

INDICE GENERAL DEL CONTENIDO DOCUMENTAL Y PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN.

- DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
- DOCUMENTO Nº 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
- DOCUMENTO Nº 3. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- DOCUMENTO Nº 4. NORMATIVA URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- DOCUMENTO Nº 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**
- DOCUMENTO Nº 8. RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO 7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

ÍNDICE

7.1 INTRODUCCIÓN.

7.2. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL.

7.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 31.1.G. DEL DECRETO
105/2008 DE 3 DE JUNIO.

7.3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

7.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

7.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

7.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento justificativo se presenta como parte complementario y resumida del cumplimiento previsto en el artículo 31 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, referido al "Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística".

Concretamente en su apartado "1g" establece que deberá presentarse "justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial".

Además de la justificación de la edificabilidad, crecimiento residencial y adecuación al planeamiento superior, se justifica también que los ámbitos de actuación integrada son susceptibles de albergar los requisitos dotacionales legales. Para ello se comparan los requisitos dotacionales legales con los resultantes de la zonificación pormenorizada que se propone en este P.G.O.U.

Los requisitos legales dotacionales de referencia son los señalados en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y en su desarrollo reglamentario, representado en este caso por el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En los apartados siguientes se presenta una relación de los ámbitos de actuación integrada que propone este P.G.O.U. y a continuación una ficha resumen de dicha comparación, advirtiendo que de la relación de los ámbitos se han excluido aquellos que se encuentran en ejecución, bien porque se está materialmente ejecutando o por que disponen de licencia urbanística. Tal es el caso de ELI 6C, ALT 4, ITU-2A, GUR-1C y KAR 1B.

Igualmente se ha excluido la justificación de las A.I.U. que disponen de planeamiento de desarrollo aprobado, de acuerdo con la Ley 2/2006 del Suelo. Tal es el caso de UGA-1A, ARR-1A, ARR-1B y LAN-3.

Las comparaciones efectuadas tienen valor allí donde el P.G.O.U. presenta una ordenación pormenorizada y tiene un carácter meramente orientativo en los ámbitos donde el Plan refiere la ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo.

Finalmente, la ficha justificativa del A.I.U. correspondiente a ITU-2, se ha efectuado de manera conjunta debido a la particularidad de dicho ámbito, ya manifestada en la memoria del Plan.

7.2. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL.

La relación de Ámbitos de Actuación Integrada, establecida en el Plan General, es la reflejada en el siguiente cuadro.

CUADRO 1

BARRIO	AREA	AMBITO	USO MAYORIT.	
ELIZALDE	ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA	ELI-3I	RESID	
	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA	ELI-6A	RESID	
ALTZIBAR	ALT-3 ALTZIBAR HEGOALDEA	ALT-3	RESID	
	ALT-4 OLALDE	ALT-4	RESID	
	ALT-6 ALTZIBAR MENDEBALDEA	ALT-6	RESID	
ITURRIOTZ	ITU-2 ITURRIOTZ EKIALDEA	ITU-2A	RESID	
		ITU-2B/2C	RESID	
UGALDETZO	UGA-1 UGALDETZO	UGA-1A	RESID	
	UGA-2 IBARRE	UGA-2A	RESID	
	UGA-9 C.C. MAMUT M.Z.	UGA-9	A.E.	
	UGA-11 ZERRADI	UGA-11A	A.E.	
ARRAGUA	ARR-1 ARRAGUA	ARR-1A	RESID	
		ARR-1B	RESID	
		ARR-3 ARRAGUA HEGOA. LARREZABAETA	ARR-3A	A.E.
LINTZIRIN	LIN-3 ERROTALEGORZARRA	LIN-3A	A.E.	
		LIN-3B	A.E.	
		LIN-8 ARKOTZ	LIN-8	A.E.
LANBARREN	LAN-1 LANBARREN POLIGONOA	LAN-1A	A.E.	
		LAN-1B	A.E.	
		LAN-3 LANBARRENGAINA	LAN-3	A.E.
		LAN-5 ITTURRIN	LAN-5	A.E.
GURUTZE	GUR-1 GURUTZE	GUR-1A	RESID	
		GUR-1C	RESID	
ERGOIEN	ERG-1 ERGOIEN	ERG-1A	RESID	
		ERG-1B	RESID	
KARRIKA		KAR-1B	RESID	

7.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 31.1G. DEL DECRETO 105/2008 DE 3 DE JUNIO.

7.3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ELIZALDE		
Area o subárea	ELI-3I		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	6.025		
Superficie computable (m2)	2.500		
Número de viviendas (ud.)	15		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,60 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	1.500		
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	1.500		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	*0 m2	300 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	500 m2	225 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	600 m2	375 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	21 plazas	21 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	8 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	0 m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		15 ud.	15 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		1.500 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	*0 m2 t.e.	300 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	1.500 m2 t.e.	300 m2 t.e.
Viviendas libres		0 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

Según ordenación orientativa a justificar en el plan especial

* Incluido en el cumplimiento global del P.G.O.U.

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ELIZALDE		
Area o subárea	ELI-6A		
Clasificación del suelo	Urbanizable		
Superficie bruta (m2)	62.490		
Superficie computable (m2)	33.968		
Número de viviendas (ud.)	200		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,65 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	20.800		
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e.	21.930		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	11.897 m2	4.160 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
9.1a. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	3.800 m2	3.677 m2
Zona verde 15% superficie computable	15%	5.100 m2	5.095 m2
9.1b. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	387 plazas	307 plazas
9.1b. Aparcamiento público	0,15xESR/26	280 plazas	132 plazas
9.1c. Equipamiento privado	1m2xEFR/25	1.130 m2 t.e.	832 m2 t.e.
9.2. Arbolado		200 ud.	200 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		20.800 m2 t.e.	
Destinado a VPO	55%	11.440 m2 t.e.	11.440 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	4.160 m2 t.e.	4.160 m2 t.e.
Viviendas libres		5.200 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

Según ordenación orientativa a justificar en el plan parcial

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ALTZIBAR		
Area o subárea	ALT-3		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	10.889		
Superficie computable (m2)	7.245		
Número de viviendas (ud.)	56		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,84 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	5.840		
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	6.080		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	0 m2	1.168 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	1.350 m2	1.345 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	1.100 m2	1.087 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	86 plazas	85 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	35 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	240 m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		56 ud.	56 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		5.840 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	1.168 m2 t.e.	1.168 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	1.168 m2 t.e.	1.168 m2 t.e.
Viviendas libres		3.504 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

El ámbito poseería un déficit de superficie destinada al SG de zonas verdes que queda compensado en ALT-1 debido a las necesidades de superficie del SG viario en este ámbito
Según ordenación orientativa a justificar en el plan especial

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ALTZIBAR		
Area o subárea	ALT-6		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	8.748		
Superficie computable (m2)	6.168		
Número de viviendas (ud.)	42		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,76 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	4.520		
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	4.700		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	0 m2	904 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	1.000 m2	955 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	1.000 m2	925 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	70 plazas	66 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	50 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	180 m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		42 ud.	42 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		4.520 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	608 m2 t.e.	904 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	1.208 m2 t.e.	904 m2 t.e.
Viviendas libres		2.712 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

El ámbito poseerá un déficit de superficie destinada al SG de zonas verdes que queda compensado en el resto del municipio debido a las necesidades de superficie del SG viario en este ámbito

Según ordenación orientativa a justificar en el plan especial

El déficit entre viviendas VPO y tasadas se compensa en otros ámbitos

	DATOS	DISPUUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ITURRIOTZ		
Area o subárea	ITU-2B/2C		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	4.370		
Superficie computable (m2)	3.700		
Número de viviendas (ud.)	26		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,79 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	2.700		
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	2.921		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	*0 m2	540 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	750 m2	613 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	750 m2	555 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	42 plazas	41 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	18 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	221 m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		26 ud.	26 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		2.700 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	1.250 m2 t.e.	540 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	0 m2 t.e.	540 m2 t.e.
Viviendas libres		1.450 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

* Incluido en el cumplimiento global del P.G.O.U.

El déficit entre viviendas VPO y tasadas se compensa en otros ámbitos

Según ordenación orientativa a justificar en el plan especial

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	UGALDETXO		
Area o subárea	UGA-2A		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	4.330		
Superficie computable (m2)	2.832		
Número de viviendas (ud.)	8		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,40 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	880		
Edificabilidad total sobrerásante (ESR) en m2 t.e	1.120		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	683 m2	176 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xEFR/25	200 m2	23 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	450 m2	425 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xEFR/25	20 plazas	16 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	15 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	40 m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		8 ud.	8 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		880 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	0 m2 t.e.	176 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	880 m2 t.e.	176 m2 t.e.
Viviendas libres		0 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

Según ordenación orientativa a justificar en el plan especial

El déficit entre viviendas VPO y tasadas se compensa en otros ámbitos

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	UGALDETXO		
Area o subárea	UGA-9		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	57.862		
Superficie computable (m2)	57.367		
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad			
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	25.000	44%	30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	100.000	1,74 m2/m2	
Art 6.2. D123/2012. Estándares urbanísticos			
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	>3.442 *m2	3.442 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	>1.400 *pz.	1.400 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>1.000 *ud.	1.000 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el Plan Especial

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ARRAGUA		
Area o subárea	ARR-3A		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	8.792		
Superficie computable (m2)	8.792		
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad			
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	3.517	40%	30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	5.275	0,60 m2/m2	
Art 6.2. D123/2012. Estándares urbanísticos			
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	>528 *m2	528 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	>74 *pz.	74 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>53 *ud.	53 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el Plan Especial
Los datos se refieren únicamente al ámbito situado en Oiartzun

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	LINTZIRIN		
Area o subárea	LIN-3A		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	21.413		
Superficie computable (m2)	15.613		
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad			
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	10.000	64%	30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerante (ESR) en m2 t.e.**	10.000	0,64 m2/m2	
Art 6.2. d123/2012. Estándares urbanísticos			
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	4.650 ***m2	937 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	>140 *pz.	140 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>100 *ud.	100 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el planeamiento de desarrollo
- ** De una edificabilidad física de 18.000 se ha estimado que 10.000 son sobre rasante
- *** Considerada como Sistema General en el P.G.O.U.

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	LINTZIRIN		
Area o subárea	LIN-3B		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	23.025		
Superficie computable (m2)	25.025		
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad			
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	12.000	48%	30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerante (ESR) en m2 t.e.**	12.000	0,48 m2/m2	
Art 6.2. D123/2012. Estándares urbanísticos			
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	>1.502 *m2	1.502 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	>168 *pz.	168 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>120 *ud.	120 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el planeamiento de desarrollo
- ** De una edificabilidad física de 18.700 se ha estimado que 12.000 son sobre rasante

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	LINTZIRIN		
Area o subárea	LIN-8		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	19.548		
Superficie computable (m2)	13.700		
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad			
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	4.500	33%	30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e.**	6.000	0,44 m2/m2	
Art 6.2. D123/2012. Estándares urbanísticos			
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	5.050 ***m2	822 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	>84 *pz.	84 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>60 *ud.	60 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el planeamiento de desarrollo
- ** De una edificabilidad física de 7.000 se ha estimado que 6.000 son sobre rasante
- *** Considerada como Sistema General en el P.G.O.U.

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	LANBARREN		
Area o subárea	LAN-1A		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	8.102		
Superficie computable (m2)	8.102		
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad			
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	4.000	49%	30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	5.000	0,62 m2/m2	
Art 6.2. D123/2012. Estándares urbanísticos			
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	5.050 m2	486 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	>70 *pz.	70 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>50 *ud.	50 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el planeamiento de desarrollo

	DATOS	DISPUUESTO EN PGOU		Requisitos legales
AUZOA	LANBARREN			
Area o subárea	LAN-1B			
Clasificación del suelo	Urbano no cons.			
Superficie bruta (m2)	15.098			
Superficie computable (m2)**	3.821			
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad				
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	2.600	68%		30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	4.250	1,11	m2/m2	
Art 6.2. D123/2012. Estándares urbanísticos				
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	>229	*m2	229 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	170	pz.	60 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>43	*ud.	43 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el planeamiento de desarrollo
- ** Corresponde a la superficie de la parcela privada c.000/1 del Plan Parcial de Lanbarren

	DATOS	DISPUUESTO EN PGOU		Requisitos legales
AUZOA	ARRAGUA			
Area o subárea	ARR-3A			
Clasificación del suelo	Urbano no cons.			
Superficie bruta (m2)	9.921			
Superficie computable (m2)	9.921			
Art 77.5. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad				
Ocupación en planta -Act. Económicas- en m2 t.e.	3.962	40%		30% de la ocupación
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	5.953	0,60	m2/m2	
Art 6.2. D123/2012. Estándares urbanísticos				
Art. 6.2a. Zonas verdes	6% del área	>595	*m2	595 m2
Art. 6.2b. Aparcamiento	0,35 pz/25 m2 (ESR)	>83	*pz.	83 pz.
Art. 6.2c. Arbolado	1/100 m2(ESR)	>60	*ud.	60 ud.

OBSERVACIONES

Ámbito de actividades económicas

- * El área permite albergar estos límites mínimos a disponer en el Plan Especial
Los datos se refieren únicamente al ámbito situado en OIartzun

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	GURUTZE		
Area o subárea	GUR-1A		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	7.047		
Superficie computable (m2)	4.000		
Número de viviendas (ud.)	4		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,40 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	1.400		
Edificabilidad total sobrerasantante (ESR) en m2 t.e	1.600		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	250 m2 *	280 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	2.230 m2	40 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	600 m2	600 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	8 plazas	20 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	7 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	No procede m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		4 ud.	4 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		1.400 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	0 m2 t.e.	280 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	0 m2 t.e.	280 m2 t.e.
Viviendas libres		1.200 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

El déficit entre viviendas VPO y tasadas se compensa en otros ámbitos

La no procedencia de las dotaciones deficitarias se justifica en base a la tipología de vivienda de bajo desarrollo

* Superficie estimada integrada en el cómputo total de E.L. de Gurutze

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ERGOIEN		
Area o subárea	ERG-1A		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	7.744		
Superficie computable (m2)	2.000		
Número de viviendas (ud.)	12		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,98 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	1.260		
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	1.960		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	300 m2 *	252 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	3.500 m2	484 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	450 m2	300 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	25 plazas	18 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	36 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	50 m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		12 ud.	12 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		1.260 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	1.260 m2 t.e.	252 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	0 m2 t.e.	252 m2 t.e.
Viviendas libres		0 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

El déficit entre viviendas VPO y tasadas se compensa en otros ámbitos
Según ordenación orientativa a justificar en el plan especial
* Superficie estimada que deberá situarse junto al Sistema Local de E.L.

	DATOS	DISPUESTO EN PGOU	Requisitos legales
AUZOA	ERGOIEN		
Area o subárea	ERG-1B		
Clasificación del suelo	Urbano no cons.		
Superficie bruta (m2)	8.272		
Superficie computable (m2)	4.750		
Número de viviendas (ud.)	36		
Art 77. Ley 2/2006. Límites a la edificabilidad		0,80 m2/m2	entre 0,4 y 1,3 m2/m2 m2/m2
Edificabilidad física residencial (EFR) en m2 t.e.	3.660		
Edificabilidad total sobrerasante (ESR) en m2 t.e	3.810		
Art 5.1. D123/2012. Reserva para S.G. Zonas Verdes	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	750 m2 *	732 m2
Art 9. D123/2012. Dotaciones y equipamientos Locales			
6.1b. Dot. Publicas. Dotacional	10m2xESR/25	1.000 m2	812 m2
6.1a. Zona verde 15% superficie computable	15%	1.000 m2	713 m2
6.1c. Aparcamiento en parcela privada	0,35xESR/25	60 plazas	53 plazas
Aparcamiento público	Art. 6 D123/2012	15 plazas	No se requiere
Equipamiento privado	1m2xEFR/25	150 m2 t.e.	No se requiere
6.1d. Arbolado		36 ud.	36 ud.
Art. 10. D123/2012. Viviendas sometidas a protección pública			
Techo edificable residencial		3.660 m2 t.e.	
Destinado a VPO	20%	732 m2 t.e.	732 m2 t.e.
Destinado a Tasadas	20%	732 m2 t.e.	732 m2 t.e.
Viviendas libres		2.196 m2 t.e.	m2 t.e.

OBSERVACIONES

Según ordenación orientativa a justificar en el plan especial

* Superficie estimada que deberá situarse junto al Sistema Local de E.L.

7.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

7.3.2.1. CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL PROPUESTA DEL PLAN GENERAL.

De la cuantificación establecida en el Documento 1.2. Memoria Justificativa (cuadros 1b, 2a y 2b) de este Plan General y a modo de resumen se establece.

ESTANDAR LEGAL			PROPUESTA P.G.O.U.			
			NUMERO DE VIVIENDAS			
			VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL
			427	260	531	1.218
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL en m ² (t)			EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL en m ² (t)			
VPO	TASADA	TOTAL	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL
40.141	22.618	103.571	41.826	25.308	58.540	125.674

7.3.2.2. CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL DE LAS DOT.

Las fórmulas y contenidos a emplear son los siguientes:

COMPONENTE 1 (C1) Implicaciones del Modelo Territorial (MT)

Crecimiento Selectivo (CS) (Anexo 1)
Hábitat Alternativo (HAs) (Anexo 1)
Segunda Residencia (SR) VOB (CSR-CSR91) (Anexo 1)
TOTAL COMPONENTE 1 =

COMPONENTE 2 (C2) Crecimiento Demográfico (CD)

Población en el año horizonte PH= PB (1 + TAC)n
Crecimiento demográfico CD= PH - PB
Número de viviendas necesarias = CD/TMF (n) (Anexo2)
TOTAL COMPONENTE 2=

COMPONENTE 3 (C3) Variación de la Estructura Familiar (VEF)

Necesidad de nuevas viviendas PB/TMF(n) - VOB (Anexo 2)
TOTAL COMPONENTE 3=

COMPONENTE 4 (C4) Corrección de la Rigidez de la Oferta (CRO)

Viviendas necesarias = (VOB + C2+C3) x CR (Anexo 3)

COMPONENTE 5 (C5) Segunda Residencia (SR)

Crecimiento de Segunda Residencia =
(C2+C3 + C4) x (CSR -1) x 0,5 (Anexo 4)
TOTAL COMPONENTE 5 =

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO

TOTAL C1 +C2+ C3+ C4+ C5= cuantificación del Plan General.

esparria / ámbito	eg. parkea parque res. ene 2009 urt	LAA 1997 berrikusia / DOT 1997 revisada					tot guztira total
		C2 biztanleria. población	C3 fam.tamaina tamaño fam.	C4 esk.zurrunt rigidez of.	C5 big.exeb. viv.secund.		
OIARTZUN	4.149	304	342	1.063	6	1.715	

7.3.2.3. NUEVA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LAS DOT.

La Modificación de las DOT propone una metodología de cuantificación de la capacidad residencial para el planeamiento municipal con una doble intención. En primer lugar, se formula un método genérico de cuantificación que, en ausencia de proyecciones más específicas para cada caso, permite abordar de forma razonablemente satisfactoria la cuantificación de la capacidad residencial de cualquier municipio de la CAE.

En segundo lugar, la metodología planteada aporta un esquema conceptual que servirá de referencia, con las adaptaciones y mejoras que se consideren oportunas en cada caso, para cuantificar la capacidad residencial que los diferentes Planes Territoriales Parciales deben realizar para los municipios de su ámbito.

A continuación se muestran la cuantificación residencial: Resultados para el período de planeamiento 2010-2017 para el municipio de Oiartzun:

esparria / ámbito	eg. parkea parque res. ene 2009 urt	LAA 2011 metodoa / Método DOT 2011					egoitza ahalmena capacidad residencial	
		A1 biztanleria Población	A2 fam.tamaina tamaño fam	B1 big.exeb viv.secund	C1 ebxeb.hutsak viv.desocup	tot beharrak necesidades	max	min
OIARTZUN	4.149	299	283	4	29	615	1.599	1.119

7.3.2.4. RESUMEN DE CUANTIFICACIÓN

- Plan General: 1.294 viviendas¹
- DOT (máximo): 1.715 viviendas
- Modificación DOT²:
 - Máximo: 1.599 viviendas.
 - Mínimo: 1.119 viviendas.

¹ No se han contabilizado los ámbitos de actuación urbanística actualmente en ejecución simultánea de urbanización y edificación o que disponen de licencia municipal (ELI 6C, ALT 4, ITU-2A, GUR-1C y KAR 1B).

² La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General (Informe del 28/01/2015), por considerarse que la capacidad de las nuevas viviendas planteada (1.310 viviendas al incluirse las 16 de ITU-2A, con licencia y 76 en ALT-1) es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. No obstante esa capacidad la evalúan en la COTPV en 1.723 viviendas en lugar de las 1.715 a que se refiere este documento y con respecto a la cuantificación residencial prevista en la Modificación de las DOT, aún sin aprobar definitivamente, las cifras difieren con respecto a este documento al estimarse ilustrativamente una horquilla entre 581 y 1.161 viviendas.

7.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

En la Memoria Informativa del Plan General se ha establecido de manera exhaustiva el marco territorial vigente y que afecta al término municipal. En consecuencia de ello y en base a la importancia del Medio Físico, en la definición del Modelo, se ha determinado que el territorio de Oiartzun se divide a efectos de su ordenación y gestión en las siguientes Categorías en la Ordenación del suelo no urbanizable que concurren las diferentes acciones territoriales:

- SNU de Especial Protección.
- SNU de Mejora Ambiental.
 - Mejora ambiental general.
 - Áreas de ocupación antrópica en Suelo No Urbanizable.
- SNU de Monte.
 - Forestal.
 - Regeneración.
 - Pastos montanos.
- SNU Agroganadera y de campiña.
 - Uso agrario estratégico.
 - Paisaje rural de transición.
- SNU de Protección de aguas superficiales.
- Espacios Naturales protegidos.
- Condicionantes superpuestos.

La adecuación al Planeamiento Territorial Sectorial definitivamente aprobado, dado que el Planeamiento Territorial Parcial se encuentra solamente inicialmente aprobado, queda claramente definida en los planos "E.2.1" y "E.2.2." del documento "3. Planos" del Plan General.

Oiartzun, marzo de 2015
Equipo redactor:

Agustín Errea Luciano Pagaegi
SABAI arkitektoak, S.L.P.

Juan Landa
EKAIN, S.A.

Raoul Servert
ARAUDI s.l.