Memoria justificativa

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria nº 4/2025, celebrada el día 10 de abril de 2025, aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santurtzi y publicado en el B.O.B. 04/06/2025. La entrada en vigor de este documento se produjo el 25/06/2025.

El Barrio de Villar queda desligado del tejido urbano del municipio, y se ha ido desarrollando de forma no planificada entre principios del siglo XX y finales de los años 1980 sobre el camino del Villar. Atendiendo a su disposición y grado de concentración edificatoria, se observan dos subzonas diferenciadas. Por una parte, el Villar Alto situado en las inmediaciones de la residencia Santurtzi junto a los caminos de Pajares y el acceso al Serantes, y por otra parte, el resto del núcleo situado al Sur en las inmediaciones del arroyo Balleni.

Las edificaciones que se ubican en el mismo son de tipología de baja densidad, mayoritariamente unifamiliares, aunque existen varios edificios de vivienda colectiva de PB+2. Se trata de edificios en su mayor parte de baja calidad arquitectónica y deficiente estado de conservación. Dichas viviendas conviven con otras edificaciones auxiliares de tipo rural, tales como almacenes agrícolas, establos, etc. que se ubican en sus alrededores.

Las infraestructuras sobre las que se apoyan dichas viviendas, tanto a nivel de red viaria como de instalaciones urbanas -alumbrado, electricidad, saneamiento etc.- resultan totalmente insuficientes, careciendo la vialidad de las dimensiones y características propias para este tipo asentamientos. Es por ello que, atendiendo a las características específicas propias de este barrio, y los objetivos urbanísticos que se pretenden obtener, se propone una ordenación específica para este ámbito.

Así, uno de los objetivos principales del planeamiento urbanístico para este barrio es el de dotarle de las infraestructuras y servicios adecuados, garantizándoles mínimamente de una accesibilidad universal, así como de las infraestructuras, servicios y dotaciones que resulten precisas para atender a la población de este. Por otra parte, se plantea mantener el carácter propio de este barrio, manteniendo una tipología edificatoria acorde a su situación urbana.

Para lograr estos objetivos se plantea en primer lugar, mejorar las conexiones del barrio con el resto del municipio a partir de las Calles Lauaxeta y Pajares respectivamente. A partir de las mismas se propone ampliar y mejorar el viario existente, dotándole de las condiciones necesarias, en cuanto a secciones de calzada, aceras, pendientes etc.… para resolver adecuadamente la accesibilidad al barrio. Bajo dicho viario se dispondrían de las instalaciones e infraestructuras, con el dimensionamiento adecuado para atender no solo la demanda actual sino la futura prevista.

A tal fin, el nuevo PGOU establece la actuación de ejecución de dotación pública nº6 en el Barrio del Villar (A.E.D.P-6). Esta actuación comprende la mejora de la urbanización y la disposición de suelos dotacionales en el suelo urbano de los núcleos de El Villar Alto y El Villar Bajo. Incluye la

obtención de aquellos suelos que no sean de cesión de las Actuaciones Aisladas del Villar y la urbanización de todo el
conjunto.

A tal efecto el proyecto de urbanización deberá definir, para cada una de las actuaciones aisladas, los puntos de conexión/arquetas de todos los servicios susceptibles de ser individualizados a pie de parcela, según el parcelario del PGOU aprobado que se adjunta como ANEXO 1.

Se incorporará además un plano con las superficies afectadas por el proyecto que sean necesarias obtener para la ejecución de las obras. Tanto las ocupaciones provisionales como las definitivas, diferenciándose ambas. Se diseñará la vialidad minimizando las afecciones a terrenos privados.

El objeto y contenido del contrato resultan idóneos para definir las necesidades detectadas al contemplar la elaboración del proyecto de urbanización que es la figura necesaria para el desarrollo de la A.E.D.P.-6 Villar en el sentido comentado en este apartado, necesario para posteriormente abordar la ejecución de las obras desde el Área de Obras y Servicios.