

Plan Especial Ordenación Urbana

Unidad Ejecución UE 5.1 Área A-5 "Zelaieta" en Anoeta

Área A-5 “Zelaieta” en ANOETA**ÍNDICE****Documento A.- MEMORIA**

1	Agentes intervinientes	pág.	4
2	Régimen urbanístico vigente en el municipio	pág.	5
3	Antecedentes	pág.	6
4	Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana	pág.	6
5	Justificación del Plan Especial de Ordenación Urbana	pág.	9
6	Zonificación pormenorizada propuesta por el Plan Especial	pág.	11
6.1	Edificabilidad de las parcelas ordenadas	pág.	12
6.2	Condiciones de uso	pág.	12
6.3	Régimen urbanístico de la casa Buztiñaga y los terrenos Circundantes	pág.	13
7	Adecuación al planeamiento de rango superior y a la Legislación urbanística vigente	pág.	13
8	Información de la propiedad	pág.	16
9	Referencias a la urbanización a ejecutar y al equipamiento	pág.	16
10	Sistema de planeamiento y ejecución	pág.	17
11	Sistema de catalogación de edificios y elementos	pág.	17

Documento B.- ANEJOS

ANEJO I	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.	pág.	18
ANEJO II	Innecesariedad del informe de impacto en función del género.	pág.	18
ANEJO III	Proyecto de Evaluación conjunta del Impacto Ambiental. Documento Ambiental Estratégico.	pág.	19
ANEJO IV	Estudio de impacto acústico.	pág.	19
ANEJO V	Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea)	pág.	20
ANEJO VI	Informe sobre la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria y Logroño-Agoncillo) Exp 160375 de 7 abril de 2017	pág.	20

Documento C.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE 5.1 DEL ÁREA A-5**

Artículo A-5.0.1	Ámbito de intervención del Plan Especial.	pág.	22
Artículo A-5.0.2	Entrada en vigor y condiciones de vigencia de presente Plan Especial	pág.	22
Artículo A-5.0.3	Marco normativo del Plan Especial.	pág.	22
Artículo A-5.0.4	Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos	pág.	23

Documento D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1	Consideraciones generales	pág. 24
2	Coste del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución U.E. 5.1, Área A-5 "Zelaieta"	pág. 24
3	Evaluación económica del valor del suelo	pág. 26
4	Sostenibilidad económica de la intervención pública	pág. 29

Documento E.- PLANOS	pág. 33
-----------------------------	---------

Documento A MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.- AGENTES INTERVINIENTES****1.1. PROMOTOR:**

El autor del encargo de redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la Sociedad "Arridón, S.L." domiciliada en Donostia-San Sebastián, calle Amezketa 15 entresuelo, letra B, con C.I.F. B-20768495.

1.2. EQUIPO REDACTOR

Los redactores del documento son los arquitectos Javier Yeregui, Luis Pedro Blanco e Izaskun Salaberria colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, C.O.A.V.N., Delegación de Gipuzkoa, con los números respectivos 51527, 295612 y 651001.



ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 5. AREA - "ZELAIETA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 3.565 m²
Espazio libreen sistema orokorra: 350 m²
Komunikazio sistema orokorra: 635 m²

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.
Iparraldean Alkiza errekarekin, hegoaldean, 3. Arearekin, ekialdean, 4. Arearekin eta mendebaldean 2. Arearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 4.550 m².

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egikaritze-unitate bat sortuko da 3. Areako eta aldemaneko espaloi eta aparkalekuen urbanizazioari jarraipena emateko eta bi bizitegi-eraikuntza gauzatzeko. Gainerako bizitegi-eraikuntzak egun dituzten parametroetan kontsolidatuko dira.

E.U. 5-1

1.-DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzoru finkatugabea

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegia

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

Unitatearen azalera totala honakoa da: 2.893 m²

1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiri-lurzoru honen berritzea 3. Areatik datorren urbanizazioa luzatuz, bizitegi erabilerako bi eraikuntza egiteko.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Lurzoru gainean 1,10 m²/m²-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m² etxebizitzarako(1.590 m² blokeko), hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azalera sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m²-ko azalera (702 m² bloke



ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

bakoitzak).

- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilera partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %15: 434 m².

Beste zuzkidurak: lurzoru gaineko sabaiaren gehikuntzaren 25 m²-ko, lurzoru 5 m².

Titularitasun pribatua duten partzeletan aparkalekuak: lurzoru gaineko bizitegi erabilera duen sabaiaren 25 m²-ko, 0,35 plaza: 44 plaza.

Landaredirako: 26 zuhaitzen landaketa.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finkatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Lurzoru gainean 1,10 m²/m²-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m² etxebizitzarako (1.590 m² blokeko), hegala bame. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azaleran sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m²-ko azalera (702 m² bloke bakoitzak)
- Eraikinaren okupazioa plantan 351 m²-koa izango da bloke bakoitzeko.
- Ebaketa 2S + behe solairua + 3 da. Teilatu-hegalera altuera 13,00 m-koa da.
- Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 12 + 12 (24 guztira)
- Fitxan agertzen diren lerrokadurak, ataripeak eta ebaketa lotesleak dira eta xehetasun-azterketa batekin egokitu ahal izango dira.
- Hegal maximoak 1,20 m-koak izango dira eta fatxadaren luzera guztian garatu ahal izango dira. Hegal itxien portzentaiak ez du %50-a gaindituko.
- Estalkiaren malda %35 eta lau isurkikoa. Teilatu-hegalaren irteera 1,5 m-koa izango da gehienez, fatxadaren itxuraren lerrotik kontatuta.
- Gutxienez lurrazpiko edo pribatua izango den plaza 1 finkatuko da etxebizitzako.

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

- Sotoko solairuak ibilgailu arinak gordetzeko, trastelekuetarako eta eraikinaren zerbitzu eta instalakuntza komunetarako erabiliko dira.
- Solairuetako plantak etxebizitzarako, bulegorako edo ekipamendurako erabiliko dira.

5.- HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
- Udaletxeari eman beharko zaio hirigintza eraikigarritasunaren batezbesteko %15-a.
- Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Jarduera sistema: Kontzertazioa
- Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.
- Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaletxeari ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Etxebizitza librea: 1

Garajea: 0, 5

6.- HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:

A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:



**ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA**

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio librean gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

3. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra Buztinaga etxeak, udalerrri mailan, oinarritzko babesa du.



ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 5.- "ZELAIETA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 3.565m2
Sistema General de Espacios Libres : 350m2
Sistema General de Comunicaciones: 635m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Norte del casco urbano.
Al Norte, con Alkiza Erreka, al Sur con Area 3, al Este Area 4, y al Oeste, con Area 2.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 4.550 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Creación de una Unidad de Ejecución, con objeto de dar continuidad a la urbanización de aceras y aparcamientos del Area 3, colindante, y ejecución de dos edificaciones residenciales. El resto de las edificaciones residenciales se consolidan bajo los actuales parámetros.

U.E. 5-1

1.-DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 2.893 m2

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de este suelo urbano, prolongando la urbanización proveniente del Area 3, para la ejecución de dos edificaciones de uso residencial.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,10 m2/m2 lo que supone 3.180 m2 de vivienda (1.590 m2 cada bloque), contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.404 m2 (702 m2 cada uno de los bloques).
- El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1)

3.2. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES



ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie de la actuación: 434 m², cumple.

Otras dotaciones: 5 m² de suelo por cada 25 m² de incremento de superficie de techo sobre rasante, no cumple.

Aparcamiento en parcelas de titularidad privada: 0, 35 plazas por cada 25 m² de techo sobre rasante de uso residencial: 44 plazas, cumple.

Para vegetación: Plantación de 26 árboles

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,10 m²/m² lo que supone 3.180 m² de vivienda (1.590 m² cada bloque), contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.404 m² (702 m² cada bloque)
- La ocupación en planta de la edificación será de 351 m² para cada bloque.
- La sección corresponde a 2S+PB+3. La altura a alero horizontal es de 13.00 m.
- Nº aproximado de viviendas : 12+12 (total 24)
- Las alineaciones, porches y sección que figuran en la ficha son vinculantes, admitiéndose ajustes de las mismas mediante un Estudio de Detalle.
- Los vuelos máximos se fijan en 1,20 m, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%
- Pendiente de cubierta 35% a cuatro aguas. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m. contabilizados desde la línea de cierre de fachada. Se establece como mínimo 1 plaza de aparcamiento subterráneo o privado por vivienda.

4.2. CONDICIONES DE USO

- Las plantas de sótano se dedicarán a la guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.
- Las plantas sobre rasante se destinarán a vivienda, oficinas o equipamiento.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
- Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
- Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Sistema de actuación : Concertación
- Se redactará un Estudio de Detalle en el caso de que se realicen ajustes de las alineaciones . Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Parcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Vivienda Libre: 1

Garaje: 0, 5

3. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:



ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

4. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discorre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián
La Casa Buztinaga cuenta con un grado de protección básica de carácter municipal.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

El ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la Unidad de Ejecución 5.1 del Área A-5 "Zelaieta" del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta.

El Plan General fue aprobado definitivamente con condiciones en el Consejo de Gobierno Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 15 de mayo de 2018. Cumplimentadas dichas condiciones, fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 17 de enero de 2019.

El Plan General divide el suelo clasificado como urbano en distintas Áreas entre las que se encuentra el Área A-5 "Zelaieta". En dicha Área se delimita la Unidad de Ejecución 5.1 objeto del presente Plan Especial.

Se adjunta la Ficha Individualizada del Área.

3.- ANTECEDENTES

El Punto 5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN de la Ficha Individualizada del Área determina que,

“Se redactará un Estudio de Detalle en el caso de que se realicen ajustes en las alineaciones”

Atendiendo a lo cual se redactó un Estudio de Detalle de la Unidad 5.1 que fue presentado en el Ayuntamiento ya que, como se justifica más adelante, la exigencia de disponer de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda obliga a modificar las alineaciones de la planta de sótano en los dos bloques previsto y como consecuencia de ello, obliga a modificar también las aceras y paseos peatonales que rodean los edificios.

El informe técnico redactado por el arquitecto del Ayuntamiento de fecha 16 de junio de 2020 señala en el Punto 1 del ANÁLISIS PROPUESTA que, en base a lo que determina el Artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, *“el instrumento de ordenación urbanística para la realización de los ajustes pretendidos en los sistemas locales ha de ser el Plan Especial”*.

El presente Plan Especial se redacta en sustitución del Estudio de Detalle anterior atendiendo al informe del Arquitecto del Ayuntamiento.

También, y dando respuesta a lo recogido en el referido informe,

- Se definen las alineaciones y rasantes de los accesos a los sótanos.
- Se resuelve el encuentro y continuidad de la nueva acera de San Juan kalea con la existente en el Área A-3.
- Se fija el perfil de dicho tramo de acera y se propone con una pendiente continua igual a la de la calle.
- La nueva escalera de acceso a la terraza de la casa Buztiñaga se sitúa en terreno privado anejo al edificio.
- Se regula el régimen urbanístico de la casa Buztiñaga y de los terrenos que la circundan.

4.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El Plan Especial tiene por objeto ajustar la ordenación pormenorizada de la Ficha Individualizada del Área A5 “Zelaieta” del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta y en concreto de la Unidad de Ejecución 5.1. Estos ajustes son los siguientes:

- La ordenación pormenorizada del Área que recoge la referida Ficha fija en el Punto 4.1. EDIFICABILIDADES DE LAS PARCELAS ORDENADAS, un número aproximado (no

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

máximo) de 12 viviendas por bloque con una superficie total de 1.590 m². Manteniendo esta superficie máxima y las dimensiones de la edificación en altura, se propone distribuir un total de **16 viviendas por bloque** ($1.590 \text{ m}^2/16 = 99,37 \text{ m}^2$ por vivienda) en lugar de las 12 señaladas que resultan excesivamente grandes en un municipio como Anoeta.

- El Plan General autoriza la construcción de dos plantas de sótano con una superficie total de 1.404 m², 702 m² por cada bloque. La Ficha Individualizada fija un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. Sin embargo, el escaso fondo de 13 metros previsto para los edificios en el Plan General no permite distribuir 16 plazas en cada uno de ellos por la ocupación necesaria en cada planta con los elementos comunes de la escalera y ascensor y por la rampa de comunicación entre las dos plantas. Con la pérdida de espacio que se produce difícilmente podrían distribuirse más de 8/10 plazas entre las dos plantas, con lo que no puede darse cumplimiento a la exigencia de la Ficha del Plan General de disponer de una plaza por vivienda.

Se opta, por ello, como mejor solución la de **ampliar la superficie de ocupación en planta del sótano y prever una única planta por cada bloque.**

Esta propuesta de ampliación de las plantas de sótano exige una mayor ocupación de suelo que se resuelve en el Plan Especial ocupando toda la superficie privada de cada bloque que fija el Plan General, no sólo la ocupada por la edificación en altura, y añadiendo además, una franja de 1,15 metros de ancho en todo el frente hacia el lado Este en ambos bloques, y en el situado más hacia el Sur, añadiendo también otras dos franjas laterales una de 0,50 metros hacia la escalera central y otra de 0,80 metros en el lado opuesto.

Con estos ajustes, la superficie destinada a sótano en el total de la Unidad será aproximadamente de 982 m², toda ella desarrollada en una sola planta en ambos bloques. Resulta inferior a la máxima fijada en la Ficha Individualizada del Plan General de 1.404 m² con lo que no se produce incremento de la edificabilidad en las plantas de sótano con la solución propuesta en el Plan Especial.

La nueva ocupación en planta permite distribuir un total de 32 plazas de garaje entre los sótanos de ambos bloques, con lo que se cumple el estándar que establece la Ficha del Plan General, algo difícil de conseguir, como se ha señalado, con la ocupación fijada en la misma Ficha.

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

- Tal y como se aprecia en las secciones longitudinales del documento, para resolver el acceso desde San Juan Kalea hasta los portales de los dos nuevos edificios previstos, es necesario construir unas rampas para el acceso de minusválidos. **Para no reducir el ancho previsto en la acera de 3,00 metros, se desplazan los dos bloques 1,00 metro hacia el lado Este**, lo que obliga a modificar el diseño de la urbanización prevista en la Ficha del Plan General en este lado Este (trasera) de los dos nuevos bloques previstos.
- Como se ha señalado anteriormente, la superficie privada de la Unidad según el Plan Especial es de 982 m² (coincidente con la de las plantas de garaje). A esta superficie privada habrá que añadirle la de las dos rampas y escaleras de acceso a los portales con un total de 26,51 m². Con ello la superficie total privada referida a ambos bloques será de 1.008,61 m². Según medición sobre plano, la superficie privada de los dos bloques según la propuesta del Plan General es de 902,84 m² por lo que, en el Plan Especial, se produce una mayor ocupación de suelo privado de 105,77 m².
- El Plan General, que cataloga el edificio nº 8 de la calle San Juan (Casa Buztiñaga) con protección básica a nivel municipal, propone el derribo de la escalera de comunicación con la terraza de planta primera desde la que se accede al portal de las viviendas de las plantas altas sin aportar ninguna solución de sustitución. Además en el frente del edificio, propone dar continuidad a la acera que proviene del frente de los edificios 6F y 6G de la calle con un ancho que se extiende hasta la terraza, reduciendo consiguientemente la antepuerta actual del edificio.

A través de esta antepuerta de propiedad privada perfectamente delimitada por un murete y sensiblemente horizontal que no respeta la pendiente de la calle, se accede a la planta baja del edificio en la que existen, en la actualidad, un local comercial y una vivienda según la información del Catastro Urbano. Con la acera que propone el Plan General el acceso señalado quedaría muy limitado.

Por ello, la solución que propone el Plan Especial puede considerarse como una solución intermedia entre la prevista en el Plan General y la situación actual sin acera en el frente del edificio. Propone prolongar la acera con un ancho mínimo de 2,00 metros en el borde Sur del edificio (el más estrecho) y que se va ensanchando hasta los 3,20 metros en el borde Norte. Con ello, se resuelve la continuidad de la acera pública y se posibilita el que se mantenga un frente privado de antepuerta de 4,50 metros aproximadamente desde el borde interior de la nueva acera hasta la fachada de la planta baja del edificio. También se propone la sustitución de la escalera actual de acceso a la terraza por una nueva a construir en el borde Sur de la misma dentro del terreno pri-

Área A-5 “Zelaieta” en ANOETA

vado anejo a la casa Buztiñaga. Todo lo señalado queda representado en los planos del documento. Con la solución que propone el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se reduce en 28,92 m² el suelo público en este frente del edificio nº 8 de San Juan Kalea respecto de lo previsto en el Plan General.

La superficie total de suelo privado en la Unidad referida a los dos nuevos bloques ordenados que propone el Plan Especial es de 1.008,61 m², a la que añadiendo la del frente de la casa Buztiñaga da como resultado un total de 1.037,43 m². Teniendo en cuenta que la prevista en la Ficha del Plan General según medición realizada sobre plano es de 902,84 m², resultará una reducción de 134,59 m² respecto de la prevista en el Plan General. Esta reducción queda compensada con la cesión gratuita al Ayuntamiento por parte de los promotores del Plan de la totalidad de la superficie adquirida en escritura pública a Don José María Uzcudun (230 m²) y a Don Carlos Descalzo (270 m² aunque los incluidos en el Área son 130 m²) y cuya suma supone un total de 500 m². Según la Ficha Individualizada del Área, la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres en el Área es de 350 m². Teniendo en cuenta que se ceden para destinar a Sistema General de Espacios Libres la totalidad de los 500 m² la superficie total cedida por este concepto resultará mayor en 150 m² y, en consecuencia, **el incremento de suelo público en el Área será de 15,41 m² (150,00 – 134,59).**

5.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El artículo 69 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de Junio, regula el ámbito y contenido de los Planes Especiales. Según recoge el Punto 2 del artículo,

“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”.

Y según el Punto 3 del mismo artículo de la referida Ley,

“Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares a los previstos para el plan parcial, si bien ajustado su contenido a su propio objeto”.

Por su parte, el artículo 68 de la misma Ley determina cuáles son los documentos que debe contener un Plan Parcial, y que son los siguientes,

- La memoria informativa y justificativa.
- Los planos de información.

Área A-5 “Zelaieta” en ANOETA

- Los planos de ordenación pormenorizada.
- El Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Las normas urbanísticas de desarrollo del Plan General.
- El estudio de viabilidad económico-financiera.

Y señala que, entre otras informaciones, 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”.

En el presente caso, El Plan Especial, se limita a ajustar básicamente la determinación del Plan General referida a la ocupación en planta de sótano de ambos edificios previstos, lo que obliga a reajustar la urbanización de la envolvente de los mismos. No se plantean por ello distintas alternativas de ordenación manteniendo básicamente la ya fijada por el Plan General.

Por su parte, el artículo 70 de la misma Ley, fija como objeto del Plan Especial,

“desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.

Por ello, a pesar de que la Ficha Individualizada del Área A-5 del Plan General en el punto 5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN establece que,

“Se redactará un Estudio de Detalle en el caso de que se realicen ajustes de las alineaciones”.

Se ha preferido recurrir a la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana como documento apropiado de planeamiento que defina la ordenación pormenorizada en lugar de la del Estudio de Detalle prevista inicialmente por las limitaciones que el artículo 73 de la misma Ley del Suelo, asigna a dicha figura urbanística.

El **Artículo 14.2 de la Normativa Urbanística** del mismo Plan General señala que,

“Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de las zonas globales, incluidos sistemas genera-

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

les, diferenciadas y delimitadas por el Plan General dentro del ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado.

Con carácter general, las afecciones resultantes de estos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originaria de cada una de ellas.

Complementariamente, con carácter general, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General para la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos delimitados en él podrá reajustar el trazado del sistema general viario proyectado en este Plan a su paso por el ámbito afectado, con el fin de adecuarlo a la ordenación pormenorizada propuesta. En todo caso, la autorización de los correspondientes reajustes se entenderá condicionada a la previa y debida justificación de la idoneidad, por un lado, del nuevo trazado del viario general para el cumplimiento de su función en las debidas y razonadas condiciones generales, y, por otro, de la ordenación pormenorizada planteada. En consonancia con ello, estos reajustes incidirán o podrán incidir en la definición de las zonas globales asociadas al referido viario general.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultantes de estos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General".

Parece con ello establecer que la figura adecuada que fija el Plan General para introducir ajustes en la delimitación de las zonas globales, incluidos los Sistemas Generales, es un documento de planeamiento, en el presente caso, un Plan Especial, al no tener un Estudio de Detalle dicha consideración según la Ley del Suelo de referencia.

En el punto 2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA de la presente Memoria, se explica cuál es el motivo para redactar el presente documento que, como se ha señalado, es el de ajustar algunas de las determinaciones de la Ficha Individualizada del Área y la Unidad de Ejecución con el fin de viabilizar su desarrollo.

6.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL

La zonificación pormenorizada propuesta en el presente documento se basa en la fijada en la Ficha Individualizada del Plan General introduciendo las modificaciones y ajustes señalados en el Punto 3 de la presente Memoria.

6.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- Se mantiene la edificabilidad máxima sobre rasante de 3.180 m² de vivienda, 1.590 m² de cada bloque, contabilizados vuelos, los abiertos al 50%. No se incluyen los sótanos.
- Se autoriza la construcción de una planta de sótano por bloque sobre la superficie privada correspondiente a cada uno de ellos con la ampliación propuesta en el Plan Especial, con una superficie total de ocupación en planta aproximada de 1.000 m² a repartir entre los dos bloques.
- Se mantiene la ocupación en planta de la edificación en altura de 351 m² para cada bloque.
- La sección que se propone para ambos bloques es 1PS+PB+3. La Ficha Individualizada del Plan General establece una altura del alero horizontal de 13,00 metros. Esta altura se modifica a 13,80 metros en el punto medio de cada bloque en San Juan kalea atendiendo a la pendiente de la misma y al objeto de que las viviendas de planta baja del lado Sur de cada bloque no queden parcialmente por debajo de la cota rasante de la acera en el frente del edificio.
- Número de viviendas por bloque 12/16 para un total de 32 en el total de la Unidad.
- El presente Plan Especial ajusta algunas determinaciones de la Ficha Individualizada del Plan General como las alineaciones de los bloques, la ocupación en planta en sótano, la sección y la altura máxima.
- Los vuelos máximos se mantienen en 1,20 metros, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.
- La pendiente de la cubierta será del 35% y se resolverá en cada bloque a cuatro aguas. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 metros a contar desde la línea de cierre de fachada.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

6.2.- CONDICIONES DE USO

- Las plantas de sótano se destinarán a la guarda de vehículos ligeros, trasteros y servicios e instalaciones comunes de los edificios.
- Las plantas sobre rasante se destinarán al uso de vivienda, oficinas o equipamiento.

6.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CASA BUZTIÑAGA Y LOS TERRENOS CIRCUNDANTES

El Plan Especial, atendiendo a lo que dispone la Ficha Individualizada del Área A-5,

- Consolida la casa Buztiñaga en su situación actual.
- Propone la sustitución de la escalera de acceso a la terraza por otra nueva que se ubica en suelo privado.
- Fija un nivel de protección básica de carácter municipal.
- En cuanto a los terrenos que rodean el edificio, se ha expuesto anteriormente la solución que propone el Plan Especial para dar continuidad a la acera que proviene del Área A-3 y que ocupará parte de los terrenos privados actuales del frente del edificio. Los situados en los lados Sur y Este son públicos y están urbanizados, y por el lado Norte, se rematará la escalera existente de acceso a una vivienda por el lado opuesto hacia la calle San Juan cuando se derribe la casa Tolaretxea y la txabola existente entre esta casa y Buztiñaga.

7.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El Plan Especial respeta básicamente, con los ajustes señalados, la ordenación estructural y la pormenorizada referidas al ámbito urbanístico de la que se denomina Unidad de Ejecución 5.1 del Área A-5 "Zelaieta" del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta. Dicho Plan fue aprobado definitivamente con condiciones en el Consejo de Gobierno Foral en sesión celebrada el 15 de mayo de 2018. Cumplimentadas dichas condiciones, fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 17 de enero de 2019.

La nueva ordenación que propone el Plan Especial modifica en parte la red peatonal prevista en la Ficha Individualizada del Plan General que, según determina el **Punto 1.2.4.1 D.1 Sistema General de Comunicación viaria del Artículo 9 de la Normativa Urbanística**, se incluye dentro de los Sistemas Generales de Comunicación Viaria.

"Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dicha comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carreteras y calles con, en su caso, calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.)."

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual

Área A-5 “Zelaieta” en ANOETA

manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de estos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos”.

Por ello, se ha optado por recoger las modificaciones señaladas en un Plan Especial de Ordenación Urbana atendiendo a lo que establece el **Artículo 14.2 de la Normativa Urbanística** del mismo Plan General,

“Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de las zonas globales, incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por el Plan General dentro del ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado.

Con carácter general, las afecciones resultantes de estos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originaria de cada una de ellas.

Complementariamente, con carácter general, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General para la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos delimitados en él podrá reajustar el trazado del sistema general viario proyectado en este Plan a su paso por el ámbito afectado, con el fin de adecuarlo a la ordenación pormenorizada propuesta. En todo caso, la autorización de los correspondientes reajustes se entenderá condicionada a la previa y debida justificación de la idoneidad, por un lado, del nuevo trazado del viario general para el cumplimiento de su función en las debidas y razonadas condiciones generales, y, por otro, de la ordenación pormenorizada planteada. En consonancia con ello, estos reajustes incidirán o podrán incidir en la definición de las zonas globales asociadas al referido viario general.

Como se ha señalado anteriormente, el Plan Especial suprime el paseo peatonal previsto en el Plan General en la trasera de los nuevos bloques ordenados con lo que se reduce la superficie de las áreas peatonales pero ampliando a la vez la de las zonas verdes al estimarse más adecuado rodear los edificios de zonas verdes por su parte posterior en lugar de por los paseos peatonales previstos en el Plan General.

Con las modificaciones que se introducen en las superficies de las áreas peatonales y las zonas verdes, el estudio comparativo entre la suma de ambas superficies en el Plan General y en el Plan Especial es el siguiente:

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETAPLAN GENERAL

Aceras y Paseos Peatonales	846,56 m ² .
Zonas Verdes y Espacios libres	434,00 m ² .
<hr/>	
Total	1.280,56 m ² .

y las del Plan Especial

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Aceras y Paseos Peatonales	747,12 m ² .
Zonas Verdes y Espacios Libres	472,73 m ² .
<hr/>	
Total	1.219,85 m ² .

Es decir que la suma de las superficies de las Aceras y Paseos Peatonales, y la de las Zonas Verdes y Espacios Libres en la ordenación prevista en el planeamiento pormenorizado del Plan Especial se reduce en 60,71 m². El **Artículo 14.2 de la Normativa Urbanística del Plan General** establece que las afecciones resultantes de los ajustes no pueden suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% ($5\% \times 1.280,56 = 64,03 \text{ m}^2$) de la superficie originaria de cada una de ellas, condición que se cumple en el presente Plan Especial.

El Plan Especial respeta también las siguientes determinaciones del Plan General:

- Posibilita dotar a cada nueva vivienda de una plaza de garaje en la planta del sótano algo que no parece posible con la ordenación que propone la Ficha Individualizada del Plan General manteniendo la edificabilidad máxima fijada para las plantas de sótano.
- Da una solución de acceso a las viviendas y al local comercial de la casa Buztiñaga algo que tampoco resuelve el Plan General.
- Con la ordenación que propone el Plan Especial no se reduce la superficie del suelo público en el ámbito sino que, como se ha justificado anteriormente, se produce un incremento de suelo público en el Área de 15,41 m² (150,00 – 134,59).

Tampoco se alteran las determinaciones estructurales que concreta el **Artículo 53 de la Ley 2/2006, de 30 de julio, de Suelo y Urbanismo**. No modifica la clasificación del suelo, ni la calificación global. Tampoco la edificabilidad urbanística.

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

En cuanto al Sistema General de Espacios Libres integrado en el Área A-5 que la Ficha Individualizada fija en 350 m² se incrementa hasta los 500 m² que corresponden a las parcelas de D. José María Uzkudun con 230 m² y la de D. Carlos Descalzo con una superficie de 270 m² adquiridas ambas por la Sociedad ARRIDON, S.L. y que serán objeto de cesión al Ayuntamiento a través del Proyecto de Reparcelación como Sistema General de Espacios Libres.

Con la reordenación de la Unidad de Ejecución prevista a través del Plan Especial no se modifica el Sistema General Viario previsto en el Plan General que queda fuera de la Unidad.

8.- INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD

Según medición realizada sobre el plano topográfico que sirve de base para la redacción del presente Estudio de Detalle, la relación de propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución U.E. 5.1 con las correspondientes superficies es la siguiente:

- **Copropietarios de la casa Buztiñaga** (San Juan kalea 8): 57,30 m² (2,10%)
- **Familia Berasategui**, (casa Tolaretxea, en San Juan kalea 10): 1.225 m² (44,85%).
- **Arridón, S.L.**, antes M^a Lourdes Saralegui, (casa Zelaieta en San Juan kalea 12): 1.089 m² (39,87%).
- **Arridón, S.L.**, antes José María Uzkudun: 230 m² (8,42%).
- **Arridón, S.L.**, antes Carlos Descalzo: 130 m² (4,76%) en el Área pero 270 m² según escrituras considerando el total de los terrenos hasta el puente de la carretera.

9.- REFERENCIAS A LA URBANIZACIÓN A EJECUTAR Y AL EQUIPAMIENTO

El Punto 5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN de la Ficha Individualizada de la Unidad 5.1 del Plan General establece que correrá a cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.

Establece también que se cederán al Ayuntamiento los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

10.- SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

La Ficha Individualizada del Plan General fija como Sistema de Actuación el de Concertación, sistema que se mantiene en el presente documento.

A pesar de que la misma Ficha establece que se redactará un Estudio de Detalle en el caso que se realicen ajustes en las alineaciones, dando cumplimiento a lo dispuesto en el informe del Arquitecto del Ayuntamiento al Estudio de Detalle presentado, se recurre a la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se redactará también un Programa de Actuación Urbanizadora. Dado que el Ayuntamiento de Anoeta ha planteado dudas sobre el derribo y sustitución de la casa Tolaretxea, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá proponer la división del Área en dos Unidades de Ejecución, debiendo cumplir en ese caso, lo que dispone el Artículo 144.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo,

Para hacer posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización, ... no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.

También se deberán redactar los Estatutos y Bases de Concertación y un Proyecto de Reparcelación del total del área o de cada Unidad de Ejecución según se determine en el PAU y uno o dos Proyectos de Urbanización, uno de cada Unidad.

11.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

La Ficha Individualizada del Área señala que por el ámbito del Área A-5 "Zelaieta" discurre el Camino de Santiago en su ramal del túnel de San Adrián.

La casa Buztiñaga cuenta con un grado de protección básico a nivel municipal.

Documento B ANEJOS

ANEJO I.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

Se cumplen en el presente documento del Plan Especial de Ordenación Urbana la siguiente normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco.

Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana mantiene básicamente el diseño y trazado del sistema de comunicación viario rodado y el de los aparcamientos o estacionamientos al aire libre anejos a la red viaria pública. Sí altera el viario peatonal tal y como se ha expuesto y justificado anteriormente. En cualquier caso, con las modificaciones que se proponen, no se produce merma en las condiciones de accesibilidad de las áreas peatonales.

ANEJO II.- INNECESARIEDAD DEL INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

En la tramitación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. 5.1 del Área A-5 de Anoeta, no se requiere el INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO que sí resulta preceptivo en la tramitación de otros documentos, por tratarse de la modificación de una norma, en este caso, modificación de unas determinaciones puntuales del Plan General que no "resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombre".

Así lo recoge la Directriz Primera 2.1.1.d) de la **Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres:**

Como punto más significativo de la Resolución en lo que afecta al presente documento se señala lo siguiente:

Directriz Primera 2.1)

1) Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, **con excepción, entre, otras del siguiente:**

- d)** Los que tengan como objeto **modificar otras normas ya vigentes**, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Con la reordenación de los paseos peatonales que propone el Plan Especial incluso se elimina algún punto oscuro como puede ser el del paseo que plantea el Plan General de acceso desde el lado Norte de la casa Buziñaga a Idiakaitz kalea.

ANEJO III.- PROYECTO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DEL IMPACTO AMBIENTAL. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Artículo 97 de la **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo**, establece la exigencia de tramitar junto con el Plan Especial de Ordenación Urbana, un Proyecto de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, que acompañará al presente documento.

Según **la Ley 21/2013, de 9 diciembre, de evaluación ambiental** (BOE núm. 296), el procedimiento es el de evaluación ambiental estratégica simplificada y contempla la redacción de un Documento Ambiental Estratégico.

ANEJO IV.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

Acompaña al presente documento del Plan Especial el Estudio de Impacto Acústico referido a la Unidad de Ejecución objeto del Plan.

ANEJO V.- DECRETO 449/2013, DE 19 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN DEL PTS (VERTIENTES CANTÁBRICA Y MEDITERRÁNEA)

La regata Alkiza discurre junto al borde Norte del ámbito del Área A-5. El Plan General de Ordenación Urbana vigente declara fuera de ordenación las txabolas existentes junto a la regata en dicho borde, determinación que se mantiene en el presente Plan Especial.

ANEJO VI.- INFORME SOBRE LA REVISIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA CAPV (COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO) (AEROPUERTOS DE BILBAO, SAN SEBASTIÁN, VITORIA y LOGROÑO-AGONCILLO) (Exp. 160375) 7 de abril de 2017

Los documentos deberán recoger, entre las Directrices de obligado cumplimiento, referencia expresa a las siguientes disposiciones:

Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria y Logroño-Agoncillo que afectan a la Comunidad Autónoma del País Vasco determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Las propuestas del nuevo planeamiento territorial y urbanístico, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria o Logroño-Agoncillo, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento, o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Según las delimitaciones que figuran en el plano 3.4 del Informe de referencia, el municipio de Anoeta se encuentra dentro de las superficies de limitación de alturas de las servidumbres de

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

operación de las aeronaves, por lo que el Plan Especial deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Se adjunta plano de Servidumbre Aeronáutica del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián que afecta al municipio de Anoeta.

Documento C NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 5.1 DEL ÁREA A-5 "Zelaieta"****Artículo A-5.0.1 Ámbito de intervención del Plan Especial.**

El ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana será la nueva Unidad de Ejecución U.E. 5.1 del Área A-5 "Zelaieta" del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta.

La superficie total de la Unidad es de 2.893 m².

Artículo A-5.0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia del presente Plan Especial.

1. El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo A-5.0.3. Marco normativo del Plan Especial.

1. Constituyen el marco normativo del presente Plan Especial el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta y de forma específica en lo que se refiere al Área A-5.
- 2.- Asimismo, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General en los términos establecidos en su contenido normativo.

Artículo A-5.0.4. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.1.- Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente documento está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO "A". MEMORIA.
- DOCUMENTO "B". ANEJOS.
- DOCUMENTO "C". NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.
- DOCUMENTO "D". ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- DOCUMENTO "E". PLANOS (I. ORDENACIÓN VIGENTE – O. ORDENACIÓN PROPUESTA).

2.- Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del Plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "C. Normas Urbanísticas de Desarrollo" y los Planos expresamente definidos como tales en el apartado "E.O. Planos de Ordenación" los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

En lo referente a las NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO, el Plan Especial incluye únicamente aquellos artículos de aplicación específica en la Unidad de Ejecución que mantendrán, por tanto, el carácter normativo en las actuaciones que se realicen en la Unidad. Serán también de aplicación el resto de los artículos de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta, aprobadas definitivamente con condiciones en el Consejo de Gobierno Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 15 de mayo de 2018. Cumplimentadas dichas condiciones, fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 17 de enero de 2019.

El resto de los documentos del presente Plan Especial poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

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 más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Documento D **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA****1.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

El presente Estudio de viabilidad económico-financiera contiene las determinaciones relativas a la estimación del costo de la urbanización y de la implantación de los servicios, aportando una evaluación aproximada del conjunto de la propuesta al objeto de valorar la viabilidad de la misma, con un grado de aproximación suficiente para evaluar la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto en el presente Plan Especial.

Las estimaciones realizadas cuentan con la precisión correspondiente a un documento de Plan Especial y serán ajustadas con mayor precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 5.1 del Área A-5 "Zelaieta".**2.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

Se detalla a continuación la relación por capítulos del costo aproximado de las obras de urbanización e instalaciones de servicios necesarios para el desarrollo de la Unidad.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS:

Trabajos previos, derribos y movimiento de tierras	52.107,70 €.
Obras de hormigón: Muretes y escaleras	1.503,14 €.
Preparación terreno, bordillos, cunetas, soleras baldosas	70.750,83 €.
Aglomerados asfálticos	26.225,51 €.
Recogida aguas pluviales	19.045,06 €.
Saneamiento aguas fecales	6.498,42 €.
Abastecimiento de agua	7.596,42 €.
Alumbrado público	9.257,83 €.
Acometida energía eléctrica	1.870,00 €.
Acometida telecomunicaciones	1.935,00 €.
Acometida gas	2.106,80 €.
Señalización	839,53 €.
Varios	5.727,24 €.
Gestión de residuos	5.454,58 €.

Total ejecución material 212.418,06 €.

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

Gastos generales 13%	27.614,35 €.
Beneficio industrial 6%	12.745,08 €.
<hr/>	
Total presupuesto contrata	252.777,49 €.

2.2. INDEMNIZACIONES Y GASTOS GENERALES.**INDEMNIZACIONES.**

Dentro del ámbito de la Unidad existen dos edificios de viviendas, Tolaretxea y Zelaieta que el Plan General declara fuera de ordenación y para los que, por tanto, se propone su derribo.

La casa Zelaieta no está habitada en la actualidad y sí Tolaretxea en la que vive un miembro de la familia propietaria. No se prevé por ello ningún costo en concepto de indemnización por desalojo y los gastos por el derribo de ambos edificios se incluirán como gastos de urbanización.

Las txabolas existentes en el borde del río Alkiza junto con los terrenos anejos han sido adquiridos por uno de los promotores, se encuentran en desuso en la actualidad y su derribo se incluirá también como gasto de urbanización.

GASTOS GENERALES Y FINANCIEROS.

En este apartado se incluyen, a modo de estimación, los gastos producidos por el abono de la elaboración de los proyectos técnicos y estudios complementarios correspondientes y las tramitaciones, gestiones diversas, gastos materiales y registrales, así como gastos financieros para la consecución del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución.

El total estimado de gastos generales y financieros incluyendo los honorarios por la redacción de los documentos de planeamiento y gestión se valora, con carácter meramente orientativo, en 18.260,00 euros.

2.3. COSTOS DE URBANIZACIÓN GLOBALES.

El total estimado de costos de urbanización, en los términos expresados, asciende a la cantidad de:

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

Total estimado costos de ejecución obras de la urbanización:	252.777,49 €.
Gastos generales y financieros:	18.260,00 €.
<hr/>	
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	271.037,49 €.

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DEL SUELO.**FINALIDAD Y METODOLOGÍAS**

La finalidad del presente documento es la valoración de los SOLARES EDIFICABLES previstos en la Unidad para conocer su valor de mercado. La valoración se realiza de acuerdo con las disposiciones legales contenidas en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

SITUACIÓN URBANÍSTICA

La ya descrita anteriormente con calificación residencial y una edificabilidad bajo rasante de 1.010,00 m²(t), aunque el Plan General permite hasta 1.404,00 m²(t), y sobre rasante de 3.180,00 m²(t).

DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS

El valor de repercusión del suelo se ha calculado en función del artículo 22, del capítulo IV, sobre valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

donde:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m² de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m² edificables por m² de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m² edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

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

Dicho coeficiente K, tiene con carácter general un valor de 1,40, pero puede ser reducido o aumentado de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Puede reducirse hasta un mínimo de 1,30 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas colectivas en municipios con no alta dinámica inmobiliaria, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como es, una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
 - b) Puede aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que, en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.
- Vc = Valor de la construcción en €/m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Para calcular el valor de repercusión del suelo por el método residual estático de los solares edificables de la Unidad de Ejecución, se ha aplicado la fórmula que se indica en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2001 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

de valoraciones de la Ley del Suelo, recogiendo en este caso, el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor del inmueble será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

El **valor de mercado** se ha calculado considerando que el edificio es residencial en la parte sobre rasante con una tipología de vivienda en bloque y una edificabilidad total de 3.180,00 m²(t), y de garaje en la parte bajo rasante con una edificabilidad de 1.010 m²(t).

Según este criterio, se han localizado comparables en la zona de Tolosaldea con unos precios que oscilan entre los 2.100 €/m² para las viviendas y de 550 €/m² para los garajes. Con ello el valor total en venta será:

Viviendas: 3.180 m ² (t) x 2.100 €/m ² =	6.678.000 €.
Garajes: 1.010 m ² (t) x 550 €/m ² =	555.500 €.
Total en venta	7.233.500 €

Los **valores de construcción** serán el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales del proyecto y la dirección de las obras y otros gastos varios necesarios para la construcción.

Los **costes de ejecución material de la obra** a aplicar, se han estimado en función de valores medios de promociones ya ejecutadas.

La superficie total a construir es de 3.180,00 m² de vivienda y 1.010 de garaje en sótano. El coste del metro cuadrado de construcción por contrata de vivienda se considera de 840 €/m², y el de la planta sótano de 400 €/m². Con ello, el coste de construcción será:

3.180,00 m ² x 810 €/m ²	2.575.800,00 €.
1.010,00 m ² x 400 €/m ²	404.000,00 €.
Total ejecución material	2.979.800,00 €.
Gastos generales 13%	387.374,00 €.
Gastos generales 6%	178.788,00 €.
Coste total edificación	3.545.962,00.€.

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

Honorarios de proyecto de edificación, dirección obra, seguridad y salud, control calidad y seguros 12,5 % PEM	372.475,00 €.
Licencia municipal 5% PEM	148.990,00 €.
<hr/>	
Costo total construcción	4.067.427,00 €.

CALCULO VALOR DEL SUELO

En aplicación de la fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Se obtienen los siguientes resultados:

$$\text{Valor del suelo urbanizado (VRS)} = (7.233.500 \text{ €} / 1,40) - 4.067.427,00 \text{ €}$$

$$\text{Valor del suelo urbanizado (F)} = 1.099.358,71 \text{ €.}$$

Descontando el costo de las obras de urbanización de 271.037,49 € resulta el siguiente valor para el suelo sin urbanizar:

$$\text{Valor del suelo sin urbanizar} = 1.099.358,71 \text{ €.} - 271.037,49 \text{ €.} = 828.321,22 \text{ €.}$$

4.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

El Artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

Este artículo dispone que,

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.

En el mismo sentido y refiriéndose a todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental, el Artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece lo siguiente:

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

Artículo 31.- Impacto de las actuaciones de urbanización.

1.- Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación en el Punto 1.f):

Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

La afección en la Hacienda Pública del Ayuntamiento tendrá los dos extremos, el de los ingresos que la actuación prevista suponga para el Ayuntamiento y el de los gastos que le vaya a generar.

4.1.- INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN.

Previo y en la fase de construcción:

- ICIO, 5% del presupuesto de ejecución material del costo de las obras de construcción del nuevo edificio que se ha valorado anteriormente en 148.990,00 €.
- 15% por el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. La valoración del incremento la realiza el Ayuntamiento de Anoeta y no se dispone de ninguna referencia de otras valoraciones realizadas.

Ingresos corrientes una vez finalizada la obra:

- Impuesto Bienes Inmuebles: Derivados de 32 viviendas con sus anejos, 9.120 € (285 x 32).
- Impuesto de circulación de vehículos : 2.080 €, que corresponde a 32 vehículos por un tipo medio de 65,00 € de impuesto

Total ingresos corrientes 11.200,00 € (9.120 + 2.080).

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

4.2.- GASTOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN.

Todas las obras de la nueva urbanización a ejecutar serán financiadas por los propietarios de los terrenos de la Unidad en su ejecución, sin ninguna afección a las Haciendas Públicas. En cuanto al mantenimiento de las mismas que corresponderá al Ayuntamiento de Anoeta, el coste se limitará al mantenimiento de las nuevas farolas y a la limpieza del nuevo espacio público que se genera y la sustitución, si se precisa de alguna baldosa de las nuevas aceras.

En cuanto a la cuantificación de dicha valoración se señala:

MANTENIMIENTO DEL ALUMBRADO:

- Mantenimiento de las farolas: Se suponen 9 nuevas farolas en la urbanización a ejecutar. El coste teórico del mantenimiento de unas luminarias nuevas de tecnología LED es prácticamente inexistente, puesto que las tareas se resumirían en, mantener limpia la superficie del difusor para conseguir el máximo flujo lumínico, en la lubricación de las juntas de estanqueidad y el reemplazamiento de las mismas en el momento de cuartearse, en la Lubricación de los cierres y/o de las charnelas de las partes móviles, y en mantener limpia la superficie de radiación térmica para no perder flujo lumínico ni acortar la vida de los LEDs. Suponiendo una revisión anual de cada farola, este mantenimiento podría cifrarse en 40 €/año. El mantenimiento de las 9 nuevas farolas será de 360 € (9 x 40).
- Sustitución de bombillas: La duración aproximada de una bombilla LED de última generación se considera de 50.000 horas, lo que supone 11 años de vida con un encendido diario de 12 horas. Partiendo de un costo por bombilla de 120 €/ud, la repercusión anual por bombilla será de 10,90 €, y del total de 9 bombillas 98,10 € /9 x 10,90)

Sumando ambos conceptos el total de mantenimiento del nuevo alumbrado al año será de 458,10 €.

LIMPIEZA Y SUSTITUCIÓN DE LAS BALDOSAS DE LAS ACERAS:

Según medición realizada sobre plano la superficie a embaldosar en la nueva urbanización será de 762,80 m². Previendo una necesidad claramente improbable de sustitución de baldosa por año en los 10 primeros años del 2% resulta una superficie a reponer al año de 15,25 m². Calculando un coste de reposición de 54,00 €/m² el costo total de reposición anual será de 823,50 €. Si a dicho coste se añade el de limpieza a razón de 4,00 €/m², el costo total anual por la limpieza y mantenimiento de las aceras será de 3.874,70 €.

Área A-5 "Zelaieta" en ANOETA

Con ello, el costo total derivado del mantenimiento de la nueva urbanización ascenderá a 4.332,80 €.

Como resumen el superávit que resultará para el Ayuntamiento en el gasto corriente por la nueva actuación prevista:

$$11.200,00 - 4.332,80 = 6.867,20 \text{ €/año.}$$

Sí se quiere señalar que muchos Ayuntamientos suelen tener subcontratados los servicios de mantenimiento de los distintos elementos de las urbanizaciones por periodos anuales o por los que se fijan en los pliegos de los concursos de adjudicación por lo que no resulta posible precisar los costes de dicho mantenimiento en ámbitos concretos. Por ello, las cantidades señaladas son estimativas.

Otros servicios, como el de suministro de agua y saneamiento, el Ayuntamiento de Anoeta los tienen concertados con el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa que incluye en los precios concertados los trabajos de mantenimiento de las instalaciones.

Documento D **PLANOS**

Nº	DESCRIPCIÓN	ESCALA
INFORMACIÓN		
I_0.1	Situación y Emplazamiento	1/4000-1/1000
I_1.1	Topográfico actual: Planta. Ámbito del Área y de la Unidad de Ejecución	1/500
I_1.2	Topográfico actual: Secciones	1/400
I_2.1	Estado Actual. Edificios fuera de ordenación según el Plan General vigente.....	1/500
I_2.2	Zonificación Global según el Plan General vigente	1/500
I_2.3	Zonificación Pormenorizada según el Plan General vigente.....	1/500
I_2.4	Ordenación General según el Plan General vigente	1/500
I_2.5	Ordenación. Ficha Área A-5 según el Plan General vigente.....	1/500
I_3.1	Instalaciones Generales. Estado Actual (<i>información Incolan</i>)	1/500
PROPUESTA		
P_1.1	Nueva Ordenación: Planta	1/500
P_1.2	Topográfico Actual: Secciones	1/400
P_2.1	Nueva Ordenación y Edificaciones existentes a demoler	1/500
P_2.2	Zonificación Global	1/500
P_2.3	Zonificación Pormenorizada	1/500
P_2.4	Ordenación General	1/500
P_2.5	Ordenación. Ficha Bloque A	Escala: Varias
P_2.6	Ordenación. Ficha Bloque B	Escala: Varias
P_3.1	Instalaciones Generales	1/500
P_4.1	Dominios del Suelo	1/500

ANEJO VI: Servidumbre Aérea

Donostia-San Sebastián, Octubre de 2020.

LOS ARQUITECTOS: Javier Yeregui

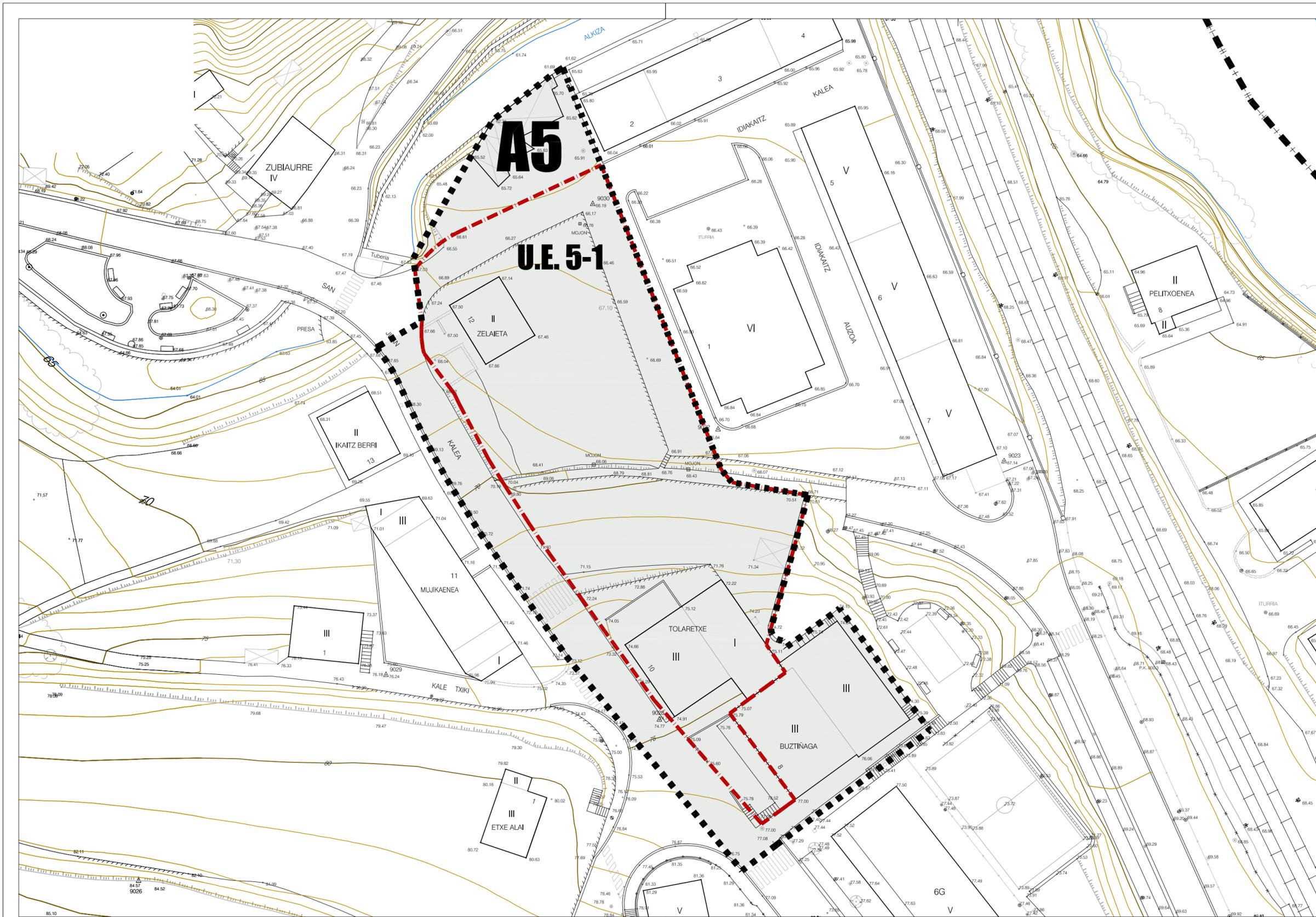


Luis Pedro Blanco



Izaskun Salaberria

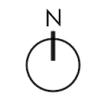




A5

U.E. 5-1

-  UDALERRIAREN MUGA
LÍMITE MUNICIPAL
-  A-5 EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-5
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  A5 EREMUA
ÁREA A5



Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.

Topográfico Actual: Planta. **Ámbito del Área y de la Unidad de Ejecución.**

1.1

Junio 2.020
Escala 1:500

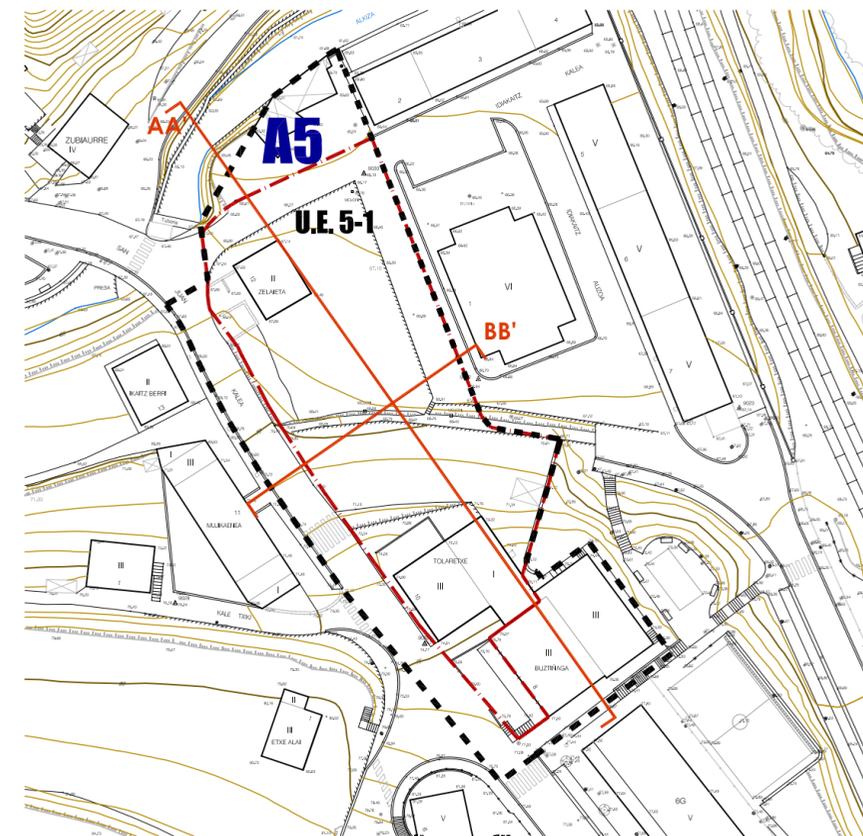
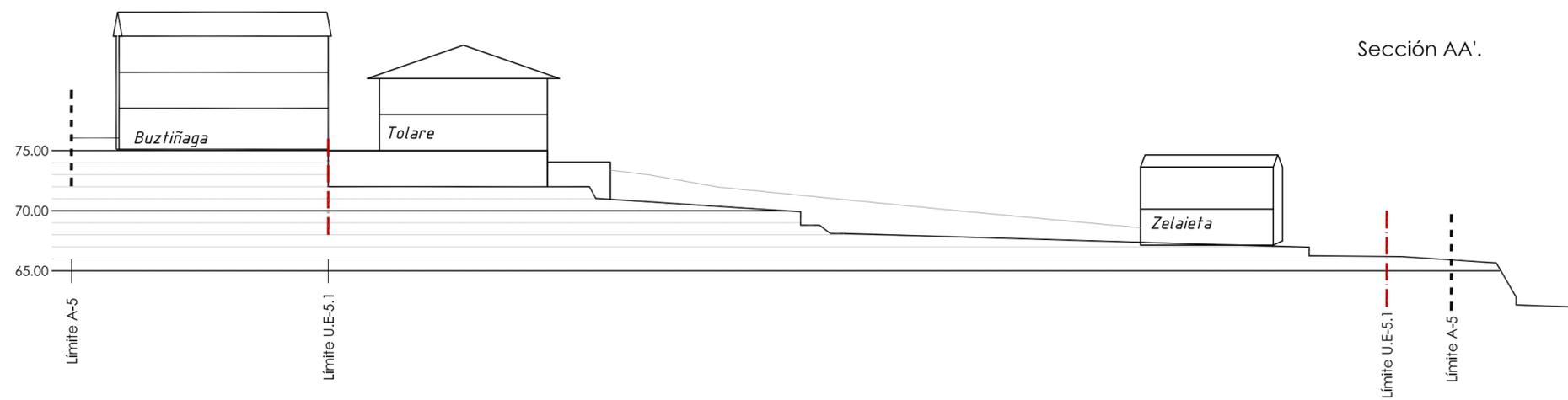
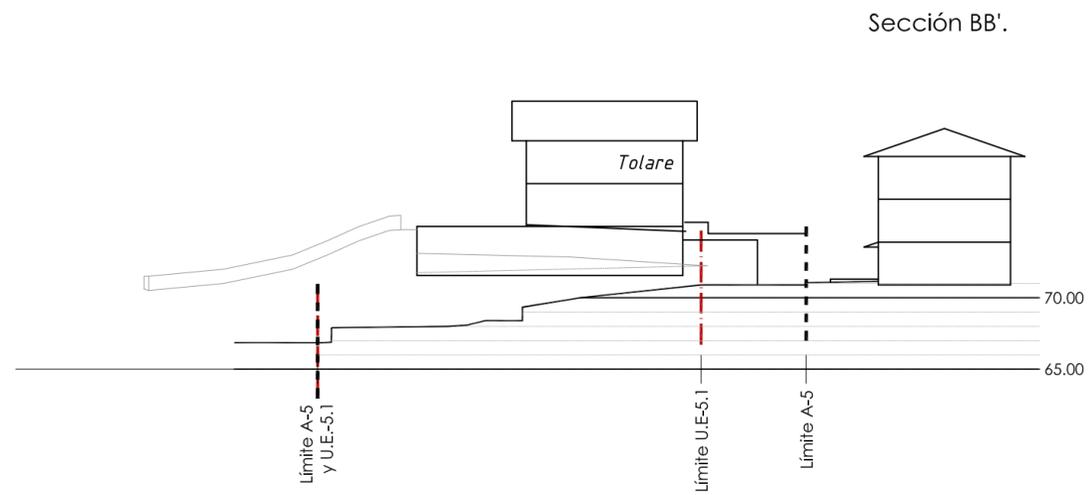
Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

  
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta



Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.

Topográfico Actual: Secciones.

L_1.2

Junio 2.020
Escala 1:400

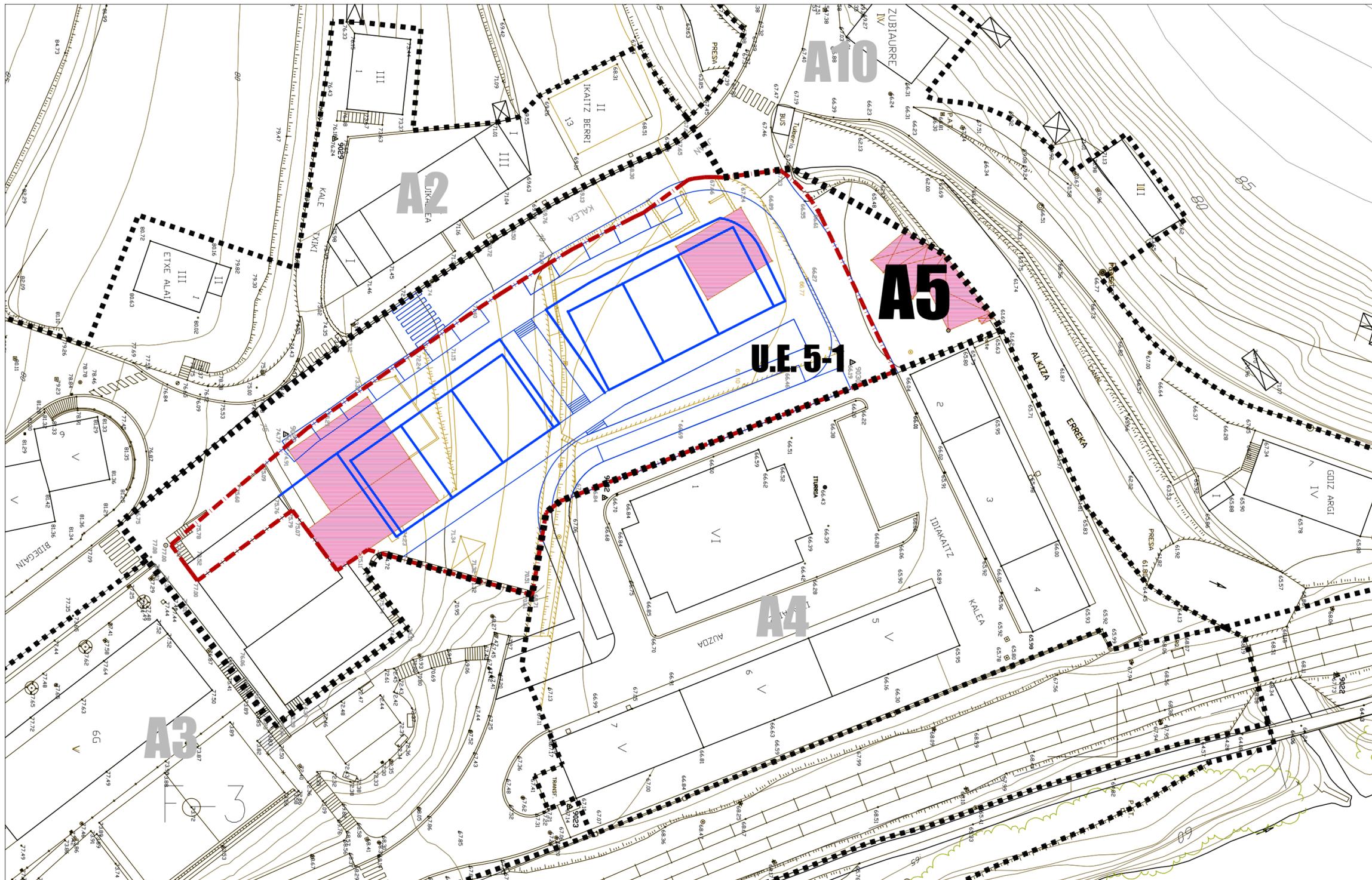
Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta



- A-5 EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA A-5
- U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
- ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
- INDARREKO HAPOK PROPOSATURIKO ORDENAZIOA
ORDENACION PROPUESTA POR PGOU VIGENTE
- TOPOGRAFIKOA EGUNGO EGOERA
TOPOGRAFICO_ESTADO ACTUAL

Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.
Estado Actual y Edificios Fuera de Ordenación según PGOU Vigente.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

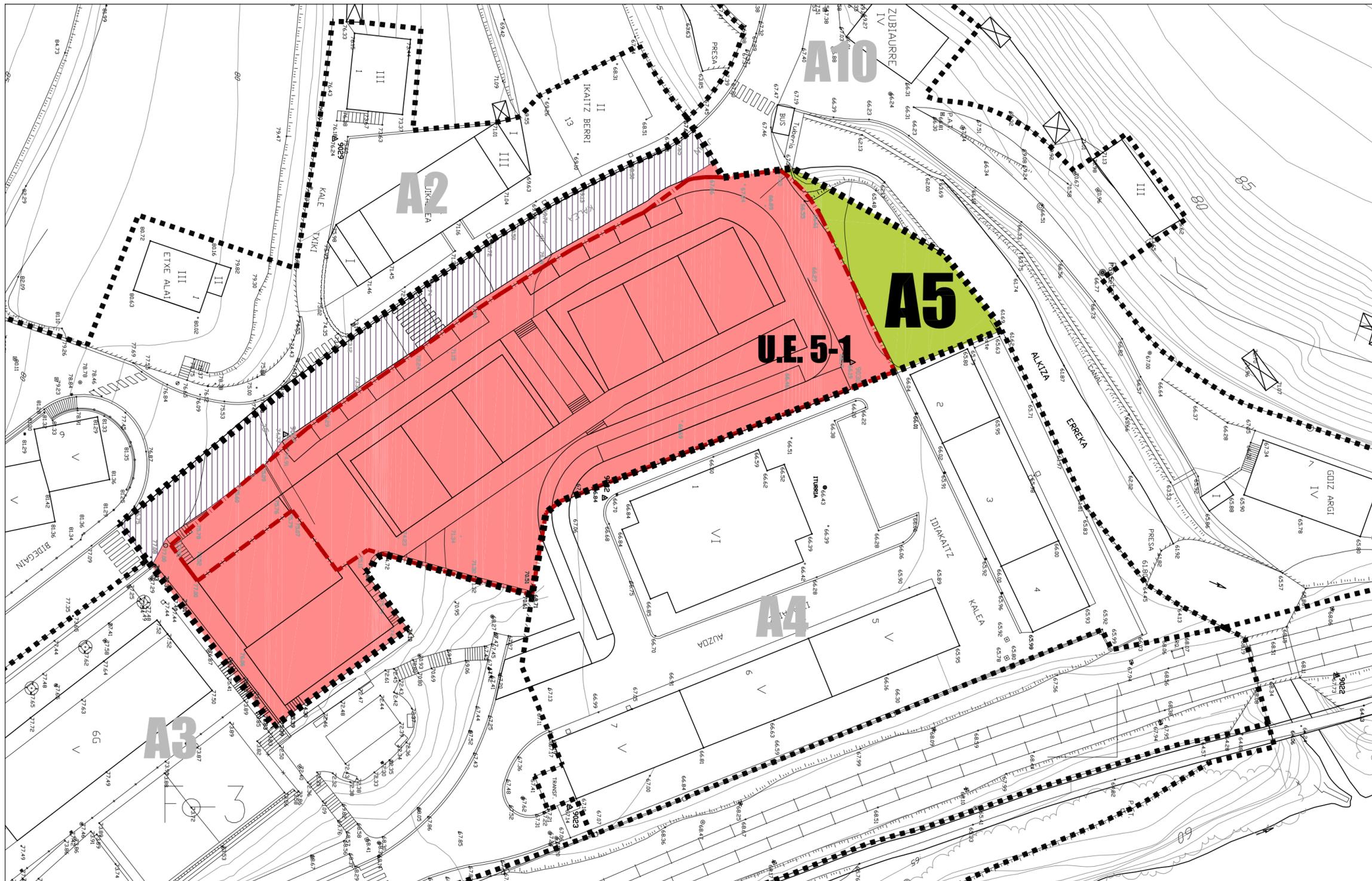
L_2.1

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



-  EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  BIZITEGI EREMUA
RESIDENCIAL
-  ESPAZIO LIBREAK SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
-  BIDE SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL VIARIO

Plan Especial de Ordenación Urbana
Información.

Zonificación Global según PGOU Vigente.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta



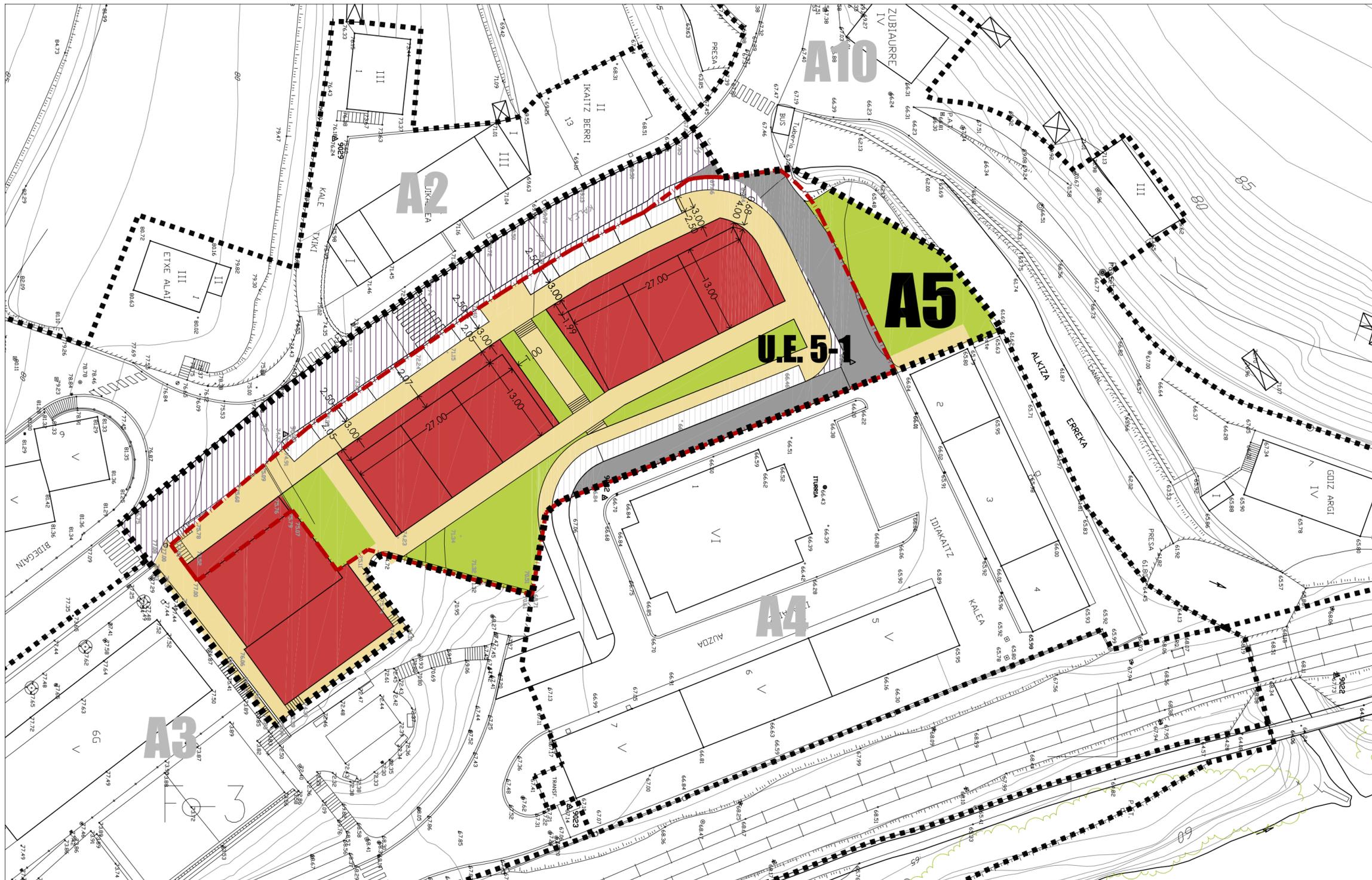
L_2.2

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

  
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



-  EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  BIZITEGI
RESIDENCIAL
-  PROBINTZIA BIDEAK
VIALES PROVINCIALES
-  BERTAKO BIDEAK
VIALES LOCALES
-  ESPALIOAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK
ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
-  APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS
-  LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES

Plan Especial de Ordenación Urbana
 Información.
 Zonificación Pormenorizada según PGOU Vigente.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)
 Anoeta

L_2.3

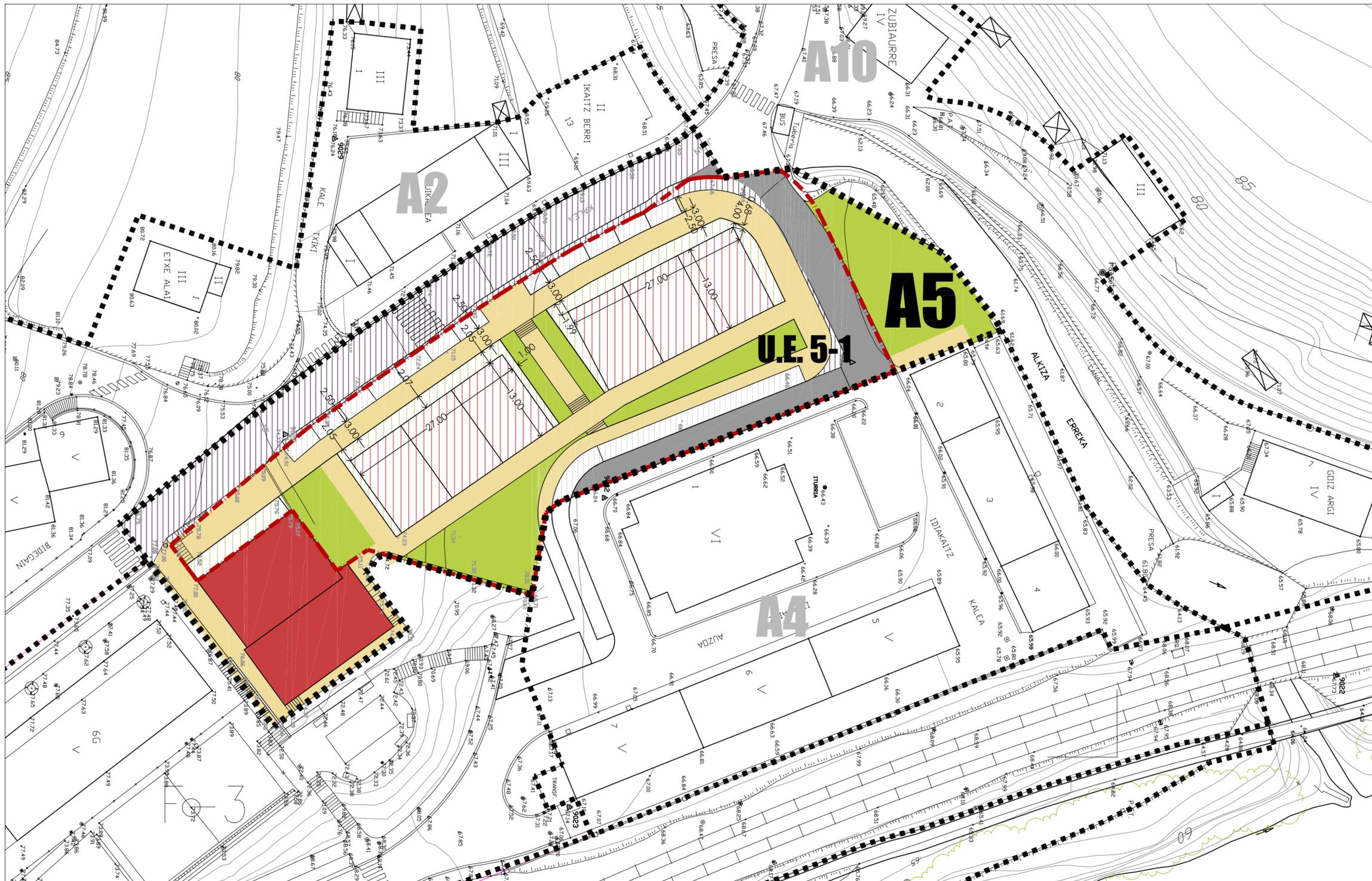
Junio 2.020
 Escala 1:500

Promotor:
 ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

  
 Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria





-  EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  ESPALOIAK ETA PLAZAK
ACERAS Y PLAZAS
-  LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES
-  JOLAS LEKUAK
AREAS DE JUEGO
-  PROBINTZIA BIDEAK
VIALES PROVINCIALES
-  HIRI BIDEAK
VIALES URBANOS
-  APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS
-  BIZITEGI ERAIKUNTZA
EDIFICACION RESIDENCIAL
-  ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION
-  PARTZELA PRIVATU ERAIKIEZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE

Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.
Ordenación General según PGOU Vigente (Plano nº07).

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta



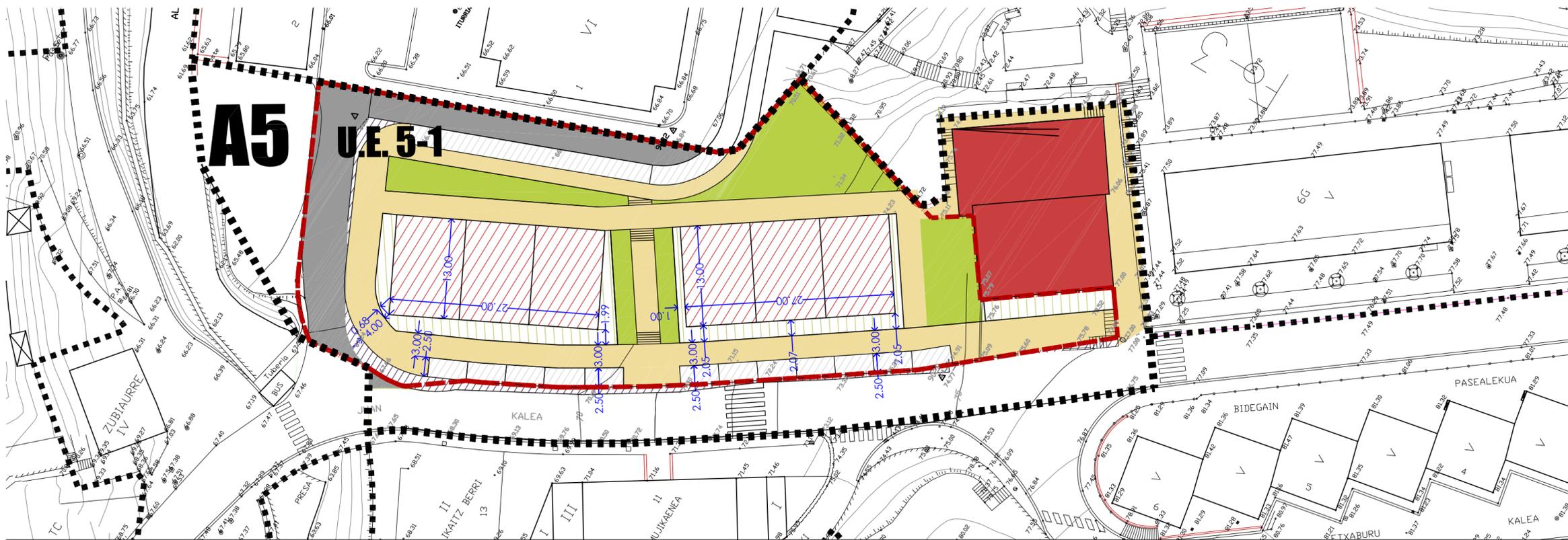
1:2.4

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

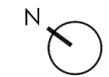
  
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



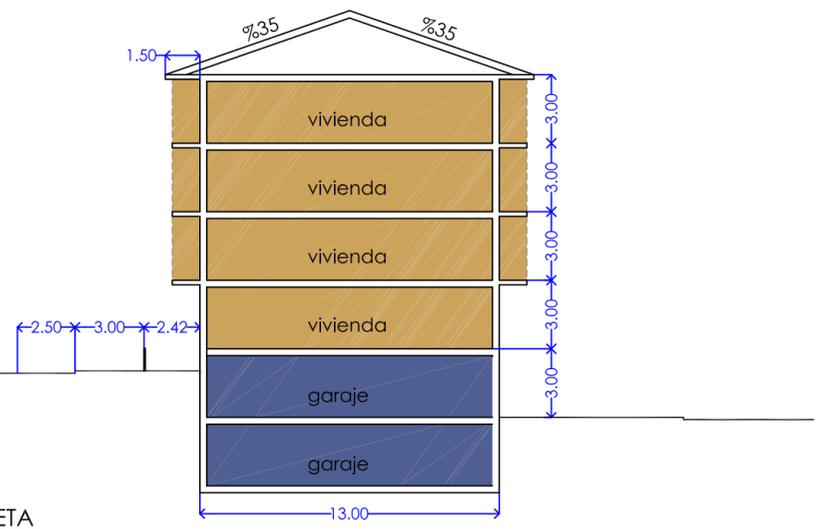
- EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA
- U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1

- LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES
- ESPALOIAK
ACERAS
- APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS
- PARTZELA PRIVATU ERAIKIEZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION
- ATERPEAK
PORCHES
- DAGOEN BIZITEGI ERAIKUNTZA
EDIFICACION RESIDENCIAL EXISTENTE

ORDENAZIO OROKORRA INDARREKO HAPO-REN ARABERAKOA
ORDENACIÓN GENERAL SEGÚN PGOU VIGENTE



- ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS
- APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS



ZEHARKAKO EBAKETA
SECCIÓN TRANSVERSAL
E: 1/250

Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.
Ordenación. Ficha según PGOU vigente.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

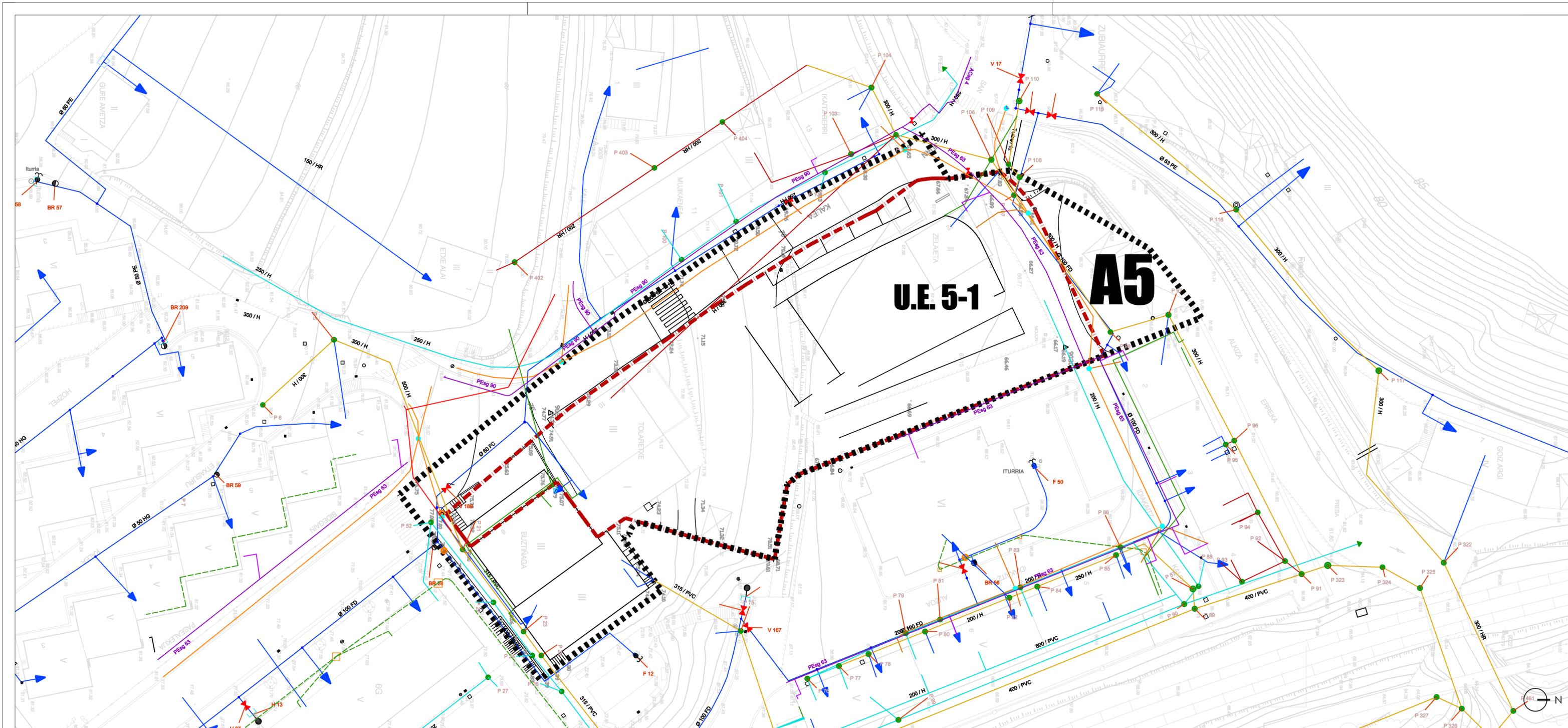
1_2.5

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



- ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- Canalización (existente)
 - Canalización (existente)
 - Boca de riego
 - Llave acometida
 - ▶ Punto de acometida
 - ◀ Válvula de corte
 - Fuente
 - Kanalizazio amaiera
 - Hidrantea

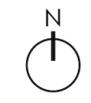
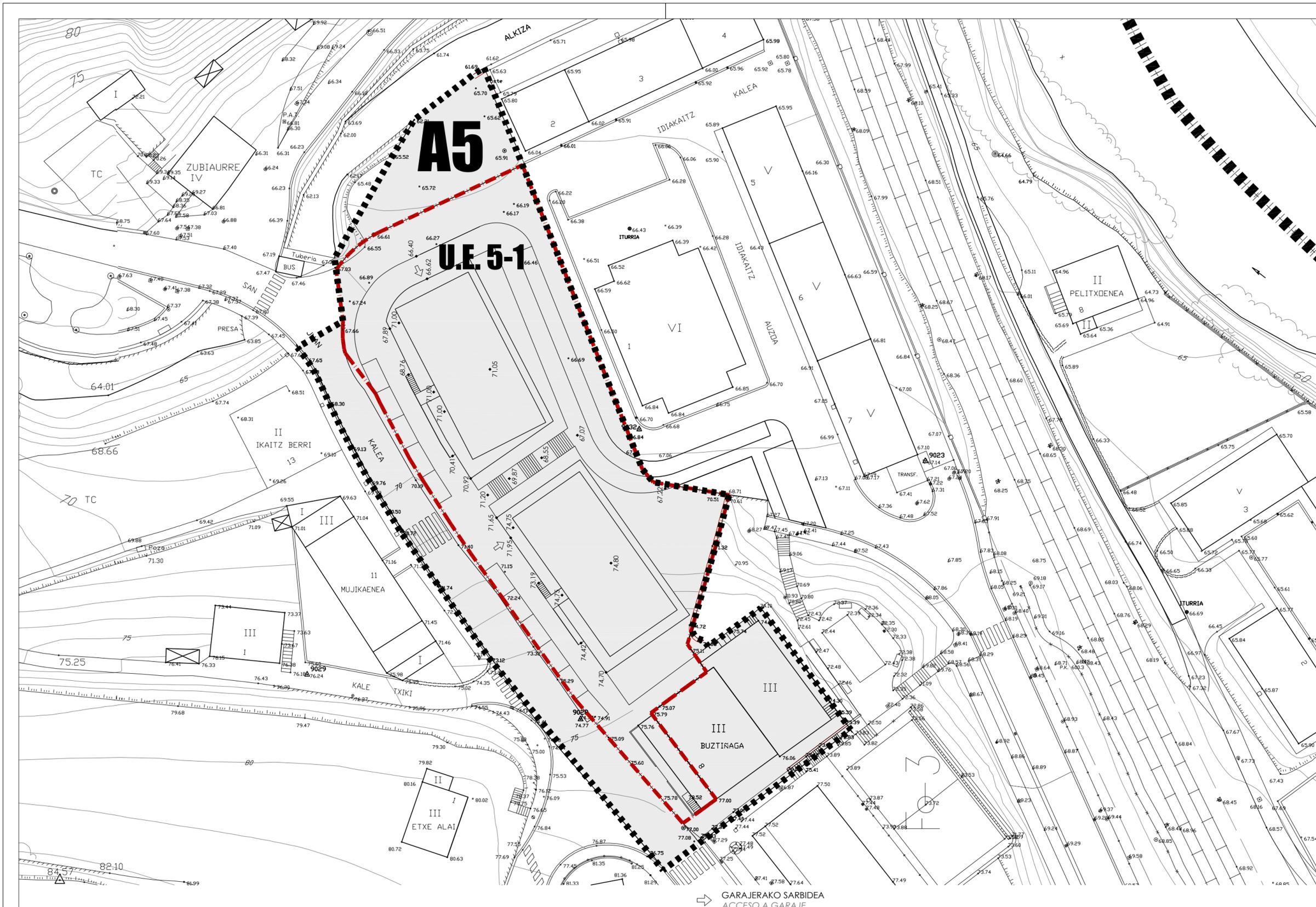
- RED DE SANEAMIENTO (FECALES Y PLUVIALES)**
- Red aguas fecales (existente)
 - Red aguas pluviales (existente)
 - Red saneamiento unitaria (existente)
 - Pozo de registro

- ELECTRICIDAD (IBERDROLA)**
- Línea aérea (existente)
 - Línea subterránea (existente)
 - Arqueta

- TELECOMUNICACIONES (EUSKALTEL)**
- Red de telefonía Euskatel, línea capilar
 - Acometida Euskatel
 - Arqueta capilar, Euskatel
 - Red de Telefónica (existente)

- RED DE GAS**
- Red de gas (existente)
 - Acometida de gas (existente)
 - ◀ Válvula





Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.

Nueva Ordenación: Planta.

P_1.1

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

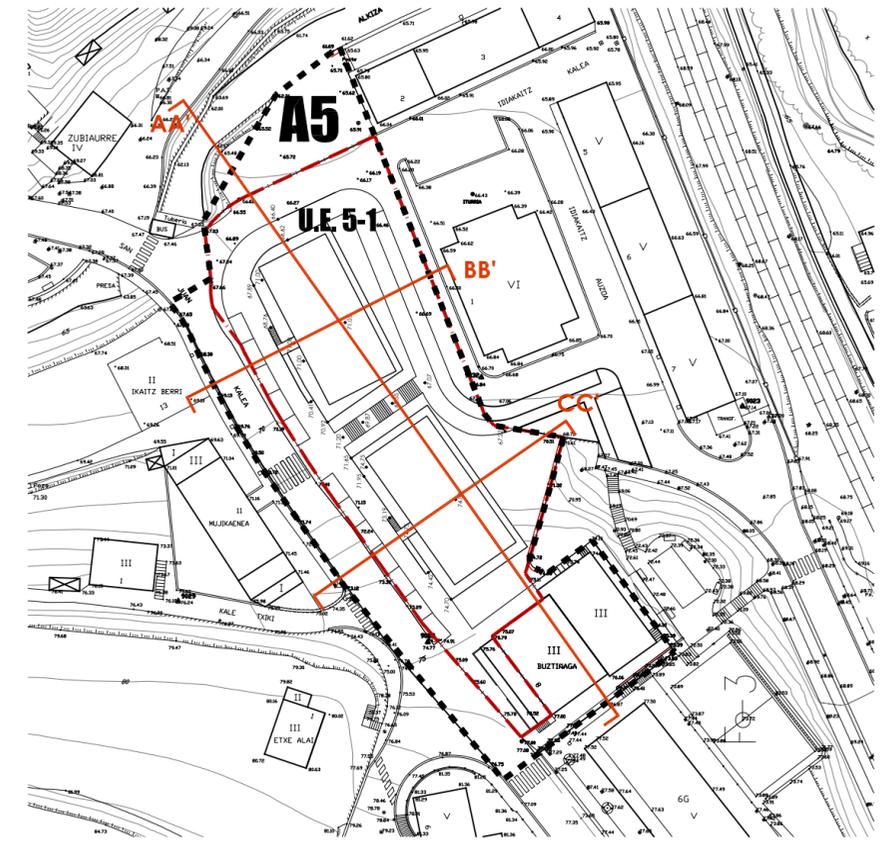
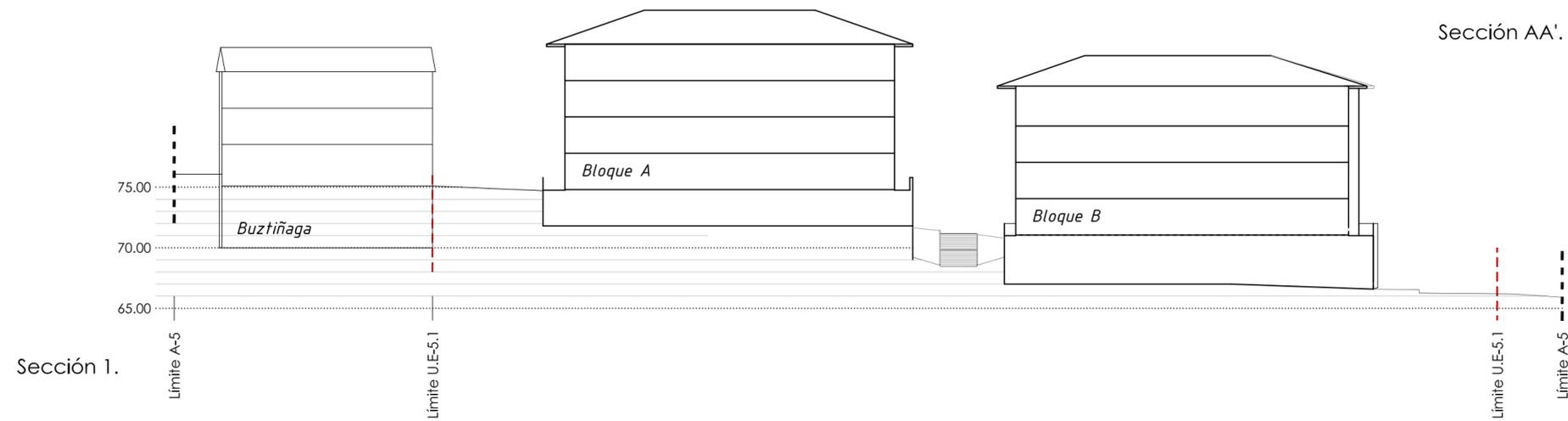
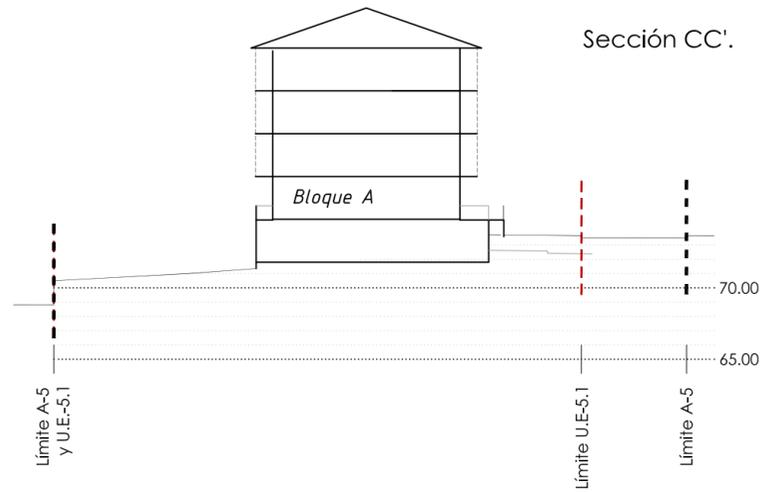
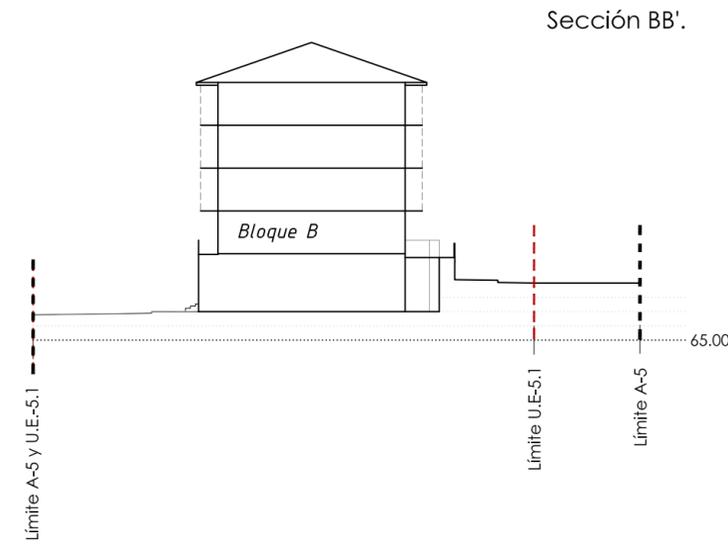
Arquitectos:

Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

GARAJERAKO SARBIDEA
ACCESO A GARAJE



Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.

Nueva Ordenación: Secciones.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

P_1.2

Junio 2.020

Promotor:

Arquitectos:

0 10m.

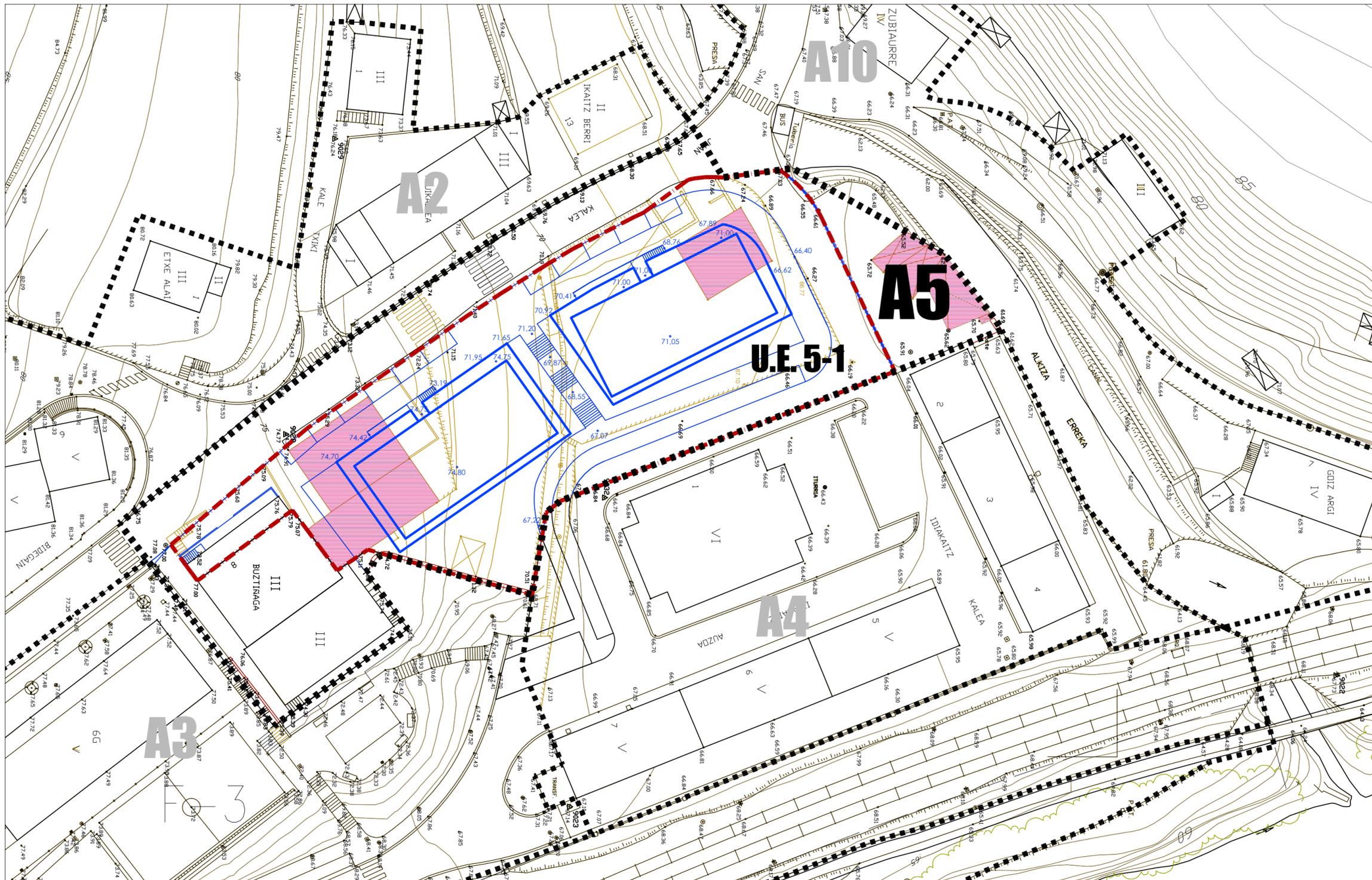
Escala 1:500

ARRIDON, S.L.

Javier Yeregui

Luis P. Blanco

Izaskun Salaberria



-  A-5 EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA A-5
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
-  INДАРРЕКО HАPOK PROPОSАTURIKO ORDENAZIOA
ORDENACION PROPUESTA POR PGOU VIGENTE
-  TOPOGRAFIKOА EGUNGO EGOERA
TOPOGRAFICO_ESTADO ACTUAL

Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.

Nueva Ordenación y Edificaciones existentes a demoler.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

P_2.1

Junio 2.020

Promotor:

Arquitectos:

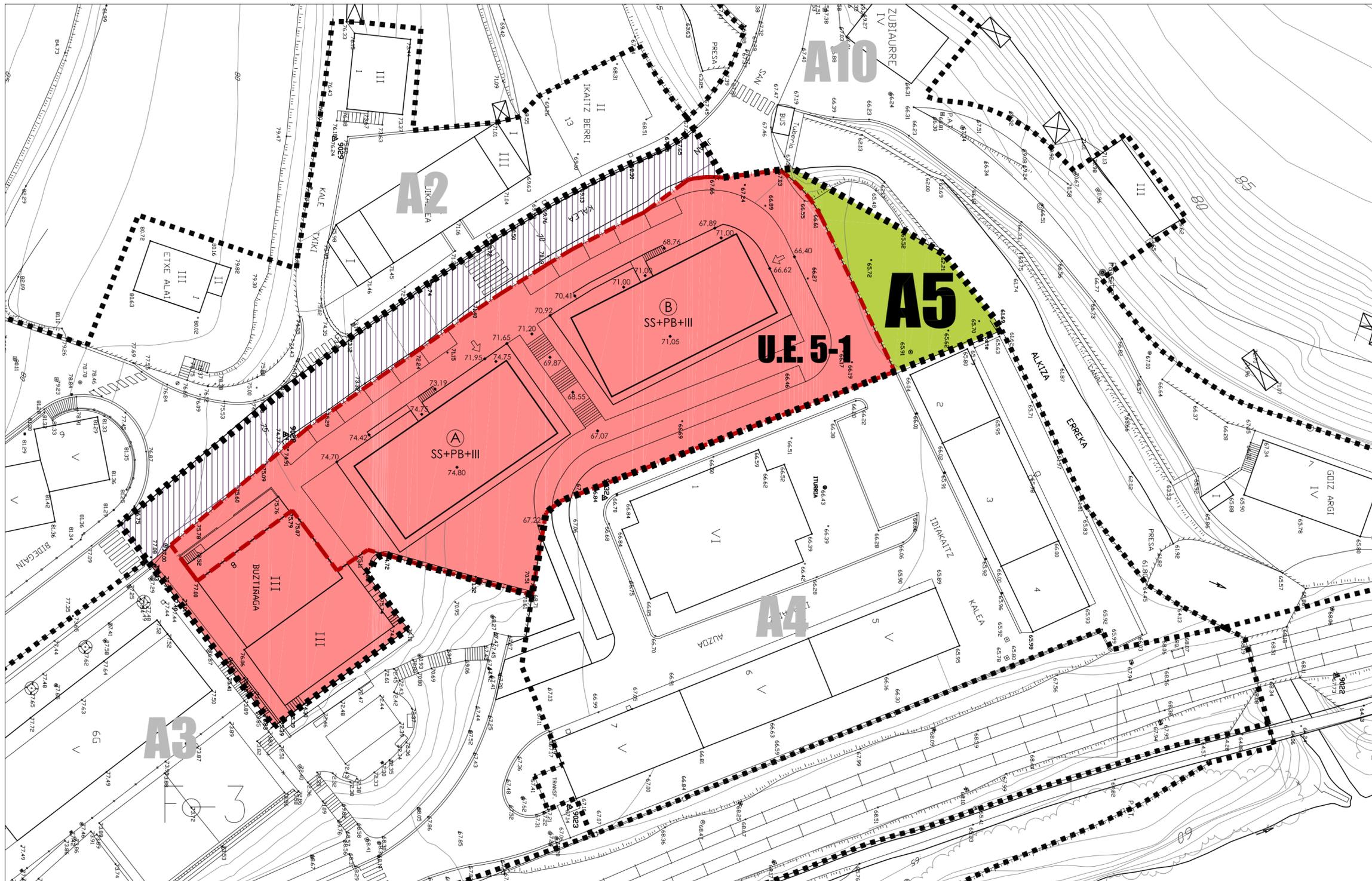
0 10m.

Escala 1:500

ARRIDON, S.L.

  
 Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria





-  EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  BIZITEGI EREMUA
RESIDENCIAL
-  ESPAZIO LIBREAK SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
-  BIDE SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL VIARIO

↘ GARAJERAKO SARBIDEA
ACCESO A GARAJE



Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.
Zonificación Global.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

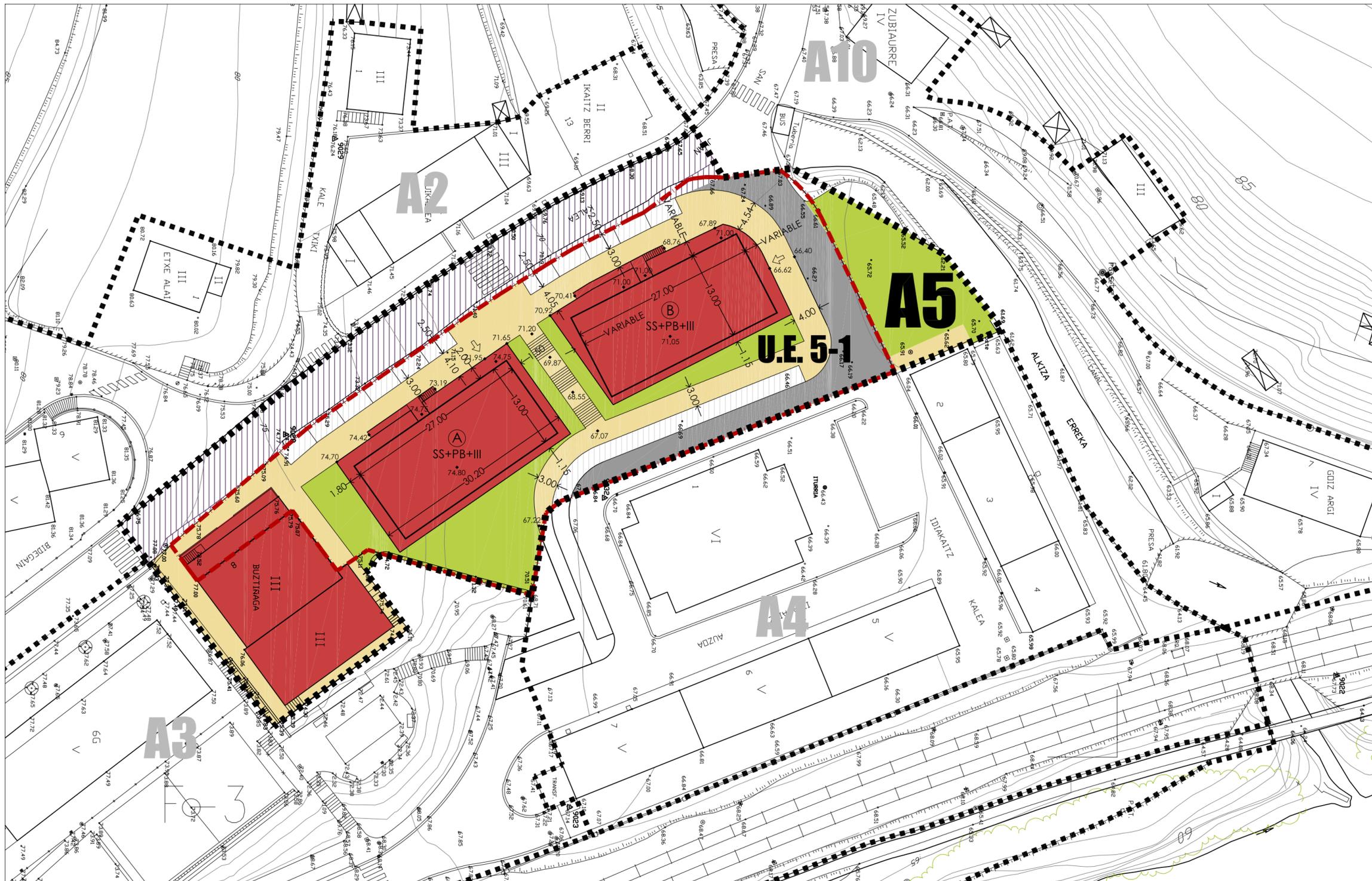
P_2.2

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

  
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



- EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
- U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
- BIZITEGI
RESIDENCIAL
- PROBINTZIA BIDEAK
VIALES PROVINCIALES
- BERTAKO BIDEAK
VIALES LOCALES
- ESPALIOAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK
ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
- APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS
- LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES

↘ GARAJERAKO SARBIDEA
ACCESO A GARAJE



Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.
Zonificación Pormenorizada.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

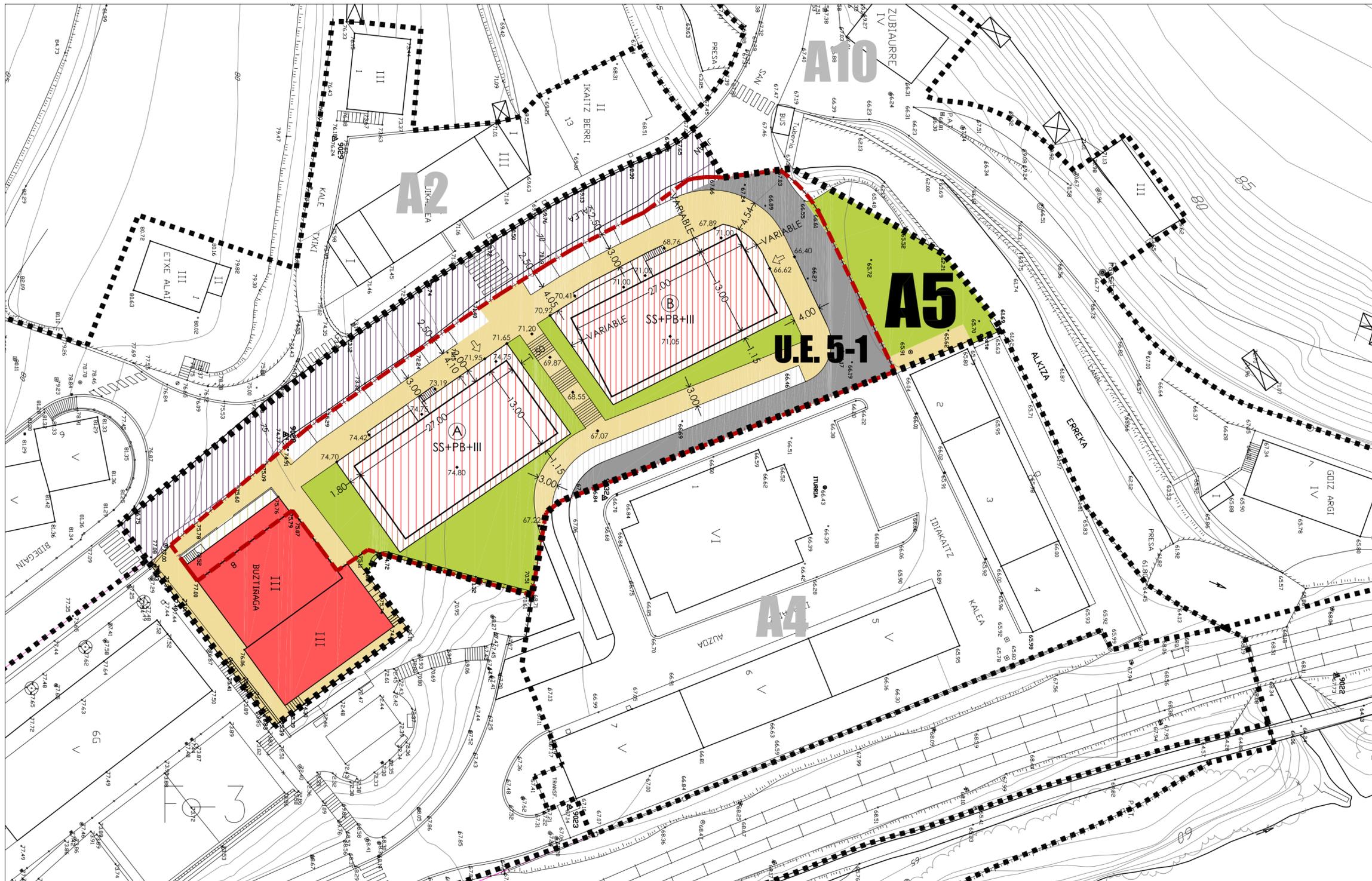
P_2.3

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



-  EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  ESPALOIAK ETA PLAZAK
ACERAS Y PLAZAS
-  LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES
-  JOLAS LEKUAK
AREAS DE JUEGO
-  PROBINTZIA BIDEAK
VIALES PROVINCIALES
-  HIRI BIDEAK
VIALES URBANOS
-  APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS
-  BIZITEGI ERAIKUNTZA
EDIFICACION RESIDENCIAL
-  ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION
-  PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
-  PARTZELA PRIBATU ERAIKIGARRIA SOTO EDO ERDISOTOAN
PARCELA PRIVADA EDIFICABLE EN SOTANO O SEMISOTANO

Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.
Ordenación General.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

P_2.4

Junio 2.020
Escala 1:500

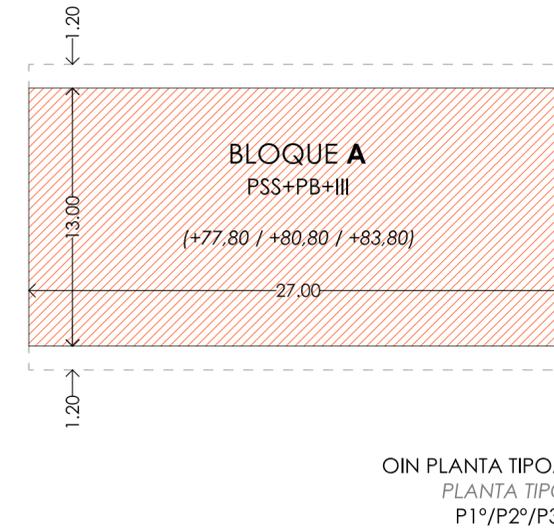
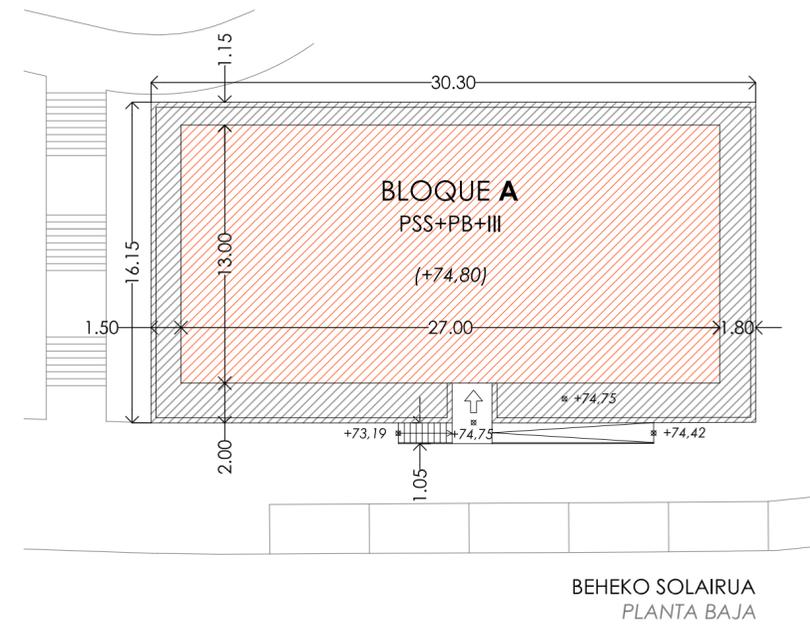
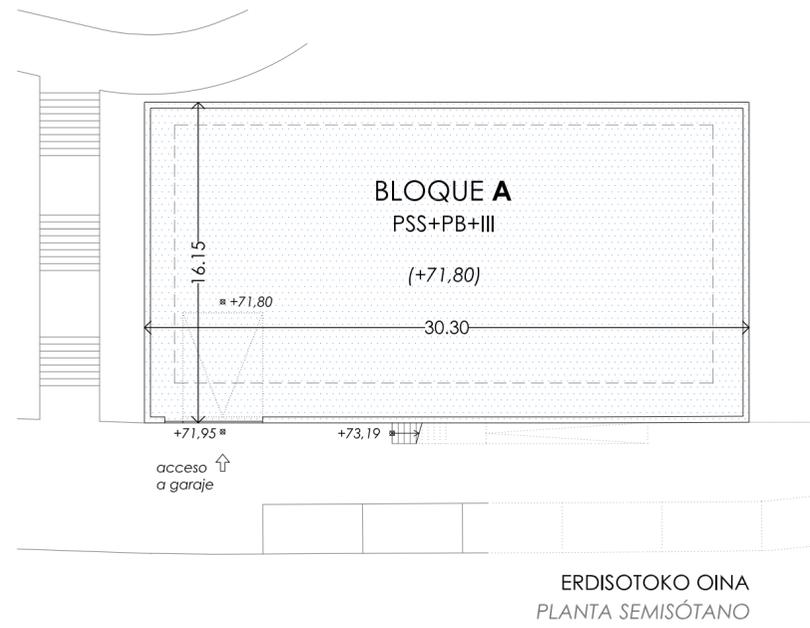
Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

  
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria

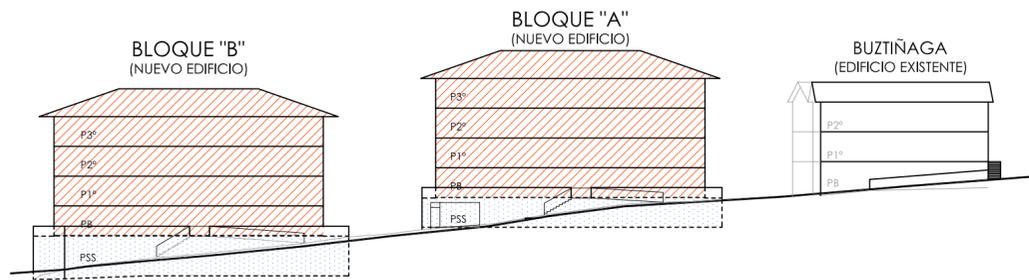
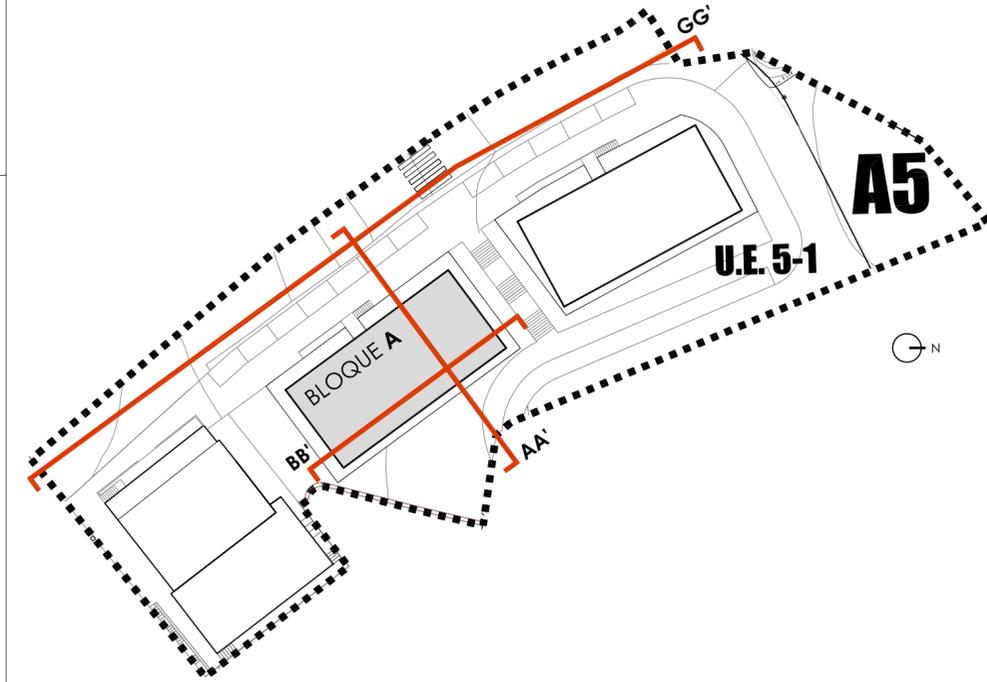
 GARAJERAKO SARBIDEA
ACCESO A GARAJE



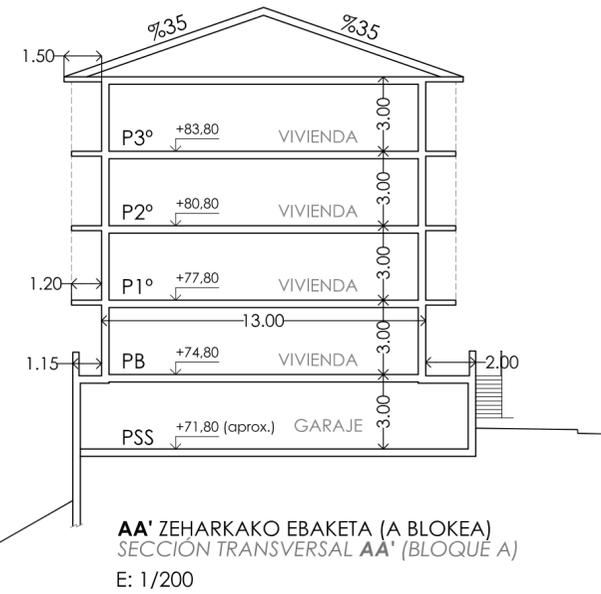


ESCALA: 1/250

- ETXEBIZITZA VIVIENDA
- GARAJE ETA ERABILERA LAGUNGARRIAK GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ESTALDU GABEKO TERRAZA (ETXEBIZITZA ERABILERA PRIBATUA ETA SARBIDEA) TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVADO VIVIENDA Y ACCESO)
- HEGALKI MAXIMOA LÍNEA DE VUELO MÁXIMO



GG' EBAKETA OROKORRA (SAN JUAN KALEA)
SECCIÓN GENERAL GG'
E: 1/500



Plan Especial de Ordenación Urbana
Propuesta.
Ordenación. Ficha Bloque A.

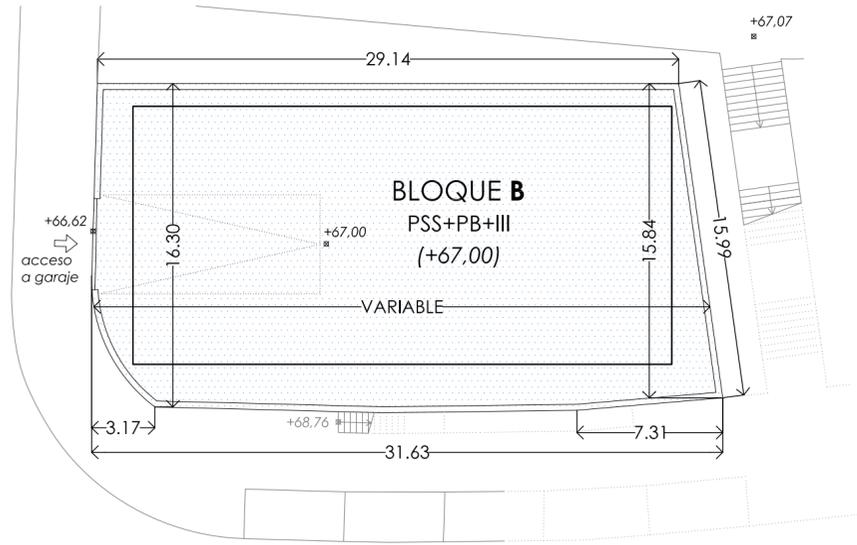
Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)
Anoeta

P_2.5

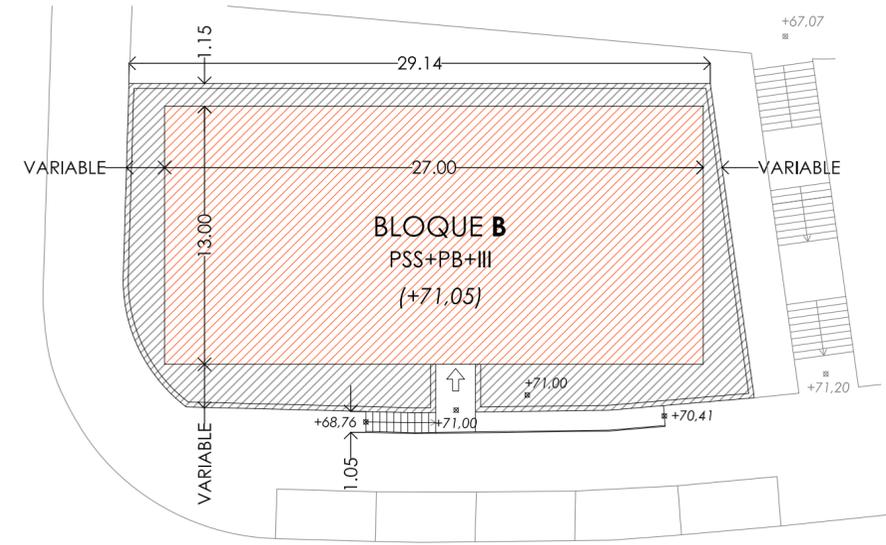
Junio 2.020
Escala: Varias

Promotor:
ARRIDON, S.L.

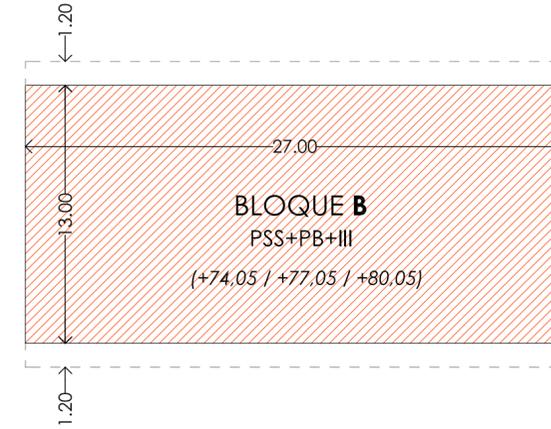
Arquitectos:
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



ERDISOTOKO OINA
PLANTA SEMISÓTANO



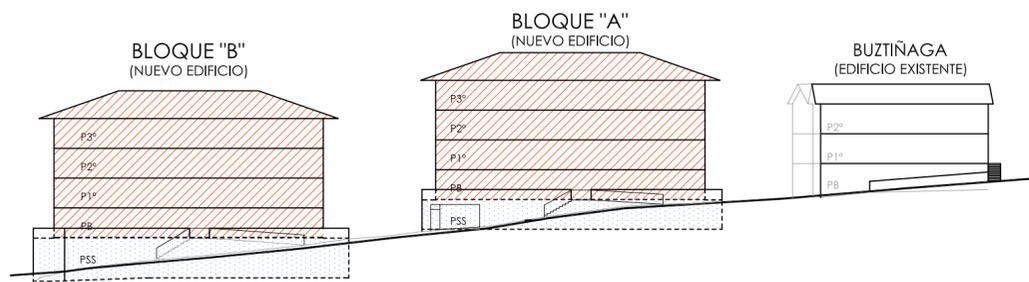
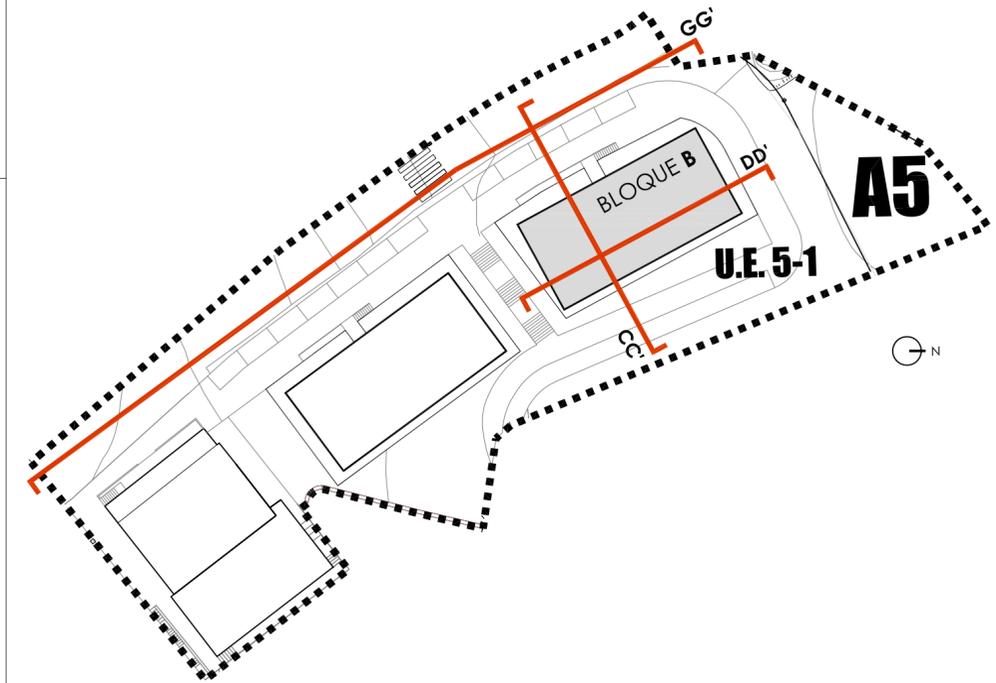
BEHEKO SOLAIRUA
PLANTA BAJA



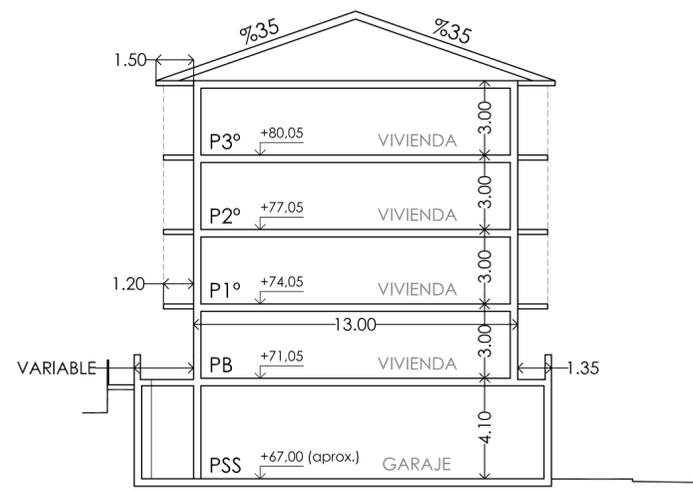
OIN PLANTA TIPOA
PLANTA TIPO
P1°/P2°/P3°

ESCALA: 1/250

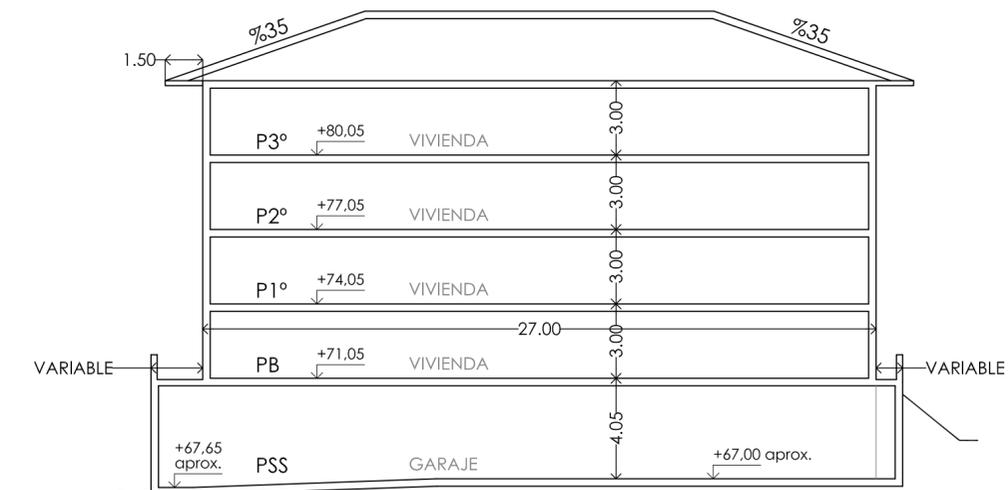
- ETXEBIZITZA
VIVIENDA
- GARAJE ETA ERABILERA LAGUNGARRIAK
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ESTALDU GABEKO TERRAZA (ETXEBIZITZAREN ERABILERA PRIBATUA ETA SARBIDEA)
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVADO VIVIENDA Y ACCESO)
- HEGALKI MAXIMOA
LÍNEA DE VUELO MÁXIMO



GG' EBAKETA OROKORRA (SAN JUAN KALEA)
SECCIÓN GENERAL GG'
E: 1/500



CC' ZEHARKAKO EBAKETA (B BLOKEA)
SECCIÓN TRANSVERSAL CC' (BLOQUE B)
E: 1/200



DD' LUZEERAKO EBAKETA (B BLOKEA)
SECCIÓN LONGITUDINAL DD' (BLOQUE B)
E: 1/200

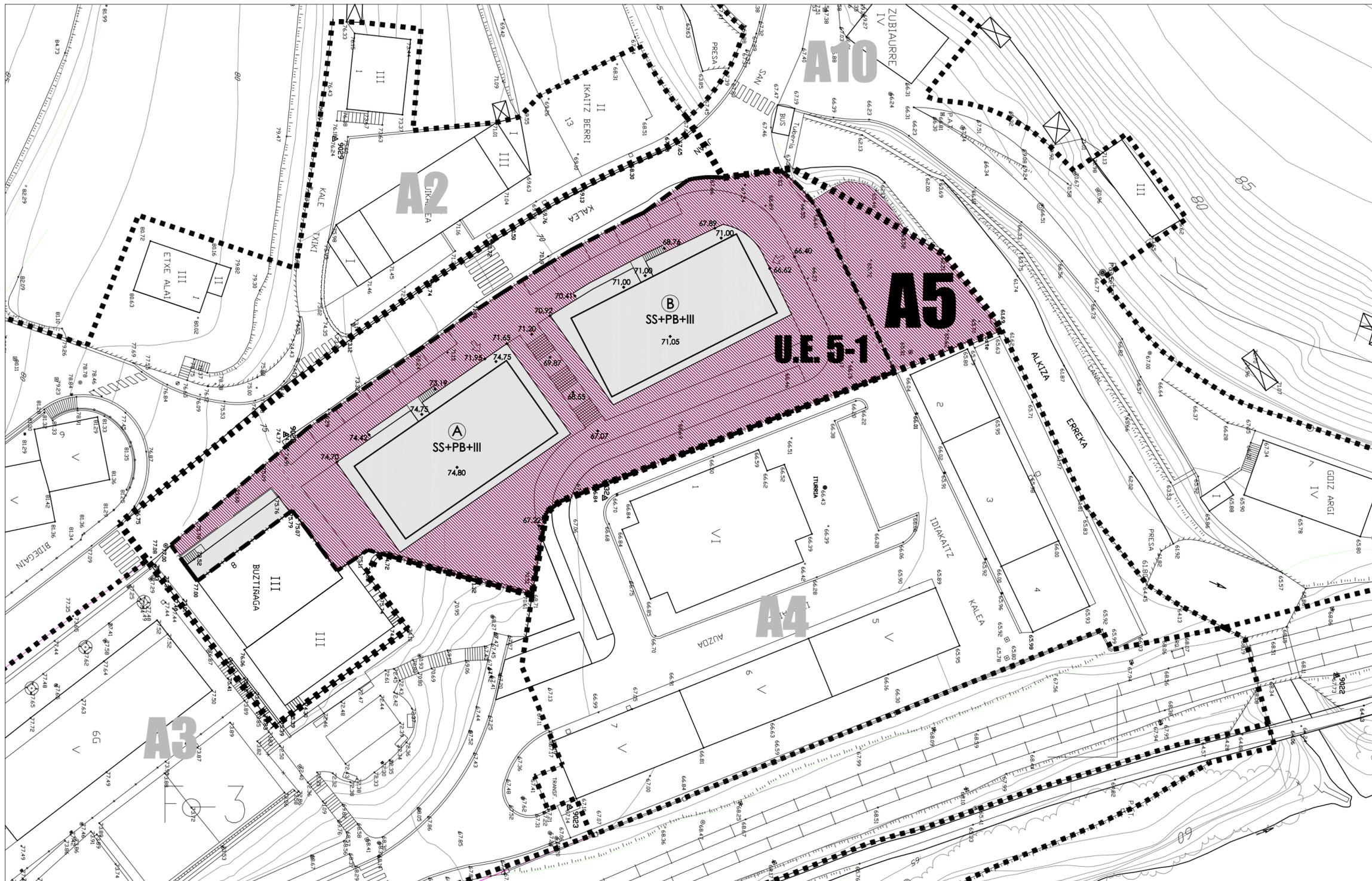
Plan Especial de Ordenación Urbana
Propuesta.
Ordenación. Ficha Bloque B.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)
Anoeta

P_2.6

Junio 2.020
Escala: Varias
Promotor: ARRIDON, S.L.

Arquitectos:
Javier Yeregui, Luis P. Blanco, Izaskun Salaberria



-  A-5 EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA A-5
-  U.E. 5-1 EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5-1
-  A5 EREMUA
AREA A5
-  PARTZELA PRIVATUA
PARCELA PRIVADA

↘ GARAJERAKO SARBIDEA
ACCESO A GARAJE



Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.
Ordenación General. Dominios de Suelo.

Zelaieta. U.E. 5-1 (Área A5)

Anoeta

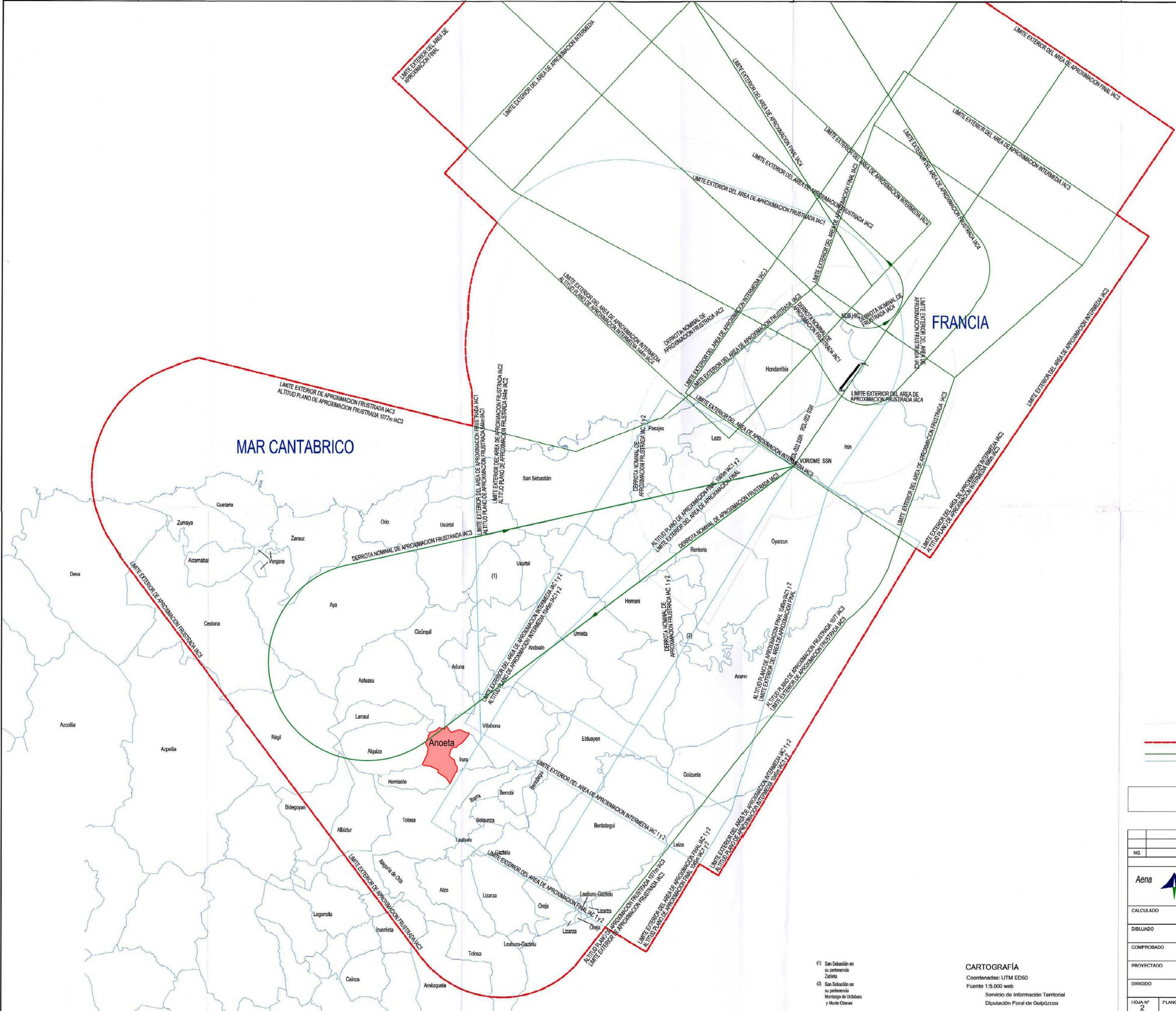
P_4.1

Junio 2.020
Escala 1:500

Promotor:
ARRIDON, S.L.

Arquitectos:

  
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES.
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES.
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO.

Anejo VI. Servidumbre Aérea.

NG	CONCEPTO	FECHA	POR
REVISIONES			
Aena Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	
CALCULADO		AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN	
DIBUJADO		PLAN DIRECTOR	
COMPROBADO			
PROYECTADO		PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACTUALES SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN	
DIRIGIDO			
HOJA N° 2	PLANO N° 5.2	FECHA MAYO 2006	ESCALA 1:100.000

(1) San Sebastián en su pertenencia Zubiate
 (2) San Sebastián en su pertenencia Montepío de Urdabaru y Monte Oberas

CARTOGRAFÍA
 Coordenadas: UTM ED50
 Fuente 1:5.000 web
 Servicio de Información Territorial
 Diputación Foral de Guipúzcoa