

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.E.O.U.)
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.1.U.28 ETXE MAITE (P.G.O.U. ZIZURKIL)

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.E.O.U.)
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.1.U.28 ETXE MAITE (P.G.O.U. ZIZURKIL)**

PROMOTOR: UTXETA PROMOZIOAK, S.L.
ARQUITECTOS REDACTORES: José Eugenio Caro, María Silva Pérez

INDICE GENERAL

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

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 6. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1. INFORMACIÓN

- 1.1 Antecedentes urbanísticos
- 1.2 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 Ámbito del Plan Especial
- 1.7 Documentación utilizada como base para la redacción del presente documento
- 1.8 Contenido material y formal del Plan especial
- 1.9 Tramitación del Plan Especial

2. ANÁLISIS 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

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA P.G.O.U.

- 3.1. Descripción de la propuesta del PGOU.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA P.E.O.U.

- 4.1. Criterios y objetivos generales del P.E.O.U.
- 4.2. Ordenación propuesta. Descripción y justificación
- 4.3. Ordenación pormenorizada

1. INFORMACIÓN

1.1 Antecedentes urbanísticos

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zizurkil se aprobó definitivamente el 12 de abril de 2011, y publicado en el BOG nº 199 de fecha 20 de octubre de 2014.

1.2 Objeto y finalidad del Plan Especial de Ordenación Urbana

El presente documento tiene como objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU para dicha Área Integrada A.I.U.28 Etxe Maite con la finalidad fundamental de incrementar en una unidad el número de viviendas previsto y por parte del Ayuntamiento el interés en ampliar la superficie de la parcela dotacional, todo ello conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en su artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Cabe destacar que las previsiones del PGOU para la A.I.U.28 Etxe Maite contemplan un escenario que no se corresponde con la realidad del lugar. Se detallan a continuación los motivos por los que se redacta el presente Plan Especial y que luego serán desarrollados en los apartados siguientes:

1. En el PGOU se prevé que pudiera estar ejecutada la circunvalación del núcleo urbano, con la correspondiente posibilidad de peatonalizar el actual trazado de la carretera GI-3281. De todas formas, en la actualidad esta carretera debe mantener su funcionalidad, por lo que es necesario corregir la calificación pormenorizada que indica el PGOU.

2. Solicitado explícitamente por el Ayuntamiento, se plantea modificar ligeramente el trazado de la carretera GI-3281 desplazando su trazado hacia terreno público del parque Mendigain, de tal forma que se pueda incluir en la sección de esta vía una acera de 2,5m de ancho y una banda de aparcamiento público en superficie. El ancho útil del carril de rodadura se mantiene con los 4m actuales de rodadura.

3. Igualmente se plantea la precisión y definición de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, los elementos de la edificación, fijación de las alineaciones y rasantes. La ordenación pormenorizada contenida en el PGOU requería de un Estudio de Detalle para su adaptación a la topografía del lugar. El presente Plan Especial pretende contener la suficiente definición para no ser necesaria la redacción de dicho Estudio de Detalle, dado que son determinaciones competentes a dicha figura de planeamiento según establece el artículo 73 de dicha Ley del Suelo.

4. A su vez también se establece a través de este Plan Especial la cesión de una superficie destinada a dotación pública, con un incremento respecto a la previsión del PGOU.

5. Se requiere de la redacción de este Plan Especial para posibilitar el aumento de la previsión del número de viviendas establecidas para el ámbito que nos ocupa, de las 6uds previstas en la ficha del PGOU a 7uds. propuestas por el presente PEOU.

6. Por último, y a criterio del Ayuntamiento, se observa la necesidad de corregir la delimitación del ámbito de intervención, de acuerdo con la previsión que tiene la misma LSUPV (art. 53.1.h)) y el mismo PGOU (art. 18) a este respecto. El motivo es la anchura irregular que presenta actualmente la calle municipal que baja desde la plaza bordando por el oeste el ámbito, y la consecuente reducción de anchura que sufre la acera proyectada en su parte norte. Con la delimitación modificada, la anchura del carril de rodadura se mantendrá en aproximadamente 4,5m constantes y la acera proyectada podrá mantener 2,5m de anchura en toda su longitud. Se alcanza una superficie total de 2.233 m².

7. El PGOU establece dentro de las determinaciones de carácter estructural, una edificabilidad urbanística máxima de 1.320m². El Plan Especial respecta esta edificabilidad urbanística máxima.

1.3 Iniciativa de formulación del Plan Especial

Este Plan Especial se redacta a iniciativa de la mercantil **UTXETA PROMOZIOAK, S.L.** con C.I.F. B-75137810.

La totalidad del suelo incluido en el ámbito objeto del presente desarrollo es propiedad de Don LUIS MARIA LOPEZ ELOLA y Doña MARIA IZASKUN UGARTEMENDIA TAPIA, con quienes la mercantil promotora del expediente, a través de su administrador, tiene suscrito un compromiso de compraventa.

Se redacta por los arquitectos José Eugenio Caro, con D.N.I. 15.993.835A y nº de colegiado 309664 del COAVN, y María Silva Pérez, con D.N.I. 44.161594F y nº colegiada 419796 del COAVN.

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

De conformidad con lo expuesto en los puntos anteriores, 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 vigente, 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 Zizurkil.

De acuerdo con ello, se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.), cuyo promotor es UTXETA PROMOZIOAK, S.L. y que deberá tramitarse según las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que establece en su artículo 95, por remisión del artículo 97 de la propia Ley.

1.5 Marco general de elaboración del Plan Especial

Marco legal de referencia.

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

Disposiciones vigentes 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 3 de julio, de estándares urbanísticos, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Disposición aprobada por la administración del Estado:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, TRLSR, aprobado mediante Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre de 2015 (R.D. 7/2015).

Así mismo, también ha de ser objeto de la debida consideración el régimen urbanístico vigente al que se hace referencia en el siguiente apartado 3., en la medida en que también configura y/o condiciona el marco general de referencia de este Plan Especial.

1.6 Ámbito del Plan Especial

La definición del ámbito de ordenación del Plan Especial corresponde con el Área Integrada A.I.28 Etxe Maite, definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Zizurkil.

Se observa la necesidad de modificar y ajustar la delimitación del ámbito de intervención, según lo indicado en el punto 6 del apartado 1.2, para mantener así una anchura regular de la calle municipal.

Dicho ámbito modificado es el reflejado en el plano O.01 Delimitación del Ámbito de Ordenación del Documento 5. Planos del Plan Especial.

1.7 Documentación utilizada como base para la redacción del presente documento

Se ha utilizado como base la información detallada en la ficha del Plan General de Ordenación de Zizurkil para el área integrada que nos ocupa A.I.U 28 Etxe Maite.

La base cartográfica utilizada para la redacción del presente documento es el topográfico aportado por el técnico municipal del Ayuntamiento de Zizurkil, así como el plano III.1 Zonificación pormenorizada y condiciones de desarrollo del PGOU.

1.8 Contenido material y formal del Plan especial

El contenido del Plan Especial se formaliza en los siguientes documentos, dando cumplimiento al artículo 68 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio, así:

DOCUMENTO N°1: Memoria Informativa y justificativa.

DOCUMENTO N°2: Estudio de las directrices de organización y gestión

DOCUMENTO N°3: Normas urbanísticas de desarrollo

DOCUMENTO N°4: Estudio de la viabilidad económico - financiera

DOCUMENTO N°5: Planos

DOCUMENTO N°6: Resumen ejecutivo

1.9 Tramitación del Plan Especial

La tramitación del plan especial se tramitará de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales, tal como recoge el artículo 97.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio con remisión por tanto al artículo 95 de la misma Ley.

1.10 Evaluación ambiental estratégica del Plan Especial

El Decreto 211/2012, de 16 de octubre regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas que elaboren y/o aprueben las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El presente Plan Especial se engloba dentro de la definición establecida en su artículo 3. como modificación menor, ya que no incluye variaciones fundamentales en las estrategias y directrices propuestas por el Plan General para el medio ambiente en su Título VII de Normas indicativas generales de protección ambiental.

Por ello y dado que queda fuera del ámbito de aplicación según recoge el artículo 4., se estima la posibilidad de excluirlo del procedimiento de evaluación ambiental.

2. ANÁLISIS DEL ENTORNO

2.1. Características naturales del territorio

2.1.1 Definición, superficie y límites del área

El Plan General de Ordenación Urbana de Zizurkil delimita el área como una actuación integrada A.I.U.28 Etxe Maite, con una superficie inicial de 2.149 m², alcanzando una superficie total en el presente Plan Especial de 2.233 m², se plantea como una transición o ajuste entre la preexistente Herrigunea (A.I.U.27) y la programada San Millán (A.I.U.30).

Su delimitación es la reflejada en la documentación gráfica de la Norma Particular y en el plano II.5 del Plan General.

2.1.2 Topografía y elementos naturales

La topografía del área es ligeramente inclinada con una pendiente en dirección transversal a la parcela, de Este a Oeste, con un desnivel máximo de 4,90 m desde borde de la carretera de acceso al Casco desde Olentzo hasta su límite inferior.

El ámbito se extiende sobre una ladera en su estado natural de césped y vegetación.

2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En el ámbito de ordenación existe una edificación, casa Etxe Maite, actualmente habitada. De ella se ha realizado una valoración que figurará en el proyecto de reparcelación y que en este documento se refleja de forma resumida en el estudio económico-financiero.

Según indicaciones del Plan General, la ejecución del área permitirá la sustitución de la casa Etxe Maite y la obtención de una parcela dotacional en las proximidades del frontón e Iriarte Etxea. Tal y como establece la ficha del PGOU para este ámbito, no es posible incorporar al parque Mendigain una parte del trazado de la actual carretera de acceso al casco desde Olentzo.

Según ya se ha explicado en puntos anteriores, no está ejecutada la circunvalación del núcleo urbano, por lo que no es posible peatonalizar el actual trazado de la carretera GI-3281. En la actualidad esta carretera debe mantener su funcionalidad, por lo que se mantiene la calificación pormenorizada actual de carretera local.

La solución adoptada es modificar ligeramente el trazado de la carretera GI-3281 desplazando su trazado hacia terreno público del parque Mendigain, de tal forma que se pueda incluir en la sección de esta vía una acera de 2,5m de ancho y una banda de aparcamiento público en superficie. El ancho útil del carril de rodadura se mantiene con los 4m actuales de rodadura.

La información básica sobre el estado actual de las redes de infraestructuras urbanas deberá ser objeto de 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

Las parcelas afectadas, así como los titulares de las mismas que se exponen a continuación han sido obtenidos de fuentes catastrales facilitados por la Diputación de Gipuzkoa en la red.

La estructura de la propiedad, según documentación catastral que se adjunta es la siguiente:

RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS Y SUPERFICIE (según catastro)		
PARCELA	REF. CATASTRO	SUPERFICIE (m2)
6119530 S	7583063	693,50
3098035 K	7583035	1.179,00

La edificabilidad preexistente es la correspondiente a la casa Etxe Maite, con una superficie construida en suelo urbano consolidado según datos obtenidos del catastro de 99 m²(t) en planta semisótano y dos plantas superiores de 99 y 40 m² (t).

En este caso la propiedad del suelo que constituye el ámbito pertenece a un propietario único.

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA P.G.O.U.

3.1. Descripción de la propuesta del PGOU

A.I.U.28. Etxe Maite

I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

— Abarca una superficie de 2.149 m² y su delimitación es la reflejada en la documentación gráfica de la presente Norma Particular y en el plano II.5 del Plan General.

— No supondrá modificación de la ordenación estructural la precisión o reajuste de la superficie del área en las condiciones establecidas en el art. 18 de las Normas Urbanísticas Generales.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

— El área se plantea como una transición o ajuste entre la preexistente Herrigunea (A.I.U.27) y el programado San Millán (A.I.U.30). Su ejecución permitirá la sustitución de la casa Etxe Maite y la obtención de una parcela dotacional en las proximidades del frontón e Iriarte Etxea, así como incorporar al parque Mendigain una parte del trazado de la actual carretera de acceso al Casco desde Olentzo.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Calificación Global.

1.1. Zona R-2. Residencial de edificación de bajo desarrollo: 2.149 m²

La totalidad del área se configura como una actuación integrada (A.I.28.1) con las siguientes características:

— Condiciones particulares de edificación.

Edificabilidad urbanística

— Sobre rasante: 880 m²(t)

— Bajo rasante: 440 m²(t)

— Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV, o los que en su caso establezca la normativa legal que los modifique.

— Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil máximo: S ó SS + PB + PA + PBC.

- *Altura máxima sobre rasante: 7m.*
- *Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas con carácter general para la zona por las Normas Urbanísticas Generales.*

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- *Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado por la urbanización.*
- *Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Programa de Actuación Urbanizadora.*
- *Programa de actuación: Se establece un plazo de 5 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.*

3. Condiciones mínimas de urbanización y características básicas de los sistemas generales y locales.

No se establecen con carácter estructural.

4. Cumplimiento de los estándares de vivienda protegida (Art. 80 LSUPV).

El Plan General justifica el cumplimiento de las reservas exigidas en el Art. 80 de la LSUPV para vivienda protegida, en el conjunto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

De esta manera la totalidad del incremento de la edificabilidad residencial en la actuación delimitada se destinará a la construcción de viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública, compensándose las reservas correspondientes mediante los incrementos de edificabilidad residencial protegida previstos en la A.I.U.12 Fraisoro Errota.

5. Directrices de protección medioambiental y del patrimonio cultural.

No se plantean directrices específicas de protección medioambiental ni se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística; tampoco se incluyen dentro del área edificios catalogados ni elementos singulares.

IV. REGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del área se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

- *Características de la ordenación.*
- *Edificabilidad residencial*
Sobre rasante: 880 m² (t).
Bajo rasante: 440 m² (t).
- *Número máximo de viviendas: 6 viv.*
- *Alineaciones y rasantes*
- *Se requerirá la aprobación de un estudio de detalle para la precisa definición de alineaciones y rasantes.*

- Las alineaciones establecidas en la presente Norma Particular tienen carácter de máximas.
- Las rasantes de la edificación se definirán en relación con la acera del vial de acceso al Casco.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

La edificabilidad residencial prevista se materializará en un máximo de dos edificaciones cuyo acceso y rodado se producirá, exclusivamente, desde el vial de acceso al Casco.

La dotación mínima de garajes será de 2 plazas por vivienda.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

— Condiciones generales de gestión y ejecución:

— La actuación se desarrollará mediante una única unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

— Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución se aprobará un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que determinará los plazos de ejecución y el sistema de actuación.

— Se cederá, libre de cargas, la parcela edificable de 286 m² señalada en la parte gráfica de la presente Norma Particular, con destino a equipamiento comunitario.

Se cederán asimismo para su uso y dominio público los suelos destinados a tal fin en la ordenación pormenorizada.

— Condiciones particulares de urbanización. La acera correspondiente al vial que asciende a la plaza y que delimita el área en su orientación noroeste, presentará una anchura mínima de 3 m. y su bordillo se situará a 3 m. del eje de dicho vial.

— Financiación de las cargas de urbanización

Se urbanizarán la totalidad de los espacios libres de titularidad pública y privada del área delimitada, con cargo a los propietarios de los terrenos incluidos dentro de la misma.

4. Reserva de terrenos para dotaciones locales.

— Al.28.1. Etxe Maite.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006 de SUPV, corresponde a la actuación las siguientes reservas para dotaciones locales:

- Dotaciones públicas: 352 m².
- Zonas verdes y espacios libres: 323 m².
- Aparcamientos privados: 12 plazas.
- Aparcamientos en dotaciones públicas: 2 plazas.
- Vegetación: 30 árboles.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.E.O.U.)
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.1.U.28 ETXE MAITE (P.G.O.U. ZIZURKIL)

RESERVA	ESTANDAR LEY 2/2006	P.G.O.U.
Dotaciones públicas	5 m2(s) /25 m2(t) s.r. de edificabilidad urbanística	352 m2
	5 m2(t) /25 m2(t) s.r. de edificabilidad urbanística	
Zonas verdes y espacios libres	15% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales	323 m2
Aparcamiento de vehículos	0,35 pz. / 25 m2(t) s.r., en parcelas de titularidad privada	12 pza.
	0,15 pz. / 25 m2(t) s.r., en parcelas de titularidad pública	2 pza.
Vegetación	1 árbol/ vivienda nueva	30 árboles

Las cesiones que no puedan ser materializadas total o parcialmente en el ámbito de la propia actuación, serán objeto de indemnización sustitutoria conforme a lo establecido en el citado artículo 3 del Decreto 105/2008.

Cabe indicar el error detectado en el cómputo de los estándares de aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad pública, que debería ser de 6 pzas. y en la vegetación, con un total de 6 árboles.

5. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares.

El proyecto de urbanización, o el documento que el PAU establezca para sustituirlo, deberá incluir el programa de supervisión, vigilancia e información que responda a los contenidos del artículo 27 de las Normas Urbanísticas Generales.

Se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 252 de las Normas Urbanísticas Generales sobre medidas protectoras, correctoras y compensatorias generales en la fase de construcción.

V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Delimitación y Zonificación global. E:1/1000
- Zonificación pormenorizada. E:1/1000
- Condiciones de la edificación. E:1/1000

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA P.E.O.U.

4.1 Criterios y objetivos generales del P.E.O.U.

El Plan Especial se redacta siguiendo los criterios y directrices que el Plan General establece para dichos planes en sus artículos 11. Y 12 del Título I. Disposiciones de carácter general en su Capítulo segundo de Desarrollo del Plan General.

4.2 Ordenación propuesta. Descripción y justificación

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana define los usos residenciales y no residenciales previstos por el PGOU, manteniendo la edificabilidad señalada por el PGOU, con justificación del cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas y la concreción de la edificación.

En base a ello se plantea una ordenación de las siguientes características:

1. Se mantiene la edificabilidad propuesta por el Plan General.
2. Se plantean 7 viviendas.
3. Las viviendas se agrupan en una única volumetría, con una altura de SS+PB+PA, tal y como se muestra en la documentación gráfica (plano O.03 de Condiciones de la edificación).
4. Se amplía la parcela dotacional propuesta en el Plan General al reducir el espacio de parcela privada residencial.
5. Se amplían los espacios libres propuestos desde el Plan General.
6. Se plantea una ligera modificación en la geometría del vial actual de acceso al casco.
7. Se plantean unos espacios exteriores asociados a la planta baja en su fachada noroeste.

La primera característica fundamental de la propuesta de ordenación desarrollada por el presente Plan Especial es que no prevé edificabilidad distinta de aquella que con uso residencial se ordena con carácter estructural.

La superficie destinada a viviendas es de 1.320 m² (t) construidos.

No contabilizan a efecto de cómputo de aprovechamiento los equipamientos previstos en el área, por tener todos ellos carácter no lucrativo.

La segunda característica de la propuesta es la ampliación del número de viviendas dentro de la edificabilidad máxima indicada en el Plan General.

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

Se proyecta un perfil de la edificación SS+PB+PA que se adapta a la pendiente del talud que la recoge.

Con respecto a la alternativa propuesta, cabe señalar que se amplía la parcela dotacional propuesta desde el Plan General, como consecuencia de ajustar la parcela

residencial en su límite más próximo a ella, cumpliendo así con uno de los objetivos del ayuntamiento.

La modificación del vial actual de acceso al casco se plantea con la finalidad de disponer una hilera de aparcamientos en superficie, mejorando el número total de aparcamientos que establece el Plan General. Se plantea a su vez la disposición de modificaciones puntuales de la pavimentación con el objeto de ralentizar la circulación previa al acceso al casco.

Por último, la disposición de los espacios exteriores asociados a la planta baja en su fachada noroeste pretende resolver la complicada orografía de la parcela, posibilitando así un espacio de expansión mínimo habitualmente asociado a la tipología de vivienda planteada.

Por todo ello, el presente Plan Especial desarrolla una propuesta de ordenación alternativa coherente con los objetivos y las directrices establecidas por el propio Plan General, y otros criterios consensuados en reuniones precedentes con los técnicos municipales, con el fin de adecuarse a la realidad del lugar, y que se describe en el apartado siguiente.

4.3 Ordenación pormenorizada.

4.3.1 Descripción de la ordenación pormenorizada: ordenación y usos.

Los usos pormenorizados resultantes y su superficie son los reflejados en el siguiente cuadro, según la terminología empleada en el PGOU:

a.2 Parcela Residencial de bajo desarrollo

d. Sistemas de comunicaciones

d.1. Redes viarias

d.1.2. Carretera local

e. Espacios libres

e.1 Espacios libres urbanos

_ zonas verdes

_ zonas peatonales pavimentadas, en la que se integran las aceras y los viales de coexistencia de tráfico rodado y peatonal.

f. Parcela de Equipamiento comunitario

USO Y DOMINIO		SUPERFICIE P.G.O.U. (m2)	SUPERFICIE P.E.O.U. (m2)	PARCELAS
Residencial de bajo desarrollo	privado	940	902	R
Red viaria (Carretera local)	público	475	438	V
Espacios libres urbanos	público	448	590	A
Equipamiento comunitario	público	286	303	E
TOTAL		2.149	2.233	

Como se puede apreciar en la tabla, y tal y como se ha descrito anteriormente, la alternativa propuesta de 902 m², reduce la superficie destinada a parcela residencial, respecto a la superficie inicial planteada gráficamente por el Plan General de 940 m². Dicha reducción revierte básicamente en la ampliación de la parcela dotacional.

Por otro lado se amplían los espacios libres destinados a aceras, respecto a los 448 m² pasando a una superficie de 590 m². Y como se ha comentado en el párrafo anterior, a solicitud del Ayuntamiento de Zizurkil, se amplía la superficie dotacional propuesta por el Plan General de 286 m² hasta 303 m².

La ficha urbanística de la A.I.U. 28 Etxe Maite establece la distancia de 3,00m de espacio libre de uso y dominio público en el vial de acceso al casco, en su orientación noroeste y 2,00m de espacio libre de uso y dominio privado o retiro de edificación a lindero de finca. A su vez en la documentación escrita del PGOU establece en el Artículo 151, en su capítulo segundo Ordenanzas Generales de edificación y uso aplicables a las parcelas a2. Residenciales de bajos desarrollo, un retiro de la edificación a lindero de finca de 3,00m.

Detectadas estas divergencias, las características orográficas singulares del lugar y proporciones particularmente estrechas de la parcela de uso residencial planteadas, se considera difícil el cumplimiento de los valores y condiciones descritas para dicho ámbito para un desarrollo funcional de la edificación.

Por lo que en conversaciones mantenidas con los servicios técnicos municipales se ha consensuado y modificado los valores numéricos resultantes a 2,50m para la acera de la orientación noroeste, y 2,00m de acera junto a 2,00m de aparcamiento en superficie en hilera. El retiro de la edificación se determina en 2,00m.

Dichos ajustes y ampliaciones quedarán debidamente reflejadas en el Estudio económico- financiero.

4.3.2 Cumplimiento de estándares de la Ley 2/2006.

Cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de vivienda sometidas a algún tipo de protección pública

Tal y como se ha indicado en puntos anteriores el Plan General justifica el cumplimiento de las reservas exigidas en el Art. 80 de la LSUPV para vivienda protegida, en el conjunto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable. Se compensan las reservas correspondientes mediante los incrementos de edificabilidad residencial protegida previstos en la A.I.U.12 Fraisoro Errota.

Por ello la edificabilidad residencial en la actuación delimitada se destinará a la construcción de viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública, es decir, viviendas libres.

Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo no consolidado de actuaciones integradas

El Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 17.1 que la ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

El Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, introduce los ajustes y mecanismos precisos para dar respuesta a las necesidades reales detectadas en relación a los mismos.

En su artículo 6.3 establece que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

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	P.E.O.U.
Dotaciones públicas	5 m ² (s) /25 m ² (t) s.r. del incremento de edificabilidad urbanística	352 m²
	5 m ² (t) /25 m ² (t) s.r. del incremento de edificabilidad urbanística	
Zonas verdes y espacios libres	15% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales	323 m²
Aparcamiento de vehículos	0,35 pz. / 25 m ² (t) s.r., en parcelas de titularidad privada	12 pza.
	0,15 pz. / 25 m ² (t) s.r., en parcelas de titularidad pública	10 pza. (> 6 pza.)
Vegetación	1 árbol/ vivienda nueva	10 árboles (> 7 árboles)

Se justifica la motivación de la elección de dotación en m²(t) por parte de la Administración Municipal dado que la parcela planteada para ello no presenta una superficie suficiente para el desarrollo de la edificabilidad en suelo (300m²).

Según el criterio expuesto en las reuniones previas, la intención de la Administración es la construcción de una edificación en varias alturas.

El resultado de las superficies en reservas y cesiones:

4.3.3. Edificabilidad pormenorizada.

Se entiende por edificabilidad física 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.28. Etxe Maite (2.233 m²).

El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector. En el cómputo de dicha superficie se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, y el planeamiento urbanístico o las ordenanzas de edificación, podrán establecer las superficies construidas que, como los huecos de escalera y ascensor, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad, no computen o lo hagan en un porcentaje inferior en atención a su menor grado de uso.

La edificabilidad se distribuye en dos parcelas diferenciadas, una residencial y otra destinada a dotacional equipamiento comunitario.

Superficie A.I.28 = 2.233 m²

Edificabilidad consolidada semi-sótano = 99 m²

Edificabilidad consolidada sobre rasante = 139 m²

Edificabilidad física total = 1.320 m² / 2.233 m² = 0,59 m²/m²

Edificabilidad urbanística total = 1.320 m²(t)

Edificabilidad urbanística bajo rasante = 440 m²(t)

Edificabilidad urbanística sobre rasante = 880 m²(t)

Superficie parcela residencial (R)= 902 m²

_Techo edificable 440 m² (t) bajo rasante + 880 m²(t) sobre rasante

Superficie parcela equipamiento comunitario (E)= 303 m²

Para la materialización de la edificabilidad en la parcela residencial la propuesta de ordenación plantea un trasvase de edificabilidad entre la planta baja y planta semisótano, de tal forma que se define un desfase de la planta de garaje respecto a la planta baja, aprovechando la edificabilidad sobrante en planta baja para añadirla en la planta de semisótano.

Se plantea la posibilidad de retranquear la planta baja 1m., de tal forma la edificabilidad correspondiente se traslade a la planta semisótano que amplía su ocupación respecto a la alineación sobre rasante una distancia de 0,5m. en la fachada oeste.

En ningún caso se supera la edificabilidad total establecida por el Plan General para el ámbito que nos ocupa.

4.3.4. Aprovechamiento urbanístico.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley del Suelo 2/2006, los propietarios de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento en suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad

incrementada, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 35 de la citada Ley.

4.3.5 Condiciones particulares de urbanización

La acera correspondiente al vial que asciende a la plaza y que delimita el área en su orientación noroeste, presentará una anchura mínima de 2,50 m. dando homogeneidad a la acera planteada por el límite de la parcela dotacional planteada por el Plan General, tal y como puede apreciarse en el plano de ordenación O.03.

Igualmente se plantea una anchura de 2,50 m. de acera en la zona superior de acceso al casco, planteada junto a una hilera de aparcamientos en superficie de 2,00 m., lo que genera una pequeña modificación en el trazado del vial de rodadura. Esta situación se aprovechará para conseguir ralentizar el tráfico rodado, de tal forma que se hace más segura para el tránsito peatonal.

Se limita la altura a 1,00 m., para los muros de contención que se originan en el límite con el parque Mendigain y lateral de la parcela residencial, así como los muros macizos de cierre, en la medida en la que técnicamente la orografía del terreno así lo permita.

Se ejecutarán las obras de urbanización generadas por el desplazamiento de la carretera GI-3281, sobre los terrenos públicos del parque Mendigain, incluso fuera de los límites del ámbito, con el objetivo de habilitar las 10 plazas de aparcamiento públicas, así como las medidas para la reducción de la velocidad del tráfico rodado mediante adoquinados parciales del carril de rodadura o similar. Estas medidas se completarán con una conexión peatonal entre la nueva acera y el parque Mendigain, atravesando el vial en el arranque próximo al núcleo urbano.

4.3.6 Condiciones particulares de edificación

La edificabilidad residencial se materializa en un conjunto de edificaciones lineal que se adapta a la orografía del terreno, cuyo acceso rodado se producirá desde el vial que delimita el área en su orientación noroeste, de acceso al Casco.

Los accesos a garajes se han resuelto de tal forma que la planta de sótano se sitúa a una rasante similar a la acera o ligeramente superior, incluso con la posible construcción de unos espacios en talud ajardinados, permitiendo así minimizar el impacto visual del conjunto, tal y como se ha consensuado con los técnicos municipales en reuniones mantenidas.

4.3.7 Perfil, ocupación, altura, alineaciones y rasantes.

Atendiendo a la situación real del ámbito, se entiende que el perfil de la edificación propuesto que el Plan General detalla en las Condiciones de la edificación de la ordenación pormenorizada no se adapta formalmente.

De esta forma el Plan Especial plantea una nueva propuesta de perfil de la edificación posible, grafiado esquemáticamente en el plano de ordenación O.03 de Condiciones de la edificación.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en la documentación gráfica en los planos de ordenación O.04. Podrán ser modificados por un Estudio 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.

Sin embargo, y tal y como se ha indicado en puntos anteriores, es voluntad del presente Plan Especial la definición y precisión de las alineaciones y rasantes necesarias para el desarrollo de la edificación, de tal forma que no sea necesario un Estudio de Detalle posterior.

4.3.8 Número de viviendas.

Mediante el presente Plan Especial se propone incrementar el número de viviendas a 7, sin suponer incremento alguno de la edificabilidad definida por el Plan General.

Dicha solicitud tiene como fin adecuarse a los modelos actuales de familia, correspondientes a viviendas de menor superficie que garanticen a su vez una mayor viabilidad de la promoción urbanística.

4.3.9 Estudio de detalle.

En el presente Plan Especial quedan suficientemente definidas las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada planteada, por lo que no se establece necesaria el requerimiento de aprobación de un estudio de detalle a tal fin, a no ser que se quiera modificar algún parámetro.

4.3.10 Ejecución de la actuación.

La actuación se desarrollará mediante una única unidad de ejecución que abarca la totalidad del área.

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución se aprobará un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que determinará los plazos de ejecución y el sistema de actuación.

4.3.10 Parcelación.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo 2/2006 en su apartado k, el presente Plan Especial establece en la ordenación pormenorizada propuesta, las parcelas edificables resultantes y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación.

Las parcelas delimitadas en los planos de la documentación gráfica, son mínimas e indivisibles. No obstante podrán ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificadas.

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

INDICE

1. GENERALIDADES.

2. ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

4. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

4.1 Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

5. CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN.

6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO.

7. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá alterar dichas determinaciones sin que para ello sea necesario modificar este Plan Especial.

2. ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana es el conformado por la totalidad de la actuación integrada A.I.U.28 Etxe Maite definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Zizurkil.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano O.01 Delimitación del Ámbito de ordenación y calificación global del documento 5. Planos de este Plan Especial.

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 del área A.I.U.28 Etxe Maite.

3. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Zizurkil establece el Programa de Actuación Urbanizadora como régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento del ámbito que nos ocupa.

Se establece igualmente un plazo de 5 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Tratándose de una actuación integrada en suelo urbano no consolidado, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se tramitará simultáneamente o posterior al presente Plan Especial de Ordenación Urbana, tal y como establece el artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

3.1. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

3.1.1 Condiciones generales de gestión y ejecución

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 del área.

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución se aprobará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) que determinará los plazos de ejecución y el sistema de actuación.

Se cederá, libre de cargas, la parcela edificable de 303 m² señalada en la parte gráfica de la presente Norma Particular, con destino a equipamiento comunitario.

Se cederán asimismo para su uso y dominio público los suelos destinados a tal fin en la ordenación pormenorizada.

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.

3.1.2 Financiación de las cargas de urbanización

La totalidad de las cargas y costes de urbanización del ámbito, así como las cargas exteriores a la delimitación del área descritas en el Documento nº1 Memoria Informativa y Justificativa, se financiarán con cargo al nuevo aprovechamiento lucrativo que resulta de adjudicación y distribución en el contexto de la Unidad de Ejecución.

4. RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Los propietarios de los terrenos de suelo urbano no consolidado incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada. A excepción de los terrenos de dominio y uso o servicio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentra una zona correspondiente al sistema general viario, carretera GI-3281, propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

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 no han sido obtenidos de manera onerosa en la medida en que se consolidan en su destino actual.

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 Zizurkil.

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 con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución, así como las cargas exteriores al ámbito correspondientes a la intervención

sobre el parque Mendigain, serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta.

5. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO.

Serán obligaciones de los propietarios del suelo:

- _ Sufragar la urbanización del ámbito y del área exterior correspondiente a la modificación del parque Mendigain, 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 Zizurkil el suelo correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.
- _ Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Zizurkil los espacios destinados a domino y uso público.
- _ Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.

Las obligaciones descritas serán fijadas en el Proyecto de Reparcelación para las fincas resultantes, de carácter privado y aprovechamiento lucrativo, salvo aquellas que, en su caso, hayan sido cedidas al Ayuntamiento de Zizurkil como consecuencia del cumplimiento del deber de cesión del 15% del aprovechamiento a la Administración.

6. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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 Área 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 área.

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

INDICE

- 1. GENERALIDADES**
- 2. ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE**

1. GENERALIDADES

El presente Documento del Plan Especial que nos ocupa establece como normas urbanísticas de desarrollo del ámbito, las indicadas en el Plan General de Ordenación Urbana, en su Título IV. Capítulo segundo. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables a las parcelas a.2 Residenciales de bajo desarrollo.

A excepción de los artículos 151 y 155, que se modifican como acompaña en el punto siguiente, con un orden nuevo de articulado.

2. ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

2.1. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables a las parcelas a.2. Residenciales de bajo desarrollo

2.1.1. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación

Artículo 1. Alineaciones y retiros. (modifica el artículo 151 del PGOU)

Las alineaciones de la edificación serán las establecidas en el plano O.02 de Condiciones de la edificación y O.04 Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial.

Sin perjuicio de que la Norma Particular correspondiente establezca condiciones más restrictivas o consolide situaciones en las que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirarse del lindero de la finca correspondiente en un mínimo de 2,00m.

Artículo 2. Vuelos y retranqueos. (modifica el artículo 155 del PGOU)

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 30% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 80 cm.

Los vuelos abiertos máximos, se ajustarán a los parámetros establecidos en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan Especial.

La suma de los vuelos abiertos y cerrados no superará en cualquier caso el 70% de la longitud de cada frente de fachada en la que estén situados, medido con el mismo criterio antes señalado.

En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Por su parte, los retranqueos serán mínimo de 2,00 m., no superando su fondo la mitad de su frente.

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

INDICE

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO.
3. CÁLCULO DEL COSTE ECONÓMICO DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROYECTADO.
4. EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, EXCLUIDA LA URBANIZACIÓN.
5. CÁLCULO DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO.

El artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo dispone que el Estudio de Viabilidad debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de la Ordenación Pormenorizada de los Planes Especiales.

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 el presente Plan Especial se contemplan datos y cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera de la ordenación propuesta.

No obstante, los datos aquí recogidos deberán ser desarrollados y precisados en los correspondientes proyectos específicos a promover, entre otros, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación.

2. CÁLCULO DEL COSTE ECONÓMICO DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROYECTADO.

Gastos o costes de construcción

USO	m2 TECHO	PVP/m2 (€/m2)	TOTAL (€)
Viviendas libres	880	750	660.000
Garajes	440	300	132.000
Trasteros	-	-	-

URBANIZACIÓN EXTERIOR AL ÁMBITO	15.000
URBANIZACIÓN	90.000
HONORARIOS	79.200
LICENCIAS Y TASAS	39.600
IMPUESTOS NO RECUPERABLES	52.272
PRIMAS Y SEGUROS	23.760
INDEMNIZACIONES (valor económico de las edificaciones existentes y a derribar)	257.000
GASTOS ADMINISTRACIÓN	31.680
GASTOS FINANCIEROS	39.600
OTROS	11.880
TOTAL GASTOS	1.431.992

Ingresos o valor de mercado

USO	m2 TECHO	PVP/m2 (€/m2)	TOTAL (€)
Viviendas libres	880	1.890	1.663.200
Garajes	440	560	246.400
Trasteros	-	-	-
Total ingresos venta			1.909.600

3. EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ÁREA.

El cálculo del valor residual estático del suelo proviene de la aplicación de la siguiente fórmula (R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo):

$$VS = \sum(E_i \cdot VRS_i) = \sum((E_i \cdot (Vv/k) - Vc)$$

VS= valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$$VRS_i = (Vv/k) - Vc$$

VRS_i = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo. En euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

3.1. Valor de Repercusión de la Edificabilidad

a) Valor de repercusión del Suelo Edificado Libre S.R.:

- Incremento de la edificabilidad construida sobre rasante: 741 m²
- Valor de venta: 1.890,00 €/m²
- Valor de coste Contrata: 750 €/m²
- Valor de Repercusión del Suelo:

$$VRS \text{ vivienda} = (Vv/k) - Vc = (1.890/1,4) - 750 = 600 \text{ €/m}^2$$

$$741 \text{ m}^2 \cdot 600 \text{ €/m}^2 = 444.600,00 \text{ €}$$

b) Valor de repercusión del Suelo Edificado Libre B.R.:

- Incremento de la Edificabilidad construida bajo rasante: 341 m²
- Valor de venta: 560,00 €/m²
- Valor de coste Contrata: 300 €/m²
- Valor de Repercusión del Suelo:

$$\text{VRS garaje} = (Vv/k) - Vc = (560/1,4) - 300 = 100 \text{ €/m}^2$$

$$341 \text{ m}^2 * 100 \text{ €/m}^2 = 34.100,00 \text{ €}$$

3.2. Resumen de Valores de Repercusión de la Edificabilidad

- Incremento de Edificabilidad Ponderada Total: **797,83 m²**
- **15 %** de participación de la Administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística sobre el incremento
- Suelo correspondiente a la cesión gratuita del Incremento de la Edificabilidad Ponderada Ep: **797,83 m² * 0,15 = 119,68 m²**
- Valor de la unidad de edificabilidad ponderada: **600 €/m²**
- Valor de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística: **71.805,00 €**

4. CÁLCULO DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.

El cálculo de la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$V=V_m / (C_c+F)=1.909.600 / (1.431.992+ 450.283.33) = 1,01 > 1$$

V_m= valor de mercado

F= valor residual estático del suelo

C_c = coste de construcción

$V=V_m / (C_c+F) > 1$, por lo que indica que la actuación propuesta es viable económica y financieramente para su desarrollo.

5. CONCLUSIONES.

Consideramos, a falta de su concreción y justificación por el proyecto de reparcelación, que el desarrollo urbanístico proyectado en el A.I.U 28 Etxe Maite es económicamente viable como lo da a entender el análisis efectuado en los apartados anteriores.

Se debe indicar que los datos manejados en este Estudio de viabilidad económica no tiene ningún carácter normativo de obligado cumplimiento posterior, no suponiendo más que una primera constatación de la viabilidad estimada para justificar la posibilidad de ejecutar el Plan Especial de la A.1.U.28 Etxe Maite, quedando totalmente libre y abierta la elaboración de otros datos más ajustados en la documentación del futuro Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS

I. INFORMACION.

I.01 Delimitación, estado actual y calificación global. e: 1/500

Planeamiento vigente

I.02 Calificación pormenorizada. e: 1/500

I.03 Condiciones de la edificación. e: 1/500

O. ORDENACION.

Ordenación propuesta

O.01 Delimitación. Calificación global. E: 1/500

O.02 Calificación pormenorizada. E: 1/500

O.03 Condiciones de la edificación. E: 1/500

O.04 Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes. Esquema de planta. E: 1/200

O.05 Condiciones de la edificación. Esquema de secciones. E: 1/200

O.06 Condiciones de la edificación. Esquema general alzado noroeste. E: 1/200

DOCUMENTO Nº 6. RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

- 1. OBJETO DEL DOCUMENTO.**
- 6. NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.**
- 7. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA**
- 8. DELIMITACIÓN DEL NUEVO ÁMBITO Y ALTERACIÓN SOBRE EL ÁMBITO VIGENTE.**
- 9. AFICCIONES DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

ANEXO. PLANOS ADJUNTOS AL RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.E.O.U.) DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.U.28 ETXE MAITE.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene como objeto exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente al Plan Especial del Área Integrada A.I.U.28 Etxe Maite, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y en concreto, las que se mencionan en el siguiente apartado 2.

El Plan Especial ha sido elaborado en junio de 2016, con los objetivos expuestos en el siguiente apartado 3.

2. NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015):

'en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión'*

Dicha necesidad del resumen ejecutivo se indica, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, complementando en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente:

'a) Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación'.

Elaborado en ese contexto, en el siguiente apartado se exponen de manera sintetizada los objetivos y propuestas del Plan Especial.

3. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA

El objetivo del Plan Especial es la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU para dicha Área Integrada A.I.U.28 Etxe Maite con la finalidad fundamental de incrementar en una unidad el número de viviendas previsto y por parte del Ayuntamiento el interés en ampliar la superficie de la parcela dotacional, todo ello conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en su artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Cabe destacar que las previsiones del PGOU para la A.I.U.28 Etxe Maite contemplan un escenario que no se corresponde con la realidad del lugar. Se detallan a continuación los

motivos por los que se redacta el presente Plan Especial y que luego serán desarrollados en los apartados siguientes:

1. En el PGOU se prevé que pudiera estar ejecutada la circunvalación del núcleo urbano, con la correspondiente posibilidad de peatonalizar el actual trazado de la carretera GI-3281. De todas formas, en la actualidad esta carretera debe mantener su funcionalidad, por lo que es necesario corregir la calificación pormenorizada que indica el PGOU.
2. Solicitado explícitamente por el Ayuntamiento, se plantea modificar ligeramente el trazado de la carretera GI-3281 desplazando su trazado hacia terreno público del parque Mendigain, de tal forma que se pueda incluir en la sección de esta vía una acera de 2,5m de ancho y una banda de aparcamiento público en superficie. El ancho útil del carril de rodadura se mantiene con los 4m actuales de rodadura.
3. Igualmente se plantea la precisión y definición de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, los elementos de la edificación, fijación de las alineaciones y rasantes. La ordenación pormenorizada contenida en el PGOU requería de un Estudio de Detalle para su adaptación a la topografía del lugar. El presente Plan Especial pretende contener la suficiente definición para no ser necesaria la redacción de dicho Estudio de Detalle, dado que son determinaciones competentes a dicha figura de planeamiento según establece el artículo 73 de dicha Ley del Suelo.
4. A su vez también se establece a través de este Plan Especial la cesión de una superficie destinada a dotación pública, con un incremento respecto a la previsión del PGOU.
5. Se requiere de la redacción de este Plan Especial para posibilitar el aumento de la previsión del número de viviendas establecidas para el ámbito que nos ocupa, de las 6uds previstas en la ficha del PGOU a 7uds. propuestas por el presente PEOU.
6. Por último, y a criterio del Ayuntamiento, se observa la necesidad de corregir la delimitación del ámbito de intervención, de acuerdo con la previsión que tiene la misma LSUPV (art. 53.1.h)) y el mismo PGOU (art. 18) a este respecto. El motivo es la anchura irregular que presenta actualmente la calle municipal que baja desde la plaza bordando por el oeste el ámbito, y la consecuente reducción de anchura que sufre la acera proyectada en su parte norte. Con la delimitación modificada, la anchura del carril de rodadura se mantendrá en aproximadamente 4,5m constantes y la acera proyectada podrá mantener 2,5m de anchura en toda su longitud. Se alcanza una superficie total de 2.233 m².
7. El PGOU establece dentro de las determinaciones de carácter estructural, una edificabilidad urbanísticas máxima de 1.320m². El Plan Especial respecta esta edificabilidad urbanística máxima.

4. DELIMITACIÓN DEL NUEVO ÁMBITO Y ALTERACIÓN SOBRE EL ÁMBITO VIGENTE.

La delimitación y calificación global vigente en el Área A.I.U28 Etxe Maite es la reflejada en la ficha urbanística de dicho área, de Condiciones de la edificación, y que se incluye

junto con la propuesta por el Plan Espacial en el plano denominado R.E.01 del presente documento.

A su vez, el régimen de dominio establecido para esa área en dicho planeamiento es el reflejado en la ficha urbanística de dicho área Calificación pormenorizada, y que se incluye junto con la propuesta por el Plan Especial en el plano denominado R.E.02 del presente documento.

Por su parte, la ordenación urbanística establecida para esa área en dicho planeamiento es el reflejado en la ficha urbanística de Condiciones de la edificación, y que se incluye junto con la propuesta por el Plan Especial en el plano denominado R.E.03 del presente documento.

Se adjuntan los planos en el presente documento, en el apartado 6.

5. AFECCIONES DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 del vigente Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación inicial del Plan Especial conllevará la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito afectado, durante el período de un año; esa suspensión se extinguirá por el mero transcurso de ese período, y, en todo caso, con la aprobación definitiva del Plan.

- *1.- Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance o del propio documento en aquellos supuestos en el que el avance no fuese preceptivo.*
- *2.- En el supuesto de que se hubiera acordado por un período inferior al máximo establecido de dos años para el planeamiento general y un año para el resto de planes urbanísticos la suspensión del otorgamiento de licencias para la tramitación de modificaciones o revisiones de los planes de ordenación urbanística, será posible, mediante nuevo acuerdo municipal con sujeción a los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 85 de la Ley 2/2006, prorrogar dicha suspensión hasta alcanzar dicho período máximo.*

Esa suspensión incide en el Área A.I.U.28 ETXE MAITE.

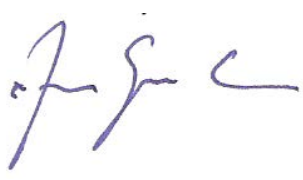

ANEXO. PLANOS ADJUNTOS AL RESUMEN EJECUTIVO REFERENTE AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.E.O.U.) DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.U.28 ETXE MAITE.

R.E.01 Delimitación y calificación global. e: 1/500

R.E.02 Calificación pormenorizada. e: 1/500

R.E.03 Condiciones de la edificación. e: 1/500

Para que surta los efectos oportunos, se presenta este escrito en Zizurkil a 24 de Junio de 2016.

<i>Los arquitectos:</i>	
	
J. E. CARO CALZADA Arquitecto Nº Colegiado 309.664	MARIA SILVA PÉREZ Arquitecto Nº Colegiado 419.796