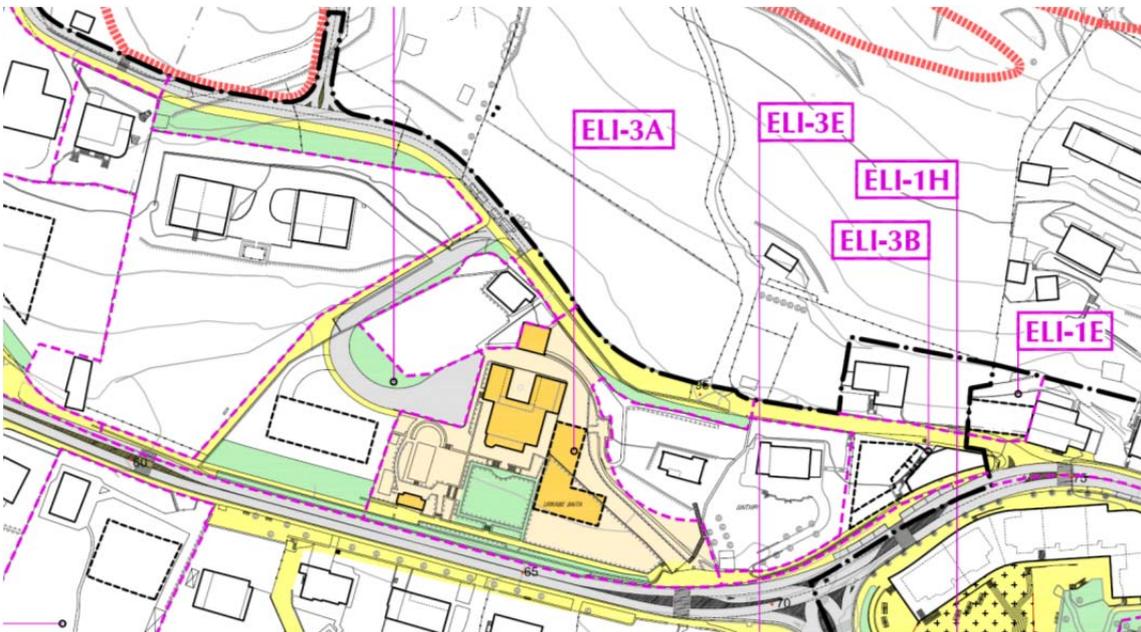


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URKABE-BAITA

SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA "ELI-3/
ELIZALDE MENDEBALDEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

TEXTO PARA APROBACION INICIAL JUNIO 2022 LIBRO I

LIBRO I DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEJOS



**PROMUEVE DEPARTAMENTO DE MEDIO
AMBIENTE, PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO**

REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URKABE BAITA
SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA "ELI-3/
ELIZALDE MENDEBALDEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

TEXTO PARA APROBACION INICIAL JUNIO 2022 LIBRO I

El presente "Documento para aprobación inicial" constituye un plan especial de ordenación urbanística completo. Incluye el Documento I Memoria del Plan Especial y sus Anejos, así como el Documento II (Planos de Información), el Documento III (Planos de Ordenación), el Documento IV (Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución), el Documento V (Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General), el Documento VI (Estudio de Viabilidad Económico-Financiera), y el Documento VII (Informe de Sostenibilidad Económica). Se redacta para ser sometido a su aprobación inicial y posterior exposición al público, **condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico**, como se posibilita desde el punto 3 del artículo 31 del "Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística", por remisión del punto 1 del artículo 32 del referido Decreto.

LIBRO I

DOCUMENTO I MEMORIA Y ANEJOS (*)

LIBRO II

DOCUMENTO II PLANOS DE INFORMACION (*)

DOCUMENTO III PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (*)

LIBRO III

DOCUMENTO IV ESTUDIO DE LAS DIRECTR. DE ORG. Y GEST. DE LA EJECUCIÓN (*)

DOCUMENTO V NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (*)

DOCUMENTO VI ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA (*)

DOCUMENTO VII INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA()**

(*) CONFORME AL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO (LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO), POR REMISIÓN, PARA LOS PLANES ESPECIALES, DEL ARTÍCULO 69.3 DE LA CITADA LEY

(**) CONFORME AL ARTÍCULO 22.4 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URKABE BAITA
SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA "ELI-3/
ELIZALDE MENDEBALDEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

TEXTO PARA APROBACION INICIAL JUNIO 2022 LIBRO I

LIBRO I

DOCUMENTO I MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URKABE BAITA

SUB-ÁREAS “ELI-3A” Y “ELI-3I” DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA “ELI-3/ ELIZALDE MENDEBALDEA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

TEXTO PARA APROBACION INICIAL JUNIO 2022 LIBRO I

DOCUMENTO I MEMORIA

INDICE:

I.01.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL	05
I.02. TRAMITACION DEL PEOU EN RELACION CON SU EVALUACION ABIENTAL	06
I.03.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE LOS PLANES ESPECIALES	07
I.04.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL ...	09
I.05.- INFORMACION URBANISTICA	11
• I.05.1.- Características naturales del territorio	12
• I.05.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existentes	13
• I.05.3.- Estructura de la propiedad del suelo	14
• I.05.4.- Contexto urbanístico: P.G.O.U. de Oiartzun	16
I.06.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	18
I.07.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS	21
I.08.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	26
• I.08.01.- Delimitación del ámbito de este Plan Especial	27
• I.08.02.- Calificación pormenorizada	29
• I.08.03.- Reservas para espacios libres y para otras dotaciones	31
• I-08.04.- Red viaria y aparcamiento	32
• I-08.05.- Las infraestructuras de servicios y los proyectos de urbanización	34
• I-08.06.- Estudio de Viabilidad Económico-Financiera	35
• I-08.07.- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución ...	35
• I-08.08.- Normas Urbanísticas de Desarrollo del PGOU	36
• I-08.09.- Memoria de Sostenibilidad	37
• I-08.10.- Documento Ambiental estratégico	37
I.09.- ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL AL P.G.O.U. DE OIARTZUN	38
I.10.- ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL A LA LEY 2/2006 DE S.Y U. DEL P.V.	45
I.11.- INTEGRACION DE LA ORDENACION EN EL ENTORNO URBANO	48
I.12.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN	49

ANEJOS

ANEJO I :	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD	ANEJOS 2
ANEJO II :	EXTRACTOS DEL PGOU DE OIARTZUN, RELEVANTES EN RELACION CON LOS SUB-ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA “ELI-3A Y ELI-3I / URKABE-BAITA”	ANEJOS 5
ANEJO III :	FOTOGRAFIAS DEL ESTADO ACTUAL DE LOS SUB-ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA “ELI-3A Y ELI-3I / URKABE-BAITA” DE OIARTZUN	ANEJOS 23
ANEJO IV :	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	ANEJOS 24
ANEJO V :	INFORME DE IMPACTO DE GENERO	ANEJOS 25
ANEJO VI :	CONVENIO DE COLABORACION SUSCRITO EL 13 DE MAYO DE 2020 POR GOBIERNO VASCO Y AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN PARA LA PROMOCION DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES Y VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL EN EL ÁMBITO DE URKABE-BAITA	ANEJOS 29

I.01. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL

El Ayuntamiento de Oiartzun aprobó el hoy vigente Plan General de Ordenación Urbana, en sesión plenaria de 25 de Marzo del año 2015 (Acuerdo publicado en el B.O.G. nº 41 y nº 87 de 12 de Mayo de 2015). El documento aprobado está disponible en la página web oficial del Ayuntamiento de Oiartzun. Dicho Plan General, delimita las subáreas “ELI-3A / Urkabe-Baita. Ekipamendua” y “ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak”; La Ficha Urbanística del “A.I.U ELI-3 / ELIZALDE MENDEBALDEA” de dicho PGOU contiene la normativa *específica para cada una de dichas* sub-áreas, sin perjuicio de la normativa general que también les resulta de aplicación.

En dichos ámbitos el PGOU ordena un desarrollo destinado en parte a equipamiento de carácter general de hasta 2.500 m2t sobre rasante que sugiere que podría concretarse en entre 20 y 25 apartamentos dotacionales (ELI-3A), y en otra parte destinado a vivienda protegida de VPO o tasada de hasta 1.500 m2t sobre rasante para un total de 15 viviendas (ELI-3A). Dicho desarrollo debe posibilitar que se resuelva la conexión viaria entre Iparralde Kalea y el camino a Urkabe a través de Antxusene Bidea, proponiendo el PGOU una mayor anchura de esta vía que permita la coexistencia del tráfico de acceso a las fincas situadas en el lado Norte de la GI-2134 con aceras peatonales y/o vías ciclistas. El Plan General clasifica el suelo delimitado comprendido en ambas sub-áreas ELI-3A y ELI-3I como suelo urbano no consolidado, y determina que se lleve a cabo el desarrollo previsto como una actuación integrada mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el establecimiento conjunto de la ordenación pormenorizada de ambas sub-áreas, así como la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización correspondientes para la materialización de dicha ordenación pormenorizada. No se establece de forma expresa un plazo para la iniciación del proceso de desarrollo urbanístico previsto. El PGOU establece las determinaciones de carácter estructural propias del ámbito conjunto (clasificación como suelo urbano no consolidado, uso de equipamiento hasta 2.500 m2t s.r. de edificabilidad física, y uso residencial protegido y/o tasado hasta 1.500 m2t s.r. de edificabilidad urbanística, etc.). Asimismo propone, sin carácter vinculante, una concreta ordenación pormenorizada del ámbito que, en cualquier caso, deberá ser confirmada o modificada por el Plan Especial a elaborar y tramitar. Entre los rasgos de la ordenación pormenorizada propuesta, destacan el número máximo de nuevas viviendas (15) y su desarrollo en un edificio de tres plantas sobre rasante al norte de la calle Yon Oñatibia (GI-2134), junto con la ubicación de la ampliación autorizada del equipamiento de Urkabe-Baita al este del edificio preexistente. Se interpreta que, de todas las determinaciones que revisten rango de ordenación pormenorizada, tiene una especial relevancia el retiro de 18 metros de la nueva edificación respecto de la línea blanca de la carretera que propone el PGOU.

Por otra parte, con fecha de 13 de Mayo del año 2020, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Oiartzun suscribieron un Convenio de Colaboración dirigido a la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas de protección social en régimen de alquiler en el término municipal de Oiartzun y más concretamente en el ámbito “Urkabe-Baita” (sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)¹. Sin perjuicio de remitir desde aquí al referido Convenio y de forma resumida, puede decirse que GV y Ayuntamiento acordaron cuanto sigue:

- 1.- Destinar el equipamiento con carácter de sistema general que se ordene a alojamientos dotacionales en un número estimado de entre 20 y 25, y destinar las viviendas protegidas que se ordenen a alquiler social.
- 2.- El Gobierno Vasco promoverá el Plan Especial, el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización conjunto de las dos sub-áreas ELI-3A y ELI-3I.
- 3.- El Ayuntamiento de Oiartzun tramitará el Plan Especial, el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización y formulará el Proyecto de Reparcelación correspondiente (redacción y tramitación) para finalmente ceder al Gobierno Vasco las dos parcelas resultantes en las que se ordenen tanto las viviendas protegidas como los alojamientos dotacionales, con las cargas de urbanización que correspondan a cada una de ellas.
- 4.- El Gobierno Vasco promoverá los proyectos de edificación necesarios para materializar los alojamientos dotacionales y las viviendas protegidas a que se refiere el convenio y contratará y ejecutará las obras correspondientes.
- 5.- El Gobierno Vasco contratará y ejecutará las obras de urbanización general del ámbito y entregará al Ayuntamiento, debidamente urbanizadas, las parcelas de uso público ordenadas por el Plan Especial

A la vista de todo ello, y en cumplimiento de los acuerdos suscritos, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco promueve este Plan Especial. Ello es además conforme a lo señalado en el artículo 97.1 LSU 2/2006 (“Tramitación y aprobación de planes especiales”) que, por remisión del precedente art. 95.1, establece que la formulación del plan especial *“corresponde en principio a los ayuntamientos y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica”*.

1

ANEJO VI: CONVENIO DE COLABORACION SUSCRITO EL 13 DE MAYO DE 2020 POR GOBIERNO VASCO Y AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN PARA LA PROMOCION DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES Y VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL EN EL ÁMBITO DE URKABE-BAITA

I.02.

EVALUACION AMBIENTAL DEL PEOU

Conforme se establece, entre otros, el Decreto 46/2020 (*“de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística”*) en el punto 1 de su artículo 6 (*“Sometimiento del planeamiento territorial y urbanístico al procedimiento de evaluación ambiental estratégica”*), el presente plan especial deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la normativa sectorial que concurre, siendo el órgano ambiental que corresponda, quien establezca si debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada.

El referido Decreto establece en su artículo 8 que no se podrá aprobar definitivamente un plan como el presente, sin que previamente se haya emitido la declaración ambiental estratégica (caso de tramitación ordinaria) o el informe ambiental estratégico (caso de tramitación simplificada).

Por otro lado, en el punto 1 del artículo 32 del mencionado Decreto (*“Procedimiento de formulación y aprobación de los planes especiales”*), establece que los planes especiales se formularán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales, lo que queda regulado en el precedente artículo 31 que, a su vez, establece en su punto 3 que *“Tanto en el supuesto de plan parcial de iniciativa particular como en el que se formula de oficio por parte de la Administración Pública competente, la aprobación inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico”*.

El presente plan especial se redacta y promueve acogándose a la posibilidad regulada en el artículo 31.3 de. Decreto 46/2020, debiendo presentarse ante el Ayuntamiento de Oiartzun para el inicio de su tramitación urbanística (aprobación inicial y exposición al público) condicionada a lo que resulte del preceptivo trámite ambiental.

I.03. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

El artículo 69.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de Junio, establece que *“La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las **determinaciones** necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general”*. Asimismo, el artículo 69.3 de la referida Ley establece que *“Las determinaciones del plan especial se formalizarán en **documentos** similares a los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto”*. Por una parte, el artículo 68 de esa misma Ley establece cuáles son los documentos que debe contener un plan parcial ². Por otra parte, las determinaciones del Plan Especial habrán de ser las *“necesarias para su objeto específico”* (Art. 69.2 LSU 2/2006) y se contendrán en los distintos documentos que ha de incluir, según su propia naturaleza. Aunque se describen y justifican a lo largo de toda la Memoria, estas determinaciones se explican y justifican de forma específica en su apartado “I.08.- Determinaciones del Plan Especial”.

En lo no regulado por la LSU 2/2006 y su desarrollo reglamentario, sigue siendo de aplicación supletoria lo determinado en el Reglamento de Planeamiento de 1.978 ³. Dado que la Ley 2/2006 regula tanto cuáles deben ser las determinaciones (69.2) como los documentos que ha de contener un plan especial (69.3), se interpreta que no son de aplicación supletoria las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de 1978 que regulan esos mismos aspectos: Es decir, no es de aplicación supletoria lo que se establece en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento ⁴.

² **LEY DEL SUELO 2.2006 / TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍT. II PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / SECCIÓN CUARTA PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES**

Artículo 68.- Documentación de los planes parciales. El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general. + b) Planos de información. + c) Planos de ordenación pormenorizada. + d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución + e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general + f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

³ En la exposición de motivos introductoria del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, se dice: *“En este sentido y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de medidas urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento ”*

⁴ El Reglamento de Planeamiento de 1978 regula cuáles han de ser las determinaciones de los planes especiales con la misma amplitud con que lo hace la LSU 2/2006: las determinaciones serán las *“necesarias para el desarrollo del ... Plan General de Ordenación”*. En cuanto a la documentación, la LSU 2/2006 unida a la legislación sectorial que concurre (leyes ambientales, etc.), es más exigente que el Reglamento de Planeamiento de 1978

Contrariamente, la LSU 2/2006 no desarrolla el contenido de cada uno de los documentos necesarios (su artículo 68, tras enumerarlos, solo desarrolla de forma sucinta el contenido de la Memoria). Por ello, sin perjuicio de las peculiaridades de cada plan especial, cada uno de estos documentos debe incorporar el desarrollo y grado de precisión que determinan respectivamente los artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento de 1978⁵:

DOCUMENTO I: MEMORIA	art. 58 (R.P.)
DOCUMENTO II: PLANOS DE INFORMACION	art. 59 (R.P.)
DOCUMENTO III: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	art. 60 (R.P.)
DOCUMENTO IV: ESTUDIO DE LAS DIREC. DE ORG. Y GEST.DE LA EJEC.	art. 62 (R.P.)
DOCUMENTO V: NORMAS URB. DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	art. 61 (R.P.)
DOCUMENTO VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA	art. 63 (R.P.)

Por otro lado, conforme establece el artículo 22.4 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", de ámbito estatal, este Plan Especial, como "*instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística*", debe incluir "*un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*". Dicho informe se materializa como Documento VII de este Plan Especial.

Por último, conforme establece el artículo 22.1 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", de ámbito estatal, este Plan Especial, como "*Instrumento de ordenación urbanística*", debe incluir la documentación correspondiente a la evaluación ambiental a la que debe someterse; Dado que, como se ha explicado en el precedente apartado I.02 este plan especial se acoge a la posibilidad reglada de ser sometido a aprobación inicial previamente a la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental, la documentación correspondiente a su evaluación ambiental que se requiere, se incluirá en la versión refundida del PEOU que se redacte para su aprobación definitiva como su Documento VIII

Por todo ello, el presente Plan Especial se estructura en los distintos documentos a que se refiere el citado artículo 68 LSU 2/2006, más los obligados por los artículos 22.4 y 22.1 de la LSRU 7/2015, y que son los siguientes:

Documento I	Memoria
Documento II	Planos de Información
Documento III	Planos de Ordenación Pormenorizada
Documento IV	Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
Documento V	Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General
Documento VI	Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
Documento VII	Informe de Sostenibilidad Económica
Documento VIII	Documentación correspondiente a la evaluación ambiental ⁶

⁵ El contenido de estos documentos no ha sido todavía desarrollado reglamentariamente a partir de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, resultando por lo tanto formalmente aplicable lo determinado en los correspondientes artículos del Reglamento de Planeamiento.

⁶ Tal documentación se incorporará en la versión del PEOU que se redacte para su aprobación definitiva

I.04 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULAR EL PLAN ESPECIAL

El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, en su apartado 2.a ⁷, determina que la Memoria de los planes parciales (y por extensión la de los planes especiales en virtud de art. 69.3 LSU 2/2006), debe referirse, entre otros extremos, a la *“Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento”*.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun no tiene un documento específico de Plan de Etapas o Programa de Actuación Urbanística ⁸ (La LSU 2/2006 en su artículo 62 no hace referencia a tal tipo de documento ni lo establece como obligatorio en los planes generales) ⁹. Sin embargo contiene en sus NNUU el artículo 12 (*“Desarrollo del Plan General”*) que establece que *“El Plan General se complementará y desarrollará con la redacción de los Planes Especiales previstos en los artículos 59, 70, 71 y 72 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (de Ordenación Urbana; de Renovación Urbana; y de Protección y Conservación); por Planes Parciales, Estudios de Detalle e instrumentos complementarios como las ordenanzas municipales, Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y demás que legalmente resulten procedentes”*.

Además, en el punto 5.6.1 de su “Estudio de Viabilidad Económica Financiera” (pag. 62 del Documento 5 del PGOU), se establece un plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del PGOU (25.03.2015) para la programación del planeamiento que corresponde a la sub-área “ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak” (plazo que apunta a la fecha ya vencida de finales de Marzo de 2019). En ese punto no se señala un plazo concreto para el desarrollo la sub-área “ELI-3A / Urkabe-Baita. Ekipamendua lo que hay que interpretar que se debe, en el contexto del Estudio de Viabilidad Económica Financiera, a su destino de uso como equipamiento público.

⁷ Artículo de aplicación supletoria en cuanto al contenido de las memorias de los planes especiales

⁸ En el artículo 6 de sus Normas urbanísticas se establece que el Plan General está constituido por los siguientes documentos: 1.- Memoria Informativa y Justificativa / 2.- Informe de Sostenibilidad Ambiental / 3.- Planos de Información y Ordenación / 4.- Normativa Urbanística / 5.- Estudio de la Viabilidad Económico-Financiera de la Actuación Urbanística / 6.- Memoria de Sostenibilidad Económica / 7.- Justificación del Cumplimiento de los Estándares Máximos y Mínimos de la Edificabilidad Urbanística / 8.- Memoria Ejecutiva (No incluye un Programa ni un Plan de Etapas o documento equivalente)

⁹ En el **ANEJO II** se extractan los contenidos del Plan General de Oiartzun que hacen referencia expresa a las sub-áreas “ELI-3A/ Urkabe-Baita. Ekipamendua” y “ELI-3I/ Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak”, del ámbito de intervención urbanística A.I.U “ELI-3 / Elizalde Mendebaldea”.

Por otro lado, la Ficha Urbanística del ámbito de intervención urbanística “ELI-3 / ELIZALDE MENDEBALDEA” establece dentro de la “Normativa Específica” que incluye para las dos sub-áreas ELI-3A y ELI-3I, su desarrollo como “Actuación integrada (de iniciativa pública) mediante la (previa) tramitación y aprobación de un plan especial de ordenación urbana, de un programa de actuación urbanizadora y de un proyecto de urbanización que comprenda los ámbitos de ELI-3A y ELI-3I”¹⁰.

De por sí, las circunstancias señaladas justifican ya la procedencia de formular ahora este Plan Especial. Pero además, y dado que el objetivo último de formular el Plan Especial no puede ser otro que avanzar hacia el desarrollo urbanístico efectivo del ámbito, existen otras razones que justifican la procedencia de su formulación. Entre las más relevantes, pueden citarse las tres siguientes:

1. Las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I comprenden un suelo insertado en el contexto urbano ya antropizado que, en tanto no se desarrolle urbanísticamente, no podrá acoger los usos que, por su ubicación y capacidad, está llamado a acoger (los de vivienda protegida y equipamiento que establece el PGOU): Mientras tal desarrollo no se materialice, esto supone una infrutilización de un recurso limitado como es el suelo, lo que conculca los principios de sostenibilidad que han de guiar la actuación urbanística.
2. El desarrollo urbanístico de las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I previsto por el PGOU ha sido definido de forma que resuelva la conexión viaria entre Iparralde Kalea y el camino a Urkabe a través de Antxusene Bidea, al tiempo que introduce mejoras en la travesía urbana de la GI-2134 (concretamente la apertura de un relevante tramo de paseo peatonal en su lado norte)
3. En la estrategia del Plan General de Oiartzun, las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I están llamadas a acoger una relevante cantidad de viviendas de protección oficial y/o tasadas (15), y una importante dotación (2.500 m²) en una ubicación de gran centralidad. Esta previsión, como todas las del Plan General, responde a satisfacer necesidades que al respecto han sido detectadas y cuantificadas con el refrendo de la Corporación, necesidades que no podrán ser satisfechas en tanto dichas sub-áreas no sean desarrolladas urbanísticamente.

Estas razones (infrutilización del suelo, mejoras viarias y satisfacción de necesidades de vivienda protegida y de equipamiento), constituyen también por sí mismas justificación consistente de la conveniencia y oportunidad de formular el presente Plan Especial. El artículo 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 establece que los planes especiales de ordenación urbana tienen por objeto “desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada”, y también “modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”. Sin perjuicio de que el Plan General de Oiartzun no establece una ordenación pormenorizada vinculante para las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I (se limita a sugerir una ordenación pormenorizada posible sin carácter vinculante), ambos objetos encajan plenamente tanto con las solicitudes urbanísticas del territorio en cuestión, como con la estrategia de desarrollo urbano contenida en el Plan General para el mismo. De todo ello se deduce directamente la conveniencia y oportunidad de formular este Plan Especial.

¹⁰ Las expresiones reproducidas entre paréntesis (de iniciativa pública) y (previa), aparecen añadidas en la normativa específica para la sub-área “ELI-3I /Urkabe baita. Babestutako Etxebizitzak”

I.05 INFORMACION URBANISTICA

El presente apartado cumplimenta el mandato del Artículo 58.2.b del Reglamento de Planeamiento de 1978 que, por remisión del artículo 77.3 de dicho Reglamento, determina que las Memorias de los planes especiales deben contener un apartado específico de Información Urbanística. Además de los tres capítulos que se señalan en el citado artículo, se incluye aquí un cuarto apartado referido al planeamiento en cuyo contexto se ha de formular el Plan Especial, porque ello constituye una parte esencial de sus datos de partida y de la razón misma de su formulación. Por ello, se articula el presente apartado en los siguientes sub-apartados:

- I.05.1 Características del territorio
- I.05.2 Usos, edificaciones e infraestructura existentes
- I.05.3 Estructura de la propiedad del suelo
- I.05.4 Contexto urbanístico: PGOU de Oiartzun /2.015

I.05.1 Características del Territorio

El territorio comprendido dentro de las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I de Oiartzun, está situado en el vértice noroeste del barrio de Elizalde que, teniendo en cuenta la estructura poli-nuclear y gran presencia de desarrollo diseminado del municipio, puede considerarse su centro urbano. Su delimitación conjunta (ámbito del plan especial) adopta la forma básica de un triángulo cuya base mayor o lado sur limita en una longitud de unos 210 metros con la carretera GI-2134 (que adopta la denominación de Yon Oñatibia Etorbidea en su tramo urbano). El lado izquierdo del triángulo, límite oeste del ámbito, está definido, de acuerdo con la parcelación catastral, por un tramo de camino público que no resulta actualmente perceptible con claridad en el sitio, aunque sí hay una línea de arbolado, y que tiene una longitud de unos 125 metros. El lado derecho o este del triángulo lo constituye una divisoria de propiedades que partiendo de la GI-2134 por el sur, enlaza con Antxusene Bidea por el norte, y tiene una longitud de unos 150 metros. A este triángulo básico se le suprime una parte y se le añaden dos más:

- En torno a su vértice norte, se excluye de la delimitación la parcela vinculada a la casa Laumendi que el PGOU consolida (unos 1.400 m² de suelo excluido); Ello puede responder a la voluntad de simplificar la gestión del desarrollo urbanístico.
- A partir del vértice suroeste del triángulo, se añade una franja de unos 4 metros de anchura y unos 30 metros de longitud, hasta la parcela de la casa Txoko-Txiki, que responde a la voluntad del planificador de extender a dicha franja, en el contexto del desarrollo de las dos sub-áreas implicadas, la urbanización del paseo peatonal que el PGOU ha previsto a norte de la GI-2134 en ese tramo.
- Al norte del triángulo, se incluye una franja de suelo de unos 240 m. de longitud y 9 m. de anchura media, que responde a la voluntad del planificador de que el desarrollo urbanístico de este ámbito resuelva la conexión viaria entre Iparralde Kalea o Yon Oñatibia y Urkabe Bidea, a través de Antxusene Bidea.

La delimitación del ámbito obedece no solo a la voluntad de encerrar el suelo susceptible de acoger equipamiento público y las viviendas protegidas previstas, sino a la de asociar a dicho desarrollo dos concretas mejoras de la infraestructura viaria del área urbana: el paseo peatonal al norte de la carretera GI-2134, y la conexión viaria (hoy inexistente) entre Iparralde kalea y Urkabe Bidea a través de Antxusene-Bidea.

El ámbito no está en contacto con cursos de agua, ni líneas de costa o espacios naturales, ni tampoco atravesado por líneas eléctricas aéreas; La carretera GI-2134 que lo delimita por el sur, tiene carácter supramunicipal y asciende de oeste a este desde la rasante +61 hasta la +68 (aproximadamente) con una pendiente en torno al 3,5%. Desde ese borde sur, el terreno asciende hacia el norte hasta la cota aproximada +95 con pendientes que van desde el 27% hasta el 42 %. El ámbito del Plan Especial se encuentra dentro de una franja de suelo urbano situada al norte de la carretera GI-2134 y al sur del entorno plenamente rural. La edificación de esa franja es mayormente aislada que acoge a una o a dos viviendas. Limita por el este y por el oeste con suelos consolidados del ámbito de intervención urbanística ELI-3/Elizalde Mendebaldea situados dentro de esa franja (Las casas Urkabe-Txiki y Gure Itzala al este, y dos casas bifamiliares de reciente construcción al oeste, al otro lado del camino público). Forma parte del paisaje de entrada al casco de Elizalde y permite deducir una expectativa de desarrollo y de remate urbano aún pendientes: Se trata de un suelo antropizado y actualmente infrautilizado, en contacto directo con el tráfico rodado, de carácter más bien local, que soporta la GI-2134.

I.05.2 Usos, edificaciones e infraestructura existentes

En el ámbito objeto de este Plan Especial existen las edificaciones e infraestructuras, y se desarrollan los usos que se detallan a continuación:

I.05.2.1 Edificaciones existentes:

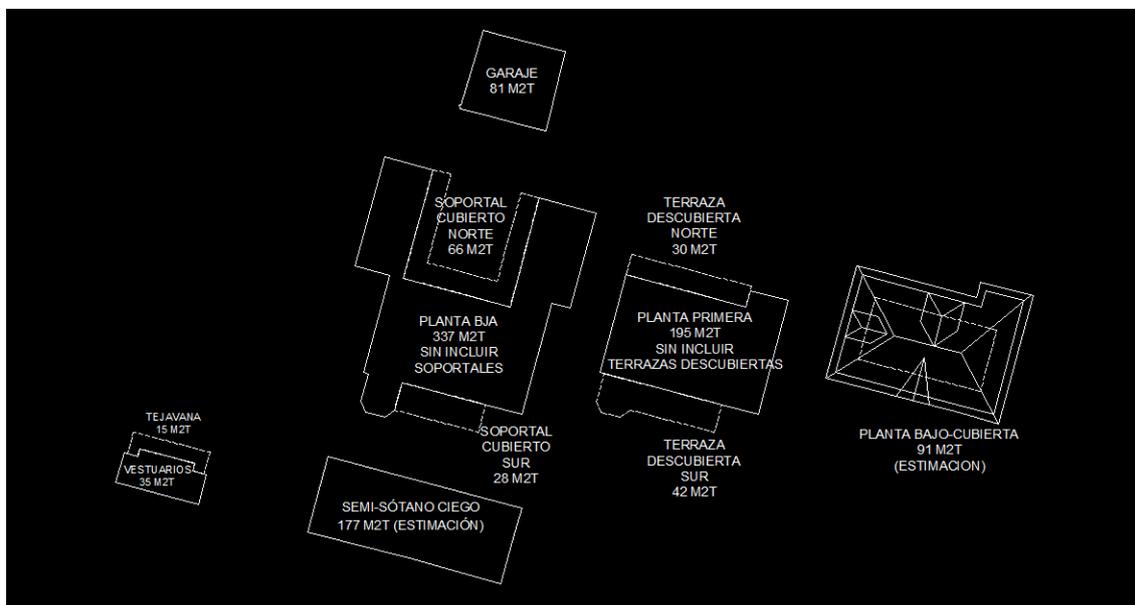
Existe una única edificación en el ámbito que es la casa “Urkabe-Baita” de donde procede el nombre de las dos sub-áreas que integran el ámbito del Plan Especial. Se trata de un edificio construido en el año 1962 como vivienda unifamiliar. Sus cerramientos son mayormente de piedra arenisca en sillería lisa, y se remata mediante una cubierta inclinada a cuatro aguas, con cumbrera horizontal y limatesas diagonales, sobre cuyos faldones asoman tres buhardillas a sur, norte y oeste; Adopta un lenguaje historicista, con un repertorio de recercados, frontones partidos, óculos, cornisas molduradas, rejas de herrería, encadenados de esquina, guardapolvos, pináculos en los vértices etc., y un gran alero sostenido por falsos canes de madera que se quiebra en la fachada principal conformando un pequeño piñón central, admitiendo diversas filiaciones estilísticas superpuestas. El edificio principal está configurado a partir de un cuerpo de planta rectangular de dos plantas de altura (más el bajo-cubierta), retranqueándose la planta alta en parte de su lado norte para configurar una terraza, bajo la cual se abre un porche en planta baja. A este cuerpo-base se le adosan, por su lado norte, dos extensiones de una sola altura con cubiertas inclinadas a tres aguas, de idéntica longitud o fondo, pero de anchuras o crujías diferentes; Estas extensiones delimitan un patio abierto por su lado norte y aporticado por los otros tres, dominado por la terraza generada por el retranqueo de planta primera del cuerpo principal. Estas dos extensiones, con carácter de zona auxiliar o de servicio de la casa, se articulan de una manera heterodoxa con el cuerpo central, tras unos “muros-tapa” de piedra perceptibles a modo de “fondo de escena” desde el entorno de la “zona noble”. Las partes aporticadas de estas extensiones (lado este de la extensión oeste, y lados este y oeste de la extensión este) presentan pilares de piedra de sección cuadrada con un pequeño recercado moldurado a modo de capitel y otro liso a modo de basa, dentro del repertorio historicista del conjunto. Además de las dos extensiones al norte, el cuerpo principal presenta un cuerpo adosado a su fachada principal o sur que se eleva solo un planta (baja) y que se extiende a cuatro de los cinco módulos compositivos de la fachada principal; El módulo oeste se configura como una bow-window de planta semi-exagonal, y los otros tres como porche. La parte superior de este cuerpo adosado está habilitada como terraza defendida por una barandilla de herrería al servicio de la planta alta. Además del edificio principal con su cuerpo central y sus extensiones al norte y al sur, en la parcela asociada existen otras dos edificaciones:

- El garaje o “cochera”, de planta cuadrada de 9m de lado, con un solo nivel y cubierta plana; Es un edificio autónomo separado del principal, situado al norte del mismo y semienterrado por todos sus lados salvo por el sur donde se sitúa su fachada rematada en un hastial, falsa proyección de una inexistente cubierta a dos aguas: En esa fachada presenta un una puerta, una pequeña ventana alta y un portón para vehículos
- La piscina, de 6m x 12 m, y el pequeño edificio de vestuarios asociado, de una altura y una planta rectangular de 9 m de frente y 4 m de fondo.

Las superficies construidas sobre rasante de la referida edificación son las siguientes:

Edificio principal superficie cerrada de panta baja	337 m2t
Edificio principal soportales cubiertos en planta baja (28 + 66)	94 m2t
Edificio principal superficie cerrada de planta alta	195 m2t
Edificio principal terrazas descubiertas de planta alta (42 + 30)	72 m2t
Edificio principal planta bajo cubierta (estimación)	91 m2t
Edificio principal planta de sótano bajo la terraza delantera (estimación)	177 m2t
Edificio de garaje	81 m2t
Superficie cerrada de edificio de vestuarios de la piscina	35 m2t
Soportal cubierto y abierto de edificio de vestuarios de la piscina	15 m2t

A efectos de cuantificar la **edificabilidad urbanística sobre rasante materializada**, deben computarse al 100% las superficies construidas cerradas de las plantas baja, alta y bajo-cubierta, al 50% las superficies construidas abiertas y cubiertas, y al 0% las superficies abiertas descubiertas, lo que arroja un total de **786 m2t** (337x1 + 94x0,5 + 195x1 + 72x0 + 91x1 + 177x0 + 81x1 + 35x1 + 15x0)



La parcela asociada a la edificación descrita presenta otros elementos construidos, tales como la terraza situada al sur de la casa (construida en parte sobre un sótano accesible), las dos escaleras descendentes desde dicha terraza hasta el rectángulo de césped situado frente a la casa, o la puerta de acceso a la parcela desde la GI-2134 (retranqueada unos 5 m) configurada como un tejadillo con canes soportado en dos vigas de madera que se apoyan en tramos de muro de piedra sillar coronados con últimas hiladas que sobresalen a modo de ménsulas bajo las vigas. En el muro de apoyo del tejadillo del lado izquierdo, de trazado quebrado, se recortan una puerta peatonal y una pequeña ventana cuadrada. El vano principal de acceso bajo el tejadillo, se cierra mediante un portón metálico abatible calado pero cegado por dentro. Por último, hay que referirse a la franja de arbolado que se sitúa al sur de la parcela, en su zona de contacto con la GI-2134; A ella se accede desde el "square" de césped situado delante de la casa y desde la zona de la piscina a través de sendos tramos cortos de escaleras. Los árboles de la mitad este son una alineación de cedros del Atlas que culmina con un ejemplar de Olmo menor, todos ellos de buen porte que protegen el interior de la parcela de la visión desde el exterior. Los de la mitad este son de porte menor (aligustres, ciruelos, laurel) salvo un falso ciprés de buen tamaño.

I.05.2.2 Usos que se desarrollan en ámbito

Dentro del ámbito del Plan Especial se da básicamente el uso de vivienda dentro del edificio Urkabe-Baita que se ha descrito, el resto del suelo forma parte del entorno de la casa, con zonas de césped, arbolado ornamental y algún árbol frutal con funciones también ornamentales: No hay otros usos de vivienda ni de actividades económicas, ni de equipamiento comunitario ni de espacios públicos. Conforme a los datos de facilitados por el Ayuntamiento de Oiartzun, aunque la casa aparece habitada, en el momento de formular este Plan Especial no se halla empadronado nadie en la misma.

Puede hacerse también una referencia al uso viario que se desarrolla en el perímetro del ámbito, tanto al sur sobre la GI-2134, como al norte (éste de carácter puramente local) en la prolongación de Antxusene bidea. También al norte, el ámbito incluye unos retales menores de suelo, necesarios para materializar la conexión viaria prevista, que actualmente forman parte de un camino público en colindancia con el suelo rural que, en ese entorno, tiene el carácter de prados pastizales.

I.05.2.3 Infraestructuras existentes en el ámbito del Plan Especial

En el perímetro exterior del ámbito inciden dos infraestructuras viarias:

- La carretera GI-2134, de la que es titular la D. F. G. define el límite sur del ámbito: Sus 6 m de rodadura quedan realmente fuera del ámbito, gravitando dentro de él únicamente la banda de protección del lado norte de dicha rodadura, con una anchura aproximada de 2 m: Esta banda está mayormente formalizada como un talud verde contra el cerramiento de la finca asociada a la casa Urkabe-Baita, excepto en el tramo oeste, donde forma parte de un prado sin desnivel (Entre Txoko-Txiki y la finca Urkabe-Baita), y en su tramo este, donde se funde con la antepuerta de entrada a Urkabe-Baita y a la casa Gure Itzala. La GI-2134 acoge un tráfico de paso, constituyendo, junto con la calle Rafael Pikabea, el principal acceso al núcleo de Elizalde desde el Oeste (N-1 y AP-8)
- La prolongación de Antxusene Bidea en la forma de un vial de servidumbre para acceder tanto a la casa Laumendi como a las dos casas bifamiliares de reciente ejecución que se identifican en el plano catastral con los números 1 y 3 de Antxusene Bidea. Este viario acoge un tráfico estrictamente local que, además de servir a los edificios de vivienda señalados, constituye también un acceso auxiliar a la finca Urkabe Baita y se abre a un camino rural que se dirige hacia el norte.

Además de estos dos viales, existen escasos elementos periféricos de las redes de alumbrado público, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de telefonía y de gas al servicio de los edificios existentes.

Todo lo anterior queda recogido en los planos II.02 a II0.6 del Plan Especial, con expresión del ámbito territorial afecto a los usos y las infraestructuras existentes descritos. Ello, conforme a la planimetría y a la información disponibles. En el **ANEJO III** de esta memoria se incluyen fotografías del estado actual del ámbito.

I.05.3 Estructura de la propiedad del suelo:

La información sobre la propiedad del suelo del ámbito que se recoge en este Plan Especial, deriva de la información catastral ¹¹, puesta en relación con el levantamiento taquimétrico que le sirve de base y con las ortofotos antiguas de que se ha podido disponer (que se reproducen en la página siguiente). De esta manera, se han dibujado los contornos de las distintas parcelas afectadas por la ordenación propuesta desde el PGOU. La superficie atribuida a las parcelas delimitadas, es la resultante de la medición digital del área encerrada dentro de dichos contornos. En el plano parcelario II.4 se representan las distintas parcelas incluidas en el ámbito delimitado por el PGOU y ajustado en detalle por este Plan Especial (ajustes que se explican y justifican en el apartado I.08.01 de esta Memoria). Como resultado de todo ello, se distinguen en el ámbito nueve parcelas de titularidad diferenciada:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE M2S
1	9295015	AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN (FINCA URKABE BAITA)	8.119
2	9295009	PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS Nº 4, 6 Y 8 DE YON OÑATIBIA (*)	542
3	03045 g	ISABEL ESCRIBANO GARMENDIA (RURAL AL NORTE DEL CAMINO)	181
4	03167 b-c	BEINER NIGGLY PABLO / JOSU ZINKUNEGI Y OTROS (RURAL)	1133
5	9295059	CECILIA SAGARZAZU LEKUONA	60
6	9295002	IZAR SAGARZAU LEKUONA Y J. IGNACIO FELIPE CAMACHO	58
7	9295004	SORKUN LEKUONA SAGARZAZU Y PEDRO ARAMENDI JAUREGUI	367
8		CAMINOS PÚBLICOS (692 norte + 544 oeste)	1.236
9		CARRETERA GI-3124 (476) + URKABE BIDEA (163)	639
TOTAL ÁMBITO			12.335

(*) VIAL PRIVADO DE ACCESO A LAS PARCELAS 4, 6 Y 8 DE YON OÑATIBIA

¹¹ Información catastral disponible:





SIERec57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

I.05.4.- Contexto urbanístico Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun

El régimen urbanístico vigente en Oiartzun en el momento de redactar este Plan Especial, lo establece el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en sesión plenaria de 25 de Marzo del año 2015 (Acuerdo publicado en el B.O.G. nº 41 y nº 87 de 12 de Mayo de 2015). En el **ANEJO II** de esta Memoria se contienen las referencias del PGOU a las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I (Urkabe-Baita) que se han considerado relevantes para la formulación del Plan Especial, incluida la reproducción de las partes de la Ficha Urbanística Particular del ámbito de intervención urbanística ELI-3 (Elizalde Mendebaldea). Sin perjuicio del contenido íntegro del referido ANEJO II al que se remite desde aquí, los aspectos más relevantes allí recogidos, son los siguientes:

- 1º.- El PGOU de Oiartzun delimita las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del ámbito de intervención urbanística "ELI.3 / Elizalde Mendebaldea" con superficies de 6.158 m²s y 6.025 m²s respectivamente (12.183 m²s en total), clasificando el suelo incluido en ellas como "suelo urbano no consolidado" (Plano E.4 del PGOU: "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbanística")
- 2ª.- En la Memoria del PGOU se contabilizan 1.818 m² de superficie como sistema local de espacios libres urbanos identificados como "Urkabe Baitako pasealeku eta loretegiak", al tiempo que se considera un sistema general de equipamiento en la sub-área ELI-3A. EL PGOU se plantea como objetivo "*Acondicionar la travesía de paso por Elizalde (GI-2134) como viario urbano de acceso al propio núcleo y como conexión de las distintas partes del mismo*". El PGOU prevé la unión de Urkabe Bidea con Antxusene bidea por el norte de las dos sub-áreas, con carácter de viario ordinario desde Urkabe Bidea hasta la casa Laumendi, y carácter de vial de coexistencia desde dicha casa hasta el actual final de Antxusene bidea.
- 3º.- En la Norma Particular correspondiente a la sub-área "ELI-3A / Ekipamendua", el PGOU propone la rehabilitación integral y ampliación de la finca Urkabe que destina a "equipamiento en general", sugiriéndose la construcción de entre 20 y 25 alojamientos dotacionales, así como la apertura al público del paseo peatonal y el jardín existentes: También se establece que su acceso rodado deberá producirse a través del vial de enlace de Urkabe-bidea y Antxusene bidea, autorizándose un incremento de la edificabilidad existente hasta llegar a 2.500 m²t sobre rasante.
- 4º.- La Norma Particular de "ELI.3 / Elizalde Mendebaldea" establece para la sub-área "ELI-3I / Babestutako etxebizitzak", la construcción de un nuevo edificio residencial de 15 viviendas, garajes y anejos en régimen de protección oficial o tasado. Al igual que en la colindante sub-área ELI-3A, establece la apertura al público del paseo peatonal paralelo a la travesía de la GI-2134 y su continuación hasta la casa Txoko-Txiki, así como el acceso rodado a las nuevas viviendas por el norte (Urkabe-bidea/Antxusene-bidea). Al nuevo edificio se le asigna una edificabilidad sobre rasante de 1.500 m²t y un perfil de SS+III. El PGOU incluye estudio de viabilidad económica del desarrollo previsto con dos variantes: Si las viviendas se adscriben al régimen tasado el estudio calcula un superávit de +367.663 €, en tanto que si se promueven viviendas de VPO, estima un déficit de -415.573 €. En ambos casos, considera unas cargas de urbanización propias de la sub-área de 420.360 €

5ª.- En relación con las dos sub-áreas, el PGOU establece una “actuación integrada de iniciativa pública, mediante la previa tramitación y aprobación de un plan especial de ordenación urbana, de un programa de actuación urbanizadora, y de un proyecto de urbanización que comprenda los ámbitos de ELI-3A y ELI-3I”

6º.- EL PGOU sugiere una determinada ordenación pormenorizada básica para el ámbito integrado por las dos sub-áreas ELI-3A y ELI-3I, que consiste en implantar un bloque rectangular en la parte oeste (ELI-3I) para acoger las 15 viviendas protegidas, consolidar la preexistente casa Urkabe-Baita, y construir al este de la misma un nuevo edificio en forma de “L” para consumir la edificabilidad física ordenada para equipamiento; Esta ordenación pormenorizada sugerida se refleja en varios de los planos generales del PGOU y también en los planos correspondientes a las dos sub-áreas concernidas:



SIERee57763b-fdb5e-478e-ba44-b771ca350200

I.06 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Objetivos del Plan Especial:

El **primer objetivo** básico a perseguir por el Plan Especial tiene carácter formal, y consiste en determinar de forma reglada la ordenación pormenorizada del ámbito integrado por las sub-áreas “ELI-3A / Ekipamendua” y “ELI-3I / Babestutako etxebizitzak”, con arreglo a lo establecido con carácter estructural en el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun y en la legislación urbanística concurrente. Como se ha visto en el precedente apartado de esta Memoria (I.05.4.- Contexto urbanístico), los objetivos que el Plan General establece para el referido ámbito son, de forma resumida, ordenar un equipamiento general con capacidad para 2.500 m²t, permitir la implantación de 15 viviendas protegidas, unir Urkabe-Bidea con Antxusene Bidea para evitar accesos rodados directamente desde Yon Oñatibia y abrir al uso público general los espacios verdes y el paseo existentes en la finca Urkabe-Baita.

El **segundo objetivo** del Plan Especial consiste en establecer las condiciones necesarias para posibilitar tanto el desarrollo de la totalidad de la edificabilidad urbanística y de equipamiento previstas por el PGOU, así como la materialización de todas las dotaciones obligatorias dentro del propio ámbito, conforme a los estándares establecidos por la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y su desarrollo reglamentario: Se trata de configurar una alternativa a la vez lo más viable que sea posible y ajustada a la reglamentación que concurre, que considere los criterios y políticas del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en cuanto a la promoción propia de vivienda protegida, así como las necesidades y previsiones del Ayuntamiento en cuanto a la materialización de dotaciones que inciden en el ámbito, y teniendo en cuenta las determinaciones que establece el PGOU para el ámbito (equipamiento y vivienda protegida con actuación urbanizadora relevante), así como el convenio suscrito entre Ayuntamiento y Gobierno Vasco.

Como **tercer objetivo**, este Plan Especial persigue definir un entorno y un paisaje urbanos adecuados que contribuya a formalizar la entrada este al barrio de Elizalde, que responda a los requerimientos funcionales inherentes al uso residencial y de equipamiento al que de forma predominante se destina el ámbito, y que responda también a los requerimientos urbanísticos inherentes a su integración en la estructura urbana del territorio (Conexión de Urkabe-Bidea y Antxusene bidea, dotación de espacios libres, liberación de la carretera **GI-2134** de accesos directos, desarrollo de un programa residencial de vivienda protegida, generación del equipamiento público con carácter de sistema general previsto), dotando a la red viaria y peatonal, a los suelos destinados a dominio público y a las parcelas edificables, de las características y parámetros urbanísticos necesarios para la correcta respuesta a las solicitudes urbanísticas y funcionales que concurren en cada caso.

La enunciación de estos tres objetivos básicos en el orden en el que se ha hecho, no obedece a la prevalencia o mayor rango de uno de ellos respecto de los otros dos, sino que todos ellos se plantean en condiciones de simultaneidad y compatibilidad.

Criterios de ordenación:

Los criterios seguidos para el establecimiento de la ordenación pormenorizada que incorpora este Plan Especial, se formulan a partir de los objetivos enunciados, y son los que se transcriben a continuación:

- a) El criterio seguido para responder al objetivo nº1 (establecer de forma reglada la ordenación pormenorizada del ámbito), ha sido cumplir con los requisitos legales que concurren, provenientes tanto del Plan General de Oiartzun (y que son los que dicho PGOU establece con rango de ordenación estructural, tales como el uso residencial protegido cuantificando la edificabilidad urbanística que como máximo se puede destinar a este fin, la creación de un sistema general de equipamiento de una determinada dimensión, la dotación de espacios libres a generar, las características del sistema viario, etc.), como de la legislación aplicable en vigor (estándares urbanísticos propios del suelo urbano residencial no consolidado art. 6.2 D.123).

- b) El criterio seguido para configurar un plan a la vez de la mayor viabilidad posible y ajustado a la reglamentación concurrente, va a consistir en lo siguiente:
 - 1. Ordenar parcelas edificables capaces de acoger de forma razonable tanto la totalidad de la edificabilidad urbanística autorizada por el Plan General (1.500 m²t para viviendas protegidas) sobre la que luego habrá de repercutirse el coste de la urbanización y de gestión que concurra, como la edificabilidad prevista para el equipamiento que con carácter de sistema general ha de ordenarse.
 - 2. Regular con la máxima flexibilidad posible los parámetros urbanísticos de la edificación autorizable en ambas parcelas edificables, teniendo en cuenta la normativa de construcción concurrente, de forma que se posibilite la materialización de la edificabilidad ordenada sin mediatizar las soluciones arquitectónicas a adoptar más allá de lo estrictamente necesario.
 - 3. Posibilitar la programación y desarrollo del área mediante la definición de fases de ejecución que permitan racionalizar el esfuerzo urbanizador, y que procuren la independencia funcional de las parcelas edificables ordenadas.

c) Los criterios de ordenación seguidos para obtener en el ámbito del Plan Especial un paisaje urbano de calidad que se integre correctamente en su entorno urbano, y que responda tanto a los requerimientos funcionales de los usos residenciales protegidos y dotacionales que este Plan Especial ordena, como a los del sistema viario incluido en el ámbito, han consistido en:

- Atender los requerimientos espaciales del sistema viario previsto (enlace Urkabe-bidea con Antxusene-bidea) y establecer, a tal efecto, la reserva de suelo necesaria, Teniendo en cuenta las solicitudes asociadas a dicho viario (sección viaria, desniveles del terreno, accesos actuales a respetar, etc.), y coordinando los parámetros físicos tales como la altimetría, los radios de encuentro viario, etc.
- Resolver el acceso rodado a las nuevas parcelas edificables ordenadas (residencial y de equipamiento), así como a las preexistentes del entorno, desde el nuevo enlace viario, y optimizar la dotación de aparcamiento público en superficie que pueda obtenerse con independencia de la ausencia de estándar legal mínimo al respecto en el suelo urbano.
- Configurar la nueva parcela residencial teniendo en cuenta la escala y características de la edificación preexistente en el entorno.
- Posibilitar la integración en el nuevo desarrollo de la mayor parte posible de las construcciones existentes (tanto la edificación de la casa Urkabe-Baita, como de los elementos de urbanización diseminados por la finca), pero sin obligar a ello, imprimiendo la mayor flexibilidad posible tanto a la materialización del nuevo equipamiento como como a la de la urbanización de los nuevos espacios públicos. Declarar fuera de ordenación la parte de las construcciones auxiliares (garaje, piscina, vestuarios, etc...) cuya permanencia impediría cumplir con los criterios precedentes (mejora del sistema viario, incorporación de espacios libres, adecuación de la nueva edificación residencial a la escala y configuración de las edificaciones preexistentes
- Definir el trazado viario de forma que ocupe la menor cantidad de suelo posible y se minimicen las afecciones a terceros, pero teniendo en cuenta la altimetría existente y la que no puede ser alterada, así como las necesarias condiciones de accesibilidad rodada y peatonal a todas las parcelas del entorno.
- Tomar en consideración en la medida de lo posible y de lo conveniente para la coherencia de la imagen urbana resultante, la geometría y demás condiciones de la realidad artificial preexistente susceptible de consolidarse en el ámbito y en su entorno inmediato (tales como las alineaciones de la GI-2134, el cerramiento de la finca Urkabe-Baita, el arbolado, las pérgolas y los muretes de su jardín, el propio edificio Urkabe-Baita, la casa Laumendi, los muros que separan la finca con la parcela asociada a Urkabe.Txiki, etc.

La consecución de los objetivos y el seguimiento de los criterios enunciados en este apartado, se justifican y explican en los siguientes apartados I.05 e I.06 de esta Memoria.

I.07 EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS. DESCRIPCION EXPLICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA

El artículo 68 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU 2/2006) establece que la memoria de los planes parciales *"deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de **alternativas** para la adopción de decisiones"*. Esto mismo resulta aplicable a las memorias de los planes especiales por remisión del artículo del artículo 69.3 de la misma Ley. Por otro lado, el artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la presentación de un "borrador de plan" acompañado de un documento inicial estratégico que ha de considerar, obligatoriamente, las distintas **"alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables"**. Igualmente, el artículo 29 de la misma Ley exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la presentación de un "borrador de plan" acompañado de un documento ambiental estratégico que obligatoriamente ha de incluir la consideración de las **"alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables"**. Por lo tanto, la consideración de las posibles alternativas, su análisis y la estimación o desestimación razonada de las mismas, es reglamentariamente obligatoria por partida doble. Pero, además de su obligatoriedad, este contenido es determinante a la hora de explicar y justificar las propuestas de ordenación que cada plan contiene. Por ello, en este apartado se consideran primero las distintas alternativas de ordenación pormenorizada del ámbito integrado por las sub-áreas "ELI-3A / Ekipamendua" y "ELI-3I / Babestutako etxebizitzak", para luego describir y justificar la concreta solución adoptada por este Plan Especial.

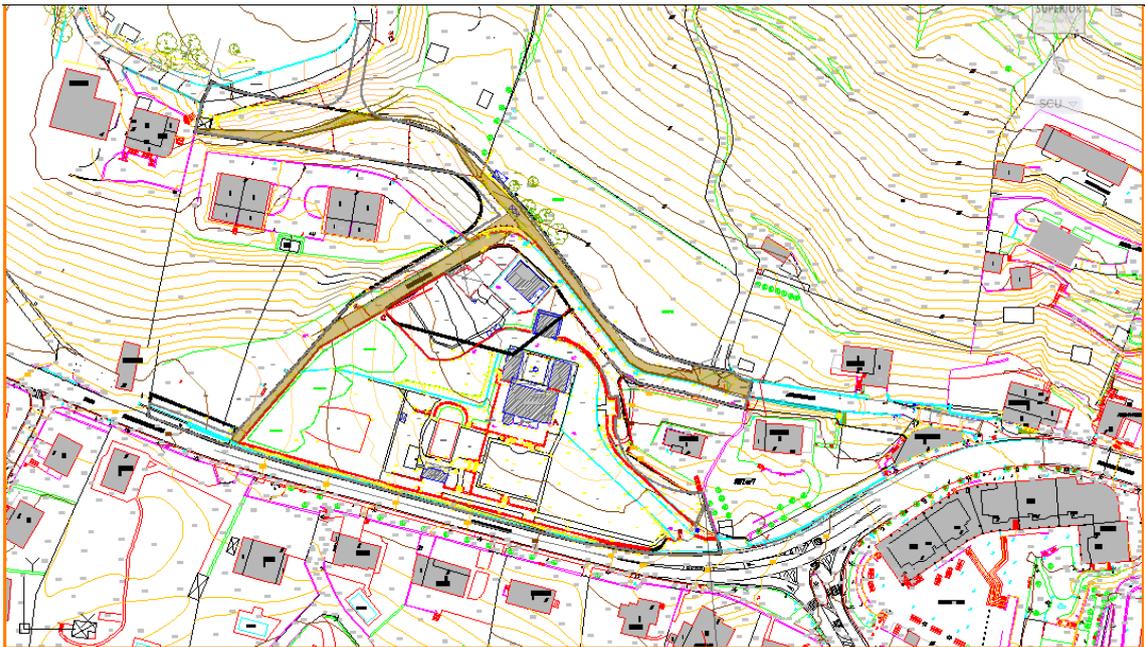
Las posibles soluciones de ordenación del ámbito objeto de este Plan Especial, están fuertemente condicionadas por las infraestructuras viarias que lo recorren o lo delimitan (GI-2134, Urkabe-bidea, Antxusene-bidea) y por las previsiones del PGOU (programa de vivienda protegida y de equipamiento). Por su funcionalidad presente y prevista en relación con el resto del municipio y la comarca, este viario precisa no solo consolidarse, sino, además, ocupar mayor cantidad de suelo que el que actualmente ocupa, para alcanzar su correcta configuración en relación con el tráfico que está llamado a acoger (lo que se refiere específicamente al enlace de Urkabe-bidea y Santsusene-bidea), y por formar parte del equilibrio inherente al PGOU, el programa de vivienda protegida y el equipamiento previsto, el plan especial debe satisfacer estas solicitudes del territorio.

Teniendo en cuenta lo anterior, deben analizarse las distintas alternativas de desarrollo urbano y de ordenación que, en principio, podrían plantearse en relación con el territorio; Son las siguientes:

I-07.a- ALTERNATIVA “CERO”: Esta alternativa consistiría en renunciar al desarrollo urbano de la zona, consolidando su actual situación en todos sus parámetros, lo que comportaría cuanto sigue:

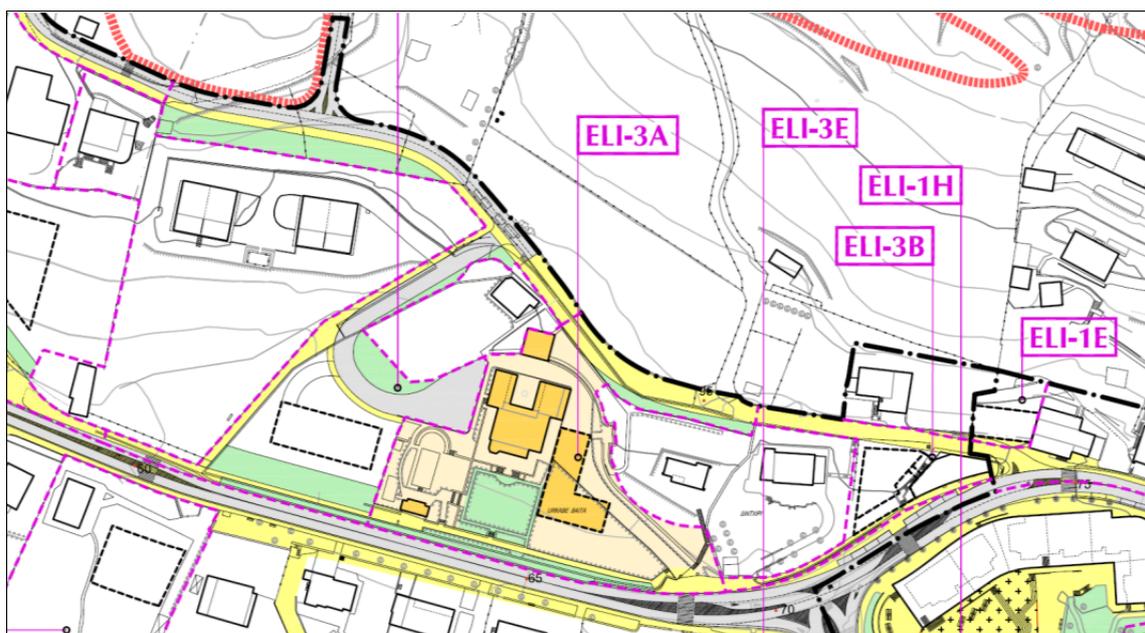
- a. Se renunciaría a desarrollar el programa de vivienda protegida llamado a satisfacer necesidades detectadas en el Municipio y reflejadas en su PGOU, lo que conllevaría la necesidad de revisar el PGOU en esta materia.
- b. Se dejarían de alcanzar objetivos urbanísticos del PGOU, tales como resolver la unión viaria de Urkabe-bidea con Antxusene-bidea (para evitar pinchazos de acceso desde la GI-2134), abrir al uso público general los jardines y paseos de la finca Urkabe-Baita o materializar un importante equipamiento previsto por el PGOU con carácter de sistema general.
- c. Los costes de urbanización en los que, incluso sin desarrollo urbanístico, hubiera de incurrirse, dejarían de contar con el soporte y contribución, por limitado que este vaya a ser, del desarrollo de la edificabilidad urbanística prevista por el PGOU, lo que implicaría un mayor coste para las administraciones públicas que resultarían implicadas.
- d. En definitiva, se dilapidaría un suelo ya antropizado, con un reconocido carácter de suelo urbano reglado y con clara vocación de integrarse en la estructura urbana y que actualmente empieza ya a dar síntomas de degradación,.

Aunque podría mantenerse el funcionamiento viario actual (sin mejoras), ninguna de tales consecuencias resultaría ni técnica ni ambientalmente aceptable, ni tampoco sostenible (por el despilfarro de un recurso escaso como es el suelo, por tener que derivar indirectamente las necesidades de vivienda que debían satisfacerse en el ámbito a otros suelos menos aptos (así debió considerarlos el vigente PGOU), por consolidar un paisaje urbano inadecuado y sin rematar que amenaza con empeorar, etc.) y, por lo tanto, la alternativa “Cero” debe descartarse como, de hecho, ya lo hace el vigente Plan General de Oiartzun.



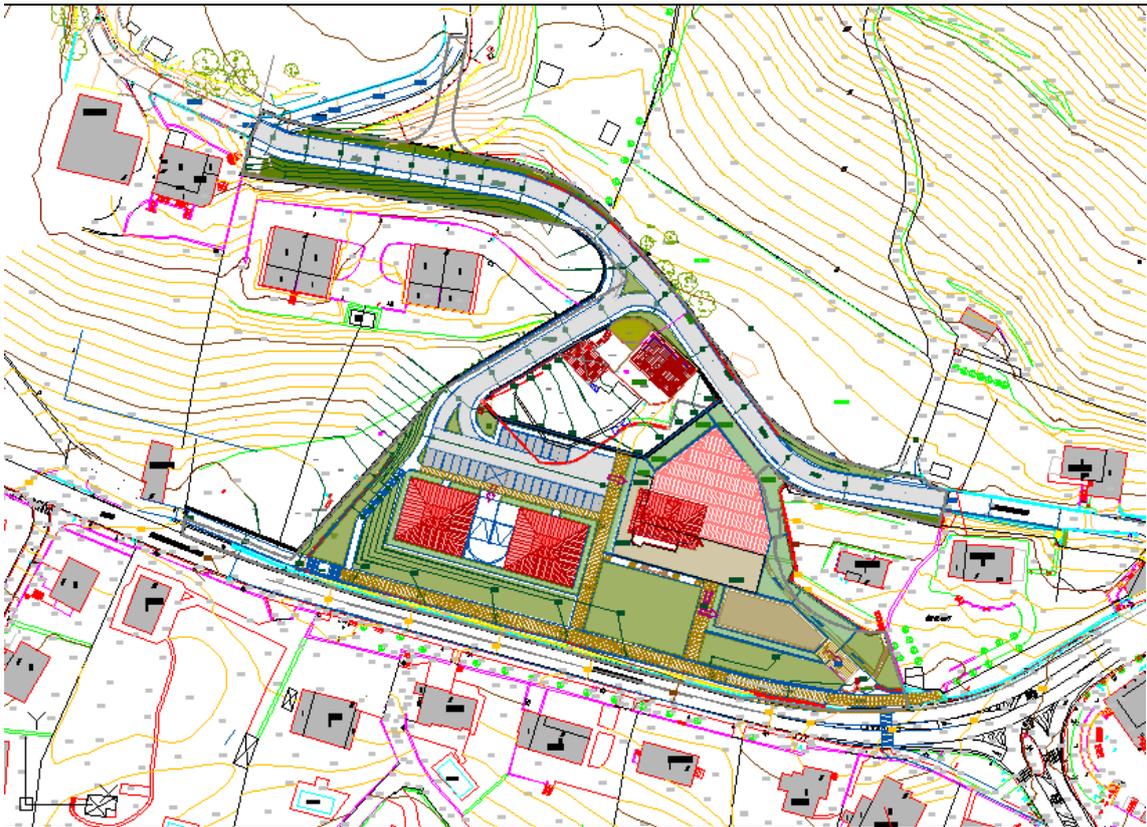
I-07.b- ALTERNATVA “PGOU”:

También debe considerarse la ordenación pormenorizada sugerida con carácter indicativo por el PGOU de Oiartzun, a la que se denominará **“Alternativa PGOU”**. La ordenación pormenorizada sugerida por el PGOU resuelve la deseada conexión de Antxusene Bidea y Urkabe Bidea, al tiempo que posibilita la implantación de la edificabilidad residencial y de equipamiento ordenadas. Sin embargo, en cuanto a la nueva edificación residencial propone un único bloque que rompe con la escala de la edificación consolidada del entorno; Igualmente, por lo que se refiere a la forma de edificar el equipamiento, propone la entera consolidación de la casa Urkabe-Baita (edificio principal y anexos), al tiempo que la implantación de un nuevo bloque en “L” que se articula mal con la edificación que se propone consolidar. La consolidación de la piscina y de su pequeño edificio auxiliar limita severamente la posibilidad de ordenar las nuevas viviendas, al tiempo que la consolidación de la parte trasera de Urkabe-Baita (patio abierto y garaje) impide agotar las posibilidades edificatorias de ese entorno, obligando a la implantación del nuevo bloque en “L” que, precisamente, oculta la imagen del edificio que se consolida ... Debe tenerse en cuenta que la casa Urkabe-Baita, pese a su riqueza material (piedra sillar) y a su imagen historicista, no es un edificio protegido, y ello se debe a que, en realidad data de los primeros años sesenta y fue diseñado para aparentar una época que no le corresponde, algo que parcialmente consigue; Su consolidación (total o parcial) podría entonces plantearse desde el punto de vista de la rentabilización y el uso sostenible del patrimonio construido no protegido (por su puro valor constructivo); Sin embargo, es dudoso que la vieja piscina junto con su edificio auxiliar, el pequeño edificio exento y semienterrado de la cochera o el patio trasero abierto sean susceptibles de acoger de forma eficaz un uso de equipamiento moderno; Al mismo tiempo, la permanencia de este singular y arbitrario edificio limita severamente las posibilidades de ordenación pormenorizada del ámbito, obligando a una solución que, en sí misma, pone en entredicho los eventuales beneficios de esa misma consolidación.



I-07.c- ALTERNATVA "PEOU":

A la vista del análisis de la ordenación pormenorizada sugerida desde el PGOU, resulta obligado plantearse el plan especial poniendo en cuestión la conveniencia de consolidar la edificación de la casa Urkabe-Baita y sus anejos. Así, resulta que la no consolidación de la vieja piscina (que incumple toda la normativa vigente aplicable) y su edificio auxiliar de vestuarios, permite considerar posibilidades de materialización de la nueva edificabilidad residencial más acordes con la escala y tipología de la edificación preexistente y consolidada del entorno (fraccionamiento de la planta y reducción del perfil). Al mismo tiempo, la no consolidación de la cochera y del patio abierto existente en la parte trasera del edificio principal, permiten explorar posibilidades de edificación de ese entorno (entre las parcelas de las casas Laumendi y Urkabe-Txiki y el tramo viario de unión de Antxusene Bidea y Urkabe-Bidea) que permitan materializar la edificabilidad a ordenar para equipamiento sin tener que invadir el espacio situado por delante de la actual línea de fachada de la casa con un nuevo edificio en "L"; De esta manera, se podría incorporar al uso público, no solo el paseo arbolado situado junto a la GI-2134 (Yon Oñatibia), sino un jardín más extenso que el previsto por el PGOU, en el que se integraría plenamente el referido paseo.



Esta alternativa de ordenación, sin consolidación obligatoria de ninguna parte de la actual edificación de Urkabe-Baita ¹² es la que desarrolla este Plan Especial

¹² Ello no será óbice para que la ordenación posibilite la consolidación o reproducción del edificio principal lo que, en su caso, podrá llevarse a cabo de forma voluntaria por parte de la Institución que promueva el equipamiento con carácter de sistema general que se ordena en el ámbito.

I.08 DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Una vez establecidos en los precedentes apartados los objetivos perseguidos por este Plan Especial, así como los criterios que se seguirán para ello, analizadas las distintas alternativas de ordenación que a priori pueden plantearse, en este apartado se explica y justifica la concreta solución de ordenación pormenorizada que desarrollará el Plan Especial mediante la exposición de las determinaciones “necesarias” para su objeto, en los términos que dispone el Plan General de Oiartzun, tal y como establece el artículo 69.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006. Debe previamente destacarse que tales determinaciones son propias de la ordenación pormenorizada y respetan las determinaciones del vigente PGOU de Oiartzun que revisten rango de ordenación estructural (lo que se justifica en los apartados I.07 e I.08 de esta Memoria). Son las siguientes:

- I.08.01 Delimitación del ámbito "ELI-3A + ELI-3I /Urkabe-Baita"
- I.08.02 Zonificación y calificación pormenorizadas
- I.08.03 Reservas de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos locales
- I-08.04 Red viaria y aparcamiento
- I-08.05 Las infraestructuras de servicios y el proyecto de urbanización
- I-08.06 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
- I-08.07 Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- I.08.08 Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General
- I.08.09 Memoria de Sostenibilidad Económica
- I.08.10 Estudio de Impacto Ambiental

Aunque tanto el “Estudio de viabilidad Económico-Financiera”, como el “Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución”, las “Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General”, la “Memoria de Sostenibilidad Económica” y el “ Estudio de Impacto Ambiental”, se corresponden con documentos propios del Plan Especial, su concreta formalización en cada caso precisa de una explicación previa que debe tener su sitio en la Memoria (Sin perjuicio naturalmente de la necesaria remisión al correspondiente documento propiamente dicho). Ello ha sido tenido en cuenta y cumplimentado en los distintos epígrafes señalados más arriba.

La totalidad de estas determinaciones se soportan, además de en esta Memoria, en otros documentos del Plan Especial tales como los Planos, las Normas Urbanísticas y en los documentos específicos a que cada determinación se refiere (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, Estudio de viabilidad económico-financiera, Memoria de Sostenibilidad Económica), debiendo resultar coherentes o, en su caso, ajustarse al contenido del Estudio de Impacto Ambiental que se formule en su momento.

I.08.01 Delimitación del ámbito del Plan Especial de Urkabe-Baita

Este Plan Especial se refiere a un área de suelo urbano que es la unión de las delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun como sub-áreas “ELI-3A / Urkabe-Baita. Ekipamendua” y “ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak” del ámbito de intervención urbanística “ELI-3/ Elizalde Mendebaldea”. La delimitación grafiada en el Plan General ha sido superpuesta a la planimetría en formato digital que sirve de base para la redacción del Plan Especial (planimetría que integra el levantamiento taquimétrico de detalle aportado por el Gobierno Vasco en la base municipal). A partir de la delimitación del PGOU, este Plan Especial ha introducido diversos pequeños ajustes hasta configurar la delimitación ajustada a la que se refiere el conjunto de sus determinaciones, son los siguientes:

1. En primer lugar debe explicarse que el mayor detalle planimétrico ha permitido conocer que la parcela de la casa Laumendi (exterior al ámbito), a la que el PGOU adscribe 1.432 m², cuenta en realidad con una superficie de 1.496 m², debiéndose ajustar la delimitación del ámbito para que dicha parcela quede, efectivamente y como es el propósito del PGOU, fuera del mismo. Pero, además, este Plan Especial ha contado con una **previa normalización de fincas** entre la referida parcela de Laumendi y la parcela municipal de Urkabe-Baita que está pendiente de materializarse (la gestión de suelo del ámbito corresponde por convenio al Ayuntamiento de Oiartzun): Se trata de detraer 164,79 m² de la parte sur (zona baja) de la parcela de Laumendi, que pasan a formar parte de la parcela de Urkabe.Baita, y de incorporar en compensación a la primera, por su parte este, otros 164,79 m² procedentes de la segunda; Ello produce ventajas a la parcela de Laumendi porque la porción de suelo a detraer se encuentra en la zona de la parcela más baja y alejada de la casa, en tanto que el suelo a incorporar está más alto y próximo a la casa (eliminándose así un inconveniente estrangulamiento de la parcela que existe en el entorno de la “cochera” de Urkabe-Baita); Igualmente, esta permuta conlleva ventajas para la ordenación y el interés público, ya que permite configurar de forma más regular el viario interno en el tramo desde el que se accede a las nuevas viviendas y al equipamiento, y obtener más plazas públicas de aparcamiento en superficie. El resultado de la permuta, como no podría ser de otra manera, deja la parcela de la casa Laumendi con los 1.496 m² de superficie que ahora tiene, que quedan enteramente fuera del ámbito el Plan Especial. De la misma manera, la parcela de Urkabe-Baita mantiene la superficie que tiene y queda enteramente dentro del ámbito del Plan Especial. En el plano de información II.4 “Parcelario” se traman a rayas azules las porciones de suelo que han de ser objeto de permuta.

2. El mayor detalle planimétrico ha permitido también definir con precisión la delimitación este de la parcela municipal Urkabe-Baita en su divisoria con la parcela de Urkabe-Txiki, que está perfectamente cerrada y delimitada. De ello se deduce una mayor superficie de la parcela de Urkabe-Baita cercana a 190 m² que no solo aumentan la parcela municipal, sino también el ámbito del Plan Especial. De no llevarse a cabo este ajuste, esos 190 m² de suelo hubieran quedado sin ordenación pormenorizada y sin poder integrarse formalmente a las parcelas de equipamiento dotacional y de espacios libres a que los destina este PEOU.

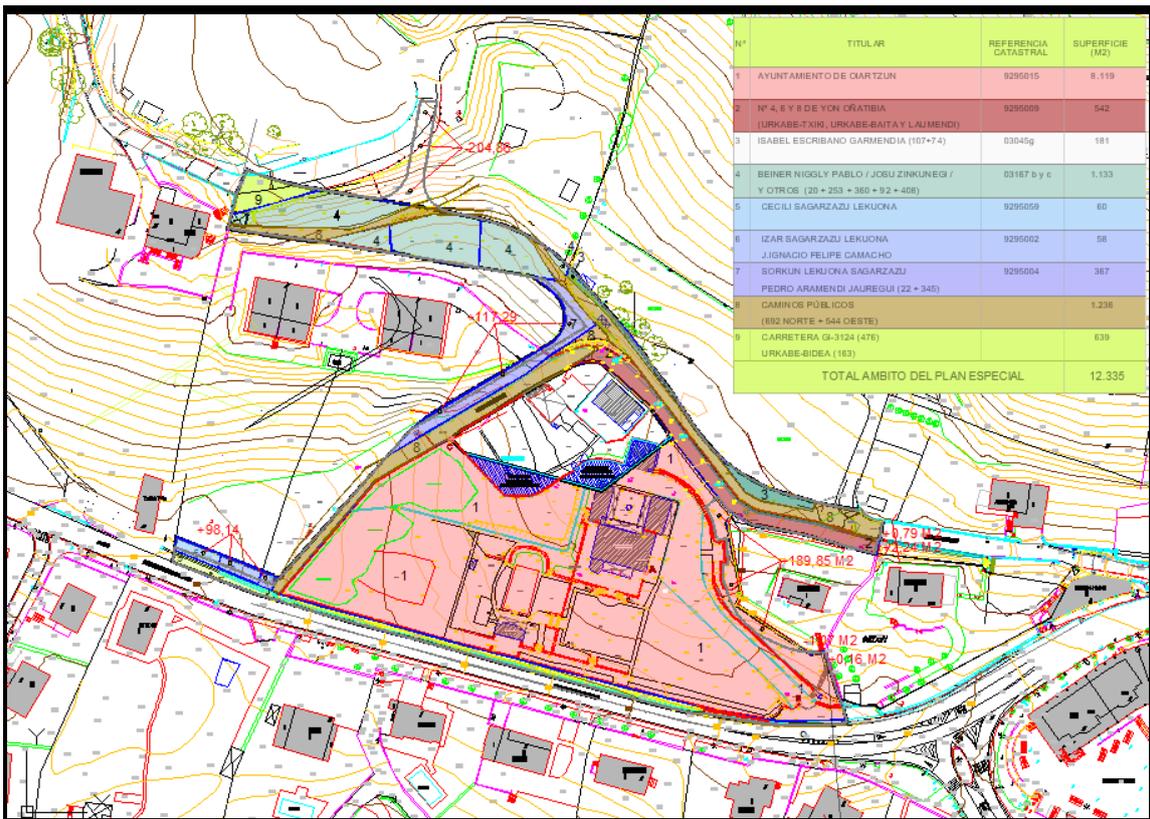
3. En el extremo suroeste del ámbito, el PGOU dibuja una extensión que obedece a la voluntad de alargar el paseo peatonal previsto en el borde sur de la parcela de Urkabe-Baita, hasta las inmediaciones de la casa Txoko-Txiki. El PGOU define ahí una estrecha franja que libera apenas 4 m de anchura para la prolongación del referido paseo (el resto forma parte de la carretera); Pero, para dar continuidad al paseo privado existente dentro de Urkabe-Baita, manteniendo la franja de carretera (parte exterior a la línea blanca) hace falta realmente una anchura cercana a 8 m: El Plan Especial ajusta tal delimitación a fin de ensanchar lo necesario la referida franja, lo que supone un incremento global de en torno a 100 m² repartido entre tres parcelas privadas de suelo urbano y, en una pequeña medida, un camino público. La superficie afectada de las parcelas privadas se encuentra en la zona baja de las mismas, en el punto más alejado de los edificios de vivienda existentes, por lo que la afección, además de cuantitativamente, es cualitativamente irrelevante.

4. La delimitación de la sub-área “ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak” que define el PGOU, tiene una extensión en su parte noroeste que responde al objetivo de unir Urkabe-Bidea (al oeste), con Antxusene-Bidea (al este); Esta extensión tiene un estrangulamiento de una anchura de tan solo 8 m que es insuficiente para materializar la referida unión viaria ya que, a la propia sección del nuevo vial (7,2 m¹³), ha de añadirse lo necesario para resolver el fuerte desnivel transversal que presenta el terreno en ese punto (unos 4 metros entre las rasantes +81 del suelo rural al norte, y +77 de la parcela privada al sur). Ese mismo problema de anchura insuficiente para el nuevo viario se produce al oeste de la parcela de Laumendi, donde la anchura de la sección viaria ha de ser de 8,7 m (con aceras a ambos lados). El Plan Especial resuelve estos dos problemas ajustando puntualmente la delimitación en esos tramos, sin incidir en el suelo rural situado al norte, pero haciéndolo en la parcela privada de uso residencial existente al sur del nuevo viario y al oeste del ámbito (que es, precisamente, una de las que va a verse beneficiada por la mejora de la accesibilidad, tanto rodada como peatonal, que conlleva la ordenación pormenorizada propuesta): En total se incorporan al ámbito menos de 120 m² de superficie situados a una distancia de entre 34 m y 14 m del edificio residencial más próximo, sin afección real al uso de la parcela.

¹³ 5,1 metros de la franja de rodadura y 2,1 metros de acera en su lado sur.

5. Por último, y en sentido contrario, la delimitación ajustada que propone el Plan Especial elimina la afección prevista por el PGOU a la parcela de suelo rural situada al este de Urkabe-Bidea y cuya forma sugiere una conexión en “T” con la parte alta de dicha vía: Dicha conexión es inviable de esa forma¹⁴ y el Plan Especial la resuelve de otra manera sin requerir ese suelo. Además, de esta manera no se parte en dos la parcela y no se deja una porción triangular y residual de la misma enclavada entre tres tramos de un vial y de dos caminos públicos. Esto supone la exclusión del ámbito de casi 205 m² de suelo

En total y en conjunto, se pasa de los 12.183 m²s que incluyen conjuntamente las delimitaciones de las dos sub-áreas definidas por el PGOU, a un total de **12.335 m²s** encerrados por la delimitación del ámbito de este Plan Especial ajustada de la manera explicada y justificada. Se trata de un incremento neto de 152 m² que suponen el 1,25 % de la superficie de partida. Constituye una modificación de muy pequeño alcance, que no comporta incremento alguno de edificabilidad sobre rasante, totalmente amparada por la capacidad normativa general de todo plan especial debido a su propio grado de detalle y, además, expresamente autorizable desde el PGOU que se refiere a ello en su Memoria (punto II.19.6) y en el art. 6 de su "Normativa Urbanística General" (4.1)¹⁵. A continuación se reproduce la delimitación ajustada resultante, señalando las parcelas en ella incluidas, así como las porciones incluidas y excluidas respecto a la delimitación de partida propuesta por el PGOU:



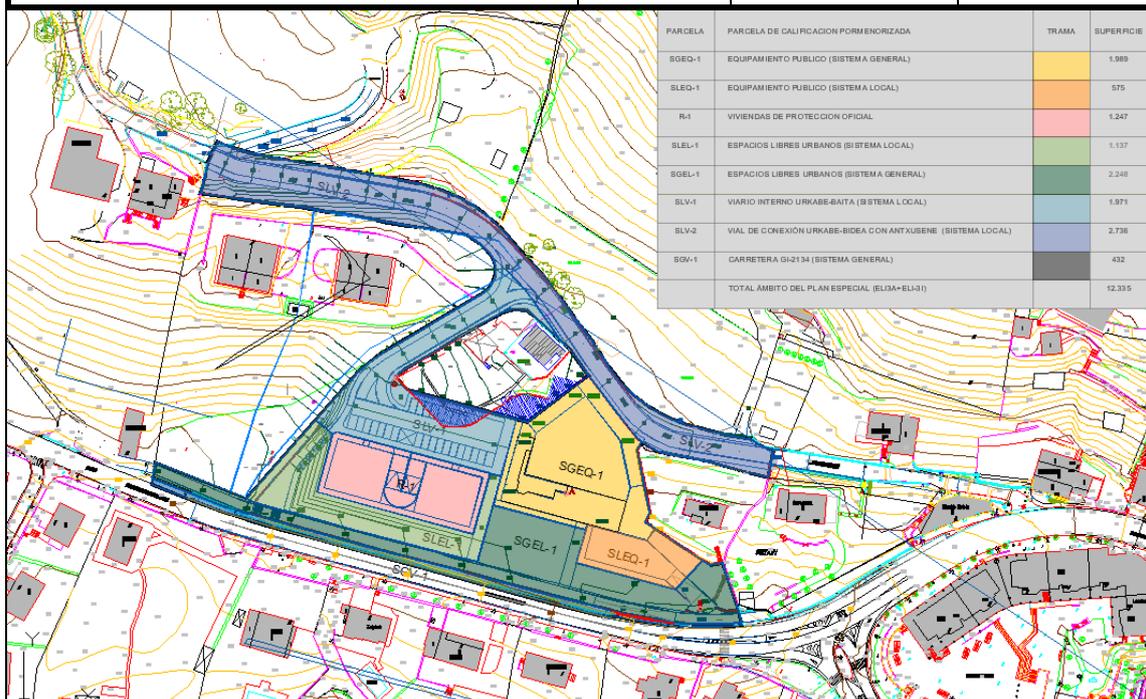
¹⁴ Exigiría superar un desnivel de 10 metros (entre la rasante +80 del nuevo vial y la +90 de Urkabe Bidea en el punto de encuentro, en una longitud de apenas 35 m, con una pendiente cercana al 30%)

¹⁵ Artículo 6 de las NNUU del PGOU de Oiartzun: “En la delimitación de los diferentes ámbitos espaciales de la ordenación urbanística podrán introducirse los pequeños reajustes de límites que la realidad topográfica o parcelaria aconseje. Estos reajustes no darán lugar a la tramitación de expedientes de Modificación”.

I.08.02 Zonificación y calificación pormenorizadas

Conforme al art. 15 L.S.U. 2/2006, se entiende aquí por calificación pormenorizada del suelo, la asignación por parte del Plan Especial, de los distintos usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que éste divide pormenorizadamente el ámbito: Se trata de una determinación “necesaria” en relación con el objetivo y alcance de este Plan Especial (art. 69.2 LSU 2/2006). La zonificación pormenorizada que establece este Plan Especial produce el mínimo número de parcelas independientes necesarias (8): Residencial, equipamiento sistema general, equipamiento sistema local, espacios libres sistema general, espacios libres sistema local, viario general (GI-2134), viario local de borde (Unión Urkabe-Bidea con Antxusene-bidea) y viario local interno. La calificación pormenorizada que determina este Plan Especial, queda regulada en el Cap. I.1 (“Régimen de Calificación Pormenorizada”) del Título I (“Régimen Urbanístico General”) y para las parcelas edificables, en las normas particulares de su Documento V (“Normas Urbanísticas”), donde se establece el régimen de usos, edificación y dominio de cada parcela, cuya definición geométrica se recoge en su plano III.3. El resultado de zonificación pormenorizada al que se asocia la calificación pormenorizada queda también reflejado en el apartado I.12 (Cuadros de características) de la Memoria de este Plan Especial, obedece enteramente a la ordenación pormenorizada establecida que se justifica en esta Memoria, y es el siguiente:

Parcela	Tipo	Superficie (m2s)	Edificabilidad urbanística sobre rasante	Edificabilidad para dotaciones
SGEQ-1	Equipamiento Comunitario (SG)	1.989	0 m2t	2.500 m2t
SLEQ-1	Equipamiento Comunitario (SL)	575	0 m2t	327 m2t
R-1	Vivienda VPS colectiva en bloque	1.247	(VPS) 1.500m2t	0 m2t
SLEL-1	Espacios Libres Urbanos (SL)	1.137	0 m2t	0 m2t
SGEL-1	Espacios Libres Urbanos (SG)	2.204	0 2mt	0 m2t
SLV-1	Viario Urbano Local (interno)	1.971	0 m2t	0 m2t
SLV-2	Viario Urbano Local (conexión)	2.736	0 m2t	0 m2t
SGV.1	Viario Urbano Estructurante (GI-3124)	476	0 m2t	0 m2t
Total ámbito Urkabe-Baita (ELI-3A + ELI-3B)		12.335	1.500 m2t	2.827 m2t



SIERee57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

I.08.03 Reservas de terrenos destinados a espacios libres y otras dotaciones

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece en su artículo 79.1 que *“Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado”*. Esta remisión al desarrollo reglamentario de la Ley para el suelo urbano no consolidado, se concreta en el *“Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos”* que, en el punto 1 de su artículo 6 (*“Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad”*) establece los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, en las que el uso predominante sea el residencial. Concretamente establece cuatro estándares correspondientes a otros tantos tipos de equipamientos y dotaciones (zonas verdes y espacios libres, otras dotaciones públicas locales, aparcamientos privados, y vegetación). En el apartado I.10 de esta Memoria¹⁶ se justifica la adecuación a dicho precepto de las reservas de dichos tipos de suelo establecidas por este Plan Especial. Derivando lo relativo al aparcamiento al siguiente epígrafe I.06.04, se trata de las siguientes reservas:

1. Zonas verdes y espacios libres: Este Plan Especial destina a espacios libres un total de 3.385 m²s: 1.137 m² en la parcela de zonificación pormenorizada SLEL-1 (sistema local) y 2.248 m² en la parcela SGEL-1 (sistema local). Se ha adscrito a sistema local el espacio libre verde que roda por tres de sus lados a la única parcela residencial ordenada en el ámbito, y se ha adscrito a sistema general el paseo peatonal arbolado que se extiende a la totalidad del frente del ámbito, y los jardines contiguos que dan frente a las dos parcelas de equipamiento ordenadas. En conjunto, las dos parcelas de espacios libres delimitadas ocupan la parte más central y más visible del ámbito, y contribuyen a la integración de la nueva ordenación en el entorno urbano de Elizalde: Incluyen tanto los jardines, como el paseo arbolado de borde de la carretera preexistentes, que se abrirán al uso público general en virtud de las determinaciones de este Plan Especial.
2. Otras dotaciones públicas locales: La reserva mínima obligatoria para este tipo de dotaciones es de tan solo 143 m² (ver apartado I.10 de esta Memoria), De las dos alternativas que admite el Decreto 123/2012 para satisfacer la exigencia, este Plan Especial propone una parcela de 575 m² (SLEQ-1) susceptible de integrarse de forma coherente con la colindante parcela de sistema general de equipamiento que también se define (SGEQ-1), tanto a efectos de configuración de la parcela como de la futura edificación, lo que supondrá para la Administración que tiene que afrontarlo, un menor coste de ejecución de los equipamientos.
3. Vegetación: El Plan Especial determina que el Proyecto de Urbanización que se formule, deberá prever el mantenimiento del máximo número posible de árboles de porte existentes situados en torno al paseo peatonal previsto, así como la plantación de al menos 16 árboles nuevos (uno por cada una de las viviendas nuevas ordenadas) en los espacios libres y parcelas de viario públicos generados.

Además de cumplir con la exigencia reglada de estándares dotacionales, las concretas configuración y ubicación de las parcelas de “espacios libres” y para “otras dotaciones” que establece este Plan Especial, contribuirá a la efectiva integración del nuevo desarrollo en su entorno urbano.

¹⁶ APARTADO I.10: ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL A LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO

I-08.04 Red viaria y aparcamiento

El Plan Especial ha tenido en cuenta la red viaria preexistente con incidencia en el ámbito de Urkabe-Baita (la carretera GI-2134, los viales Urkabe-Bidea y Antxusene Bidea y el ramal de acceso particular a Urkabe-Txiki, Laumendi y Urkabe-Baita que sirve también a los números 1 y 3 de Antxusene Bidea), así como la mejora de la mismas prevista por el PGOU, lo que se refiere, concretamente, a la unión viaria de Urkabe-Bidea con Antxusene-Bidea, a la eliminación de los accesos directos desde la carretera GI-2134 que existen en el ámbito (Acceso a Urkabe-Baita). También ha tenido en cuenta la necesidad de resolver correctamente el acceso peatonal sin barreras a las edificaciones preexistentes y a las que se ordenan ex-novo, así como la necesidad de aparcamiento que caracteriza a todo el entorno urbano de Elizalde.

Unión de Urkabe-Bidea con Antxusene-Bidea

Aparte de la implementación del programa de vivienda protegida y de equipamiento previstos por el PGOU, la unión de Urkabe-Bidea con Antxusene-Bidea constituye la mejora fundamental del entorno urbano que producirá la materialización de la ordenación pormenorizada propuesta, de acuerdo con la previsión en el mismo sentido contenida en el PGOU. Se ha descartado la opción de resolver dicha unión con un único sentido de circulación porque ello hubiera constituido una solución poco flexible a la hora de organizar el tráfico viario del entorno y que suele variar en el tiempo: Una sección viaria capaz de acoger el doble sentido de circulación siempre podrá acoger soluciones temporales o definitivas de sentido único. Se ha adoptado, eso sí, una sección viaria con acera peatonal a un solo lado, concretamente en el lado sur del vial que está en contacto con el suelo urbano, en tanto que su lado norte, en contacto con el suelo rural carecerá de acera. Esto, aparte de minimizar el elevado coste de la unión viaria y tener en cuenta la limitada disponibilidad de suelo que se da, es coherente con la sección preexistente de Antxusene Bidea ya fuera del ámbito del Plan Especial, de 5,5 metros y de ampliación inviable en su extremo este, (entronque de Antxusene con Yon Oñatibia por detrás del hotel) donde, incluso la única acera prevista debe desaparecer: Ese tramo deberá caracterizarse necesariamente como de coexistencia de tráfico rodado y peatonal. El trazado viario determinado ha procurado minimizar el recurso a muros de contención de tierras, si bien no ha sido posible la eliminación del que surge al norte del vial, al descartarse hacer ajustes de la delimitación que afectarían al suelo rural y permitieran su sustitución por taludes verdes o escolleras. Sí han debido hacerse algunos ajustes puntuales de la delimitación inicialmente propuesta por el PGOU que, como se ha explicado en el precedente apartado I.08.01 de esta Memoria (“Delimitación del ámbito del Plan Especial de Urkabe-Baita”), presentaba algún estrangulamiento donde la unión viaria hubiera sido imposible de llevar a cabo sin tales ajustes. La altimetría prevista se mantiene en los puntos de acceso a parcelas servidas directamente desde dicho enlace (Urkabe-Txiki). En cuanto a las pendientes del vial, en su tramo oeste (arranque descendente desde Urkabe-Bidea), ha sido necesario un 10% que, en realidad, es una pendiente inferior a la que ya tiene dicho vial en toda su longitud; A partir de su encuentro con el nuevo vial interno del ámbito, el vial de conexión asciende hacia Antxusene Bidea con una suave pendiente media del 5,2%. Para materializar el vial de conexión, este Plan Especial define la parcela de zonificación-calificación pormenorizada SLV-2, que cuenta con una superficie de 2.736 m²s.

Vial interno del ámbito en fondo de saco

Desde el punto más bajo del tramo de conexión de Urkabe-Bidea y Antxusene-Bidea arranca un vial interno rematado en fondo de saco que da acceso a las parcelas exteriores al ámbito de Laumendi y Antxusene bidea 1 y 3, así como a las nuevas parcelas de viviendas y de equipamiento definidas por este Plan Especial en Urkabe-Baita. Este vial tiene dos tramos: El que arranca del vial de conexión presenta una pendiente descendente del 10%, es de doble sentido (tiene que resolver tanto la entrada como la salida), y tiene aceras a ambos lados (a este y a oeste está delimitado por suelo urbano); Y el tramo horizontal a la rasante +69 desde el que se producen los accesos a las nuevas parcelas de vivienda y equipamiento y donde se ordena el aparcamiento público del ámbito. Las aceras de este vial interno están conectadas con el itinerario peatonal sin barreras definido en la zona sur del ámbito y resulta posible practicar un nuevo acceso directo a la parcela de Laumendi que conecte con él. Este vial ocupa la parcela de zonificación pormenorizada SLV-1 con 1.971 m².

Carretera GI-2134

Aunque dicha carretera, en sí misma, es exterior al ámbito de este Plan Especial, la ordenación pormenorizada que establece atiende al criterio del PGOU de consolidar su sección viaria, su altimetría y su funcionalidad, al tiempo que ir adecuando su configuración al carácter ya plenamente urbano que reviste el tramo de la misma que incide en Elizalde. Así, la ordenación pormenorizada no afecta a su sección viaria ni a su altimetría, consolidando el uso viario de la banda de seguridad que dispone en su lado norte y que sí entra dentro del ámbito, regularizándose la titularidad de dicha banda en un pequeño tramo de la misma situado en el extremo suroeste del ámbito (dentro de la parcela de zonificación y calificación pormenorizadas SGV-1, que cuenta globalmente con 432 m²s). La supresión del acceso rodado directo desde dicha carretera a la finca Urkabe-Baita constituye una mejora funcional para la misma. Al mismo tiempo se sugiere, fuera del ámbito del Plan Especial, la habilitación de un paso de cebrera con las condiciones de seguridad necesaria para garantizar la accesibilidad desde el casco de Elizalde a los nuevos equipamientos y viviendas ordenados.

Red de itinerarios peatonales públicos

Una de las mejoras relevantes asociadas a la ordenación pormenorizada que establece el Plan Especial es la incorporación al uso público general del paseo arbolado existente en el límite sur de la finca Urkabe-Baita, previa adecuación de su urbanización (pavimentación, iluminación, etc...). Este paseo se tomará desde la antepuerta de la finca y se accederá a él sin barreras a través de una rampa del 6% que se integrará plenamente al paseo mismo, al igual que la actual antepuerta de acceso a la finca); Con la extensión del paseo por el oeste hasta la casa Txoko-Txiki (mediante una escalera), éste alcanza su máxima longitud posible dentro del ámbito al tiempo que se optimiza su significación urbana. Desde él se accederá sin barreras tanto a las nuevas parcelas de equipamiento como a la nueva parcela de viviendas protegidas ordenada; También podrá accederse sin barreras directamente a la parcela de Laumendi a la cota +69; Para acceder peatonalmente a las casas de Antxusene 1 y 3 a partir del referido paseo, deberá salvarse un tramo de acera de unos 70 metros de longitud con pendiente del 8,33% desde la rasante +69 hasta la +73, lo que, en cualquier caso, constituye una relevante mejora de las condiciones de accesibilidad de las referidas viviendas, que son exteriores al ámbito propio del plan especial.

Todo el viario rodado definido contará con aceras: La conexión de Urkabe-Bidea con Antxusene-Bidea dispondrá de una acera en su lado sur en contacto con el suelo urbano, al tiempo que el vial interno en fondo de saco dispondrá de aceras a ambos lados; La red de aceras estará conectada en dos puntos con el paseo arbolado (mediante una escalera en su extremo oeste, y mediante un tramo de acera sin apenas pendiente en la zona central del ámbito (entre la parcela de viviendas protegidas y la de equipamiento sistema general). La red peatonal interna prevista deberá completarse con un paso de cebra a través de la GI-2134 (Yon Oñatibia bidea) que reúna las debidas condiciones funcionales y de seguridad de uso para los peatones; Tal paso deberá materializarse fuera del ámbito en la posición sugerida en los planos de ordenación de este Plan Especial o en otra que resulte más conveniente y resuelva las mismas solicitudes de tráfico peatonal.

Aparcamiento

Aunque la vigente regulación urbanística no establece ninguna dotación mínima de aparcamiento público en las actuaciones integradas en suelo urbano, y sin perjuicio de lo que determine el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento, el Plan Especial propone generar, dentro del ámbito, una dotación de 26 plazas de aparcamiento público en superficie asociado al viario interno del ámbito, en su tramo final de acceso a las nuevas viviendas y a la parcela de equipamiento sistema general (desde donde también se podrá formalizar un nuevo acceso a la parcela de Laumendi) Naturalmente, la dotación de aparcamiento generada por el Plan Especial va más allá porque, como es obligatorio, conforme a lo establecido en el artículo 6.3 del Decreto 123/2012, se generará una dotación mínima de 21 plazas de aparcamiento privado para los 1.500 m²t de incremento de edificabilidad urbanística que se ordena, sin perjuicio de la aplicación de la normativa que en su caso y eventualmente sustituya al Decreto de referencia¹⁷. El Plan Especial resuelve la accesibilidad rodada a la parcela de equipamiento, pero no establece ninguna dotación mínima de aparcamiento en su interior, debiendo ser el programa concreto del equipamiento que ahí se construya el que determine la provisión o no de plazas de aparcamiento internas en función de las necesidades propias. La ordenación pormenorizada permite reducir a solo dos los accesos rodados a aparcamientos que, en todo caso, se producen desde el nuevo vial interno y no desde la GI-2134.

¹⁷ En el momento de redactar este Plan Especial se está estudiando una modificación del referido Decreto de estándares 123/2012 que podría establecer una dotación de plazas de aparcamiento para vehículos automóviles algo menor compensada por una dotación mínima de plazas de aparcamiento para bicicletas, algo que conviene a las promociones de vivienda protegida de alquiler que, en muchas ocasiones, se encuentran con un exceso de plazas de aparcamiento para cumplir el vigente Decreto 123 (ratio actual de 1,4 plazas por cada 100 m²t), ya que la necesidad de una vivienda de alquiler protegido no va unida, en muchos casos, a la necesidad de una plaza de aparcamiento de automóvil.

I-08.05 Las infraestructuras de servicios y el proyecto de urbanización

El artículo 69 LSU 2/2006 dice que los planes especiales (en general) establecen la ordenación del área a la que se refieran. Más específicamente, para los planes especiales de ordenación urbana, el artículo 70 LSU 2/2006 se limita a establecer que tienen por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada del área a la que se refieran. Por su parte, el artículo 56 LSU 2/2006 establece cuáles son las determinaciones de la ordenación pormenorizada sin hacer ninguna referencia a las redes de infraestructura. Para el caso de los planes parciales, tampoco la Ley de Suelo 2/2006 contiene mayores concreciones o exigencias respecto de las redes de infraestructura¹⁸.

Para actuaciones integradas, como es el caso del desarrollo previsto en el ámbito de este Plan Especial (Urkabe-Baita) la Ley de Suelo 2/2006 pospone la definición de las características y el trazado de las redes de servicios, al momento de formular el anteproyecto de urbanización que debe contener el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. La relevancia de la habitual definición esquemática de las redes de infraestructura en el planeamiento de desarrollo radica, sobre todo, en la necesidad de estimar el coste de la implantación de los servicios, y en la necesidad de detectar y resolver eventuales problemas de suministro o acometida de las redes.

Para la estimación del coste de implantación de los servicios, este Plan Especial se ha apoyado en los trabajos previos de redacción del proyecto de urbanización que, promovido al igual que este plan Especial y el posterior PAU por el Gobierno Vasco, está llevando a cabo la INGENIERIA ENDARA, y con el que se ha podido contar para su redacción. Así, se ha podido contar con un estudio de trazado de las distintas redes que tiene en consideración los eventuales puntos de suministro y de vertido, y que queda recogido en los planos III.5a y III.5b de este Plan Especial con un carácter meramente informativo, sin prejuzgar el contenido y determinaciones del Proyecto de Urbanización que se formule y tramite más adelante, sino como mera expresión del soporte técnico en el que se ha basado la cifra de coste de implantación de los servicios que recoge el Estudio Económico de este Plan Especial (Documento VI). La cifra resultante del referido estudio, así como su desglose por capítulos, se incluye omitiendo las mediciones, los precios y la definición de partidas utilizados para llegar a la misma, porque tal grado de detalle sería impropio de un plan especial, siendo propio del Proyecto de Urbanización que en su momento se formule y tramite.

En todo caso, el proyecto de urbanización, deberá garantizar el necesario nivel de servicio a las parcelas y usos ordenados, y respetará las determinaciones vinculantes del Plan Especial, sin introducir servidumbres distintas de las previstas por éste, que limiten anormalmente el uso y la edificabilidad asignados a cada parcela. Se implantarán redes de suministro de agua, gas, telefonía, electricidad y alumbrado público, de evacuación de aguas residuales y de aguas pluviales, que observarán las directrices dictadas desde el Ayuntamiento y desde las compañías suministradoras, así como lo establecido al respecto en el Plan General de Oiartzun y en la normativa sectorial concurrente.

¹⁸ Sin perjuicio de su aplicabilidad o inaplicabilidad supletoria, el Reglamento de Planeamiento de 1.978 limita sus exigencias a este respecto a las "Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan" (Art. 45.1.g, por remisión de los artículos 77.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento)

I-08.06 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

Este Plan Especial incluye el Documento VI. "Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" en cumplimiento de lo establecido en el artículo 69.3 LSU 2/2006. La imputación de los costes de urbanización se hace en ese Estudio conforme a lo determinado en el **artículo 11** de las Normas Urbanísticas del Plan Especial, debiendo excluirse los costes relativos a la intervención en los sistemas generales o en redes de suministro que, en su caso, no corresponda sufragar a los titulares de suelo y adjudicatarios de edificabilidad del ámbito. La estimación de los costes que contiene, tendrá en todo caso carácter orientativo y el grado de aproximación propio de una figura de planeamiento de desarrollo, si bien informa de los conceptos a incluir entre las cargas urbanísticas imputables. El aspecto esencial de este documento es, en este caso, la estimación del coste de implantación de los servicios. El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos es una de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada (art. 56.1.f LSU 2/2006), sin perjuicio de su actualización o establecimiento definitivo en el proyecto de reparcelación que en su caso se formule y apruebe; En el caso del presente Plan Especial, la única edificabilidad urbanística que se ordena es la correspondiente a las viviendas de protección oficial previstas y sus anejos, por lo que no procede ponderar otros usos en relación a éste que constituye el característico y único del ámbito; En atención a ello se confirman los coeficientes de ponderación que para dichos usos establece el PGOU.

I-08.07 Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución

Este Plan Especial incluye como su Documento IV el "Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" en cumplimiento de lo que determina el artículo 69.3 LSU 2/2006. Como guion de dicho documento, se ha adoptado voluntariamente la relación de determinaciones que forman el contenido jurídico-urbanístico de los programas de actuación urbanizadora (art. 154 LSU 2/2006), y se establece, con el grado de precisión que le es propio, las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo urbanístico del ámbito de intervención urbanística "ELI-31 y ELI-3I / Urkabe-Baita" mediante las siguientes directrices:

- IV.1 RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- IV.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- IV.3 PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN
- IV.4 PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- IV-5 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN (15%)
- IV-6 PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO
- IV-7 PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS , ETC.
- IV-8 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

I.08.08 Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General

También en cumplimiento de lo determinado en el Artículo 69.3 LSU 2/2006), este Plan Especial incluye las "Normas Urbanísticas" a las que se refiere como su Documento V. Atendiendo a un elemental principio de coherencia, y al carácter de "desarrollo del Plan General" que les atribuye la Ley del Suelo 2/2006, al redactar las normas urbanísticas propias de este Plan Especial, se ha partido de asumir todas aquellas determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Oiartzun que resultan o resultarán aplicables cuando, en virtud de la aprobación del planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización e instrumentos de gestión, y una vez ejecutada la referida urbanización, las nuevas parcelas ordenadas adquieran la condición de solar y el ámbito pueda ser considerado como suelo urbano consolidado. Se trata de no repetir y de no contradecir lo ya normado, reduciendo al mínimo necesario la normativa adicional: un principio comúnmente aceptado, que la Ley 2/2006 recoge y hace explícito al referirse a las normas urbanísticas de los planes especiales como "de desarrollo del plan general".

Pero, sin perjuicio de dicha aplicabilidad general, este Plan Especial introduce la particularización necesaria de algunas de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que revisten rango de ordenación pormenorizada, de forma justificada y en coherencia con la ordenación establecida por este Plan Especial. Debe tenerse en cuenta que las Normas Urbanísticas del Plan General de Oiartzun (las de todo Plan General en la práctica) regulan tanto aspectos de la ordenación estructural (art. 53 LSU 2.2006) como aspectos de la ordenación pormenorizada (art. 56 LS 2.2006¹⁹). Así como las determinaciones con rango estructural no pueden ser alteradas por los planes especiales, las determinaciones con rango de ordenación pormenorizada incluidas en un Plan General, si pueden serlo. El vigente régimen urbanístico de carácter general (LSU 2/2006) establece las oportunas diferencias en la forma de tramitar la modificación de unas y otras, admitiendo expresamente la modificación de las determinaciones de los planes generales que revistan rango de ordenación pormenorizada, por los planes especiales como es el caso²⁰.

19

Art. 56 LS 2.2006: La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones: a) Definición de los sistemas locales, b) Delimitación de actuaciones integradas, c) Categorización del suelo urbano, d) Determinación de solares en suelo urbano, e) Establecimiento de edificabilidades físicas pormenorizadas, f) Establecimiento de coeficientes de ponderación, g) Precisión de alturas, número de plantas, vuelos, aparcamiento y otros análogos, h) Fijación de alineaciones y rasantes, i) Identificación de elementos fuera de ordenación, j) criterios para la redacción de estudios de detalle, k) Establecimiento de condiciones de parcelación y parcela mínima y l) Otras que se consideren necesarias.

20

El artículo 70 LSU 2/2006 referido concretamente a los planes especiales de ordenación urbana como el presente, establece expresamente que *"El plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general"*

Por otro lado, el **artículo 30 del Decreto GV 105/2008 de medidas urgentes** (no derogado por el Decreto 123/2012), titulado *Modificación de la ordenación pormenorizada*, establece que *"La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006"*

I.08.09 Memoria de Sostenibilidad Económica

Conforme a lo determinado en el artículo 22.4 del "REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana", este Plan Especial incluye como su Documento VII, la "Memoria de Sostenibilidad Económica".

I.08.10 Documento Ambiental Estratégico

Conforme se ha explicado en el apartado I.02 de esta Memoria ("Evaluación ambiental del PEOU"), la documentación necesaria para la evaluación ambiental de este Plan Especial (Estudio Ambiental Estratégico) no forma parte del mismo, sino que deberá formularse y tramitarse previamente a su aprobación definitiva, ya que el "Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística", establece en su artículo 8 que no se podrá aprobar definitivamente un plan como el presente, sin que previamente se haya emitido la declaración ambiental estratégica (caso de tramitación ordinaria) o el informe ambiental estratégico (caso de tramitación simplificada) pero, al mismo tiempo, establece que sí podrá otorgársele la aprobación inicial condicionada a lo que resulte del trámite de su evaluación ambiental.²¹

²¹ El Decreto 46/2020 ("de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística") establece en su punto 1 de su artículo 32 ("Procedimiento de formulación y aprobación de los planes especiales"), que los planes especiales se formularán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales, lo que queda regulado en el precedente artículo 31 que, a su vez, establece en su punto 3 que "Tanto en el supuesto de plan parcial de iniciativa particular como en el que se formula de oficio por parte de la Administración Pública competente, la aprobación inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico".

I.09 ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL AL P.G.O.U. DE OIARTZUN

Este Plan Especial se ajusta a todo lo que el Plan General de Oiartzun determina con rango de ordenación estructural, tomando también en consideración aquellas de sus determinaciones que revisten rango de ordenación pormenorizada, bien para asumirlas e incorporarlas, bien para modificarlas al amparo de la capacidad normativa propia de todo plan especial, y siempre en tales casos, justificando tal modificación. A continuación se justifica el cumplimiento por parte de este Plan Especial de lo determinado en las tres partes en que se dividen las Normas urbanísticas del PGOU de Oiartzun (documento 4): Normativa General, Normativa Particular y Ordenanzas de edificación y urbanización:

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL (4.1)

- **Artículo 6 (Documentación del Plan General y alcance normativo):** Este artículo ampara el pequeño ajuste que propone este Plan Especial y que se ha explicado respecto de la delimitación de su ámbito cuando establece que *"Se considerarán de carácter orientativo las mediciones de superficies consignadas en todos los documentos del Plan General En la delimitación de los diferentes ámbitos espaciales de la ordenación urbanística podrán introducirse los pequeños reajustes de límites que la realidad topográfica o parcelaria aconseje. Estos reajustes no darán lugar a la tramitación de expedientes de Modificación"*. Esta determinación normativa debe interpretarse, además, de forma coherente con el contenido del punto II.19.6 de la Memoria²²
- **Artículo 7 (Estructura general y orgánica del territorio) y Artículo 10 (Estructura general, zonificación global y zonificación acústica del Suelo Urbano y Urbanizable):** Al establecer cuáles son los elementos de la estructura general y orgánica del territorio, estos artículos permiten discernir cuáles de entre las determinaciones del PGOU no se refieren a los mismos y, por tanto carecen del rango propio de la ordenación estructural, pudiendo ser modificadas o establecidas ex-novo por un plan especial. Concretamente, en el caso del ámbito de este Plan Especial, se señalan como elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio la carretera GI-2134, el parque urbano de Urkabe, el equipamiento colectivo de Urkabe-Baita, todos los cuales este Plan Especial respeta y/o define. Asimismo se atienden las determinaciones de carácter estructural contenidas tanto en el plano E.3 (Red Básica de Comunicaciones) al mantener sin afectar la configuración de la GI-2134 que forma parte de la "Red Comarcal" (Red Verde), como en el plano E-5, (CALIFICACION GLOBAL) al respetar las zonificaciones globales de "Áreas de equipamiento dotacional", de "Residencial de bajo desarrollo" y de "Red básica de carreteras", con los ajustes entre las dos primeras zonas, propios de la ordenación pormenorizada (que se justifican en el epígrafe correspondiente al artículo 19 de las NNUU del PGOU), como en el PLANO E-7 (Zonificación Acústica) que incluye el ámbito de este plan especial dentro del tipo de área acústica "a" ("ámbitos / sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial")

²² Punto II.19.6 de la Memoria del PGOU (Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística): *"B.- Los ámbitos de actuación integrada (AAI) ... Con carácter general se considera que su delimitación constituye una determinación propia del rango de la ordenación pormenorizada y que, por lo tanto ha de realizarse simultáneamente a la misma. Se ha de considerar, que la delimitación de ámbitos de actuación integrada realizada en este Plan constituye un referente mínimo sin que deban descartarse hipótesis de reajuste bien mediante la integración, o en su caso adscripción, de otros terrenos en ellos, de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, bien mediante el tratamiento unitario de dos o más ámbitos que ahora se consideran de forma diferenciada y autónoma"*

- **Artículo 12 (Desarrollo del Plan General):** Este artículo establece expresamente que el PGOU se complementará y desarrollará mediante la formulación de, entre otros, los planes especiales regulados en el artículo 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, como el presente.
- **Artículo 13 (Iniciativa de planeamiento):** Del contenido de este artículo se deduce la legitimidad de que el Gobierno Vasco promueva la formulación de un plan especial como el presente.
- **Artículo 14 (Planes Especiales de Ordenación Urbana (P.E.O.U.):** El Plan Especial asume los criterios y objetivos establecidos por el PGOU para el ámbito que constituye su objeto, y contiene tanto la definición detallada de usos en las distintas plantas edificables y en el suelo libre, como las determinaciones que son necesarias para el correcto tratamiento de fachadas, cubiertas y espacios libres, en documentos gráficos de la escala adecuada para ello.
- **Artículo 19 (Régimen de usos urbanísticos del suelo):** El Plano E-5 del PGOU incluye el ámbito de este Plan Especial en tres zonas de uso global distintas (Residencial de Bajo Desarrollo, Equipamiento dotacional y Red Básica de Carreteras); EL PGOU no cuantifica las superficies de cada una de esas zonas que queda incluida en cada una de las dos sub-áreas que integran el ámbito de este Plan Especial: La ordenación pormenorizada propuesta no altera la parte del sistema general viario que incide en ella, pero conlleva un ajuste limitado de la divisoria entre las zonas de uso global Residencial y de Equipamiento Dotacional, que responde a la voluntad de adecuar la nueva edificación residencial a la tipología de bajo desarrollo propia del entorno; En cualquier caso, este ajuste de la divisoria de zonas globales que se manifiesta en la zonificación pormenorizada no perjudica ni afecta negativamente a la implantación del equipamiento sistema general previsto por el PGOU y es coherente con la voluntad del PGOU de que la ordenación pormenorizada de las dos sub-áreas se establezca de forma conjunta. Por lo demás, este Plan Especial establece tal ordenación pormenorizada con arreglo a las características propias de cada una de las tres zonas globales (*"implantaciones residenciales de densidad baja o media baja"*, en la primera, *"Instalaciones dotacionales de interés general"* en la segunda, y *actual uso viario de carretera en la tercera*)
- **Artículo 20 (Definición de conceptos normativos y criterios de medición):** El Plan Especial utiliza los conceptos normativos definidos en este artículo 20 con la acepción de los mismos que en él se regula. Únicamente se particulariza para este ámbito en concreto, al amparo de la capacidad normativa propia de todo plan especial en cuanto a determinaciones con rango de ordenación pormenorizada, y por razón de la concreta ordenación pormenorizada que este Plan Especial establece, su punto 3.c (medición de la edificabilidad sobre rasante), estableciendo que en la planta de sótano que se materialice en la parcela residencial ordenada, dado que no puede resultar descollante sobre la rasante más de 1,2 m en ningún punto, no se computará ninguna parte de su superficie construido como edificabilidad sobre rasante.
- **Artículo 24 (Condiciones de actuación referentes a los sistemas generales):** Aunque el propietario mayoritario de suelo del ámbito es el Ayuntamiento de Oiartzun, este Plan Especial prevé la obtención del suelo necesario para configurar el nuevo sistema general que incide en su ámbito (el equipamiento colectivo determinado por el PGOU en Urkabe-Baita) y para materializar la mejora del viario local determinada por el PGOU, en el marco de la actuación integrada que ha previsto desarrollar, de acuerdo con una de las posibilidades que se contemplan en este artículo.

- **Artículo 25 (Condiciones de actuación referentes a elementos de los sistemas locales de la red viaria, de los espacios libres y de equipamiento):** Asimismo, este Plan Especial ha previsto que se obtenga el suelo necesario para configurar los sistemas locales por cesión gratuita en el marco del "desarrollo del planeamiento urbanístico correspondiente y la aplicación del sistema de actuación establecido", tal y como determina este artículo para el caso general.
- **Artículo 26 (Edificios, instalaciones y uso fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento y preexistentes):** Este Plan Especial declara fuera de ordenación la totalidad de la edificación actualmente existente en el ámbito, salvo el edificio principal de la casa Urkabe-Baita, cuyo mantenimiento o reproducción e integración parcial o total en el equipamiento general ordenado será, en todo caso, optativo
- **Artículo 27 (Condicionantes superpuestos en el término municipal):** Este Plan Especial respeta los condicionantes superpuestos que inciden en el ámbito y que quedan reflejados en el plano E2.2 del PGOU: El ámbito no aparece afectado por condicionantes superpuestos específicos: queda fuera de las zonas de alta inestabilidad de las laderas y de áreas potencialmente inundables; tampoco gravitan en él suelos potencialmente contaminados, ni elementos de alto valor naturalístico y/o paisajístico. Respecto al condicionante general relativo a las servidumbres aeronáuticas, el ámbito se encuentra entre las líneas +155 y +160 de la superficie de limitación de altura (muy por encima de las rasantes actuales del terreno que en ningún caso superan la rasante +90). Al exterior del ámbito, por norte y oeste, se traman "paisajes de campiña" que en una pequeña parte inciden en la parte del ámbito donde ha de materializarse la prolongación de Urkabe-Bidea hasta su encuentro con Antxusene-Bidea. En cuanto a los objetivos de calidad acústica que se reflejan en el plano E-7 del PGOU, el ámbito queda incluido dentro de las "Zonas de predominio de uso residencial", y el Plan Especial no contiene determinaciones que impliquen el incumplimiento o el empeoramiento de los referidos objetivos.
- **Artículo 28 (Red general de comunicaciones):** La ordenación pormenorizada que establece el Plan Especial se ajusta a lo regulado en el Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa. Conforme al Catálogo de Carreteras de Gipuzkoa, la GI-2134 pertenece a la Red Comarcal (color verde). Tras establecer, para este tipo de carreteras zonas de protección a ambos lados de 30 m desde el borde o línea exterior de la explanación (art. 53), el artículo 57.1 prohíbe toda construcción a menos de 8 metros de dicha línea y establece una distancia de 18 metros desde el borde o línea exterior de la calzada para las construcciones en general y el artículo 5.2 establece que *"En las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marquen alineaciones de hecho que así lo aconsejen. En caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo"*. Tal es el caso de la calle Yon Oñatibia donde el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun ya establece un retiro de 18 metros desde la línea blanca de la carretera que este Plan Especial respeta de forma expresa.

- **Artículo 36 (Condiciones de uso y número de viviendas):** Este artículo 36 remite a los planos X.2 en cuanto al número de viviendas; En el plano X-2.1, dentro de la sub-área “ELI-3I / Babestutako Etxebizitzak” se señala la cifra de 15 viviendas sobre el nuevo edificio que la ordenación pormenorizada sugiere. Por otro lado, deben tenerse en cuenta tres cuestiones:
 - 1) La fijación del número de viviendas no es una determinación que revista carácter estructural (ver art.53.2 LSU 2/2006)
 - 2) La edificabilidad media de 100 m² s.r. por vivienda para una parcela de vivienda protegida es una media elevada en relación con los programas que desarrolla el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
 - 3) En muchos ámbitos de Oiartzun el PGOU establece la posibilidad de aplicar un ratio de “esponjamiento” al alza del 10% respecto al número de viviendas señalado en los planos X.2.

Considerando todo lo anterior, este Plan Especial fija el número máximo de viviendas de la nueva parcela residencial ordenada en 16 (6,6% adicional sobre 15), respetando la edificabilidad máxima fijada por el PGOU de 1.500 m² y, por tanto, de un tamaño medio de 93,75 m² por vivienda (1.500:16)

- **Artículos 37, 38, 39, 40 y 41 (Condiciones de uso de las distintas plantas y en el espacio privado no edificado):** El Plan Especial asume como propia esta normativa referida a las condiciones de uso de las distintas plantas y del espacio privado no edificado que establece el PGOU. Asimismo, este Plan Especial confirma la posibilidad de usar para vivienda, en su ámbito, los espacios bajo-cubierta; La ordenación pormenorizada establecida, a fin de adecuar la nueva edificación prevista a la tipología de bajo desarrollo (arts. 19ª y 63 de las NNUU del PGOU), ha prevista una franja de 2,1 m de anchura de suelo libre privado alrededor de la nueva edificación: Este suelo queda 1,2 metros por debajo de la primera planta de viviendas y el plan especial prohíbe todo tipo de usos de carácter privativo en la misma, configurándose como un jardín comunitario de la edificación que sirve para preservar la intimidad de las viviendas de primera planta y protegerlas contra el intrusismo.
- **Artículos 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 50 (Condiciones geométricas de las alineaciones, de los fondos edificables, de los frentes de edificación, de la altura máxima de la edificación residencial, de los pisos intermedios en plantas ajas o altillos, del perfil de cubierta de los edificios, de los cuerpos salientes de cubierta, y de los elementos salientes en fachada):** Muchos de los artículos referidos, remiten a los planes especiales para la determinación de las condiciones geométricas que regulan (alineaciones, fondos edificables, etc...), y en todos los casos, se trata de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada que constituye el objeto propio de todo plan especial. Por ello, y sin perjuicio de que muchas de las condiciones que en ellos establecen son recogidas directamente (frentes mayores de 5m, alturas de las plantas altas de 3,15 metros, condiciones de las entreplantas, pendiente de la cubierta, etc.), el Plan Especial particulariza algunas de sus determinaciones al amparo de su propia capacidad normativa y en razón de la concreta ordenación pormenorizada que propone: Por ejemplo, no se limitará la longitud total de los vuelos autorizables, aunque si se limitará la proporción de dicha longitud que puede dedicarse a vuelos cerrados, etc.

- **Artículos 61, 62, 63, 64, 65, 66 y 67 (Normativa específica para las sub-zonas residenciales de bajo desarrollo):** Este Plan especial se ajusta a los usos permitidos en las edificaciones de las sub-zonas residenciales de bajo desarrollo (art.62), por su parte, este Plan Especial particulariza el régimen de retiros que debe respetar la nueva edificación (como se contempla en el art. 63) y, en coherencia, particulariza también la regulación de los retiros de los vuelos autorizables (art. 64); Tal y como se establece, se prohíbe toda construcción fuera de los límites edificables, incluyendo los invernaderos aunque sean desmontables y los depósitos de todo tipo (art.65). No se permite tampoco que los sótanos rebasen el perímetro exterior de la edificación en altura (art.66), y se ordena un único acceso a garajes para el conjunto de todas las viviendas ordenadas, manteniendo la continuidad de la acera y minimizándose la franja afectada por el vado (art. 67)
- **Artículos 68, 69 y 70 (Normativa urbanística para el sistema de equipamiento colectivo)** Este Plan especial se ajusta en todo a lo determinado en los artículos de referencia.

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR (4.2)

El Plan Especial se ajusta en todo a lo determinado con carácter estructural por el Plan General de Oiartzun en la Norma Particular del ámbito de intervención urbanística A.I.U.“ELI / Elizalde” para las sub-áreas “ELI-3A/ Ekipamendua” y “ELI-3I/ Babestutako Etxebizitzak” que constituyen conjuntamente su ámbito y objeto. A continuación se justifica la referida adecuación utilizando la misma Norma Particular como guión:

1. El Plan Especial se refiere conjuntamente a las sub-áreas “ELI-3A/ Ekipamendua” y “ELI-3I/ Babestutako Etxebizitzak”, delimitadas con esos nombres por el vigente Plan General de Oiartzun y que se citan en el **apartado A** de la correspondiente Ficha Urbanística Particular como suelo urbanizado no consolidado con el objetivo básico de que se efectúe la conexión viaria entre Urkabe-Bidea con Iparralde Etorbidea a través de Antxusene Bidea. (Sin perjuicio de la introducción de los pequeños reajustes de sus delimitaciones iniciales que se ha explicado en el apartado I.08.1 de esta Memoria y que está totalmente amparada por la capacidad normativa general de todo plan especial debido a su propio grado de detalle y que, además, resulta expresamente autorizable desde el PGOU que se refiere a ello en su Memoria (punto II.19.6) y en el art. 6 de su "Normativa Urbanística General" ²³.
2. El Plan Especial asume e incorpora como propia la propuesta de ordenación urbanística contenida en el apartado B de la correspondiente Ficha Urbanística Particular que, en lo que se refiere a su ámbito y a su alcance se limita a establecer *“la conexión viaria entre Iparralde Etorbidea y el camino a Urkabe para evitar accesos directos a las fincas del lado Norte de la GI-2134”*.

²³ Art. 6 NNUU del PGOU: *“En la delimitación de los diferentes ámbitos espaciales de la ordenación urbanística podrán introducirse los pequeños reajustes de límites que la realidad topográfica o parcelaria aconseje. Estos reajustes no darán lugar a la tramitación de expedientes de Modificación”*.

3. El Plan Especial respeta la normativa urbanística establecida en el **apartado C** de la correspondiente Ficha Urbanística Particular que reviste carácter de ordenación estructural:
 - La delimitación del ámbito se ajusta a la propuesta por el PGOU para las dos sub-áreas que incluye (sin perjuicio del pequeño reajuste de la delimitación de cada una de ellas que se ha justificado)
 - Sus determinaciones son coherentes con la clasificación del suelo como urbano no consolidado, así como con la zonificación global establecida (sin perjuicio nuevamente del reajuste de la delimitación de la divisoria interna entre la zona de uso global residencial de bajo desarrollo y la de equipamiento colectivo que también se ha justificado)
 - El Plan especial autoriza la materialización de 16 viviendas lo que, como se ha justificado previamente, se ajusta a la previsión del PGOU al respecto.

4. El Plan Especial se ajusta a las determinaciones referidas al proceso de gestión y regulación urbanística establecidas en el **apartado D** de la Ficha Particular del AIU ELI-3 que, en realidad, se refieren específicamente al suelo urbano consolidado; La propia formulación del plan especial atiende a lo que, a este respecto, se determina en la normativa específica de cada una de las dos sub-áreas incluidos en su ámbito y que el PGOU clasifica como suelo urbano no consolidado.

5. El Plan Especial ha tenido en consideración todas las previsiones de ordenación pormenorizada a que se refiere el **apartado E** de la Ficha Urbanística Particular, incorporándolas a la ordenación pormenorizada que establece,:
 - El Plan Especial posibilita la *“Rehabilitación integral y ampliación de Urkabe Baita (ELI-3A) como equipamiento en general, propuesto inicialmente para apartamentos dotacionales”*, si bien, teniendo en cuenta la conveniencia de establecer determinaciones provistas de la mayor flexibilidad posible, no se obliga a la conservación de la referida casa ya que no cuenta con ningún nivel de protección (La envolvente establecida permite consolidar o reproducir parte o la totalidad del edificio principal de Urkabe-Baita), ni se determina el concreto uso o usos dotacionales que vayan a implantarse en las parcelas de equipamiento delimitadas (una sistema general y otra menor, sistema local)
 - El Plan Especial establece expresamente la *“Apertura al público de los jardines, paseos y espacios libres, no específicamente relacionados con la edificación prevista en Urkabe-Baita”* que quedan incluidos en parcelas de espacios públicos destinadas al uso y dominio públicos.
 - El Plan Especial atiende, en la parte que corresponde a su ámbito, la exigencia de *“construcción de una acera peatonal a lo largo de Iparralde Etorbidea, desde Posta hasta Urkabe- Baita”* en la forma de un paseo peatonal que recorre todo su límite sur y que integra el arbolado de porte de Urkabe-Baita.
 - Asimismo, el Plan Especial resuelve la *“Conexión viaria entre Iparralde Kalea y el camino a Urkabe a través de Antxusene Bidea, proponiendo una mayor anchura de esta vía que permita la coexistencia de tráfico de acceso a las fincas situadas en el lado Norte de la GI-2134”*. El Plan Especial establece de forma reglamentaria esa mayor anchura en el tramo de prolongación de Antxusene Bidea que gravita dentro de su ámbito.

6. Este Plan Especial ha tenido en cuenta lo previsto en el **apartado F** de la Ficha Particular del AIU ELI-3 / Elizalde Mendebaldea (*“Condicionantes ambientales”*), considerando que el arbolado de porte existente en el límite sur de la finca Urkabe-Baita incorpora un valor paisajístico que se ha preservado, al hacerlo gravitar en parcelas de espacios libres públicos y determinando su conservación.

7. Este Plan Especial atiende la **Normativa específica para la sub-área ELI-3A (Urkabe-Baita. Ekipamendua)** incluida en la Ficha Particular del AIU ELI-3, que reitera lo que establecido en su apartado E, añadiendo la modificación del actual acceso rodado a Urkabe-Baita (que el plan especial resuelve, como propone el PGOU, a través de la sub-área ELI-3I), el establecimiento de la edificabilidad máxima del equipamiento ampliado en 2.500 m²t (a la que el plan especial se ajusta) y su gestión urbanística como actuación integrada conforme a un plan especial, programa de actuación y proyecto de urbanización conjunto con el ámbito ELI-3I (todo ello así determinado por este plan). En cuanto a las alineaciones y al perfil de la ampliación de la casa Urkabe-Baita, como determinaciones con rango de ordenación pormenorizada, este plan especial las modifica, conforme a su propia capacidad normativa y por la razones explicadas en esta Memoria.

8. Este Plan Especial atiende la **Normativa específica para la sub-área ELI-3I (Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak)** incluida en la Ficha Particular del AIU ELI-3, abriendo al público y prolongando hasta Txoko-Txiki el paseo peatonal que existe en Urkabe-Baita, uniendo Antxusene-bidea con Urkabe-bidea, dando acceso rodado a Urkabe-Baita desde esta sub-área, y determinado su gestión urbanística como actuación integrada conforme a un plan especial, programa de actuación y proyecto de urbanización conjuntos con el ámbito ELI-3I. Asimismo, este plan se atiene a la edificabilidad urbanística máxima que establece el PGOU (1.500m²t), y adecúa el número máximo de viviendas (pasando de 15 a 16); De acuerdo con su propia capacidad normativa, modifica las alineaciones de la nueva edificación (respetando la separación de 18 m a la “línea blanca” de la carretera) a fin de que ésta pueda adaptarse a las características de la edificación del entorno.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN (4.3)

Dado el carácter técnico de las ordenanzas de edificación y Urbanización que ya se anuncia en su artículo 1 (Objeto), sus determinaciones no tienen incidencia en la ordenación pormenorizada que establece este Plan Especial. De la misma manera, la ordenación pormenorizada que establece este Plan Especial no interfiere en la posibilidad de pleno cumplimiento de lo regulado en las referidas Ordenanzas, lo que corresponderá a los proyectos de edificación y de urbanización que materialicen la ordenación pormenorizada una vez que el Plan Especial haya sido aprobado. En todo caso, y a los efectos de este Plan Especial, interesa señalar que su artículo 1, en su punto 4, establece que constituye el objeto de las mismas *"Adaptar el modelo de vivienda a la realidad de los hogares actuales"*; Al mismo tiempo, su artículo 21 (Programa y superficie mínima de viviendas), establece que la superficie interior útil mínima de una vivienda será de 35 m², no fijando ninguna condición respecto del tamaño promedio mínimo de las nuevas viviendas a implantar en los distintos ámbitos de actuación urbanística en los que el PGOU ha previsto un incremento de las mismas. En el caso de la sub-área “ELI-3I /Urkabe-Baita Babestutako Etxebizitzak”, el PGOU establece una edificabilidad urbanística para uso residencial de 1.500 m²t y un total de 15 viviendas. Esto significa una edificabilidad promedio de 100 m²t por vivienda. Se trata de un tamaño promedio elevado en relación con *"la realidad de los hogares actuales"* a que hace referencia el artículo 1.4 de las Ordenanzas y en relación con la vivienda protegida destinada al alquiler que el Gobierno Vasco, impulsor de este plan especial, quiere promover. Por ello, y atendiendo a la capacidad física propia de la parcela definida, este plan especial determina un máximo de 16 viviendas, con un tamaño promedio de 93,75 m²t. que se adecúa mejor tanto a “la realidad de los hogares actuales”, como a la vivienda protegida de alquiler.

**I.10 ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL
A LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO JUNTO CON SU
DESARROLLO REGLAMENTARIO (DECRETO 123/2012), Y A LA LEY ESTATAL
7/2015 (TEXTO REFUND. DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA):**

Este Plan Especial se adecua a todas las determinaciones concurrentes de la vigente legislación urbanística de carácter general: Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco junto con su desarrollo reglamentario, y Ley estatal 7/2015 (Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Muchas de dichas determinaciones las cumple ya, para el ámbito objeto del Plan Especial, el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun que lo delimita, y que establece sus determinaciones de carácter estructural (Integración del desarrollo previsto para el ámbito en la estrategia general de la evolución urbana municipal, clasificación y calificación global del suelo con establecimiento de la intensidad edificatoria y del régimen global de usos admisibles, incidencia de los sistemas generales, estándares de vivienda protegida, adecuación de la edificabilidad urbanística fijada a los máximos y mínimos obligatorios, aspectos esenciales de los sistemas locales, remisión del establecimiento de la ordenación pormenorizada a un plan especial, etc.)

A su vez, este Plan Especial contiene la totalidad de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que establece el artículo 56 LSU /2/2006: La definición de los sistemas locales, la delimitación de la correspondiente actuación integrada, la categorización del suelo urbano como no consolidado, la adscripción de determinadas parcelas edificables a actuaciones aislada en su caso (lo que no ocurre en este caso), el establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, el establecimiento de los coeficientes de ponderación, la precisión de los elementos de las construcciones (alineaciones, rasantes, perfiles, alturas, vuelos, dotación de aparcamientos, etc.), la identificación de las construcciones y edificaciones a declarar como fuera de ordenación, los criterios para la posterior formulación de estudios de detalle etc.

Por su parte, este Plan Especial es un instrumento de ordenación urbanística que responde al tipo de los planes especiales de ordenación urbana regulados en el artículo 70 LSU 2/2006, incorporando todas las determinaciones y documentación regladas inherentes a tal tipo de instrumento de ordenación urbanística.

El artículo 79 de la LSU 2/2006 (“Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable”) establece en su punto 1 que *“Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado”*²⁴. Esta remisión al desarrollo reglamentario de la Ley para el suelo urbano no consolidado se concreta en el “Decreto 123/2012 de 3 de julio de, de estándares urbanísticos” que, en el punto 1 de su artículo 6 (*“Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad”*), establece los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, en las que el uso predominante sea el residencial, como es este caso. Concretamente establece cuatro tipos de estándares (zonas verdes y espacios libres, otras dotaciones públicas locales, aparcamientos privados, y vegetación).

Ahora bien, en coherencia con el propio título del artículo 6, en su punto 6.3 se aclara 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”*²⁵ respecto de la previamente materializada”. A este respecto, debe tenerse en cuenta que en la actualidad existen 786 m²t de "edificabilidad materializada" (Ver apartado I.05.2.1 “Edificaciones existentes” de esta Memoria²⁶). Así, las reservas mínimas a definir, son las siguientes:

1. Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales. Excluyendo los 476 m²s que se destinan ya actualmente a Sistema General Viario (carretera GI-2134), la superficie a considerar al efecto de calcular este estándar es de 11.859 m²s (12.335 – 476). El 15% de 11.859 m²s es **1.779 m²s**, superficie que constituye la reserva mínima que ha de destinarse a zonas verdes y espacios libres. Concretamente este Plan Especial destina a tal fin la superficie de **3.385 m²s** (lo que casi duplica la mínima exigida) en las parcelas de calificación pormenorizada SLEL-1 de 1.137 m²s y SG-EL-1 de 2.248 m²s. Debe tenerse en cuenta que ambas parcelas se integran física y funcionalmente en el nuevo parque urbano de Urkabe-Baita en torno al paseo peatonal y que, por lo tanto, también se podría haber hecho una adscripción diferente igualmente correcta (Por ejemplo, incluir la mitad oeste del paseo peatonal en la parcela de sistema local).

²⁴ Conforme a lo regulado en el artículo 11 LSU 2/2006, el suelo urbano comprendido dentro del ámbito Urkabe.Baita es un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada (11.3.b.2) y, a la vez, es un suelo urbano no consolidado por “carecer de urbanización consolidada” (11.3.b.1), y que forma parte, además, de una actuación integrada.

²⁵ Conforme a lo regulado en el artículo 35.3 LSU 2/2006 “Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado”

²⁶ El artículo 2 del Decreto 123/2002 (“Conceptos”), establece que “edificabilidad materializada” es la que habiendo sido construida con arreglo a la pertinente licencia no se encuentra en estado ruinoso, o aquellas respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

2. Otras dotaciones públicas locales: El estándar de reserva mínima es el 20% del incremento de edificabilidad urbanística ordenada, bien en parcela, bien en superficie edificada libre de costes de urbanización y edificación. Teniendo en cuenta que previamente a la formulación de este Plan Especial, en su ámbito existe una "edificabilidad materializada" de 786 m²t (ver apartado 1.05.2.1 "Edificaciones existentes"), el incremento de edificabilidad urbanística ordenado a considerar es de 714 m²t (1.500 - 786), y así la reserva para otras dotaciones públicas debe alcanzar como mínimo 143 m²s o m²t. Este Plan Especial ha definido la parcela SLEQ-1 de 575 m²s (cuatro veces mayor que la reserva mínima obligatoria) que es susceptible de integrarse física y funcionalmente con la parcela SGEQ-1 que revestirá carácter de sistema general, y que se sitúa en una posición óptima para acoger usos equipamentales al servicio de todo el barrio de Elizalde.

3. Aparcamiento de vehículos: Debe establecerse una dotación de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada, en ámbitos de uso predominantemente residencial; Así, en el caso concreto de este Plan Especial, dicho estándar debe aplicarse a la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada (1.500 m²t) en la única parcela residencial definida (R.1), lo que globalmente obliga a una dotación mínima de **21 plazas** de aparcamiento (1.500:25 x0,35), fijándose esta dotación, por parte del Plan Especial, con carácter normativo. De todas formas, teniendo en cuenta que es probable que en el momento de materializar la edificabilidad prevista en el parcela R.1 se haya modificado el Decreto 123/2012 con una exigencia menor de plazas de aparcamiento para vehículos motorizados, y teniendo también en cuenta que el propósito del promotor de este Plan Especial es habilitar viviendas protegidas de alquiler, se establece la posibilidad de acogerse, en cuanto a esta concreta dotación, a la normativa que esté en vigor en el momento en cuestión.

4. Vegetación: Debe plantarse o conservarse un árbol por cada nueva vivienda en suelo residencial (16) o por cada 100 m² de construcción (1.500:100 = 15). El Plan Especial determinará que el Proyecto de Urbanización cumpla esta condición

Además, y conforme a lo establecido en el artículo 22.1 y 4 del "REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", de ámbito estatal, este Plan Especial, como "Instrumento de ordenación urbanística" y como "instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística", incluye *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondera, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*: Este informe (ISE) se materializa como **DOCUMENTO VII** de este Plan Especial.

I.11 INTEGRACIÓN DE LA ORDENACION EN EL ENTORNO URBANO

La ordenación que establece este Plan Especial para su ámbito (sub-áreas ELI-3A y ELI-3I, Urkabe-Baita), al cumplir con cuanto determina el vigente Plan General (ver apartado precedente), sigue los criterios básicos necesarios para su correcta integración en el entorno urbano, resolviendo la unión viaria de Antxusene bidea con Urkabe bidea, eliminando el acceso rodado directo desde la GI-2134 a Urkabe-Baita y mejorando la accesibilidad a todo el desarrollo existente al norte de dicha carretera, abriendo al uso público el jardín y el paseo hoy privado existentes, definiendo la parcela de equipamiento sistema general prevista por el PGOU, así como una parcela capaz de acoger el desarrollo de vivienda protegida previsto, etc. Pero, además de ello, la ordenación pormenorizada que establece el Plan Especial optimiza las posibilidades de integración del nuevo desarrollo en su entorno urbano, gracias a la adopción de tres medidas concretas:

- Mejora de la imagen urbana exterior de Urkabe-Baita: El desarrollo de lo previsto por este Plan Especial conlleva la eliminación de cobertizos y elementos construidos obsoletos y deteriorados que hoy en día existen en su ámbito y mejora la imagen de llegada al barrio de Elizalde por el oeste, consolidando el arbolado de porte que enmarca la visión perspectiva del casco histórico y su iglesia, e integrándolo en un nuevo espacio público, al tiempo que evitando la aparición de un nuevo bloque edificado que pudiera distorsionar dicha imagen.
- Integración de las nuevas dotaciones locales en el entorno consolidado: Las nuevas dotaciones locales generadas por el desarrollo previsto (parcela de equipamiento y espacios libres públicos) se integran con los nuevos sistemas generales también formalizados: El equipamiento local es susceptible de integrarse en el equipamiento general, bien para aumentar su capacidad, bien para beneficiarse de una eventual materialización y construcción conjunta, al tiempo que los nuevos espacios libres de carácter local acompañan en su mitad oeste al paseo peatonal arbolado que, con carácter de sistema general, ocupa el límite sur del ámbito y servirá a los desarrollos existentes y previstos dentro del ámbito y al oeste del mismo.
- Integración del viario local: El nuevo viario de carácter local definido por el plan especial resuelve la accesibilidad rodada no solo al nuevo desarrollo residencial de vivienda protegida que ordena, sino también a la parcela de equipamiento que con carácter de sistema general se delimita, mejorando las condiciones de acceso rodado y peatonal a los desarrollos preexistentes en el entorno, y generando una dotación de aparcamiento público que no solo atiende a las necesidades de los nuevos usos ordenados sino que, gracias a los itinerarios peatonales previstos, podrá tener una utilidad más amplia.

Todos estos efectos del Plan Especial contribuirán a la efectiva integración del nuevo desarrollo en el entorno urbano en el que se inserta y, asimismo, a la integración de los desarrollos preexistentes al este y al oeste de su ámbito.

I.12 CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

CUADRO DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Parcela	Tipo	Superficie (m2s)	Edificabilidad urbanística s.r. (m2t)		Edificabilidad s.r. para dotaciones
			s.r.	b.r.	
SGEQ-1	Equipamiento Comunitario (SG)	1.989	0	0	2.500 m2t
SLEQ-1	Equipamiento Comunitario (SL)	575	0	0	327 m2t
R-1	Vivienda VPS colectiva en bloque	1.247	1.500	936	0 m2t
SLEL-1	Espacios Libres Urbanos (SL)	1.137	0	0	0
SGEL-1	Espacios Libres Urbanos (SG)	2.204	0	0	0
SLV-1	Viario Urbano Local (interno)	1.971	0	0	0
SLV-2	Viario Urbano Local (conexión)	2.736	0	0	0
SGV.1	Viario Urbano Estructurante (GI-3124)	476	0	0	0
Total ámbito Urkabe-Baita (ELI-3A + ELI-3B)		12.335	1.500	936	2.827 m2t

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIE PÚBLICA/PRIVADA

SITUACIÓN PREVIA		PLAN ESPECIAL	
PARCELA	SUPERF	PARCELA	SUPERF
SUELO PRIVADO URKABE-BAITA	8.119 m2	R.1	1.247 m2
SUELO PRIVADO OTROS	2.341 m2	TOTAL PRIVADO P.E.O.U. (- 9.213m2)	1.247 m2
TOTAL SUELO PRIVADO EN LA SITUACIÓN PREVIA	10.460 m2	SGEQ-1	1.989 m2
		SLEQ-1	575 m2
		SLEL.1	1.137 m2
CARRETERA GI-3124	476 m2	SGEL.1	2.204 m2
URKABE-BIDEA	163 m2	SLV-1	1.971 m2
CAMINOS PUBLICOS	1.236 m2	SLV.2	2.736 m2
		SGV.1	476 m2
TOTAL PUBLICO SITUACION PREVIA	1.875 m2	TOTAL PUBLICO P.E.O.U. (+ 9.213 m2)	11.088 m2
TOTAL INCLUIDO SITUACION PREVIA	12.335 M2	TOTAL INCLUIDO EN EL P.E.O.U.	12.335 m2

SIERec57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

En Donostia-Sn Sn, Junio 2022, Blas Urbizu Zabaleta, arquitecto redactor

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URKABE-BAITA
SUBÁREAS “ELI-3A” Y “ELI-3I” DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA “ELI-3/
ELIZALDE MENDEBALDEA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

TEXTO PARA APROBACION INICIAL JUNIO 2022

ANEJOS DE LA MEMORIA

**ANEJO I JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y PROMOCION DE
LA ACCESIBILIDAD (LEY 20/97 Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2000)**

**ANEJO II EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RELEVANTES
EN RELACION CON LAS SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" (URKABE-BAITA)**

ANEJO III .. FOTOGRAFIAS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO URKABE-BAITA

ANEJO IV COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

ANEJO V INFORME DE IMPACTO DE GENERO

**ANEJO VI CONVENIO DE COLABORACION
SUSCRITO EL 13 DE MAYO DE 2020 POR GOBIERNO VASCO Y AYUNTAMIENTO
DE OIARTZUN PARA LA PROMOCION DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
Y VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL EN EL ÁMBITO DE URKABE-BAITA**

SIERec57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

ANEJO I JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD (LEY 20/97 Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2000)

Ley 20/97, para la promoción de la accesibilidad:

El presente apartado da cumplimiento a lo prevenido en el artículo 3.2 de la ley 20/97 sobre promoción de la accesibilidad por lo que se refiere al Plan Especial, y de acuerdo con el nivel de detalle y el alcance de sus propias determinaciones. La accesibilidad a los espacios de uso público ordenados por el Plan Especial se resolverán en los términos que establece esta Ley y que se desarrollan en el Decreto 68/2000 cuyo cumplimiento se justifica a continuación. Ello dicho sin perjuicio de que sean los proyectos de urbanización de viales y espacios públicos, y los de edificación y urbanización complementaria de las parcelas edificables, los que lleven este cumplimiento al nivel de detalle adecuado a sus propias determinaciones. En relación con lo previsto en el artículo 7.2 de esta Ley, el proyecto de urbanización deberá definir al menos una plaza de aparcamiento público adaptada a usuarios minusválidos, lo que se establecerá, con carácter normativo, en las Normas Urbanísticas del Plan Especial (artículo 10).

(Decreto del Gobierno Vasco 68/2000, de 23 de Marzo)

El Decreto 68/2000 “*por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación*”, se articula en cuatro anejos:

1. El Anejo I se refiere a los parámetros antropométricos, definiciones y conceptos, que han sido tenidos en cuenta para la redacción de las normas técnicas y que deben ser tenidos en cuenta en su aplicación e interpretación, pero su cumplimiento no es susceptible de ser justificado en el presente apartado.
2. El Anejo II contiene las “*Normas Técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano*”, cuyo cumplimiento se justifica a continuación en este apartado, en relación con el grado de precisión y determinaciones propias de todo plan especial, remitiendo al proyecto de urbanización para la justificación del cumplimiento de aquellas de sus normas que tienen que ver con el grado de precisión y determinaciones propias de éste último.
3. El Anejo III contiene las “*Condiciones Técnicas sobre accesibilidad en los edificios*”, por lo que su cumplimiento deberá ser justificado, en todo caso, en aquellos edificios que se construyan en el ámbito del Plan Especial y conforme a sus determinaciones, pero no en el presente apartado.
4. El Anejo IV se refiere a la “*Accesibilidad en la Comunicación*” y regula elementos de señalización, iluminación, etc... que no son objeto del Plan Parcial y serán, en su caso, el proyecto o proyectos de urbanización los que, por lo tanto, deberán justificar su cumplimiento.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE ESTE PLAN ESPECIAL,
DEL CONTENIDO DEL ANEJO II DEL DECRETO 68/2000 DE 11 DE ABRIL
(NORMAS TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO)

Artículo 1: EL Plan Especial ordena viales y espacios públicos que constituyen el objeto del Anejo II del Decreto 68/2000 *“por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación”*

Artículo 2: El presente Plan Especial se refiere al ámbito Urkabe.Baita que incluye las subáreas “ELI-3A / Urkabe-Baita. Ekipamendua” y “ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak” del “A.I.U ELI-3 / ELIZALDE MENDEBALDEA”, delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, y que están dentro del ámbito de aplicación del Anejo II del Decreto 68/2000.

Artículo 3: No procede referirse a la justificación del apartado **3.1 (Definición)** ya que se limita a definir cuáles son los elementos de urbanización. En cuanto al apartado **3.2 (Itinerarios peatonales)** y por lo que se refiere a determinaciones propias de este Plan, se dirá que todos los itinerarios peatonales públicos que se han previsto dentro del ámbito se desarrollarán a cielo abierto, lo que permitirá siempre cumplir la exigencia de 2,2 m. de altura mínima establecida. En cuanto a las pendientes y anchuras de dichos itinerarios peatonales públicos, se dan dos situaciones diferentes:

- En el interior del ámbito los recorridos peatonales básicos (desde el casco urbano hasta los nuevos equipamientos y viviendas ordenadas, y viceversa) pueden realizarse con pendientes del 6% o menores (aunque se proyecta una escalera, existe un recorrido alternativo sin barreras) y por aceras con una anchura no menor de 2 m.
- Las aceras que acompañan el viario local de unión de Urkabe Bidea y Antxusene Bidea tendrán las mismas pendientes que dicho viario que, sin perjuicio del mayor detalle del proyecto de urbanización, se elevará hasta el 10%. Por su parte las aceras que acompañan a dicho vial se proyectan con una anchura superior a 2m, excepto en un tramo con el objeto de ajustarse a la delimitación del ámbito en su encuentro con el suelo no urbanizable y minimizar el necesario ajuste de dicha delimitación en su encuentro con otros suelos urbanos, en el que la acera tendrá una anchura de 1,5m (Al norte y al oeste de la parcela de Laumendi). En estos casos concurre lo previsto en el punto 3.2.3 del Decreto 68/2000 relativo a razones topográficas que hacen de “difícil materialización” la definición de itinerarios de pendientes menores, por lo que la solución adoptada deberá contar con un informe favorable de los Servicios Municipales. En todo caso, la solución propuesta mejora objetivamente y en gran medida la accesibilidad peatonal a la parte norte del ámbito por donde discurrirán tales aceras y además debe considerarse la baja densidad de viviendas del ámbito y del entorno ²⁷.

²⁷ Debe recordarse que el artículo 3.2.1. del Anejo II del Decreto 68/2000, cuando fija la anchura libre mínima de los itinerarios peatonales en 2,00 m, establece al mismo tiempo una anchura mínima de 1,50 m cuando se trate de ámbitos de densidad igual o inferior a 12 viviendas/hectárea. En el ámbito de este plan especial, con 12.794 m² de superficie se ordenan 16 viviendas, lo que equivale a una densidad interior de tan solo 12,5 vivi/ha (muy poco por encima de la que posibilita con carácter general definir itinerarios de 1,5 m de ancho). Pero, además, debe tenerse en cuenta que el vial que une Urkabe-Bidea con Antxusene se sitúa en el límite del suelo urbano y el no urbanizable, por lo que la densidad real en su entorno propio es todavía mucho menor.

La conexión de los itinerarios peatonales internos con los preexistentes en el exterior del ámbito se producen con las mismas pendientes y sin barreras, a excepción del extremo oeste del paseo peatonal proyectado (frente a la casa Txoko-Txiki), donde la diferencia de rasantes obliga a disponer un tramo final de escaleras; Ello no obstante, existe un recorrido alternativo sin barreras por el exterior del ámbito, a través de la acera sur de la calle Yon Oñatibia, que acompaña por ese lado a la carretera GI-2134 hasta el paso de cebrá previsto frente al actual portón de entrada de la finca Urkabe, punto en el que los itinerarios peatonales internos se conectan sin barreras con los externos.

Las determinaciones que contienen los puntos **3.3 (Pavimentos)**, **3.4 (Vados de vehículos)**, **3.5 (Pasos peatonales)**, **3.6 (Parques, jardines, plazas y espacios públicos)**, **3.7 (Escaleras)**, **3.8 (Rampas)**, **3.9 (Escaleras mecánicas, tapices rodantes y ascensores)** **3.10 (Pasamanos)**, **3.11 (Aparcamientos)** y **3.12 (Aseos públicos)** constituyen, en sus respectivos casos, materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos, cuando se dé el caso, la correspondiente justificación del cumplimiento. Por su parte, este Plan Especial, sin carácter normativo, ha sugerido diversos vados, pasos peatonales, plazas de aparcamiento etc., que posibilitan el cumplimiento de su reglamentación específica y que, en cualquier caso, pueden ser redefinidos desde el proyecto de urbanización que se formule. La reserva obligatoria de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos ha sido expresamente recogida en el artículo 10 de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial.

Artículo 4: Las determinaciones que se contienen en este artículo se refieren al mobiliario urbano y constituyen materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos la correspondiente justificación de su cumplimiento. En el artículo 09 de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial, se establece la obligatoriedad de cumplir, por parte de los proyectos de urbanización que se formulen en desarrollo del mismo, cuantas determinaciones del citado Decreto y de sus Anejos resulten de aplicación.

De lo anterior se desprende que este Plan Especial cumple la normativa de supresión de barreras arquitectónicas en los aspectos que son exigibles al caso, y con el grado de detalle, que le es propio.

**ANEJO II EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN RELEVANTES
EN RELACION CON LAS SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" (URKABE-BAITA)**

El Ayuntamiento de Oiartzun aprobó el hoy vigente Plan General de Ordenación Urbana, en sesión plenaria de 25 de Marzo del año 2015 (Acuerdo publicado en el B.O.G. nº 41 y nº 87 de 12 de Mayo de 2015) Su formulación se había iniciado en Mayo del año 2.012. En la parte expositiva del referido acuerdo de aprobación definitiva, se encuentra la primera referencia expresa a las sub-áreas objeto de este Plan Especial:

“En Elizalde además de recoger lo previsto en los documentos elaborados en 2009 y reflejar los resultados de las alegaciones aceptadas (Mosa, Txoko Txiki), se ofrece la posibilidad de recoger un ámbito residencial en la finca Urkabe Baita de propiedad municipal, posibilitando la ordenación de 15 viviendas protegidas en su interior.”

También resulta relevante la referencia que se hace al cumplimiento por parte del PGOU del estándar de viviendas protegidas:

“El Departamento de Vivienda ha dado el visto bueno al cumplimiento global propuesto por el Plan para el cumplimiento del estándar de las viviendas protegidas y se ha emitido Orden de 19 de febrero de 2015 autorizándolo (Boletín Oficial del País Vasco de 20/03/2015).”

A continuación se reproducen los extractos relevantes en relación con las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I (Urkabe-Baita) que se encuentran en la Memoria, en el Estudio de Viabilidad Económica-Financiera y en los Planos del Plan General. Asimismo, se reproducen las partes relativas a las referidas sub-áreas que se contienen en la Norma Particular del ámbito ELI-3 (Elizalde Mendebaldea).

ANEJO II.1 EXTRACTOS DEL DOCUMENTO 1 "MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA" DEL PGOU DE OIARTZUN (WEB OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO)

Punto I.1.8.- Aprobación de los Criterios y Objetivos Generales (páginas 60 a 68 de 337): En la Memoria del PGOU se recoge el acuerdo de 24 de julio de 2013 titulado "Contestación a las sugerencias presentadas al Avance del Plan General y Acuerdo sobre Criterios, Objetivos y Soluciones Generales". El punto SEGUNDO de dicho Acuerdo ("Propuesta para ratificar y corregir los criterios, objetivos y soluciones del Avance"), propone lo siguiente: "C) URKABE-BAITA.- Además de la posibilidad de construir viviendas en terrenos municipales, el Plan deberá presentar una propuesta que busque la optimización del uso."

Punto II.6.5.3 .- Alojamientos dotacionales (página 215 de 337): "De conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 81 y Disposición Adicional 9ª (de) la nueva Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como al artículo 5 del Decreto 123/2012, el nuevo Plan General no está obligado a ordenar parcelas destinadas a alojamientos dotacionales, por no alcanzar Oiartzun, la población los 20.000 habitantes. No obstante, se plantea una dotación de este tipo (ELI-3A) que ocupa unos 420 m2 (s) y vendría a cubrir aproximadamente un 27% de las obligaciones de un municipio de 20.000 habitantes. Esta actuación se complementa con otra de iniciativa privada en la calle Rafael Pikabea".

Punto II.6.7.- Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de su cuantificación / Cuadro nº 1b. Viviendas proyectadas en los desarrollos residenciales ordenados en el P.G.O.U.(pag. 217 de 337) Se consignan los siguientes datos para la sub-área "ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak"²⁸.

VPO	0 m2t (0VIV)
TASADA	1.500 m2t (15 VIV)
LIBRE	0 m2t (0 VIV)
DEDUCCIONES	No
TOTAL	1.500 m2t (15 VIV)

Punto II.6.8.- Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de su régimen jurídico. Cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006 y Decreto 123/2012 de 3 de Julio / Cuadro nº 2b. Justificación del estándar de vivienda protegida (VPO y TASADA) regulado en la Ley 2/2006 del suelo y en el Decreto 123/2012, en el contexto de los desarrollos residenciales ordenados en el P.G.O.U. y sujetos al mismo. Cuantificación en techo edificable (pag. 220 de 337) Se consignan los siguientes datos para la sub-área "ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak":

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	suelo urbano no consolidado (SUNC)
TIPO DE ACTUACIÓN.....	Integrada
ESTANDAR LEGAL VPO (ART. 13.4 D.123/2012)	0 M2T
ESTANDAR LEGAL TASADA (ART. 13.4 D.123/2012)	1.500 M2T
ESTANDAR LEGAL TOTAL SUJETO (ART. 13.4 D.123/2012)	1.500 M2T
PROPUESTA PGOU VPO	0 M2T
PROPUESTA PGOU TASADA	1.500 M2T
PROPUESTA PGOU LIBRE	0 M2T
PROPUESTA PGOU TOTAL VIVIENDA	1.500 M2T
RESULTADO VPO	0 M2T
RESULTADO TASADA	0 M2T

²⁸ No se consigna ningún desarrollo residencial en la sub-área "ELI-3A / Urkabe-Baita. Ekipamendua"

Punto I.6.8.3.- Justificación del cumplimiento global del estándar de vivienda protegida / Cuadro de cumplimiento de los estándares de vivienda protegida contenido en el informe favorable por el que se autoriza el cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida en el P.G.O.U. de Oiartzun. (pag. 224 DE 337): Se consignan los siguientes datos para la sub-área “ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak”²⁹:

SUPERFICIE	6.025 m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1.500 m2t
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	1.500 m2t
VIVIENDA LIBRE	0 m2t
VIVIENDA VPO	0 m2t
VIVIENDA TASADA	1.500 m2t
TOTAL	1.500 m2t
ESTÁNDARES A APLICAR DE VPO	0 m2t
ESTÁNDARES A APLICAR DE VIVIENDA TASADA	1.500 m2t

Punto II.8.2.3.- Los espacios libres urbanos de la red de sistemas locales del Municipio (pag. 236 de 337). En el cuadro nº 5 (“Sistema local de espacios libres urbanos (Relación de los principales espacios), en correspondencia con el ámbito urbanístico “ELI-3”, se señala es espacio libre nº 4 “Urkabe Baitako pasealeu eta loretegiak”, con 1.818 m2(s) de superficie.

Punto II.9.2.- Los equipamientos de la red de sistemas generales del Municipio (pag. 239 de 337). Se cita un equipamiento S.G. en Urkabebaita, de carácter “terciario”.

Punto II.9.3.- Los equipamientos urbanos de la red de sistemas locales del Municipio (pag. 240 de 337). Entre los equipamientos de sistema local con que cuenta el PGOU se incluyen los “Apartamentos dotacionales para la tercera edad en Rafael Pikabea, 10”, pero, contrariamente, no se hace referencia a ninguno en Urkabe- Baita (es decir, el de la sub-área ELI-3A se considera sistema general y de carácter “terciario”, no específicamente destinado a apartamentos dotacionales.

Punto II.10.6.2.- La Red Viaria Estructural (pag. 247 de 337): *“Algunos de los objetivos principales a los que responden y/o que acompañan a las propuestas planteadas en la materia son los que se exponen a continuación - Acondicionar la travesía de paso por Elizalde (GI-2134) como viario urbano de acceso al propio núcleo y como conexión de las distintas partes del mismo, mediante las medidas que para ello resulten necesarias en los proyectos específicos que se redacten e incluyendo, entre otras, la modificación de los nudos de conexión de la travesía con la trama urbana; el tratamiento y reurbanización de la travesía dirigido a reducir la velocidad, posibilitar vados en condiciones de seguridad y los itinerarios peatonales entre Mosa y prácticamente el inicio de la cuesta de la Iglesia de San Esteban y en el ámbito entre el cruce de Legarre y la Residencia de Ancianos”. Además, en la página 248 se señala que la GI-2134 forma parte de la “Red Comarcal: Red verde” y las actuaciones hay que contrastarlas con la “Administración sectorial competente en materia de carreteras (Diputación Foral)”*

Punto II.10.6.3.- La Red Viaria Local (pag. 248 de 337): *“Se trata de viario de servicio local o interior de los distintos barrios de Oiartzun. Sin perjuicio de su remodelación o mejora en los correspondientes supuestos, se consolida el viario de esa naturaleza preexistente que deberá ser complementado con el que se ordene en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo del P.G.O.U., tanto en los ámbitos objeto de actuaciones de renovación urbana como en los nuevos desarrollos proyectados.”*

²⁹ Al pie del cuadro se señala para esta sub-área lo siguiente: “100% VT art. 13.1 y 13.2 D123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos”

Punto II.13.- Otras cuestiones generales de carácter material y formal de la ordenación urbanística (pags. 299 a 310 de 337) Del contenido de este punto de la Memoria cabe destacar la asunción plena por parte del PGOU de Oiartzun de las diferencias regladas entre ordenación estructural y pormenorizada, de la posibilidad de ordenar usos dotacionales públicos en zona global residencial, así como usos de comunicaciones (incluido el de aparcamiento). También se señala que “justificadamente”, las dotaciones locales *“pueden ser ubicadas fuera del ámbito y/o subámbito directamente afectado por el desarrollo planteado. En tal sentido se delimita en este PGOU un ámbito territorial con terrenos propios municipales al objeto de concentrar las dotaciones cuando se trate de superficies de reducidas dimensiones”* (pag. 306) Por su parte, la vegetación dotacional *“puede materializarse/plantearse tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos, si bien se estima preferente su incidencia en los últimos”* (pag. 307). En cuanto a las viviendas protegidas, el PGOU admite tanto su implantación en parcelas exclusivas, como en parcelas en las que solo una parte de la edificabilidad asignada deba destinarse a dicho tipo de viviendas (pag. 307)

Punto II.14.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística (pags. 311 a 312 de 337) El único condicionante superpuesto citado con incidencia en el ámbito de este Plan Especial, el referido a “suelos afectados por áreas de sensibilidad acústica” (Por la colindancia de la carretera GI-2134)

Punto II.19.3.-Previsiones de ejecución con el rango propio de la ordenación pormenorizada (pag. 325 de 337): *“A.- La delimitación y/o identificación de los ámbitos objeto de actuaciones integradas con carácter general, en todos aquellos supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, se remite la delimitación de aquellos ámbitos a dicho planeamiento.” / “B.- La identificación conceptual de los ámbitos de ejecución integrados por terrenos y parcelas clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, objeto de actuaciones de dotación La identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos es/será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.”*

Punto II.19.6.-Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística (pag. 328 de 337): *“A.- Criterios generales de identificación y delimitación de dichos ámbitos ... Se incluyen en esos ámbitos o se adscriben a los mismos todos los terrenos asociados al desarrollo urbanístico planteado en cada caso, con independencia tanto de su destino a usos lucrativos o dotacionales públicos, como de su continuidad o discontinuidad espacial. En concreto, se adscriben/incluyen en dichos ámbitos la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales vinculados a los citados desarrollos, tanto a los efectos de la obtención de esos terrenos por la Administración, como a los de, en su caso, la ejecución y abono de las correspondientes obras.”*

Punto II.19.6.-Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística (pag. 328 de 337): *“B.- Los ámbitos de actuación integrada (AAI) ... Con carácter general se considera que su delimitación constituye una determinación propia del rango de la ordenación pormenorizada y que, y por lo tanto ha de realizarse simultáneamente a la misma. Se ha de considerar, que la delimitación de ámbitos de actuación integrada realizada en este Plan constituye un referente mínimo sin que deban descartarse hipótesis de reajuste bien mediante la integración, o en su caso adscripción, de otros terrenos en ellos, de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, bien mediante el tratamiento unitario de dos o más ámbitos que ahora se consideran de forma diferenciada y autónoma.”*

Punto II.19.6.-Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística (pag 330 de 337): En el Cuadro nº 8 (Relación de ámbitos de actuación integrada AAI delimitados en el Plan General, se incluye la sub- área “ELI-3I /URKABE BAITA B.O.E.”, con una superficie de 6.025 m2 clasificados como suelo urbano no consolidado (SUNC) destinado al uso mayoritario residencial.

Punto II.19.8.-Las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos, de acuerdo con las disposiciones vigentes en materia de ruido (pag 333 de 337): *“La zonificación acústica planteada en el Plan General tiene su reflejo en el plano E-7, y en su caso, en la previsión de que los Planes Especiales de Ordenación Urbana a promover incluyan los correspondientes Estudios de Impacto Acústico (incluidos mapa o mapas de ruido) en los supuestos en los que sean necesarios.”*

Punto 11.19.9.- Los coeficientes de ponderación de usos (pag. 334 de 337): *“Criterio general: el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en cada barrio conforma un único ámbito territorial de referencia a ese respecto. Eso implica la aplicación genérica de los correspondientes coeficientes en el conjunto de los Ámbitos de un mismo barrio, con independencia del documento en el que se determine su ordenación pormenorizada, y de la clasificación urbanística de los terrenos / Criterio complementario: los coeficientes anteriores podrán ser actualizados o adaptados a las particularidades de los ámbitos delimitados y/o que se delimiten bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, bien de su ejecución / ... Definidos a partir de esas premisas generales, los coeficientes de ponderación y su determinación responde a los criterios (económicos, etc.) expuestos en el documento “5. Estudio de viabilidad económico-financiera” de este Plan General.”*

ANEJO II.2: DOCUMENTO 5 "ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA" DEL P.G.O.U.DE OIARTZUN:

Punto 5.2.1.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia" (pags. 3 y 4): "en todas las actuaciones analizadas, los terrenos se encuentran en la situación de suelo rural (suelo urbano no consolidado) ya que, como se verá más adelante, la urbanización es precaria, los costes de urbanización alcanzan una dimensión considerable y/o en la mayoría de los casos las actuaciones previstas requieren la renovación del ámbito considerado."

Punto 5.2.3.- Los ámbitos territoriales objeto de análisis (pags. 4 y 5): En el cuadro 1.A se incluye la sub-área ELI-3I, con 6.025 m2 de superficie, como uno de los ámbitos de actuación integrada analizados en el Estudio Económico.

Punto 5.2.4.- La edificabilidad considerada a los efectos del análisis de la viabilidad económica (pag. 5): "Sobre rasante, se ha tomado la edificabilidad física con usos de vivienda en aquellas actuaciones de uso preferentemente residencial. Bajo rasante ... se ha considerado una superficie de 40 m2 construidos por vivienda". En este apartado se señala que la sub-área ELI-3I es una de las actuaciones de iniciativa municipal previstas por el PGOU destinadas a la promoción de vivienda protegida y se añade "En los casos de promoción municipal donde el Plan General ofrece la alternativa de promover viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección, de protección oficial o tasadas, el análisis se ha efectuado considerando ambas opciones, aunque una de ellas (VPO) sea deficitaria. Tal es el caso de ELI-3I ...".

Punto 5.2.6.- la determinación de las cargas de urbanización y los conceptos englobados en las mismas (pag.7): "Conceptualmente, engloban el conjunto de obras necesarias para la correcta y completa urbanización de cada uno de los ámbitos territoriales estudiados (movimiento y explanación de tierras, vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía, ajardinamiento y arbolado, mobiliario urbano, etc.), englobando en las mismas tanto las vinculadas a las dotaciones locales propios de cada ámbito como a, en su caso y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las vinculadas a los sistemas generales, en la medida que éstos transcurren y se sitúan dentro de los mismos."

SIERee57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

Punto 5.3.2.6.- Marco y criterios generales de aplicación de los coeficientes de ponderación determinados en este Plan General: “ para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora establecidos constituirán el marco general de referencia; si bien, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, en esos supuestos, se entenderá de aplicación la previsión legal de, posteriormente, reajustar o actualizar dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que resulten necesario promover para su ejecución (proyectos de equidistribución, etc.)”

Punto 5.3.3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos para los distintos barrios de la ciudad / 5.3.3.1. Elizalde (pags. 22 y 23 de 66):

Las estimaciones realizadas para el barrio de Elizalde permiten establecer los valores medios en venta que se exponen a continuación:

- * Uso de vivienda de promoción libre de tipología “Residencial intensiva”. 4.300 €/m²(t)
- *Uso de vivienda de promoción libre de tipología “Residencial de bajo d”. 5.200 €/m²(t)
- * Uso comercial (planta baja):..... 1.800 €/m²(t)
- * Plaza de aparcamiento de promoción libre: 28.000 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

- Vivienda de protección oficial de régimen general 1,0
- Vivienda de protección oficial tasada (general, autonómica o libre) 2.1
- Vivienda libre de tipología casco tradicional o intensiva 4,4
- Vivienda libre de tipología bajo desarrollo..... 5,2
- Terciario comercial en planta baja 1,8
- Aparcamiento y anejos de VPO 0,5
- Aparcamiento y anejos de Vivienda tasada 0,7
- Aparcamiento y anejos de Vivienda libre 1,5

Punto 5.5.- Análisis, donde procede, de la viabilidad económica de los ámbitos de actuación delimitados en este Plan General (pags. 32 a 46 de 66)

Capítulo 1. Rotonda	0 €
Capítulo 2. Red Viaria principal (11m)	0 €
Capítulo 3. Red Viaria Secundaria (9m)	98.742 €
Capítulo 4. Puentes	0 €
Capítulo 5. Plazas duras e interiores peatonales	46.713 €
Capítulo 6. Plazas duras (servidumbre de uso)	39.299 €
Capítulo 7. Zonas verdes	14.139 €
Capítulo 8. Infraestructuras	101.779 €
Capítulo 9. Derribos, realojos y nuevas edificaciones	0 €
Capítulo 10. Planes, proyectos y estudios	119.690 €
Total Gastos urbanísticos sub-área "ELI-3I"	420.360 €
Repercusión por vivienda (420.360 : 15)	28.024 €

Punto 5.5.3.- “Viabilidad económica de los ámbitos de actuación que son objeto de análisis en el Plan”: Se incluyen dos hojas de estudio de Viabilidad Económica-Financiera correspondiente a la sub-área “ELI-3I” (páginas 49 y 50 de 66): El primer cálculo corresponde a la promoción de las 15 viviendas como tasadas (sale un pequeño superávit), mientras el segundo de los cálculos corresponde a la hipótesis de promover las 15 viviendas como de VPO (sale déficit)

5.5.3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN QUE SON OBJETO DE ANÁLISIS EN EL PLAN.

AUZOA A.I.U	ELIZALDE ELI-3I	Caso de promoción de viviendas tasadas	
DATOS	Superficie Total		6.025 m ²
	Superficie computable		6.025 m ²
	Superficie residencial		1.500 m ² (t)
	VPO		0%
	Tasadas		100%
	Libres		0%
	Superficie Terciario		0 m ² (t)
	Nº viviendas		15
	Superficie urbanización complementaria		200 m ²
	Tipología		Intensivo
Superficie garajes		840 m ² (t)	

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste unitario	Importe de pagos
Superficie de vivienda	1.275	1.000	1.275.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	714	400	285.600 €
Urbanización complementaria	200	120	24.000 €
Total 1			1.584.600 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste unitario	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	15	28.024	420.360 €
Total 2			420.360 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	170.422 €	
Licencias y tasas municipales	31.692 €	
Notaría, financiación y otros	47.538 €	
Beneficio industrial promoción	343.504 €	
Total 3		593.156 €

IMPORTE DE PAGOS	2.598.116 €
-------------------------	--------------------

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste unitario	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	362	1.000	361.500 €
Venta de vivienda tasada	956	2.469	2.360.627 €
Venta de anejo tasada	353	691	243.652 €
Venta de vivienda VPO	0	1.481	0 €
Venta de anejo VPO	0	592	0 €
Venta locales de uso terciario	0		0 €

IMPORTE DE COBROS	2.965.779 €
--------------------------	--------------------

DIFERENCIA	367.663 €
-------------------	------------------

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
 Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m2 de trastero y 12,5 m2 de garaje
 El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
 Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
 Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

SIERee57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

AUZOA A.I.U	ELIZALDE ELI-3I	Caso de promoción de viviendas de VPO	
DATOS		Superficie Total	6.025 m ²
		Superficie computable	6.025 m ²
		Superficie residencial	1.500 m ² (t)
		VPO	100%
		Tasadas	0%
		Libres	0%
		Superficie Terciario	0 m ² (t)
		Nº viviendas	15
		Superficie urbanización complementaria	200 m ²
		Tipología	Intensivo
	Superficie garajes	840 m ² (t)	

IMPORTE DE PAGOS

GASTOS DE EDIFICACIÓN	Superficie construida	Coste	Importe de pagos
Superficie de vivienda	1.275	1.000	1.275.000 €
Sup. Garajes, anejos, terc.	714	400	285.600 €
Urbanización complementaria	200	120	24.000 €
Total 1			1.584.600 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN	Nº viviendas	Coste	Importe de pagos
Gasto estimado por vivienda	15	28.024	420.360 €
Total 2			420.360 €

OTROS GASTOS	Importe de pagos	
Honorarios técnicos	170.422 €	
Licencias y tasas municipales	31.692 €	
Notaría, financiación y otros	47.538 €	
Beneficio industrial promoción	147.695 €	
Total 3		397.347 €

IMPORTE DE PAGOS **2.402.307 €**

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	0		0 €
Venta de anejo libre	362	1.000	361.500 €
Venta de vivienda tasada	0	2.469	0 €
Venta de anejo tasada	0	691	0 €
Venta de vivienda VPO	956	1.481	1.416.388 €
Venta de anejo VPO	353	592	208.846 €
Venta locales de uso terciario	0		0 €

IMPORTE DE COBROS **1.986.734 €**

DIFERENCIA **-415.573 €**

Promoción municipal tasada o VPO en terrenos mayoritariamente propios
 Se supone un garaje y trastero por vivienda a razón de 11 m2 de trastero y 12,5 m2 de garaje
 El resto de anejos para garaje obligatorios por cumplimiento de estándares, de promoción libre
 Se limita el beneficio industrial de la promoción al 20%, menos los anteriores gastos.
 Las licencias y tasas municipales se reducen a la mitad (2%)

Punto 5.6.1. Criterios generales de elaboración del planeamiento y de otros proyectos a promover en desarrollo de este Plan General (pag.64 de 66) : El correspondiente a la sub-área "ELI-3I", se fija en 4 años. "Los años expuestos en el cuadro anterior serán contabilizados a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor de este Plan General. A su vez, se ha de entender que a lo largo del período fijado en cada caso deberá procederse a la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de este Plan General."

SIERee57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

ANEJO II.3 **NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DE LAS SUB-ÁREAS “ELI-3A / URKABE-BAITA EKIPAMENDUA” Y “ELI-3I / URKABE-BAITA BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK (B.E.)”**

ELI-3A AZPIAREA. URKABE BAITA. EKIPAMENDUA. AREAKO BERARIAZKO ARAUDIA

– Urkabe Baitaren birgaitze osoa eta zabalpena ekipamenduetarako orokorrean, proposatzen da, modu orientagarrian 20 eta 25 arteko apartamentu eraikitzea, haien garaje eta instalazio osagarriekin batera.

– Oinezkoen pasealekua eta egungo lorategia publikoari irekitzea.

– Egungo ibilgailu-sarbidea aldatzea, Antsusene bidea eta ELI-3Iaren bitartez egitea proposatuz.

– Erantsitako gorputzen bidez eraikuntza-aprobetxamendua zabaltzeko aukera, 2.500 m²ko sestra gaineko eraikigarritasuna osatu arte.

– Lerrokatze eta gehieneko neurriak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera

– Jarduketa integratua plan berezi baten, hirigintza jarduketa programa baten eta urbanizazio proiektu baten biderapen eta onarpenaren bidez, ELI-3A eta ELI-3I eremuak hartzen dituena.

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA

– Rehabilitación integral y ampliación de la finca de Urkabe Baita como equipamiento en general, proponiéndose de manera orientativa destinarlo a la construcción de entre 20 y 25 apartamentos dotacionales, garajes y sus instalaciones complementarias.

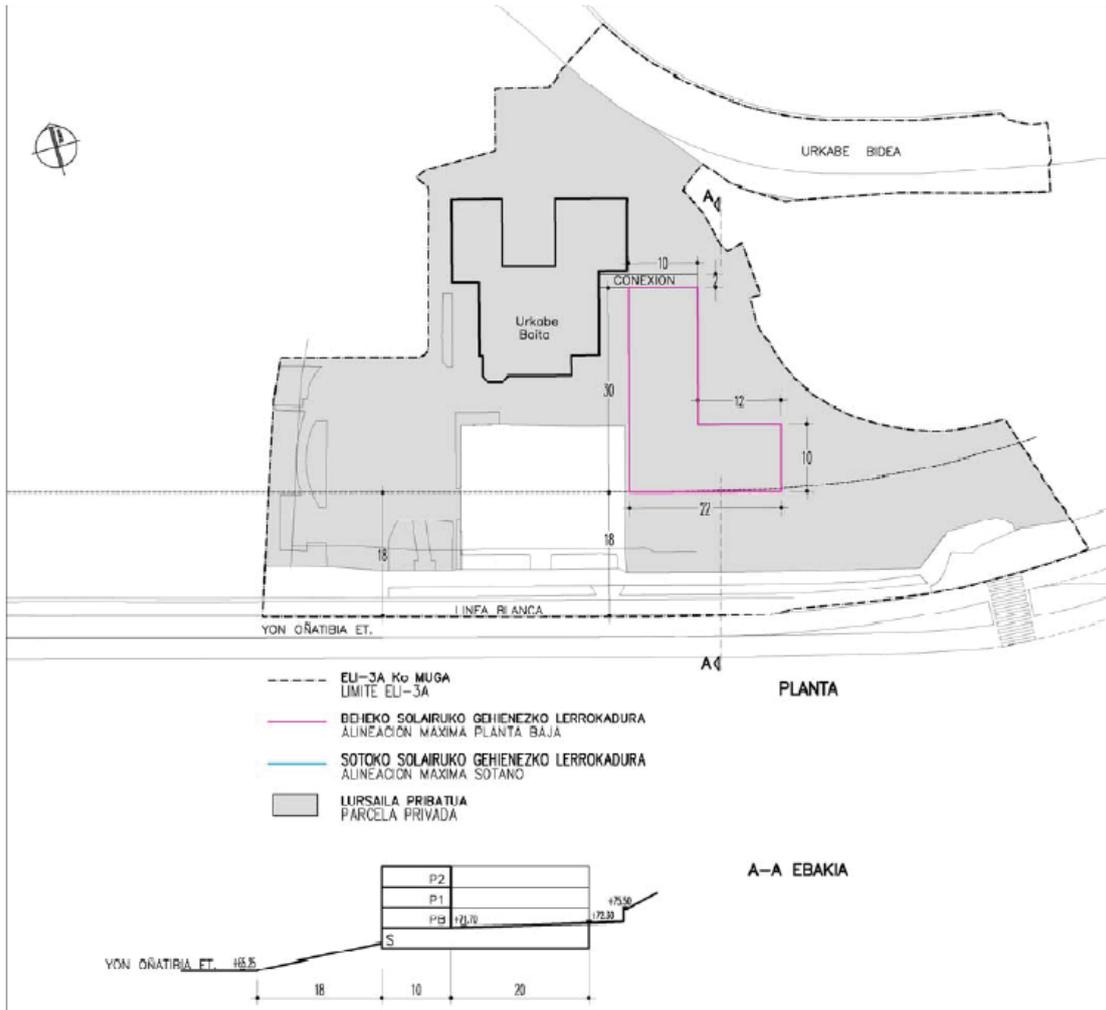
– Apertura al público del paseo peatonal y del jardín existente.

– Modificación del acceso rodado actual, proponiéndose a través de la urbanización de Antsusene Bidea y de ELI-3I.

– Posibilidad de mayor edificabilidad, con algún cuerpo añadido, hasta completar 2.500 m² de edificabilidad sobre rasante.

– Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

– Actuación integrada mediante la tramitación y aprobación de un plan especial de ordenación urbana, de un programa de actuación urbanizadora y de un proyecto de urbanización que comprenda los ámbitos de ELI-3A y ELI-3I.



SIERee57763b-fdb5e-478e-ba44-b771ca350200

AZPIAREAKO BERARIAZKO ARAUDIA ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK (B.E.)

– Lursail honetan 15 etxebizitzako bizitegi-eraikin baten eraikuntza onartzen da, garaje eta eranskinekin babes ofizialeko edo tasatuen erregimenean.

– GI-2134 zeharbidearen luzeran doan oinezkoen paseakua eta ondorengo Txoko Txikiraino (Yon Oñatibia Etorbidea, 10) publikoari irekitzea.

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK (B.E.)

– En esta parcela se admite la construcción un nuevo edificio residencial con 15 viviendas, garajes y anejos en régimen de protección oficial o tasadas.

– Apertura al público del paseo peatonal paralelo a la travesía de la GI-2134 y su continuación hasta Txoko Txiki (Yon Oñatibia Etorbidea, 10).

– Egungo ibilgailuentzako sarbidearen aldaketa, Antsusene bideko urbanizaziotik egitea proposatuz, era berean Urkabe Baitako sarbidea ere eginez.

– Eraikin berriaren eraikuntza honako ezaugarriekin egingo da:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 1.500 m²(t).
- Gehienezko profila: SS+III.
- Lerrokadurak eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.

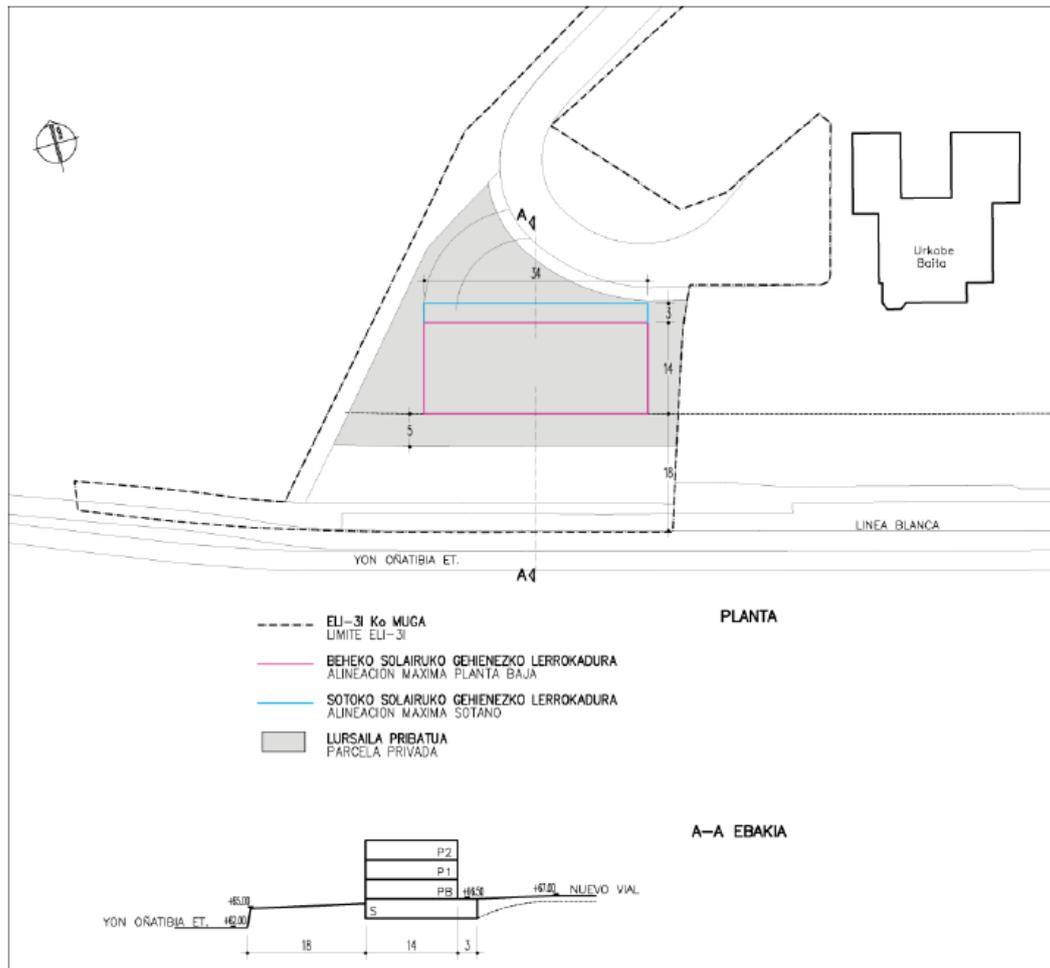
– Ekimen pribatuko jarduketa integratua, ELI-3A eta ELI-3I eremuak jasotzen dituen alde zentral hiri-antolamenduko plan berezi baten, hirigintza jarduketa programa baten eta urbanizazio proiektu baten biderapen eta onarpenaren bidez.

– Modificación del acceso rodado actual, proponiéndose a través de la urbanización de Antsusene Bidea dando acceso a su vez a Urkabe Baita.

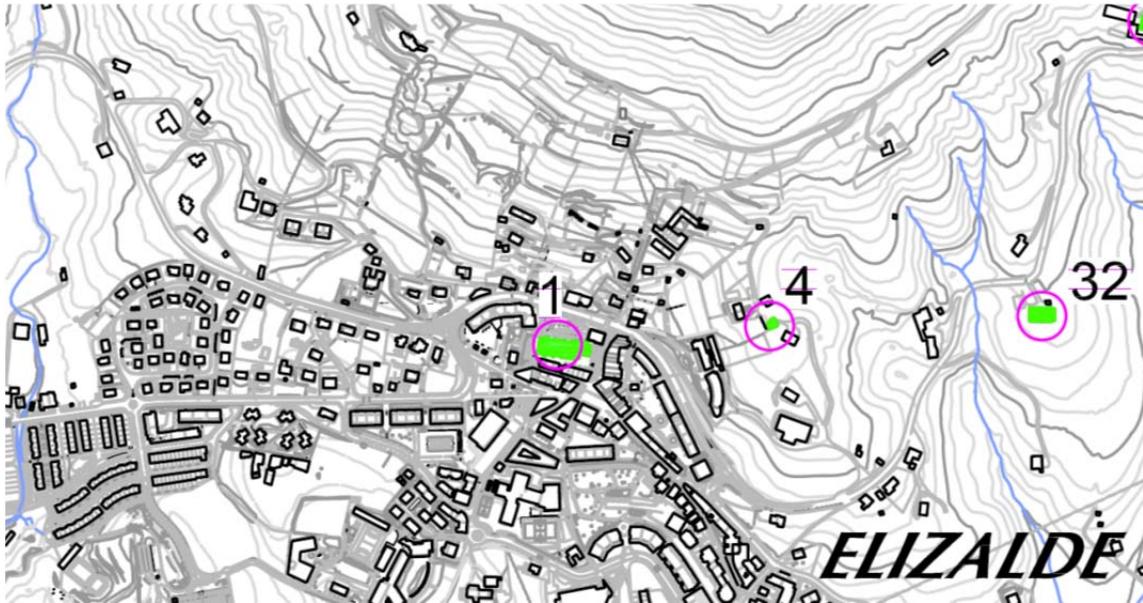
– La construcción de un nuevo edificio se efectuará con las siguientes características:

- Edificabilidad sobre rasante: 1.500 m²(t).
- Perfil máximo: SS+III.
- Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

– Actuación integrada de iniciativa pública, mediante la previa tramitación y aprobación de un plan especial de ordenación urbana, de un programa de actuación urbanizadora y de un proyecto de urbanización que comprenda los ámbitos de ELI-3A y ELI-3I.



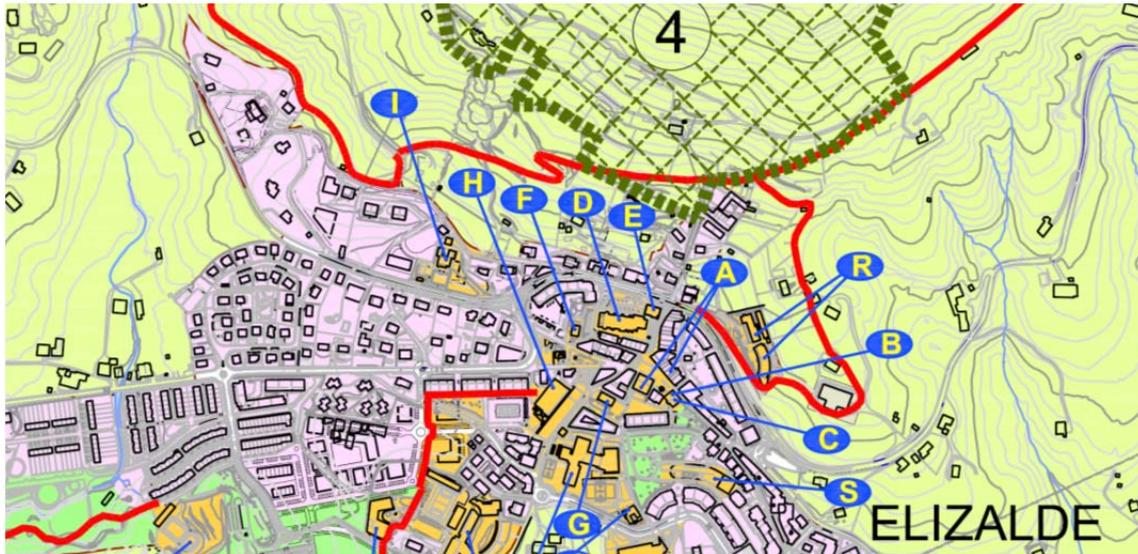
ANEJO II.4: EXTRACTOS DE LOS PLANOS DEL PGOU DE OIARTZUN REFERIDOS A LAS SUB-ÁREAS "ELI-3A Y ELI EI / URKABE BAITA"



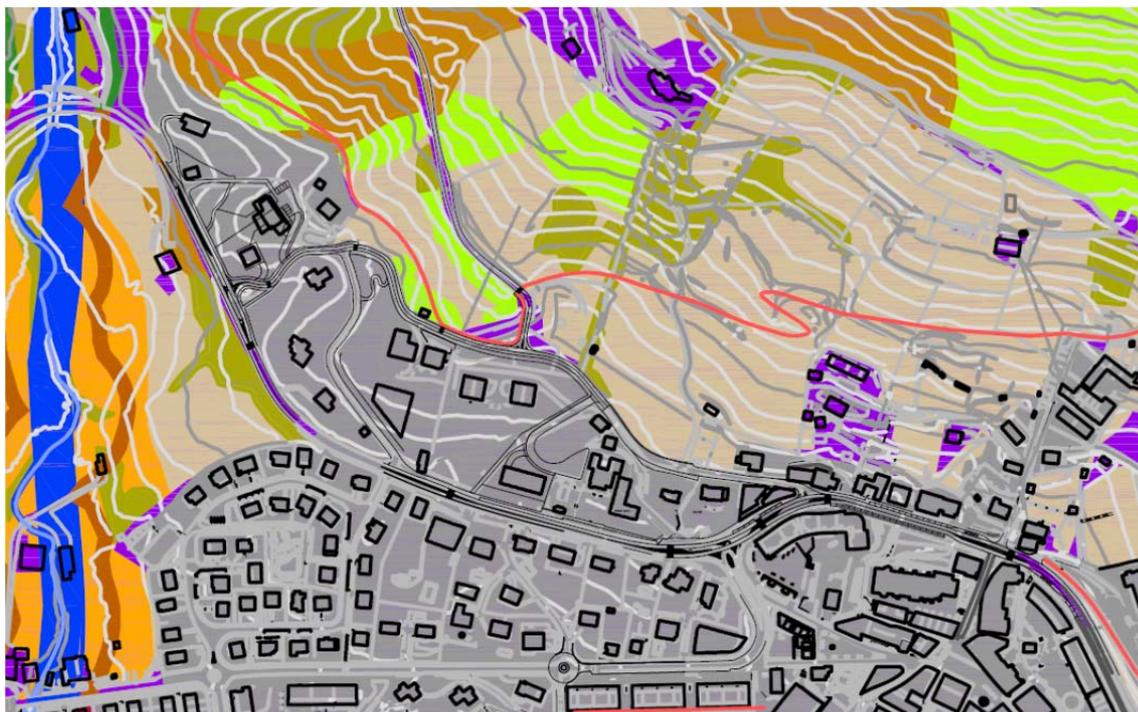
EL PLANO 01 DEL PGOU DE OIARTZUN (CATÁLOGO-ZONAS Y ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS), NO SEÑALA NINGÚN MONUMENTO NI CONJUNTO MONUMENTAL, NI ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA, NI BIENES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO, ETC. DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL (EL MONUMENTO MAS CERCANO QUE SE SEÑALA ES LA IGLESIA DE SAN ESTEBAN)



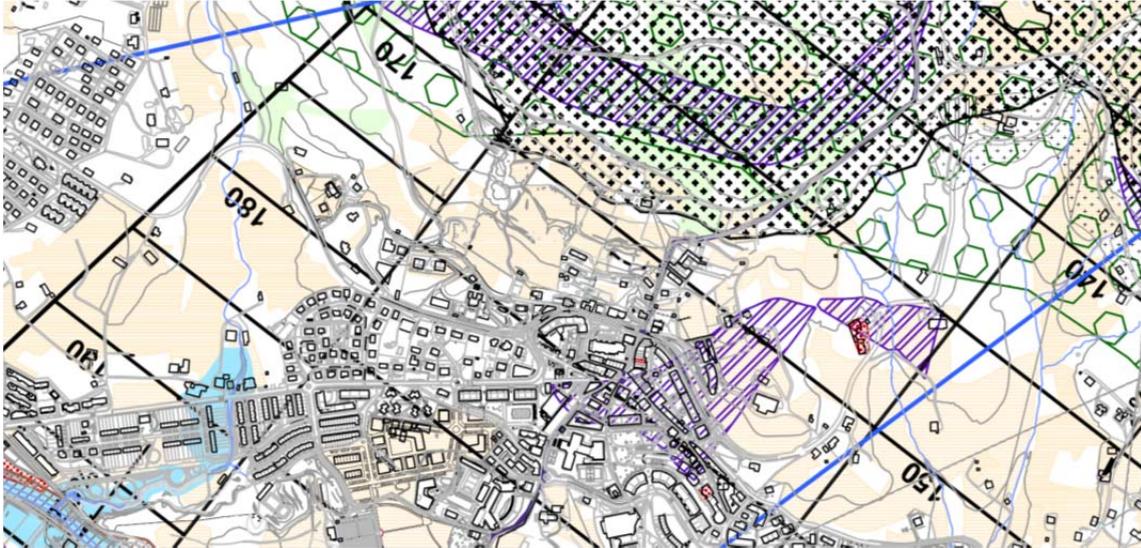
EL PLANO 02 DEL PGOU DE OIARTZUN (CATÁLOGO-PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO), NO SEÑALA NINGÚN ELEMENTO PERTENECIENTE AL REFERIDO PATRIMONIO EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. LOS ELEMENTOS MÁS PROXIMOS SEÑALADOA (EXTERIORES AL ÁMBITO, AL ESTE DEL MISMO), SON LA CASA KOMISIONE (25), LA IGLESIA DE SAN ESTEBAN(1), Y LA CASA ARPIDENEA (4)



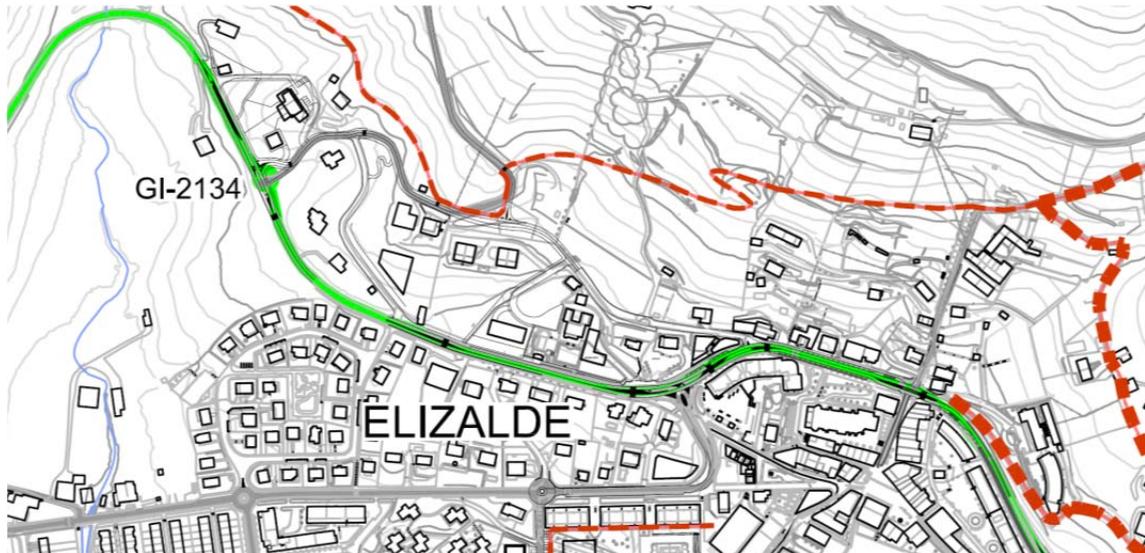
EXTRACTO DEL **PLANO E.1** DEL PGOU (ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA LDE TERRITORIO): LA SUB-ÁREA "ELI-3I/URKABE-BAITA BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK" SE TRAMA EN EL COLOR ROSA QUE CORRESPONDE A "NÚCLEOS Y ÁREAS DE DESARROLLO URBANO". LA SUB-ÁREA "ELI-3A/URKABE-BAITA EKIPAMENDUAK" SE TRAMA EN EL COLOR NARANJA QUE CORRESPONDE A LA "RED BÁSICA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO" IDENTIFICÁNDOSE COMO "I - URKABE-BAITA". EN EL ÁMBITO NO INCIDEN ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA DE CARRETERAS NI DE ITINERARIOS PEATONALES Y BIDEGORRIS (LÍNEAS ROJAS), NI DE LA RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES (TRAMA DE COLOR VERDE), NI CAUCES FLUVIALES (TRAMA DE COLOR AZUL), NI DE OTRO TIPO



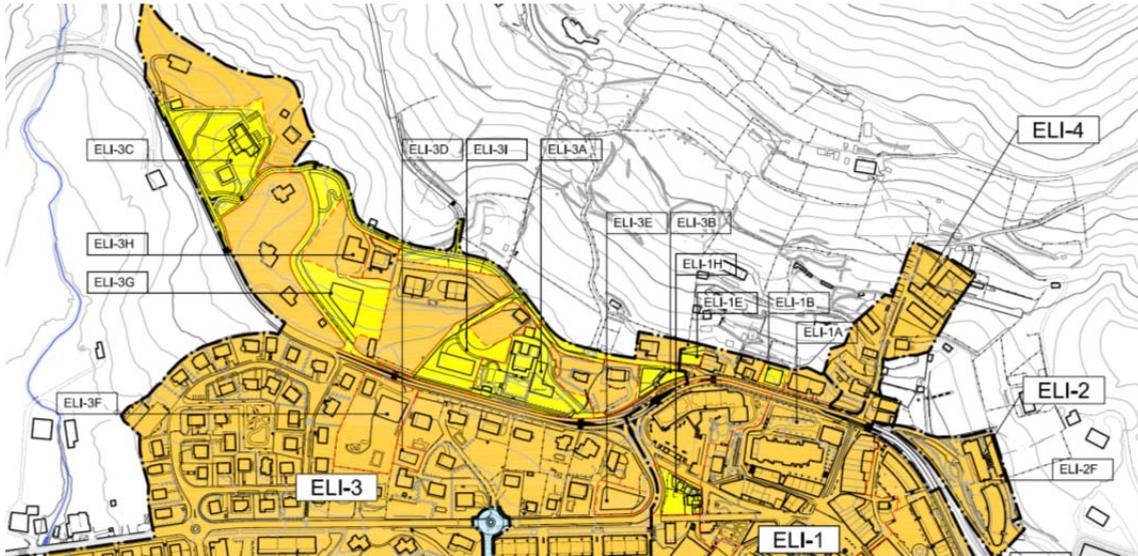
EL **PLANO E-2.1** DEL PGOU DE OIARTZUN (CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE), NO SEÑALA NINGUNA CATEGORÍA DE ESTE TIPO DE SUELO EN LAS SUB-ÁREAS "ELI-3A" Y "ELI-3I" (URKABE-BAITA), YA QUE SE TRATA DE SUELOS URBANOS. EL SUELO NO URBANIZABLE SITUADO AL NORTE SE TRAMA EN PARTE COMO DE "SUELO RURAL DE TRANSICIÓN" (COLOR RATÓN), "OCUPACION ATROPICA EN SNU" (COLOR MORADO) Y "REGENERACIÓN" (COLOR VERDE CLARO), Y EN UNA PARTE MENOR, ALREDEDOR DE UN CAMINO RURAL COMO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (COLOR VERDE OLIVA)



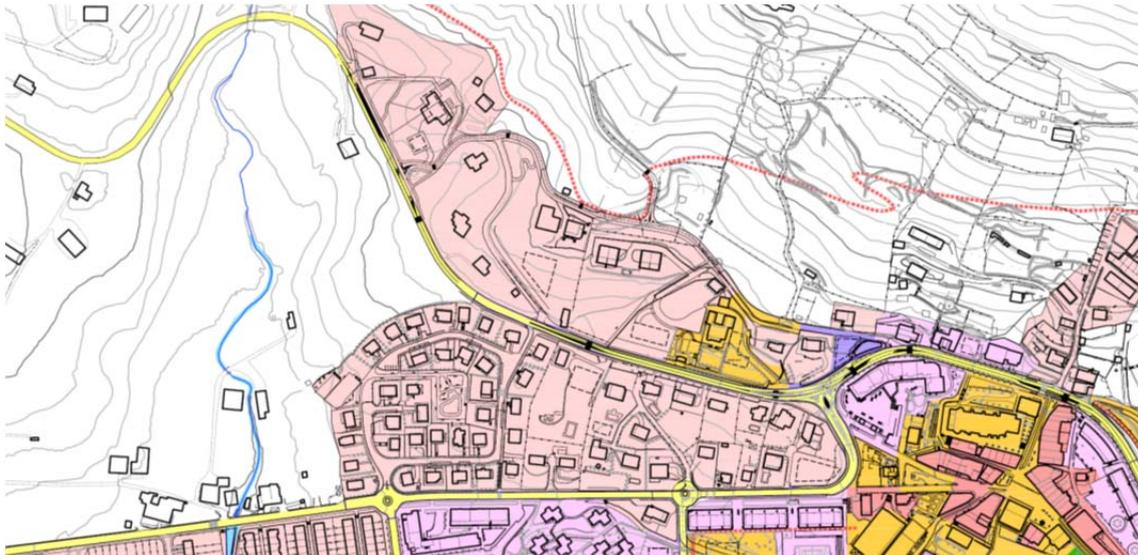
EXTRACTO DEL **PLANO E-2.2** DEL PGOU (CONDICIONANTES SUPERPUESTOS): EL ÁMBITO NO APARECE AFECTADO POR CONDICIONANTES SUPERPUESTOS ESPECÍFICOS: QUEDA FUERA DE LAS ZONAS DE ALTA INESTABILIDAD DE LAS LADERAS Y DE ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES; TAMPOCO GRAVITAN EN EL ÁMBITO SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS, NI ELEMENTOS DE ALTO VALOR NATURALÍSTICO Y PAISAJÍSTICO. RESPECTO A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, SE ENCUENTRA ENTRE LAS LINEAS +155 Y +160 DE LA SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA (MUY POR ENCIMA DE LAS RASANTES ACTUALES DEL TERRENO). AL EXTERIOR DEL ÁMBITO, POR NORTE Y OESTE, SE TRAMAN "PAISAJES DE CAMPIÑA"



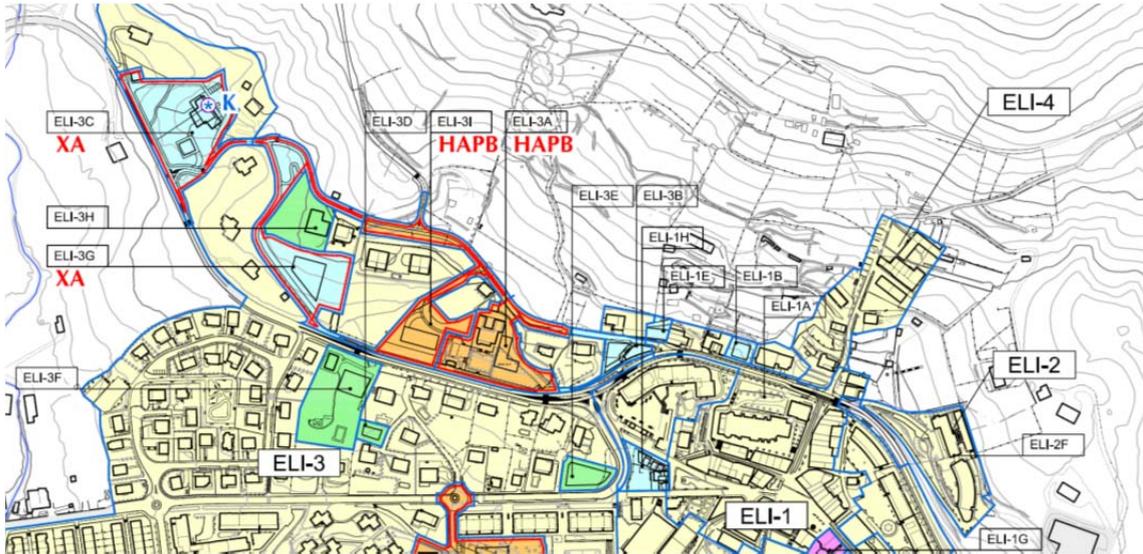
EXTRACTO DEL **PLANO E.3** DEL PGOU (RED BÁSICA DE COMUNICACIONES): EN EL ENTORNO DEL PLAN ESPECIAL DESTACA COMO "RED COMARCAL (RED VERDE) LA CARRETERA GI-2134) QUE ES CONTIGUA AL LÍMITE SUR DEL ÁMBITO. ASÍMISMO, MUY AL NORTE DEL ÁMBITO (Y POR LO TANTO EXTERIOR AL MISMO) SE SEÑALA UN TRAZADO QUE CORESPONDE A LA CATEGORÍA DE "OTROS ITINERARIOS PEATONALES Y BIDEGORRI". NO INCIDEN OTROS ELEMENTOS DE LAS REDES FORALES DE CARRETERAS, NI DE LA RED FERROVIARIA, NI DE LA RESERVA PARA EL T.A.V., NI DE LA RED PEATONAL Y DE BICICLETAS. EN EL PLANO SE DIBUJA LA CONEXIÓN ENTRE ANTUXUSENE BIDEA Y URKABE BIDEA



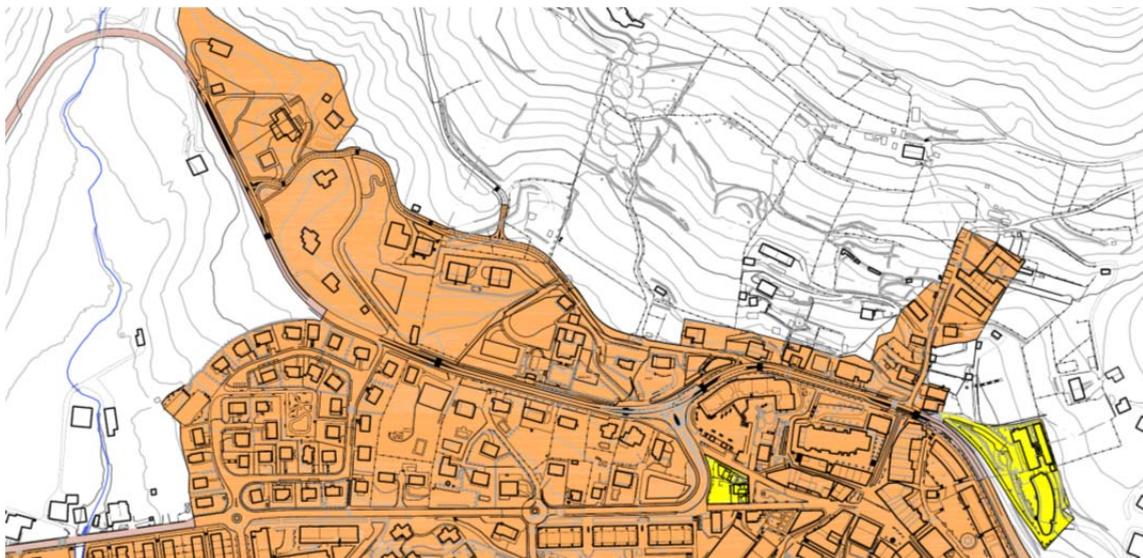
EXTRACTO DEL **PLANO E.4** DEL PGOU (CLASIFICACION DEL SUELO Y ÁMBITOS DE ORDENACION URBANÍSTICA): EL ÁMBITO DE ESTE PLAN ESPECIAL (URKABE-BAITA) SE TRAMA EN EL COLOR AMARILLO CORRESPONDIENTE A "SUELO URBANO NO CONSOLIDADO". ESTÁ RODEADO POR SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS (TRAMA DE COLOR OCRE), SALVO POR EL NORTE, DONDE ENTRA EN CONTACTO CON EL SUELO NO URBANIZABLE (SIN TRAMA)



EXTRACTO DEL **PLANO E.5** DEL PGOU (CALIFICACION GLOBAL): LA SUB-ÁREA ELI-3A (URKABE-BAITA EKIPAMENDUA) SE TRAMA DE COLOR NARANJA CORRESPONDIENTE A "ÁREAS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL", EN TANTO QUE LA SUB-ÁREA ELI-3I (URKABE-BAITA BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK) SE TRAMA EN COLOR MORADO, CORRESPONDIENTE A "SUBZONA RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO". LA CARRETERA GI-2134 (EXTERIOR AL ÁMBITO), SE TRAMA EN COLOR AMARILLO CORRESPONDIENTE A LA "RED BÁSICA DE CARRETERAS".



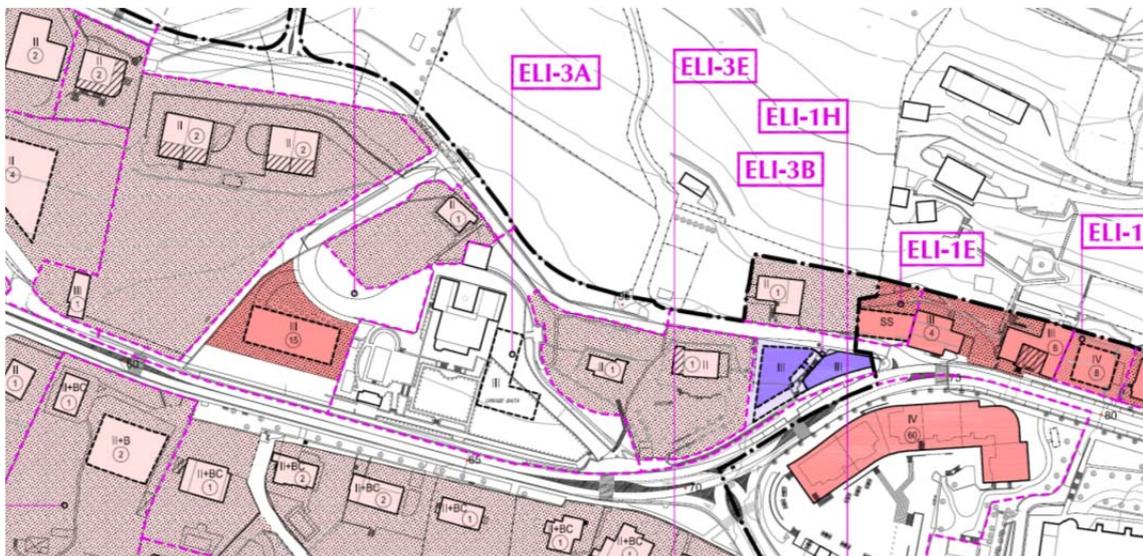
EXTRACTO DEL **PLANO E.6** DEL PGOU (REGÍMENES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE): LAS DOS SUB-ÁREAS QUE SE INTEGRAN EN EL ÁMBITO DE ESTE PLAN ESPECIAL (ELI-3A Y ELI-3I) SE TRAMAN EN EL COLOR NARANJA CORRESPONDIENTE A "ACTUACIÓN INTEGRADA". SE ROTULA LA EXPRESION HAPB (PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA) JUNTO AL ROTULO DE CADA UNA DE LAS SUBÁREAS. LAS PARCELAS COLINDANTES ASOCIADAS A LAS CASAS LAUMENDI, URKABE-TXIKI Y LAS PAREADAS DE ANTUSENE BIDEA 1 Y 3, ASÍ COMO LA CARRETERA GI-2134 (QUE SON EXTERIORES AL ÁMBITO) CARECEN DE TRAMA COMO CORRESPONDE AL "RESTO DE ÁMBITOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO". DENTRO DE LAS DOS SUB-ÁREAS OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL, NO SE SEÑALAN "EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO"



EXTRACTO DEL **PLANO E-7** DEL PGOU DE OIARTZUN (ZONIFICACIÓN ACÚSTICA): INCLUYE EL ÁMBITO DE ESTE PLAN ESPECIAL (URKABE-BAITA), DENTRO DEL TIPO DE ÁREA ACÚSTICA "a" (TRAMA DE COLOR NARANJA): "ÁMBITOS / SECTORES DEL TERRITORIO CON PREDOMINIO DE SUELO DE USO RESIDENCIAL"

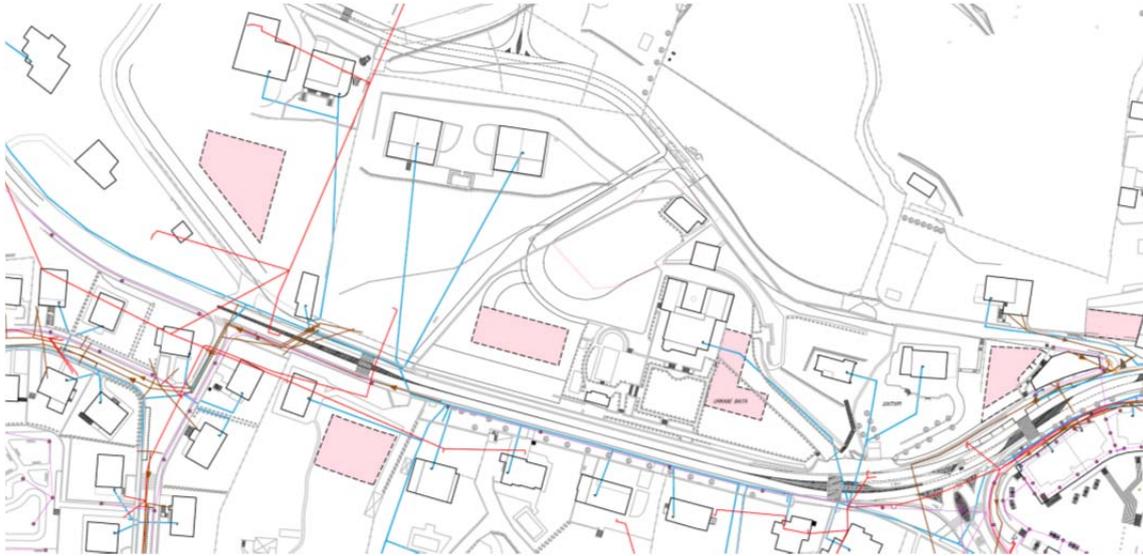


EXTRACTO DEL **PLANO X-1.1** (CALIFICACIÓN PORMENORIZADA-ESTRUCTURA URBANA): LAS ZONAS TRAMADAS EN COLOR VERDE SE CORRESPONDEN CON "PARQUES URBANOS Y ZONAS VERDES PÚBLICAS" (AL SUR DE LA CASA URKABE-BAITA Y DEL NUEVO EDIFICIO DE VIVIENDA PROTEGIDA, Y A LO LARGO DEL BORDE NORTE DE LA GI-2134, INCLUYENDO LA FRANJA ARBOLADA Y EL TALUD EXISTENTE ENTRE LA CARRETERA Y EL MURO DE CIERRE DE URKABE-BAITA); LAS ZONAS TRAMADAS EN COLOR AMARILLO SE CORRESPONDEN CON "PLAZAS, ACERAS Y ÁREAS PEATONALES PÚBLICAS" (NÓTESE QUE ANTUSENE BIDEA Y SU PROLONGACION HASTA LA CASA LAUMENDI TIENEN ESE CARÁCTER). LAS ZONAS TRAMADAS EN COLOR GRIS SE CORRESPONDEN CON LA "RED DE COMUNICACIÓN VIARIA Y APARCAMIENTO" (ASÍ LA PROLONGACIÓN DE URKABE BIDEA HASTA LA CASA LAUMENDI). EN COLOR NARANJA SE SEÑALA EL "EQUIPAMIENTO COLECTIVO", DISTINGUIENDO ENTRE NO EDIFICADO (CLARO) Y LO EDIFICADO (OSCURO) GRAFIÁNDOSE UN NUEVO EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO EXENTO EN FORMA DE "L". DENTRO DEL ÁMBITO NO SE SEÑALAN "ITINERARIOS PEATONALES Y BIDEGORRIS", NI "APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO", NI TAMPOCO "CAUCES FLUVIALES" O "MARCA DE INUNDACIÓN". COMO RASANTES DE REFERENCIA, SE SEÑALAN LA 60-65 A LO LARGO DEL TRAMO COLINDANTE DE LA GI-2134, Y LA 95 EN EL PUNTO DONDE ACTUALMENTE ACABA EL TRAMO PAVIMENTADO DE SANTSUSENE BIDEA.



EXTRACTO DEL **PLANO X-2.1** (CALIFICACIÓN PORMENORIZADA-ZONIFICACION, CONDICIONES DE EDIFICACION): LAS ZONAS TRAMADAS EN COLOR ROSA INTENSO SE CORRESPONDEN CON "PARCELA RESIDENCIAL INTENSIVA" (EN EL ÁMBITO, SE ADSCRIBE ESTA CATEGORÍA AL NUEVO EDIFICIO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, PARA EL QUE SE SEÑALA UN PERFIL DE 3 PLANTAS ALTAS Y 15 VIVIENDAS). LAS PARCELAS COLINDANTES DE LAUMENDI, URKABE-TXIKI Y Y LAS PAREADAS DE ANTUSENE BIDEA 1 Y 3, (EXTERIORES AL ÁMBITO), SE TRAMAN COMO "PARCELA RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO". NÓTESE QUE UNA PARTE DE LA PARCELA ASOCIADA A LAS CASAS Y LAS PAREADAS DE ANTUSENE BIDEA 1 Y 3, GRAVITA EN REALIDAD DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DE LA SUB-ÁREA ELI-3I.

SIERee57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200



EXTRACTO DEL **PLANO X-3.1** (INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES): EN EL ÁBITO DEL PLAN ESPECIAL INCIDE UNA LÍNEA DE COLOR AZUL QUE REPRESENTA EL RAMAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A LA CASA URKABE-BAITA. CONTRARIAMENTE, NO INCIDEN LINEAS DE COLOR ROJO (INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA), NI DE COLOR VERDE (INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONE), NI DE COLOR MARRÓN (INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO), NI DE COLOR NARANJA (RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS). SE SEÑALA EL ÁBITO COMO UNO DE LOS "NUEVOS ÁMBITOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO A DEFINIR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO" (POLÍGONOS CON TRAMA ROSA QUE REPRESENTAN LA EVENTUAL AMPLIACIÓN DE LA CASA URKABE-BAITA. PARA EQUIPAMIENTO, Y EL NUEVO EDIFICIO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL)

ANEJO III .. FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO URKABE-BAITA

SIERec57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

ANEJO III .. FOTOGRAFIAS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO URKABE-BAITA



SIERec57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200



SIERee57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200



SIERec57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200



SIERec57763b-fd5e-478e-ba44-b771ca350200

ANEJO IV COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El artículo 56.1.f de la Ley de Suelo y Urbanización 2/2006, establece la definición de los coeficientes de ponderación como una de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada **sin perjuicio de los coeficientes de ponderación que establezca como definitivos el proyecto de equidistribución** correspondiente que finalmente se apruebe y registre, y sin perjuicio también de los coeficientes de ponderación establecidos con carácter “abierto y flexible” en el PGOU ¹. En el caso del ámbito de este Plan Especial, la única edificabilidad urbanística que se ordena es la correspondiente a las viviendas de protección oficial previstas y sus anejos, por lo que no procede ponderar otros usos en relación a éste que constituye el característico y único del ámbito ².

¹ EL carácter “abierto y flexible” de los coeficientes de ponderación establecidos por el PGOU se explica en el apartado 5.3.2.7 de su Documento 5 "Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de la Actuación Urbanística" (página 19). En su punto 5.3.3.1 (página 21) establece los coeficientes correspondientes al barrio de Elizalde, asignado el valor 1 al coeficiente de ponderación del uso de vivienda de protección oficial de régimen general, y el valor de 0,5 al coeficiente de ponderación de los anejos de VPO

² El Estudio de Viabilidad del PGOU de Oiartzun adopta precisamente el uso correspondiente a la vivienda de protección oficial de régimen general como referencia para el cálculo de todos los coeficientes de ponderación (punto 5.3.2.5 del Estudio de Viabilidad del PGOU, página 17)

ANEJO V INFORME PARA LA EVALUACION PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y LA INCORPORACIÓN DE MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

El presente Anejo se redacta para atender las exigencias de la **Ley 4/2005**, de 18 de febrero, para la igualdad de Mujeres y Hombres, en el contexto de lo que determinan su **artículo 19** (“Evaluación previa del impacto en función del género”), en su punto 1 (“1. Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad”) y su **artículo 46** (“medio ambiente y vivienda”) en su punto 1 (“Los poderes públicos vascos arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, **urbanismo** y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas”).

Con el referido objetivo, y de acuerdo con lo previsto en la Resolución 40/2021 de “Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres”, el presente informe de impacto en función del género adopta la estructura señalada en el punto 4.1 de su “Directriz Primera”³ y se cumplimenta en los términos previstos en el Anexo I de la Resolución de referencia, teniendo en cuenta la naturaleza del plan especial y su capacidad para incidir en los aspectos contemplados en dichos términos.

Previamente al desarrollo de los términos del aludido Anexo, y en relación con la naturaleza y alcance del presente Plan Especial deben tenerse en cuenta dos aspectos básicos:

- 1º. Este Plan Especial desarrolla para su ámbito lo establecido por el PGOU de Oiartzun, sin contravenir ninguna de sus determinaciones que revisten rango de ordenación estructural y añadiendo ex-novo solo determinaciones que revisten rango de ordenación pormenorizada y, por lo tanto, plegándose a las políticas de igualdad implícitas en dicho Plan General que es de aprobación posterior a la Ley 4/2005 (PGOU-2015 2010) y contribuyendo a su efectiva implementación.
- 2º. Este Plan Especial establece para su ámbito una ordenación pormenorizada cuya materialización lo incorporará de forma efectiva a la ciudad urbanizada, haciendo todo él accesible al control público y eliminando los escenarios no seguros actualmente existentes.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO (1)

- 1.- **Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:** Plan Especial de Ordenación Urbana de Urkabe-Baita (sub-áreas ELI-3A y ELI.3B del PGOU de Oiartzun)
- 2.- **Departamento y la Dirección que lo promueve:** Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco
- 3.- **Normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:** Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun
- 4.- **Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:** Establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Oiartzun
- 5.- **Exponer los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:** Cumplimiento de cuanto concurre de lo establecido en la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de Mujeres y Hombres

3

- a) Descripción general del proyecto de norma o acto administrativo
- b) Evaluación previa en función del género
- c) Medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO (2)

6.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector? (2.a)

Tratándose de un plan urbanístico que se formula para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de un ámbito, cuyos aspectos básicos han sido previamente regulados por el Plan General de Oiartzun, y teniendo en cuenta que dicho Plan General es del año 2.015 y por lo tanto ha debido de cumplir con lo preceptuado en la Ley 4/2005 para la Igualdad de Mujeres y Hombres al haber merecido su aprobación, el cumplimiento por parte de este Plan Especial de los usos, las edificabilidades, los mecanismos de su integración en la estructura urbana municipal, las reservas para dotaciones, etc, regulados por aquel, suponen su contribución a la estrategia municipal de disminución de las desigualdades entre hombres y mujeres en la medida de su propia naturaleza y alcance. Además, la concreta ordenación pormenorizada que se establece permite la configuración de viviendas que reúnen todas las condiciones de habitabilidad necesarias, que están servidas por las dotaciones precisas, y en cuyo entorno se materializan las condiciones de seguridad que permiten su uso en condiciones de igualdad.

7.- ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos? (2.b)

Este Plan Especial persigue la puesta en uso de las viviendas protegidas y los equipamientos previstos por el PGOU de Oiartzun, atendiendo por lo tanto a las solicitudes de este tipo de usos detectadas por dicho PGOU en el término municipal: Ello significa que se mejorará el acceso a este tipo de recursos por parte de toda la población, incluida la que sufre desigualdades a este respecto. Las normativas sectoriales de acceso a las viviendas protegidas y a los alojamientos dotacionales o a otros tipos de equipamiento que vayan a implantarse en las parcelas dotacionales definidas, implementan las políticas públicas tendentes a la disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a este tipo de recursos. Por otro lado, el ámbito al que se refiere el Plan Especial es una zona actualmente no urbanizada en la que proliferan lugares de difícil acceso al control público y que, por lo tanto, potencialmente son escenarios de eventuales actos de desigualdad y de violencia de género; La materialización de la ordenación pormenorizada que establece el Plan Especial incorpora de forma efectiva todo su ámbito a la ciudad urbanizada, eliminando ese tipo de escenarios.

8.- ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito? (2.c)

El Plan Especial no incide en la regulación del equilibrio entre hombres y mujeres en su ámbito regulatorio; Sin embargo, la toma de decisiones respecto a su tramitación y aprobación, en la medida en que depende de administraciones públicas (singularmente del Gobierno Vasco que lo promueve y del Ayuntamiento de Oiartzun al que corresponderá en última instancia su aprobación) se producirá en un contexto en el que dicho equilibrio sí será tenido en cuenta.

9.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres? (2.d)

El Plan Especial no incide en la regulación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres, pero sí cumple con los criterios que conducen a la efectiva igualdad de unas y otros, lo que constituye la contribución preceptiva a tal fin.

10.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas? (2.e)

El Plan Especial no contiene determinación alguna contraria a las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad, ordenando un entorno urbano urbanizado en el que podrá desarrollarse la vida colectiva con arreglo a aquellas disposiciones.

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES (3)			
¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida ... (3.a)	Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción.		
... para promover la incorporación de la perspectiva de género?		Mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres	
		Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo	
		Haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje	
		Promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad	
		Incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión, valoración o ejecución) en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc.	
	SI	Otras, especificar	Se han incluido determinaciones en el artículo 17 de las NNUU de este Plan Especial tendentes a procurar las condiciones de seguridad necesarias en el entorno urbanizado y en las nuevas edificaciones
... para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres?		En tribunales de selección	
		En jurados de premios	
		En órganos consultivos	
		En órganos directivos	
		Otras, especificar	
... de acción positiva?		Para las mujeres	
		Para la implicación de los hombres a favor de la igualdad	
		Otras, especificar	
... aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo?		para víctimas de violencia	
		para familias monoparentales	
		Para quienes asumen el cuidado de personas dependientes	
	SI	Otras, especificar	Se han ordenado los itinerarios peatonales de forma que sirvan para unir ámbitos externos al propio del plan especial, creando tráficos de paso que contribuirán a la mayor seguridad del entorno urbano. Los equipamientos que con carácter de sistema general o de sistema local se ordenan en el ámbito tendrán ese mismo efecto .
... para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación?		Por edad	
		Por clase social	
		Por opción sexual	
		Por discapacidad	
		Por etnia y/o raza	
		Por origen nacional	
SI	Otras, especificar	En la medida en la que el Plan Especial transforma el entorno urbano y lo hace más seguro, se eliminan escenarios propicios para la comisión de potenciales actos delictivos y de violencia de género	

... prohibitiva o sancionadora?		Por incurrir en discriminación por razón de sexo	
		Por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes	
		Otras, especificar	
¿Se prevé más allá del contenido del proyecto de norma o acto administrativo la adopción de alguna medida...(3.b)			Descripción
... dirigida a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la igualdad?		Acciones de refuerzo a la difusión	
		Actuaciones de seguimiento y evaluación	
		Adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos	
		Acciones de información, sensibilización y formación	
		Adecuación o adopción de normas, planes o programas	
		Elaboración de planes para la igualdad	
		Creación de estructuras o servicios	
	SI	Otras, especificar	La creación de un nuevo entorno habitado (con sus nuevas viviendas y equipamientos) conllevará la extensión al mismo de la vigilancia pública y privada que ya se da en otros entornos urbanos. La puesta a disposición de nuevas viviendas protegidas y equipamientos públicos está destinada en parte a atender las necesidades de los colectivos afectados por la desigualdad.

Fecha del informe Junio 2022

Firma de la persona que ha realizado el informe Blas Urbizu Zabaleta

Firma del director o directora responsable del proyecto Blas Urbizu Zabaleta

**ANEJO VI CONVENIO DE COLABORACION
SUSCRITO EL 13 DE MAYO DE 2020 POR EL GOBIERNO VASCO Y EL AYUNTAMIENTO
DE OIARTZUN PARA LA PROMOCION DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES Y DE
VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL EN URKABE-BAITA (SUB-ÁREAS ELI-3A Y ELI 3-I)**



**LANKIDETZA HITZARMENA,
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO
ADMINISTRAZIO OROKORRA,
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA,
ETA
OIARTZUNGO UDALA**

**GAIA:
ZUZKIDURA BIZITOKIEN ETA
ALOKATZEKO BABES SOZIALEKO
ETXEBIZITZEN SUSTAPENA OIARTZUNGO
UDAL-MUGARTEAN.**

**CONVENIO DE COLABORACION
ENTRE LA ADMINISTRACION GENERAL
DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL
PAIS VASCO- DEPARTAMENTO DE
MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL Y VIVIENDA-
Y
EL AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN**

**ASUNTO
PROMOCION DE ALOJAMIENTOS
DOTACIONALES Y DE VIVIENDAS DE
PROTECCION SOCIAL EN REGIMEN DE
ALQUILER EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
DE OIARTZUN.**



Vitoria-Gasteiz, 2020ko maiatzaren 13an,

En Vitoria-Gasteiz, a 13 de mayo de 2020,

BILDU DIRA

ALDE BATETIK, Ignacio Maria ARRIOLA LÓPEZ jauna, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailburua.

ETA BESTETIK, Jexux LEONET ELIZEGI jauna, Oiartzungo Alkate-udalburua,

BERTARATU DIRA

Lehena, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailburu gisa eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren ordezkari-lanetan, Jaurlaritzaren Kontseiluak 2020ko apirilaren 14an egindako bilkuran hartutako erabakiaren bidez egintza honetarako baimendua.

Eta bigarrena, Oiartzungo alkate-udalburu gisa, Udalaren ordezkari-lanetan, Udalbatzak 2019ko uztailaren 30ean izandako bilkuran hartutako erabakiaren indarrez egintza honetarako baimendua.

Agertutako bi alderdiek elkarri aitortu diote Lankidetzaren Hitzarmen hau izenpetzeko beharrezkoa den legezko gaitasun nahikoa eta, horretarako, honako hau:

REUNIDOS

DE UNA PARTE, el Sr. D. Ignacio Maria ARRIOLA LÓPEZ, Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco,

Y DE LA OTRA, el Sr. Jexux LEONET ELIZEGI, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Oiartzun.

COMPARECEN

El primero, en calidad de Consejero del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y en representación de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, autorizado para este acto en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 14 de abril de 2020.

Y el segundo, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Oiartzun, en representación del mismo, autorizado para este acto por el acuerdo del pleno de dicha corporación local reunido con fecha 30 de julio de 2019.

Ambos comparecientes se reconocen capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio de Colaboración, y a tal efecto



AZALDU DUTE

EXPONEN

LEHENA.- Euskadiren Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua honako hau zehazten du: Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa du lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan.

PRIMERO.- El Estatuto de Autonomía del País Vasco determina en su artículo 10.31 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

BIGARRENA.- Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 2. artikuluan adierazten dira Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak, besteak beste, honako hauek:

SEGUNDO.- La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, señala en su artículo 2 los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi, entre otros, los siguientes:

1.- Etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea bermatzeko, lankidetzan eta koordinatuta aritzea botere publiko guztiak, Estatuko Administrazio orokorraren mendeko organoak eta EAeko sektore publikoa barne, zeina osatzen baitute Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrak, foru-aldundiek, toki-erakundeek eta haien mendeko titulartasun publikoko erakunde guztiek.

1.- Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes de la Administración General del Estado y el sector público vasco, compuesto por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las diputaciones forales, las entidades locales y todos los entes de titularidad pública dependientes de ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

2.- Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidearen eraginkortasunaren inguruko ekimenetan jarduketa publikoak eta pribatuak koherenteak izatea.

2.- Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

3.- Etxebizitzei eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatu eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza dela Konstituzioan ezarritako etxebizitza-eskubideari erantzuteko funtsezko tresna.

3.- Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar



respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda.

4.- Etxebizitza edo bizitoki babestu bat izateko eskubidea erabiltzerakoan edozein diskriminazio desagerraraztea, kolektibo ahulen aldeko ekintza positiboko neurriak ezarrita eta jokabide diskriminatzaileak zigortuta.

4.- Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.

5.- Lurralde-kohesioa egotea sustapen- eta birgaikuntza-neurrien aurreikuspen eta aplikazioaren banaketa orekatuan, eta, aldi berean, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren eskaintza zabal eta behar bestekoa lortzea.

5.- Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.

6.- Herritarrek etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiari buruzko politika publikoak formulatzeko prozesuan benetan parte hartzea eta lankidetzan jardutea, baita bizitegiak sustatu, eraiki, kontserbatu, birgaitu, berroneratu eta berritzen edo horien administrazio edo kudeaketako zereginetan aritzen diren izaera sozialeko eta irabazi-asmorik gabeko entitateek ere.

6.- Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.

7.- Etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki berrien eraikuntzako esku-hartze guztiak nahiz etxebizitza horien birgaitze- edo eraberritze-jarduketak bizigarritasun-, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarrita irisgarritasunean, baliabide naturalen erabilera eraginkorrean eta gizarte-, finantza- eta ingurumen-jasangarritasunean, diseinu unibertsalaren printzipioei jarraikiz.

7.- Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.





8.- Jarduera produktiboak eta pertsonen bizitza indibiduala eta familiakoa erantzunkidetasunez bateratzen lagunduko duen hiri-planifikazio bat bultzatzea, erantzunkidetasunezko gizarte-antolaketa bat erraztuz.

8.- Promoción de una planificación urbana que favorezca la conciliación corresponsable de las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.

9.- Eraikinak, etxebizitzak eta haien ingurune urbanizatua gizarte-erantzukizunez erabil daitezen bultzatzea, duten funtzio soziala errespetatu eta betetzeko.

9.- Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.

10.- Etxebizitzaren arloan planifikazio bat ezarri, garatu eta exekutatzeko herritarren premia errealean eta haien egoera pertsonal, sozial, ekonomiko eta laboralen arabera.

10.- El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Hori bermatu ahal izateko, lurzorua kontrol publiko arduratsu eta eraginkorra lortu behar da, eta kontrol hori lurzoru publikoa eskuratu eta kudeatzeko ekintza irmoarekin osatu behar da. Horregatik, botere publikoek —kasu honetan, Eusko Jaurjaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako Sailak eta Oiartzungo Udalak— elkarrekin esku hartu behar dute —are gehiago, horretara behartuta daude—, babes publikoko beharrezko etxebizitzak egitea ahalbidetzen duten baldintzak sortzearen eta beharrezkoa den lurzorua publiko osatzearen, betiere espekulazioa eragozteari begira.

Esto sólo puede garantizarse mediante un responsable y eficaz control público del suelo, que se debe complementar con una acción decidida de adquisición y gestión de suelo público. Es por ello por lo que los poderes públicos, en este caso el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Oiartzun deben, y están incluso, obligados a intervenir conjuntamente, para crear las condiciones que permitan llevar a cabo la realización de las necesarias viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales con objeto de constituir el patrimonio público de suelo residencial preciso que impida la especulación.



Era berean, bi erakunde publiko horiek aurreko idatz-zatian adierazitako alderdietan batera eta koordinatuta egin beharreko jarduna baieztatzeko eta berresteko, Autonomia Erkidegoak alde batetik, eta Toki Erakundeek bestetik, elkarren arteko harremanetan beren zereginak eraginkortasunez betetzeko behar duten lankidetzeta eta laguntza aktiboa eskaini beharko diote elkarri, nork bere esparruan.

Asimismo, para confirmar y ratificar la actuación conjunta y coordinada que corresponde a ambos entes públicos, en los aspectos referidos en el apartado anterior, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de un lado, y las Entidades Locales, de otro, deben en sus relaciones recíprocas prestarse, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activa que pudieran precisar para el eficaz cumplimiento de sus tareas.

HIRUGARRENA.- Udal Osoko Bilkurak 2015eko martxoaren 25ean egindako batzarraldian ondorengo erabakia hartu zuen: Oiartzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorren eta Ingurumenaren Ebaluazio Estrategikoaren Behin Betiko onarpena. 2015eko maiatzaren 12ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen aipatutako Plan Orokorren testu arauemailea.

TERCERO.- El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun y de la evaluación ambiental estratégica. El 12 de mayo de 2015 se publica en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el texto normativo del citado Plan General.

Oiartzungo Plan Orokorrean, udalerrriaren lurralde osoa sailkatzen da, Legeak ezarritako hiru lurzoru-mota hauen arabera: Hiri-lurzorua, Lurzoru Urbanizagarria eta Lurzoru Ez Urbanizagarria.

En el Plan General de Oiartzun se clasifica la totalidad del territorio del término municipal según las tres clases de suelo establecidos por la Ley: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, y Suelo No Urbanizable.

Hiri-lurzoru barruan honako kategoriak bereizten dira: Hiri-lurzoru finkatua eta Hiri-lurzoru finkatu gabea.

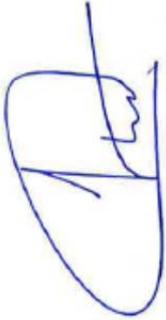
Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías: Suelo Urbano consolidado y Suelo Urbano no consolidado.

Zona guztien artean hirigintzaren aldetik dagoeneko finkatutzat hartzen diren finkatutako hiri-lursailetan lursailka zuzenean jardungo da, eraikuntza hobetu, mantendu edo ordezkatzeko; eta egun hirigintza-garapeneko fasean dauden

En el conjunto de las zonas que se consideran como ya urbanísticamente consolidadas se actuará de forma directa por parcelas, para la mejora, el mantenimiento o la sustitución de la edificación, en las parcelas urbanas



zonetan, eraikuntza eta urbanizazio berriko prozesuekin jarraituko da, indarrean edo bideratzeko azterketa aurreratuan dagoen garapen-planeamenduan ezarritakoaren arabera



Finkatu gabeko hiri-lurzoru zonetan, dokumentu honen bidez hirigintzako hazkunde- edo eraldatze-interbentzioak planteatzen direneko zonetan, hirigintza-jarduneko prozesuak berariazko araudi banakatuaren bidez arautuko dira. Araudi hori bakoitzari dagokion hirigintzako araudi partikularrean dago jasota.

consolidadas, y se procederá de acuerdo con lo establecido en el planeamiento de desarrollo vigente, o en avanzado estudio de tramitación, a la prosecución de los procesos de nueva edificación y urbanización en las zonas que se encuentran en la actualidad en fase de desarrollo urbanístico.

En las zonas de suelo urbano no consolidado, en las que se plantean por este documento intervenciones de crecimiento o transformación urbanística sustentadas en una nueva ordenación, los procesos de actuación urbanística se regularán mediante la normativa específica particularizada contenida en su correspondiente normativa urbanística particular.

Ondorioz, HIA batzuen barruan, antolamendu zehatuagoko azpiarea edo eremu jakin batzuk zehazten dira.



ELI-3 HIA Elizaldeko hirigunearen mendebaldean kokatutako dentsitate txiki eta ertaineko bizitoki-areei atxikita dago. Area horiek GI-2134 errepidearen eta Elizaldetik Astigarragarantz irteteko gaur egun Rafael Pikabea hiribidea den errepide orokorraren ondoan daude.

Se definen al efecto dentro de algunas A.I.U. unas subáreas o ámbitos de ordenación específica más detallada.

El A.I.U. ELI-3 se asigna al conjunto de las áreas residenciales de baja y media intensidad que se localizan al Oeste del núcleo de Elizalde, apoyadas sobre la carretera GI-2134 y sobre la Avenida de Rafael Pikabea.

la guztiz finkatutako hiri egitura da honako azpiareak izan ezik: ELI-3A Urkabe Baita, ELI-3B Posta, ELI-3C Muebles Mosa, ELI-3G eta ELI-3I Urkabe Baitatik banandua.

Se trata de un tejido urbano prácticamente consolidado a excepción de las subáreas ELI-3A Urkabe Baita, ELI-3B Posta, ELI-3C Muebles Mosa, ELI-3G y ELI-3I segregada de Urkabe Baita.



ELI-3A AZPIAREA. URKABE BAITA. EKIPAMENDUA izeneko azpiareako (6.158 m²) berariazko araudian hurrengoa jasotzen da: Urkabe Baitan dagoen eraikinaren birgaitze osoa eta zabalpena ekipamenduetarako orokorrean, proposatzen da, modu orientagarrian 20 eta 25 arteko bizitoki eraikitzea, haien garaje eta instalazio osagarriekin batera.

En la normativa específica para la subárea ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA (6.158 m²) se contempla la rehabilitación integral y ampliación del edificio que existe en la finca de Urkabe Baita como equipamiento en general, proponiéndose de manera orientativa destinarlo a la construcción de entre 20 y 25 alojamientos dotacionales, garajes y sus instalaciones complementarias.

Bestalde, ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK (B.E.) (6.025 m²) azpiareako berariazko araudian hurrengoa jasotzen da: lursail honetan 15 etxe bizitzako bizitegi-eraikin baten eraikuntza onartzen da, garaje eta eranskinekin babes ofizialeko edo tasatuen erregimenean.

Por su parte, en la normativa específica para la subárea ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK (B.E.) (6.025 m²) se señala que en esta parcela se admite la construcción de un nuevo edificio residencial con 15 viviendas, garajes y anejos en régimen de protección oficial o tasadas.

Bi azpiarea hauetan garatuko den jarduketa sistemari buruz agiriak hurrengoa jasotzen du: Jarduketa integratua plan berezi baten, hirigintza jarduketa programa baten eta urbanizazio proiektu baten biderapen eta onarpenaren bidez, ELI-3A eta ELI-3I eremuak hartzen dituena.

En relación con el sistema de actuación en ambas subáreas, el documento contempla que se trata de una actuación integrada mediante la tramitación y aprobación de un plan especial de ordenación urbana, de un programa de actuación urbanizadora y de un proyecto de urbanización que comprenda los ámbitos de ELI-3A y ELI-3I.

Oiartzungo Udala da bi azpieremuetako lurzoruaen titular nagusia, bi eremuetan %50 gainditzen duten lursailen jabea delako. Lurzatieta berriki egindako neurketa baten arabera, ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA eremuaren azalera 6.059 m² -koa da, eta 6.124 m-koa ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK eremuarena.

El Ayuntamiento de Oiartzun es el titular mayoritario del suelo de las dos subáreas, por ser propietario de parcelas que en ambos ámbitos superan el 50 %. Conforme a una reciente medición realizada en las parcelas la superficie del ámbito ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA es de 6.059 m² y de 6.124 m en el ámbito ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK.



LAUGARRENA.- Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 16. artikulua adierazten duenez, Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeko kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru-kalifikazioa egin beharko da gutxienez.



Halaber, arauak bere 17. eta 81. artikuluetan adierazten du plangintzaren bidez ekipamendu komunitario modura ere kalifikatu ahal izango direla berariaz lursail batzuk erabilera nagusia bizitegiarako duten guneetan zuzkidura bizitokiak egiteko, bai aldi baterako bizitoki izan daitezen bai premia berezia duten kolektiboentzako bizitoki sozial bihur daitezen.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 19. artikulua adierazten duenez, Administrazio publikoek, bakoitzak bere eskumen-esparruan, sustatu egingo dituzte babes publikoko etxebizitzak, halako jarduketak bultzatzeko neurri ekonomiko, fiskal, hirigintzako eta bestelakoen bidez.



Azken arau horrek bere 24.1 artikuluan xedatzen du udal plangintzan zuzkidura bizitokietarako hornidura publiko modura kalifikaturik dauden lursailak bi eratara lor daitezkeela halakoak ezartzeko ardura duen administrazioaren alde: jarduera integratuetan sartuta edo haiei atxikita

CUARTO.- La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, establece en su artículo 16 que el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas previstas en su artículo 80.

Asimismo, la citada norma establece en sus artículos 17 y 81 que el planeamiento podrá calificar específicamente terrenos como equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, establece en su artículo 19 que las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.

El artículo 24.1 de la norma señala que los terrenos calificados por el planeamiento municipal como dotación pública con destino a alojamientos dotacionales serán obtenidos, a favor de la administración responsable de su implantación, bien por cesión obligatoria y gratuita en el supuesto



baldin badaude, derrigor eta doan lagata; edo, jarduera integratuetan sartu gabe eta haiei atxiki gabe badaude, nahitaez desjabetuta.

de incluirse o adscribirse a actuaciones integradas, o bien por expropiación forzosa en el supuesto de no figurar incluidos ni adscritos a estas.

BOSGARRENA.-Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak lurzoru-ondare publikoa arautzen du, eta etxebizitzagaian eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak kudeatuko du, helburu hauek betetzearren, besteak beste:

QUINTO.- La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda regula el Patrimonio Público de Suelo, y determina que el mismo será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

a) Lurzorua edo bizitegitarako hirigintza-erakigarritasuna eskuratzea, etxebizitzak, bizitokiak, lokalak eta eranskinak sustatzeko edo eraikitzeko.

a) La adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas, alojamientos, locales y anejos.

b) Eraikin babestu horiek eta jarduketari berari lotutako ekipamendu publikoak sustatzea edo eraikitzea.

b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.

Helburu horiek lortzeko, aurreikusten da Oartzungo Udalak doan lagako diola Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari Oartzungo ELI-3A azpiarea URKABE BAITA.EKIPAMENDUA (6.059 m²) birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko lurzatiaren eta egun dagoen eraikinaren lurzoria. Baita ELI-3I URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK(B.E.) (6.124 m²) azpiarea birpartzelatzeko proiektuaren ondoriozko lurzatiaren lurzoria.

En orden a alcanzar dichos fines, se prevé la cesión gratuita a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco por parte del Ayuntamiento de Oñati del suelo de la parcela resultante del proyecto de reparcelación y del edificio actualmente existente en la subárea ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA (6.059 m²) y el suelo de la parcela resultante del proyecto de reparcelación del subarea ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK (B.E.) (6.124 m²) de Oñati.



Etxebizitzen gaineko indarreko araudiak ez duenez aurreikusten aipatu Lurzoru Ondare Publikoa osatzen duten ondasunak doan eskuratzeko kasu edo prozedurarik, Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginak (azaroaren 6ko 2/2007 Legegintza Dekretuak onartutakoa) horretarako xedatutakoa beteko da.

Considerando que la normativa vigente en materia de vivienda no prevé supuestos o procedimientos de adquisición gratuita de bienes que integren el citado Patrimonio Público del Suelo, se dará cumplimiento a lo dispuesto a tal efecto en el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi aprobado por Decreto Legislativo 2/2007 de 6 de noviembre.

Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginaren 38. artikulua araberaren arabera, doan lagatutako ondasunak eskuratzen direnean, onarpena haien titulartasuna izango duen sailak erabaki beharko du, Gobernu Kontseiluak baimena eman ondoren, baldin eta, besteak beste, eskuratzeko baldintza edo erabilera-konpromiso bereziren bat badakar berekin eta baldintza edo erabilera horrek gasturen bat badakar, eta organo eskudunak, kasu honetan bezala, doako lagapena onartzeko interes publikoko arrazoiak ikusi baditu.

En el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi se determina que la aceptación para la adquisición de bienes a título gratuito se acordará por el departamento al que ha de corresponder su titularidad, previa autorización del Consejo de Gobierno, cuando, entre otros extremos, la adquisición conlleve consigo alguna condición o compromiso de uso específico que genere gasto y siempre que concurren, como en el presente caso, razones de interés público apreciadas por el órgano competente para aceptar la disposición gratuita.

Bien interesak, konpromisoak eta ekarpenak egoki bideratzeko, bi alderdiek Lankidetzaren Hitzarmen hau izenpetu dute honako klausula hauen arabera:

Para la adecuada instrumentación de los respectivos intereses, compromisos y aportaciones, ambas partes proceden a formalizar el presente Convenio de Colaboración, de acuerdo con las siguientes

KLAUSULAK

LEHENA: Lankidetzaren Hitzarmen honen helburua da OIartzungo udal-mugarrean zuzkidura bizitokien sustapen bat eta alokatzeko babes sozialeko etxebizitzaren sustapen bat ahalbidetzea.

CLAUSULAS

PRIMERA: El objeto del presente Convenio de Colaboración es posibilitar una promoción de alojamientos dotacionales y una promoción de vivienda de protección



social en régimen de alquiler en el término municipal de Oiartzun.

BIGARRENA: Oiartzungo Udalak eta Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak adostu dute Oiartzungo AIU ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA azpiarea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak zuzkidura bitzikien sustapenerako erabiltzea. Berriz, AIU ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK azpiarean alokatzeko babes publikoko etxebizitzan sustapen bat burutuko da.

SEGUNDA: El Ayuntamiento de Oiartzun y el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda convienen en destinar la subárea AIU ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA a la promoción de alojamientos dotacionales y la subárea AIU ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK a la promoción de vivienda de protección social en régimen de alquiler por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Oiartzungo Udalak Oiartzungo ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA eta ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK azpieren lurzoruak birpartzelatze prozesura aportatzearen truke lortuko dituen emaitzako lursailak doan eta kargarik gabeko lagapena egiteko hitza ematen du. Horretaz gain, ELI-3A.URKABE BAITA.EKIPAMENDUA azpiarean dagoen eraikina ere doan eta kargarik gabe lagako da.

El Ayuntamiento de Oiartzun se compromete a ceder, de forma gratuita y libre de cargas, las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación que se le adjudiquen en correlación a las parcelas que aportará y que son el suelo y el edificio actualmente existente en la subarea ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA y el suelo de la subarea ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK de Oiartzun.

Hitzarmen honetan zehaztutako ondare-eragiketa burutzeko dagokion baimena lortzea izango da baldintza, hala ezartzen baitu azaroaren 6ko 2/2007ko Legegintza Dekretu bidez onetsitako Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginak.

La operación patrimonial estipulada en el presente Convenio se debe entender condicionada a la obtención de la correspondiente autorización del Consejo de Gobierno de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi aprobado por el Decreto Legislativo 2/2007 de 6 de noviembre.



Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak, bere aldetik, hitz ematen du lagapen hori Gobernu Kontseiluak onartzeko tramitazioa egingo duela.

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a tramitar la oportuna aceptación por el Consejo de Gobierno de dicha cesión.

Klausula honetan aurreikusitako ondare-eragiketa eskritura publikoan formalizatuko da, adierazitako doako lagapena baimentzen duen Jaurlaritzaren Kontseiluaren erabakiaren egunetik zenbatzen hasi eta sei hilabeteko epearen barruan.

La operación patrimonial relativa a la cesión gratuita prevista en la presente cláusula se formalizará en escritura pública en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo del Consejo de Gobierno que autoriza la cesión gratuita.

HIRUGARRENA: Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak hurrengo konpromisoak hartu ditu:

TERCERA: El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

- Plan Orokorrean AIU ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA eta AIU ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK azpiareak garatzeko aurreikusten diren eta beharrezkoak diren agiri urbanistikoak idaztea (plan berezia, hirigintza jarduketa programa eta bi eremuak hatzen dituen urbanizatze jarduketa programa).

- Redactar los documentos urbanísticos necesarios para desarrollar las previsiones contempladas en el Plan General para la AIU ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA y la AIU ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK (Plan especial de ordenación urbana, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de urbanización conjunto).

- Zuzkidura bizitokien eraikina birgaitzeko eta alokatzeko babes publikoko etxebizitzaren burutzeko beharrezkoak diren agiri teknikoak idaztea.

- Redactar los documentos técnicos necesarios para la rehabilitación del edificio destinado a los alojamientos dotacionales y para la edificación de las viviendas de protección social en régimen de alquiler.



- Zuzkidura bizitokiaren eraikina birgaitzeko eta babes publikoko etxebizitzak egiteko obrak kontratatzea eta exekutatzea.

- Contratar y ejecutar las obras de rehabilitación del edificio destinado a los alojamientos dotacionales y las obras de edificación de las viviendas de protección social en régimen de alquiler.

- Lurzati bakoitzari lotutako urbanizazio-obrak kontratatzea eta gauzatzea, bai eta baterako proiektuan jasotzen den urbanizazio orokorra ere.

- Contratar y ejecutar las obras de urbanización vinculada de cada parcela, así como la urbanización general que se recoja en el proyecto conjunto.

- Eraikuntza eta urbanizazio obrak amaitu ondoren, Udalari lagako zaizkio Hitzarmen honetako gai diren lursail bakoitzean sorrarazten diren urbanizazio orokorrak.

- Ceder al Ayuntamiento, una vez culminadas las obras de edificación y de urbanización correspondiente, la urbanización general resultante en cada una de las parcelas objeto del presente Convenio.

- Hondakinak horien kudeaketa arautzen duten printzipioen arabera kudeatzea, hau da, horiek baloratzeari emango diola lehentasuna (ezabatzeari bainoago).

- Gestionar los residuos de conformidad con los principios que rigen la gestión de los mismos, priorizando su valorización respecto a su eliminación.

- Neurri egokiak hartuko dituela obraren ondorioz sor daitekeen eragina murrizteko, eta, edonola ere, obraren ondorioak jasan ditzaketen udal-titulartasuneko ondasunak beren hasierako egoeran utziko dituela bermatzeko.

- Adoptar todas las medidas oportunas para minimizar la afección que pueda resultar de la obra y garantizar, en todo caso, la restitución a su estado anterior de los bienes de titularidad municipal que pudieran resultar afectados por la misma.

Aipatutako jardueretatik ondorioztatzen diren gastuak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak ordainduko ditu.

Los gastos derivados de las citadas actuaciones se asumirán por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.



Halaber, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak ordaindu beharko ditu aipatutako lurzorua doan lagatzearen ziozko eskuraketari lotutako ondare-eragiketa Jabetza Erregistroan inskribatzearen eta eskriturak egitearen ondoriozko gastuak, hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga salbu.

Asimismo, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco asumirá, salvo el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, los gastos derivados de la escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad de la operación patrimonial consistente en la adquisición mediante cesión gratuita de los suelos de referencia.

Lankidetzan Hitzarmen honetan Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bere gain hartu dituen konpromiso guztiak alde aurretik bidezko aurrekontu-izendapenak egin izanaren eta egonkortasuna eta finantza-iraunkortasunari buruzko printzipioak betetzeko Euskal Autonomia Erkidegoak dituen erabilgarrien baldintzapean egongo dira.

La totalidad de los compromisos asumidos por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en el presente Convenio de Colaboración, estarán supeditados a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

LAUGARRENA: Oiartzungo Udalak hurrengo konpromisoak hartu ditu:

CUARTA: El Ayuntamiento de OIartzun se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

- ELI-3A. URKABE BAITA. EKIPAMENDUA eta ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK eremuetako Birpartzelatze-proiektuak idatzi, tramitatu, onartu eta Jabetza Erregistroan inskribatu, Urbanizatzeoko Jarduketa Programaren izapidetza eta onarpenarekin batera eta gehienez 3 hilabeteko epean bere onarpenetik.

- Redactar, aprobar e inscribir en el Registro de la Propiedad los Proyectos de Reparcelación de ambos ámbitos, ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA y ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXE BIZITZAK, de manera simultánea a la tramitación y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y como máximo en el plazo de 3 meses desde su aprobación.



- Jabe pribatuei ordaindu beharreko kopuruak ordaintzea, bai konpensazio bezala baita dagozkien kalteordainak.

- Abonar las cantidades económicas en concepto de compensaciones a los propietarios privados así como las indemnizaciones que procedan.

- Obrak exekutatzeke beharrezkoak diren hirigintza agiriak sei hilabeteko epearen barruan izapidetu eta onartzea, etxebizitzaren arloan eskumena duen organoak aurkeztu duenetik.

- Tramitar y aprobar los documentos urbanísticos necesarios para habilitar la ejecución de las obras en un plazo de seis meses contados a partir de la solicitud de las mismas por parte del órgano competente en materia de vivienda.

- Obrak burutzeko beharrezkoak diren udal lizentziak lau hilabeteko epearen barruan izapidetzea, etxebizitza arloan eskumena duen organoak aurkeztu duenetik hasita.

- Tramitar y otorgar las licencias municipales necesarias para acometer la ejecución de las obras en un plazo de cuatro meses contados a partir de la solicitud de las mismas por parte del órgano competente en materia de vivienda.

- Lurzoruei dagozkien segurtasun eta mantentze neurriak hartzea, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidurazko bizitokiak eraikitzeke lanei hasiera ematen zaien bitartean. Hartara, AIU ELI-3A lursailaren lagapena onartu aurretik dagoen eraikinen dauden pertsonak aterarazi beharko ditu, eraikin hori birgaitu egin behar baita agiri honetan adierazitakoaren arabera zuzkidura bizitokiak egiteko.

- Adoptar las medidas necesarias de seguridad y mantenimiento de los suelos hasta que se inicien las labores de construcción de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales. A tal fin, deberá, con carácter previo a acordar la cesión de la AIU ELI-3A, proceder al desalojo de las personas que actualmente ocupan el inmueble existente en la misma y que se prevé rehabilitar para destinarlo a alojamientos dotacionales en virtud de lo dispuesto en el presente documento.

- ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA LANEN GAINEKO ZERGA ARAUTZEKO DEN UDAL ORDENANTZAn aurrekusten den %95ko hobaria aplikatzeko, dokumentu honetan agertzen diren zuzkidura

- Declarar, a efectos de aplicar la bonificación del 95% contemplada en el Anexo de la ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y



bizitoki, alokairuko babes sozial eta urbanizazio lanak interes berezikotzat edo udalerrien onurakotzat hartuko direla aldarrikatzea, eta ondorioz lan horiei dagozkien karga tasari dagokionez %95ko hobaria aplikatzea ebaztea.



- Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra salbuetsi egingo du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 207. artikuluan araututa datozen hirigintza-lizentziengatik dagozkien tasak ordaindu beharretik (horien artean daude lokalak irekitzeagatik lizentzia, garajeak, erregaiak biltegitratzea, galdara-aretoak, informazioaren tratamendu eta komunikazio zerbitzuak eta abar), betiere Hitzarmen honen helburu diren babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura bizitokiak sustatzeko beharrezko direnak.



- Ez dio Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari, administrazio publikoa den aldetik, inolako finantza-bermerik jartzeko eskatuko, aplikatu beharreko araudian eska daitezkeen fidantza edo bermeak osatzeko, batez ere obrak egitean ukitu daitezkeen udal-agintaritzaren titulartasuneko ondasun

OBRAS, que las obras para la construcción de los alojamientos dotacionales, de las viviendas de protección social en régimen de alquiler y de urbanización contempladas en el presente documento son obras de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales y en consecuencia aplicar la citada bonificación del 95% a la cuota tributaria correspondiente a las mencionadas actuaciones.

- Eximir a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco del pago de todas las tasas correspondientes al conjunto de las licencias urbanísticas municipales reguladas en el artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (entre las que se encuentra la licencia de apertura de los locales, garajes, almacenamiento de combustibles, salas de caldera, servicios de tratamiento y comunicación de la información, etc.) que sean necesarias para la promoción de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales objeto del presente Convenio.

- No exigir al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, en su condición de Administración Pública, la prestación de ninguna garantía financiera como fianzas o avales que le pudieran resultar exigibles por la normativa de aplicación, especialmente en lo que se refiere a la gestión de los



higiezin edo higigarriak ordezkatzearekin edo hondakinak kudeatzearekin lotuta.

residuos o la restitución de los bienes muebles o inmuebles titularidad de la autoridad municipal que pueden verse afectados por la ejecución de las obras.

BOSGARRENA: Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak konpromisoa hartu du zuzkidura bizitokien sustapenean eta alokatzeko babes sozialeko etxebizitzaren sustapenean interesa duen udalerririk bakarra Oiartzun dela deklaratzeko. Udalerririk horretako herritarrak izango dira lehentasunezko hartzaileak.

QUINTA: El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a declarar único municipio interesado en la promoción de los alojamientos dotacionales y en la promoción de las viviendas de protección social en régimen de alquiler a Oiartzun, siendo las personas residentes de dicho municipio sus destinatarios preferentes.

Nolanahi ere, hitzarmen honen xede diren babes sozialeko etxebizitzak alokairu-erregimenean esleitzeko prozeduran, aplikatu beharreko araudian adierazitako etxebizitza-kupoen erreserbak errespetatu beharko dira.

En todo caso, en el procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección social en régimen de alquiler objeto del presente Convenio se deberá respetar las reservas de cupos de vivienda señaladas en la normativa de aplicación.

Hala ere, Oiartzungo Udalak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari proposatu ahal izango dio hitzarmen honetan jasotako sustapenetatik eratorritako etxebizitzak eta bizitokiak esleitzeko prozedurak hasteko aginduan aurreikus dezala zenbat etxebizitza eta bizitoki behar diren beste bizileku bat izateko eskubidea aitortzen dieten udal-hirigintzako jarduketan eraginpeko pertsonari erantzuteko, bai eta etxebizitza-premia espezifikoak asetzera bideratutakoak ere.

No obstante, el Ayuntamiento de Oiartzun podrá proponer al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco que contemple en la orden de inicio de los procedimientos de adjudicación de viviendas y alojamientos derivados de las promociones contempladas en este Convenio el número de viviendas y alojamientos que sean necesarias para atender a las personas afectadas por actuaciones urbanísticas municipales que reconozcan su derecho a realojo y aquellas destinadas a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.



SEIGARRENA: Bi Herri Administrazioek beharrezkotzat hartzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratzea. Batzorde hori erakunde bakoitzeko bi ordezkari osatuko dute, eta bere eginkizunak honako hauek izango dira: ezarritako aurreikuspenak eta konpromisoak gauzaraztea, horiek zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, zuzkidura-bizitoki hauen sustapena egitean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabehera guztiei erantzutea.

Aipatutako Jarraipen Batzorde hori lau kidez osatuko da. Alderdi bakoitzak bi proposatuko ditu.

Hitzarmen honetan aurreikusi ez bada, Jarraipen Batzordearen funtzionamendua Sektore Publikoko Araubide Juridikoari buruzko urriaren 1eko 40/2015 Legearen Atariko Tituluko II. Kapituluko 3. Sekzioan ezarritakoari jarraituko dio.

ZAZPIGARRENA: Hitzarmen honek izaera administratiboa dauka, eta, beraz, berau interpretatu, aplikatu eta betearaztearekin edo beronen ondorioekin lotuta sor daitezkeen alderdi guztiak ezagutzea administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio, aurreko klausulan aurreikusitako bidea amaitu denean.

SEXTA: Ambas Administraciones Públicas entienden necesaria la constitución de una Comisión de Seguimiento del Convenio cuyo cometido sea la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos estipulados, la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse en el curso de la realización de la promoción de las viviendas de protección social en alquiler de referencia, y en general, el atender todas aquellas cuestiones incidentales que puedan surgir en el futuro.

La citada Comisión de Seguimiento estará formada por cuatro vocales, dos personas propuestas por cada una de las partes.

En relación con las cuestiones no planteadas en el presente Convenio, la Comisión de Seguimiento se regirá en su funcionamiento por lo dispuesto en la sección 3.ª del Capítulo II, del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

SÉPTIMA: El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que el conocimiento de todas las cuestiones que puedan surgir en torno a su interpretación, aplicación, ejecución y efectos corresponderá a la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez que se haya agotado la vía prevista en la Cláusula anterior.



Hitzarmen hau kontratu publikoen indarrean dagoen legediaren aplikazio eremutik kanpo geratuko da, Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legearen (lege horren bidez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egin zen Espainiako ordenamendu juridikora) 6. artikuluan xedatutakoaren arabera. Hala ere, lege horren printzipioak aplikatu ahalko dira egon daitezkeen zalantzak edo atzeman daitezkeen hutsuneak ebazteko.

ZORTZIGARRENA: Lankidetzahitzarmen honen indarraldia lau urtekoa izango da, hura sinatzen denetik aurrera. Aurreko atalean aipatutako epea amaitu aurretiko edozein unetan, hitzarmenaren sinatzaileek espreski adostu ahalko dute hura luzatzea, beste lau urteko aldi baterako gehienez, edo hura azkentzea.

BEDERATZIGARRENA: Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi, eta badagokio aldatu, ahal izango da alderdietako batek hala eskatuta aldatu egingo da sinatzaileen aho batezko erabakiaren bidez, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuz.

HAMARGARRENA: Agiri honetan jasotako betebeharrak ez betetzea hitzarmena deuseztatzeko arrazoia izango da, eta aldeak lehengo egoera juridikora itzuliko dira. Era berean, bai beste aldeari bai uste oneko besteri eragin ahal izan zaizkien kalte eta galerak ordaindu beharko ditu aipatutako deuseztapena eragiten duenak.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, el presente Convenio no está sujeto a dicha Ley, sin perjuicio de la aplicación de los principios de la misma Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

OCTAVA: El plazo de vigencia del presente Convenio de Colaboración será de cuatro años a contar desde su firma. En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

NOVENA: Este convenio podrá revisarse, y en su caso modificarse, en cualquier momento a requerimiento de alguna de las partes por acuerdo unánime de los firmantes mediante la suscripción de la correspondiente adenda al convenio.

DECIMA: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, será causa de resolución del convenio, retornando las partes a su situación jurídica primitiva, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.



Kasu honetan, dagokion tramitazioa jarraitu eta gero, lagapen gai izan den lursaila Oiartzungo Udalari itzuliko zaio eta operazio honi dagozkion gastuak hitzarmena deuseztatzearen arduradunak ordainduko ditu (eskritura gastuak, erregistrokoak, e.a.)

En este supuesto se acordará, previa la correspondiente tramitación, la reversión del terreno cedido al Ayuntamiento de Oiartzun, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de abonar los costes asociados a esta operación (gastos de escrituras, registro, etc.).

Halaber, hitzarmen hau bertan behera uzteko arrazoiak izango dira bere izaeraren ondorioz indarrean dagoen legedian aurreikusten direnak.

Asimismo, son causas de resolución del presente convenio cualesquiera otras que, derivadas de su naturaleza, sean recogidas por la legislación vigente.

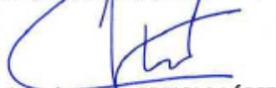
Hala eta guztiz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak hitzarmen honetan aurreikusitako sustapenean atzera egin ahalko du, atal honetan aurreikusitako kalte-ordaina ordaindu behar izanik gabe, baldin eta, sortzen diren arrazoen ondorioz (adibidez, hirugarren pertsonen eskuraketaren xede diren ondasunak okupatzearen ondorioz), hori gauzatzea bidera ezina bada.

No obstante, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco podrá desistir de las promociones contempladas en el presente Convenio, sin abonar la indemnización prevista en este apartado, en el supuesto de que por causas sobrevinidas como la ocupación por terceras personas de los bienes objeto de adquisición, hagan inviable la misma.

Eta adostasuna eta uste ona erakusteko, dokumentu hau izenpetu dute lau aletan, idazpuruan adierazitako lekuan eta egunean.

Y en prueba de conformidad y buena fe, firman el presente documento por cuatuplicado ejemplar, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA
ETXEBIZITZAKO SAILBURUA
EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA


Ignacio Maria ARRIOLA LÓPEZ

OIARTZUNGO ALKATE-UDALBURUA
EL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE
OIARTZUN


Jexux LEONET ELIZEGI

