PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDEA BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

SEPTIEMBRE de 2012

INDICE GENERAL

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:

I. INFORMACION.

O. ORDENACION.

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

INDICE

1. INFORMACION

1.1- Antecedentes.

1.2- Carácter, objeto y finalidad del Plan Especial de Ordenación Urbana.

1.3- Iniciativa de formulación del Plan Especial.

1.4- Justificación de la necesidad y oportunidad del Plan Especial y su tramitación.

1.5- Marco general de elaboración del Plan Especial.

1.6- Ambito del Plan Especial.

1.7- Contenido material y formal del Plan Especial.

2. ANALISIS DEL ENTORNO

2.1- Características naturales del territorio.

2.2- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

2.3- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

2.4- Aspectos hidrogeológicos e hidráulicos. Inundabilidad.

3. PROPUESTA DE ORDENACION

3.1- Criterios y objetivos generales del P.E.O.U.

3.2- Ordenación propuesta. Descripción y justificación.

3.3- Ordenación pormenorizada.

Anexo nº 1: Justificación sobre el cumplimiento de la normativa para la suspensión de barreras arquitectónicas.

1. INFORMACION

1.1- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta (P.G.O.U.I.) se aprobó definitivamente el 30 de marzo de 2010 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Entre los distintos ámbitos que delimita el reseñado documento de ordenación integral, se encuentra el Ambito Urbanístico 2 EKIALDEA, que alberga, entre otros, el nucleo edificatorio de más antigüedad del municipio de Ikaztegieta, situado al este de la carretera GI-2131 (antigua N-I) y las vías del ferrocarril que atraviesan el pueblo, así como su prolongación hacia el sur, hasta el límite con los actuales usos industriales.

El Ambito Urbanístico 2 EKIALDEA está clasificado como SUELO URBANO, y su uso característico es el de *Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2).*

El P.G.O.U.I. distingue en el citado Ambito dos áreas, que se corresponden con el *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* y el *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-*, objeto de ordenación del presente Plan Especial.

El Area 2-1 se categoriza como suelo urbano consolidado y alberga los usos residenciales primitivos del municipio, así como usos dotacionales de equipamiento asistencial y administrativo, como el actual Ayuntamiento. El Area 2-1 se consolida en su estado actual, sin perjuicio de los reajustes asociados a los criterios que se indican en la norma particular del P.G.O.U.I.

El Area 2-2 se categoriza como suelo urbano no consolidado y acogerá la mayor parte del programa residencial previsto por el Plan General para su periodo de vigencia.

La norma particular del Area 2-2 remite a un plan especial de ordenación urbana la determinación de la ordenación pormenorizada para el desarrollo del área.

Los criterios y objetivos generales establecidos por el P.G.O.U.I. para el Area 2-2 son los siguientes:

1. El cambio de la calificación de parte de los terrenos incluidos en este nuevo área, que pasa de industrial a residencial.

2. La construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3. Recuperar y reurbanizar el área con destino al uso de dotación y equipamiento público deportivo, además del resto de dotaciones de carácter local, y conexión del vial paralelo a la GI-2131 mediante una rotonda en el área del polideportivo.

Con fecha de 2 de mayo de 2011 se aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del área 2-2. ámbito de ordenación remitida –OR Ekialdea berria- del Plan General de Ikaztegieta. El anuncio de dicha aprobación se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 9 de mayo de 2011, nº 86.

En el periodo de información pública se han presentado varias alegaciones y se emitieron informes por parte de la Administración Pública. Una vez modificado el documento, se aprobó provisionalmente el Plan Especial, en pleno ordinario celebrado con fecha de 19 de octubre de 2011, y se remitió el expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa para que lo aprobase definitivamente. El órgano foral requiere mediante informe una serie de modificaciones al documento previa a su aprobación definitiva. Concretamente, en informe emitido el 11 de abril de 2012 por los servicios técnicos del Servicio de Planificación Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se requiere, ajustar la edificabilidad sobre rasante, mantener la propuesta inicial donde el añadido del edificio Gure Pakea estaba calificado como fuera de ordenación, aumentar el número de árboles y la dotación de plazas de aparcamiento ubicadas en vía pública y adoptar las condiciones particulares de los espacios con servidumbre de uso público y propiedad privada establecidas en el PGOU de Ikaztegieta.

En el presente documento se han introducido las modificaciones que vienen a responder a lo señalado por los servicios técnicos del Servicio de Planificación Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, lo que supone la desestimación de la alegación presentada por José Ramón Apalategi Lasa, en la que solicita que no sea declarado fuera de ordenación el añadido que el edificio Gure Pakea presenta en su fachada noroeste, y cuya consolidación, tal como señala el citado informe, no es factible.

Entendiendo que el presente documento modifica sustancialmente ciertos aspectos de la ordenación recogida en el documento de aprobación inicial del anterior Plan Especial, se propone volver a someterlo al periodo de información pública establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Por otra parte, durante la tramitación del presente documento ha entrado en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos. Este decreto deroga varios artículos del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes al que este Plan Espedial hacía referencia en su documento tramitado hasta el presente. No obstante el presente documento cumple con los estándares previstos en el citado Decreto 123/2012.

1.2- CARACTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), el plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación.

El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Elaborado en ese contexto, y cumpliendo el mandato legal, el objeto de este proyecto es doble.

Por un lado, fijar las bases para el desarrollo urbanístico del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* del P.G.O.U.I., con el alcance y/o grado de precisión propio del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana.

Por otro lado, modificar la ordenación pormenorizada de parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-*, con el objetivo de mejorar la integración urbana del ámbito ordenado en la trama urbana consolidada del municipio.

En concreto, se propone la modificación de la categorización del edificio conocido como *Toki-Alai* y su entorno más inmediato, de *consolidado* a *no consolidado*, debido a que la urbanización de dicho entorno precisa de una renovación o mejora que se va a realizar mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación urbana que propone este documento, consistente en la conversión de la zona en la que se ubica el citado edificio y su entorno en una dotación publica. Dicha modificación de la categorización se realiza, por tanto, en base a los criterios establecidos por el artículo 11.3.b)-1.b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que dice así:

> *3.– Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías:*
>
> *b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:*
>
> *1.– Carecer de urbanización consolidada por:*
>
> *b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.*

Además, se prevé la declaración como fuera de ordenación del propio edificio Toki-Alai, lo cual dará lugar al realojo de los usos residenciales y comerciales actualmente existentes en el mismo, con cargo a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito.

1.3- INICIATIVA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta a iniciativa del AYUNTAMIENTO DE IKAZTEGIETA, que tiene la naturaleza propia de una administración pública de carácter local.

Dicha iniciativa se adecúa a los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 97 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la medida en que la referida administración reúne

las condiciones establecidas en el mismo para proceder a la formulación de dicho plan especial.

1.4- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL Y SU TRAMITACION.

De conformidad con lo expuesto en los anteriores epígrafes 1 y 2, la formulación de este Plan Especial resulta necesaria tanto con el fin de cumplimentar el mandato establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico y en la legislación vigentes, como con el de determinar los criterios de ejecución urbanística propios del mismo.

Complementariamente, su formulación en este momento tiene como fin cumplir los criterios de desarrollo urbanístico del ámbito afectado, fijados en el citado planeamiento, con el objetivo, a su vez, de dar respuesta a la demanda de suelo residencial que se ha detectado en Ikaztegieta.

De acuerdo con ello, se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Ikaztegieta y que deberá tramitarse según las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo al respecto, que en su artículo 97 dice así:

Artículo 97.– Tramitación y aprobación de planes especiales.

1.– Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto paralos planes parciales.

Y en su artículo 95:

1.– La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2.– El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

3.– A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4.– El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5.– En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva.

1.5- MARCO GENERAL DE ELABORACION DEL PLAN ESPECIAL.

1.5.1- Marco legal de referencia.

Este Plan Especial se elabora en el marco legal conformado por, básicamente y entre otras, las disposiciones legales siguientes:

- Disposiciones vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

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

- Decreto 105/2008 de medidas urgentes, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006.

- Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

  - Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de noviembre de 2008.

- Disposición aprobada por la administración del Estado:

- Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).

Así mismo, también ha de ser objeto de la debida consideración el régimen urbanístico vigente al que se hace referencia en el siguiente apartado, en la medida en que también configura y/o condiciona el marco general de referencia de este Plan Especial.

Elaborado en ese marco legal, el contenido y las propuestas de este Plan Especial se adecuan a los criterios establecidos en la Ley 2/2006, entre otras.

1.5.2- Régimen urbanístico vigente en el Ambito Urbanístico 2 EKIALDEA.

1) Disposiciones Generales.

SUPERFICIE: 40.645 m².

CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano Consolidado, con las excepciones del ámbito de ordenación remitida 2-2 –OR EKIALDE BERRIA–que se categoriza como suelo urbano no consolidado.

CALIFICACIÓN GLOBAL:

- Residencial.

- Dotacional y Equipamiento Administrativo, cultural en el área 2-1. (actual ayuntamiento).

- Sistema General Equipamiento Asistencial (Loperdi berri en área 2-1).

- Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones a su paso por el ámbito.

USO CARACTERÍSTICO.

- Viv. colectiva (Uso 5 Tipo 2) no sujeta a régimen de protección pública en el área 2-1

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA: La existente con la excepción de las previsiones para los suelos urbanos categorizados como no consolidados.(OR – EKIALDE-BERRIA).

1. El ámbito 2 –Ekialdea– se corresponde con terrenos situados a lo largo de la GI-2131 al paso por el núcleo de Ikaztegieta. Incluye los terrenos que constituían el área Urbanística 2 de las anteriores Normas Subsidiarias junto con parte del terrenos de Epac, empresa cerrada del área A.U.5 Epac-Hertell de las anteriores Normas Subsidiarias como área de reconversión de industrial a residencial y parte del terreno incluido en la A.U.4 Polideportivo.

2. Predomina en el ámbito el uso residencial tanto de tipología de unifamiliar aislada, unifamiliar adosada o bifamiliar, como de vivienda colectiva, pero en este último caso con edificios que no sobrepasan en general, el número de cuatro o cinco plantas.. Junto al uso residencial es de destacar en la zona la presencia de equipamientos de relevancia que cierran los dos extremos norte y sur de la zona. Junto con el sistema general viario que transcurre a lo largo de todo el ámbito.

3. Los objetivos urbanísticos fundamentales para el ámbito son los de mantenimiento de su fisonomía residencial, la reconversión del área de la empresa Epac con la recalificación de industrial a residencial, la consolidación de los equipamientos existentes y la promoción de vivienda protegida.

2) Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-.

A) Ámbito y objetivos.

El área 2-1 (OD EKIALDE ZAHARRA) tiene una superficie aproximada de 20.620 m² que formaba parte del área urbanística 2 de las anteriores NNSS. Topográficamente se trata de suelo correspondiente a la zona que discurre paralela a la GI-2131 al paso por Ikaztegieta, con una leve pendiente situada entre las cotas + 110,00 en la parte mas baja y +115,50 en la parte mas alta junto al puente sobre las vías del tren del área.

Como objetivo y criterio urbanitico general para esta área se propone la consolidación de su ordenación, usos, edificabilidad existente. No se prevén aumentos de edifabilidad urbanística existente, a excepción de la posibilidad de disposición de sótanos y/o semisótanos para los usos de local de garaje o aparcamiento, trastero o instalaciones de generales o comunes del edificio (uso 9) vinculados al uso principal de la parcela.

B). Determinaciones particulares par las parcelas de uso residencial.

1. El área alberga actualmente un total aproximado de 85 viviendas incluidas las 8 en ejecución en la denominada unidad de ejecución autónoma constituida por los edificios de Muñondo berri y Muñondo zahar, en desarrollo de las previsiones de las anteriores NN.SS. El perfil de la edificación en ejecución: una planta de semisótano, tres plantas altas. La tipología de la cubierta será inclinada, siempre que cumpla las ordenanzas de edificación del título 7 del tomo 01.

2 En cuanto al resto de los edificios destinados al uso principal de vivienda, la mayoría de ellos fueron construidos con arreglo a las previsiones de las anteriores NN.SS. y se prohíbe en las mismas la posibilidad de subdivisión y aumento del número de viviendas. En las edificaciones construidas con anterioridad se permite la posibilidad de admitir pequeñas ocupación suelo de uso publico para instalaciones comunes del edificio (ascensores, etc.), destinadas a mejora la accesibilidad de los mismos que no se consideraran aumentos de edificabilidad urbanística ponderada.

En principio no se admite en esta área el uso de nuevas viviendas en planta baja, solo podrán admitirse los cambios de uso en planta bajas para albergar viviendas si asi se establece mediante ordenanza municipal especifica de desarrollo del PGOUI.

C) Determinaciones para las parcelas de equipamiento.

1.- La parcela y edificaciones de equipamientos existente se consolidan como equipamientos destinados al uso actual, si bien también podrán destinarse a otros usos de dotación de equipamiento previstos en el titilo 6 (Normativa de usos) que sean compatibles con el uso característico de la zona y la titularidad de los edificios. Se incluye dentro de los equipamientos el edificio del actual ayuntamiento.

2.- La Parcela de equipamiento de titularidad publica. Se incluye en este apartado el actual edificio del ayuntamiento. San Lorenzo 7, destinada en la actualidad a uso administrativo y actividades socio-culturales.

3.- Parcelas Privadas de equipamiento de otros usos. Se incluye aquí el la parcela y el edificio de Loperdi-berri, destinada principalmente a uso asistencia.

3) Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-.

El régimen urbanístico vigente en el área es el establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta (P.G.O.U.I.), que se aprobó definitivamente el 30 de marzo de 2010 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Algunas de las previsiones más relevantes que configuran dicho régimen urbanístico estructural son las siguientes:

A. Superficie del área.

La superficie total del área es de 20.025 m^2.

B. Zonificación global.

La mayor parte del área (13.540 m^2) se califica globalmente con el uso de *vivienda colectiva* (Uso 5 Tipo 2 del P.G.O.U.I.). El resto (6.485 m^2) se destina a la red de dotaciones de sistemas generales.

La zonificación global es la reflejada en el plano *I.03- Información general. Planeamiento vigente* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

Los usos globales y su superficie, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

CALIFICACION GLOBAL	**SISTEMATIZACION DE USOS P.G.O.U.I.**		**SUPERFICIE**
	USO	**TIPO**	**m^2(s)**
Red viaria (S.G.)	1	1	2.090
Uso deportivo (S.G.)	4	3	4.285
Vivienda colectiva	5	2	13.650
Total			**20.025**

C. Plazos para la elaboración del planeamiento pormenorizado y la programación del suelo.

12 meses para la formulación del plan especial, 14 meses para la aprobación inicial, y 18 meses para la aprobación definitiva, contados desde la entrada en vigor del PGOUI. El programa de actuación urbanizadora se tramitará conjuntamente con el plan especial.

D. Coeficientes de ponderación de usos. Serán fijados por el plan especial de desarrollo.

E. Edificabilidad urbanística máxima.

a) Parcelas de uso residencial:

- Edificabilidad sobre rasante: 9.500 m^2 (incluidos portales, elementos comunes y superficies computables bajo cubierta) que podrán destinarse en su totalidad al uso de vivienda colectiva (uso 5 tipo 2) con un número aproximado de 76 viviendas independientes. Otros usos compatibles con el de vivienda colectiva, no podrán ser superiores al 10% de la superficie total construida.

- Edificabilidad bajo rasante o en plantas inferiores semienterradas: 3.850 m^2 por planta. Se habilitará un máximo de dos plantas de sótano por parcela que se destinará en su totalidad a los usos de local de garaje y aparcamiento, y trasteros (uso 8 tipos 1 y 3). El plan especial deberá garantizar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 1.

b) Parcelas para otros usos lucrativos: No se contemplan.

F. Estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

El 50% de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a algún régimen de protección pública, de conformidad con lo siguiente:

- Como mínimo el 50% de la edificabilidad urbanística se destinará a viviendas de protección publica.

G. Principales dotaciones públicas y equipamientos.

- Superficie mínima para la red local de espacios libres públicos:

Se incluirá dentro del ámbito o ámbitos de ejecución del area, el espacio deportivo de sistema general, que contará con una superficie mínima de cesión obligatoria y gratuita para la red de espacios deportivos del sistema general (Polideportivo) de 4.285 m².

- Se deberá plantar o conservar un árbol por cada nueva vivienda.

- Dotaciones para el sistema local de espacios libres, según legislación.

H. Directrices de Ordenación, Urbanización y Edificación.

a) Al redactar el plan especial se deberá estudiar el impacto sonoro del tráfico de la carretera GI-2131, la autovía N-I y el ámbito industrial 5. Hertell sobre el área, para procurar ofrecer la alternativa de ordenación más favorable desde el punto de vista acústico y proponer las medidas correctoras pertinentes.

b) Se ordenará un espacio libre representativo en la parte de menor cota del ámbito.

c) La edificación se adaptará a la topografía del área para minimizar en lo posible la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico. Los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones propuestas para el área serán pormenorizadas por el plan especial de desarrollo. Se proponen los siguientes perfiles máximos para la futura edificación: 2 plantas inferiores parcialmente bajo rasante (máximo) + 4 plantas altas y bajo cubierta.

d) Todos los suelos no ocupados por la edificación en altura o por los sótanos bajo rasante de las futuras edificaciones, exceptuando las parcelas privadas de las viviendas en planta baja, tendrán la calificación de suelos de uso público para su destino al uso de espacios libres o comunicaciones. El suelo libre no edificado en altura de las parcelas privadas tendrá servidumbre de uso público en superficie con el mismo destino que los suelos de uso público.

e) Se declara fuera de ordenación el edificio industrial de Epac y edificación anexas.

f) El Plan Especial que desarrolle este subámbito, mantendrá los retiros que establecen los LIC fluviales de 50 metros de retiro para edificación.

g) Este ámbito es parcialmente inundable en el extremo sur, en el límite con el ámbito Hertell y puede verse afectado por la avenida de 500 años. El Plan Especial que desarrolle este subámbito deberá destinar las zonas inundables a Espacios Libres, prohibiendo en dichas zonas los usos edificatorios como cualquier otro uso que implique un incremento significativo de la exposición y vulnerabilidad frente a inundaciones o una disminución de la capacidad amortiguadora de las avenidas por parte de las llanuras aluviales.

Para el desarrollo del ámbito, se deberá observar lo dispuesto del articulo 9 del Reglamento del dominio Publico Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (R.D. 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008 de 11 de enero).

h) Toda la superficie de este subámbito coincidente con el LIC, se destinará a espacios libres, promoviendo actuaciones de restaruación y potenciación del bosque de ribera, evitando su ajardinamiento y pavimentación. Se establece una banda de protección de 26 metros para la edificación y de 22 metros para la urbanización desde el cauce del rio Oria.

i) En la zona de ribera y márgenes del río Oria, se ejecutarán tareas de restauración y potenciación del bosque de ribera. Condiciones de Biodiversidad: Se establecerá un banda arbustiva/arbolada densa que evite el acceso y la afección al río y su vegetación de ribera, así mismo se tendrá especial cuidado en la ejecución de obras, debiendo ejecutarse fuera de la época de reproducción de la especie (entre el 15 de marzo y el 31 de julio).

j) El proyecto de derribo de la empresa Epac S.A. contemplará las prescripciones establecidas en la Guía metodológica para la realización de proyectos de derribo selectivo de IHOBE, de modo que se aprovechen al máximo los materiales que constituyen los residuos de demolición, minimizando así los destinados a vertedero. Así mismo, será de aplicación el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

I. Cargas de urbanización a cargo de los propietarios del área.

a) Todas las genéricas impuestas por la legislación urbanística relativas a dotar al área de vialidad, saneamiento, infraestructuras de servicios, ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, indemnizaciones, etc.

b) Expresamente, la construcción de la nueva rotonda en el área.

c) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarios para la conexión adecuada de las redes del área con las generales, y para mantener la funcionalidad de éstas últimas.

d) El proyecto incluirá un bidegorri de conexión dentro del área, tal y como se señala en las hojas graficas del área.

e) En cuanto no se pongan en marcha el colector de aguas fecales previamente mencionado que conducirá las aguas a la depuradora de Aduna, los nuevos desarrollos que contempla el Plan deberán estar supeditados a la obtención de la correspondiente autorización de vertidos de Organismo de cuenca que deberá solicitarse en la oficina de Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Aguas-Ura, al objeto de dar cumplimiento a las condiciones impuestas por los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Publico Hidráulico.

1.6- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana es el conformado por la totalidad del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* y parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

Su superficie total es de 20.935 m^2, resultado de la suma de la superficie total del *Area 2.2* (20.025 m^2) y de parte del *Area 2.1* (910 m^2), correspondiente al edificio *Toki-Alai* y su entorno más inmediato.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano *I.02- Topográfico. Delimitación del Ambito de ordenación. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

A esos efectos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ese conjunto territorial conformará un único *Ambito de actuación integrada*.

Complementariamente, la configuración de este ámbito de actuación integrada de conformidad con los criterios expuestos, ha de ser considerada sin perjuicio de las particularidades asociadas al carácter computable o no de los terrenos aportados al proyecto reparcelatorio a formular en la unidad de ejecución, a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada.

1.7- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PLAN ESPECIAL.

El contenido de este Plan Especial de Ordenación Urbana se adecúa a lo establecido por la legislación vigente en la materia (artículos 68 y 69 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos propios del mismo.

Con ese fin, modifica las determinaciones que definen la ordenación urbanística pormenorizada previstas por el planeamiento general para parte del *Area 2.1*, y establece las correspondientes al *Area 2.2*, que según el artículo 56 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo son, al menos, las siguientes:

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por la citada ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

d) La determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plang general.

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

Dichas determinaciones se hallan contenidas en los siguientes documentos:

- Documento Nº 1. Memoria.
- Documento Nº 2. Estudio de directrices de organización y gestión.
- Documento Nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- Documento Nº 4. Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Documento Nº 5. Planos.

El *Documento Nº 1. Memoria* (que se corresponde con el que tenemos entre manos), recogerá toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describirá el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

En el *Documento Nº 2. Estudio de directrices de organización y gestión* se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada previstas en el presente Plan Especial, sin perjuicio de las determinaciones que a tal efecto pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El *Documento Nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general* constituye el documento en el que se fijan normativamente, junto con los planos de ordenación, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del Plan Especial, en los aspectos de aprovechamiento, gestión, ejecución, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

El *Documento Nº 4. Estudio de viabilidad económico-financiera* contiene el análisis de la viabilidad económica del desarrollo previsto y de la ejecución del mismo, incluida la valoración económica de las cargas de urbanización resultantes.

Por último, en el *Documento Nº 5. Planos* se reflejan las previsiones gráficas, tanto de información como de propuesta, propias de un proyecto como éste, complementarias de las incluidas en los documentos anteriores.

2. ANALISIS DEL ENTORNO

2.1- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.1- Delimitación del ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta (P.G.O.U.I.) delimita el Ambito Urbanístico 2 EKIALDEA, con una superficie total de 40.645 m^2, y que alberga, entre otros, el nucleo edificatorio de más antigüedad del municipio de Ikaztegieta, situado al este de la carretera GI-2131 (antigua N-I) y las vías del ferrocarril que atraviesan el pueblo, así como su prolongación hacia el sur, hasta el límite con los actuales usos industriales.

El P.G.O.U.I. distingue en el citado Ambito dos áreas, que se corresponden con el *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* y el *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-*.

El ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana es el conformado por la totalidad del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* y parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-*.

Su superficie total es de 20.935 m^2, resultado de la suma de la superficie total del *Area 2.2* (20.025 m^2) y de parte del *Area 2.1* (910 m^2), correspondiente al edificio *Toki-Alai* y su entorno más inmediato.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano *I.02- Topográfico. Delimitación del Ambito de ordenación. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

Por lo tanto, el ámbito de ordenación queda delimitado por suelo urbano industrial ocupado por la empresa Hertell al sur, suelo no urbanizable al este, la trama urbana consolidada del municipio al norte, y el trazado de la carretera GI-2131 (Sistema General viario) al oeste, si bien el ámbito atraviesa la carretera y llega hasta el borde del río Oria para albergar el Sistema General deportivo.

2.1.2- Topografía.

El ámbito presenta una topografía abrupta en su mayor parte, coincidiendo con la ladera de *Muño*, si bien se suaviza notablemente en su extremo sur, alcanzando una gran planeidad al borde del río Oria (Sistema General deportivo) y en los terrenos actualmente ocupados por la empresa EPAC S.A. (actualmente sin actividad).

El desnivel máximo del ámbito es de 25 metros, desde la cota 105 al borde del río hasta la cota 130 en su límite con el suelo no urbanizable.

2.1.3- Elementos naturales.

El ámbito se extiende sobre una ladera típica de la orografía vasca, de orientación oeste, que desciende hasta el cauce del río Oria, incluyendo la llanura aluvial formada por el meandro del mismo.

La ladera en su estado natural está cubierta por prados y arbustos, si bien podemos encontrar un pinar de escasa extensión en su parte más alta.

Además, hallamos una formación lineal de olmos a ambos lados del Sistema General viario, así como al borde del río, junto con la característica vegetación de ribera.

2.2- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En el ámbito de ordenación existen varias edificaciones de uso diverso que el Plan General declara fuera de ordenación, así como otros que lo serán mediante el presente Plan Especial.

En concreto, el *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* alberga el edificio de uso industrial de la empresa EPAC S.A., actualmente en desuso, y que Plan General declara expresamente fuera de ordenación, junto con las edificaciones anexas al mismo.

Por otro lado, en el *Area 2.2* existen usos agropecuarios no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas.

Además, la urbanización del desarrollo previsto afectará parcialmente al edificio conocido como *Gure pakea*, y más concretamente al añadido que el edificio principal presenta en su fachada noroeste.

Este Plan Especial declara dichos usos y edificaciones fuera de ordenación, por ser incompatibles con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Por su parte, en la parte del *Area 2.1* incluida en el ámbito, existe un edificio de uso residencial y terciario, conocido como *Toki-Alai*, que se declara fuera de ordenación por este Plan Especial, junto con las edificaciones anexas al mismo en base a los criterios establecidos por el artículo 11.3.b)-1.b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Los edificios fuera de ordenación, según la acepción del artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, son los reflejados en el plano *O.03- Delimitación de la Actuación integrada. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

Con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, el ámbito cuenta con acceso a las principales redes viarias, de abastecimiento y de saneamiento, y más concretamente:

a) Red viaria y peatonal: la carretera GI-2131 (antigua N-I) delimita y atraviesa el ámbito y cuenta con una pequeña rotonda cuya función actualmente es la de regular el acceso del tráfico rodado al nucleo urbano.

El viario peatonal anexo a la citada carretera garantiza la conexión del ámbito con el resto del municipio.

Además, existe un vial paralelo a la carretera GI-2131 de carácter local, cuya conexión con el viario interno del ámbito debe ser objeto de especial atención.

Por otro lado, la carretera N-I discurre próxima al extremo sur del ámbito y el Plan General establece al respecto que al redactar el presente plan especial se deberá estudiar el impacto sonoro del tráfico sobre el ámbito, para procurar ofrecer la alternativa de

ordenación más favorable desde el punto de vista acústico y proponer las medidas correctoras pertinentes.

b) Red de abastecimiento de agua: la red discurre paralela a la carretera GI-2131, actualmente tiene carácter comarcal y está abastecida por el pantano de Ibiur ubicado en el propio municipio. Dicha red garantiza el abastecimiento para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

En cualquier caso, un depósito municipal ubicado precisamente sobre el ámbito, abastece también a la red de suministro de agua del nucleo urbano.

c) Red de saneamiento: la red de ámbito comarcal discurre paralela al río Oria hasta la depuradora de Aduna. La red atraviesa el ámbito por la margen derecha del río, para recoger a continuación las aguas usadas del nucleo urbano. Dicha red garantiza el saneamiento para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

d) Suministro de energía eléctrica: un centro de transformación ubicado en el nucleo urbano abastece a los actuales usos residenciales mediante una red soterrada. El Plan General propone la ampliación de dicha red soterrada para abastecer a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Por otro lado, los usos industriales del municipio, ubicados al sur del ámbito, cuentan con cuatro centros de transformación para satisfacer las necesidades propias de su actividad.

Habrá de estudiarse la capacidad máxima de suministro del centro de transformación ubicado en el nucleo urbano y la eventual previsión de un nuevo centro de transformación en el propio ámbito, con cargo a la urbanización del mismo, o la posible compatibilidad de suministro desde los centros de transformación que abastecen a los usos industriales.

e) Red de telecomunicaciones: la red de telefonía de la compañía *Telefónica* atraviesa el ámbito mediante una linea soterrada y una segunda linea aerea, paralelas ambas a la carretera GI-2131.

Por otro lado, la empresa *Euskaltel* va a proceder al despliegue de su red de fibra óptica, a partir de la acometida a la red general realizada por el propio Ayuntamiento, hasta completar el suministro a la totalidad del nucleo urbano.

Ambas redes garantizan el acceso a las redes de telecomunicaciones de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

f) Red de suministro de gas: la compañía *Repsol* cuenta con un depósito de gas propano ubicado en el nucleo urbano que abastece a los actuales usos residenciales mediante una red soterrada. El Plan General propone la ampliación de dicha red soterrada para abastecer a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Las redes de infraestructuras existentes son las reflejadas en el plano *I.05- Infraestructuras urbanas existentes* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

La información básica sobre el estado actual de las redes de infraestructuras urbanas ha sido facilitada por los servicios técnicos municipales y deberán ser objeto de mayor precisión en el correspondiente programa de actuación urbanizadora, así como en el proyecto de urbanización.

2.3- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Todos los datos de relación de parcelas afectadas, así como de los titulares de las mismas, que se exponen a continuación han sido obtenidos de fuentes municipales y/o facilitados por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

Ahora bien, aquella relación no es sino una aproximación a las distintas cuestiones afectadas por los mismos, y deberán ser objeto del correspondiente desarrollo y precisión en el proyecto de reparcelación a promover en el ámbito.

Sin perjuicio de las previsiones definitivas que en la materia resulten del mismo, y de los reajustes que pudieran derivarse, según medición reciente, dicha relación es la expuesta tanto en el plano *I.03- Parcelario actual* incluido en el documento *5. Planos* de este Plan Especial, como en el siguiente cuadro:

RELACION DE PARCELAS AFECTADAS, DE SUS TITULARES Y SU SUPERFICIE (según catastro)			
PARCELA	**REF. CATASTRO**	**PROPIETARIO**	**SUPERFICIE -m^2(s)-**
1	7171013	Ikaztegietako Udala	4.420
2	7171047	Sorohaundi Promozioak, S.L.	4.780
3	7171058	EREDU S.COOP.	22
4	7171059	Jose Antonio Iturbe Balda	4.692
5	7171060	Luis Zubiri Murua	512
6	7171061	Miguel Arabaolaza	2.000
7	7171062	ATZEGI	119
8	7171063	Miguel Arabaolaza	16
9	7171072	Luis Zubiri Murua Jose Ramon Zubiri Murua Maria Pilar Zubiri Murua Ana Mari Zubiri Murua	370
10	7171077	Ikaztegietako Udala	213
11	7171079	Jose Ramon Apalategi Lasa	57
12	7171085	Ana Mari Zubiri Murua	62
13	7171086	Ana Mari Zubiri Murua	62
14	-	Ikaztegietako Udala	898
15	-	Gipuzkoako Foru Aldundia	2.712
TOTAL			**20.935**

A este respecto, cabe señalar que las parcelas propiedad del Ayuntamiento de Ikaztegieta se han diferenciado entre aquella que es patrimonial por un lado (7171013), y la que corresponde a parcelas de domino y uso publico por otro.

2.4- ASPECTOS HIDROGEOLÓGICOS E HIDRAULICOS. INUNDABILIDAD.

Como ya se ha mencionado en el epígrafe 1.5.2-H, el Plan General de Ordenación Urbana establece ciertas determinaciones estructurantes sobre esta materia, que son asumidas íntegramente por el presente Plan Especial:

- El Plan Especial que desarrolle este subámbito, mantendrá los retiros que establecen los LIC fluviales de 50 metros de retiro para edificación.

- Este ámbito es parcialmente inundable en el extremo sur, en el límite con el ámbito Hertell y puede verse afectado por la avenida de 500 años. El Plan Especial que desarrolle este subámbito deberá destinar las zonas inundables a Espacios Libres, prohibiendo en dichas zonas los usos edificatorios como cualquier otro uso que implique un incremento significativo de la exposición y vulnerabilidad frente a inundaciones o una disminución de la capacidad amortiguadora de las avenidas por parte de las llanuras aluviales.

Para el desarrollo del ámbito, se deberá observar lo dispuesto del articulo 9 del Reglamento del dominio Publico Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (R.D. 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008 de 11 de enero).

- Toda la superficie de este subámbito coincidente con el LIC, se destinará a espacios libres, promoviendo actuaciones de restaruación y potenciación del bosque de ribera, evitando su ajardinamiento y pavimentación. Se establece una banda de protección de 26 metros para la edificación y de 22 metros para la urbanización desde el cauce del rio Oria.

- En la zona de ribera y márgenes del río Oria, se ejecutarán tareas de restauración y potenciación del bosque de ribera. Condiciones de Biodiversidad: Se establecerá un banda arbustiva/arbolada densa que evite el acceso y la afección al río y su vegetación de ribera, así mismo se tendrá especial cuidado en la ejecución de obras, debiendo ejecutarse fuera de la época de reproducción de la especie (entre el 15 de marzo y el 31 de julio).

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL P.E.O.U.

Siguiendo las determinaciones de carácter estructural establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, el objetivo básico de intervención en el ámbito podría concretarse en la transformación integral del mismo. Se propone eliminar los usos existentes y formalizar una nueva pieza urbana en la que cabrían los usos residenciales y sus auxiliares, y los usos terciarios previstos por el planeamiento general.

Complementariamente a las directrices formuladas por el planeamiento general, el presente Plan Especial adopta los siguientes criterios y objetivos, en desarrollo de aquellas:

1.- El desarrollo urbanístico previsto deberá poner en valor el entorno natural en el que se ubica, adaptándose a su orografía y facilitando la comprensión del lugar.

En ese sentido, es preciso recordar que el nucleo urbano de Ikaztegieta se emplaza al borde de un gran meandro del río Oria, ocupándolo parcialmente, y que sin embargo se halla actualmente protegido por la legislación general vigente.

La trama urbana del nucleo, así como la tipología edificatoria del mismo, han provocado la fractura del territorio, convirtiéndose en “muralla” entre la llanura aluvial y la ladera que desciende suavemente hacia ella.

El Plan Especial pretende revertir este proceso, de forma que se garantice la continuidad espacial del entorno natural.

2.- El desarrollo urbanístico previsto deberá servir, a su vez, para mejorar la calidad urbana del nucleo urbano consolidado y las condiciones de vida de los actuales residentes del mismo.

Para ello, se considera insuficiente la correcta conexión espacial y/o formal con la trama urbana existente, tal y como establecen las directrices del Plan General.

No basta con dar continuidad al viario paralelo a la carretera GI-2131, cuyo carácter actual es absolutamente residual, sino que es necesario dotar al mismo de la calidad urbana y espacial precisa para convertirlo en verdadero eje vertebrador de la movilidad interna del municipio.

Al mismo tiempo, el desarrollo previsto deberá asumir como propio el objetivo de dotar a las edificaciones conocidas como *Zigor* y *Egunsentia* (actualmente encajonadas entre la carretera GI-2131 y la ladera natural) de los espacios urbanos proporcionados y acordes a su densidad residencial.

3.- La ordenación que emane de este Plan Especial deberá garantizar la calidad y la sostenibilidad ambiental de los nuevos usos residenciales y terciarios proyectados.

La citada calidad ambiental se concretará en la efectiva protección de los usos previstos respecto de las afecciones provocadas por los usos industriales y la carretera N-I anexos al ámbito, cumpliendo las directrices del Plan General.

La sostenibilidad ambiental deberá concretarse tanto en relación a su implantación y adaptación a la topografía, tal y como avanza el Plan General, como en la tipología edificatoria y la adopción de criterios activos y pasivos de ahorro de energía, más allá de los establecidos por la legislación general vigente.

4.- La ordenación propuesta deberá fomentar la sostenibilidad y la cohesión social de los futuros habitantes del ámbito.

Por un lado, deberá dotar al ámbito de espacios públicos de distinta índole que garanticen la relación e interacción social de sus habitantes, así como de equipamientos de uso público, según los estándares de la legislación general vigente.

En ese sentido, se considera prioritaria la diversificación de los espacios públicos, tanto en sus características físicas (natural y urbanizado), como en su carácter de uso local y general.

Por otro lado, deberá adaptar la oferta de vivienda protegida, que el Plan General establece en un mínimo del 50%, y su tipología a las necesidades reales de la población, para lo cual será necesario incidir en la flexibilidad de las edificaciones previstas.

5.- Por último, la ordenación propuesta deberá incidir en el carácter urbano de la carretera GI-2131 a su paso por el ámbito, así como resolver la continuidad del *bidegorri*.

3.2- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.2.1- Formulación y descripción de alternativas.

La primera alternativa de ordenación analizada es la que recoge, con carácter no vinculante, el propio Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

La propuesta de ordenación del Plan General se refiere exclusivamente al *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-*, con una superficie de 20.025 m^2, mientras consolida el *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* en su estado actual.

Dicha propuesta ordena prácticamente la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista al borde de la carretera GI-2131, en cuatro bloques edificatorios que siguen la alineación de la misma. Un quinto bloque edificatorio, que alberga la edificabilidad restante, se ubica en la trasera de las edificaciones *Zigor* y *Egunsentia*, excavando la ladera natural.

El Plan General califica como Sistema General viario la rotonda, ampliación de la actualmente existente, que sirve de conexión de la carretera GI-2131 con el viario interno del ámbito.

La rotonda segrega uno de los cuatro bloques edificatorios del borde viario, el cual se emplazaría anexo a los actuales usos industriales, y de ella parte el viario interno del ámbito, que garantiza el acceso rodado al conjunto de los aprovechamientos residenciales, mediante su conexión con el viario paralelo a la carretera GI-2131 actualmente existente.

La propuesta del Plan General no prevé edificabilidad distinta de aquella que con uso residencial y/o terciario se ordena con carácter estructural, como pudiera ser la dotacional (pública o privada), etcétera.

Un parque de reducidas dimensiones constituye el único espacio libre representativo del ámbito ordenado, que hace las veces de “colchón” de los usos residenciales respecto de los industriales.

Con respecto a la alternativa analizada, cabe señalar que, si bien es coherente con los objetivos y las directrices establecidas por el propio Plan General, no satisface los objetivos generales enunciados por este Plan Especial, como desarrollo de aquellos.

Por un lado, repite miméticamente la estructura urbana de la trama actual, de forma que incide y agrava la fractura del territorio, convirtiéndose en “muralla” entre la llanura aluvial y la ladera que desciende suavemente hacia ella. Así, se impide, si no es muy parcialmente, la visión de la ladera desde el borde del río, y con ello la percepción global del entorno natural circundante.

Por otro lado, se considera absolutamente desaconsejable el emplazamiento del bloque edificatorio residencial tras los edificios *Zigor* y *Egunsentia*, por ser una ubicación muy sombría, y que resultaría en una densidad edificatoria desproporcionada, imposibilitando la regeneración de la actual estructura urbana.

También habría que tener en cuenta que la ordenación propuesta por el Plan General requeriría de muy voluminosos desmontes y movimientos de tierra para la construcción del viario interno del ámbito por detrás de los bloques edificatorios, y que la conexión de éste con el viario actual resultaría sumamente forzada, ya que se realizaría por el estrecho paso entre los edificios *Toki-Alai* y *Gure-Pakea*.

Además, la ordenación propuesta resultaría francamente agresiva respecto del citado edificio *Toki-Alai* (que se consolida), y ello dificultaría la conexión eficaz entre el desarrollo proyectado y la estructura urbana actual.

Otros aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- Carencia de espacios libres representativos.

- Insuficiente protección de los usos residenciales proyectados respecto de las afecciones producidas por los usos industriales y la carretera N-I.

- Carencia de dotación alguna de equipamientos públicos, más allá de los que tienen carácter estructural.

- Ineficaz orientación de la edificación, con vistas al ahorro energético.

- La ubicación de la rotonda no garantiza el carácter urbano del viario principal en todo su paso por el ámbito.

Por todo ello, el presente Plan Especial desarrolla una propuesta de ordenación alternativa, con el fin de una mejor consecución de los objetivos planteados, y que se describe en el apartado siguiente.

3.2.2- Descripción de la propuesta de ordenación.

La primera característica fundamental de la propuesta de ordenación desarrollada por el presente Plan Especial es la ampliación del ámbito de ordenación, incluyendo en la misma parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-*, con una superficie de 910 m^2, siendo por tanto la superficie total del ámbito de ordenación de 20.935 m^2.

Mediante dicha ampliación, se incluyen en el ámbito el edificio *Toki-Alai* y los terrenos adyacentes, con el objetivo de optimizar la conexión entre los desarrollos urbanísticos previstos y la trama urbana existente en la actualidad, y se prevé el realojo de los actuales usos residenciales y terciarios existentes en el mismo.

De esta forma, se subsana además la precaria situación a la que el desarrollo del ámbito, en cualquiera de las alternativas analizadas, condenaría al propio edificio *Toki-Alai*.

La segunda característica fundamental de esta propuesta es la decisión de concentrar la edificabilidad proyectada en el centro del ámbito, ocupando todo el fondo del mismo. Ello se debe a dos razones fundamentales, que son las siguientes:

1.- La decisión de ampliar el espacio libre público (parque deportivo) que la propuesta del Plan General preveía al sur del ámbito, de forma que adquiera unas dimensiones más acordes al doble objetivo de, por un lado, proteger los usos residenciales proyectados

respecto de las afecciones producidas por los usos industriales y la carretera N-I, y por otro, otorgar al mismo la representatividad que el propio Plan General reclamaba. De esta forma, se potencia su carácter de uso general, más allá de su uso local, si bien mantendría su calificación como Sistema Local.

2.- La decisión de destinar el espacio posterior de las edificaciones *Zigor* y *Egunsentia* a usos dotacionales, de equipamiento y espacios libres. Así, se consigue mitigar el carácter residual del vial posterior y dotarlo de un carácter urbano del que hoy carece, incidiendo en la conexión eficaz entre los desarrollos urbanísticos previstos y la trama urbana existente en la actualidad. Por otro lado, mediante un nuevo desarrollo urbanístico, se logra la regeneración de la estructura urbana ya existente, lo cual constituye uno de los objetivos básicos y fundamentales de una visión sostenible del urbanismo.

Las decisiones precedentes obligan a trasladar la rotonda del Sistema General viario hacia el sur, hasta el límite del ámbito, y consiguientemente, la conexión con el viario interno del mismo. De esta forma, se incide en el carácter urbano de la carretera GI-2131 a su paso por el nucleo, ya que la rotonda ejerce de amortiguador del tráfico entrante, mientras facilita el saliente. Además, se consigue alargar el viario interno y reducir así su pendiente.

En lo que respecta al viario interno, es preciso aclarar que esta propuesta de ordenación modifica sustancialmente el carácter del mismo, ya que resulta desproporcionada e innecesaria su caracterización como viario rodado al uso, como prevé el Plan General. El viario interno dará servicio, casi exclusivamente, a los vehículos del propio ámbito y no resulta necesario para resolver el tráfico de la trama urbana adyacente.

Por todo ello, el viario interno segregará el tráfico rodado del peatonal sólo hasta el aparcamiento subterráneo del ámbito, y se prolongará como vial de coexistencia, priorizando el uso peatonal sobre el tráfico rodado.

En cuanto la edificabilidad proyectada, se opta por su concentración en el centro del ámbito, entre los espacios libres públicos representativos descritos anteriormente, y allí donde la orografía es más abrupta.

Así, se proyecta la construcción de un zócalo escalonado con una altura aproximada de 3,5 metros respecto a la rasante del viario principal, cuya función es adaptarse a la pendiente de la ladera que lo acoge. El zócalo albergará usos terciarios en su frente sobre el viario principal y usos auxiliares de aquellos (garajes y trasteros) contra la ladera, de forma escalonada.

La cubierta del zócalo tendrá carácter de espacio libre de uso público y por ella discurrirá también el viario interno de coexistencia descrito anteriormente.

Los usos residenciales proyectados, se ubicarán en cinco bloques en altura, construidos sobre el zócalo. Dichos bloques, dispuestos transversalmente al viario principal, no evitarán sin embargo la continuidad espacial de los usos públicos sobre el zócalo, ni del viario interno que discurrirá bajo ellos.

Mediante la disposición transversal de los bloques se pretende optimizar su comportamiento energético, mediante una orientación general este-oeste, que se considera la más adecuada en estas latitudes. Además, dicha disposición transversal permite la visión de la ladera entre los bloques, y por tanto, la percepción de la realidad orográfica y natural del ámbito.

3.2.3- Conexión funcional con las áreas colindantes.

Como ya se ha mencionado en el apartado correspondiente, el acceso de los nuevos usos urbanísticos previstos a las redes de infraestructuras urbanas está garantizado, ya que todos los servicios necesarios o bien existen ya, o transcurren por las inmediaciones del ámbito, por lo que la acometida a los mismos no presenta mayor dificultad.

Básicamente, todas las redes del ámbito acometerán a las existentes en el suelo urbano, generando nuevos ramales que abastecerán a los nuevos desarrollos rsidenciales. En algún caso, las redes del ámbito vendrán a completar el despliegue de ciertos servicios ya existentes en el actual nucleo urbano.

Las redes de infraestructuras proyectadas son las reflejadas en el plano *O.09- Infraestructuras urbanas propuestas* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

Las previsiones que el presente Plan Especial recoge en relación a las redes de infraestructuras urbanas tienen carácter provisional, y deberán ser desarrolladas y pormenorizadas en el Programa de Actuación Urbanizadora y, en última instancia, en el Proyecto de Urbanización correspondientes.

a) Red viaria y peatonal: el viario interno del ámbito se conectará al viario general (carretera GI-2131) mediante una nueva rotonda ubicada en el extremo sur del mismo. La rotonda servirá a su vez, para ralentizar el tráfico entrante al municipio y dotar al mismo de un carácter más urbano.

El viario interno se prolongará para conectarse con el actual vial secundario del nucleo urbano y tendrá además dos conexiónes más rudimentarias con el viario principal.

La acera anexa al viario principal será ampliada y servirá para articular los recorridos peatonales del ámbito, que garantizará la accesibilidad a los nuevos usos urbanísticos proyectados.

El *bidegorri* de carácter comarcal, por su parte, atraviesa el ámbito de norte a sur, por el lado oeste del viario principal, modificando las determinaciones del Plan General.

b) Red de abastecimiento de agua: las nuevas parcelas residenciales acometerán directamente a la red general que discurre paralela a la carretera GI-2131.

Las canalizaciones previstas serán de fundición, con diámetros de 200, 150, 100 y 80 mm (a detallar en el Proyecto de urbanización). La red se completa con la instalación de válvulas de corte para la sectorización del servicio y la ubicación de los desagües para el vaciado de la instalación.

c) Red de saneamiento: será de tipo separativo y acometerá directamente a las redes generales de saneamiento del municipio.

La red de fecales acometerá al colector de ámbito comarcal que discurre paralela al río Oria hasta la depuradora de Aduna. Las canalizaciones serán de polietileno (PE), con diámetros a definir en el Proyecto de Urbanización, y se prevén pozos de registro cada 30 metros aproximadamente, como norma general.

La red de pluviales verterá al trazado de escorrentía y éste directamente al río Oria. Las canalizaciones serán de hormigón o polietileno (PE), en función de su diámetro (a definir en el Proyecto de Urbanización), y se prevén pozos de registro cada 30 metros aproximadamente, como norma general.

d) Suministro de energía eléctrica: el Plan General propone la ampliación de la actual red soterrada del municipio para abastecer a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

En cualquier caso, el ámbito contará con una red soterrada de distribución en baja tensión, que discurrirá por aceras o paseos pavimentados, de forma que se garantice el servicio a todos los usos urbanísticos previstos.

Esta red, en su obra civil, constará de haces con diferente número de conductos, según Norma UNE-5312, y se completará con las arquetas y elementos necesarios.

De todas formas, será el Proyecto de Urbanización el que defina el punto de entronque y las características concretas de la red del ámbito, de conformidad con las condiciones técnicas que establezca la empresa suministradora.

e) Red de telecomunicaciones: la red soterrada del ámbito discurrirá paralela a la carretera GI-2131, y dará servicio a los usos residenciales previstos.

La red contará con el número de conductos suficiente para albegar las lineas de las dos compañías suministradoras que hoy actuan en Ikaztegieta, así como en previsión de futuras necesidades. La red constará de arquetas, armarios y demás mecanismos necesarios para su correcto funcionamiento.

La linea aerea de telefonía de la compañía *Telefónica* que atraviesa el ámbito deberá ser soterrada.

La red de fibra óptica de la empresa *Euskaltel* será ampliada para dar servicio a la totalidad del ámbito.

f) Red de suministro de gas: el Plan General propone la ampliación de la actual red soterrada del municipio, que parte de un depósito de gas propano ubicado en el nucleo urbano, con el fín de abastecer a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

La distribución en *media presión* se realizará mediante conductos de polietileno (PE), de densidad media y 63 mm de diámetro.

De todas formas, será el Proyecto de Urbanización el que defina el punto de entronque y las características concretas de la red del ámbito, de conformidad con las condiciones técnicas que establezca la empresa suministradora.

3.2.4- Justificación del reajuste de los Sistemas Generales.

Como consecuencia de la ordenación propuesta por este Plan Especial, fundamentada en los criterio y objetivos anteriormente expuestos, resulta necesario el reajuste en la delimitación de los Sistemas Generales viario y deportivo, calificados por el Plan General de Ordenación Urbana.

El traslado de la rotonda del viario principal al extremo sur del ámbito, así como su nueva disposición (excéntrica respecto al eje del vial), provocan el aumento de la superficie destinada a Sistema General deportivo, pasando de 4.285 a 4.460 m^2(s).

El Sistema General viario por su parte, aumenta su superficie de 2.090 a 2.862 m^2(s), debido al cambio en la disposición de la rotonda y a la inclusión en el mismo del *bidegorri*.

En ese sentido, cabe señalar que el Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta, en el artículo 2.4.01 de sus Normas Urbanísticas Generales, establece que:

“4. La relación de sistemas generales no debe considerarse un «numerus clausus». Podrá alcanzar la calificación de sistema general alguno no recogido expresamente como tal en la normativa y planos, cuando por su naturaleza estructurante e integradora y su influencia en el desarrollo del municipio alcance o merezca tal calificación de sistema general. La categorización como sistema general dependerá de factores tales como su capacidad dotacional de servicio y radio de acción, frecuencia de uso o magnitud de la funcón pública prestada en relación al ámbito en el que se hallan inmersos.”

Es preciso señalar que en ningún caso se están estableciendo nuevos sistemas generales, sino que se está ordenando pormenorizadamente el sistema general viario.

3.3- ORDENACION PORMENORIZADA

Tras la definición del ámbito de ordenación del Plan Especial y los reajustes en la delimitación de los Sistemas Generales viario y deportivo, los usos globales resultantes y su superficie, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

CALIFICACION GLOBAL	SISTEMATIZACION DE USOS P.G.O.U.I.		SUPERFICIE
	USO	TIPO	m^2(s)
Sistema General viario	1	1	2.862
Sistema General deportivo	4	3	4.460
Vivienda colectiva	5	2	13.613
Total			**20.935**

3.3.1- Descripción de la ordenación pormenorizada.

a) Parcelas Privativas Edificables (uso 5 tipo 2):

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m^2(t)				
	m^2(s)	Vivienda	Terciario	Garaje	Trastero	TOTAL
5-2.1	687	1.663	149	792	100	**2.704**
5-2.2	754	1.663	156	888	112	**2.819**
5-2.3	732	1.663	127	884	112	**2.786**
5-2.4	788	1.663	133	914	110	**2.820**
5-2.5	627	1.663	125	748	80	**2.616**
TOTAL	**3.588**	**8.315**	**690**	**4.226**	**514**	**13.745**

Cabe señalar que la edificabilidad ordenada incluye 450 m^2(t) correspondientes al realojo de los usos residenciales y terciarios actualmente existentes en el edificio *Toki-Alai*, por lo que la edificabilidad “nueva” coincide con la establecida por el Plan General, es decir, 9.500 m^2(t). Se estima un número aproximado de 80 viviendas.

b) Parcela destinada a Sistema General viario (uso 1 tipo 1):

Con una superficie de 2.862 m^2, se corresponde con la carretera GI-2131 que atraviesa el ámbito de norte a sur. Incluye el *bidegorri* de carácter comarcal.

c) Parcela destinada a Sistema General deportivo (uso 4 tipo 3):

Ocupa una superficie de 4.460 m^2 al oeste del viario principal, carretera GI-2131, y al borde del río Oria, en continuidad con el Sistema General deportivo ligado al polideportivo.

d) Sistema Local de zonas verdes y espacios libres (uso 3):

Al amparo del artículo 6 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, al que remite el artículo 79.1 de la Ley 2/2006, se reserva para sistemas locales de zonas verdes y espacios libres 4.110 m^2(s). Esta superficie en su totalidad es calificada como tal por el presente Plan Especial, ya que el ámbito carecía de superficie destinada a este uso con anterioridad.

Dicha superficie, por sí misma, supera con creces la previsión mínima del 15% de la superficie total del área, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales prevista en los artículos citados.

El sistema local de zonas verdes se emplaza, fundamentalmente, en el extremo sur del ámbito, ejerciendo de “colchón” entre los nuevos usos residenciales proyectados y los actuales usos industriales, así como, la carretera N-I. Por su parte, el sistema local de zonas verdes ubicado al este del ámbito, entre las parcelas residenciales y el suelo no urbanizable, facilita la integración entre la trama urbana proyectada y su entorno natural.

El sistema local de espacios libres se ubica al norte del ámbito, ligado a los usos dotacionales proyectados, e incide en el “esponjamiento” de la trama urbana existente en la actualidad.

e) Sistema Local viario (uso 1 tipo 1):

En lo que a sistema local de comunicaciones viarias ser refiere, es decir, el viario rodado, aparcamientos y viario peatonal, la superficie destinada a tal fin asciende a 3.860 m^2(s) de superficie. Esta superficie incluye la ya destinada con anterioridad a dicho uso.

El número de aparcamientos surge tanto de las características del lugar, de los nuevos usos y los criterios de ordenación. Este Plan Especial prevé 60 plazas de aparcamiento público en superficie, en aplicación del artículo 6 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, al que remite el artículo 79.1 de la Ley 2/2006 de la Ley 2/2006, en el Sistema Local.

f) Sistema Local de dotaciones públicas y equipamiento comunitario (uso 4):

Se reservan 2.047 m^2 de superficie de espacio libre para equipamientos comunitarios públicos de la red de sistemas locales con uso de parque deportivo, que se ubicará al este del viario principal.

Además, se reservan 400 m^2 de superficie para equipamientos comunitarios públicos de la red de sistemas locales, que se ubicará al norte del ámbito, ligado a la trama urbana actualmente existente, e incidirá en la mejora de la calidad urbana de la misma.

De esta forma, se cumplen las determinaciones del artículo 6 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, al que remite el artículo 79.1 de la Ley 2/2006, así como del artículo 79.4 de misma ley.

g) Espacios destinados a edificación:

- Edificios fuera de ordenación: los señalados en el apartado 2.2 de este documento.
- Edificaciones programadas: Las descritas en el apartado 3.3.1-a).

3.3.2- Cumplimiento de estándares de la Ley 2/2006.

Tal y como establece el artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística atribuida respecto a la previamente materializada del mismo uso característico.

Por lo tanto, dichos estándares se calcularán sobre los 9.500 m^2(t) de uso residencial atribuidos por el Plan General al ámbito objeto de ordenación, sin computar la edificabilidad destinada a realojar los usos actualmente existentes en el mismo.

Las reservas para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, y su comparativa respecto a los estándares mínimos establecidos por la Ley 2/2006, son los recogidos en el cuadro adjunto:

RESERVA	**ESTANDAR LEY 2/2006 y Decreto 123/2012**		**PEOU**
Dotaciones públicas	5 m^2(s)/25 m^2(t) sobre rasante destinada a dotaciones públicas	9.500x5/25 = 1.900 m^2(s)	**2.447 m^2(s)**
	Parque deportivo		2.047 m^2(s)
	Equipamiento público		400 m^2(s)
Zonas verdes, espacios libres	15% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales	14.043 x 15% = 2.106 m^2(s)	**4.110 m^2(s)**
Aparcamiento de vehículos	0,35 pz en parcela privada/25 m^2(t)	9.500x0,35/25 = 133 pz	**146 pz**
	0,15 pz en parcela púbica/25 m^2(t)	9.500x0,15/25 = 57 pz	**60 pz**
Vegetación	1 árbol/vivienda nueva	80 viviendas = 80 árboles	**80 árboles**

3.3.3- Delimitación de actuaciones integradas.

Al amparo del artículo 56-b) de la Ley 2/2006, la ordenación pormenorizada debe establecer la delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las Areas en el suelo urbano no consolidado definidos por el planeamiento general.

Este Plan Especial establece a los efectos de la Sección Cuarta de la Ley 2/2006, más concretamente al amparo del artículo 138 de la citada Ley, una única Actuación Integrada (A.I.) en el suelo urbano no consolidado, ya que precisa de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, que se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora único.

En ese sentido la delimitación de la A.I. y su superficie es la recogida en el plano *O.03- Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial, con la siguiente medición:

ACTUACION INTEGRADA UNICA *EKIALDEA BERRIA*: 20.935 M^2

3.3.4- Edificabilidad pormenorizada.

Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, pudiendo expresarse bien en metros cuadrados de techo (t) o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial, respecto al que resulte necesaria su determinación, en este caso la A.I. (20.935 m^2).

La edificabilidad física se distribuye en seis parcelas diferenciadas; cinco parcelas residenciales y una destinada a equipamiento comunitario.

Superficie A.I. …… 20.935 m^2(s)

Edificabilidad física total …….. 14.945 m^2(t)

Edificabilidad urbanística total …… 13.745 m^2(t)

Edificabilidad urbanística bajo rasante* …….. 4.253 m^2(t)

Edificabilidad urbanística sobre rasante* …… 9.950 m^2(t)

- Existente (realojo) …… 450 m^2(t)
- Nueva …….. 9.500 m^2(t)

Edificabilidad dotacional (sobre rasante) …….. 1.200 m^2(t)

Se estima un número aproximado de 80 viviendas.

* El concepto de edificabilidad bajo y/o sobre rasante se define expresamente en el apartado 3.3.8 del presente documento.

1.- Ocupación en planta de la parcela residencial 5-2.1: …….. 687 m^2

Techo edificable 2.704 m^2(t): 807 m^2 (bajo rasante) + 1897 m^2 (sobre rasante).

2.- Ocupación en planta de la parcela residencial 5-2.2: Edificable ……..……... 754 m^2

Techo edificable 2.819 m^2(t): 972 m^2 (bajo rasante) + 1847 m^2 (sobre rasante).

3.- Ocupación en planta de la parcela residencial 5-2.3: Edificable ……..……... 732 m^2

Techo edificable 2.786 m^2(t): 957 m^2 (bajo rasante) + 1.829 m^2 (sobre rasante).

4.- Ocupación en planta de la parcela residencial 5-2.4: Edificable ……..……... 788 m^2

Techo edificable 2.820 m^2(t): 878 m^2 (bajo rasante) + 1.942 m^2 (sobre rasante).

5.- Ocupación en planta de la parcela residencial 5-2.5: Edificable ……..……... 627 m^2

Techo edificable 2.616 m^2(t): 639 m^2 (bajo rasante) + 1.977 m^2 (sobre rasante).

6.- Ocupación en planta de la parcela de equipamiento 5-2.6: Edificable …..……... 400 m^2

Techo edificable 1.200 m^2(t) (sobre rasante).

3.3.5- Definición de usos compatibles.

ZONA RESIDENCIAL

Se define como uso global: uso residencial – vivienda colectiva (uso 5 tipo 2), de acuerdo a la sistematización y caracterización establecido en las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

a) Parcelas residenciales 5-2.1, 5-2.2, 5-2.3, 5-2.4 y 5-2.5:

- Uso principal: residencial – vivienda colectiva (uso 5 tipo 2).
- Usos compatibles y admisibles: los definidos como tales para las parcelas de Uso de Vivienda colectiva en el vigente Plan General.
- Los usos compatibles y admisibles no podrán ser superiores al 10% de la superficie total construida por parcela. La planta baja del zócalo se destinará a usos terciarios, en sus modalidades de oficina y/o uso comercial al por menor de carácter no concentrado (uso 6 tipos 1 y 3).

- Se excluyen el resto de usos.

b) Parcela de equipamiento comunitario 4.1:

- Uso principal: uso de dotaciones y equipamiento (uso 4, en cualquiera de sus tipos).

  En ese sentido, cabe señalar que el artículo 6.5.19 del Plan General establece que el tipo específico de equipamiento asignado por el PGOUI a un suelo o parcela en concreto tiene un valor vinculante únicamente en lo que respecta a los sistemas generales y a los alojamientos dotacionales, de forma que en los sistemas generales el tipo de uso principal no puede ser alterado o sustituido por otro equipamiento alternativo sin modificar el PGOUI. El resto de los tipos de uso de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaran su alteración, no será considerada modificación del PGOUI si se mantiene el uso dentro de los regulados como de equipamiento en el presente capítulo, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos.

- Usos compatibles y admisibles: los definidos como tales para las parcelas de Uso de dotaciónes y equipamiento en el vigente Plan General.

- Se excluyen el resto de usos.

c) Parcela de parque deportivo 4.2:

- Uso principal: uso deportivo (uso 4, tipo 3).

- Usos compatibles y admisibles: los definidos como tales para las parcelas de Uso de dotaciónes y equipamiento en el vigente Plan General.

- Se excluyen el resto de usos.

d) Parcelas del sistema local de espacios libres 3.1, 3.2 y 3.3:

- Uso principal: uso de espacios libres y zonas verdes (uso 3).

- Usos compatibles y admisibles: los definidos como tales para las parcelas de Uso de dotaciónes y equipamiento en el vigente Plan General.

- Se excluyen el resto de usos.

e) Parcelas del sistema local viario (uso 1 tipo 1):

- Uso principal: comunicaciones – red viaria (uso 1 tipo 1), en las modalidades *A) Vías de comunicación por carretera*, *E) Trayectos peatonales* y *F) Instalaciones correspondientes a los medios mecánicos de transporte colectivos, como ascensores, escaleras mecánicas y rampas o accesos mecánicos*.

- Se excluyen el resto de usos.

<u>ZONA SISTEMA GENERAL VIARIO</u>

Se define como uso global: uso de comunicaciones – red viaria (uso 1 tipo 1), de acuerdo a la sistematización y caracterización establecido en las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

- Uso principal: comunicaciones – red viaria (uso 1 tipo 1), en las modalidades *A) Vías de comunicación por carretera* y *B) Bidegorris (pistas o carriles para bicicleta)*.

- Usos alternativos permitidos: los definidos como tales para las parcelas de Uso de Comunicaciones en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

- Usos compatibles: los definidos como tales para las parcelas de Uso de Comunicaciones en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

- Se excluyen el resto de usos.

<u>ZONA SISTEMA GENERAL DEPORTIVO</u>

Se define como uso global: uso de dotaciones y equipamiento – deportivo (uso 4 tipo 3), de acuerdo a la sistematización y caracterización establecido en las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

3.3.6- Edificabilidad sometida a protección pública.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82.1, establece que la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecida en el artículo 80 se extiende con carácter general a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

El municipio de Ikaztegieta contaba a 31 de diciembre de 2008 con una población de 456 habitantes y esa cifra no ha sufrido grandes variaciones hasta hoy. Por lo tanto, el municipio de Ikaztegieta se halla exento de la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Sin embargo, el Plan General de Ordenación Urbana, en la norma particular del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-*, establece que como mínimo el 50% de la edificabilidad residencial del área se destinará a viviendas de protección publica.

Por lo tanto, el presente Plan Especial adscribe el 57% aproximadamente de la edificabilidad urbanística del área a alguno de los regímenes de protección pública, siendo el 43% restante de venta libre, según el cuadro adjunto:

PARC.	**SUPERFICIE m^2(s)**	**EDIFICABILIDAD m^2(t)**			
		VPO de régimen general (+ garajes y trasteros)	**Vivienda tasada municipal (+ garajes y trasteros)**	**Venta libre (+ garajes y trasteros)**	**Terciario**
5-2.1	687	0	0	2.704	149
5-2.2	754	0	2.819	0	156
5-2.3	732	0	0	2.786	127
5-2.4	788	0	2.820	0	133
5-2.5	627	2.616	0	0	125
Total	**3.588**	**2.616**	**5.639**	**5.490**	**690**

3.3.7- Coeficientes de ponderación.

En cumplimiento del artículo 56-f) de la Ley 2/2006, en el suelo urbano la ordenación urbanística pormenorizada deberá establecer los coeficientes de ponderación entre usos.

Referidos al conjunto del ámbito urbanístico y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización y/o adaptación mediante los instrumentos de gestión y equidistribución, se plantean los coeficientes de ponderación siguientes:

Vivienda VPO: 1

Vivienda Tasada: 2,082

Vivienda libre: 2,576

Anejos VPO: 0,4

Anejos Tasada: 0,583

Anejos libre: 1,565

Terciario: 1,8

3.3.8- Perfil, ocupación, altura, alineaciones y rasantes.

El cuadro resumen de la distribución del uso residencial y terciario de las parcelas edificables es el siguiente:

Parcela	Superficie m^2(s)	Ocupación Edificación m^2(s)	Perfil	Edificabilidad m^2(t)	Altura m
5-2.1	677	677	-/VII	2.704	21,5
5-2.2	754	754	-/VII	2.819	21,5
5-2.3	732	732	-/VII	2.786	21,8
5-2.4	788	788	-/VII	2.820	21,5
5-2.5	627	627	-/VII	2.616	21,5

Uso de equipamiento comunitario:

4.1	400	400	-/III	1.200	9 *

* La altura de las edificaciónes se refiere al alero de las mismas, medida desde la rasante oficial o de referencia.

Atendiendo a la especial orografía del ámbito y al objetivo de carácter prioritario establecido por el Plan General de adaptar la ordenación a dichas características naturales, el Plan Especial modifica la ordenación pormenorizada de la norma particular del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* en relación al perfil máximo de edificación propuesto.

De esta forma se eliminan las dos plantas de sótano y 5 plantas altas (4 + bajo cubierta) previstas por siete plantas altas (baja + 6), al amparo de la definición establecida por el artículo 7.1.03.9 del Plan general.

La planta baja conforma el “zócalo” de la ordenación propuesta y tendrá uso terciario en todo su frente, con un fondo máximo de 8 metros, y usos auxiliares al residencial (garajes y trasteros) tras aquellos.

A efectos del cómputo de la edificabilidad urbanística, los usos terciarios habilitados en dicha planta computarán como edificabilidad residencial “sobre rasante” y los usos auxiliares lo harán como edificabilidad “bajo rasante” principalmente, si bien parte de ellos computarán como “sobre rasante”, debido a su situación con respecto a la orografía del terreno.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos. Podrán ser modificados por un Estudio de Detalle, según los criterios establecidos por el apartado siguiente de este Plan Especial.

3.3.9- Criterios para la redacción de los Estudios de Detalle.

El objeto de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento se regula por el artículo 73 de la Ley 2/2006, que establece, además, las determinaciones a las que deben circunscribirse los mismos, así como la documentación que deben contener.

De la misma forma, los Estudios de Detalle quedan regulados por el artículo 11 del documento *3. Normas Urbanísticas* del presente Plan Especial.

Además de los criterios establecidos en el artículo 73.2 a), b) y c) de la Ley 2/2006 para el desarrollo del Plan, será preceptivo el Estudio de Detalle, para cualquier posibilidad futura de cubrición de las instalaciones al aire libe, previstas inicialmente.

También será necesaria, la figura del Estudio de Detalle, para cualquier necesidad o posibilidad de parcelación del lote edificatorio, una vez ejecutada la cubrición, pero siempre según el capítulo siguiente de este Plan Especial.

3.3.10- Parcelación.

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano *O.08 Parcelario resultante* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

Las parcelas delimitadas son mínimas e indivisibles. No obstante podrán ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificadas.

Pasaian, 2012ko irailean.

Eñaut Muñoa Artola. Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza Teknikaria

ANEXO Nº 1: JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUSPENSIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

1. OBJETO.

Este documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 4 del Decreto de 1981 de 23 de Marzo, sobre Normativa para la Supresión de Barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y posterior Ley 20/1997 sobre la Promoción de la Accesibilidad, así como el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2. ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.

2.1. Diseño y trazado de vías.

Las vías se han diseñado de tal forma que sirvan de acceso a todos los elementos construidos de forma cómoda, manteniendo el criterio de no superar el 6% de pendiente.

Cuando se planteen escalinatas se ofrecerá siempre un recorrido alternativo en rampa de semejantes características.

2.2. Pavimentos.

Al determinar los distintos elementos que configuran la pavimentación en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el artículo 8 del Decreto 1981/23-3.

2.3. Aceras.

Todas las aceras previstas en esta ordenación son de un ancho superior o igual a dos metros y su pendiente transversal estará comprendida entre el 1% y el 2%. En lo que se refiere a sus detalles constructivos, se ajustará al artículo 9 del Decreto 1981/23-3.

2.4. Paso de Peatones.

Los pasos de peatones se resolverán conforme al artículo 10 del Decreto 1981/23-3.

2.5. Escaleras.

Las escaleras previstas en la ordenación se ejecutarán cumpliendo el artículo 11 del Decreto 1981/23-3, y todos los espacios a los que acceden contarán con itinerario alternativo de rampas o aceras.

2.6. Rampas.

El diseño de las rampas se ha realizado de acuerdo al artículo 12 del Decreto 1981/23-3, y su ejecución se ajustará al mismo.

2.7. Aparcamientos.

En la señalización de los aparcamientos se atendrá a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1981/23-3.

2.8. Parques, Jardines y Plazas.

Se ajustará a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1981/23-3.

No se prevén aseos públicos en la ordenación.

2.9. Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano cumplirá las condiciones exigidas por los artículos 16 al 21 del Decreto 1981/23-3.

3. RESERVA DE APARCAMIENTOS PARA MINÚSVALIDOS.

En aplicación de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, los proyectos técnicos reservarán 1 plaza por cada 50 plazas o fracción. Previstos 60: Número de plazas de aparcamiento **2**

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

INDICE

1. Generalidades.

2. Ambito de la ordenación urbanistica.

3. Programa de Actuación Urbanizadora.

4. Delimitación de unidades de ejecución.

5. Régimen de actuación.

6. Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento.

7. Ejecución de la urbanización.

8. Ejercicio de la facultad de edificar.

9. Modo de ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas.

10. Obligaciones de los propietarios del ámbito.

11. Plazos de ejecución del planeamiento y programación del suelo.

1. GENERALIDADES

El presente Documento establece las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada previstas en el presente Plan Especial, sin perjuicio de las determinaciones que, a tal efecto, pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Esto es, el Programa de Actuación Urtbanizadora podrá alterar dichas determinaciones sin que para ello sea necesario modificar este Plan Especial.

2. AMBITO DE ORDENACION URBANISTICA

El ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana es el conformado por la totalidad del *Area 2-2. Ambito de ordenación remitida -OR EKIALDE BERRIA-* y parte del *Area 2-1. Ambito de ordenación definida -OD EKIALDE ZAHARRA-* del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano plano *I.02- Topográfico. Delimitación del Ambito de ordenación. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan.

El Plan General clasifica la totalidad del ámbito como suelo urbano y categoriza el *Area 2.2* como no consolidado.

El presente Plan Especial, dentro de las competencias que le atribuye el artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, modifica la ordenación pormenorizada de la parte del *Area 2.1* incluida en su ámbito de ordenación, y la categoriza como no consolidado.

3. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

Tratándose de una actuación integrada en suelo urbano no consolidado, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se tramitará simultaneamente al presente Plan Especial de Ordenación Urbana, como plan urbanístico que legitima su ejecución, tal y como establece el artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y la propia norma particular del plan general.

4. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico proyectado, el presente Plan Especial define y delimita una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad de su ámbito de ordenación.

Dicha Unidad de Ejecución cuenta con una superficie de 20.935 m^2.

La delimitación de la Unidad de Ejecución es coincidente con la Actuación Integrada, y es la reflejada en el plano *O.03- Delimitación de la Actuación integrada. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

Con la salvedad que se expone a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada.

Esa salvedad incide en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentra la parcela correspondiente al sistema general viario, carretera GI-2131, propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencioneda.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% del aprovechamiento ponderado proyectado en la Unidad de Ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Ikaztegieta.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos tanto en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, como en el artículo 12 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la citada Ley.

La materialización del aprovechamiento correspondiente a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta.

5. REGIMEN DE EJECUCION Y SISTEMA DE ACTUACION

El desarrollo urbanístico proyectado se considera como *actuación integrada*, en los términos establecidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y por lo tanto, pertenece a la *esfera de actuación pública* (art. 140 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El presente Plan Especial propone que el régimen de ejecución de la actuación integrada sea *pública* (artículo 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de *cooperación* (artículos 159 y 173 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El artículo 159.3 de la Ley 2/2006 establece que el ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

Dicha elección se motiva en que el Ayuntamiento de Ikaztegieta está interesado en gestionar directamente la oferta de vivienda protegida, que pueda satisfacer la demanda detectada en el municipio. Resulta prioritario para el Ayuntamiento de Ikaztegieta que el actual contexto de crisis económica no interfiera en el objetivo fundamental de satisfacer un derecho básico de la ciudadanía como es el de acceso a una vivienda digna.

Para ello, se considera imprescindible que la gestión esté plenamente controlada por el propio Ayuntamiento, para dar cumplimiento firme a una programación y unos plazos dirigidos sobre todo a alcanzar el fin señalado.

Se descarta un sistema privado, sobre todo, porque pueden existir entre los propietarios o promotores otros intereses legítimos que no prioricen las aspiraciones municipales, ante lo cual el Ayuntamiento podría desplegar sus facultades, pero con el consiguiente retraso que ello supondría, en un momento en que las necesidades de la ciudadanía exigen una gestión decidida.

Se considera por lo tanto que el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento se consigue con el citado sistema de *cooperación*.

La totalidad de las cargas y costes de urbanización del ámbito se financiarán con cargo al nuevo aprovechamiento lucrativo que resulta de adjudicación y distribución en el contexto de la Unidad de Ejecución.

6. EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

La Unidad de Ejecución alberga el edificio de uso industrial de la empresa EPAC S.A., actualmente en desuso, y que Plan General declara expresamente fuera de ordenación, junto con las edificaciones anexas al mismo.

Por otro lado, existen en la unidad usos agropecuarios no profesionalizados (huertas) y algunas edificaciones en precario (*txabolas*) ligadas a las mismas.

Además, la urbanización del desarrollo previsto afectará parcialmente al edificio conocido como *Gure pakea*, y más concretamente al añadido que el edificio principal presenta en su fachada noroeste.

Este Plan Especial declara dichos usos y edificaciones fuera de ordenación, por ser incompatibles con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Por su parte, existe en la unidad un edificio de uso residencial y terciario, conocido como *Toki-Alai*, que se declara fuera de ordenación por este Plan Especial, junto con las edificaciones anexas al mismo, y que será objeto de realojo en los términos establecidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Los edificios fuera de ordenación, según la acepción del artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, son los reflejados en el plano *O.03- Delimitación de la Actuación integrada. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

7. EJECUCION DE LA URBANIZACION

En desarrollo y ejecución del presente documento, se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la unidad.

La definición, valoración detallada, fases y calendario de ejecución de dichas obras de urbanización será la establecida en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a tramitar conjuntamente con este Plan Especial.

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito que sufragaran las mismas mediante el abono de las cuotas de urbanización que gire el Ayuntamiento de Ikaztegieta según el anterior apartado 5 de este Documento.

8. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Con carácter general, la ejecución de la edificabilidad urbanística proyectada en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente y más en concreto, a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y el correspondiente Proyecto de Reparcelación, así como al cumplimiento de la normativa de carácter general.

Tal y como establece el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación. Las condiciones según las cuales el Ayuntamiento autorizará dicha simultaneidad vienen establecidas en el documento *3. Normas urbanísticas de desarrollo* de este Plan Especial.

9. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSERVACION DE LAS MISMAS

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito mediente el abono de cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento de Ikaztegieta que será quien contrate la ejecución de las citadas obras, según el anterior apartado 5 de este

Documento, y se realizarán de conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

La urbanización podrá ejecutarse por fases, cuyas características, alcance y detalles vendrán establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La recepción y posterior conservación de las obras de urbanización, totales y parciales, será competencia del Ayuntamiento de Ikaztegieta y se realizará según lo establecido en los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

10. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL AMBITO

Serán obligaciones de los propietarios del suelo, constituidos legalmente en Junta de Concertación, al menos las siguientes:

- Sufragar la urbanización del ámbito a través de las cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento de Ikaztegieta, en base a la programación determinada por el Programa de Actuación Urbanizadora y al reparto de beneficios y cargas establecido por el Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ikaztegieta el suelo correspondiente al 15% de la edificbilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ikaztegieta los espacios destinados a domino y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.
- Realojar los usos residenciales y terciarios actualmente existentes en el edificio *Toki-Alai*, declarado fuera de ordenación, en los nuevos desarrollos proyectados.

De todo ello quedará debida constancia en el Proyecto de Reparcelación de manera que las obligaciones descritas se fijarán como carga de carácter real que gravará todas las fincas resultantes, de carácter privado y aprovechamiento lucrativo, salvo aquellas que hayan sido cedidas al Ayuntamiento de Ikaztegieta como consecuencia del cumplimiento del deber de cesión del 15% del aprovechamiento a la Administración.

11. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACION DEL SUELO

Habida cuenta de que el presente documento contiene la ordenación pormenorizada del área, no se establece plazo alguno para la elaboración del planeamiento de desarrollo.

La Ley 2/2006 proporciona a los programas la capacidad de regular y organizar en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, como es el caso del Area Integrada.

La Ley 2/2006, en el artículo 154, remite al P.A.U. la obligatoriedad de establecer los plazos para la equidistribución y urbanización del polígono.

Así pues, se establecen los siguientes plazos, a partir de la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Con carácter determinante: Un mes para la aprobación definitiva del P.A.U.

Pasaian, 2012ko irailean.

Eñaut Muñoa Artola. Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza Teknikaria

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

INDICE

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

Artículo 1º. Ámbito de Aplicación.

Artículo 2º. Vigencia.

Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.

Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.

Artículo 5º. Programa de desarrollo.

Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.

Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

TITULO PRIMERO. REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 8. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del área.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Artículo 9. Régimen general.

Artículo 10. Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 11. Estudios de Detalle.

Artículo 12. Proyectos de Urbanización.

Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Artículo 14. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».

Artículo 15º. Viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección pública.

Artículo 16º. Ponderación de usos.

Artículo 17. Cesión de suelo.

Artículo 18. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.

Artículo 19. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 20. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 21. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.

Artículo 22. Condiciones de parcelación.

Artículo 23. Servidumbres en las parcelas privadas.

Artículo 24. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 25. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION, EDIFICACION Y USO APLICABLES EN EL AREA.

CAPITULO 2.1. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 26. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 27. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

CAPITULO 2.2. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 28. Condiciones de gestión urbanística.

CAPITULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 29. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en la “Parcela edificable”.

Artículo 30. Alineaciones.

Artículo 31. Rasantes.

Artículo 32. Perfil y altura de los edificios.

Artículo 33. Cubiertas.

Artículo 34. Cuerpos salientes (vuelos).

Artículo 35. Altura libre mínima de cada planta.

Artículo 36. Composición de fachadas.

Artículo 37. Materiales a emplear en los edificios.

Artículo 38. Sistema de captación de energías renovables.

TITULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL AREA

Artículo 39. Ordenanzas particulares parcela “5-2.1”

Artículo 40. Ordenanzas particulares parcela “5-2.2”

Artículo 41. Ordenanzas particulares parcela “5-2.3”

Artículo 42. Ordenanzas particulares parcela “5-2.4”

Artículo 43. Ordenanzas particulares parcela “5-2.5”

Artículo 44. Ordenanzas particulares parcela “4.1”

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

Artículo 1º. Ámbito de Aplicación.

Las presentes ordenanzas serán aplicables, desde su entrada en vigor, en el ámbito objeto del presente documento: el área 2.2. *EKIALDEA BERRIA* del municipio de Ikaztegieta y parte del área 2.1.EKIALDE ZAHARRA que se incluye en el este plan especial. Y regirán hasta que sean derogadas o modificadas por otro posterior.

Artículo 2º. Vigencia.

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.

Sin prejuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fueran conveniente o preciso redactar.

La validez y vigencia del presente Plan Especial, redactado a nivel de planeamiento pormenorizado, se remite al cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones de carácter estructural que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales para las áreas residenciales contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:

I. INFORMACION.

O. ORDENACION.

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales en el *Documento nº 5. Planos de Información y Ordenación* y el *Documento nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo* los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

Artículo 5º. Programa de desarrollo.

El presente Plan especial de Ordenación Urbana se desarrollará y complementará por medio del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Reparcelación, en su caso, y del Proyecto de Urbanización del área.

Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere en el artículo anterior se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Si se redactan Estudios de Detalle para definir más precisamente la ordenación de la edificación determinada por este documento, o si el Ayuntamiento lo considera procedente, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a Escala 1:200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. El resto de los planos podrá grafiarse a Escala 1:500.

Si los Estudios de Detalle ajustasen alineaciones alterando ligeramente la zonificación pormenorizada, en cuánto a parcelas privadas y zonas verdes o espacios libres delimitados en el plano *O.02- Sistemas locales. Calificación pormenorizada*, no se considerarán modificaciones de Plan en cuánto que no afectan a la estructura general de la Ordenación.

Igual caso, si estudiasen los volúmenes necesarios parciales o generales en la edificación, o aspectos y remates expresamente de índole arquitectónico que aporten valor añadido al diseño del ámbito.

Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

Según lo previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006 de 30 de Junio, se redactará y tramitará un único Programa de Actuación Urbanizadora para la A.I. *EKIALDEA BERRIA*.

La redacción del P.A.U. se atendrá a las normas y criterios establecidos en los artículos 153 y 154 para sus contenidos técnico y jurídico-urbanísticos.

El P.A.U. establecerá la concreción de uno o varios proyectos de urbanización y su correspondencia con las fases y plazos de urbanización.

En caso de que se redacte un único Proyecto de Urbanización, éste establecerá las fases correspondientes a los objetivos de urbanización.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atendrá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente documento y a las pautas que dicten tanto los servicios técnicos municipales, como los entes competentes y compañías suministradoras.

El proyecto de urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los sistemas locales de espacios libres y vialidad.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL SECTOR.

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 8º. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada y categorización» del área.

1. El área constituye un suelo urbano no consolidado, en base a los criterios establecidos por el artículo 11.3.b)-1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2. El área queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano *O.02- Sistemas locales. Calificación pormenorizada* del mismo.

Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de ordenación Urbana de Ikaztegieta.

3. En ese contexto, se diferencian en el área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

USO DE COMUNICACIONES (USO 1)

Sistema General Viario (Uso 1 Tipo 1)

Sistema Local Viario (Uso 1 Tipo 1)

USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 3)

Sistema Local de Espacios Libres (Uso 3)

Sistema Local de Zonas Verdes (Uso 3)

USO DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO (USO 4)

Sistema General Deportivo (Uso 4 Tipo 3)

Sistema Local de Parque Deportivo (Uso 4 Tipo 3)

Sistema Local de Equipamiento Comunitario (Uso 4)

USO RESIDENCIAL (USO 5)

Parcelas de uso de Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2)

4. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en el «Documento de Normas Urbanísticas Generales» del Plan General, y en el presente artículo.

5. Uso de comunicaciones. Son los definidos en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

6. Uso de espacios libres y zonas verdes. Son los definidos en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

7. Uso de dotaciones y equipamiento. Son los definidos en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

8. Uso residencial. Son los definidos en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Ikaztegieta.

9. Pormenorización y categorización de usos:

Parcelas 5-2 de uso residencial

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3.) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio. Privado. Servidumbre de uso publico sobre el “zócalo”.

— Régimen de Uso.

Uso principal: vivienda colectiva (uso 5 tipo 2), en el conjunto del edificio.

Usos propiciados:

- En el zócalo:

  Otros usos (Uso 8). Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; Tipo 2, instalaciones generales o comunes de los edificios; y Tipo 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

  Uso Comercial al por menor de carácter no concentrado (uso 6 tipo 3), únicamente en su frente, con un fondo máximo de 8 metros.

- Sobre el “zócalo”:

  Uso de espacios libres públicos (uso 3). Servidumbre de uso público, en base a las determinaciones del artículo 6.4.03 del Plan General.

  Instalaciones generales o comunes de los edificios (uso 8 tipo 2).

- Plantas por encima del zócalo: Uso de vivienda colectiva (uso 5 tipo 2).

Usos compatibles y admisibles:

- En el “zócalo”:

Uso de infraestructuras (Uso 2). Exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta, incluidos centros de transformación.

Oficina (uso 6 tipo 1), únicamente en su frente, con un fondo máximo de 8 metros.

Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

Parcela 4.1 de Equipamiento comunitario

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.3.) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio. Público.

— Régimen de Uso.

Uso principal: en el conjunto del edificio, cualquiera de los especificados dentro del uso de dotaciones y equipamiento (uso 4), excepto los tipos 1, 6, 10, 14 y 15.

Usos compatibles y admisibles: uso de infraestructuras (uso 2) al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.

- Planta baja:

  Uso terciario (Uso 6) Tipo 3. Comercial al por menor, en las condiciones establecidas por el artículo 6.5.18 del Plan General.

  Otros usos (Uso 8). Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; y Tipo 2, instalaciones generales o comunes de los edificios; vinculados al uso principal.

Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

Parcela 4.2 de Parque deportivo

— Régimen de edificación. Excluida.

— Régimen de Dominio. Público.

— Régimen de Uso.

Uso principal: parque deportivo, destinado a la práctica deportiva y actividades complementarias, tales como el recreo, esparcimiento y reposo de la población, así como a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Usos compatibles y admisibles: uso de infraestructuras (uso 2) al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.

Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

Parcelas 1-1 de uso de comunicaciones

— Régimen de edificación. Excluida.

— Régimen de Dominio. Público.

— Régimen de Uso.

Uso principal: comunicaciones – red viaria (uso 1 tipo 1), en las modalidades *A) Vías de comunicación por carretera*, *E) Trayectos peatonales* y *F) Instalaciones correspondientes a los medios mecánicos de transporte colectivos, como ascensores, escaleras mecánicas y rampas o accesos mecánicos*.

Usos compatibles y admisibles: uso de infraestructuras (uso 2), pudiendo llegar a ocupar y compartir los mismos suelos; y uso de equipamiento (uso 4) tipo 15, uso de aparcamientos autónomos.

Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

Parcelas 3 de uso de espacios libres y zonas verdes

— Régimen de edificación. Excluida.

— Régimen de Dominio. Público.

— Régimen de Uso.

Uso principal: espacios libres y zonas verdes (uso 3), vinculadas al recreo, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad.

Usos compatibles y admisibles: uso de infraestructuras (uso 2), que no resulten incompatibles con la función y naturaleza del espacio; uso de equipamiento (uso 4), deportivo (tipo 3), recreativo, ocio y espectáculo (tipo 11), y socio-cultural (tipo 12), mediante pequeñas instalaciones que no alteren el destino libre y abierto que por naturaleza les corresponde.

Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL (ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

Artículo 9º. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente documento –asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Régimen derivado de la clasificación de suelo urbano no consolidado, al amparo del artículo 11 de la Ley 2/2006.

— Régimen establecido en el vigente Plan General, con carácter general, en el «Documento de Normas Urbanísticas».

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 10º. Programa de Actuación Urbanizadora.

Se regularán en cuánto al objeto y ámbito, por el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

En cuánto al contenido Técnico Urbanístico por el artículo 153 y en cuanto al contenido Jurídico Urbanístico por el artículo 154 de la mencionada Ley.

La Documentación Iniciativa y Tramitación por los artículos 155, 156, 157 y 158 de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006.

Artículo 11º. Estudios de Detalle.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de la edificación, o de la ordenación de la misma, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle, al amparo de los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento. Cualquier ajuste del establecimiento de la rasante de las parcela residenciales edificables, así como la definición de la pantalla visual perimetral, se tramitará mediante el Estudio de Detalle.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de lo ordenación estructural o pormenorizada, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las «Ordenanzas Particulares» de las diferentes parcelas edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan, dichas modificaciones se

efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del presente documento; la citada capacidad de modificación se hace extensiva al conjunto de las parcelas residenciales privadas, no resultando en este sentido vinculante con rango de determinación pormenorizada la ordenación establecida en el presente Plan Especial.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente, al menos, la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente Plan, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de las parcelas residenciales privadas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes (pantalla visual) y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la calificación pormenorizada establecida en el plano *O.04- Dominio y usos del suelo* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

Artículo 12º. Proyectos de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización deberá contar con la autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca prevista en el artículo 78.2 de la Ley de Aguas, a tramitar en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua, de manera que pueda comprobarse que las actuaciones no supongan un empeoramiento ambiental ni hidráulico de los cauces y su entorno.

Se redactará y tramitará bien un único Proyecto de Urbanización que defina las fases de las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del ámbito, o bien varios proyectos de urbanización; no obstante lo citado, el citado Proyecto de Urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada del presente Plan, pudiendo ser objeto de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización independiente, el conjunto de la urbanización privada de la plataforma destinada al conjunto de la parcela privada residencial, al amparo de los artículos 194, 195 y 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a

los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de la parcela edificable o de los espacios libres sometidos al régimen del citado artículo 162 del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente Plan, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito será preceptiva la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto/s de Urbanización de la Actuación Integrada del A.I. *EKIALDEA BERRIA*.

Se establece una banda de protección para la urbanización de 22 metros desde el cauce del río Oria.

Artículo 14º. Condiciones de asignación de la edificabilidad de los suelos.

La Actuación Urbanística del A.I. *EKIALDEA BERRIA*, a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye un ámbito único de equidistribución.

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha A.I. se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie A.I. …… 20.935 m^2(s)

Edificabilidad física total …… 14.945 m^2(t)

Edificabilidad urbanística total …… 13.745 m^2(t)

Edificabilidad urbanística bajo rasante* …… 4.253 m^2(t)

Edificabilidad urbanística sobre rasante* …… 9.950 m^2(t)

- Existente (realojo) …… 450 m^2(t)
- Nueva …… 9.500 m^2(t)

Edificabilidad dotacional (sobre rasante) …… 1.200 m^2(t)

Se estima un número aproximado de 80 viviendas.

Artículo 15º. Edificabilidad sometida a algún tipo de régimen de protección pública.

Se asignan 8.471 m^2(t) a viviendas de protección pública, incluidos los usos auxiliares de vivienda (garajes y trasteros), con las siguientes determinaciones:

- Vivienda de protección oficial de régimen general VPO …… 1.663 m^2(t)
- Garajes y trasteros de protección oficial de régimen general …… 828 m^2(t)
- Vivienda tasada municipal …… 3.326 m^2(t)
- Garajes y trasteros tasados municipales …… 2.024 m^2(t)

Artículo 16º. Ponderación de usos.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pudiera establecer de forma pormenorizada otros coeficientes.

Vivienda VPO: 1

Vivienda Tasada: 2,082

Vivienda libre: 2,576

Anejos VPO: 0,4

Anejos Tasada: 0,583

Anejos libre: 1,565

Terciario: 1,8

La superficie que carece de derecho al aprovechamiento urbanístico es la correspondiente al viario principal existente, que es la carretera GI-2131 propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa, así como al suelo de domino y uso público existente, propiedad del Ayuntamiento de Ikaztegieta.

Los propietarios del suelo cederán, debidamente urbanizado, el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística ponderada del Polígono, determinada con arreglo al procedimiento establecido en el artículo siguiente.

Artículo 17º. Cesión de suelo.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Ikaztegieta la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dominio o titularidad pública, es decir el sistema local destinado a zona verde, el viario, aparcamientos e itinerarios peatonales así como el suelo destinado a sistemas generales y a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

También será objeto de cesión la parcela resultante del 15% de la edificabilidad urbanística total 14.590 m^2(t) no materializada, o la cantidad legal establecida en el momento en que deba efectuarse tal cesión, en calidad de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (art. 27 de la Ley 2/2006), en caso de que se de el supuesto establecido en el apartado 5 del citado articulo.

Artículo 18º. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.

El Programa de Actuación Urbanizadora de la única Actuación Integrada prevista para el sector, delimitará la o las unidades de ejecución y concretará el sistema de actuación.

Artículo 19º. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

En el plano *O.03- Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial se definen aquellas construcciones que se declaran disconformes con el planeamiento por su incompatibilidad total con la ordenación pormenorizada prevista en este documento.

En concreto, se declaran dichas edificaciones como fuera de ordenación en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible con carácter inmediato en orden a la ejecución de las determinaciones previstas en el presente Plan Especial.

Artículo 20º. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 21º. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.

A los efectos de las Condiciones establecidas para el mantenimiento de la Urbanización, la conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados correrá a cargo del Ayuntamiento de Ikaztegieta.

Artículo 22º. Condiciones de parcelación.

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano *O.08- Parcelario resultante* del documento *5. Planos* de este Plan Especial.

La parcelas delimitadas son mínimas e indivisibles. No obstante, las parcelas residenciales podrán ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificadas; no así la parcela de equipamiento comunitario.

Artículo 23º. Servidumbres en las parcelas privadas.

Las parcelas residenciales privadas estarán sometidas a servidumbre de uso público sobre el “zócalo”, según la definición contenida en el artículo 8 y en las normas

particulares de cada parcela, así como de paso de infraestructuras generales o al servicio del ámbito, y de acceso para su mantenimiento y el de los espacios públicos colindantes.

Artículo 24º. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General, y dentro de éstas en el «Documento de Normas Urbanísticas Generales».

   De forma previa al inicio de las obras de construcción de la nueva edificación se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada en la Oficina de las Cuencas Cantábricas de la Agencia Vasca del Agua.

   Se establece una banda de protección para la edificación de 26 metros desde el cauce del río Oria.

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

   A) Formulación de proyectos básicos:

   Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente Proyecto, deberán ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario, con los condicionantes dispuestos en el art. 29 de las presentes Ordenanzas en relación a los requisitos de diseño y tratamiento unitario y homogéneo del conjunto de la parcela.

   B) Concesión de licencias de edificación:

   Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario, serán objeto de una licencia de edificación única.

   C) Formulación de los proyectos de ejecución:

   Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único, el cual podrá contener el proyecto de obras complementarias de urbanización de la parcela privada.

3. En la Actuación Integrada, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 25º. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en la unidad de actuación estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización, y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización de la propia parcela privada, que deberán quedar incluidas en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación de cada una de las parcelas.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION, EDIFICACION Y USO APLICABLES EN EL AREA.

CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 26º. Condiciones de accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 27º. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

27.1. Red Viaria.

1.a. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos de proyecto de Urbanización.

1.b. La red viaria contará con las protecciones señalados en los planos del proyecto de Urbanización.

1.c. Los trazados se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.

1.d. En la red viaria pública deberán preverse como mínimo **60** aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 5 x 2,20 m, salvo los **2** de minusválidos, que tendrán unas dimensiones de 5 x 3,30 m.

1.e. Las entradas a parcelas residenciales, dotacionales o de incorporación a otras vías o garajes, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán:

— Estar canalizados.

— Cumplir las condiciones para garajes establecidas por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

— Recogida de aguas pluviales.

— Señalización necesaria.

— Visibilidad mínima con distancia de parada, para una velocidad específica de 20 km/h.

1.f. El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

1.g. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno vasco, de 23 de marzo de 1981, sobre Normativa para supresión de barreras urbanísticas.

27.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

2.a. Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4.

Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 m. de c.d.a.

2.b. La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de fundición dúctil, y la tubería inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

2.c. Deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento (entre 3,5 y 6 kg/cm²).

2.d. Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

2.e. Se colocarán hidrantes al menos cada 100 m., y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento de Ikaztegieta cada 50 m. Los hidrantes serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: Una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm. que dispondrán de un racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a 100 mm. Dispondrán de válvulas de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 «Protección y lucha contra incendios, señalización».

2.f. El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

2.g. Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua» del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento para el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Ikaztegieta, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre Protección de Incendios.

27.3. Red de alcantarillado.

3.a. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

3.b. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

3.c. La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 100 l/op/día.

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 1. segundo y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3.d. La velocidad, máxima será, asimismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

3.e. El diámetro mínimo de conducciones será de 20 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

3.f. En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometida y como máximo, cada 50 metros.

3.g. Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

3.h. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

3.i. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general, se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

3.j. Las aguas usadas procedentes de los usos autorizados verterán al colector de ámbito comarcal, siguiendo las determinaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

3.k. El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

3.l. Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones, del Ministerio de O. Públicas.

27.4. Servicios eléctricos, telefónicos y teledistribución y gas.

4.a. Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, teledistribución y gas serán subterráneas.

4.b. Las instalaciones complementarias (transformadores, etc.) se emplazarán en las zonas residenciales, dentro de los edificios o de forma subterránea o aérea en el suelo libre público.

4.c. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, teledistribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

4.d. Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachadas, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

4.e. No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

27.5. Alumbrado Público.

5.a. La iluminación de los viales será de 25 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35.

La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 10 (lux).

5.b. La red de alumbrado público será subterránea en todo el Sector.

5.c. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.

5.d. Se emplearán luminarias dotadas de lámparas, de vapor de sodio de alta presión.

5.e. El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

27.6. Jardinería y varios.

6.a. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona verde pública.

En concreto deberá prever la plantación y/o mantenimiento de al menos **80** árboles.

6.b. Los muros que sean visibles desde lugares públicos serán revestidos de piedra natural por su cara exterior, siendo de mampostería de piedra trasdosada con hormigón en masa, o de hormigón armado chapeado de piedra.

6.c. El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Ikaztegieta.

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 28º. Condiciones de Gestión Urbanística.

1. Según lo establecido en el Plan General, y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

— Actuación Integrada: A.I. *EKIALDEA BERRIA*.

— Programa de Actuación Urbanizadora A.I. *EKIALDEA BERRIA*.

— Proyecto. Urbanización A.I. *EKIALDEA BERRIA*.

— Proyecto de Reparcelación A.I. *EKIALDEA BERRIA*.

* El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las Unidades de Ejecución necesarias para acometer la actuación urbanizadora.

2. La recepción de las obras de urbanización y de los servicios implantados serán a cargo del Ayuntamiento de Ikaztegieta.

3. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados, correrá a cargo del Ente de Conservación del Ayuntamiento de Ikaztegieta

CAPITULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 29º. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en la "Parcela Edificable".

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en la "Parcela Edificable" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

— Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente Plan General de Ikaztegieta.

— Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el área contenidas en el presente documento.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial y de equipamiento.

El presente documento, en las «Ordenanzas Particulares» correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 30º. Alineaciones.

— Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano *O.05- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes de la ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente.

— Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de «alineación envolvente máxima», dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación y la instalación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.

Artículo 31º. Rasantes.

— Las Rasantes generales se establecen en el plano *O.05- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes de la ordenación* del documento *5. Planos* de este Plan Especial, pudiendo ser reajustadas por el Proyecto de Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

Artículo 32º. Perfil y altura de las edificaciones.

El perfil y la altura de los edificios proyectados será el siguiente:

- Perfil máximo autorizado en las parcelas residenciales 5-2.1: planta baja + 6 plantas altas. Altura máxima = 21,5 metros.

- Perfil máximo autorizado en las parcelas residenciales 5-2.2: planta baja + 6 plantas altas. Altura máxima = 21,5 metros.

- Perfil máximo autorizado en las parcelas residenciales 5-2.3: planta baja + 6 plantas altas. Altura máxima = 21,8 metros.

- Perfil máximo autorizado en las parcelas residenciales 5-2.4 y 5-2.5: planta baja + 6 plantas altas. Altura máxima = 21,5 metros.

- Perfil máximo autorizado en la parcela de equipamiento comunitario 4.1: planta baja + 2 plantas altas. Altura máxima = 9 metros.

La altura de la edificación se medirá desde la rasante del viario principal en el punto más desfavorable de cada parcela, y se refiere al alero de la edificación, entendida como tal la prolongación hacia el exterior del forjado de cubierta.

La altura reglamentaria definida se tomará en el punto intermedio de la rasante máxima y la mínima de la acera. En las fachadas que no den a vía pública se tomará en consideración la rasante existente o de referencia.

La altura máxima del edificio la determinará la cara inferior del alero en la fachada principal o cuando todas las fachadas sean del mismo rango, en la fachada más desfavorable. La altura máxima establecida podrá ser superada únicamente por elementos necesarios para su funcionamiento específico, previa justificación y autorización municipal.

Artículo 33º. Cubiertas.

- La cubierta de las edificaciones residenciales 5-2 será plana y podrá integrar instalaciones de captación de energía solar y otras energías renovables, siempre que no generen un impacto visual lesivo para la imagen urbanística.

- La cubierta de la edificación de equipamiento comunitario 4.1 será inclinada, con una pendiente máxima del 35%, y los faldones no podrán ser interrumpidos por ninguna clase de paramento, caja de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, ni antepechos, barandillas o remates ornamentales de ninguna clase.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de refrigeracion, o ventilacion; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta y de altura inferior a 0,40 cm.; antenas de radio y televisión, placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente deban elevarse sobre la cubierta. Todas las chimeneas, cuartos de máquinas y otras instalaciones que puedan sobresalir sobre la cubierta, estarán acabados con materiales de fachada.

Artículo 34º. Cuerpos salientes (vuelos).

En las parcelas residenciales 5-2 no se autorizan los vuelos que excedan de la envolvente máxima de edificación establecida.

En la edificación de equipamiento comunitario 4.1 se autorizan vuelos abiertos y/o cerrados en fachada, en las condiciones establecidas por el artículo 7.2.12 del Plan General.

Artículo 35º. Altura libre mínima de cada planta.

La altura libre mínima de cada planta, en función de su uso principal, será la siguiente:

- Residencial: 2,80 m. con carácter general en todas las plantas; 3,20 m. en uso terciario (uso 6 tipo 3) autorizado.

- Equipamiento comunitario: 3,20 m. en planta baja; 2,80 m. en plantas altas.

Artículo 36º. Composición de fachadas.

Las fachadas de las edificaciones residenciales serán planas, sin retranqueos, y contarán con sistemas pasivos de captación solar: galerías, balcones, solanas,…

Artículo 37º. Materiales a emplear en los edificios.

Los materiales a emplear en los edificios, en función de su uso principal, será la siguiente:

- Residencial: en fachadas, se priorizarán las soluciones que faciliten la regulación de la captación solar, tanto en verano como en invierno, tales como fachadas ventiladas y celosías, pudiendo ser de madera; las carpinterías exteriores serán de madera; las cubiertas planas deberán contar con material de cobertura, que podrá ser vegetal, y podrán integrar instalaciones de captación de energía solar y otras energías renovables, siempre que no generen un impacto visual lesivo para la imagen urbanística.

- Equipamiento comunitario: se cumplirán las determinaciones establecidas al efecto por el Plan General.

Artículo 38º. Sistema de captación de energías renovables.

Se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (energía solar, geotérmica, etc.), tanto en cubierta como en parcela. Se podrá autorizar su implantación incluso en parcelas de dominio y uso público, siempre que su instalación sea compatible con el destino de las mismas.

El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación debidamente grafiada, pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Indice:

- Parcela “5-2.1”.
- Parcela “5-2.2”.
- Parcela “5-2.3”.
- Parcela “5.2.4”.
- Parcela “5.2.5”.
- Parcela “4.1”.

Artículo 39º. Ordenanzas Particulares parcela "5-2.1"

- Superficie 732 m^2

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Residencial 688 m^2 (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 688 m^2 (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total: 2.658,6 m^2(t), distribuido como sigue:

	USO				**TOTAL**
	Vivienda	**Garajes**	**trasteros**	**Terciario**	**m^2(t)**
Bajo rasante	0	757	50	0	807
Sobre rasante	1.663	35	50	149	1.897
TOTAL	1.663	792	100	149	**2.704**

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 6 plantas altas

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 21,5 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.05).

- Condiciones particulares de dominio y uso.

La planta baja conforma el "zócalo" de la ordenación propuesta y tendrá uso terciario en todo su frente, con un fondo máximo de 8 metros, y usos auxiliares al residencial (garajes y trasteros) tras aquellos. La cubierta del "zócalo" quedará sometida a servidumbre de uso público en toda su superficie.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Documento.

Artículo 40º. Ordenanzas Particulares parcela "5-2.2"

- Superficie 815 m^2

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Residencial 754 m^2 (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 754 m^2 (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total: 2.773,6 m^2(t), distribuido como sigue:

	USO				**TOTAL**
	Vivienda	**Garajes**	**trasteros**	**Terciario**	**m^2(t)**
Bajo rasante	0	878	94	0	972
Sobre rasante	1.663	10	18	156	1.847
TOTAL	1.663	888	112	156	**2.819**

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 6 plantas altas

Altura máxima de la edificación (sobre rasante): 21,5 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.05).

- Condiciones particulares de dominio y uso.

La planta baja conforma el "zócalo" de la ordenación propuesta y tendrá uso terciario en todo su frente, con un fondo máximo de 8 metros, y usos auxiliares al residencial (garajes y trasteros) tras aquellos. La cubierta del "zócalo" quedará sometida a servidumbre de uso público en toda su superficie.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Documento.

Artículo 41º. Ordenanzas Particulares parcela "5-2.3"

- Superficie 805 m^2

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Residencial 760 m^2 (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 760 m^2 (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total: 2.740,6 m^2(t), distribuido como sigue:

	USO				**TOTAL**
	Vivienda	**Garajes**	**trasteros**	**Terciario**	**m^2(t)**
Bajo rasante	0	872	85	0	957
Sobre rasante	1.663	12	27	127	1.829
TOTAL	1.663	884	112	127	**2.786**

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 6 plantas altas

Altura máxima de la edificación (sobre rasante): 21,8 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.05).

- Condiciones particulares de dominio y uso.

La planta baja conforma el "zócalo" de la ordenación propuesta y tendrá uso terciario en todo su frente, con un fondo máximo de 8 metros, y usos auxiliares al residencial (garajes y trasteros) tras aquellos. La cubierta del "zócalo" quedará sometida a servidumbre de uso público en toda su superficie.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Documento.

Artículo 42º. Ordenanzas Particulares parcela "5-2.4"

- Superficie 805 m^2

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Residencial 763 m^2 (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 763 m^2 (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total: 2.774,6 m^2(t), distribuido como sigue:

	USO				**TOTAL**
	Vivienda	**Garajes**	**trasteros**	**Terciario**	**m^2(t)**
Bajo rasante	0	824	54	0	878
Sobre rasante	1.663	90	56	133	1.942
TOTAL	1.663	914	110	133	**2.820**

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 6 plantas altas

Altura máxima de la edificación (sobre rasante): 21,5 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.05).

- Condiciones particulares de dominio y uso.

La planta baja conforma el "zócalo" de la ordenación propuesta y tendrá uso terciario en todo su frente, con un fondo máximo de 8 metros, y usos auxiliares al residencial (garajes y trasteros) tras aquellos. La cubierta del "zócalo" quedará sometida a servidumbre de uso público en toda su superficie.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Documento.

Artículo 43º. Ordenanzas Particulares parcela "5-2.5"

- Superficie 678 m^2

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Residencial 629 m^2 (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 629 m^2 (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total: 2.570,6 m^2(t), distribuido como sigue:

	USO				**TOTAL**
	Vivienda	**Garajes**	**trasteros**	**Terciario**	**m^2(t)**
Bajo rasante	0	603	36	0	639
Sobre rasante	1.663	145	44	125	1.977
TOTAL	1.663	748	80	125	**2.616**

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 6 plantas altas

Altura máxima de la edificación (sobre rasante): 21,5 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.05).

- Condiciones particulares de dominio y uso.

La planta baja conforma el "zócalo" de la ordenación propuesta y tendrá uso terciario en todo su frente, con un fondo máximo de 8 metros, y usos auxiliares al residencial (garajes y trasteros) tras aquellos. La cubierta del "zócalo" quedará sometida a servidumbre de uso público en toda su superficie.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Documento.

Artículo 43º. Ordenanzas Particulares parcela "4.1"

- Superficie 400 m^2

- Condiciones particulares de edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela de Equipamiento Comunitario: 400 m^2 (P).

Ocupación máxima de Parcela Edificable 400 m^2 (P.E.)

Aprovechamiento edificatorio total: 1.200 m^2(t).

* Parámetros reguladores de la forma:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 2 plantas altas

Altura máxima de la edificación (sobre rasante): 9 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano O.05).

- Condiciones particulares de dominio y uso.

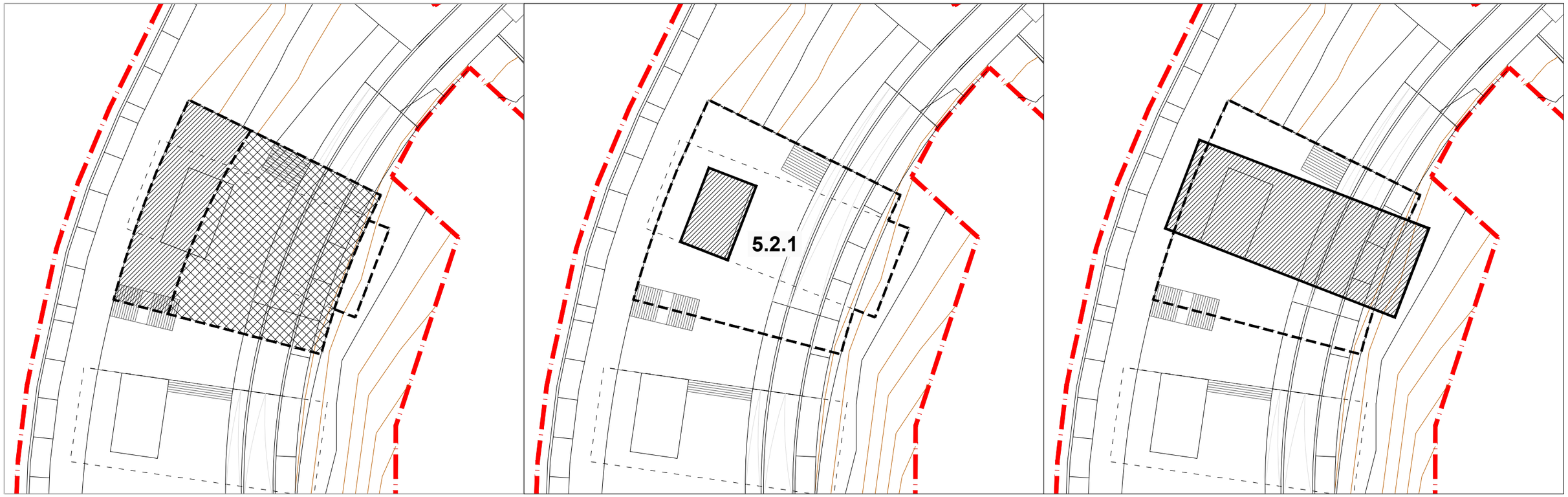
Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales del presente Documento.

Pasaian, 2012ko irailean.

Eñaut Muñoa Artola. Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza Teknikaria

FICHAS URBANISTICAS



Usos:

- Vivienda
- Garaje-Trastero
- Alineación máxima sobre rasante
- Alineación máxima bajo rasante
- Límite de parcela privada

Superficie de parcela: 688 m²

Perfil: PB + VI

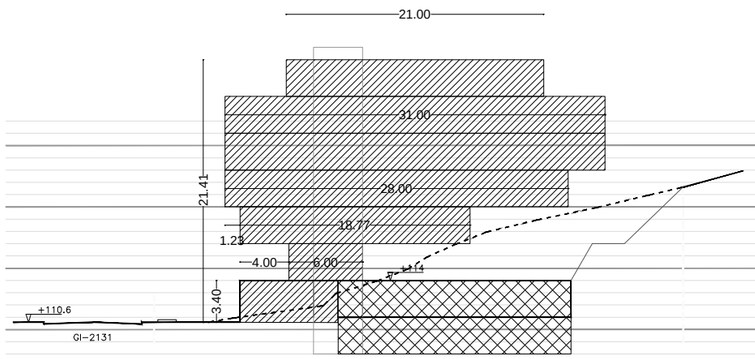
Ocupación máxima edificación: 688 m²

Aprovechamiento:

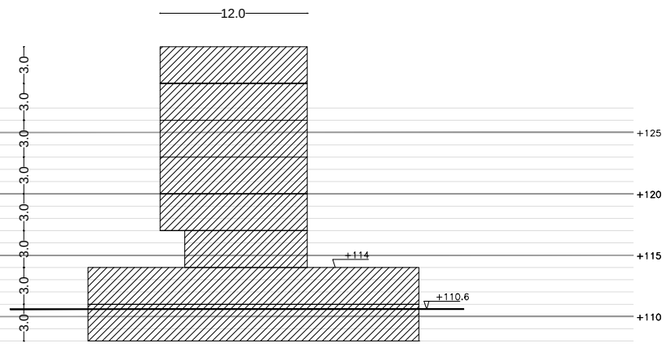
PB + VI: 2.658 m²

Sobre rasante: 1.972 m²

Bajo rasante: 686 m²



Sección longitudinal



Sección transversal

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDE BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

FICHAS URBANISTICAS

PARCELA 5.2.1

1/500

Fase
Aprobacion Provisional

Data
Septiembre 2012

Promotor
Ikaztegietako Udala

Redactores

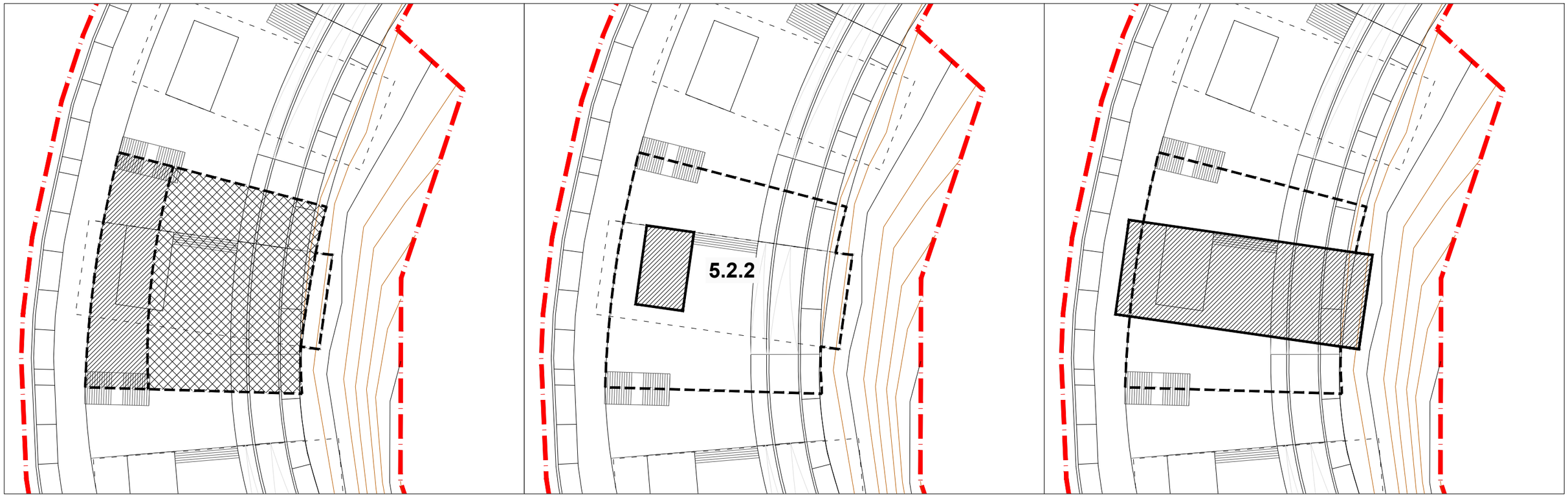
ASTAZALDI arkitekturaestudioa

Eñaut Muñoa Artola
Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea
Hirigintza Teknikaria

Gelasio Aranburu kalea, 2-1.3
20110 Pasaia Tlf: 943340751

5 10 15 20



Usos:

- Vivienda
- Garaje-Trastero

Alineaciones:

- Alineación máxima sobre rasante
- Alineación máxima bajo rasante
- Límite de parcela privada

Superficie de parcela: 769 m²

Perfil: PB + VI

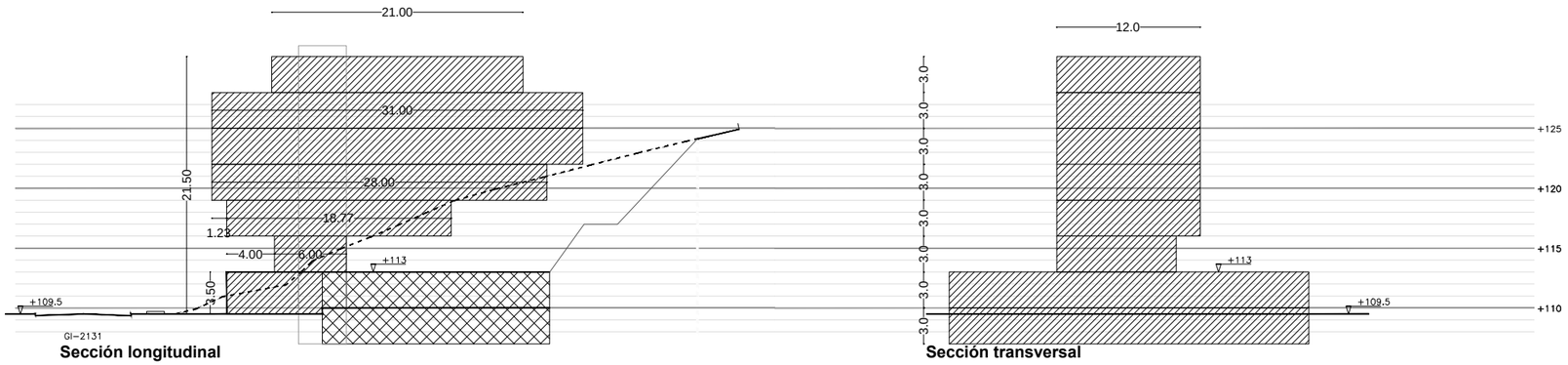
Ocupación máxima edificación: 769 m²

Aprovechamiento:

PB + VI: 2.773 m²

Sobre rasante: 2.013 m²

Bajo rasante: 760 m²



Sección longitudinal

Sección transversal

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDE BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

FICHAS URBANISTICAS

PARCELA 5.2.2

1/500

Fase
Aprobacion Provisional

Data
Septiembre 2012

Promotor
Ikaztegietako Udala

Redactores

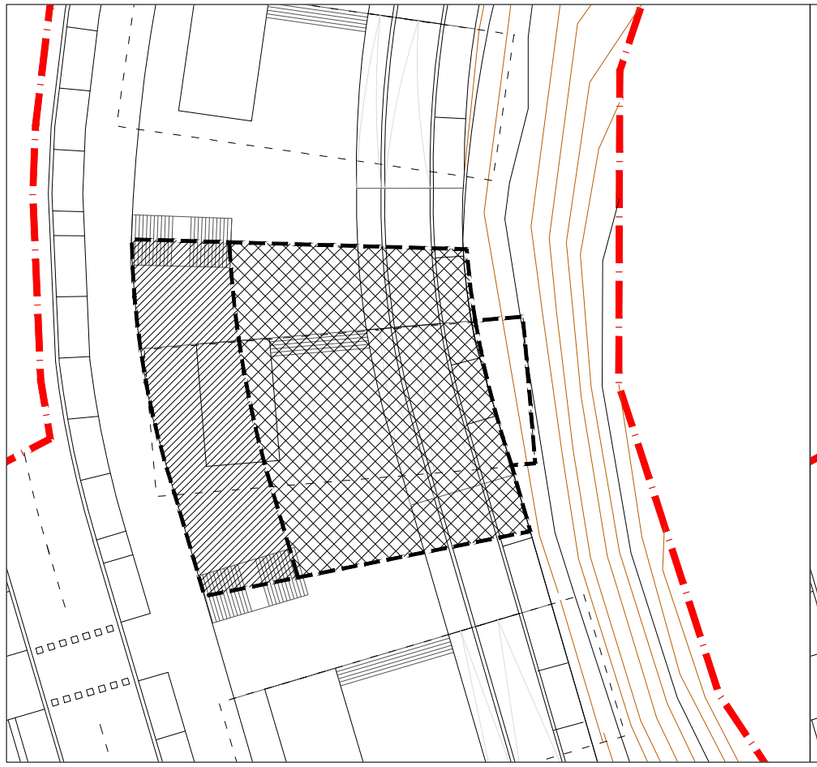
ASTAZALDI arkitekturaestudioa

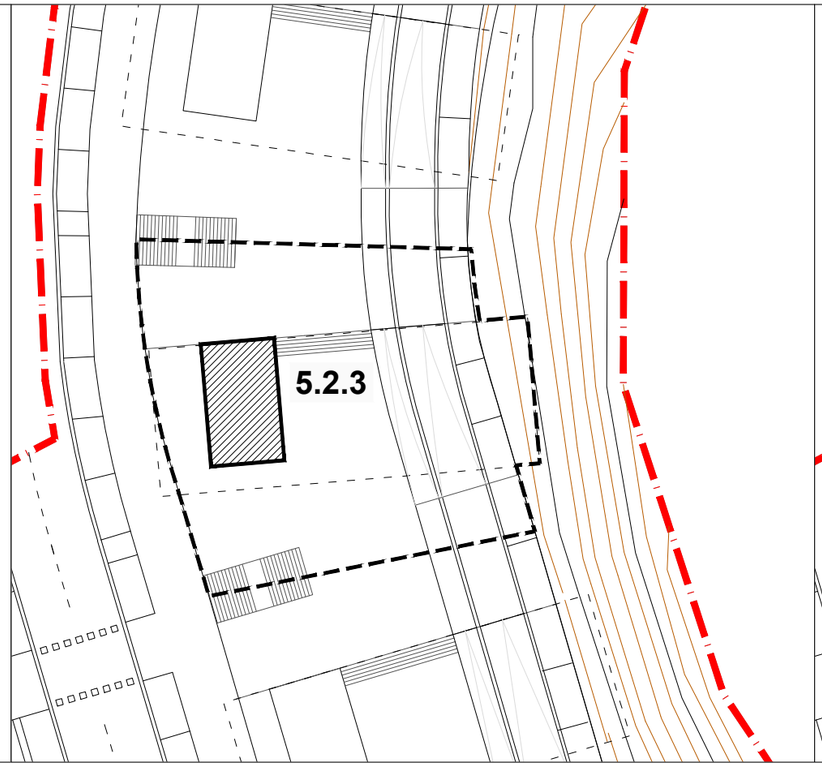
Eñaut Muñoa Artola
Arkitektoa

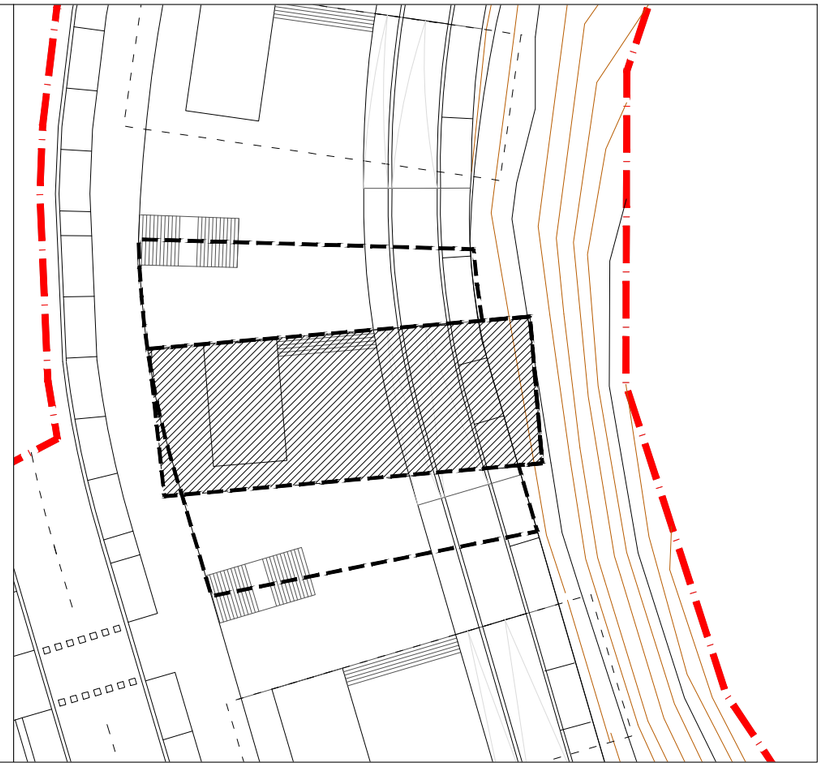
Aitor Iztueta Garaikoetxea
Hirigintza Teknikaria

Gelasio Aranburu kalea, 2-1.3
20110 Pasaia Tlf: 943340751

5 10 15 20







Usos:

- Vivienda
- Garaje-Trastero

Alineaciones:

- Alineación máxima sobre rasante
- Alineación máxima bajo rasante
- Límite de parcela privada

Superficie de parcela: 766 m²

Perfil: PB + VI

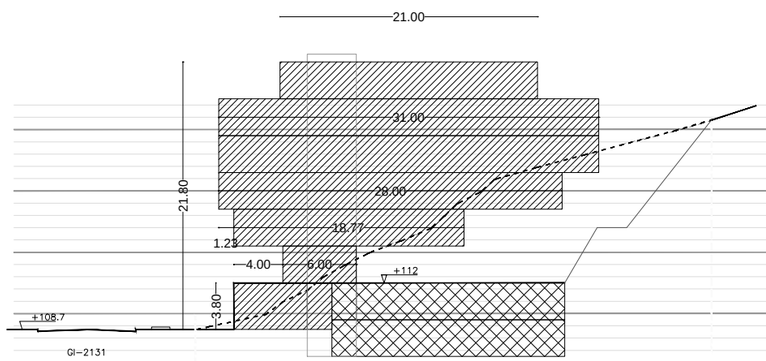
Ocupación máxima edificación: 766 m²

Aprovechamiento:

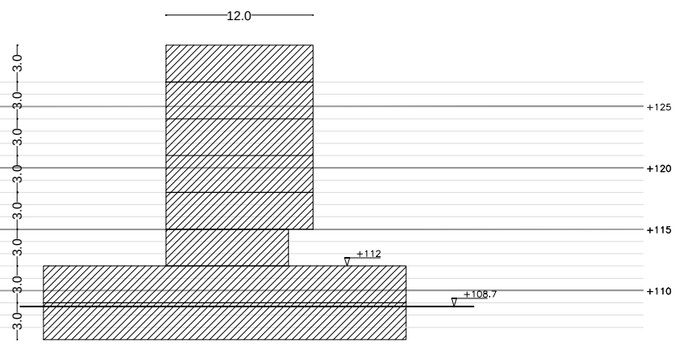
PB + VI: 2.740 m²

Sobre rasante: 1.996 m²

Bajo rasante: 744 m²



Sección longitudinal



Sección transversal

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDE BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

FICHAS URBANISTICAS

PARCELA 5.2.3

1/500

Fase
Aprobacion Provisional

Data
Septiembre 2012

Promotor
Ikaztegietako Udala

Redactores

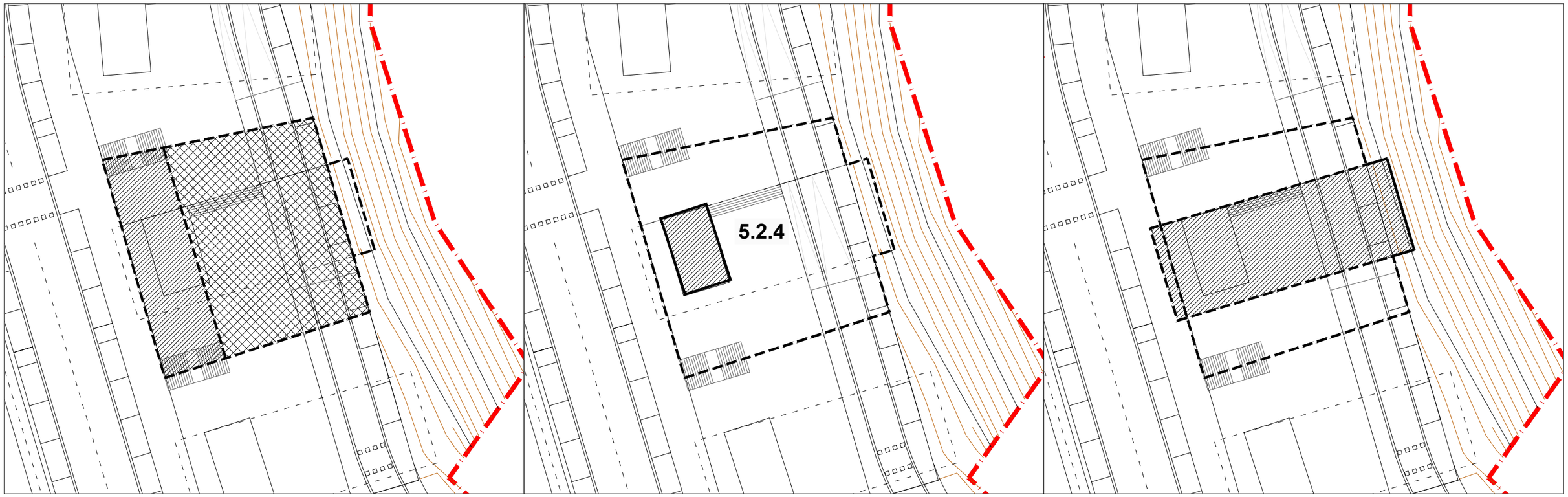
ASTAZALDI arkitekturaestudioa

Eñaut Muñoa Artola
Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea
Hirigintza Teknikaria

Gelasio Aranburu kalea, 2-1.3
20110 Pasaia Tlf: 943340751

5 10 15 20



Usos:

- Vivienda
- Garaje-Trastero
- Terciario

Alineaciones:

- Alineación máxima sobre rasante
- Alineación máxima bajo rasante
- Límite de parcela privada

Superficie de parcela: 770 m²

Perfil: PB + VI

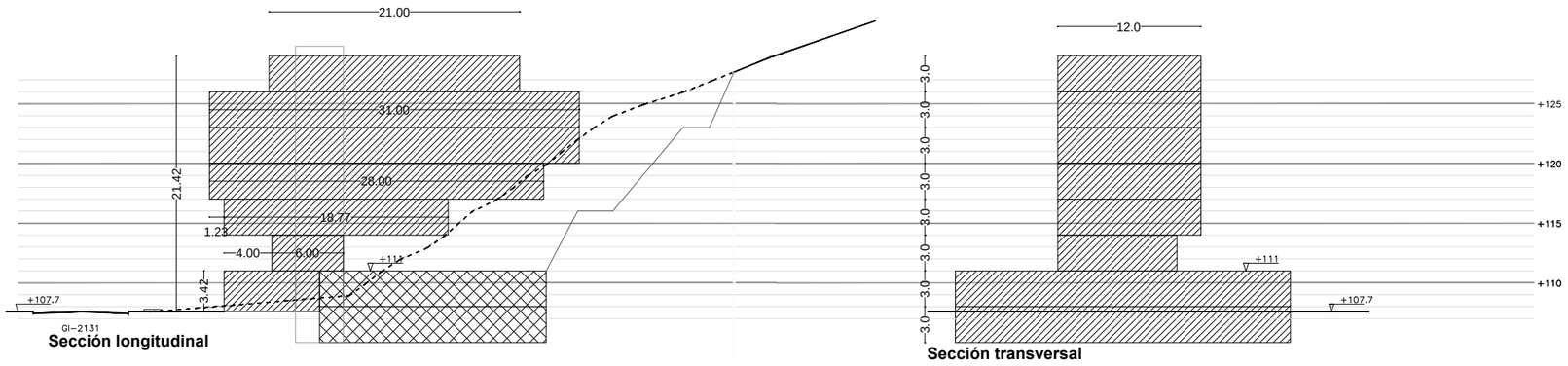
Ocupación máxima edificación: 770 m²

Aprovechamiento:

PB + VI: 2.774 m²

Sobre rasante: 2.007 m²

Bajo rasante: 767 m²



Sección longitudinal

Sección transversal

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDE BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

FICHAS URBANISTICAS

PARCELA 5.2.4

1/500

Fase
Aprobacion Provisional

Data
Septiembre 2012

Promotor
Ikaztegietako Udala

Redactores

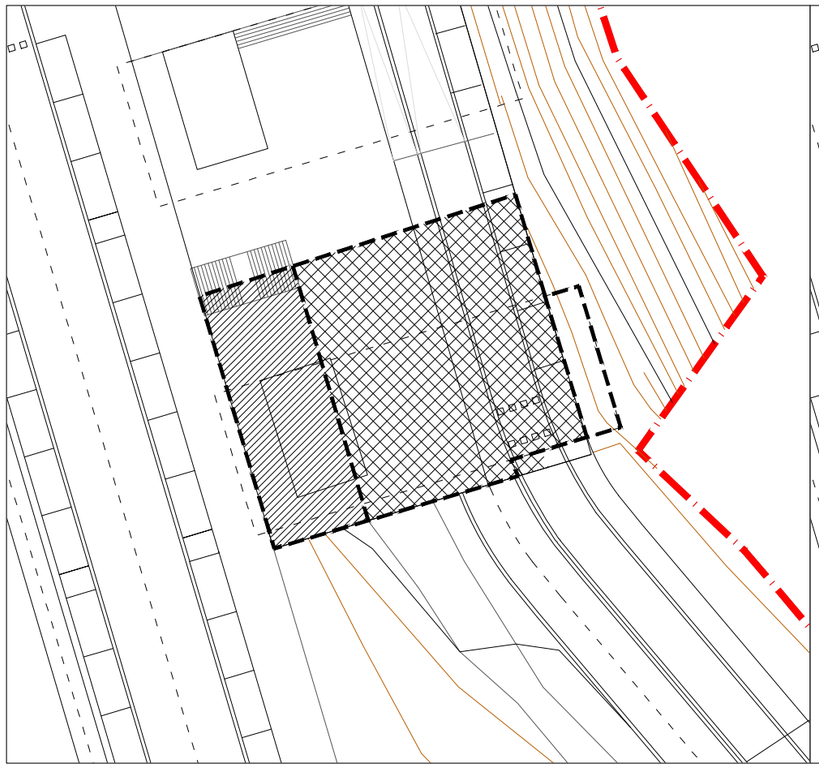
ASTAZALDI arkitekturaestudioa

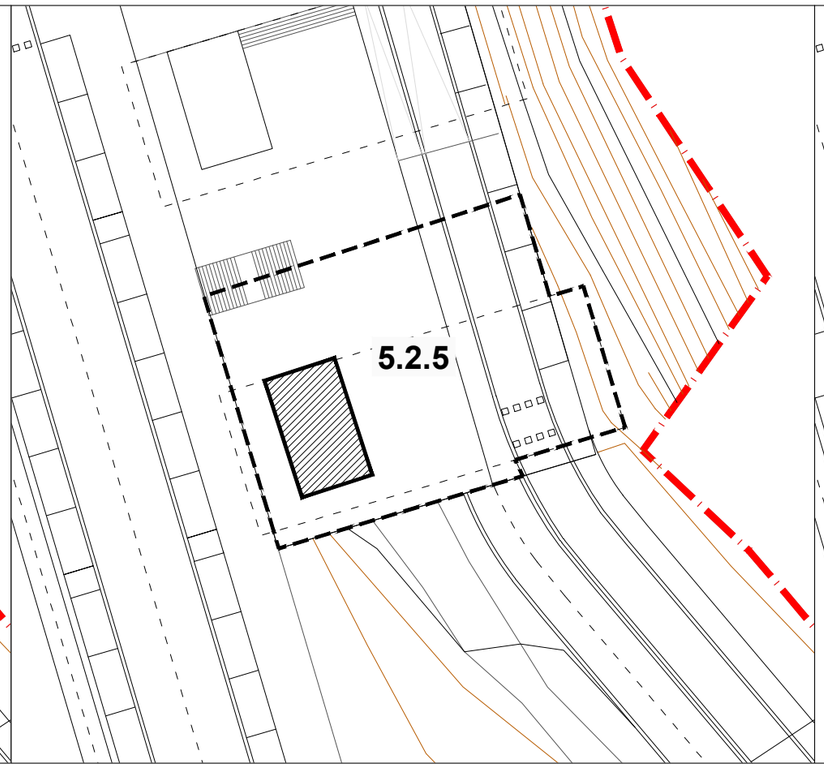
Eñaut Muñoa Artola
Arkitektoa

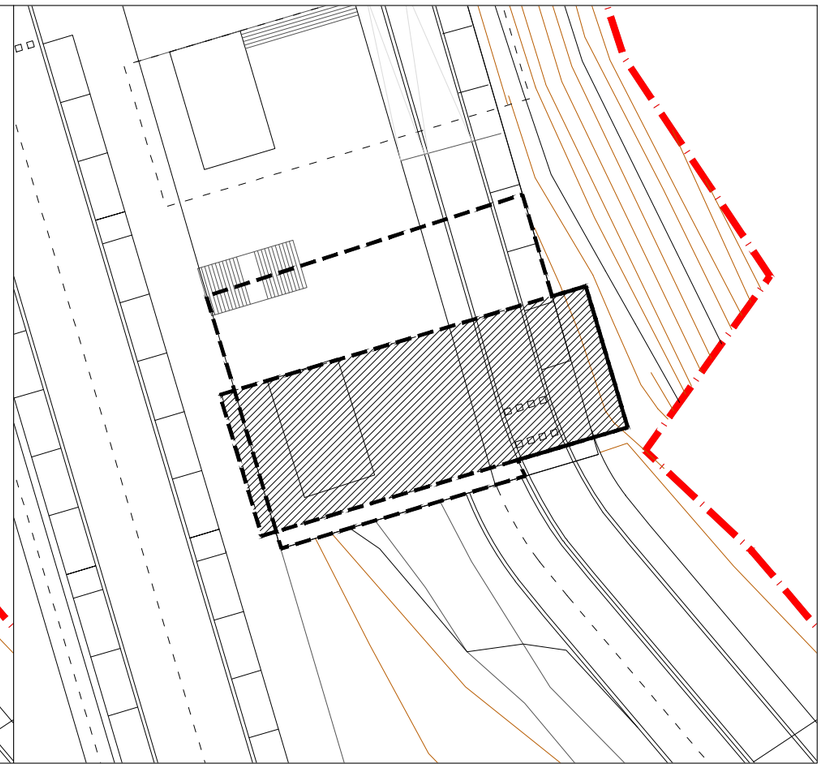
Aitor Iztueta Garaikoetxea
Hirigintza Teknikaria

Gelasio Aranburu kalea, 2-1.3
20110 Pasaia Tlf: 943340751

5 10 15 20







Usos:

- Vivienda
- Garaje-Trastero
- Terciario

Alineaciones:

- Alineación máxima sobre rasante
- Alineación máxima bajo rasante
- Límite de parcela privada

Superficie de parcela: 623 m²

Perfil: PB + VI

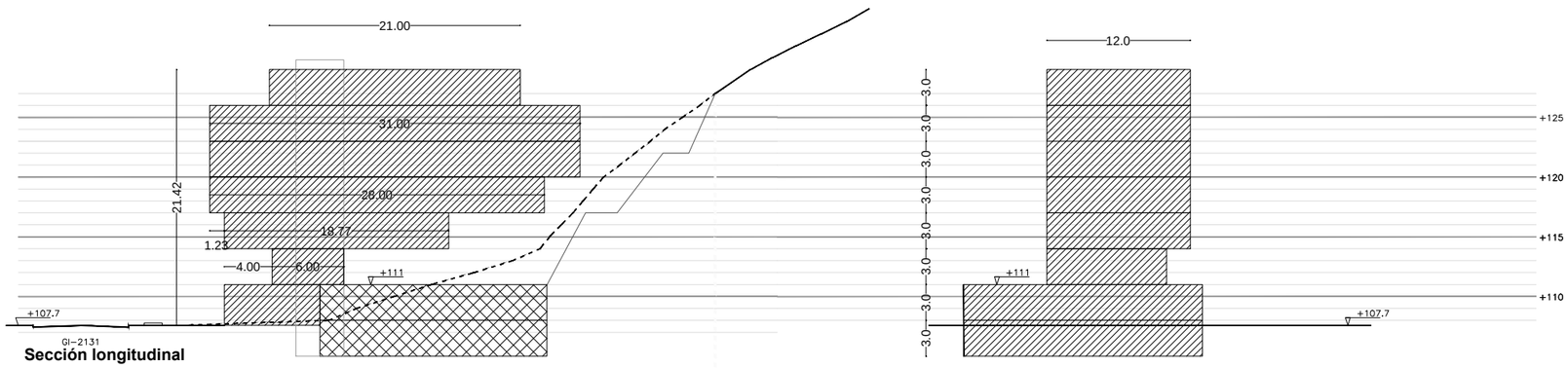
Ocupación máxima edificación: 623 m²

Aprovechamiento:

PB + VI: 2.570 m²

Sobre rasante: 1.939 m²

Bajo rasante: 631 m²



Sección longitudinal

Sección transversal

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDE BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

FICHAS URBANISTICAS

PARCELA 5.2.5

1/500

Fase
Aprobacion Provisional

Data
Septiembre 2012

Promotor
Ikaztegietako Udala

Redactores

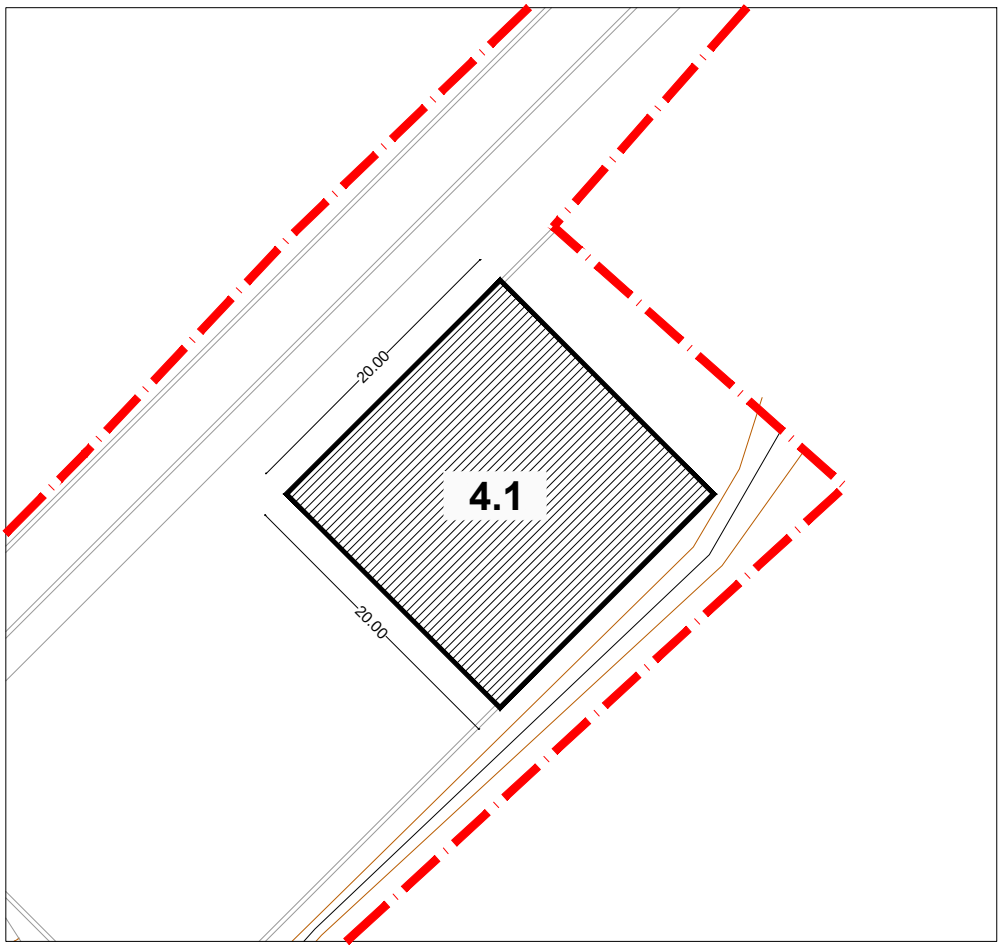
ASTAZALDI arkitekturaestudioa

Eñaut Muñoa Artola
Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea
Hirigintza Teknikaria

Gelasio Aranburu kalea, 2-1.3
20110 Pasaia Tlf: 943340751

5 10 15 20



Aprovechamientos:

Perfil: PB + II

Ocupación máxima edificación: 400 m ²

Aprovechamiento:

PB + 2: 1.200 m ²

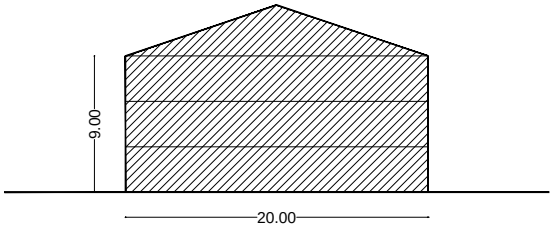
Superficie de parcela: 400 m ²

Usos:

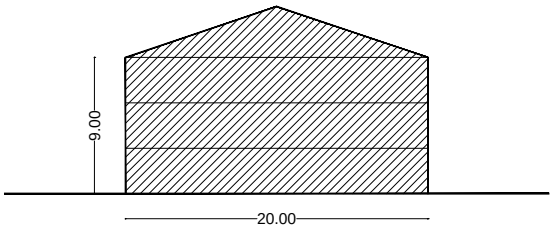
Equipamiento colectivo

Alineaciones:

Alineación máxima sobre rasante



Sección transversal



Sección longitudinal

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDE BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

FICHAS URBANISTICAS

PARCELA 4.1

1/500

Fase

Aprobacion Provisional

Data

Septiembre 2012

Promotor

Ikaztegietako Udala

Redactores

ASTAZALDI arkitekturaestudioa

Eñaut Muñoa Artola
Arkitektoa

Aitor Iztueta Garaikoetxea
Hirigintza Teknikaria

Gelasio Aranburu kalea, 2-1.3
20110 Pasaia Tlf: 943340751

5 10 15 20

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

INDICE

1. Exigibilidad y contenido.

2. Grado de precisión.

3. Valores y precios.

4. Coste económico de las cargas de urbanización y edificación asociadas al desarrollo urbanístico proyectado.

   4.1- Cálculo del coste de la urbanización general del área.

   4.2- Cargas derivadas del desarrollo urbanístico.

5. Estimación del beneficio económico resultante del desarrollo urbanístico proyectado. El valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de ese desarrollo.

   5.1- Coste de edificación de los aprovechamientos previstos en el ámbito

   5.2- Valor en venta de los aprovechamientos proyectados.

   5.3- Repercusión del suelo urbanizado.

6. El valor de repercusión del suelo, excluida la urbanización.

7. Conclusiones.

8. Coeficientes de ponderación de usos y edificabilidad ponderada.

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO.

El artículo 68 de la Ley del suelo 2/2006 dispone que el Estudio de Viabilidad Económico-financiera debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de la Ordenación Pormenorizada es decir de los Planes Especiales.

El artículo 69.3 de la misma Ley, establece las mismas determinaciones en los contenidos de la documentación de los Planes de desarrollo.

Este Estudio debe evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones de la citada Ley.

En este proyecto se cumple la exigencia normativa y se completa con datos y cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera de la ordenación propuesta.

2. GRADO DE PRECISIÓN.

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos cada vez más meticulosos y próximos a los detalles: Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 2.2 – *Ekialde berria*, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización.

El presente documento, de nivel de ordenación pormenorizada, ofrece datos y cifras que se van ajustando más sensiblemente a la realidad económica, pero que serán perfilados con mayor exactitud, propia del nivel del trabajo, sobre cálculos y costes de los Proyectos de Ejecución del Planeamiento.

3. VALORES Y PRECIOS.

La evaluación económica de la ejecución de la urbanización se ha desglosado convenientemente según las pautas del artículo 55.2 del R.P.U.

Los costos de ejecución han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Obviamente debieran ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Los costos de ejecución se refieren a precios de contrata sin el Impuesto sobre el Valor Añadido.

4.- COSTE ECONOMICO DE LAS CARGAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION ASOCIADAS AL DESARROLLO URBANISTICO PROYECTADO.

4.1- Cálculo del coste de la urbanización general del área

Las mediciones que se reflejan en este apartado se han realizado por analogía con planeamientos similares y revisten un carácter estimativo. Los precios estimados se refieren a ejecución material e incluyen la parte proporcional de legalización de instalaciones, control de calidad y seguridad y salud que corresponde.

1- EXPLANACIÓN..... 292.690,31

2- DREN.LONG.,TRANSV.,IMPERM Y JUNTAS..... 102.432,55

3- FIRMES..... 215.928,37

4- ÁREAS PEATONALES..... 176.342,43

5- MUROS Y OBRAS DE DEFENSA..... 380.921,35

6- ABASTECIMIENTO DE AGUA..... 86.004,21

7- SANEAM. Y DEPUR. AGUAS RESIDUALES 121.159,80

8- REDES ELÉCTR. Y CENTROS TRANSF..... 200.045,94

9- ILUMINACIÓN URBANIZACIÓN 161.684,24

10- RED DE TELEFONÍA 76.019,19

11- JARDINERÍA Y TRATAM. DEL PAISAJE 73.416,50

12- SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO..... 11.092,70

13- CONTROL CALIDAD URBANIZACIÓN 26.131,00

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ……..... 1.923.868,59

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%) …….…… 365.535,04

SEGURIDAD Y SALUD (>1%) ……..……..…….. 19.362,69

GESTION DE RESIDUOS (>0,5%) ……..……..…….. 15.632,20

Total coste de ejecución por contrata de la urbanización general: 2.742.790,25 €

4.2- Cargas derivadas del desarrollo urbanístico

Sin perjuicio de su progresiva precisión en los preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, el importe total de las cargas de urbanización resultantes se estima en este momento en:

Coste estimado ejecución por contrata de la urbanización general	2.742.790,25 €
Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora	170.652,42 €
Valor económico de las edificaciones existentes y a derribar	115.000,00 €
Coste de construcción de los realojos y traslados	460.000,00 €
Redacción proyectos y dirección facultativa de obras	160.000,00 €
Cargas urbanísticas derivadas del desarrollo del Área 2.2	**3.648.442,67 €**

Los citados costes económicos no incluyen el correspondiente I.V.A.

5. ESTIMACION DEL BENEFICIO ECONOMICO RESULTANTE DEL DESARROLLO URBANISTICO PROYECTADO. EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE DE ESE DESARROLLO.

5.1- Coste de edificación de los aprovechamientos previstos en el ámbito

La inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo vendría a ser de 9.804.000 euros, según el siguiente cálculo:

Uso	*M^2 techo*	*Coste unitario (€/m^2)*	*Total (€)*
Vivienda VPO	1.663	850	1.413.550
Vivienda Tasada municipal	3.326	850	2.827.100
Vivienda venta libre	3.326	897,75	2.985.916,5
Garajes y trasteros	4.740	300	1.422.000
Terciario	690	300	207.000
TOTAL COSTE EJECUCIÓN			**8.855.566,5**

Este cálculo no incluye el coste de ejecución relativo a los realojos y traslados de los usos residenciales y terciarios actualmente existentes en el ámbito, ya que los mismos se consideran cargas de urbanización y así se han consignado en el capítulo correspondiente.

Por tanto, **el coste del desarrollo integral del área**, considerada la estimación que precede y excluido el valor del suelo, supone en consecuencia una inversión total de **12.504.009,17 euros**.

El coste definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y estará en función de la agilidad de los procesos de gestión y ejecución urbanística como de las variaciones que se produzcan en los índices del coste de construcción.

5.2- Valor en venta de los aprovechamientos proyectados.

Los precios medios de venta de las viviendas protegidas, tanto de protección oficial de régimen general (VPO) como de tasada municipal, se han obtenido según los criterios establecidos por la *ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.*

Dichos criterios se adoptan subsidiariamente ante la no existencia de una Ordenanza Municipal de Vivienda Tasada, que el Ayuntamiento deberá aprobar en breve, y a cuyas directrices deberá adecuarse la citada tipología de vivienda protegida.

Los precios medios de las viviendas de venta libre responden a un estudio del mercado actual de vivienda en Ikaztegieta y municipios limítrofes.

Se adopta un índice = 1,3 para la conversión de la superficie útil en superficie construida.

El valor en venta de los distintos usos previstos en el ámbito es la que sigue:

Uso	*Superficie* *m^2(t)*	*Precio medio* *€/m^2(u)*	*Precio medio* *€/m^2(t)*	*Total* *€*
Vivienda VPO	1.663	1.424,03	1.095,41	1.821.666,83
Vivienda Tasada	3.326	2.371,61	1.824,32	6.067.688,32
Vivienda libre	3.326	2.719,00	2.091,54	6.956.462,04
Anejos VPO	828	569,12	438,16	362.796,48
Anejos Tasados	2.004	664,05	510,80	1.023.643,2
Anejos libre	1.888	1.185,79	912,15	1.722.139,2
Terciario	690	1.300,00	1.000,00	690.000,00
Total				**18.644.396,07**

5.3- Repercusión del suelo urbanizado.

a) Viviendas VPO:

- Valor en venta total: 1.663 m^2(t) x 1.095,41 €/m^2(t) = 1.821.666,83 €
- Repercusión del suelo urbanizado: 1.821.666,83 € x 20% = 364.333,37 €

b) Viviendas tasadas:

- Valor en venta total: 3.326 m^2(t) x 1.824,32 €/m^2(t) = 6.067.688,32 €

- Repercusión del suelo urbanizado: 6.067.688,32 € x 25% = 1.516.922,08 €

c) Viviendas de venta libre:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. **VRS = Vv/K - Vc**
- VRS = 2.091,54 / 1,4 – 897,75 = 596,21 €/m^2(t)
- Repercusión del suelo urbanizado: 3.326 m^2 x 596,21 €/m^2(t) = 1.982.994,46 €

d) Anejos VPO:

- Valor en venta total: 828 m^2(t) x 438,16 €/m^2(t) = 362.796,48 €
- Repercusión del suelo urbanizado: 362.796,48 €x 20% = 72.559,30 €

e) Anejos tasados:

- Valor en venta total: 2.004 m^2(t) x 510,80 €/m^2(t) = 1.023.643,2 €
- Repercusión del suelo urbanizado: 1.023.643,2 €x 25% = 255.910,80 €

f) Anejos de venta libre:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. **VRS = Vv/K - Vc**
- VRS = 900 / 1,4 – 300 = 342,86 €/m^2(t)
- Repercusión del suelo urbanizado: 1.888 m^2 x 192,86 €/m^2(t) = 647.319,68 €

g) Terciario:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. **VRS = Vv/K - Vc**
- VRS = 1000 / 1,44 – 300 = 394,44 €/m^2(t)
- Repercusión del suelo urbanizado: 690 m^2 x 394,44 €/m^2(t) = 272.166,66 €

Por tanto, la repercusión total del suelo urbanizado sobre el aprovechamiento previsto asciende a **5.112.206,35 €**.

6. EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO, EXCLUIDA LA URBANIZACION.

- Valor de repercusión del suelo urbanizado total resultante: **5.112.206,35 €**
- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos del ámbito: 5.112.206,35 € x 85% = **4.345.375,40 €**
- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal: 5.112.206,35 € x 15% = **766.830,95 €**
- Cargas de urbanización a repercutir a los aprovechamientos: **3.648.442,67 €**
- Valor de repercusión del suelo resultante, deducidos los costes de las cargas de urbanización: 4.345.375,40 € - 3.648.442,67 € = **696.932,73 €**

7. CONCLUSIONES.

A modo de conclusión, cabe indicar que según esta hipótesis, el desarrollo urbanístico proyectado en el Área 2.2 – *Ekialde berria* es económicamente viable tanto incluyendo como excluyendo los gastos de urbanización derivados del realojo del edificio Toki-Alai. El análisis efectuado en los apartados anteriores así lo da a entender.

8. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS Y EDIFICABILIDAD PONDERADA.

Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada de la unidad de ejecución se calcularán según los criterios establecidos por el artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV, que dice así:

4.– Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel

uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

8.1- Repercusión del suelo urbanizado.

La repercusión del suelo urbanizado a los aprovechamientos, para cada uno de los usos previstos, es la siguiente:

a) Viviendas VPO (uso característico):

RSU = 364.333,37 € : 1.663 m^2(t) = **219,08 €/m^2(t)**

b) Viviendas tasadas:

RSU = 1.516.922,08 € : 3.326 m^2(t) = **456,08 €/m^2(t)**

c) Viviendas de venta libre:

RSU = **564,28 €/m^2(t)**

d) Anejos VPO:

RSU = 72.559,30 € : 828 m^2(t) = **87,63 €/m^2(t)**

e) Anejos tasados:

RSU = 255.910,80 € : 2.004 m^2(t) = **127,70 €/m^2(t)**

f) Anejos de venta libre:

RSU = **342,86 €/m^2(t)**

g) Terciario:

RSU = **394,44 €/m^2(t)**

8.2- Edificabilidad ponderada.

Los coeficientes de ponderación y la edificabilidad ponderada que se derivan de la repercusión del suelo a los aprovechamientos son los que siguen:

Uso	*Superficie* $m^2(t)$	*RSU* $€/m^2(t)$	*Coef. de ponderación*	Sup. pond. $m^2(p)$
Vivienda VPO	1.663	219,08	1	1.663
Vivienda Tasada	3.326	456,08	2,082	6.924,73
Vivienda libre	3.326	596,21	2,721	9.050,05
Anejos VPO	828	87,63	0,4	331,2
Anejos Tasada	2.004	127,7	0,583	1.168,33
Anejos libre	1.888	342,86	1,565	2.954,72
Terciario	690	394,44	1,8	1.242
Total				***23.334,03***

Los coeficientes de ponderación propuestos por este Plan Especial tienen un carácter preliminar y no vinculante, ya que serán reglamentariamente establecidos por el Proyecto de Reparcelación.

Pasaian, 2012ko irailean.

Eñaut Muñoa Artola. Arkitektoa Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza Teknikaria

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS.

INDICE:

I. INFORMACION

I.01- Situación

I.02- Topográfico/ Delimitación del ámbito de ordenación/ Edificios fuera de ordenación

I.03- Parcelario actual

I.04- Planeamiento vigente

I.05- Infraestructuras urbanas existentes

O. ORDENACION

O.01- Ordenación general

O.02- Sistemas locales. Calificación pormenorizada

O.03- Delimitación de la Actuación Integrada. Edificios fuera de ordenación

O.04- Dominio y usos del suelo

O.05- Definición geométrica; planta y secciones. Alineaciones y rasantes de la ordenación.

O.06- Definición geométrica. planta y perfiles longitudinales del nuevo trazado viario.

O.07- Definición geométrica. Ordenación superpuesta

O.08- Parcelario resultante

O.09- Infraestructuras urbanas propuestas