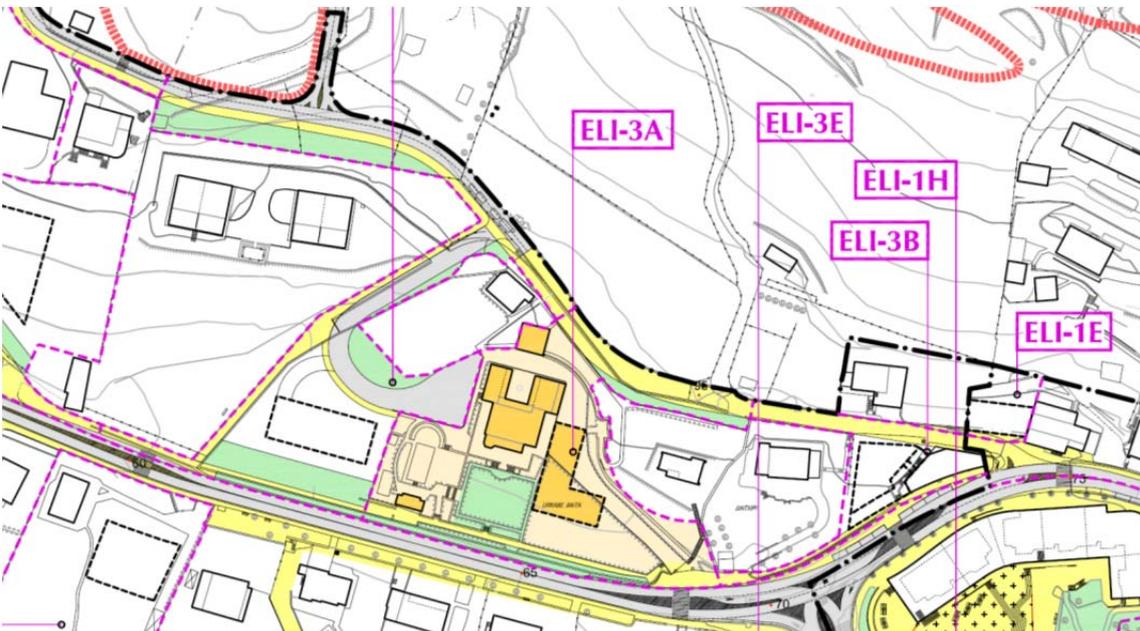


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URKABE-BAITA
SUB-ÁREAS “ELI-3A” Y “ELI-3I” DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA “ELI-3/
ELIZALDE MENDEBALDEA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN

TEXTO PARA APROBACION INICIAL JUNIO 2022 LIBRO III

LIBRO III DOCUMENTOS IV, V, VI Y VII (EDOGE-NNUU-EVEF-ISE)



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 III

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 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

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

SIERR1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

**DOCUMENTO IV ESTUDIO DE
LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**DOCUMENTO IV ESTUDIO
DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

El presente documento satisface la exigencia contenida en el artículo 68.d de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 (*“Documentación de los planes parciales”*) al que remite para los planes especiales el artículo 69.3 de la referida Ley (*“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”*). Asimismo, en cuanto a su contenido, este documento cumple lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento de 1978 ¹ (que es de aplicación subsidiaria al poder equipararse el “Plan de Etapas” con el “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”). Este Plan Especial adopta como guion del contenido de este estudio de directrices, de forma voluntaria, la relación de determinaciones que han de conformar el contenido jurídico-urbanístico de los programas de actuación urbanizadora (artículo 154 LSU 2/2006), y propone así, sin perjuicio de lo que establezca definitivamente al respecto el Programa de Actuación Urbanizadora que se apruebe, las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo urbanístico del ámbito de suelo urbano Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU). Además, se harán sendas referencias específicas a los coeficientes de ponderación de los usos ordenados, y a las cargas de urbanización que deben considerarse:

¹ El contenido del artículo 62 RP 1978, debiendo entenderse "Plan Especial" cuando se refiere a "Plan Parcial", es el siguiente:

- 1.- El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
- 2.- Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.
- 3.- En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
- 4.- El Plan de Etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

IV.1 RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El desarrollo urbanístico previsto por este Plan Especial en el ámbito Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU) constituye una **actuación integrada** de las definidas en el artículo 138.1 LSU 2/2006 ², que se gestionará en **régimen de ejecución pública** conforme posibilita el artículo 140.2 LSU 2/2006 ³, y por el **Sistema de Cooperación** como permite el artículo 159.2.a LSU 2/2006 ⁴ y se regula en el artículo 173 LSU 2/2006. Tal y como se establece en el punto 4 del referido artículo 173 LSU 2/2006, el Ayuntamiento podrá delegar la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en otra administración pública, de considerarlo oportuno.

IV.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

De acuerdo con la posibilidad de hacerlo que se establece en el artículo 145.1 LSU 2/2006, y sin perjuicio de lo que al respecto establezca definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que se formule, este Plan Especial delimita **una única unidad de ejecución** dentro del ámbito Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU), coincidente con su propia delimitación, sin perjuicio de las intervenciones perimetrales o externas que deban exceder tal delimitación para la correcta integración de la nueva urbanización con el entorno consolidado y con las redes de instalaciones preexistentes. Dicha unidad de ejecución permite cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, con los requisitos establecidos en el art. 144.1 LSU 2/2006 (ser susceptible de asumir las cesiones de suelo, hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, y tener la entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación). La referida Unidad de ejecución única, queda delimitada gráficamente en el Plano III.06.- Condiciones de Gestión del Plan Especial.

IV.3 ... PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Teniendo en cuenta que la determinación del sistema de actuación se establece "*en todo caso en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación*" (art. 159.4 LSU 2/2006), desde este Plan Especial se proponen los siguientes plazos:

- El Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de se deberá presentar ante el Ayuntamiento por parte de la Administración actuante en un plazo no superior a **seis meses** desde la publicación de la aprobación definitiva de este Plan Especial.
- La propuesta de equidistribución correspondiente al sistema de actuación que final y definitivamente determine el PAU, se deberá presentar ante el Ayuntamiento por en un plazo no superior a **doce meses** a partir de publicarse la aprobación definitiva del referido Programa de Actuación Urbanizadora.

² Lo que coincide con lo previsto de forma indicativa por el PGOU de Oiartzun Cuadro 8 del apartado II.19.6 de su Memoria, Punto 5.2.3 de su Estudio Económico y Financiero, etc.

³ **L.S.U. 2/2006 / Título V: Ejecución de la ordenación urbanística / Capítulo I: Disposiciones Generales / Sección cuarta: Esferas y tipos de actuación / Artículo 140. Esferas de actuación en la ejecución / 2.** Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública, son responsabilidad de las administraciones públicas según sus respectivas competencias, y pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.

⁴ **L.S.U. 2/2006 / Tit. V: Ejecución de la ordenación urbanística / Cap. II: Régimen de ejecución de programas de actuación para el desarrollo de actuaciones integradas/ Sección primera: Sistemas de actuación / Artículo 159. Sistemas de actuación / 2.** Los sistemas de actuación son los siguientes: a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y sistema de expropiación forzosa

IV.4 PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CON EXPRESIÓN DEL CALENDARIO DE LAS OBRAS DE DESARROLLO DE LAS FASES QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN, Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES, EN SU CASO

Teniendo en cuenta la ordenación pormenorizada definida por este PEOU, junto con la realidad del entorno consolidado, la titularidad del suelo y el sistema de actuación propuesto, no procede dividir en fases la ejecución de las obras de urbanización general de la unidad de ejecución propuesta, estableciéndose los siguientes plazos.

- El Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución se deberá presentar ante el Ayuntamiento en un plazo no superior a **doce meses** a partir de publicarse la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que se formule y que resolverá la necesaria disposición de suelo.
- Las obras de urbanización de todo el suelo destinado por el P.E.O.U. a uso y dominio público deberán iniciarse en un plazo no superior a **seis meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y deberán llevarse a cabo en el plazo de ejecución que se prevea en el proyecto que resulte aprobado.
- Conforme a lo establecido en el artículo 189.2 LSU 2/2006 ⁵, "*Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización*".

En orden a minimizar las molestias al vecindario del entorno que las obras pudieran ocasionar, así como a fin de disponer lo antes posible de los equipamientos (sistema general y sistema local) o de las viviendas de protección oficial ordenados, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de dichas parcelas edificables de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, siempre que considere que cuenta con las garantías necesarias para ello. En tal caso, la puesta en uso o primera utilización de los edificios construidos en cada una de las parcelas edificables ordenadas (de equipamiento y de viviendas protegidas), se condicionará a la efectiva terminación y puesta en uso de los suelos públicos colindantes a dichas parcelas, en la forma señalada en el plano III.06 de este Plan Especial.

IV-5 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBAN SER OBJETO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO, LIBRES DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y DE CUALQUIER OTRA CARGA, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ORDENACIÓN CONFORME A LA LEGALIDAD EN VIGOR

La cesión que en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación corresponda al Ayuntamiento de Oiartzun, conforme a lo regulado al respecto y sin perjuicio del sistema de actuación propuesto, se materializará, en su caso, en la parcela R-1 que es la que acoge las viviendas de protección oficial ordenadas por el P.E.O.U. y en la que se concentra toda la edificabilidad urbanística ordenada.

⁵ "*Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización*"

IV-6 PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO

Conforme a los datos de carácter no personal facilitados por el Ayuntamiento de Oiartzun a este respecto, en el ámbito de este Plan Especial de Ordenación Urbana no existen personas empadronadas. Por lo tanto no procede establecer ningún programa de realojos en este caso.

IV-7 PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS Y, EN SU CASO, LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DOTACIONES PÚBLICAS

Tanto las parcelas destinadas a uso y dominio público, como aquellas en las que, en su caso, deba materializarse el 15% del incremento de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización que corresponde al Ayuntamiento, quedarán formalmente cedidas al inscribirse en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación que resulte definitivamente aprobado (Proyecto que deberá haber sido presentado ante el Ayuntamiento en el plazo señalado en el precedente apartado IV-3 de este Documento IV del Plan Especial). La cesión efectiva de dichas parcelas, con la urbanización terminada y aptas para acoger el uso previsto para ellas por el Plan Especial, se llevará a cabo una vez ejecutada la urbanización conforme a los plazos señalados en el precedente apartado IV.4.

El referido Proyecto de Reparcelación deberá gravar a la parcela edificable R-1, con la totalidad de las cargas urbanísticas que resulten inherentes a la materialización de la ordenación pormenorizada establecida por este Plan Especial conforme a lo determinado en el artículo 10 de sus Normas Urbanísticas)

IV-8 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Teniendo en cuenta que este Plan Especial solo ordena edificabilidad urbanística destinada al uso de vivienda de protección oficial y a sus anejos, no procede determinar coeficientes de ponderación de otros usos

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

SIERR1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

**DOCUMENTO V NORMAS URBANISTICAS
DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

DOCUMENTO V NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Título Preliminar Disposiciones generales para la aplicación del Plan Especial

Artículo 01	Ámbito de aplicación
Artículo 02	Entrada en vigor y condiciones de vigencia
Artículo 03	Marco Normativo del Plan Parcial
Artículo 04	Documentos constitutivos del Plan Especial y su alcance normativo

Título Primero Régimen Urbanístico General

Artículo 05	Régimen de calificación pomenorizada
Artículo 06	Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Especial
Artículo 07	Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística
Artículo 08	Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación”
Artículo 09	Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización
Artículo 10	Determinación y financiación de las cargas de urbanización
Artículo 11	Adscripción de suelo al régimen de dominio y/o uso público
Artículo 12	Condiciones de parcelación
Artículo 13	Mantenimiento de la urbanización

Título Segundo Ordenanzas generales de Edificación

Artículo 14	Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables
Artículo 15 ..	Particularización del régimen de edificación y uso de las parc. edificables.
Artículo 16	Condiciones ambientales y de perspectiva de género de la edificación

Título Tercero Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables

Artículo 17	Ordenanza Particular de la parcela R.1
Artículo 18	Ordenanza Particular de la parcela SGEQ.1
Artículo 19	Ordenanza Particular de la parcela SLEQ.1

Título Preliminar Disposiciones generales para la aplicación del Plan Especial

Artículo 01 Ámbito de aplicación

Este Plan Especial de Ordenación Urbana, una vez en vigor, será de aplicación en el ámbito Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU), conforme éste queda delimitado en todos sus planos de información y ordenación.

Artículo 02 Entrada en vigor y condiciones de vigencia

Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación de tal aprobación establecidos en la legislación vigente. Mantendrá su vigencia hasta que sea formalmente derogado. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 03 Marco Normativo del Plan Especial

Además de las disposiciones concurrentes de la vigente legislación urbanística estatal y autonómica, el marco normativo propio de este Plan Especial de Ordenación Urbana, es el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, tanto en cuanto a su régimen general, como en cuanto al régimen que específicamente determina para las sub-áreas “ELI-3A / Urkabe-Baita. Ekipamendua” y “ELI-3I / Urkabe-Baita. Babestutako Etxebizitzak” dentro de la a Ficha Urbanística Particular del “A.I.U ELI-3 / ELIZALDE MENDEBALDEA”. De acuerdo con lo establecido en los artículos 53 y 56 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006:

1º.- Este Plan Especial interpreta que tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones que establece el PGOU de Oiartzun para su ámbito:

- Su papel en la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo (art. 53.1.a)
- La clasificación del suelo incluido en el ámbito como suelo urbano, pero no así su categorización como "no consolidado" que corresponde a la ordenación pormenorizada, aunque este Plan Especial sí confirma tal categorización (art. 53.1.b)
- La Calificación Global del suelo incluido en el ámbito, en parte como Red Básica de Carreteras (Sistema General de Transportes y Comunicaciones), en parte como Área de Equipamiento dotacional (Sistema general de Equipamiento Colectivo", y en parte como Sub-Zona Residencial de Bajo Desarrollo (Zona de Uso Residencial), sin perjuicio del ajuste puntual de la divisoria interna entre las dos últimas zonas (residencial y equipamiento colectivo) propio de la ordenación pormenorizada (art. 53.1.c)
- El plazo para la formulación de planeamiento de desarrollo: 4 años para la sub-área ELI-3I según el punto 5.6.1 del Doc.5 del PGOU "Estudio de Viabilidad Económico-Financiera"..... (art. 53.1.d)
- Las directrices de protección ambiental y cultural en el apartado F de la Ficha Urbanística Particular del ámbito “ELI-3 / ELIZALDE MENDEBALDEA” y en el artículo 17 del apartado 4.3 de las NNUU del PGOU "Ordenanzas Municipales de Edificación) (art. 53.1.e)
- La determinación de los sistemas generales incluidos en el ámbito: La carretera GI-2134 y el equipamiento dotacional previsto en la sub-área ELI-3A (art. 53.1.f)
- Los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a protección pública: 1.500 m2t destinados a VPO o, alternativamente, a VPT..... (art. 53.1.g)
- Los criterios para poder reconsiderar en detalle la delimitación del ámbito del Plan Especial (4.1 "Normativa Urbanística General" del PGOU / artículo 6) (art. 53.1.h)
- La delimitación y el perímetro del ámbito: Planos E y X del PGOU (sin perjuicio de la posibilidad de introducir ajustes en la misma conforme a lo establecido en el art. 6 de las NNUU del PGOU (4.1) y a la propia capacidad normativa del Plan Especial (art. 53.2.a)
- La remisión del establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito Urkabe-Baita a Plan Especial (Normativa específica de las sub-áreas ELI-3A y ELI-3I incluida en la Ficha Particular del ámbito ELI3 / Elizalde Mendebaldea) (art. 53.2.b)
- La edificabilidad urbanística sobre rasante (1.500 m2t s.r. como máximo), el uso característico residencial de vivienda protegida (art. 53.2.c)
- Las características básicas de los sistemas locales: Conexión viaria ente Urkabe-Bidea y Antxusene Bidea, apertura al uso público del jardín y paseo existentes, prolongando este último hasta Txoko-Txiki (art. 53.2d)

2º.- Este Plan Especial interpreta que tienen rango de ordenación pormenorizada, las siguientes determinaciones que establece el PGOU de Oiartzun para su ámbito:

- La definición de los sistemas locales: el PGOU prefigura la forma de algunos de los sistemas locales a partir de una ordenación pormenorizada solo orientativa (art. 56.1.a)
- La delimitación de actuaciones integradas: El PGOU sugiere una actuación integrada que incluya las dos sub-áreas ELI-3A y ELI-3I que delimita y que este plan confirma (art. 56.1.b)
- La categorización del suelo como urbano como no consolidado: El Plan Especial confirma esta categoría que el PGOU propone para el suelo incluido en su ámbito (art. 56.1.c)
- La determinación de solares: el PGOU no identifica ninguno dentro del ámbito . (art. 56.1.d)
- La edificabilidad física pormenorizada y el porcentaje de usos compatibles: El PGOU establece la edificabilidad física máxima para viviendas y equipamiento sistema general y propone con carácter orientativo su implantación en las dos parcelas que prefigura; Este Plan Especial ajusta la delimitación de tales parcelas y confirma, ahora con carácter normativo, la implantación de la referida edificabilidad física en ellas (art. 56.1e)
- Los coeficientes de ponderación entre usos: El PGOU fija unos determinados coeficientes de ponderación que este Plan Especial confirma para el único uso ordenado (art. 56.1.f)
- Las alturas, nº de plantas, vuelos, aparcamientos, etc.: El PGOU establece todo ello con carácter orientativo y el Plan Especial lo redefine con carácter normativo (art. 56.1.g)
- Las alineaciones y rasantes: El PGOU define una serie de alineaciones de carácter orientativo, que este Plan Especial redefine, interpretando que reviste el carácter normativo de máxima la que afecta a la GI-2134, y a la que este Plan Especial se ajusta (art.56.1.h)
- La identificación de elementos en situación de fuera de ordenación: El PGOU no identifica de forma expresa elementos concretos declarados fuera de ordenación (El plan Especial sí lo hace: cochera, piscina, vestuarios, patio trasero, etc. de la casa Urkabe.Baita) (art. 56.1.i)
- Los criterios y condiciones para la posterior redacción de estudios de detalle: El PGOU no establece criterios específicos para formular estudios de detalle, ni tampoco lo hace este Plan especial, por lo que este aspecto debe entenderse conforme está regulado por la legislación urbanística general (art.56.1.j)
- La parcelación, las condiciones para su modificación, la parcela mínima, etc.: El PGOU no establece condiciones de parcelación ni de parcela mínima; El Plan Especial define tres parcelas edificables (de vivienda, de equipamiento sistema general y de equipamiento sistema local) que son en sí mismas mínimas e indivisibles (art. 56.1.k)
- Cualesquiera otras establecidas para completar el marco general de la ordenación: El PGOU propone con carácter general la servidumbre de uso público de las zonas no edificadas en superficie y ocupadas por aparcamientos subterráneos de carácter privado; Teniendo en cuenta la configuración y dimensión de las zonas de ese tipo ordenadas, el Plan Especial descarta tal tipo de servidumbres (art. 56.1.l)

Artículo 04 Documentos constitutivos del Plan Parcial y su alcance normativo

Este Plan Especial está constituido por los siguientes documentos ⁶:

DOCUMENTO I MEMORIA (Y SUS ANEJOS)
DOCUMENTO II PLANOS DE INFORMACION
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 ECONOMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO VII MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Revisten un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, los documentos “V” (Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General), “IV” (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución) y los planos de ordenación pormenorizada III.02 (Zonificación pormenorizada), III.03 (Definición geométrica), III.04 (Secciones reformadas) y III.06 (Condiciones de gestión del Plan Especial). El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo y justificativo y constituyen una fuente de interpretación cierta de las determinaciones de los documentos normativos que, en todo caso, prevalecerán en caso de contradicción.

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

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 conforme a lo establecido en los artículos 8 y 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”

⁶ Conforme a la denominación del art. 68 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio), y 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) por lo que se refiere al Documento VII

Título Primero Régimen Urbanístico General

Artículo 05 Régimen de calificación pormenorizada del área A.5

Previo ajuste de la delimitación de su ámbito conforme se justifica en el apartado I.06.1 de su Memoria (al amparo de lo establecido en el artículo 6 de la Normativa Urbanística General del PGOU), este Plan Especial queda sometido al régimen de “calificación pormenorizada” resultante de las determinaciones de zonificación pormenorizada que establece y que se grafían en su plano III.02 (“Calificación Pormenorizada”) con el resultado que se refleja en el siguiente cuadro:

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 VPO 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

Artículo 06 Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Especial

El desarrollo y la ejecución de este Plan Especial, una vez aprobado conforme a lo establecido en el capítulo IV del Título III de la Ley 2/2006, se ajustarán por un lado a sus propias determinaciones, y por otro, a lo dispuesto en el Título V (“Ejecución urbanística”) de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En concreto, serán de aplicación con carácter vinculante, y sin perjuicio de las posibilidades regladas de su modificación por parte, entre otros, del Programa de Actuación Urbanizadora que se formule y apruebe, las determinaciones establecidas en el Documento IV de este Plan Especial “Directrices de organización y gestión de la ejecución” (régimen e actuación pública, sistema de actuación por cooperación, delimitación de una única unidad de ejecución, carácter de actuación integrada del desarrollo previsto en la referida unidad de ejecución única, plazos máximos establecidos para la equidistribución, urbanización, cesión del suelo de dominio y uso público, de las dotaciones y de la parte del incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento, determinación de las cargas urbanísticas y su forma de repercusión)

Artículo 07 Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística

La totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada por este Plan Especial en su ámbito, que se establece en el precedente artículo 05 (1.500 m²t sobre rasante y 936 m²t bajo rasante), se asignará a la parcela **R.1** destinada a acoger viviendas de VPO y sus anejos. Dicha asignación de edificabilidad se hará en el marco del sistema de actuación que definitivamente se adopte, debiendo ser respetada por el proyecto de equidistribución que en su caso se formule.

Las parcelas ordenadas de calificación pormenorizada EL y V (tanto de sistema general como de sistema local) corresponden a espacios libres y viario, y por determinarlo así este Plan Especial, carecen de edificabilidad física. A las parcelas EQ (tanto de sistema general como de sistema local) este Plan Especial les adscribe la edificabilidad física señalada en el presente artículo 05 (2.500 m²t y 327 m²t respectivamente). En virtud de lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, unas y otras parcelas serán adscritas, en cuanto a su titularidad, a la Administración competente para la implantación en ellas de los usos a los que resultan destinadas.

Artículo 08 Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación”

Este Plan Especial declara fuera de ordenación todos los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación que establece y que se grafian en el Plano “III.06 / Condiciones de Gestión del Plan Especial”. Concretamente se declaran fuera de ordenación las edificaciones y urbanización auxiliar de la casa Urkabe-Baita a excepción de su edificio principal (garaje, piscina, vestuarios, patio trasero y alas que lo conforman, etc.) Dichos edificios, instalaciones y usos quedan sometidos al régimen establecido en la sección quinta (“*Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento*”) del Capítulo IV del título III de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Respecto de lo establecido en el artículo 101 de esa sección, los referidos elementos son “*totalmente incompatibles con la nueva ordenación*” y se declaran “*fuera de ordenación*” en la acepción del punto 3a del referido artículo. Los plazos para la demolición de dichos edificios e instalaciones son los que se derivan de los establecidos en el “Documento IV / Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” de este Plan Especial.

La no declaración como fuera de ordenación del edificio principal de la casa Urkabe-Baita y el consiguiente establecimiento de una envolvente máxima de la edificación ordenada en la parcela SCEQ-1 (en la que gravita) que permite su consolidación, significa que éste puede mantenerse o reproducirse total o parcialmente, integrándose en la edificación de la referida parcela, sin que ello resulte en modo alguno obligatorio.

Artículo 09 Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización pública que deben materializarse en desarrollo de este Plan Especial en su Unidad de Ejecución única establecida, se formulará un Proyecto de Urbanización General de los tipificados en el artículo 194 LSU 2/2006. De confirmarse por parte del Programa de Actuación Urbanizadora el sistema de actuación por Cooperación, su iniciativa corresponderá al Ayuntamiento o Administración en quien delegue. Dicho Proyecto de Urbanización cumplirá lo establecido en la normativa sectorial concurrente que resulte de aplicación, además de en la urbanística y en particular lo establecido en el Título II (“Ordenanzas municipales de urbanización”) de las “Ordenanzas de Edificación y Urbanización” del PGOU (Documento 4.3), ajustándose a las determinaciones de este Plan Especial que revistan carácter vinculante y pudiendo alterar sus previsiones de carácter orientativo con el alcance que se derive de la propia justificación de la alteración de que se trate⁷. Contemplará la ejecución de la urbanización del suelo destinado a uso y dominio público en una sola fase con la máxima consolidación posible de la urbanización ya materializada en el entorno inmediato de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de las conexiones o pasos de redes que deban incidir en dicho entorno. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución única incluirá la definición de todas las obras que deban llevarse a cabo para materializar las parcelas de uso y dominio público y la parcela edificable privada ordenada por este Plan Especial, e incluirá como mínimo la definición de las siguientes actuaciones:

- Derribo de todas las construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación: edificación no principal, cobertizos, cierres, huertas, pavimentación, señalética, arbolado, alumbrado, líneas aéreas de telefonía y suministro eléctrico, etc. que gravitan en el ámbito (previos los acuerdos de coordinación con las compañías suministradoras y garantizando la continuidad del suministro a los usos consolidados que pudieran verse afectados).
- Movimiento de tierras y acondicionamiento del terreno para la creación del viario local , así como los espacios libres y las parcelas de equipamiento proyectados.
- Reurbanización del paseo arbolado paralelo a la carretera GI-2134 existente dentro de la finca Urkabe-Baita y su extensión por el este a su antepuerta y por el oeste hasta el límite de propiedad de la casa Txoko-Txiki mediante tramo de escalera.
- Formalización del paso de cebra que atraviese la calle Yon Oñatibia frente a la antepuerta de la finca Urkabe-Baita
- Urbanización del nuevo viario local proyectado (Unión de Urkabe Bidea y Antxusene Bidea) incluyendo el ramal de acceso a las parcelas R-1 y SGEQ-1 con sus aceras, obras de fábrica, alumbrado público, recogida de pluviales, aparcamientos y zonas ajardinadas asociadas.
- Creación de una escalera que conecte el paseo arbolado en su extremo oeste con las aceras asociadas al ramal viario de acceso a las parcelas R-1 y SGEQ-1
- Ejecución de los tramos de las redes de infraestructura que deban discurrir por el subsuelo de las parcelas de uso y dominio público, incluso mejora de las redes preexistentes que sea precisa, para satisfacer las necesidades de abastecimiento y acometida de las parcelas definidas por este Plan Especial.
- Disposición del mobiliario urbano necesario (bancos, papeleras, fuentes, juegos, etc)
- Plantación de 16 árboles nuevos como mínimo en parcelas de uso y dominio público

⁷ En particular, este Plan Especial posibilita que se minimice la altura del muro de contención que delimita el vial de unión de Urkabe-Bidea y Antxusene si el taluzado o rebaje del suelo rural que contiene resulta viable desde los puntos de vista económico, legal y de gestión.

Artículo 10 Determinación y financiación de las cargas de urbanización

La determinación de las cargas de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución única delimitada, se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y su financiación corresponderá al titular o conjunto de los titulares adjudicatarios de la única parcela resultante con edificabilidad urbanística ordenada (parcela R.1), y en las condiciones que se determinen a través del desarrollo del correspondiente sistema de actuación. Se exceptúa de contribuir a la financiación de las cargas de urbanización al Ayuntamiento de Oiartzun en su calidad de titular de la parcela o parcelas que le correspondan como parte o totalidad de la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada, en su caso.

Como cargas de urbanización, se exceptuarán los costes, o la parte de ellos, que no resulten repercutibles a dichos titulares por corresponder a intervenciones en los sistemas generales que deban asumir las administraciones competentes, en su caso, o por derivarse de las necesidades de suministro o acometidas a edificios o usos, preexistentes o previstos, no pertenecientes al ámbito del Plan Especial ni comprendidos en la unidad de ejecución única delimitada, distintos de la reposición de los servicios actualmente existentes. La concreción de los importes no repercutibles se hará en el marco del sistema de actuación que finalmente se establezca, una vez evaluados y establecidos desde el Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe, y previo acuerdo con el Ayuntamiento de Oiartzun que, en su caso, garantizará las contribuciones externas que deban realizarse, en los plazos necesarios.

Artículo 11 Adscripción de suelo al régimen de dominio y/o uso público

Se destinará a dominio y uso públicos la totalidad del suelo incluido en parcelas adscritas por este Plan Especial a dicho régimen de titularidad y uso, que suman 8.524 m²s y que son las siguientes:

Parcela SLEL.1 (jardín contiguo al paseo arbolado en torno a la parcela R-1) ..	1.137 m ²
Parcela SGEL.1 (paseo arbolado y jardines frente a las parcelas EQ-1)	2.204 m ²
Parcela SLV.1 (ramal de acceso a las parcelas R-1 y SGEQ-1)	1.971 m ²
Parcela SLVL.2 (vial de conexión de Urkabe-Bidea y Antxusene)	2.736 m ²
Parcela SGV.1 (arcén norte del tramo la carretera GI-2134 incluido)	476 m ²

Se destinarán a dominio público de uso restringido las dos parcelas previstas para equipamientos que define este Plan Especial y que conjuntamente suman 2.564 m² :

Parcela SGEQ.1 (parcela de equipamiento, sistema general)	1.989 m ²
Parcela SGEL.1 (parcela de equipamiento, sistema local)	575 m ²

Artículo 12 Condiciones de parcelación

Este Plan Especial se desarrollará respetando la parcelación que se establece en su plano III.02 (Zonificación Pormenorizada), que se define geométricamente en planta en su plano III.03 (Definición geométrica – planta) y cuyo resultado queda recogido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas. Todas las parcelas definidas son urbanísticamente indivisibles.

Artículo 13 Mantenimiento de la urbanización

La recepción de las obras de urbanización del ámbito de este Plan Especial a las que se refiere el precedente artículo 9, se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 198 LSU 2/2006 y en el artículo 62 de las Ordenanzas de Urbanización del PGOU de Oiartzun (Título II del apartado 4.3 de sus NNUU).

A partir de la entrega y recepción de las obras de urbanización, el mantenimiento de la urbanización de las parcelas destinadas a dominio público, así como el de la urbanización superficial de las zonas gravadas con servidumbre de uso público dentro de las parcelas edificables, corresponderá al Ayuntamiento de Oiartzun en los términos establecidos en el artículo 197 LSU 2/2006 y en los artículos 63 y 64 de las Ordenanzas de Urbanización del PGOU de Oiartzun (Título II del apartado 4.3 de sus NNUU); Ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento derive el mantenimiento de las parcelas o infraestructuras cuya competencia corresponda a otras administraciones, a dichas administraciones en las condiciones que reglamentariamente procedan y/o sean acordadas entre el Ayuntamiento y las administraciones de que se trate.

El mantenimiento de la urbanización de las parcelas destinadas por el PEOU a dominio y uso público, desde su ejecución hasta su recepción por parte del Ayuntamiento, corresponderá a quien haya promovido las obras y, en su caso, se haya hecho cargo de las garantías necesarias, sin perjuicio del mantenimiento que resulte necesario por su puesta en uso anticipada, si tal es el caso, que corresponderá en todo caso al Ayuntamiento o a la administración competente de que se trate.

La entrega y la recepción de la urbanización podrá referirse a su totalidad, o a las distintas partes de la misma que prevea el proyecto de urbanización previamente aprobado por el Ayuntamiento. Una vez recepcionadas las obras, la entidad promotora de las obras podrá solicitar la devolución y cancelación del aval o de la parte del mismo correspondiente, estando el Ayuntamiento obligado a acceder a esta petición.

SIERR1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

Título Segundo Ordenanzas de Edificación y Uso

Artículo 14 Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables

Las construcciones, urbanización complementaria y los usos que se desarrollen en la parcelas edificables (de uso público o privado) ordenadas en este Plan Especial (R-1, SGEQ-1 Y SLEQ-1) se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las siguientes determinaciones:

1. Disposiciones de carácter normativo del Plan General de Oiartzun que conforme a lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo 2/2006, revisten rango de ordenación estructural.
2. Disposiciones de carácter normativo del presente Plan Especial que conforme a lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006, revisten rango de ordenación pormenorizada, y que son prevalentes respecto a las determinaciones del mismo rango que en su caso contenga el PGOU de Oiartzun y que han sido objeto de modificación, particularización o clarificación para su ámbito por parte de este Plan Especial (ver artículo 15 de las NNUU).
3. Condiciones de definición geométrica, alineaciones, rasantes y cuerpos volados, que se establecen en los planos III.2 y III.3 de este Plan Especial.
4. Especificaciones particulares aplicables a las referidas parcelas, contenidas en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas del Plan Especial (“Normas Urbanísticas Particulares para las Parcelas Edificables”, artículos 17, 18 y 19)

SIER1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

Artículo 15..... Particularización del régimen de edificación y uso de las parcelas destinadas a uso y dominio privado ordenadas por este Plan Especial

Por razón del carácter pormenorizado y de detalle de la ordenación que establece este Plan Especial para el el ámbito Urkabe.Baita, sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU de Oiartzun, por tratarse de determinaciones de dicho Plan General que revisten el carácter y el rango propios de la ordenación pormenorizada de acuerdo con lo regulado por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 (arts. 53 y 56), y al amparo de lo determinado en el artículo 30 del Decreto 105/2008, en los artículos 58.1, 70, 103.2 y 3 y 104.a de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 del País Vasco, y en el artículo 4 (párrafo 1º) de las NNUU del propio PGOU de Oiartzun, se modifican, particularizan o clarifican las siguientes de sus disposiciones:

- Artículo 20.4 de las NNUU del PGOU "Definición de conceptos normativos y criterios de medición": En la parcela de equipamiento SGEQ-1, Independientemente de la exacta superficie de cerramiento en contacto con el terreno "Sct", a efecto del cómputo de la edificabilidad sobre y bajo rasante, la parte de la edificación que grave debajo de la que se construya por encima de la rasante +72,40 tendrá en todo caso el carácter de edificabilidad física bajo rasante.
- Artículo 38 de las NNUU del PGOU..... "Condiciones de uso de sótanos y semisótanos": En la parcela de equipamiento SLEQ-1, sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones de habitabilidad que sean exigibles, se autorizan expresamente los usos dotacionales con concurrencia pública en todos los recintos cuyo suelo esté situado a la rasante +69 o por encima de ella.
- Artículo 49 de las NNUU del PGOU "Condiciones geométricas. Cuerpos salientes o vuelos": En la edificación de la parcelas R.1 se autorizan vuelos abiertos y cerrados en todas las fachadas de la planta primera (no en la planta baja), sin limitarse la longitud del desarrollo de fachada que conjuntamente quede cubierta por ambos tipos de vuelos (que puede llegar, por lo tanto, al 100% de dicha longitud). Se mantiene la limitación general relativa a que los vuelos cerrados no podrán ocupar más del 40% de la longitud de fachada, pero referida al conjunto de los vuelos cerrados y a la longitud del desarrollo total de las fachadas de cada planta. En las parcelas SGEQ-1 y SLEQ-1 se prohíben los vuelos urbanísticos, entendidos éstos como los que sobresalen de las alineaciones de la edificación, coincida éstas o no con las alineaciones de parcela.
- FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ELI-3 H.I.A. ELIZALDE MENDEBALDEA (NORMATIVA ESPECÍFICA ÀRA LAS SUB-ÁREAS ELI-3A Y ELI-3I):
 - * El número máximo de viviendas será de 16
 - * No resultará obligatoria la rehabilitación integral de la edificación actual de la casa Urkabe-Baita, aunque podrá mantenerse o reproducirse parte o la totalidad de su edificación principal.
 - * La ampliación de la casa Urkabe-Baita para equipamiento con carácter de sistema general se hará dentro de la parcela SGEQ-1 y conforme a la regulación que establece este Plan Especial, quedando sin efecto la propuesta de cuerpo exento añadido que se sugiere desde el PGOU
 - * La nueva edificación residencial para viviendas protegidas se hará dentro de la parcela R-1 y conforme a la regulación que establece este Plan Especial, quedando sin efecto la propuesta (planta y perfil) que a este efecto se sugiere desde el PGOU

Artículo 16: Condiciones ambientales y de perspectiva de género de la edificación

Se observarán las condiciones ambientales establecidas por el PGOU de Oiartzun y en particular las señaladas en el apartado F de la “FICHA URBANÍSTICA DEL A.I.U ELI-E ELIZALDE MENDEBALDEA”⁸, en el artículo 11 (“Ecoeficiencia en los edificios”, aplicable a todos los edificios) y en el artículo 17 (“Condiciones ambientales” aplicable a los edificios de vivienda) de las “ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN” de las Normas Urbanísticas del PGOU de Oiartzun

Los edificios ordenados en las parcelas edificables definidas por este Plan Especial se construirán de acuerdo con las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que les resulten de aplicación, de cuantas se establezcan en la declaración ambiental estratégica (caso de tramitación ordinaria) o en el informe ambiental estratégico (caso de tramitación simplificada) que resulten del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental al que debe someterse el plan; En particular se atenderá a las medidas referidas a la utilización de materiales con una baja proporción de CO2 embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte, el uso de energías renovables y cogeneración en la medida que sea posible, la preferente revegetación de cubiertas planas que se configuren, la correcta gestión de los residuos y excedentes de la construcción, la protección de la calidad del aire, las condiciones acústicas, las aguas de escorrentía y el estado de las vías públicas en el periodo de obras, la restauración ambiental y paisajística tras el periodo de obras, etc.; Por otro lado, se adoptarán soluciones constructivas que ofrezcan las condiciones de aislamiento térmico y eficiencia energética exigidas por la legislación sectorial concurrente.

En cuanto a la adecuación a la situación acústica, se establece la obligatoriedad de que en todas las viviendas se adopten soluciones constructivas con el nivel de aislamiento acústico necesario, especialmente en el cerramiento de los huecos, con atención específica a las orientaciones enfrentadas a las potenciales fuentes generadoras de contaminación acústica (En este caso, la orientación sur que se abre hacia la carretera GI- 2134).

Por lo que se refiere a la consideración de la perspectiva de género, en los edificios ordenados en las parcelas edificables definidas por este plan, los cerramientos de los portales o recintos análogos con el exterior, puertas incluidas, permitirán la visión del interior desde el exterior, debiendo ser transparentes en al menos un 80% de su superficie. Además, se dispondrán detectores de presencia en torno a los portales que activarán el alumbrado del exterior de los mismos. Los proyectos integrarán soluciones contra intrusismo en todas las viviendas u alojamientos dotacionales, especialmente en las situadas en las plantas inferiores.

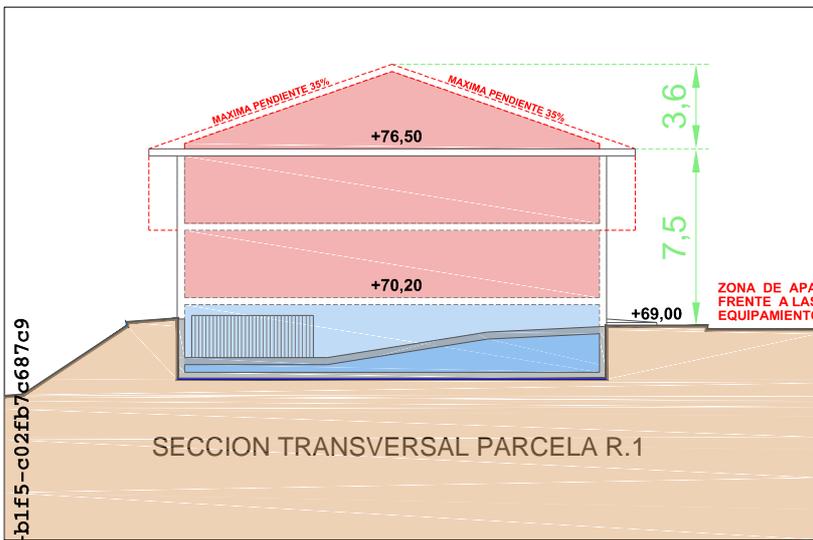
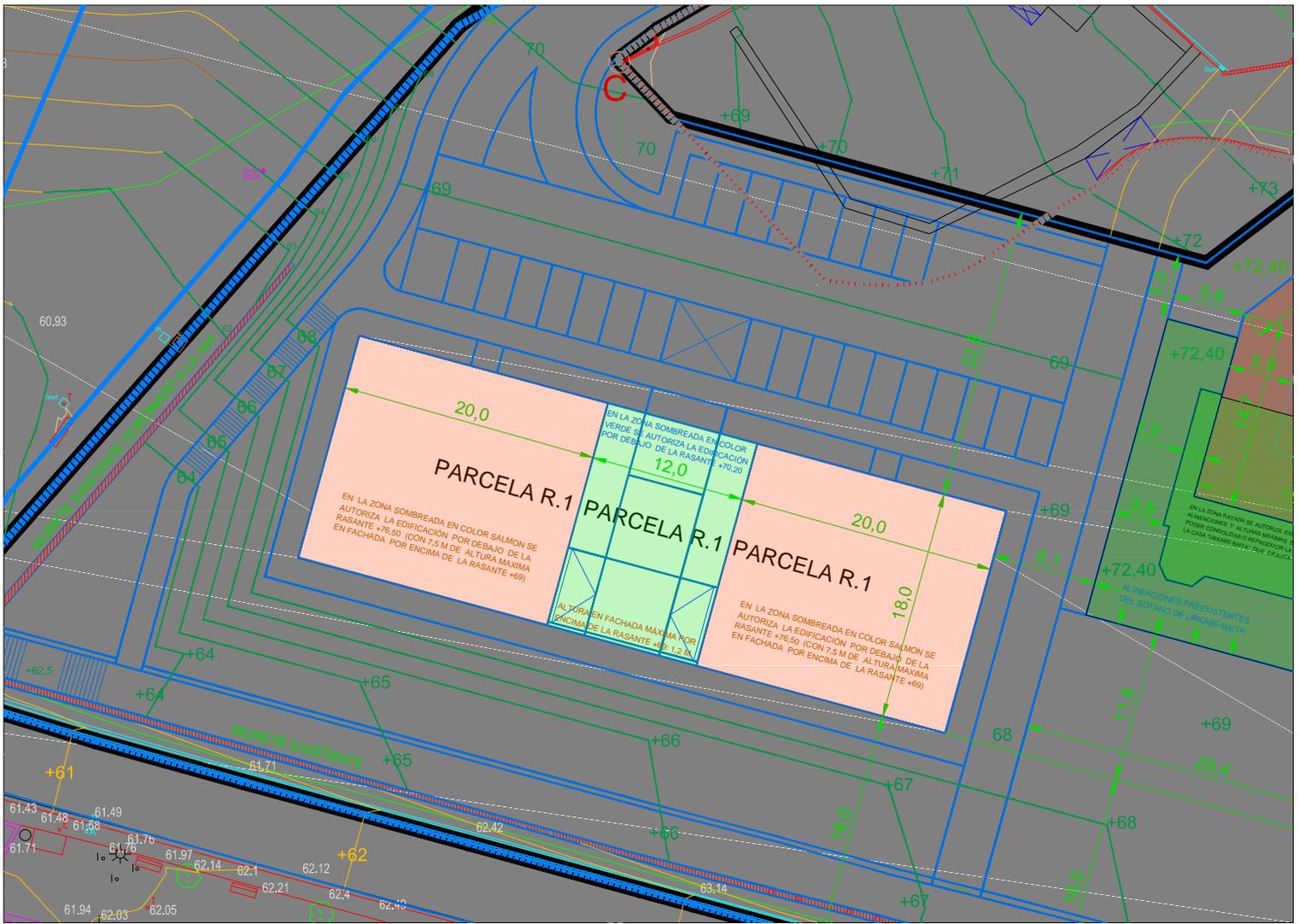
⁸ “Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se respetarán como se ha indicado las masas forestales de interés, en los proyectos de urbanización y se tendrán en cuenta de manera especial las medidas de restauración e integración paisajística, que respeten las características paisajísticas del ámbito”

Título Tercero Normas Urbanísticas Particulares de las parcelas edificables

Artículo 16 Ordenanza Particular de la parcela R.1

- Tipo de parcela Residencial
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.02 y III.03 (1.247 m2p)
- Condiciones de parcelación la parcela R.1 es indivisible
- Uso característico residencial de VPO
- Usos autorizados: Los establecidos en los artículos, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 60 de la Normativa Urbanística General (4.1) de las NNUU del PGOU de Oiartzun, teniendo en cuenta la particularización de algunos de ellos establecida en el artículo 15 las Normas Urbanísticas de este Plan Especial: Se autoriza los usos de vivienda en los espacios de bajo cubierta, solo si éstos están unidos funcional y registralmente a las viviendas de la última planta. En el suelo libre no edificado solo se autoriza el uso de jardín comunitario (no privativo de las viviendas a las que de frente)
- Edificación existente No existe edificación en el momento de formular este Plan Especial. Se declaran fuera de ordenación todos los cierres, cobertizos, instalaciones y vegetación existentes en la parcela.
- Accesibilidad peatonal Podrá accederse peatonalmente a la parcela R.1 desde cualquier punto de su frente hacia la parcela SLV-1 (alineación norte).
- Accesibilidad rodada El acceso rodado a las plazas de aparcamiento definidas dentro de la parcela, solo podrá producirse desde su frente hacia la parcela SLV-1 (alineación norte).
- Características y parámetros de la edificación autorizada:
 - Tipología edificatoria Edificación exenta
 - Máxima edificabilidad computable sobre rasante para uso de VPO 1.500 m2t
 - Máxima edificabilidad computable sobre rasante para otros usos..... 0 m2t
 - Máxima edificabilidad computable bajo rasante (anejos VPO y terciario) ... 936 m2t
 - Máxima ocupación en planta con edificación sobre rasante 720 m2op
 - Máxima ocupación en planta con edificación bajo rasante 936 m2op
 - Perfil autorizado S+2PA
 - Máxima rasante de coronación del alero horizontal (R.C.A.H.) +76,50 (la cubierta no podrá sobresalir más de 3,6 m por encima de dicha rasante)
 - Número máximo de viviendas de VPO 16
 - Número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela El estándar mínimo reglamentario que concurra en el momento de solicitar la licencia (en el momento de redactar el plan especial, 21 plazas de aparcamiento)
 - Condiciones geométricas: La nueva edificación se ajustará a las condiciones geométricas establecidas en los planos III.03 y III.04 de este Plan Especial (Definición geométrica en planta y en sección), y que se reproducen en el gráfico que forma parte de esta Ordenanza Particular de la parcela R.1

SIER1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

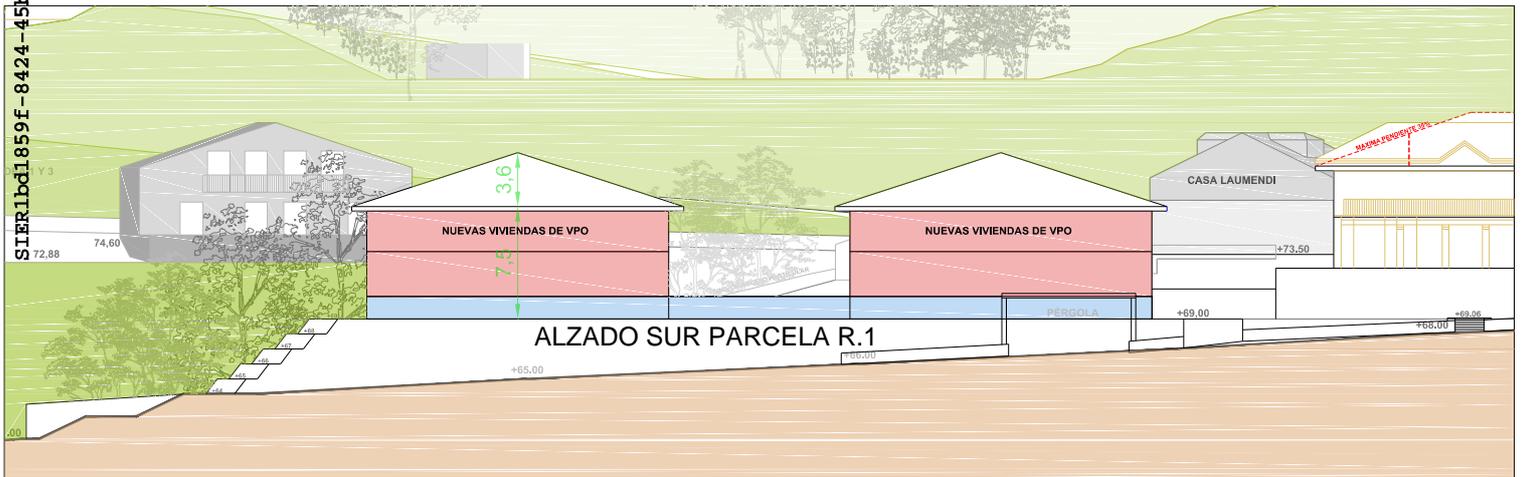


ZONA OCUPABLE CON EDIFICACION SOBRE Y BAJO LA RASANTE +70,20

ZONA OCUPABLE CON EDIFICACION BAJO LA RASANTE +70,20

USO VIVIENDA PROTEGIDA

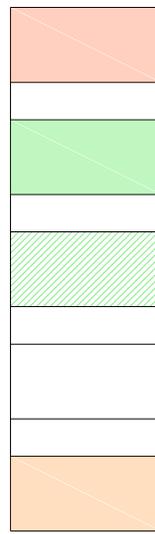
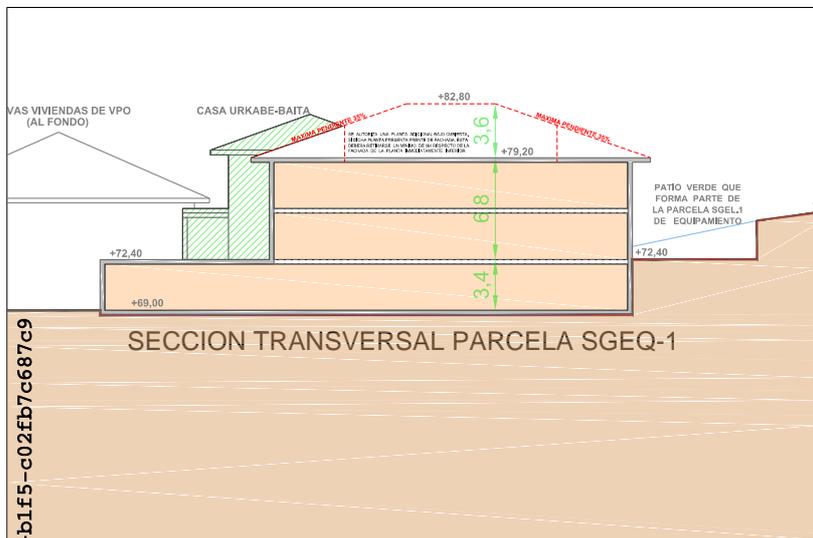
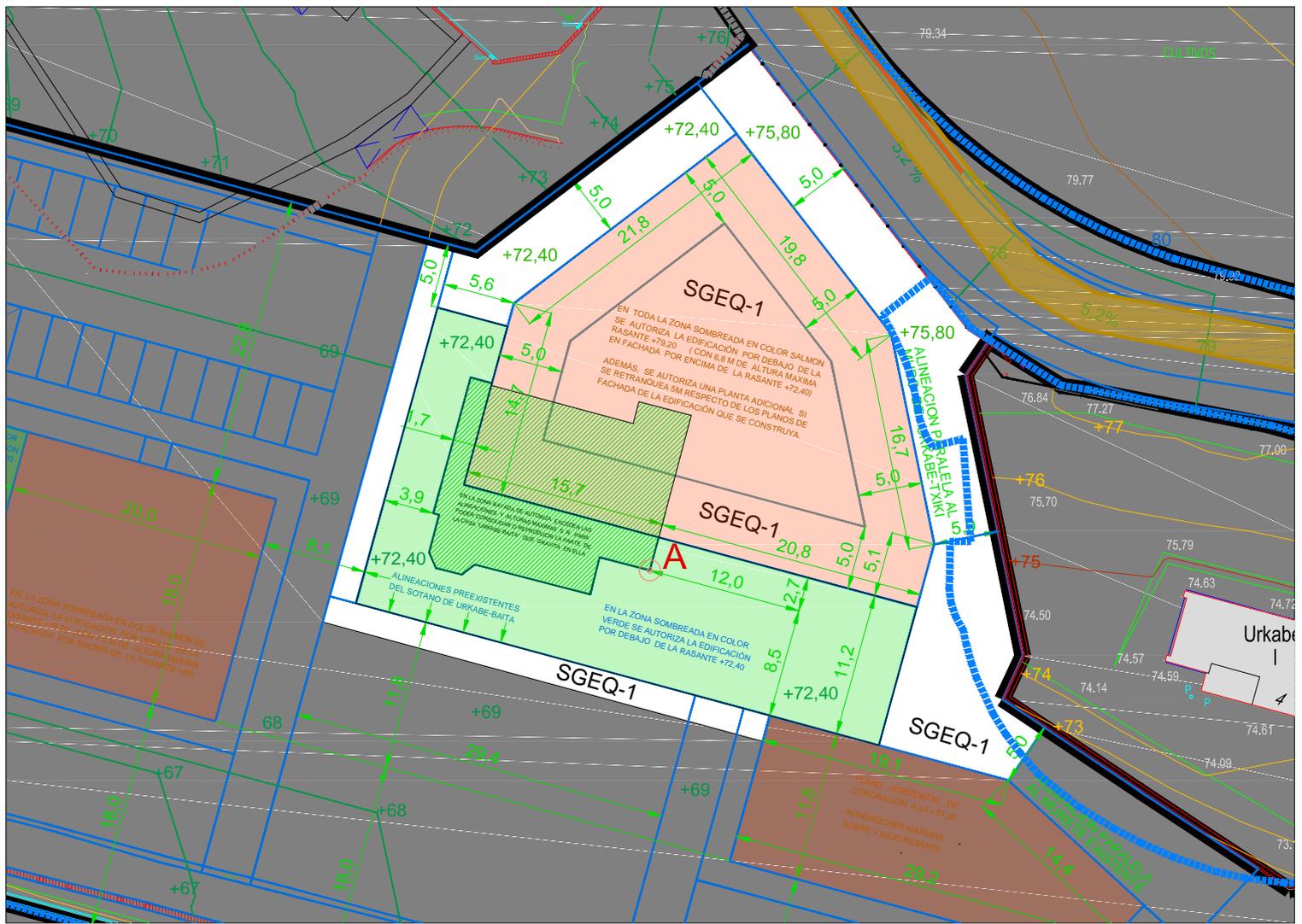
USOAUXILIAR DE VIVIENDA PROTEGIDA (GARAJES, TRASTEROS)



SIER1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

Artículo 17 Ordenanza Particular de la parcela SGEQ.1

- Tipo de parcela Equipamiento de sistema general
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.02 y III.03 (1.989 m2p)
- Condiciones de parcelación la parcela SGEQ.1 es indivisible
- Uso característico equipamiento sin determinar
- Usos autorizados: Los establecidos en el artículo 69 de la Normativa Urbanística General (4.1) de las NNUU del PGOU de Oiartzun.
- Edificación existente En el momento de formular este Plan Especial, en la parcela gravita la casa Urkabe Baita, con su edificio principal, alas y patio trasero, parte de su cochera, muretes e instalaciones menores, declarándose todos ellos como fuera de ordenación y sin perjuicio de que la edificación autorizada que se materialice en la parcela mantenga o reproduzca parte de ellos.
- Accesibilidad peatonal Podrá accederse peatonalmente a la parcela SGEQ.1 desde cualquier punto de su perímetro en contacto con las parcelas de suelo público SLV1, SLV2, SGEL1 y SLEL1. Asimismo, desde el interior de la edificación que se materialice en esta parcela, se podrá disponer comunicación peatonal con la que se construya en la contigua parcela SLEQ.1
- Accesibilidad rodada El acceso rodado a las plazas de aparcamiento que se habiliten en el interior de la parcela SGEQ.1, solo podrá producirse desde el tramo de su alineación compartida con la de la parcela SLV.1 Asimismo, desde el interior de la edificación que se materialice en esta parcela, se podrá disponer acceso rodado a la que se construya en la contigua parcela SLEQ.1
- Características y parámetros de la edificación autorizada:
 - Tipología edificatoria Edificación exenta
 - Máxima edificabilidad física sobre rasante 2.500 m2t
 - Máxima ocupación en planta con edificación sobre rasante 917 m2op
 - Máxima ocupación en planta con edificación bajo rasante 1.356 m2op
 - Perfil autorizado..... S/PB+2PA+BC. La parte de la planta situada por encima de la rasante +69 que gravite bajo la edificación que se materialice por encima de la rasante +72,4 tendrá carácter de planta de sótano al 100% a los efectos de cómputo de edificabilidad. En la planta bajo-cubierta se podrá materializar un máximo de 420 m2t, observándose un retranqueo mínimo de 5 m respecto de las fachadas de plantas altas de la edificación que se construya.
 - Máxima rasante de coronación del alero horizontal (R.C.A.H.)..... +79,20
 - Máxima rasante de la cubierta +82,80
 - Número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela cero
 - Condiciones geométricas: La nueva edificación se ajustará a las condiciones geométricas establecidas en los planos III.03 y III.04 de este Plan Especial (Definición geométrica en planta y en sección), y que se reproducen en el gráfico que forma parte de esta Ordenanza Particular de la parcela R.2

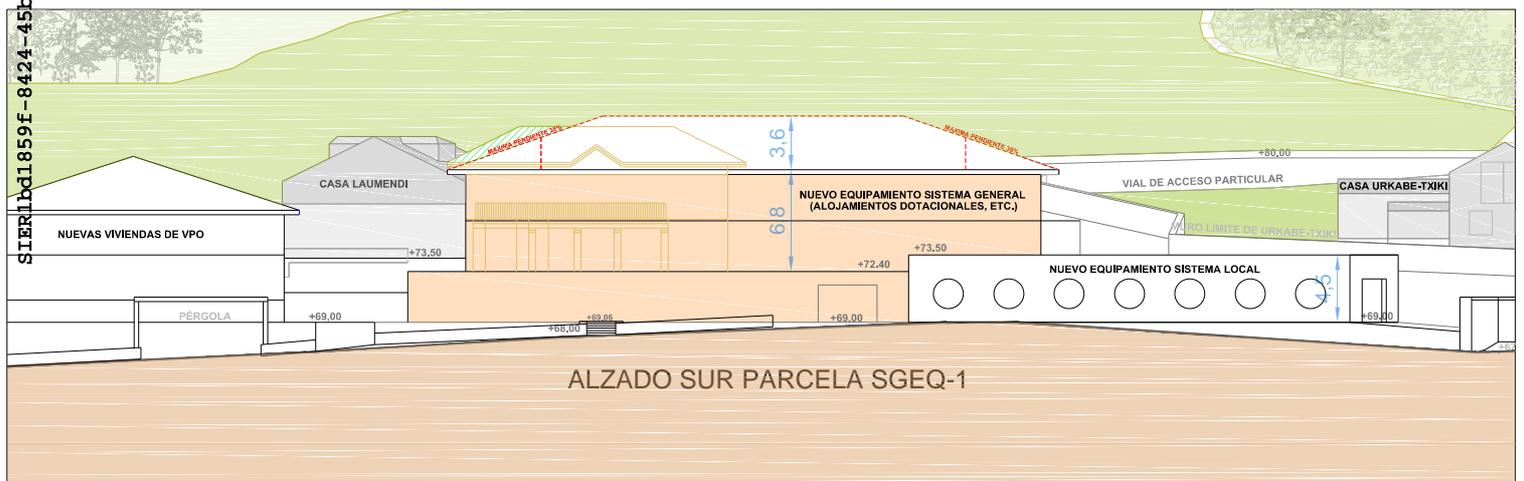


ZONA OCUPABLE CON EDIFICACION SOBRE Y BAJO LA RASANTE +72,40

ZONA OCUPABLE CON EDIFICACION BAJO LA RASANTE +72,40

ZONA OCUPABLE CON EDIFICACION SOBRE LA RASANTE +72,40 PARA MANTENER O REPRODUCIR PARTE DE LA CASA URKABE.-BAITA

USO EQUIPAMIENTO NO DETERMINADO (SISTEMA GENERAL)

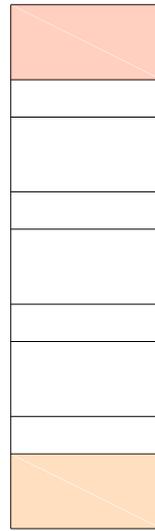
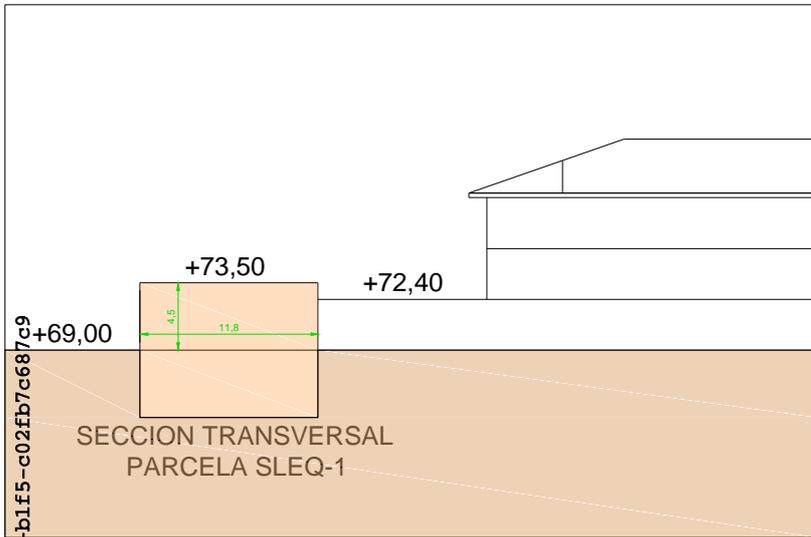
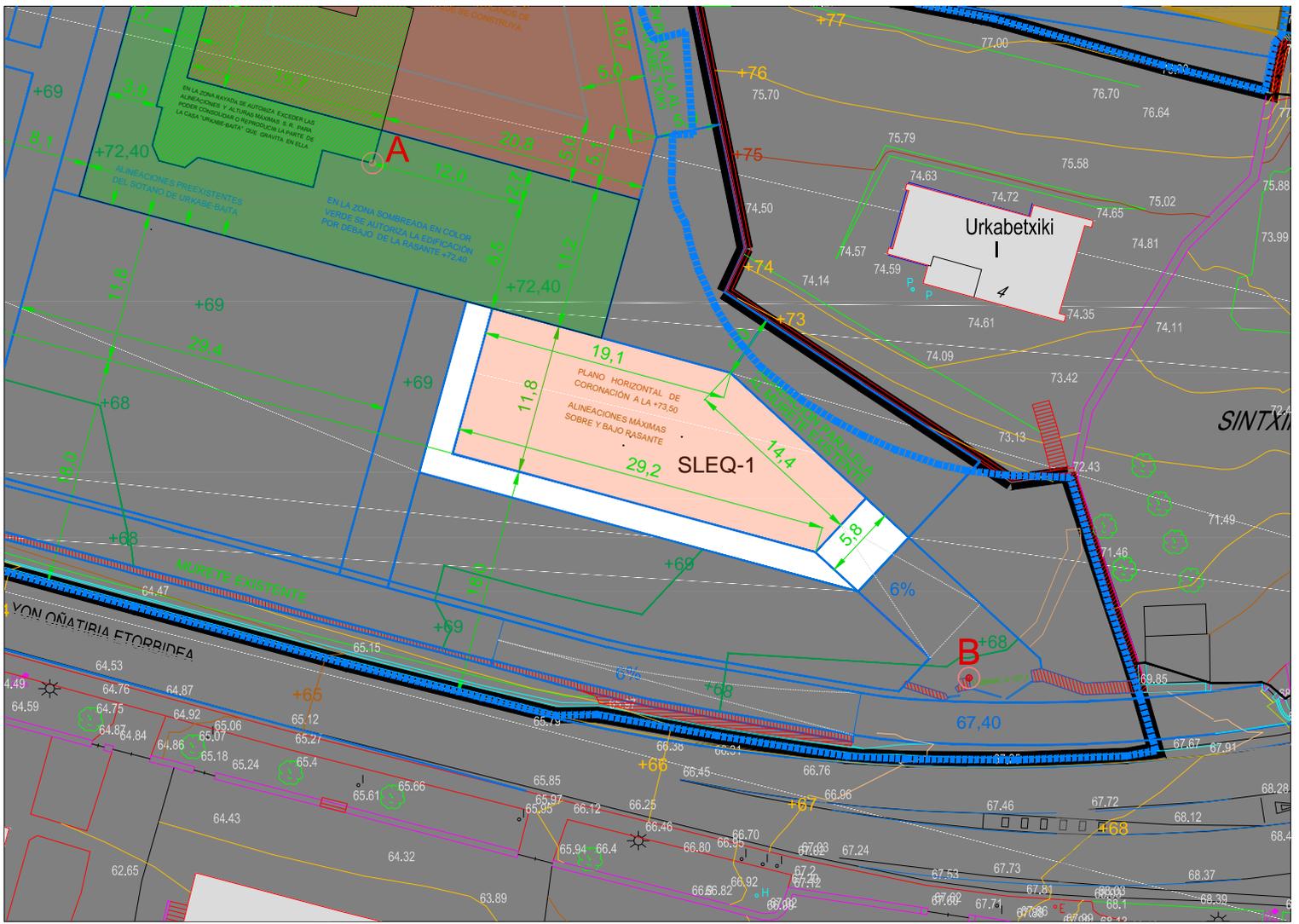


SIERRA 1d1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

Artículo 18 Ordenanza Particular de la parcela SLEQ.1

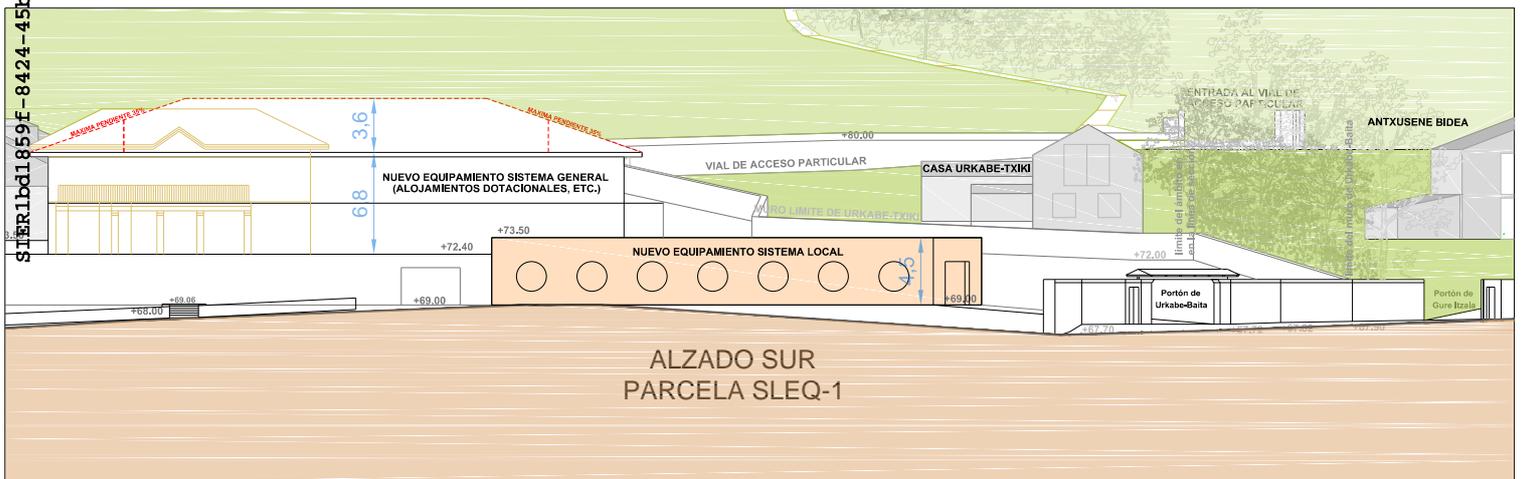
- Tipo de parcela Equipamiento de sistema local
- Superficie de parcela la delimitada en los planos III.02 y III.03 (575 m2p)
- Condiciones de parcelación la parcela SLEQ.1 es indivisible
- Uso característico equipamiento sin determinar
- Usos autorizados: Los establecidos en el artículo 69 de la Normativa Urbanística General (4.1) de las NNUU del PGOU de Oiartzun.
- Edificación existente En el momento de formular este Plan Especial, en la parcela no gravita edificación alguna.
- Accesibilidad peatonal Podrá accederse peatonalmente a la parcela SLEQ.1 desde cualquier punto de su perímetro en contacto con la parcela de suelo público SLEL1. Asimismo, desde el interior de la edificación que se materialice en esta parcela, se podrá disponer comunicación peatonal con la que se construya en la contigua parcela SGEQ.1
- Accesibilidad rodada Se autoriza el acceso rodado a la parcela SLEQ.1 esporádico, de emergencia y de servicio al equipamiento que se implante, desde el tramo de su alineación compartida con la de la parcela SLEL.1. Asimismo, podrá disponer de acceso rodado desde la edificación que se materialice en la contigua parcela SGEQ.1
- Características y parámetros de la edificación autorizada:
 - Tipología edificatoria Edificación exenta
 - Máxima edificabilidad física sobre rasante 327 m2t
 - Máxima ocupación en planta con edificación bajo y sobre rasante ... 327 m2op
 - Perfil autorizado..... S/PB
 - Máxima rasante de coronación del alero horizontal (R.C.A.H.)..... +73,50
 - Máxima rasante de la cubierta +73,50
 - Número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela cero
- Condiciones geométricas: La nueva edificación se ajustará a las condiciones geométricas establecidas en los planos III.03 y III.04 de este Plan Especial (Definición geométrica en planta y en sección), y que se reproducen en el gráfico que forma parte de esta Ordenanza Particular de la parcela R.2

SIER1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9



ZONA OCUPABLE CON EDIFICACION SOBRE Y BAJO LA RASANTE +69,00

USO EQUIPAMIENTO NO DETERMINADO (SISTEMA LOCAL)



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

SIERR1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

DOCUMENTO VI ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO VI ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

El presente documento VI satisface la exigencia contenida en el artículo 68.f de la Ley 2/2006 (“*Documentación de los planes parciales*”), que es de aplicación a los planes especiales en virtud de lo establecido en el artículo 69.3 de la misma Ley. La actuación prevista por el PGOU de Oiartzun en el ámbito “Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I” y que este plan especial ordena pormenorizadamente, no es una actuación ordinaria cuya viabilidad dependa de la posibilidad de que los usos ordenados sean capaces de asumir las cargas urbanísticas que se derivan, ya que se trata de un ámbito de suelo mayoritariamente del Ayuntamiento de Oiartzun que se destina a la implantación de un equipamiento con carácter de sistema general que se quiere destinar a alojamientos dotacionales junto con un número reducido de viviendas protegidas que quieren destinarse a alquiler social y, a la vez, a resolver una relevante conexión viaria que dará servicio a una multitud de otros ámbitos: Todo ello queda reflejado en el Convenio de Colaboración suscrito entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Oiartzun en Mayo del año 2020 (Ver Anexo VI). Resulta evidente, antes de realizar este estudio, que no se va a producir un equilibrio económico, sino que la actuación va a precisar una considerable inversión pública sin retorno dinerario: La voluntad de las instituciones implicadas de llevar a cabo dicha inversión (En este caso el Gobierno Vasco que promueve este plan y el Ayuntamiento de Oiartzun que es a quien debe someterse su aprobación formal), es lo que realmente garantizará la viabilidad de la actuación. Ello no obstante, en este Estudio Económico se evaluarán las “cargas de urbanización” que concurren para el desarrollo del ámbito “Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU” (Apartado IV-1 de este Estudio), para luego calcular el valor máximo del suelo legalmente admisible (Apartado IV-2 de este Estudio), y finalmente comparar ambas cifras (Apartado IV-3 de este Estudio).

VI-1 CARGAS DE URBANIZACIÓN

La determinación de las “cargas de urbanización” vinculadas al desarrollo de lo previsto por este Plan Especial para del ámbito Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I), se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y con lo establecido en el artículo 10 de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial.

La cuantificación de las obras de **vialidad (147.a)**, las obras de **saneamiento (147.b)**, las obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de **suministro de agua, riego e hidrantes, de suministro de energía, de alumbrado público, de telecomunicaciones**, etc. **(147.c)**, las obras de **ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano (147.d)** y las obras de **infraestructura y servicios exteriores** en su caso **(147.h)**, vinculadas al desarrollo del ámbito de intervención urbanística AIU “Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU” viene dada por el anteproyecto de urbanización que, a la vez que se redacta este Plan Especial, está redactando la ingeniería ENDARA, y que alcanza todos los conceptos señalados en el artículo 09 de la Normas Urbanísticas de este Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de esas mismas Normas Urbanísticas y, consiguientemente, en el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. El coste de ejecución por contrata sin IVA de dichas obras alcanza la cifra de **2.096.000 €**.

El desglose de la referida cantidad de **2.096.000 €** queda reflejado en el cuadro que se reproduce a continuación:

CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO URKABE-BAITA DE OIARTZUN (SUB-ÁREAS ELI-3A Y ELI-3I), POR OBRAS DE VIALIDAD, SANEAMIENTO, REDES DE SERVICIOS, JARDINERÍA, ETC. (ARTS. 147 A, B, C, D Y H LSU 2/2006)	
1 CAPÍTULOS DE OBRA	1.657.726,53
1.1.- Demolición y movimiento de tierras	167.125,02
1.2.- Obras de fábrica	275.115,70
1.3.- Pavimentación	289.828,88
1.4.- Saneamiento de pluviales	262.198,50
1.5.- Saneamiento de fecales	51.526,25
1.6.- Abastecimiento de agua potable	56.443,50
1.7.- Energía eléctrica	158.320,00
1.8.- Telefónica	36.372,75
1.9.- Jazztel	35.902,75
1.10.- Gas	41.517,94
2.11.- Alumbrado Público	133.223,50
2.12.- Mobiliario urbano	26.120,00
2.13.- Señalización	6.427,38
2.14.- Jardinería	38.665,00
2.15.- Varios	78.939,36
2 CONTROL DE CALIDAD	13.671,05
3 SEGURIDAD Y SALUD	26.073,43
4 GESTIÓN DE RESIDUOS	63.433,08
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM = 1+2+3+4+5)	1.760.904,09
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19% S/ PEM)	334.571,77
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEM + GG + BI)	2.095.475,86

Teniendo en cuenta el carácter estimativo y provisional de estas cifras, se adoptará la de **2.096.000 €** como coste de las obras de urbanización general del ámbito ámbito Urkabe-Baita de Oiartzun (Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I)

Respecto a la consideración de las **indemnizaciones y gastos de realojo** en su caso, **resolución de arrendamientos** en su caso, etc. **(147.g)**, no se considera en este estudio de viabilidad económico-financiera ningún coste de indemnizaciones ni de extinción de arrendamientos, dado que no consta que existan usos indemnizables que dispongan de la preceptiva licencia o autorización municipal, ni contrato válido de arrendamiento. Conforme a los datos de carácter no personal 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, por lo que no concurren gastos derechos de realojo. Los usos que eventualmente se vengán dando tienen, en todo caso, carácter precario y su eliminación no conlleva indemnización alguna.

Por lo que se refiere a la **redacción de instrumentos y proyectos técnicos de planeamiento, urbanización y reparcelación**, la publicación de los anuncios asociados a ellos **(147.e)**, se han considerado los siguientes:

CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA AIU "URKABE-BAITA", POR REDACCIÓN DE INSTRUMENTOS Y PROYECTOS TÉCNICOS, DIRECCIÓN DE OBRA, ANUNCIOS, ETC. (ART. 147.e LSU 2/2006)	
Levantamiento topográfico	3.000 €
Estudio Geotécnico	3.000 €
Estudio de calificación del suelo	1.500 €
Plan Especial de Ordenación Urbana	20.000 €
Documentación para tramitación ambiental	10.000 €
Programa de Actuación Urbanizadora (excluido anteproyecto de urb.)	5.000 €
Proyecto de Urbanización (incluido el anteproyecto de urbanización)	25.000 €
Dirección de obras de urbanización	25.000 €
Proyecto de Reparcelación	10.000 €
Publicación de anuncios asociados	3.500 €
TOTAL PROYECTOS + D.O, ANUNCIOS, ETC.	106.000 €

Conforme a los distintos datos de costes señalados, las “cargas de urbanización” vinculadas al desarrollo de lo previsto en este Plan Especial para el ámbito “Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU” se estiman en **2.226.000 €** conforme al desglose reflejado en el siguiente cuadro:

“CARGAS DE URBANIZACIÓN” VINCULADAS AL DESARROLLO PREVISTO POR EL PRESENTE PLAN ESPECIAL PARA EL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA A.I.U. “URKABE-BAITA / SUB-ÁREAS ELI-3A Y ELI-3I DEL PGOU DE OIARTZUN”	
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR OBRAS DE VIALIDAD, SANEAMIENTO, REDES DE SERVICIOS, JARDINERÍA, ETC. (ARTS. 147 a, b, c, d y h LSU 2/2006)	2.096.000 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR INDEMNIZACIONES DE EDIFICIOS Y PLANTACIONES, COSTES DE REALOJO, ETC. (147.g LSU 2/2006)	0 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR REDACCIÓN DE PROYECTOS E INSTRUMENTOS TÉCNICOS (INCLUSO DIRECCIÓN DE OBRA), ANUNCIOS, ETC. (ART. 147.e LSU 2/2006)	106.000 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN POR GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA, INCLUYENDO LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, LAS NOTIFICACIONES, PUBLICACIONES, PARTICIPACIÓN PÚBLICA ETC. Y GASTOS DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU RECEPCIÓN (ART 147.f Y 147.i)	24.000 €
TOTAL DE “CARGAS DE URBANIZACIÓN” VINCULADAS AL DESARROLLO DE LO PREVISTO EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL PARA EL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBAN. AIU “ALT6 / ALTZIBAR MENDEBALDEA”	2.226.000 €

Todas las cifras reflejadas son estimadas y orientativas, no constituyen determinación de este Plan Especial, y no prejuzgan las que finalmente establezcan, como corresponde, el proyecto de urbanización, y el proyecto de reparcelación que se tramiten y aprueben.

SIER1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

VI-2 PRECIO MÁXIMO DEL SUELO URBANIZADO

Debe tenerse en cuenta, al efecto de analizar la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto por este Plan Especial, que concurre la obligación de ceder al Ayuntamiento de Oiartzun el 15% de la edificabilidad ponderada ordenada libre de cargas, por lo que, sin perjuicio de cómo se materialice dicha cesión (en parcela, monetarizada, una combinación de ambas modalidades, condonada por convenio, etc.), el 100% de las cargas urbanísticas que concurren (2.226.000 €) habrán de ser repercutidas al 85% restante de la edificabilidad ponderada, que tiene la obligación de soportarlas.

Teniendo en cuenta que el único uso urbanístico que se ordena es el de vivienda protegida y sus anejos, no resulta preciso referirse a la edificabilidad ponderada ordenada para calcular la repercusión de las referidas cargas urbanísticas. El PGOU de Oiartzun autoriza la implantación de viviendas protegidas, tanto de VPO como tasadas; Este Plan Especial no prejuzga esta posibilidad de implantar uno u otro tipo de viviendas, sin perjuicio del destino de uso que finalmente el Ayuntamiento de Oiartzun y el Gobierno Vasco den a la única parcela edificable resultante, por lo que se adoptará la alternativa más favorable de las dos en cuanto a la viabilidad de la actuación prevista que es la de implantar viviendas protegidas de precios tasado.

La vigente normativa de vivienda protegida establece tanto el precio máximo de venta, como la repercusión máxima de urbanización autorizable. Lo hace en la todavía vigente “Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial (BOPV nº 222, de 18 de noviembre de 2010)”. Dicha orden contiene dos artículos relevantes de cara al cálculo de referencia: El artículo 7 que establece la forma de calcular dicho precio, y el artículo 10 que establece los precios base correspondientes a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena ¹.

1

Art. 7 Sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección oficial edificadas en propiedad plena/ 2.- Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de régimen general y de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena se determinarán del siguiente modo:

- a) Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1,15
- b) A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1,10
- c) A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda Precio base multiplicado por 1
- d) A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 m2 Precio base multiplicado por 0,8
- e) En el supuesto de que la vivienda disponga, por las circunstancias previstas reglamentariamente, de más de 90 metros cuadrados, se aplicará desde los 90 metros cuadrados el precio base multiplicado por 0,8.
- f) Cuando la edificación de las viviendas sea de baja densidad, adicionalmente, los precios máximos así obtenidos se pueden incrementar en un 10% (no es el caso)

Art. 10 Precio base de las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena

- a) En los municipios incluidos en el anexo I (caso de Oiartzun) 2.715,49 euros/m2 útil.
- b) En los municipios incluidos en el anexo II 2.627,32 euros/m2 útil.
- c) En el resto de municipios 2.371,61 euros/m2 útil.
- d) El precio máximo por m2 útil de los anejos resultará de multiplicar por 0,28 el precio base.

El Plan Especial ordena un máximo de 1.500 m²t sobre rasante para 16 viviendas, lo que significa una superficie construida media de 93,74 m²t equivalente a una superficie útil media de 70,31 m²u (ratio de 0,75 m²u/m²t). Aplicando lo establecido en los artículos 7 y 10 de la Orden de 3 de Noviembre de 2010, el precio máximo de venta de la vivienda media de precio tasado (sin trastero ni garaje) será de **213.329 €** [(45 m²u x 1,15 + 15 m²u x 1,10 + 10,31 m²u x 1,00)] x 2.715,49 €/m²u = (51,75 + 16,50 + 10,31) m²u x 2.715,49 €/m²u = 78,56 m²u x 2.715,49 €/m²u). Esto significa un precio total de venta de las 16 viviendas tasadas de **3.413.264 €**

A las 16 viviendas VPT se les pueden vincular 16 plazas de garaje y 16 trasteros con una superficie útil total estimada de 480 m²u (30 m²u por vivienda, por debajo del máximo admitido), con un precio global de venta máximo de **364.962 €** (480 m²u x 2.715,49 €/m²u x 0,28²), a razón de 22.810 € por cada plaza de garaje más trastero vinculadas.

El precio de venta conjunto del 100% de viviendas tasadas y sus anejos produciría un montante de 3.778.226 €. Dado que debe cederse el 15% de la edificabilidad ordenada libre de cargas, independientemente del valor monetarizado de tal cesión, debe considerarse que a efectos de soportar las cargas urbanísticas, las ventas totales solo alcanzarían el 85% de dicha cifra, es decir **3.211.492 €**

Por otro lado, la vigente normativa también establece una repercusión máxima del suelo urbanizado destinado a vivienda protegida que se relaciona con el precio máximo de venta. Concretamente, el artículo 7 del “Decreto 39/2008 de 4 de marzo sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo”, titulado “Limitaciones en valor de repercusión y precio de transmisión de suelo”, establece “...en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites: c) 25% del precio máximo de venta cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen general” Esto significa que si el resultado de la venta neta de viviendas y anejos es de 3.211.492 €, **el valor del suelo urbanizado total no puede superar los 802.873 €**

² Precio máximo por m² útil de anejo de VPT resulta de multiplicar el precio base por 0,28 (art. 10.d Ord. 03.11.2010)

VI-3 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

En el apartado precedente se ha calculado que el valor del suelo urbanizado total adscrito a las viviendas protegidas en el mejor de los casos (dándoles el carácter de viviendas tasadas en propiedad plena) no podría superar los **802.873 €** lo que, en buena lógica, significa que las cargas de urbanización imputables no podrían en ningún caso superar dicha cifra. Por otro lado, en el primer apartado de este Estudio de Viabilidad Económica-Financiera se han estimado que las cargas de urbanización que debe soportar la actuación en su conjunto es de **2.226.000 €**: Si se tratara de una actuación ordinaria, teniendo en cuenta que la única edificabilidad urbanística que se ordena es la adscrita a la parcela residencial, la comparación de estas dos cifras arrojaría un valor negativo del suelo de -1.423.127 € de la que se deduciría la inviabilidad de la actuación; Si a ello añadimos la voluntad manifestada en el Convenio de Mayo 2020 de destinar las nuevas viviendas ordenadas a alquiler social, el déficit crecería significativamente. Sin embargo, como se ha dicho, tratándose de una actuación que implica directamente al Ayuntamiento de Oiartzun (propietario del suelo y cuyo PGOU en vigor prefigura la actuación) y al Gobierno Vasco (promotor de este plan especial y futuro promotor de las viviendas y del equipamiento de sistema general ordenado), y teniendo en cuenta el Convenio de referencia, ello significa que la actuación requiere un importante esfuerzo urbanizador que, coherentemente, reduce el valor del suelo no urbanizado o previamente a ser urbanizado, radicando la viabilidad de la actuación en la voluntad institucional de acometer la inversión necesaria para generar el equipamiento de sistema general (alojamientos dotacionales), las viviendas protegidas de alquiler social y la conexión viaria ordenadas. Formalmente, la inversión podrá considerarse desglosada en la parte que puede adscribirse a la parcela de viviendas protegidas ordenadas, y el resto que en todo caso podrá asociarse a la materialización del equipamiento de sistema general previsto (alojamientos dotacionales u otros)

Donostia-San Sebastián, Junio de 2.022 / Blas Urbizu Zabaleta, arquitecto redactor

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

SIER1bd1859f-8424-45b9-b1f5-c02fb7c687c9

DOCUMENTO VII INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

VII.0 OBJETO Y ANTECEDENTES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD

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, establece que este Plan Especial, como "Instrumento de ordenación urbanística" y entendido concretamente como un "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"*.

El presente documento responde al referido mandato contenido del artículo 22.4 de la ley 7/2015 y para ello, este informe de sostenibilidad va a considerar los siguientes aspectos:

1. Los gastos públicos de inversión que deban afrontarse por la construcción de infraestructuras y equipamientos derivados de la actuación de urbanización definida por el Plan Especial.
2. Los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras creadas en ejecución de la actuación de urbanización prevista por este plan especial, así como los derivados de la prestación de nuevos servicios.
3. Análisis de la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica previstos por el plan parcial.

A continuación se analizan estos tres aspectos, de forma separada en los correspondientes epígrafes de este documento.

VII.1 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA POR RAZON DE LAS INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS QUE DEBAN AFRONTARSE EN EJECUCIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL

En relación con el desarrollo de la actuación prevista por este Plan Especial en el ámbito de intervención urbanística “Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU” debe considerarse que se derivarán costes de inversión tanto para el Ayuntamiento de Oiartzun como para el Gobierno Vasco:

- * El **Ayuntamiento de Oiartzun** deberá afrontar en primer lugar la gestión del suelo incluido en las dos sub-áreas implicadas que aún no le pertenece (unos 2.500 m2s) y ceder al Gobierno Vasco las dos parcelas de resultado (viviendas y sistema general de equipamiento) que correspondan al total del suelo de carácter privativo incluido (unos 10.600 m2s), estimándose el valor global (suelo propio más ajeno) en **340.000 €**.
- * El **Ayuntamiento de Oiartzun** deberá construir en su momento (el plan especial no establece un plazo determinado) el equipamiento que con carácter de sistema local se ordena; Este equipamiento tiene una edificabilidad física de 327 m2 sobre rasante, estimándose su coste de construcción en **460.000 €**.
- * El **Gobierno Vasco** deberá afrontar costes por un valor global de **6.500.000 €**:
 - o Cargas de Urbanización generales del ámbito 2.226.000 €
 - o Construcción de las viviendas protegidas de alquiler social 1.500.000 €
 - o Construcción de los alojamientos dotacionales 2.750.000 €

Frente a esos costes de inversión, el desarrollo de la actuación prevista por este Plan Especial en el ámbito de intervención urbanística AIU “Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU” no generará los habituales ingresos puntales distintos de los ingresos corrientes que se tratan en el siguiente apartado:

- o El **15%** de la edificabilidad ponderada libre de cargas que corresponde al Ayuntamiento, en este caso y por un lado, se detrae de su propio derecho bruto (ya que es el propietario mayoritario de suelo aportado) y, por otro lado, el Ayuntamiento se ha comprometido a cedérselo al Gobierno Vasco.
- o Por otra parte, el Ayuntamiento percibirá una parte muy menor del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obra (**ICIO**), ya que ha convenido con el Gobierno la bonificación del 95% del mismo.
- o Por último, el Ayuntamiento tampoco cobrará el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (**Plusvalías**) toda vez que en el Convenio de Mayo de 2020 expresamente se excluye el pago del mismo por parte del Gobierno Vasco.

Por tanto, existirá un impacto de aproximadamente 800.000 € en la Hacienda del Ayuntamiento de Oiartzun (340.000 € inmediatos por cesión de derechos urbanísticos y 460.000 € sin plazo determinado para materializar el equipamiento que con carácter de sistema local se ordena), al tiempo que el impacto en la Hacienda del Gobierno Vasco ascenderá aproximadamente a 6.500.000 € con el desglose señalado (urbanización general, viviendas de alquiler y alojamientos dotacionales)

VII.2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA POR RAZON DE LOS GASTOS CORRIENTES DE MANTENIMIENTO Y DE CONSERVACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS CREADAS EN EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN PREVISTA POR ESTE PLAN ESPECIAL

Para analizar el impacto de la actuación respecto al equilibrio de ingresos y gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal derivados del desarrollo de la actuación prevista por este Plan Especial en el ámbito de intervención urbanística AIU "Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU", deben considerarse por separado unos y otros. Entre los gastos corrientes que deberá afrontar el Ayuntamiento, se consideran los siguientes:

- El Presupuesto del Ayuntamiento de Oiartzun 2022 prevé un gasto de Servicios Públicos de en torno a 4,6 M € anuales (incluyen limpieza y recogida de basuras, brigada de servicios, servicio de aguas, alumbrado público etc.). Según datos del Instituto Nacional de Estadística, Oiartzun cuenta en la actualidad con 4.330 viviendas. Por lo tanto, el gasto anual de servicio públicos del Ayuntamiento de Oiartzun repercutido a cada una de las viviendas existentes es de 1.060 € al año por vivienda. En Urkabe-Baita este Plan Especial ordena 16 viviendas protegidas de alquiler social, estimándose entre 20 y 25 los alojamientos dotacionales que pueden materializarse; Considerando que en conjunto los alojamientos dotacionales y las viviendas ordenados equivalen a estos efectos a 30 viviendas, significa un incremento estimado de gasto corriente de unos **32.000 €/año** para mantener tanto los suelos destinados a dominio público como los sistemas locales y las infraestructuras del ámbito asociables a las viviendas y alojamientos dotacionales ordenados. No se considerará sin embargo un incremento específico por el mantenimiento del suelo público e infraestructuras asociadas a los nuevos equipamientos locales, ya que se considera que tal coste está subsumido en el ratio anual por vivienda tenido en cuenta.

Entre los ingresos corrientes con que contará la Hacienda Pública Municipal a partir del desarrollo urbanístico del ámbito de intervención urbanística AIU "Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU", Conforme a las correspondientes Ordenanzas del Ayuntamiento deben considerarse al menos los siguientes:

- * **Impuesto de Bienes Inmuebles de viviendas, garajes y locales (IBI):** Norma Foral 12/1989 de 5 de Julio - Gravamen de bienes de naturaleza urbana no situados en suelo industrial 0,1767 % / Por analogía a otras viviendas nuevas en el entorno y teniendo en cuenta su carácter de protegidas, el valor catastral medio de las nuevas viviendas ordenadas puede estimarse en 100.000 €, en tanto que el valor catastral medio de cada uno de las plazas de garaje ordenadas, puede estimarse en 10.000 €; Teniendo en cuenta que se proyectan 16 viviendas, más un número igual de plazas de garaje (aunque el vigente estándar normativo sea actualmente algo mayor, parece prudente adoptar esta cifra a estos efectos), puede estimarse que el valor catastral del conjunto estará en torno a 1.760.000 €. Aplicando a esta cantidad el gravamen anual del 0,1767%, se obtiene un importe anual global por IBI de algo más de **3.100 € anuales** (Dicho sin perjuicio de las bonificaciones o exenciones que acuerde el Ayuntamiento de Oiartzun por tratarse de viviendas destinadas al alquiler social y por pertenecer al Gobierno Vasco)
- * **Impuesto de Actividades Económicas (IAE):** Decreto Foral 1/1993 de 20 de abril (coeficiente único de incremento de las cuotas mínimas fijadas: 2,2) / Dado que no se ordena edificabilidad destinada a actividades económicas, este Informe de Sostenibilidad no considerará este ingreso corriente alguno por este concepto.

- * **Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM):** Norma Foral 1471989 de 5 de Julio / Tipo de gravamen general de turismo 2,4649 - Tarifa media turismos 183 € anuales. / Tarifa media motocicletas 61 € anuales / Dado que está previsto que las viviendas ordenadas se destinen a alquiler social, se considerará que no se incorporan nuevos vehículos sujetos de este impuesto, por lo que este Informe de Sostenibilidad no considerará este ingreso corriente alguno por este concepto.
- * **Tasa por servicios de suministro de agua y de alcantarillado** (Ordenanza 9.6) 11,111 € de cuota fija cuatrimestral + 1,19 € cuatrimestral por cada m3 / Según los datos del INE, el consumo de agua en los hogares del País Vasco es de 112 litros por habitante y día, lo que equivale a unos 122,64 m3 por vivienda y año (112 x 3 x 365) / Estimando que, entre viviendas y alojamientos dotacionales, se ordena el equivalente a 30 viviendas ordinarias, las tasas por este servicio ascenderán a unos **14.100 €** anuales (30 x (11,11x3 + 1,19 x122,64x3) = = 30 x 471,15)
- * **Tasas por recogida de basuras** (Ordenanza 9.7). Tasa de vivienda o asimilado 53,82 € por semestre / 69,96 € semestral por servicio básico para actividad / Teniendo en cuenta que se ordena el equivalente a 30 viviendas ordinarias, las tasas por este servicio ascenderán a **3.200 €** (30 x 53,82 x2)

En conjunto, los ingresos corrientes estimados ascenderán a 20.400 € al año, prácticamente dos tercios el gasto corriente estimado de 32.000 € anuales, de lo que podría deducirse que la ejecución de lo previsto en este Plan Especial sí tendrá impacto negativo en la Hacienda del Ayuntamiento de Oiartzun por razón de los gastos corrientes. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el gasto corriente considerado se ha calculado incluyendo el derivado de los alojamientos dotacionales que, en realidad, tienen carácter de equipamiento

VII.3 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN PREVISTA POR ESTE PLAN ESPECIAL EN LA SUFICIENCIA Y LA ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, 2/2206, en su Título III (Ordenación y planeamiento urbanístico), dentro de la sección primera ("Plan general de ordenación urbana"), y concretamente en su artículo 6.2 ("Documentación) establece que "El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos: ... b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan" ; Puede interpretarse que esta exigencia de la Ley vasca responde anticipadamente al mandato del R.D. 7/2015 en relación con la "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos". Así el Plan General de Oiartzun justifica ya dicha suficiencia sin computar la edificabilidad ordenada en el ámbito de intervención "Urkabe-Baita de Oiartzun / Sub-áreas ELI-3A y ELI-3I del PGOU", ya que, tanto el PGOU como este Plan Especial, destinan toda la edificabilidad ordenada usos residenciales y de Equipamiento. En la medida en que este plan Especial respeta enteramente tales previsiones del vigente Plan General y no propone sustituir los usos productivos previstos en el ámbito por usos de ningún otro tipo, debe darse por satisfecha la exigencia del RD 7/2015 a este respecto.

