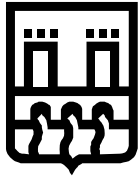
VALORACION: PD

El proyecto definitivo examinará como puede contribuir ese espacio al desarrollo de los criterios de intervención generales que se aprueben y reflexionar sobre su capacidad para mejorar las condiciones de habitabilidad del entorno urbano. La ordenación de la zona no tiene porqué llevarse de una manera integrada, puede llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas de mayor cirugía.

4. [REDACTED]. 21 de septiembre y Registro de entrada 2022009327.

PROPUESTA

Constatan que el edificio ubicado en c/ Sasikoa 26 se representada como residencial, salva en el plano OE-04 donde se zonifica como equipamiento privado, sin uso concreto asignado. Siendo un edificio que en las NNSSP vigentes está calificado como terciario urbano (TU),



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

solicitan que se estudie la posibilidad de permitir en el mismo un uso mixto, para permitir la convivencia con uso de vivienda. Todo ello, para una mejora en la seguridad frente al vandalismo que ocurre en los edificios sin uso durante los fines de semana, y facilitar la conciliación familiar el teletrabajo.

VALORACION PD

Aunque en el avance se haya representado este edificio con un uso residencial, parece un error material, puesto que en la actualidad se trata de un edificio destinado al uso terciario.

La problemática que pretende solucionar con su propuesta, afectaría a todos los edificios de uso terciario. Pese a que esta solución no parece ir en contra de los objetivos y criterios generales identificados en el avance, la aceptación de la compatibilización que propone podría afectar de manera importante al conjunto de los suelos productivos del municipio; por lo que, no puede incorporarse como un criterio global; sin perjuicio de que el proyecto definitivo pudiera adoptar una solución específica para este edificio u otros en similar situación.

5. [REDACTED]. 23 de septiembre y registro de entrada 2022009390.

PROPUESTA

Ante la posible incorporación del solar situado en Ezki Kalea, 17 como Actuación de Dotación, tal y como se representa en algunas alternativas del Avance, valora positivamente dicha posibilidad de transformación de la ordenación. Sin embargo, informa sobre los parámetros de viabilidad que permitirían llevar a cabo dicha actuación, y formula una propuesta concreta de ordenación pormenorizada viable.

VALORACION PD

La propuesta realizada no incorpora ningún criterio ni objetivo nuevo a los ya previstos en el documento del Avance. En la redacción del proyecto definitivo se valorará la conveniencia de ordenar la actuación de acuerdo a la propuesta realizada,

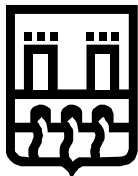
6. [REDACTED] 26 de septiembre y Registro de entrada 2022009479.

PROPUESTA

Las tres alternativas plantean la inclusión de uso de vivienda de protección tasada (VPT) en el ámbito ya ordenado y reparcelado del PEOU-3 SAN ROKE, en aplicación de la disposición transitoria cuarta (1ª) de la ley 2/2006. En la propuesta se recuerda que esta área está en ejecución y cuenta con el 50% de las viviendas proyectadas ejecutadas. La propuesta aduce que las propuestas no respetarían el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

VALORACION OC y PD

Son varios los ámbitos incluidos en las alternativas del avance que provienen de las vigentes NNSSP, y que recogen la obligatoriedad de incorporar el estándar de vivienda protegida establecido en la LVSU. Sin embargo, efectivamente algunos de dichos ámbitos se encuentran ya en ejecución; es decir, tienen una reparcelación aprobada, el proyecto de



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

ejecución aprobado, e incluso se ha comenzado la efectiva ejecución del ámbito de actuación (PEOU-3 SAN ROKE, UE-16 ARRIPAUSUETA).

Se identificarán en el documento definitivo aquellos ámbitos de ordenación que por su grado de ejecución o consolidación, por el tipo de actuación urbanística que le corresponda, o por cualquier otra circunstancia estén exentas del deber de reservar de suelo con destino a la construcción de vivienda de protección pública.

Se propone por ello, incorporar como criterio para la gestión del PGOU, reconocer aquellos ámbitos que se encuentren en ejecución, respetando su ordenación.

7. [REDACTED] el 28 de septiembre y
Registro de entrada 2022009559.

PROPUESTA

Informa que se trata de una empresa con vocación de permanencia con una amplia plantilla que reside en Durango y municipios colindantes. Entre los objetivos de la empresa comprenden tanto la consolidación de la actividad productiva como su ampliación.

Estima adecuada la propuesta en todas las alternativas del Avance, del mantenimiento de la actividad, así como la posibilidad en alguna de las alternativas de no desarrollar los suelos de Artabilla. Ello con el fin de evitar problemas de compatibilidad entre los usos residenciales e industriales.

VALORACION PD

El mantenimiento de las actividades económicas, en lo posible, así como la compatibilización de los usos residenciales con los de actividades económicas, es uno de los objetivos del fijados para el nuevo PGOU.

El proyecto definitivo se concretará cumpliendo dichos objetivos.

8. [REDACTED] el 28 de septiembre y Registro de entrada
2022009561.

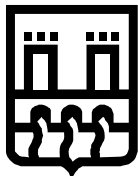
PROPUESTA

Solicita 8.000 m2 de parcela edificable y 12.000 m2 de edificabilidad de techo para usos docentes y poder trasladar el colegio. Según su escrito el coeficiente de edificabilidad del avance para la AI-23 es de 0,80 lo que hace inviable la propuesta. La futura AI-24, en la actualidad es un solar destinado al colegio. Tiene construidos 9.193,18 m2. El documento de avance plantea destinarlo todo a vivienda tasada. Esos parámetros urbanísticos hacen inviable económicamente la propuesta. (Sentencia de Donosti).

Propone la construcción de 10.000 m2 para usos residenciales (95 viviendas) respetando la proporción legal mínima para vivienda de protección pública y 2.000 m2 para usos de actividad económica.

VALORACION OC Y PD

En primer lugar, no se acredita mediante el correspondiente estudio económico financiero que la propuesta no sea viable económicamente. Cualquier actuación sobre el medio urbano



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

debe garantizar la viabilidad de cualquier actuación en términos de rentabilidad. Por ello, el documento de aprobación inicial deberá incluir una valoración que incluya todos los conceptos que resulten valorables si la actividad tuviese que cesar o trasladarse como consecuencia de la ordenación aprobada por resultar incompatible con ella, los costes derivados de la nueva implantación, etc.

Partiendo de la propia declaración de la sugerencia y, sin perjuicio de una posterior medición detallada, el solar ocupa 4.776 m² y se solicita una edificabilidad urbanística de 12.000 m², es decir, $12.000/4.776 = 2,51 \text{ m}^2 / \text{m}^2$. Ello podría contravenir el art. 77.1 de la ley 2/2006 si se crease una actuación integrada con uso predominantemente residencial, ya que la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no puede superar con carácter general la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área.

La red de sistemas generales deberá comprender cuantos elementos considere precisos el plan general de acuerdo con la estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo que adopte, y como mínimo los siguientes, con sus correspondientes reservas. Entre ellos, se incluyen los equipamientos privados docentes.

Por ello, debe valorarse la propuesta en términos genéricos, diagnosticar si existen carencias en cuanto a las demandas educativas o puede llegar a haberlas en el futuro y, en caso afirmativo, incorporar esa directriz a los objetivos y criterios relacionados con los sistemas equipamentales. Será con posterioridad, cuando se redacte el documento definitivo, cuando se concrete la delimitación de ámbitos para la implantación de equipamientos docentes, públicos y/o privados.

Y la decisión del planificador no podrá estar sustentada exclusivamente en la necesidad de buscar una vía de financiación para la ampliación del centro, mediante la modificación del plan del solar que ocupa su centro docente, para conferirle usos lucrativos que posibiliten la obtención de un beneficio económico privado, para construir un centro educativo privado.

9. [REDACTED] el 28 de septiembre y Registro de entrada 2022009565.

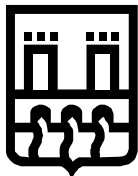
PROPUESTA

No le parece razonable excluir del crecimiento residencial su propiedad urbana, como si fuese ajena al indicado ámbito espacial colindante. Solicita un desarrollo espacial en Faustebide nº7 similar al de los terrenos urbanos de su entorno.

VALORACIÓN PD

No justifica las causas por las que es necesario o conveniente realizar en su solar actuaciones de urbanización similares a las que se han ejecutado o se están ejecutando en la actualidad en las cercanías. Debe estudiarse en la redacción del documento de aprobación inicial en función de los criterios y objetivos que se aprueben si la propuesta realizada es congruente con ellos.

Desde la óptica de la discrecionalidad la solución técnica en que se concrete deberá venir respaldada y justificada en los datos objetivos sobre los cuales opera, existiendo un núcleo



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en cuya decisión administrativa tiene libertad el planificador.

10. [REDACTED] el 28 de septiembre y Registro de entrada 2022009566.

PROPUESTA

Denuncia escasa participación y transparencia. El documento se ha elaborado “deprisa y corriendo”, sin prestar la debida atención a aspectos relevantes en el diseño del Durango del futuro.

Se habla de la necesidad de contar con servicios supramunicipales. Hay que incluir dichas dotaciones para fomentar la capitalidad. Considera prioritario seguir apostando por implementar en el mismo servicios de carácter supramunicipal como un centro de salud de alta resolución (ej Gernika). Se reduce la edificabilidad del PERI Ferrocarril de 1,4 a 0,9, lo que denota incoherencia con el criterio de aumentar la densidad de las unidades de ejecución, en zonas menos céntricas. El hecho de reducir la edificabilidad en este terreno condiciona directamente a otros ámbitos residenciales haciéndolos incluso inviables.

Ir al mínimo residencial del PTP es arriesgado e incoherente con el PGOU que es establecer previsiones para el futuro (por ejemplo, los movimientos migratorios positivos). Se propone por ello la ampliación de la horquilla residencial.

Es inviable económicamente áreas residenciales reservadas únicamente a vivienda protegida o con elevado porcentaje de la misma, lo que genera un claro desequilibrio dentro del municipio, que origina la tan denostada especulación del suelo elevando el valor del suelo y por tanto el de la vivienda. Es decir, cuanto menos suelo se puede desarrollar, más sube el precio por el desajuste entre oferta y demanda.

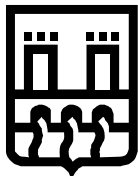
Por otra parte, las nuevas situaciones y realidades deben tener respuesta con nuevas soluciones. Como ejemplo, la escasa ocupación de las plantas bajas destinadas a comercio. Este es un tema que se debe revisar para posibilitar nuevos usos en los bajos, como son el uso compartido de los locales para teletrabajar, coworking, etc.

Sobre el modelo de crecimiento industrial propone mantener Eguzkitza II y Eguzkitza III. Se propone vincular el anillo de Hegoalde a otros ámbitos por ser una carga inasumible para el ámbito. Se propone el estudio de gestión del mismo vincularlo también a otros sectores que tengan excedente de edificabilidad u otras casuísticas y que puede contribuir a la gestión del mismo.

En relación a los equipamientos, considera que el PERI es la mejor ubicación para albergar cualquier servicio supramunicipal. El PGOU debe contemplar otras necesidades equipamentales que den respuesta a las necesidades actuales y futuras de los duranguenses y que contribuyan a reforzar el papel de cabecera de comarca de Durango.

Espacios culturales: Propone recuperar y poner en valor para el uso el edificio municipal de Pinondo y modificar el uso del edificio sin uso en la actualidad de San Agustinalde para usos culturales.

Educación: considera que el espacio de la antigua empresa Fundifes es ideal para otras alternativas de formación superior y la localización de infraestructuras tecnológicas que favorezcan las sinergias entre la formación profesional y las empresas. También se propone



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

el estudio de la ampliación de Musika eskola que teniendo en cuenta la demanda actual se está quedando pequeña.

La oferta de instalaciones deportivas comienza a ser insuficiente, lo que nos lleva a pensar en la necesidad de ampliación de las mismas en un futuro cercano. El ámbito más adecuado para una potencial ampliación de las mismas sería el del complejo deportivo Tabira que requiere una ampliación de las piscinas exteriores, así como la construcción de más campos de fútbol en la parte trasera de las actuales.

Así mismo se propone calificar como sistema general sin uso definido, de forma que pueda destinarse a uso deportivo docente, de promoción económica ligada al emprendimiento, en función de las futuras necesidades, pero vinculado a los usos principales que lo van a rodear.

Se propone la reserva de espacios para uso asistencial. Se analizará el impacto en las haciendas locales.

Proponen un centro sanitario de especialidades. Las actuales infraestructuras han quedado pequeñas para cubrir las necesidades actuales. La ampliación de la atención sanitaria es una reivindicación histórica. Se propone construir un centro de salud de alta resolución que dé respuesta tanto a necesidades actuales y futuras de atención primaria, como urgencias, especialidades y consultas externas, de modo que se eviten los actuales desplazamientos por motivos sanitarios.

Se propone un museo de la montaña.

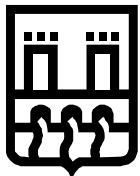
VALORACION: OC y PD

El aumento de la oferta de suelo edificable se ha utilizado como técnica de intervención en el mercado de la vivienda, a partir de la premisa de que ello contribuiría a bajar los precios. Pero no siempre ha dado el resultado esperado. La oferta de vivienda debería complementarse con otras políticas públicas activas, como la puesta en el mercado de la vivienda vacía, planes de rehabilitación de edificios y barrios degradados, impulso de la construcción por la administración pública de vivienda protegida, etc.

En relación con el PERI Ferrocarril, no sería incoherente una reducción de la edificabilidad fijada por las NNSSP vigentes. Entre los objetivos del nuevo PGOU se propone la ampliación de los espacios verdes accesibles en el entorno urbano. El ámbito del PERI es un espacio de oportunidad para alcanzar este objetivo en una zona central del municipio. Mantener la edificabilidad actual con un incremento de espacios libres para zonas verdes implicaría una edificación de mucha altura, lo cual ha recibido un amplio rechazo por la ciudadanía. El proyecto definitivo determinará la edificabilidad definitiva, debiendo lograr un equilibrio entre la demanda, los objetivos aprobados y normativa aplicable.

Respecto a la adscripción del sistema general viario de Eguzkitza II a otros ámbitos, con la legislación urbanística estatal vigente cuando se aprobaron las vigentes normas subsidiarias no era posible en el suelo urbano imponer a las propietarias del suelo costear su urbanización. Aunque el real decreto legislativo 7/2015 ha previsto que los sistemas generales puedan quedar incluidos o adscritos actuaciones integradas para su adquisición gratuita, incluido el pago de su urbanización.

No se justifica la no viabilidad de los sectores actuales. Viene de un planeamiento general que ya contenía un estudio económico financiero donde se debió analizar esa circunstancia. Cada área prevista en suelo urbano, de manera individual, debe acreditar su viabilidad



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



**HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

económica en términos de rentabilidad. Por ello, el documento de aprobación inicial, una vez que se definan las propuestas que desarrollen los criterios y objetivos aprobados, ya contará con su estudio económico financiero que garantice que los ingresos obtenidos en la promoción son suficientes para hacer frente a las cargas de urbanización previstas.

Además la adscripción del vial en diferentes ámbitos, entre otras cuestiones, debería tener en cuenta la viabilidad económica de los ámbitos propuestos, para asumir la carga de urbanización. Es decir, el resultado de restar las cargas de urbanización al valor de la totalidad e intensidad de los usos lucrativos reconocidos en el plan. En otro orden de cosas algunos de esos ámbitos potencialmente receptores ya cuentan con la ejecución urbanística iniciada (reparcelación, proyecto de urbanización, etc.). Y para terminar, una redelimitación del ámbito obligaría a rediseñar la ordenación actual, debiendo comenzar desde el inicio el desarrollo del sector.

Serán los criterios y objetivos los que marcarán las necesidades que incorporará el PGOU en su aprobación inicial.

De aprobarse como criterio general la necesidad de potenciar los espacios culturales habrá que analizar las necesidades de ampliación de superficies con ese destino, así como la capacidad financiera para implantar el uso y para su mantenimiento.

En el caso de los equipamientos Docente, Sanitario y Asistencial, estos se deben planificar en función de las demandas y criterios establecidos por la administración competente en cada materia.

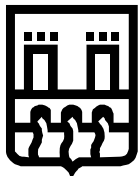
El Artículo 12 de la ley 8/1997 establece que la dirección, planificación y programación del sistema sanitario de Euskadi es competencia del Gobierno Vasco y se ejecuta a través de los órganos competentes de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Por ello, no es legalmente admisible una actuación unilateral municipal calificando parcelas o solares con destino a sistema general sanitario público, o bien deberá actuarse de manera coordinada con la administración competente mediante la suscripción de un convenio administrativo que cumpla las exigencias legales o sin que previamente se haya tramitado el correspondiente procedimiento regulado en la ley de ordenación del Territorio.

Cualquier expresión de la voluntad municipal de reservando un terreno para la construcción de un hospital sin acuerdo previo, cuando dicha construcción no depende de la decisión municipal al estar fuera de su competencia, conllevaría la nulidad del acuerdo por incompetencia manifiesta, incluso aunque el mismo carezca de efectos jurídicos prácticos.

Lo que sí se puede hacer es remitir la petición al Departamento de Salud solicitando que se pronuncie sobre sus necesidades actuales y futuras.

Con independencia del grado de generalidad de los estudios de viabilidad económica, siempre que contemplen la instalación de infraestructuras que deban sufragar o mantener las Administraciones públicas, la legislación obliga a hacer una estimación de su coste de implantación y de funcionamiento para todas las administraciones, no sólo para la municipal. La jurisprudencia ya ha resuelto declarar la nulidad de tales instrumentos cuando se omite la elaboración de dicho informe o memoria".



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Respecto al museo de la Montaña se estudiará tras la aprobación de los criterios y objetivos generales si es necesario el equipamiento y de ser así, se estudiará cuál es su repercusión en la hacienda local y si es viable y económicamente sostenible.

En cualquier caso, se han incorporado los objetivos y criterios para el refuerzo de los equipamientos públicos que respondan a las necesidades, lo que implicará que el proyecto definitivo deberá ordenar y establecer la forma para la obtención del suelo que fuera necesario.

11. [REDACTED], el 28 de septiembre y Registro de entrada 2022009601.

PROPUESTA

Alega que la propuesta de destinar su solar con destino actual de equipamiento asistencial a residencial con un reparto del 75% a vivienda de protección pública (VPP) y únicamente el 25% a vivienda libre. Propone incrementar el coeficiente de edificabilidad de 1,2 m²/m² a 1,2 m²/m². Según la valoración realizada la propuesta supone una reducción del valor del solar.

VALORACION: PD

La propuesta definitiva que se recoja en el documento de aprobación inicial deberá examinar la viabilidad económica del ámbito según las determinaciones de ordenación estructural que finalmente se aprueben. Respecto a la alegada disminución de valor del solar y, sin perjuicio de que esta respuesta no implica una aceptación de los criterios utilizados, la propiedad no ha llegado a patrimonializar los derechos urbanísticos reconocidos por el plan; por lo que, el examen de viabilidad deberá confrontarse respecto a la edificabilidad y usos materializados y no respecto a los previstos en el plan.

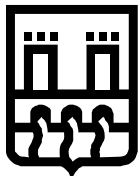
12. [REDACTED], el 29 de septiembre y Registro de entrada 2022009608.

PROPUESTA

Alega la existencia de un convenio firmado el 21 de enero de 2000 en el que se cedió anticipadamente un terreno de su propiedad para la construcción de la nueva calle de Intxaurreondo hasta Larrasoloeta. En total, 3.135 m².

Existen unos terrenos triangulares que ayudan a diferenciar la actuación residencial de la equipamental. Se incluye el convento no tiene sentido, no aporta ningún elemento añadido y por el contrario no hace sino dificultar la gestión urbanística del ámbito. No existe interés por parte de la comunidad en participar en el desarrollo urbanístico. Hay conveniencia a todos los niveles del mantenimiento del inmueble del convento.

Las alternativas 2 y 3 destinan el 77% de la edificabilidad a VPP (55% A vivienda tasada y 22% a vivienda de protección social). La previsión del avance excede sobradamente de los mínimos legales, haciendo una aplicación absolutamente extensiva de los mismos. Y lo que es más trascendente sin ningún tipo de justificación lo cual convierte en arbitrario el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento. Ello compromete la viabilidad económica del desarrollo de la actuación integrada y en definitiva imposibilita su desarrollo. Solicita reducir los porcentajes a los mínimos legales.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Manifiesta su discrepancia respecto a las reservas de terrenos calificados con destino a vivienda protegida recogida en el avance. Los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se regulan en el artículo 80 de la ley 2/2006.

VALORACION: PD

Efectivamente, se ha localizado el convenio mencionado, por lo que el suelo cedido deberá incluirse en el futuro ámbito que se ordene y la edificabilidad urbanística que le corresponda al suelo cedido le será reconocida.

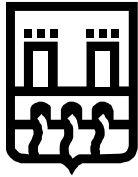
Respecto a la petición de excluir el convento del futuro ámbito de ordenación respetando la propuesta impulsada por ellos en su día, no aparecen explicitadas suficientemente las razones para su estimación, a riesgo de incurrir en una reserva de dispensación. La solución final deberá partir de las carencias detectadas en el diagnóstico realizado, debiendo dar respuesta a los mismos con clara vocación general y de futuro. Lo contrario podría ser definido como urbanismo a la carta.

Según dicho precepto, en aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales **deberá 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, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a viviendas tasadas.

También dice su apartado 5º que **“el cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial**

Es decir, el estándar del 40% de reserva de terrenos calificados con destino a vivienda protegida establecido por el artículo 80.2 LSU tiene carácter mínimo, por lo que corresponde al planificador, de acuerdo con las necesidades de vivienda que existan en el municipio, determinar el porcentaje necesario para satisfacerlas. Ahora bien, esa decisión debe estar suficientemente justificada por motivos relacionados con la satisfacción de la demanda existente y con pleno respeto a los principios de cohesión social y territorial que han de impulsar las políticas públicas en materia de promoción de vivienda de protección pública.

No se justifica la conclusión de que la propuesta no es viable económicamente.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

13. [REDACTED] el 29 de septiembre y
Registro de entrada 2022009609.

PROPUESTA:

Solicita que la parcela registral de su propiedad, donde se han construido cuatro viviendas unifamiliares y que está consolidada mantenga su calificación global y pormenorizada actual y se permita la parcelación y edificación.

VALORACION PD

Corresponderá al plan general el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el plan general incluya en la categoría de suelo urbano consolidado. El proyecto definitivo determinará si procede establecer algún tipo de actuación edificatoria en esta zona, considerando la sugerencia presentada.

14. [REDACTED] 29 de septiembre y Registro de entrada 2022009611.

PROPUESTA

Solicita que en la AI-6 (actual UE-6) no se destine reserva de suelo a vivienda protegida por no ser técnicamente viable o, subsidiariamente, sólo se destine el porcentaje legal mínimo.

VALORACION PD

Nos remitimos a la respuesta dada a la sugerencia número 12.

15. [REDACTED] el 29 de septiembre y Registro de entrada
2022009627.

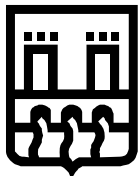
PROPUESTA

Propone excluir los edificios ubicados en Intxaurreondo 46, 48 y 50 de la delimitación de la actual UE-8 y dividir el resto del área en dos actuaciones integradas con el mínimo porcentaje legal destinado a vivienda protegida.

VALORACION PD

El proyecto definitivo examinará como puede contribuir ese espacio al desarrollo de los criterios de intervención generales que se aprueben y reflexionar sobre su capacidad para mejorar las condiciones de habitabilidad del entorno urbano. Un posible reestudio de la delimitación deberá realizarse de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización si por separado tuvieran entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Deberá valorarse además si es imprescindible el derribo de los edificios calificados fuera de ordenación o si se pueden conservar.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

16. [REDACTED] el 29 de septiembre y Registro de entrada 2022009638.

PROPUESTA

Informa que es titular de la ferrería Aranekoa, y que la parcela está clasificada como suelo no urbanizable, lo que es contrario a derecho.

Además denuncia la nulidad del avance por elusión de la variable ambiental ya que el único documento que se incorpora es el documento inicial estratégico. La LEA sitúa el estudio ambiental en un momento anterior a la versión inicial (art. 21.1).

Según el Art 87.3 de la ley 2/2006 el estudio ambiental estratégico ha de acompañar al avance.

Según la doctrina del TJUE la evaluación ambiental se efectuará durante la preparación y antes de la adopción o tramitación por el procedimiento legislativo de un plan o programa. La exposición al público debe hacerse desde una fase temprana. Procede acordar que una vez recibido el documento de alcance se elabore el EAE y a continuación el avance y exposición al público de ambos documentos para la presentación de sugerencias y alegaciones.

Segundo.- clasificación urbanística. La parcela cuenta con las infraestructuras y servicios del art. 11.1.a de la LVSU.

EL art. 11.1 incluye el requisito de la trama y cambia su significado. Se refiere a la red de servicios urbanos básicos. Sentencia 1016/2022 TSJPV. Según la LS76 está rodeado de suelo transformado. Por norte y este con instalaciones deportivas con todos los servicios y es suelo urbanizado. Por Oeste, por río Mañaria y canal (margen antropizado) . Por sur con infraestructura ferroviaria. Procede la clasificación como urbano por el criterio de consolidación, incluso aunque la parcela careciera de servicios.

Tercero.- Se interesa la calificación como residencial.

Según las NNSS es suelo no urbanizable. El edificio tiene protección básica. El resto de la parcela está calificada como protección de aguas superficiales. Sin determinación alguna de usos, sólo condicionantes superpuestos.

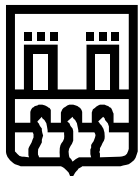
El puente del TAV se ha incorporado al viario local. Existe vía de hecho porque la obra no se ha incorporado a un instrumento de planeamiento ni por la adquisición de los terrenos ocupados con su construcción que siguen siendo de su propiedad.

La consecuencia de la falta de asignación de uso es que procede la expropiación de la parcela o cuando menos el reconocimiento de sus correspondientes medidas compensatorias por la vinculación singular. El carácter urbano de la parcela determina que tanto en expropiación como en compensación por la vinculación singular debe ser valorada según el valor medio de los suelos urbanos.

Solicita el reconocimiento de la condición de suelo urbano y se asigne un uso residencial o se adscriba a un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas o cualquier otra alternativa.

Cautelarmente se solicita:

- El desmantelamiento del puente ejecutado.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

- La expropiación por ministerio de la ley o subsidiariamente el reconocimiento de responsabilidad patrimonial por la vinculación singular.

En primer lugar, se denuncia el incumplimiento de la normativa que regula la evaluación ambiental de planes y programas. El Artículo 22 del RDL 7/2015 establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

La normativa de aplicación a la evaluación ambiental estratégica ordinaria de planes es la siguiente:

- a) Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b) Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- c) Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

VALORACION PD

Una primera conclusión que se extra es que no resulta de aplicación el artículo 87.3 de la ley 2/2006 mencionado en la sugerencia.

El procedimiento ambiental está regulado en el artículo 17 de la ley 21/2013 y es el siguiente:

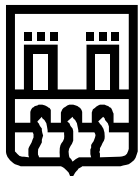
Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:

- a) Solicitud de inicio.
- b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.
- c) Elaboración del estudio ambiental estratégico.
- d) Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- e) Análisis técnico del expediente.
- f) Declaración ambiental estratégica.

Este procedimiento instrumental debe ser integrado con el procedimiento legalmente establecido para la tramitación de los planes de ordenación urbanística. En las revisiones del plan general de ordenación urbana el primer paso preceptivo es elaborar avances que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción de dichos planes (art. 87.1 ley 2720069).

El art. 18 de la ley 21/2013 exige que a la solicitud de inicio de la EAE se acompañe el borrador del plan y un documento inicial estratégico que contenga, al menos, los objetivos de la planificación, el contenido del plan propuesto "*y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*", el desarrollo previsible del plan, su potencial impacto ambiental y en el cambio climático, y su incidencia previsible en los planes sectoriales y territoriales concurrentes.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

De esta forma, la ley impone el análisis de alternativas desde la perspectiva medioambiental ya en la fase preliminar de borrador, que en el caso que nos ocupa es el avance, según establece la ley reguladora del procedimiento sustantivo en el apartado primero del art. 87 anteriormente mencionado.

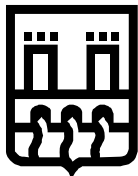
La clave se encuentra en el artículo 21 de la ley 21/2013 cuando dispone que es después de la elaboración del estudio ambiental estratégico cuando debe redactarse la versión inicial del plan, teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico, y presentar ambos documentos ante el órgano sustantivo.

Con ello se pone de manifiesto que en la tramitación de la evaluación estratégica se está siguiendo el procedimiento establecido en los arts. 17 y siguientes de la Ley 21/2013, documento inicial estratégico, documento de alcance y estudio ambiental estratégico, con las correspondientes consultas y participación pública, en coordinación con el desarrollo del procedimiento de revisión del plan general regulado en la normativa urbanística. Y, con ello, se está garantizando *que* las repercusiones previsibles sobre el medio ambiente de las actuaciones inversoras sean tenidas en cuenta antes de la adopción y durante la preparación de los planes y programas en un proceso continuo, desde la fase preliminar de borrador, antes de las consultas, a la última fase de propuesta de plan o programa.

Así lo ha entendido el Gobierno Vasco cuando aprobó la disposición reglamentaria que establece la integración de la tramitación ambiental en el procedimiento urbanístico. En cualquier caso, el Ayuntamiento de Durango no puede inaplicar dicha norma jurídica a la que hay que reconocer presunción de validez. Es decir, no puede prescindir de la misma o actuar sin ajustarse a lo dispuesto en ella.

A continuación se muestra el plano de la zona inundables asociado a los diferentes periodos de retorno:





DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

El edificio protegido está fuera de la zona de flujo preferente, pero afectado por los periodos de retorno de 10 y 100 años, lo que tiene incidencia respecto a la futura implantación de usos urbanísticos.

La consideración del suelo urbano tiene carácter reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento. Así se desprende del el Artículo 11 de la ley 2/2006 establece que “Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

La ausencia de algunos de esos servicios o su insuficiencia para dar servicio a la edificación determinarán la obligatoriedad de clasificarlo como no urbanizable o urbanizable.

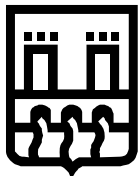
Históricamente, la jurisprudencia ha interpretado que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquella no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables. El mero hecho de estar rodeado parcialmente por suelos transformados no es requisito suficiente para considerar lo suelo enclavados en la malla urbana.

En lo que concierne a la supuesta ausencia de calificación, el plano de ordenación O.4 lo clasifica como no urbanizable y el plano O.6.11 califica toda la parcela como protección de aguas superficiales, que es una calificación específica que el planeamiento general prevé para los suelos clasificados como no urbanizable y que se constituye un condicionante superpuesto impuesto por la normativa de ordenación del territorio. La limitación o condicionamiento de los usos viene impuesto a la ordenación urbanística por la regulación territorial con eficacia vinculante sobre dichos instrumentos.

El régimen de usos permitidos se contiene en el artículo 2.11.21 de las normas subsidiarias y es compatible con las determinaciones vinculantes del plan territorial sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

En ese régimen se regulan una serie de usos permitidos y otros prohibidos. En consecuencia, no se comparte la visión de que carece de determinaciones de ordenación suficientes para posibilitar la implantación de usos lucrativos. Pero es la normativa de ordenación del territorio la que condiciona esos usos.

En cuanto a la indebida clasificación del suelo, la parcela linda al sur con infraestructura ferroviaria de la red de alta velocidad y al este con cauce de dominio público, mientras que al oeste linda con vial urbano y al noreste con una empresa ubicada en un solar destinado a



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

uso de industria urbana. El terreno sólo parcialmente está rodeado de suelo transformado. Tampoco se ha acreditado lo servicios urbanos de los que dice disponer, servicios básicos que deben ser suministrados desde la red municipal (aguas fecales y pluviales), así como energía eléctrica. Es algo que se tendrá que aclarar en la redacción del documento de inicio.

Además, sin perjuicio de la clasificación que legalmente proceda, habrá de determinarse si el suelo se halla en situación básica de rural o de urbanizado, toda vez que será relevante a efectos de autorizar la implantación de determinados usos, especialmente los denominados sensibles por la normativa (entre los que se incluye el uso residencial), según la regulación de la normativa sectorial de aguas. Nos referimos, entre otras, al Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y el plan de gestión del riesgo de inundación de la demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado mediante real decreto 20/2016, de 15 de enero.

También debe recordarse que **se encuentran en situación de básica de rural aquellos terrenos con riesgos** naturales o tecnológicos, incluidos los **de inundación** o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística, lo afectará a los efectos de la fijación del justiprecio en una hipotética expropiación o reconocimiento de responsabilidad patrimonial si se dieran los requisitos legales para su reconocimiento.

Para finalizar, ante la petición de inicio de la expropiación de la parcela o cuando menos el reconocimiento de sus correspondientes medidas compensatorias por la vinculación singular, dicha solicitud deberá sustanciarse en un expediente independiente al que nos ocupa.

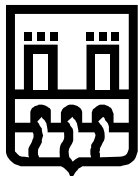
17. [REDACTED], el 29 de septiembre y registro de entrada 2022009639:

PROPUESTA

Se propone incorporar a los criterios la perspectiva de la regeneración urbana y crear un área de regeneración urbana en Madalenoste Kalea.

VALORACION PD

No se detallan las concretas circunstancias por las que considera la existencia de obsolescencia en la edificación o en la urbanización colindante al solar. De la sugerencia parece deducirse que lo que pretende es derribar el edificio actual y sustituirlo por otro nuevo. No hay inconveniente en examinar en el documento definitivo que partes de la ciudad existente puede tener sus tejidos urbanos degradados y requieren de la delimitación de áreas de regeneración urbana en la terminología autonómica y actuaciones sobre el medio urbano para potenciar las actuaciones de rehabilitación en el patrimonio edificado y /o urbanizado existente, mediante la actuación de transformación urbanística o edificatoria que corresponda.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

18. [REDACTED] el 29 de septiembre y Registro de entrada 2022009640.

PROPUESTA

Muestra disconformidad con las superficies de las parcelas y solicita el reconocimiento de mayor edificabilidad urbanística a su parcela.

VALORACION OC y PD

De materializarse un cambio de calificación global de la parcela, parece razonable que abarque a la totalidad de la parcela actualmente calificada como industria urbana, por lo que el documento de aprobación inicial detallará con mayor precisión las superficies reales afectadas.

Los criterios y objetivos que se aprueben relacionados sobre el incremento residencial, de actividades productivas y necesidades equipamentales a satisfacer influirán en la calificación global de la parcela y en la intensidad de los usos. Lo que afectará al incremento de edificabilidad urbanística solicitado. Deberá ser examinado con mayor profundidad durante la elaboración del documento definitivo que se tramite.

En cuanto al proyecto de traslado del colegio de los hermanos Maristas, nos remitimos a la contestación a la sugerencia nº8.

19. [REDACTED], el 29 de septiembre y registro de entrada 2022009641:

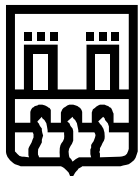
PROPUESTA

Propone incluir la ampliación del sistema general deportivo en la AI-25, asignando un coeficiente de edificabilidad no inferior al previsto en la alternativa 2. También clasificar todo el espacio desde la AI.-23 hasta el SG-DO como suelo urbano, tal y como se apunta en la alternativa 2 del avance. Esta clasificación es obligatoria porque el campo de fútbol es un suelo antropizado.

VALORACION OC y PD

En la actualidad existen terrenos calificados como sistema general de equipamiento deportivo que no figuran incluidos ni adscritos a actuaciones integradas por lo que el sistema de actuación por el que hay que actuar es el expropiación forzosa. De mantenerse el destino del suelo y ser congruente con los objetivos y criterios aprobados la transformación urbanística de los suelos identificados en la sugerencia, se deberá estudiar la posibilidad de crear un área o sector que incluya los citados suelos con destino equipamental a los efectos de lograr su obtención gratuita y no tener que actuar por expropiación. La decisión que se adopte tendrá que analizar con cuál de las alternativas se logra satisfacer mejor el interés público concurrente.

En cualquier caso, se han incorporado los objetivos y criterios para el refuerzo de los equipamientos públicos que respondan a las necesidades, lo que implicará que el proyecto definitivo deberá ordenar y establecer la forma para la obtención del suelo que fuera necesario.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

20. [REDACTED], el 29 de septiembre y Registro de entrada 2022009651.

PROPUESTA

Concluye que los sectores industriales llevan un tiempo sin desarrollarse lo que denota que no hay tanta demanda de uso industrial. El ámbito debe incluir nuevos usos que vayan en la línea de la transformación del tejido empresarial, de industrial a servicios, asistencial y comercial y abordarlo en la línea de complejidad (mezcla de usos) expuesta.

En cuanto al uso equipamental considera interesante incluir suelo destinado a equipamiento socio sanitario y asistencial.

En cuanto al uso comercial, a su juicio, el avance casi no habla del uso comercial, pero en su opinión, este uso también podría plantearse en Eguzkitza.

VALORACION OC y PD

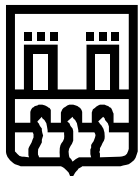
El proyecto definitivo deberá analizar las consecuencias de la desclasificación de parte de los suelos del sector por parte del plan general de Abadiño. O bien se solicita la tramitación de un plan de compatibilización o habrá que abordar una gestión independiente, adaptando el sector existente.

En cuanto a la propuesta de incorporar usos de actividad económica terciarios, sin perjuicio del deber de cumplir aquellas determinaciones de ordenación territorial preceptivas (en especial el plan territorial parcial del área funcional de Durango), la autorización de implantación de usos sensibles como el sanitario asistencial en áreas acústica de actividad económica requerirá de un examen profundo del componente acústico entre ambos desarrollos, para garantizar la calidad de vida de los usuarios del futuro desarrollo sensible y por otro, garantizando que el desarrollo y explotación económica de los usos potencialmente impactantes permitirá cumplir con los niveles de inmisión legales en el exterior y en el interior de esas parcelas. La ley incluye en las áreas acústicas tipo e) las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como "campus" universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

Por último, de cara a la posible implantación de actividad comercial, deberá tenerse en cuenta la limitación fijada en la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, que prohíbe la implantación de grandes establecimientos comerciales fuera de la trama urbana residencial.

21. [REDACTED], el 29 de septiembre y Registro de entrada 2022009655.

PROPUESTA



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Solicita que el plan general opte por la alternativa 2 o 3 y permitir la actividad económica en el edificio de la iglesia.

VALORACION OC y PD

La incorporación de actividades económicas compatibles con los usos residenciales es uno de los objetivos fijados para el nuevo PGOU.

El proyecto definitivo se concretará cumpliendo dichos objetivos.

22. [REDACTED] el 29 de septiembre y Registro de entrada 2022009655.

PROPUESTA

Solicita que se apruebe la alternativa 2 para la actual UE-17. Considera que cualquier otra situación supondría volver al punto de partida.

VALORACION OC y PD

Se trata de un área de suelo clasificado como urbano no consolidado que carece de ordenación pormenorizada.

El carácter de suelo urbano tiene carácter reglado. El Artículo 11 de la ley 2/2006 establece que "Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

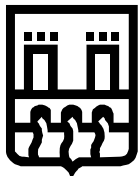
b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

Se trata de suelos que no han sido objeto de transformación urbanística y carecen de todos los servicios urbanos necesarios para adquirir tal condición.

La ausencia de algunos de los servicios o su insuficiencia para dar servicio a la edificación determinan la obligatoriedad de clasificarlo como no urbanizable o urbanizable y, en consecuencia, el deber de cumplir las reservas de suelo para vivienda de protección pública propias de dicho suelo, destinando como mínimo el 75% de la edificabilidad urbanística destinada a uso residencial a vivienda de protección pública).

23. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009664.

PROPUESTA



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Propone la creación de un ámbito de ordenación en suelo clasificado urbano y uso global residencial para tres parcelas catastrales en el margen derecho del río Mañaria, actualmente incluidas en el PERI 4 artabilla. Se trata de suelos que no han sido objeto de transformación urbanística y carecen de todos los servicios urbanos necesarios para adquirir tal condición. Propone un uso residencial y una edificabilidad urbanística de 0,6 m²/ m².

VALORACION OC y PD

Respecto la clasificación del suelo como urbano y a su carácter reglado nos remitimos a la contestación dada en una sugerencia anterior. Sobre la conveniencia o necesidad de impulsar una modificación de ordenación para obtener y transformar esos suelos habrá que estudiarlo en el proyecto definitivo, desde la perspectiva de los criterios y objetivos generales que se aprueben.

24.

el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009665.

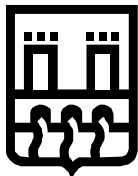
PROPUESTA

Plantean la aprobación de la alternativa 0. Consideran que la adaptación no es necesaria porque la ordenación vigente está adaptada a la ley 2/2006. Dice cumplir la normativa de ordenación del territorio, incluyendo el plan territorial agroforestal. A su juicio, la ordenación contenida en el plan parcial vigente propone un urbanismo más sostenible que el anterior. No queda tan desconectado con el resto de la ciudad y aportó una mayor densificación en detrimento de la ocupación de los suelos. Además los compromisos exceden de los legalmente exigibles a los propietarios, en particular los relativos a la urbanización del sistema general. Esta alternativa no debe desecharse por motivos de legalidad. Cumple con la cuantificación residencial y la reserva de viviendas protegida. También con el art. 13.2.6.6 de las DOT.

Como consecuencia de esta supuestamente obligada adaptación, el sector ve incrementada significativamente la edificabilidad destinada a VPO y discrimina proporcionalmente la vivienda libre, con el consiguiente detrimento de la viabilidad económica de la actuación. No existe argumento que justifique una segunda adaptación. Las cargas urbanísticas (cesiones desproporcionadas y urbanización de sistemas generales de gran envergadura) han sido aceptadas por los propietarios y en gran parte cumplidas.

Si el ayuntamiento entendiera necesario calcular el estándar teniendo en cuenta la edificabilidad residencial de todos los ámbitos debería tener en cuenta el exceso de cargas de alguno de ellos y, en consecuencia, aplicar lo dispuesto en el artículo 80.5 de la ley insistimos, a nuestro juicio, el nuevo plan general debe asumir la ordenación vigente.

La alternativa 2 supone una injustificada reducción de la edificabilidad residencial más la correspondiente disminución de la vivienda libre. Sin embargo en el suelo urbano si utiliza la técnica del art. 80.5, eliminando o reduciendo, en detrimento de las demás, las reservas del PERI 1 (Ferrocaril).



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

La alternativa 3 desclasifica el sector Eguzkitzagoiena. Las consecuencias jurídicas y económicas de la desclasificación no resultan fáciles de determinar en este momento y resultan injustificadamente lesivas para los propietarios que han cumplido y siguen intentado cumplir con su obligación de ejecutar el planeamiento. El ayuntamiento de elegir la alternativa 3 se verá enfrentado a una inevitable reclamación de responsabilidad patrimonial que no podrá limitarse al importe de los gastos de gestión soportados y al valor de los terrenos gratuitamente adquiridos sino también al detrimento patrimonial derivado de la merma de terrenos. A juicio de esta junta, no han vencido los plazos de ejecución de dicho planeamiento y, de haber vencido alguno, no ha sido por causas imputables a los propietarios.

Se solicita que se declare como consolidada la ordenación urbanística del sector Eguzkitzagoiena incorporando la misma al nuevo plan general de ordenación remitido.

El art. 1.2.3 del PTP agroforestal no entra a ordenarlo por lo que la ordenación actual no lo contraviene. Se incide en la inacción del Ayuntamiento de Durango en la tramitación del proyecto de urbanización. A su juicio, resulta contradictorio pensar en reforzar la capitalidad comarcal y al mismo tiempo limitar la oferta residencial, tal y como plantea la alternativa cero. Su desarrollo no es una contradicción con el objetivo de avanzar en el desarrollo de una ciudad compacta, continua, densa, compleja y cohesionada.

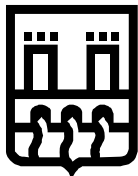
En la alternativa 3 resulta llamativo que se recoge el depósito de aguas y el SGEL de titularidad municipal y se incorpora a la infraestructura estructurante.

Las consecuencias jurídicas y económicas de la desclasificación no resultan fáciles de determinar en este momento y resultan injustificadamente lesivas para los propietarios que han cumplido y siguen intentado cumplir con su obligación de ejecutar el planeamiento. El ayuntamiento de elegir la alternativa 3 se verá enfrentado a una inevitable reclamación de responsabilidad patrimonial que no podrá limitarse al importe de los gastos de gestión soportados y al valor de los terrenos gratuitamente adquiridos sino también al detrimento patrimonial derivado de la merma de terrenos.

VALORACION OC y PD

Sobre la pretendida adaptación de la ordenación vigente a las determinaciones de la ley 2/2006, incluidas las reservas de suelo mínimas para materializar el porcentaje mínimo legal para materializar el 75% de la edificabilidad con destino a vivienda protegida, en realidad la modificación puntual de las normas subsidiarias, como se infiere fácilmente revisando la ordenación, nunca se adaptó al contenido de la ley 2/2006. La edificabilidad destinada a vivienda protegida es muy inferior a ese límite legal. Y la razón de ello es que la aprobación inicial de es de fecha 7 de septiembre, anterior, por lo tanto, a la entrada en vigor de la ley 2/2006. Ese dato es relevante, toda vez que en aplicación de la disposición transitoria cuarta, apartado segundo de la ley, no se exigió el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley al haber recaído la aprobación inicial de la modificación de la ordenación estructural a la entrada en vigor de esta ley.

Y sí resulta de aplicación, en cambio, el apartado primero de dicha DT 4ª que impone el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

de protección pública establecidos en esta ley será exigible para todos los planes generales en tramitación, ya sea para su primera formulación, para su revisión o para su modificación, sobre los que no haya recaído aún la aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley.

Respecto a la petición de aplicar el apartado 5º del artículo 80 me remito a lo dicho con anterioridad respecto a la regla general del cumplimiento individual por cada área o sector y a la necesidad de que esa decisión de cumplir de otra forma esté suficientemente justificada con pleno respeto a los principios de cohesión social y territorial que han de impulsar las políticas públicas en materia de promoción de vivienda de protección pública.

Sobre la no existencia de incompatibilidad de la alternativa cero con el plan territorial sectorial agroforestal, ello es cierto pero la razón no es que esos terrenos no puedan tener unos relevantes valores ambientales, sino que se limitó a incorporar las determinaciones del plan territorial parcial del Duranguesado derivado de la prevalencia jurídica de los PTP y que, a su vez, se limitó a respetar los suelos clasificados como urbanos o urbanizables en las Normas Subsidiarias.

En lo que concierne a la reducción de edificabilidad previsto en la alternativa 2 cualquier decisión en ese sentido habrá de garantizar la viabilidad económica del ámbito en el correspondiente estudio económico financiero, justificando que los ingresos futuros serán suficientes para asumir las cargas de urbanización asociadas a la actuación urbanística.

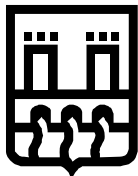
En cuanto a que en la alternativa 3 resulta llamativo que se recoge el depósito de aguas y el SGEL de titularidad municipal y se incorpora a la infraestructura estructurante, en realidad el depósito de aguas existe y es una realidad que no se puede obviar. Si se optase por la desclasificación obviamente habría que buscar la fórmula para indemnizar a la propiedad que ha cedido gratuitamente el suelo para su construcción. La vía expropiatoria será la vía idónea para la obtención de terrenos destinados a la ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, no incluidas ni adscritas a actuaciones integradas. En lo que concierne al SGEL adscrito al sector ya reparcelado y que afirma incorporarse a la infraestructura estructurante en esa alternativa habrá que valorar si se mantiene una actuación expropiatoria como la anteriormente citada.

Para terminar, el hecho de que se pueda aprobar como objetivo la no transformación de suelo no implica automáticamente que se vaya a proceder a desclasificar el suelo incluido en el sector Eguzkitzagoiena. La única consecuencia que se derivaría es la necesidad de analizar, previamente a la incorporación de esa determinación al documento de aprobación inicial dos situaciones. La primera es que la alteración de la ordenación no da derecho a indemnización porque han transcurrido los plazos previstos para su desarrollo y la ejecución no se ha llevado a efecto por causas imputables a la Administración. La segunda es que valorando que podría existir responsabilidad patrimonial por parte de la Administración, ésta está dispuesta a indemnizar los daños evaluables económicamente.

25. [REDACTED], el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009676.

PROPUESTA

Se pone en valor la potenciación de la zona industrial. Consideran que pueden aportar en posibles desarrollos y que se les tenga en cuenta para el desarrollo de dicha zona.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

VALORACION PD

Entre los objetivos generales del nuevo PGOU se recoge viabilizar el desarrollo de una zona industrial en Eguzkitza. El proyecto definitivo establecerá la cuantificación de los nuevos usos destinados a actividad económica, así como el reparto de los usos globales (industrial y terciario).

26. [REDACTED], el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009677.

PROPUESTA

Como antecedentes cita que en 2009 la entonces propietaria mayoritaria propuso la tramitación de una modificación de ordenación estructural para incrementar la edificabilidad urbanística debido a que a su juicio las cargas de urbanización del ámbito eran tan elevadas que condicionaban su viabilidad económica.

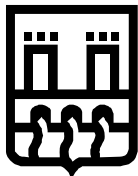
Menciona el carácter reglado del suelo urbano y la existencia de unos servicios urbanos que impedían su clasificación como urbanizable. En este sentido, y con respecto al mantenimiento de la clasificación de estos suelos, se ha de considerar al ámbito de Artabilla como un suelo con potencial de transformación evidente, dado que se trata de un suelo ciertamente artificiado por cuanto que aun no habiéndose urbanizado de forma completa, ha sufrido alteraciones por medio de la ejecución de zonas como los espacios de uso deportivo tras la ikastola Ibaizabal, así como por la propia colindancia con las Unidades de Ejecución 9 Urien-Intxaurreondo y 14 Okarantza, que han propiciado que el entorno de Artabilla se encuentre en vías de antropización, incluyendo el hecho de disponer de servicios claramente urbanos como son las carreteras pavimentadas, luminarias, etc., además de que se encuentran en la zona una serie de edificaciones, tanto residenciales como de servicios, que habrían de integrarse en la malla urbana.

Para finalizar, considera que la puntuación otorgada al ámbito de Artabilla según en los aspectos indicados para fijar la priorización en base a la idoneidad de los ámbitos debiera de ser revisada.

VALORACION OC

Como se ha mencionado con anterioridad, la consideración del suelo urbano tiene carácter reglado y limita la potestad discrecional de planeamiento. Así se desprende del el Artículo 11 de la ley 2/2006 establece que "Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente. El mero hecho de estar rodeado parcialmente por suelos transformados no es requisito suficiente para considerar lo suelo enclavados en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables.

La puntuación realizada para la priorización de los ámbitos que debieran ser desarrollados, y cumplir así con el objetivo de no ocupar más suelos que los meramente necesarios en el nuevo PGOU, ha sido realizada de acuerdo con los criterios fijados para su puntuación en el documento de *Valoración de los ámbitos a priorizar en el nuevo PGOU*. El proyecto definitivo



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

deberá justificar el cumplimiento de los objetivos y criterios que se aprueben, en el que se reevaluará la conveniencia de desarrollar estos suelos.

27. [REDACTED], el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009685.

PROPUESTA

Solicita que en caso de ordenarse un ámbito de actuación, como representado AI-15 en varias de las alternativas del avance, se integren en el mismo parte de los terrenos traseros del arrabal de Intxaurreondo, para facilitar una mejor ordenación del conjunto.

VALORACION PD

Se trata de una cuestión a valorar por proyecto definitivo, toda vez que no contraviene con los criterios y objetivos generales propuestos para el nuevo PGOU.

28. [REDACTED], el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009686.

PROPUESTA

Solicita que en la zona calificada como arrabal en la calle Intxaurreondo se cambie la determinación del número de alturas para equiparlo al de otras zonas.

VALORACION PD

El plan general establecerá la ordenación pormenorizada del suelo urbano que se incluya en la categoría de suelo urbano consolidado. El proyecto definitivo determinará si que altura edificatoria corresponde a esta zona, considerando la sugerencia presentada.

29. [REDACTED], el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009696.

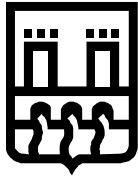
PROPUESTA

Solicita que la parcela sobre la que se ha construido la vivienda unifamiliar ubicada en Artabilla 3 no se haga rural.

VALORACION PD

Como se ha mencionado anteriormente la clasificación del suelo urbano tiene carácter reglado. Será la existencia o no de los preceptivos servicios urbanos la que determine su clasificación.

30. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009706.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

PROPUESTA

Solicita que el edificio sito en Intxaurrondo 44B deje de estar fuera de ordenación y sea considerado una vivienda. Reúne todas las características para ello y es la mejor opción de futuro en una zona donde ya hay muchos locales de potencial comercial que este local no tiene.

VALORACION PD

La optimización del parque inmobiliario existente y estudiar la posible reutilización de locales en zonas con nula vocación comercial, para nuevos usos residenciales son objetivos y criterios propuestos para el nuevo PGOU. El proyecto definitivo deberá estudiar cuáles son aquellas zonas en las que proceda este tipo de modificación o incorporación de usos residenciales en planta baja.

En este caso en concreto además, el proyecto definitivo deberá estudiar la posible reconsideración de la actual situación en fuera de ordenación del inmueble al que hace referencia.

31. [REDACTED]. el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009713.

PROPUESTA

Su propuesta es menos viviendas y más servicios. Se considera necesario el estudio del aprovechamiento y dinamización de la vivienda vacía pues en todo el documento sólo se menciona la de nueva construcción.

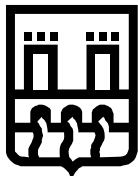
En la alternativa 3 se propone la eliminación del ámbito de Artabilla. ¿Esta eliminación tendría un coste económico para los vecinos de Durango

AI-25 Tabiragune: se plantean 33.175 metros cuadrados para actividades y residencial. No se considera adecuado generar nuevos espacios comerciales y terciarios fuera del casco urbano. Propone dos alternativas: estudiar el traslado del instituto y la ubicación de un equipamiento sanitario (hospital) para la comarca. Al igual que la respuesta dada al grupo municipal del partido nacionalista vasco, al no tener competencias en la materia lo único que se puede hacer es solicitar al Departamento del Gobierno Vasco con competencia en la materia que se pronuncie sobre ello.

AI-24: La edificabilidad hace inviable le proyecto. Se sugiere una revisión para hacer el proyecto viable. No se justifica la afirmación que hacen.

Se propone mantener alguno de los nuevos ámbitos de las congregaciones como zonas verdes. A excepción de la AI-14 "Convento de las Agustinas" donde se propone un espacio verde, las AI-15, AI-16 y AI-17 propone usos residenciales.

VALORACION OC y PD



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Para dar respuesta a la pregunta de la desclasificación nos remitimos a la contestación dada a Arastur sobre el sector Eguzkitzagoiena, si bien en el caso del PERI Artabilla, al ser un ámbito con remisión a plan especial y no haberse tramitado el plan de ordenación pormenorizada de oficio ni a instancia de parte, no parece probable que pueda prosperar un petición de responsabilidad patrimonial por modificación de planeamiento que reduzca o elimine la edificabilidad urbanística prevista en la actualidad, por no darse los presupuestos legales para ello.

En cuanto a las propuestas de reordenación de las AI-24 Y AI-25 nos remitimos a las respuestas dadas a otras sugerencias similares en lo relativo a la no justificación de la inviabilidad económica y cuestiones como la necesidad de contar con la voluntad de las administraciones competentes en la materia o tener que analizar cómo afectará a las haciendas locales la puesta en marcha de esos servicios y a su capacidad económica para prestar adecuadamente esos servicios.

En cualquier caso, se han incorporado los objetivos y criterios para el refuerzo de los equipamientos públicos que respondan a las necesidades, lo que implicará que el proyecto definitivo deberá ordenar y establecer la forma para la obtención del suelo que fuera necesario.

32. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009714.

PROPUESTA

La aplicación del art. 80.5 de la ley 2/2006 de la ley 2/2006 (cumplimiento global de estándares) sin justificación supone un gravamen y un perjuicio y a la vez un beneficio para otras unidades del municipio. Se solicita que se rectifique el mínimo. Subsidiariamente de todas las alternativas, la 2 y las 3 son las menos antieconómicas. Se solicita la elección de alguna de ellas para este ámbito.

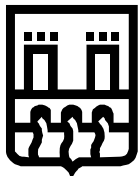
VALORACION OC y PD

Nos remitimos a las respuestas dadas a otras sugerencias similares en cuanto a que el estándar del 40% de reserva de terrenos calificados con destino a vivienda protegida establecido por el artículo 80.2 LSU tiene carácter mínimo, por lo que corresponde al planificador, de acuerdo con las necesidades de vivienda que existan en el municipio, determinar el porcentaje necesario para satisfacerlas. Ahora bien, esa decisión debe estar suficientemente justificada por motivos relacionados con la satisfacción de la demanda existente y con pleno respeto a los principios de cohesión social y territorial que han de impulsar las políticas públicas en materia de promoción de vivienda de protección pública.

33. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009716.

PROPUESTA

Propone peatonalizar el tramo de calle de Intxaurreondo que va desde Balbino Garitaonandia hasta la calle Laubideta.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

VALORACION

No se trata de una cuestión que atañe directamente al plan general de ordenación urbana y no requiere su aplicación una adaptación de determinaciones de ordenación urbanística aunque sí tiene que ver, entre otras, con las políticas de movilidad urbana sostenible. Por ello, se estudiará cuando corresponda revisar o adaptar cada uno de los planes municipales en los que incida la petición.

34. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009718.

PROPUESTA

Propone la ampliación de las futuras zonas de equipamientos deportivos. Prever ahora más terreno que luego se pueda desarrollar de manera más sosegada. La mejor zona les parece el barrio de Tabira (AI-25) y la alternativa 2 lo destina a viviendas. Se trata de una zona donde hay una antigua serrería abandonada hace años, así como algún pequeño taller y numerosas huertas.

VALORACION PD

Se estudiará en la elaboración del proyecto definitivo sobre la base del diagnóstico de necesidades en el ámbito deportivo y su impacto en la hacienda local, tanto en lo que respecta a la implantación como a los gastos por el futuro mantenimiento de las instalaciones.

35. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009720.

PROPUESTA

Le preocupa que se esté planteando una compatibilidad de grandes establecimientos comerciales en la zona industrial.

La viabilización del suelo industrial no debe depender de la posibilidad de implantar otro tipo de actividades económicas terciarias, evitando a futuro así problemas de movilidad.

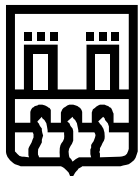
Propone reestudiar las AI-20, AI-21 y AI-22 por la cercanía con el uso residencial. También se opone a la propuesta de las AI-23 y AI-25 porque posibilita la implantación de grandes superficies comerciales.

También denuncia no haber tenido participación en el proceso al no estar en la relación de personas y asociaciones afectadas.

VALORACION OC y PD

Los criterios y objetivos generales marcarán las líneas estratégicas que servirán de base para la implantación de la actividad económica en el municipio, así como de los usos pormenorizados compatibles en cada zona del municipio y su intensidad.

De cara a la posible implantación de actividad comercial en sectores en suelo urbanizable, deberá tenerse en cuenta la limitación fijada en la Ley 10/2019, de 27 de junio, de



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, que prohíbe la implantación de grandes establecimientos comerciales fuera de la trama urbana residencial.

En el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la revisión del PGOU, se consideran a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que, de conformidad con la Ley 27/2006, de 18 de julio, que cumplan los siguientes requisitos:

i) Que tengan, entre los fines acreditados en sus estatutos la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular, y que tales fines puedan resultar afectados por la evaluación ambiental:

ii) Que lleven, al menos, dos años legalmente constituidas y vengán ejerciendo, de modo activo, las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos.

iii) Que según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan, programa o proyecto que deba someterse a evaluación ambiental.

La ley 21/2013 obliga a notificar personalmente el trámite de consultas únicamente a las asociaciones que cumplen esos requisitos, de ahí que su nombre no esté en el listado al que se alude. Ello no quiere decir que no se haya consultado o no se vaya a consultar en el futuro a su asociación sobre cuestiones que potencialmente puedan afectarle, pero ese listado obedece al procedimiento instrumental de evaluación ambiental que se está tramitando en el marco de la tramitación de la revisión del plan general.

36. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009747.

PROPUESTA

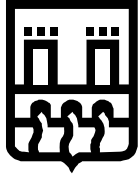
En esencia se repiten los argumentos para la adopción del contenido de la alternativa cero en lo referente al sector Eguzkitzagoiena.

El sector cuenta con ordenación pormenorizada, PAU y proyecto de reparcelación. Falta de tramitar el proyecto de urbanización, que se presentó el 22 de octubre de 2013 tras la subsanación de las deficiencias detectadas por el Ayuntamiento. El siguiente informe es de 20 de mayo de 2022, es decir, 8 años, 6 meses y 28 días después.

Solicita que no se aplique el mecanismo de cumplimiento conjunto de los estándares de reserva de vivienda protegida porque no es equitativo y menos en un sector en el que el desarrollo urbanístico o de ejecución del planeamiento se encuentra desarrollado. Considera que en este caso la redistribución nada tiene que ver con los objetivos de cohesión social, sino con el afán de captación de supuestas plusvalías para desviarlas a otras administraciones públicas o a subvencionar ciertas actividades sin respetar los principios de transparencia, concurrencia o igualdad de oportunidades. Las reservas con destino a vivienda protegida son uniformes para todos. La desviación de ese referente igualitario requerirá una justificación suficiente para no vulnerar el principio de proscripción del tratamiento desigual.

VALORACION OC y PD

Nos remitimos a la dada a Junta de Concertación de Eguzkitzagoiena, recordando en este punto que el ordenamiento jurídico permite que el cumplimiento no se realice individualmente



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Tekniko
Oficina Técnica



HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

en cada ámbito pero el planificador deberá explicitar o justificar las razones que hacen conveniente o necesario reservar más o menos edificabilidad de la legalmente exigida en cada ámbito, en aras a evitar cualquier conducta arbitraria de la administración.

37. [REDACTED] el 30 de septiembre y Registro de entrada 2022009755.

PROPUESTA

Solicita una solución para su caserío ubicado en Eguzkitza 10 y que carece en la actualidad de servicio de abastecimiento de agua potable.

VALORACION PD

Se trata de un suelo clasificado como no urbanizable por lo que no dispone de los servicios urbanísticos mínimos de suministro de agua, energía eléctrica y red de aguas, en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística. Será el documento definitivo el competente para determinar las infraestructuras necesarias para prestar los servicios urbanísticos con dimensiones, caudal y capacidad suficiente, tanto en red primaria como secundaria, para dar servicio a los edificios existentes y a los proyectados.

Durango, 10 de febrero de 2023.

Ivan Espinosa Pérez

Igor Zorrakin Pérez

Asesor Jurídico de urbanismo

Arquitecto jefe de la oficina técnica
municipal