

**PLAN PARCIAL
DEL A.U.5 "EGOARRE"
DEL PGOU DE BELAUNTZA**

Promotor
OTEGI ERAIKUNTZAK, S.L.

Kele Lasa – Ibon Astegia. ARQUITECTOS
Edorta Alonso. ABOGADO

Marzo 2018

DOCUMENTO A MEMORIA

0.- DATOS GENERALES

- 0.1.- Promotor
- 0.2.- Equipo redactor

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Ámbito de actuación
- 1.3.- Justificación del Plan Parcial
- 1.4.- Objeto del Plan Parcial

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- Estado actual
 - 2.1.1.- Situación
 - 2.1.2.- Dimensión superficial
 - 2.1.3.- Descripción del ámbito
 - 2.1.4.- Topografía
 - 2.1.5.- Edificaciones y usos actuales
 - 2.1.6.- Estructura de la propiedad
 - 2.1.7.- Infraestructuras existentes
 - 2.1.8.- Procedencia del plano topográfico
- 2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 3.1.- Objetivos y criterios de la Ordenación Propuesta
- 3.2.- Descripción de la ordenación
- 3.3.- Características del Plan Parcial y parámetros de uso
- 3.4.- Urbanización e infraestructuras de servicios

4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

- 4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente
- 4.2.- Unidad de Ejecución
- 4.3.- Cesiones
- 4.4.- Estándares
- 4.5.- Parcelación
- 4.6.- Coeficientes de homogeneización
- 4.7.- Edificios declarados fuera de ordenación
- 4.8.- Ámbito de urbanización

DOCUMENTO B NORMAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1

TITULO PRELIMINAR

REGULACION URBANISTICA GENERAL

- Artículo 1.- AMBITO DE APLICACIÓN
- Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR
- Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA
- Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD
- Artículo 5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
- Artículo 6.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN Y ALCANCE DE LOS MISMOS

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 7.- REGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN
- Artículo 8.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 9.- CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EJECUCIÓN
DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

TITULO SEGUNDO

REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 10.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Artículo 11.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
Artículo 12.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR
Artículo 13.- CESIONES DE SUELO Y DE APROVECHAMIENTO

TITULO TERCERO

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 14.- DELIMITACION DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
Artículo 15.- EDIFICABILIDAD URBANISTICA
Artículo 16.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN
Artículo 17.- CRITERIOS DE CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA
Artículo 18.- ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO DE EDIFICACIÓN
Artículo 19.- CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN
Artículo 20.- RASANTES
Artículo 21.- VUELOS Y RETRANQUEOS
Artículo 22.- ALEROS
Artículo 23.- CUBIERTA
Artículo 24.- PATIOS
Artículo 25.- PORCHES
Artículo 26.- ESCALERAS
Artículo 27.- ASCENSOR
Artículo 28.- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE CADA PLANTA
Artículo 29.- CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A VIVIENDA
Artículo 30.- CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE

TITULO CUARTO

CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTONICO

Artículo 31.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD Y SEGURIDAD
Artículo 32.- PROTECCIÓN DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS
Artículo 33.- HOMOGENEIDAD EN EL TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES
Artículo 34.- TRATAMIENTO DE LA CUBIERTA
Artículo 35.- TRATAMIENTO DE MUROS MEDIANEROS
Artículo 36.- TRATAMIENTO DE TENDEDEROS
Artículo 37.- RÓTULOS Y ANUNCIOS LUMINOSOS
Artículo 38.- SEPARACIONES Y CIERRES DE FINCAS
Artículo 39.- SUELO LIBRE DE LAS PARCELAS PRIVADAS
Artículo 40.- CONSERVACIÓN Y ORNATO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO
NO EDIFICADOS

TITULO QUINTO

CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 41.- CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

TITULO SEXTO

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO

Artículo 42.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL
Artículo 43.- SERVIDUMBRE DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO
Artículo 44.- APARCAMIENTO

**DOCUMENTO C
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN
- 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- 3.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS
- 5.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN

**DOCUMENTO D
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

**DOCUMENTO E
INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**DOCUMENTO F
FICHAS PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES**

**DOCUMENTO G
ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO**

**DOCUMENTO H
PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN

- IN.01 SITUACIÓN
- IN.02 EMPLAZAMIENTO
- IN.03 PLANEAMIENTO VIGENTE
- IN.04 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFIA
- IN.05 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO
- IN.06 ESTADO ACTUAL. SECCIONES I
- IN.07 ESTADO ACTUAL. SECCIONES II
- IN.08 INSTALACIONES EXISTENTES I. AGUA, SANEAMIENTO Y ALUMBRADO
- IN.09 INSTALACIONES EXISTENTES II. ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y GAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- OR.01 AMBITO PLAN PARCIAL
- OR.02 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1
- OR.03 USOS PORMENORIZADOS U.E.1
- OR.04 ORDENACION PROPUESTA
- OR.05 ALINEACIONES Y RASANTES U.E.1
- OR.06 PLANTA GENERAL ACOTADA U.E.1
- OR.07 PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES U.E.1
- OR.08 TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA U.E.1
- OR.09 AMBITO DE LA URBANIZACIÓN
- OR.10 JUSTIFICACIÓN DE ESTANDARES URBANÍSTICOS EN EL SECTOR A.U.5 "EGOARRE"
- OR.11 SECCIONES PROPUESTAS I U.E.1
- OR.12 SECCIONES PROPUESTAS II U.E.1
- OR.13. SECCIONES PROPUESTAS III U.E.1
- OR.14 INSTALACIONES: AGUA, SANEAMIENTO Y ALUMBRADO U.E.1
- OR.15 INSTALACIONES: ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y GAS U.E.1
- OR.16 DETALLE

**DOCUMENTO A
MEMORIA**

0. DATOS GENERALES

0.1. Promotor

La promotora del presente PLAN PARCIAL es la sociedad **OTEGI ERAIKUNTZAK, S.L.**, sociedad domiciliada en Tolosa (Gipuzkoa), Bizkaia kalea, 2, bajo, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el que fue Notario de Tolosa Don Felipe Pou Ampuero el día 11 de Marzo de 1994, bajo el número 358 de Protocolo.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa en el Tomo 1429, Libro 0, Folio 218 vto, hoja número SS-8510, inscripción 1ª.

Tiene asignado el Código de Identificación Fiscal número B-20-483053.

0.2. Equipo redactor

Los autores del presente Plan Parcial son los Arquitectos, Kele Lasa e Ibon Astegia, colegiados en la delegación de Gipuzkoa del COAVN con los números 256455 y 518530 respectivamente, y con estudio profesional en Senpere kalea, 7 Beasain (Gipuzkoa).

Y el Abogado Urbanista, Edorta Alonso, Colegiado del ICAGI con el número 1977, y despacho profesional abierto en calle de los Amezketa nº 15, entlo. C, de Donostia – San Sebastián (Gipuzkoa).

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno Foral, adoptado en sesión de 27 de octubre de 2015, se procedió a la aprobación definitiva, con condiciones, del Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza.

En dicho acuerdo publicado en el BOG número 211, de 4 de noviembre de 2015, se establecía que, antes de proceder a la publicación del plan, la cual se realizaría por orden foral de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Belauntza tenía que aprobar y remitir a la Diputación Foral la documentación que diese cumplimiento a las determinaciones establecidas por la Dirección General de Medio Ambiente, en su informe de 20 de octubre de 2015.

El 2 de marzo de 2016 el Ayuntamiento de Belauntza remitió una nueva versión de las Normas Urbanísticas y del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, documentación que había sido aprobada por el Pleno municipal en sesión de 8 de febrero de 2016 y que sustituía a la homónima del PGOU aprobada por el pleno de 20 de julio de 2015.

Informada favorablemente dicha documentación por los servicios técnicos de la Dirección General de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral, con fecha 17 de junio de 2016, la titular del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio ha dictado la Orden Foral disponiendo la aprobación del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BELAUNTZA** (GHI-091/15-P03), según documento redactado en julio y diciembre de 2015 y ordenando la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG número 135, de 15 de julio de 2016).

Este documento de planeamiento general delimita, entre otros ámbitos urbanísticos, el **ÁREA URBANÍSTICA A.U.5. "EGOARRE"**.

Las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General para este ámbito se recogen en la correspondiente ficha, incorporada en el punto 2.2. Determinaciones del Planeamiento Vigente.

1.2. Ámbito de Actuación

El ámbito de actuación definido por el planeamiento general está situado al Noroeste del casco de Belauntza, en la parte baja del mismo, según se sube desde Ibarra hasta Belauntza por la carretera GI-3211, frente a Egoarre baserria.

La concreta situación del ámbito queda definida en el **PLANO IN.01 SITUACIÓN** y en el **PLANO IN.02 EMPLAZAMIENTO**, del presente proyecto.

Tiene una extensión superficial según la ficha del PGOU de Belauntza de 13.366,00 m², si bien, según reciente y actualizada medición en plano topográfico, tiene una extensión superficial de 13.397,88 m². A los efectos oportunos forma parte de este proyecto el denominado **PLANO IN.04 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA**.

Parte de dicho ámbito urbanístico está constituido por los antiguos suelos de la A.I.U. 2C Egoarre, ya edificados, sitos en la zona sur del mismo, que en adelante denominaremos **EGOARRE SUR**, que ocupan una extensión superficial de 8.548,74 m². El resto de la superficie del ámbito corresponde a la zona sin desarrollar, que denominaremos **EGOARRE NORTE**, y que ocupan una extensión superficial de 4.849,14 m².

En el **PLANO IN.05 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO**, quedan identificadas ambas zonas, EGOARRE NORTE y EGOARRE SUR.

1.3. Justificación del Plan Parcial

De conformidad a lo dispuesto por el documento de del Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza, **"todos los suelos del ámbito conforman un sector a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial"**.

En la clasificación de planes e instrumentos de ordenación urbanística del artículo 59, 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se definen, entre otros, los Planes Parciales, como *aquellos planes que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado, cuando así se estableciera por el plan general o el plan de sectorización.*

Así, de conformidad a lo previsto en el artículo 68 de la Ley 2/2006, el presente plan parcial deberá contener, como mínimo, los siguientes documentos.

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.

1.4. Objeto del Plan Parcial

Tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza, el ámbito A.U.5 "EGOARRE" es un ámbito urbanístico que recoge los antiguos suelos de la A.I.U. 2C Egoarre, EGOARRE SUR, que en su día fueron objeto de clasificación, a partir de una modificación de Normas, que finalmente no fue aprobada.

Pues bien, el PGOU, manteniendo el Ayuntamiento de Belauntza el interés en su desarrollo, ha creado un nuevo ámbito de suelo urbanizable, en el que además de los suelos ya mencionados, EGOARRE SUR, la propuesta se amplía dando cabida a otros terrenos, EGOARRE NORTE, poniendo esos suelos en el desarrollo cumpliendo las determinaciones legales necesarias, los estándares obligatorios.

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a los criterios y objetivos generales de ordenación definidos por el PGOU, mediante la definición de unas nuevas parcelas, de unos nuevos cuerpos edificatorios, y la consolidación de las edificaciones actuales existentes dentro del ámbito.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Estado actual del ámbito de actuación

2.1.1. Situación.

El Area Urbanística A.U.5 "EGOARRE", se emplaza al Noroeste del Casco de Belauntza, en la parte baja del mismo, según se sube desde Ibarra hasta Belauntza por la carretera GI-3211, frente a Egoarre baserria. Desde la Plaza del Casco se divisan los edificios construidos en EGOARRE SUR, edificios que quedan consolidados.

2.1.2. Dimensión superficial.

Tiene una extensión superficial según la ficha del PGOU de Belauntza de 13.366,00 m², si bien, según reciente y actualizada medición en plano topográfico, tiene una extensión superficial de 13.397,88 m². A los efectos oportunos forma parte de este proyecto el denominado **PLANO IN.04 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA.**

2.1.3. Descripción del ámbito.

El ámbito objeto de este Plan tiene forma irregular, ajustada a los lindes parcelarios, con pendiente descendente en el sentido Este-Oeste.

Linda: al Norte, con terrenos rústicos; al Este con terrenos de A.U.4 "Aranguren-azpi", con los alrededores de Etxe-alai y con la carretera GI-3211; al Sur, con los terrenos de A.U.6 "Bidegainondo" y al Oeste, con la carretera, con el camino vecinal de Karobialde y con los alrededores de Arkidi etxea.

En el sentido Norte-Sur tiene una longitud de 163 m. de longitud, medido en la alineación Norte-sur a la par de Egoarre baserria. Y un ancho variable (sentido Este-Oeste) con terreno descendente, en la zona Norte (correspondiente a los terrenos agrícolas) con un ancho de 56 m. y en la zona sur (correspondiente a la Fase I) ancho variable desde 110 m. en la parte del karobi al ancho existente en el linde con A.U.4 de 72 m.

Dentro del ámbito se diferencian dos zonas:

La zona ya desarrollada, en la que se encuentran diversas edificaciones consolidadas, en la zona Sur del ámbito, denominada **EGOARRE SUR**, que ocupan una extensión superficial de 8.548,74 m².

Y la zona no desarrollada, con terrenos destinados actualmente a la agricultura, en la parte Norte del ámbito objeto del Plan, que denominamos **EGOARRE NORTE**, y que ocupan una extensión superficial de 4.849,14 m².

En el **PLANO IN.05 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO**, quedan identificadas ambas zonas, EGOARRE NORTE y EGOARRE SUR.

2.1.4. Topografía.

La topografía del ámbito es diferente.

En la zona desarrollada, EGOARRE SUR, hay un vial de comunicación que pincha la carretera GI-3211 a la par de Egoarre baserria (cota 162,00), que termina en la parte alta del ámbito (cota 171,50). Desde este vial se accede a las edificaciones realizadas en la citada FASE I, adaptándose la rasante al terreno, con pendiente descendente de Este a Oeste.

Los terrenos ubicados al Norte del ámbito, tienen una pendiente descendente de Este a Oeste. En la parte alta, la cota es de 181.00 m. para descender a la cota 167.00 m en los alrededores de Arkadi etxea. Por lo tanto la pendiente media del terreno en esta zona agraria es de un 25%.

Hay una diferencia importante de cotas entre la parte baja y la parte alta del ámbito: desde la cota 162.00, en la que arranca el vial hasta la parte alta del terreno, próximo a Etxe-alai cota 181.00, hay una diferencia de 19 m de altura.

2.1.5. Edificaciones y usos actuales.

En la actualidad, existen en el ámbito diferentes edificaciones, todas ellas de propiedad privada. Y es que, tal y como hemos indicado anteriormente, en la parte Sur del ámbito se desarrolló hace años la denominada EGOARRE SUR. Existe también un vial de comunicación que da acceso a esas edificaciones, más concretamente a ocho parcelas residenciales privadas. De estas ocho parcelas, seis parcelas están destinadas a vivienda unifamiliar y las otras dos parcelas están destinadas a vivienda bifamiliar; lo que hace un total de 10 viviendas.

En esta parte Sur del ámbito, el resto de terrenos son de dominio y uso público: el camino de acceso, acera y zonas verdes.

Entre esta parte Sur del ámbito y la parte Norte se encuentra el camino vecinal que comunica la zona del karobi con las proximidades de Etxe-alai. Este camino tiene, de tiempo inmemorial, carácter público.

Y finalmente la parcela existente en la parte Norte del ámbito, que actualmente se destina a usos agropecuarios.

2.1.6. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad, en relación a la totalidad del ámbito, se refleja en el **PLANO IN 05 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO**.

- Hay ocho parcelas privadas correspondientes a las edificaciones de EGOARRE SUR.
- Hay varias parcelas de dominio y uso público correspondientes a las cesiones en su día realizadas en EGOARRE SUR.
- Hay un camino público dentro de EGOARRE NORTE, que constituye el límite Sur con EGOARRE SUR.
- Hay una parcela privada, ubicada al Norte del ámbito, en EGOARRE NORTE.

2.1.7. Infraestructuras existentes.

Actualmente, los edificios incluidos en el ámbito (EGOARRE SUR) disponen de las correspondientes infraestructuras de servicios, ya que el ámbito se localiza en un entorno urbano, y los diferentes servicios discurren por la acera y vial de comunicación: hay una red de distribución de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica, telefonía, alumbrado público y red de gas.

- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

La red de distribución de agua se inicia en la conexión existente con la red general frente a Etxe-alai, discurre por el camino público existente y la distribución a las parcelas residenciales privadas se realiza debajo de la acera.

- RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento discurre por la acera y vial, con las correspondientes conexiones a las parcelas residenciales privadas. Esta red de saneamiento pasa al final de su recorrido en el linde de las parcelas residenciales PA y PB para su conexión con la red general que baja hacia Ibarra.

- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Hay una canalización de energía eléctrica subterránea que da servicio a las parcelas residenciales. Esta red tiene su inicio en las proximidades de Etxe-alai

- RED DE TELEFONIA.

Hay una canalización soterrada para dar servicio de telefonía a las parcelas residenciales privadas.

- ALUMBRADO PUBLICO.

El vial de comunicación y acceso a las parcelas privadas residenciales está dotado de alumbrado público. La canalización es subterránea, con registros y farolas.

La red conecta con la red general municipal en las proximidades de Etxe-alai.

- GAS.

Hay servicio de gas para las parcelas residenciales.

La red de gas es subterránea. Hay previsto la conexión a esta red de la ampliación de Egoarre.

Estos servicios existentes quedan identificados en los planos:

IN.08 INSTALACIONES EXISTENTES: AGUA, SANEAMIENTO Y ALUMBRADO

IN.09 INSTALACIONES EXISTENTES: ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y GAS

2.1.8. Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico realizado por empresa especializada para el desarrollo de Egoarre, proporcionado por el Promotor.

2.2. Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente

Se acompaña, incorporada al final de este DOCUMENTO A. MEMORIA, la ficha urbanística del PGOU de Belauntza, relativa al ámbito A.U.5 "EGOARRE".

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta

Tal y como se ha indicado anteriormente, el ámbito A.U.5 "EGOARRE" es un ámbito urbanístico que recoge los antiguos suelos de la A.I.U. 2C Egoarre, que en su día fueron objeto de clasificación, a partir de una modificación de Normas, que finalmente no fue aprobada.

Pues bien, el PGOU, manteniendo el Ayuntamiento de Belauntza el interés en su desarrollo, ha creado un nuevo ámbito de suelo urbanizable, en el que además de los suelos ya mencionados la propuesta se amplía dando cabida a otros terrenos, poniendo esos suelos en el desarrollo cumpliendo las determinaciones legales necesarias, los estándares obligatorios.

A partir de este objetivo general, se han tenido en cuenta los siguientes criterios de ordenación:

- La creación de las zonas verdes y/o dotación pública de suelo necesarias para cumplir con los estándares exigidos por la legislación vigente.
- Dotación pública de suelo 10 m² por cada 25 m²(t) y/o Zona verde espacios libres 15% de la superficie del ámbito.
- La creación de zonas destinadas a aparcamiento público. Aparcamientos Públicos 0,15 plazas por cada 25 m²(t)
- La creación de espacios destinados a equipamiento comunitario. Equipamiento 1 m² por cada 25 m²(t)
- Se prevén las dotaciones privadas de aparcamientos exigidos en el interior de las parcelas. Aparcamientos privados 0.35 plazas por cada 25 m²(t)
- La creación de un nuevo vial de comunicación, prolongación del existente en Egoarre para crear parcelas residenciales de baja densidad, edificios unifamiliares, bifamiliares y adosados.
- La creación de una escalinata que comunique el ámbito con la parte alta, zona de Etxe-alai.
- Árboles, plantaciones (1 árbol por vivienda).

3.2. Descripción de la ordenación

La ordenación que se propone consiste fundamentalmente en la consolidación de las parcelas residenciales existentes ubicadas en EGOARRE SUR, y en la nueva ordenación propuesta para la parte Norte de ámbito, para EGOARRE NORTE, que quedará delimitada como U.E.1, y en la que se prevé un desarrollo residencial de 12 viviendas libres.

Teniendo en cuenta todas estas premisas y criterios indicados en el apartado anterior, se propone una ordenación basada en un vial de comunicación que "pincha" el vial existente en el encuentro con el camino público de acceso al Casco.

Desde este pinchazo, encuentro con el vial existente y punto de arranque de la escalinata que va comunicar Egoarre con el Casco, se diseña un vial que comunicará con la parte Norte del ámbito.

Este vial, que tendrá unas características técnicas acordes con la legislación vigente, divide el terreno de la parte norte, EGOARRE NORTE, creando parcelas a izquierda y derecha del mismo. De esta forma se crean:

- A la izquierda del vial, en sentido ascendente, 4 parcelas residenciales, dos parcelas unifamiliares y dos parcelas bifamiliares.
- A la derecha, en sentido ascendente, una parcela residencial destinado a 6 viviendas adosadas.
- Además se crean dos zonas destinadas a aparcamientos públicos en superficie, con un total de 24 plazas.
- Asimismo, al final de este vial se ha diseñado una zona de maniobra, para facilitar la misma.
- El resto de las intervenciones propuestas consisten en el acondicionamiento de los espacios públicos de EGOARRE NORTE.
- Destaca la creación de una amplia zona verde en la parte alta de EGOARRE NORTE, al Este del mismo delante de Etxe-alai.

Su ubicación se adecua a la solución adoptada, con una amplia zona verde delante de este edificio y junto a la escalinata que comunica Egoarre con el Casco de Belauntza peatonalmente.

En el ámbito se crean además otros espacios verdes para cumplir con los estándares que establece la legislación urbanística vigente.

3.3. Características del Plan Parcial y parámetros de uso

- **EGOARRE SUR**

Las parcelas residenciales existentes en EGOARRE SUR quedan CONSOLIDADAS en su estado, volumetría y configuración actual.

Tal y como se justificará más adelante la totalidad del ámbito, que tiene una extensión superficial de 13.397,88 m², según reciente y actualizada medición, constituye una actuación

integrada, identificada como AA.I.5.1, ámbito que debe cumplir los estándares obligatorios, el Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos. En el **PLANO OR.10 queda justificado el cumplimiento de los citados estándares en el ámbito del plan parcial.**

Por lo demás, y de conformidad con lo dispuesto en el PGOU, dentro del citado ámbito del plan parcial se delimitará una única Unidad de Ejecución, la UE. 1, que coincidirá con la parte del ámbito no desarrollada, la situada en la parte Norte del mismo, EGOARRE NORTE, que deberá ser objeto de proceso reparcelatorio, y en la que se desarrollarán los nuevos aprovechamientos, que corresponderán a los propietarios de terrenos de EGOARRE NORTE, y la urbanización correspondiente de dicha Unidad de Ejecución.

- **EGOARRE NORTE. UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1**

PARCELAS PRIVADAS EDIFICABLES (EGOARRE NORTE) U.E.1

PARCELA	SUPERFICIE	USOS URBANISTICOS
P-1	262,93 m2	USOS RESIDENCIALES
P-2	478,85 m2	USOS RESIDENCIALES
P-3	491,34 m2	USOS RESIDENCIALES
P-4	327,21 m2	USOS RESIDENCIALES
P-5	970,77 m2	USOS RESIDENCIALES
TOTAL	2.531,10 m2	

TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (EGOARRE NORTE) U.E.1

SISTEMA		SUPERFICIE
e - SISTEMA DE COMUNICACION	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA APARCAMIENTO	821,92 m2
f - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ZONAS VERDES, PARQUES Y JARDINES	1.362,68 m2
g - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	133,44 m2
USO RESIDENCIAL	PARCELA PRIVADA USO RESIDENCIAL	2.531,10 m2
TOTAL U.E.1		4.849,14 m2

TABLA DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS (EGOARRE NORTE) U.E.1

PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS	APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE	APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE
P-1	262,93 m2	103,74 m2	209,75 m2
P-2	478,85 m2	-	338,00 m2
P-3	491,34 m2	-	325,00 m2
P-4	327,21 m2	132,55 m2	198,00 m2
P-5	970,77 m2	431,52 m2	1.037,00 m2
TOTAL	2.531,10 m2	667,81 m2	2.107,75 m2

TABLA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EGOARRE NORTE) U.E.1

PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS
ZV-1	296,74 m2
ZV-2	54,02 m2
ZV-3	117,86 m2
ZV-4	894,06 m2
TOTAL	1.362,68 m2

TABLA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EGOARRE NORTE) U.E.1

PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS
PD-1	133,44 m2
TOTAL	133,44 m2

TABLA DE DOMINIO Y USO (EGOARRE NORTE) U.E.1

DOMINIO	SUPERFICIE PARCELAS	SUPERFICIE	USO
PUBLICO	SISTEMA COMUNICACIÓN 821,92 m2 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 1.362,68 m2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO S= 133,44 m2	2.318,04 m2	PUBLICO
PRIVADO	P-1 262,93 m2 P-2 478,85 m2 P-3 491,34 m2 P-4 327,21 m2 P-5 970,77 m2	2.531,10 m2	PRIVADO SERVIDUMBRE DE PASO INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO
TOTAL		4.849.14 m2	

DESCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS RESULTANTES (EGOARRE NORTE) U.E.1

PARCELA P1

- Ubicada al Noroeste del ámbito. Linda: al Norte, con terrenos rústicos; al Este, con vial; al Sur, con parcela P2; y al Oeste, con la zona verde
- El acceso a la parcela se realiza desde el vial diseñado para el ámbito.
- Superficie de la parcela 262,93 m2.
- Aprovechamiento 209,75 m2(t) sobre rasante.
- Bajo rasante 103,74 m2

- Número de viviendas: 1 VIVIENDA LIBRE.
- Tipología de vivienda unifamiliar.
- Perfil: SS+PB+P1

PARCELA P2

- Ubicada al Noroeste del ámbito. Linda: al Norte, con la parcela P1; al Este, con vial de acceso; al Sur con parcela P3; y al Oeste, con zona verde.
- El acceso a la parcela se realiza desde el vial diseñado para el ámbito.
- Superficie de la parcela 478.85 m2.
- Aprovechamiento 338,00 m2(t) sobre rasante.
- Número de viviendas: 2 VIVIENDAS LIBRES.
- Tipología de vivienda bifamiliar.
- Perfil: PB+P1

PARCELA P3

- Ubicada al Noroeste del ámbito. Linda: al Norte, con parcela P2; al Este, con vial de acceso; al Sur, con parcela P4; y al Oeste, con zona verde.
- El acceso a la parcela se realiza desde el vial diseñado para el ámbito.
- Superficie de la parcela 491,34 m2.
- Aprovechamiento 325,00 m2(t) sobre rasante.
- Número de viviendas: 2 VIVIENDAS LIBRES.
- Tipología de vivienda bifamiliar.
- Perfil: PB+P1

PARCELA P4

- Ubicada al Noroeste del ámbito. Linda: al Norte, con parcela P3; al Este, con vial de acceso; al Sur, con camino público de acceso a Arkadi etxea; y al Oeste, con zona verde.
- El acceso a la parcela se realiza desde el vial diseñado para el ámbito.
- El acceso a la planta de sótano se realiza directamente desde el camino existente, Arkadi etxea
- Superficie de la parcela 327,21 m2.
- Aprovechamiento 198,00 m2(t) sobre rasante.
- Bajo rasante 132,55 m2
- Número de viviendas: 1 VIVIENDA LIBRE
- Tipología de vivienda unifamiliar.
- Perfil: PS+PB+P1

PARCELA P5

- Ubicada al Noreste del ámbito. Linda: al Norte, con la zona de aparcamiento, zona verde y terrenos rústicos; al Este, con zona verde; al Sur, con zona verde; y al Oeste, con vial de comunicación.
- El acceso a la parcela se realiza desde el vial diseñado para el ámbito.
- Superficie de la parcela 970.77 m2.
- Aprovechamiento 1037,00 m2(t) sobre rasante.
- Aprovechamiento 431.52 m2 Bajo rasante.
- Número de viviendas: 6 VIVIENDAS LIBRES
- Tipología de vivienda unifamiliar adosada.
- Perfil: SS+ PB+P1

3.4. Urbanización e infraestructuras de servicios

El esquema de las canalizaciones principales de las redes de infraestructuras de la U.E.1 se ha representado en los planos de ordenación correspondientes:

PLANO OR.14 INSTALACIONES: AGUA, SANEAMIENTO Y ALUMBRADO. U.E.1

PLANO OR.15 INSTALACIONES: ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y GAS. U.E.1

Estos esquemas son orientativos, por lo que el Proyecto de Urbanización del ámbito podrá, si fuera preciso, reajustar, o incluso, redefinir su trazado y sus características técnicas.

A continuación, se describen las características generales de cada una de estas redes y su conexión con las infraestructuras existentes en el entorno consolidado.

- **RED DE DISTRIBUCION DE AGUA**

La red de distribución de agua se empalmará en las cercanías de la Parcela C, para realizar la instalación necesaria para las nuevas parcelas residenciales. Las acometidas, tuberías, piezas y demás elementos de la red serán de las características normalizadas.

- **RED DE SANEAMIENTO**

El saneamiento nuevo se proyecta según sistema separativo, que recoge independientemente las aguas fecales y las pluviales.

- Aguas fecales

Se propone la construcción de un colector de PVC que discurra bajo el nuevo vial de coexistencia, recogiendo en pozos de registro el efluente de cada una de las parcelas edificables, para conducirlo al pozo de registro situado en la acera situada a la Parcela C, donde se efectuara la acometida al colector general existente.

- Aguas pluviales

Se propone la construcción de un colector de PVC que discurra bajo el nuevo vial de coexistencia, recogiendo en pozos de registro el agua de las cubiertas de los edificios. En esta nueva canalización se incorporarán los drenajes y recogidas de aguas superficiales de la ladera, para conducirlo al pozo de registro situado en la acera situada junto a la Parcela C, donde se efectuara la acometida al colector general existente.

- **RED DE ENERGIA ELÉCTRICA**

En principio no está previsto la creación o ampliación del centro de transformación.

La red se traza a partir de la canalización principal existente en el ámbito. Las canalizaciones nuevas serán de PVC. Las zanjas y registros cumplirán las normas de la compañía distribuidora de la energía eléctrica.

- **RED DE TELEFONIA**

La red se traza a partir de la canalización principal existente, que discurre por el vial existente.

Las canalizaciones serán de PVC. Los conductos, arquetas, secciones de las zanjas y los materiales de relleno serán los definidos en las normas de las compañías.

- **RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

La red se traza a partir de la canalización principal existente.

Se proyecta el alumbrado de todos los recorridos peatonales previstos en la nueva ordenación.

La canalización será subterránea y los materiales y sus características técnicas se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

- **GAS**

Se dotará a las nuevas parcelas residenciales con servicio de gas, partiendo del punto previsto – la conexión próximo a la Parcela C- mediante nuevo ramal de polietileno.

La canalización será subterránea y los materiales y sus características se definirán de acuerdo a las normas de la compañía suministradora.

4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

4.1. Adecuación del plan a la normativa vigente

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza.

Cumple con el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, y la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de accesibilidad.

4.2. Unidad de ejecución

Tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza, el ámbito A.U.5 EGOARRE es un ámbito urbanístico que recoge los antiguos suelos de la A.I.U. 2C Egoarre, sitios en la zona sur del ámbito, EGOARRE SUR, ocupando una extensión superficial de 8.548,74 m², que en su día fueron objeto de clasificación, a partir de una modificación de Normas, que finalmente no fue aprobada. Dichos suelos se encuentran actualmente urbanizados y edificados.

Pues bien, el PGOU, ha creado un nuevo ámbito de suelo urbanizable, en el que además de los suelos ya mencionados, EGOARRE SUR, la propuesta se amplía dando cabida a otros terrenos, EGOARRE NORTE, que ocupan una extensión superficial de 4.849,14 m², poniendo esos suelos en el desarrollo cumpliendo las determinaciones legales necesarias, los estándares obligatorios.

En el **PLANO IN.05 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO**, quedan identificadas ambas zonas, EGOARRE NORTE y EGOARRE SUR.

Conforme a todo ello, la totalidad del ámbito, que tiene una extensión superficial de 13.397,88 m², según reciente y actualizada medición, constituye una actuación integrada, identificada como AA.I.5.1, ámbito que debe cumplir los estándares obligatorios, el Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos. En el **PLANO OR.01 AMBITO PLAN PARCIAL**, queda identificado dicho ámbito.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el PGOU, **se delimita una única Unidad de Ejecución, la UE. 1, que coincidirá con la parte del ámbito no desarrollada, la situada en la parte Norte del mismo, EGOARRE NORTE, que deberá ser objeto de proceso reparcelatorio, y en la que se desarrollarán los nuevos aprovechamientos, que corresponderán a los propietarios de terrenos de EGOARRE NORTE, y la urbanización correspondiente de dicha Unidad de Ejecución. En el PLANO OR.02 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1, queda definida la misma.**

En cualquiera de los casos, de conformidad con la legislación vigente, será el Programa de Actuación Urbanizadora quien ratificará, o modificará justificadamente, lo aquí previsto para la Unidad de Ejecución.

4.3. Cesiones

De conformidad con lo dispuesto en el planeamiento general y en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación a la Unidad de Ejecución U.E.1, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Belauntza, lo siguiente:

- Todas las superficies destinadas por el Plan a dominio y uso público, que serán todas las no ocupadas por las parcelas privadas edificables, y que vienen definidas en el **PLANO OR.08 TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.**
- El 15% del aprovechamiento lucrativo.

4.4. Estándares

El artículo 9 del DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, establece que:

Artículo 9 Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable

1.- En sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, la ordenación pormenorizada deberá establecer, con el carácter de mínimas, las siguientes reservas de terreno:

- a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector. Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.
- b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y, por ello, de acceso público y libre.
- c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes:

- a) Comerciales.
- b) Religiosos.
- c) Culturales.
- d) Educativos.
- e) Deportivos.
- f) Sanitarios.
- g) De transporte.

El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.

2.- Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística.

3.-

4.- De conformidad con lo previsto en el artículo 79.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

5.- La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados a que se refiere el presente artículo así como su concreta ubicación, se realizará motivadamente por la ordenación pormenorizada atendiendo a:

- a) Las dotaciones y equipamientos ya existentes o previstos en el planeamiento vigente.
- b) Las necesidades estimadas de determinadas dotaciones y/o equipamientos.
- c) La planificación de las administraciones sectoriales respecto a la implantación de dotaciones de su competencia.

Pues bien, la concreta justificación del cumplimiento de las citadas reservas en la actuación integrada identificada, en la AA.I.5.1., queda justificada en el CUADRO que se incorpora al final de este DOCUMENTO A. MEMORIA.

Asimismo, en el PLANO OR.10 JUSTIFICACIÓN DE ESTANDARES URBANISTICOS, se detalla y justifica sobre plano el cumplimiento de los citados estándares dentro de la actuación integrada.

4.5. Parcelación

Dentro de la Unidad de Ejecución delimitada se definen 5 parcelas edificables, de uso residencial, en las que se desarrollarán un total de 12 viviendas. En el PLANO OR.07 PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES quedan definidos la ubicación y límites concretos de estas parcelas.

La superficie y aprovechamiento máximo edificatorio de las citadas parcelas residenciales ha quedado definida en el apartado 3.3 (Características del Plan Parcial y parámetros de uso) y en la planimetría acompañada.

Asimismo, en la parte ya desarrollada, en EGOARRE SUR, que queda fuera de la unidad de ejecución, nos encontramos con que, actualmente, existen ocho parcelas residenciales privadas. De estas ocho parcelas, seis parcelas están destinadas a vivienda unifamiliar y las otras dos parcelas están destinadas a vivienda bifamiliar; lo que hace un total de 10 viviendas, las cuales, quedan, todas ellas consolidadas.

4.6. Coeficientes de homogeneización

Dada la tipología edificatoria de la Unidad de Ejecución delimitada en este Plan Parcial, y la estructura parcelaria en la misma, no se considera necesario el establecimiento de coeficientes de homogeneización.

4.7. Edificaciones consolidadas

Todas las existentes en la parte ya desarrollada, la totalidad de las edificaciones existentes en EGOARRE SUR. En el **PLANO IN.05 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO**, queda identificada esta zona, EGOARRE SUR.

4.8. Ámbito de urbanización

El ámbito de urbanización se corresponderá con el de la Unidad de Ejecución U.E.1, si bien, dentro de dicho ámbito de urbanización se incluye una pequeña franja de terreno sita fuera de la Unidad de Ejecución, pero dentro de la actuación integrada. En el **PLANO OR.09 AMBITO DE URBANIZACIÓN**, queda delimitado el citado ámbito de urbanización.

DOCUMENTO B
NORMAS URBANÍSTICAS DE LA U.E.1

TITULO PRELIMINAR REGULACION URBANISTICA GENERAL.

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres, en la unidad de ejecución delimitada, en la U.E.1 definida en el PLANO OR.02 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1.

Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR.

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA.

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD.

Todos los actos de edificación y uso del suelo que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Parcial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

Artículo 6.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN PARCIAL.

Los documentos de que consta el presente Plan Parcial son los siguientes:

DOCUMENTO A. MEMORIA
DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO E. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO F. FICHAS PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES
DOCUMENTO G. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Los epígrafes 3.3, 3.4. y 4 de la Memoria (Documento A), las Normas Urbanísticas (Documento B), las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C), y los Planos de Información y Ordenación (Documento G), son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

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

TITULO PRIMERO REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 7.- DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.

La categorización es la de Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 8.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

La calificación pormenorizada se ajusta a la siguiente redacción de usos, que coincide con la sistematización básica de los usos urbanísticos recogidos por el Plan General:

Usos residenciales.
Usos de comunicaciones.
Usos de espacios libres.
Usos de equipamiento comunitario.
Usos de infraestructuras de servicios.

Artículo 9.- CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EJECUCIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Cada una de las parcelas edificables queda sometida al régimen de edificación, dominio y uso que se define, en sus aspectos básicos, en el presente artículo y se desarrolla y particulariza en el articulado de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

- **Régimen de edificación.**

Los índices máximos de aprovechamiento y ocupación y las principales determinaciones edificatorias y de urbanización interna de cada parcela se especifican en su correspondiente Ficha urbanística.

- **Régimen de uso.**

Uso residencial y usos complementarios compatibles o admisibles con el residencial.

- **Régimen de dominio**

Régimen de dominio privado para las parcelas: P-1, P-2, P-3, P-4 y P-5.

Régimen de dominio público para las parcelas: ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, ZV-5, PD-1, VIALES.

TITULO SEGUNDO REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 10.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que defina la totalidad de las obras de urbanización general del ámbito de urbanización definido en el **PLANO OR. 09** **AMBITO DE URBANIZACIÓN**.

Las obras de urbanización interiores a cada parcela edificable, que no sean destinadas a suelo público, se llevarán a cabo de forma complementaria con la edificación y se definirán en los correspondientes Proyectos de Edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de los diversos espacios públicos y de las redes de

infraestructura se aportan en el presente Plan Parcial y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Belauntza o del organismo competente correspondiente.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley del Suelo, el Proyecto de Urbanización desarrollará los espacios públicos, la red viaria y las infraestructuras y redes de servicio establecidas en el presente Plan Parcial y formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más relevantes de la urbanización.

El Proyecto deberá ajustarse a las determinaciones de la Ley 20/97 para la promoción de la accesibilidad y al Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Normas Técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano.

Artículo 11.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

No podrán llevarse a cabo las obras de urbanización previstas en tanto no quede aprobado definitivamente el presente Plan Parcial y los demás instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (PAU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización).

El desarrollo y ejecución de la ordenación prevista en el presente Plan Parcial se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanística, a lo establecido en el presente Plan.

Artículo 12.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de las parcelas edificables de la Unidad de Ejecución U.E.1 sin que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

Las parcelas edificables, configuradas cada una de ellas, se considerarán indivisibles a efectos urbanísticos, debiendo ser objeto, por tanto, de un proyecto y de un trámite de concesión de licencia de edificación unitarios, responsabilizándose globalmente sus titulares del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada parcela en su conjunto.

Artículo 13.- CESIONES DE SUELO Y DE APROVECHAMIENTO.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Belauntza los terrenos destinados por el Plan Parcial a dominio y uso público, una vez urbanizados, y los destinados a reserva dotacional. Asimismo, será obligatoria la cesión de los aprovechamientos urbanísticos que establece la legislación vigente.

TITULO TERCERO

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 14.-DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Los límites de cada parcela edificable (P-1, P-2, P-3, P-4, P-5) son los que aparecen grafiados en el plano del presente Plan Parcial **PLANO OR.08 PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES.**

Artículo 15.-EDIFICABILIDAD URBANISTICA.

a.-Aprovechamiento sobre rasante en la U.E.1.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 2.107,75 m2 en vivienda, que se destinan a uso de vivienda y usos compatibles o admisibles con el mismo.

b.- Aprovechamiento bajo rasante en la U.E.1.

El aprovechamiento máximo bajo rasante es de 667,81 m²

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda, cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de 0.35 plazas/25 m² residenciales

En el DOCUMENTO F integrante de este plan parcial (FICHAS PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES) se define, para cada parcela edificable, la edificabilidad máxima (superficie de techo edificable sobre rasante), y la superficie máxima de sótano.

Artículo 16.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcelas P-1, P-2, P-3 y P-4

Las alineaciones de la edificación que se determinan para estas parcelas tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con las parcelas colindantes 3 metros.
- La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será de 6 metros.
- La separación mínima de las edificaciones al vial será de 2 metros.

Todo ello tal y como queda reflejado en el **PLANO OR.05 ALINEACIONES Y RASANTES U.E.1.**

La propuesta de ocupación planteada en dicho plano no resulta vinculante. Las alineaciones definitivas se fijarán en los correspondientes proyectos de edificación.

Parcela P-5

Las alineaciones de la parcela edificable quedan definidas en el **PLANO OR.05 ALINEACIONES Y RASANTES U.E.1.** y tienen el carácter de obligatorias.

Cualquier modificación en cuanto a las alineaciones propuestas para las citadas parcelas quedará supeditada a la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 17.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA.

1. Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:
 - Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
 - Los elementos macizos de la edificación.
 - Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1.50$ m.
 - Los huecos de ascensores.
 - Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, correspondientes a la edificación, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, así como los porches en planta baja. Se computará el 50% de su superficie.
 - En las bajo cubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante e independiente a los usos característicos o admisibles de la parcela.

2. Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1.50$ m.
- Los porches de uso público.
- Las terrazas y solanas cuando constituyan el techo de la edificación, incluidas las terrazas sobre sótanos, y no estén cubiertas.

En todo caso, con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará las previstas sobre y bajo la rasante de la parcela.

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1.20 m.

A tal efecto no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras y, se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

En la definición de los aprovechamientos bajo rasante, cuando se establezca para ellos un límite específico en superficie de techo, se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos, computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

Artículo 18.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS MAXIMOS DE LA EDIFICACION.

Con carácter general, y sin perjuicio de que total o parcialmente deban ser computados a los efectos de determinación del correspondiente aprovechamiento edificatorio, se considerarán como plantas sobre rasante las plantas bajas y plantas altas de la edificación, y se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótano.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación si no supera la altura de 1.80 m. en fachada, a excepción de los casos en los que se defina expresamente, si bien computará en cualquier caso como aprovechamiento edificatorio conforme a los criterios establecidos en la presente Ordenanza.

En todo caso, a los efectos de la definición del perfil de edificación, se estará a lo establecido en la correspondiente Norma Particular.

Artículo 19.- CRITERIOS PARA LA MEDICION DE LA ALTURA DE EDIFICACION.

Con carácter general, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y

como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de intersección de esta con el plano de cubierta. Salvo en el caso de autorización de buhardillas, que no serán objeto de consideración.

Las alturas de las nuevas edificaciones, previstas en el presente Plan Parcial, se determinan gráficamente en los Planos y Fichas.

Artículo 20.- RASANTES.

Las rasantes de la urbanización se ajustarán a lo establecido en los Planos del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Parcial.

De todas formas, no se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

Artículo 21.- VUELOS Y RETRANQUEOS.

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

Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1.50 m.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán como máximo, el 60% de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5.00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3.00 m.

Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2.80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1.50 metros.

Artículo 22.- ALEROS.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1.50 m.; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 30 cm. Respecto de estos.

Artículo 23.- CUBIERTA.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, quedando también autorizadas o permitidas las cubiertas consistentes en faldones inclinados a un agua; cumpliendo en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas, con una pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta, solo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0.40 m., antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Se podrán autorizar soluciones abuhardilladas.

Artículo 24.- PATIOS.

Al tratarse de edificaciones de bajo desarrollo edificatorio (baja densidad) se considera poco probable la existencia de patios.

Sin embargo, en el caso de que se den, se autorizan en las siguientes condiciones:

- La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura total, medida desde el solado de la pieza iluminada más baja al punto más alto de sus paredes, con un diámetro mínimo de 3.00 m.
- En los patios destinados a tendedero o ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un octavo de la altura y dos metros de diámetro.
- Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta de patio.
- Sobre el suelo del patio no se permitirá construcción alguna.
- El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0.60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

Artículo 25.- PORCHES.

Queda autorizada la realización de porches adosados a la edificación.

La profundidad o anchura máxima será de 4.00 m., quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máxima la correspondiente a la fachada correspondiente, no sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2,00 m. a cualquier lindero de la parcela.

La altura máxima del porche, medida en la alineación exterior, será de 2.70 m., siendo la pendiente máxima de la cubierta del 30%.

Artículo 26.- ESCALERAS.

Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, así como la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

Artículo 27.- ASCENSORES.

Al tratarse de edificaciones de bajo desarrollo, en esta tipología edificatoria no es obligatorio la instalación de ascensores.

En caso de que se instale en alguna edificación, habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 28.- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE CADA PLANTA.

Las alturas libres mínimas de cada planta serán:

- Sótanos y semisótanos: será de 2.50 m. En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2.20 m.
- Plantas de vivienda: será de 2.50 m. Dicha altura podrá reducirse hasta 2.20 m. en los aseos, baños, vestíbulos y pasillos.

Artículo 29.- CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A VIVIENDA

Programa y dimensiones mínimas de la vivienda

Además de los criterios de aplicación de la Ordenanza de Diseño de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:

1. Dimensión mínima de la vivienda.

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m².

2. Programa mínimo:

Toda vivienda tendrá como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso:

- Dependencia unitaria que corresponda zona de estar comedor con cocina integrada, o bien, dependencia destinada a estar-comedor y cocina independiente.
- Dormitorio que pueda albergar dos camas.
- Aseo conteniendo como mínimo lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera.
- Vestíbulo distribuidor.
- Tendedero de ropa.

3. Dimensiones mínimas de las estancias.

Superficies mínimas (útiles).

A. Cocina: 7 m² para el programa mínimo, añadiéndose 1 m² por cada dormitorio adicional.

B. Estar-comedor con cocina integrada: 18 m² para el programa mínimo, añadiéndose 2 m² por cada dormitorio adicional.

C. Sala o cuarto de estar con comedor: 14 m² para el programa mínimo, añadiéndose 2 m² por cada dormitorio adicional.

D. Dormitorio individual: 7 m²

E. Dormitorio doble: 10 m²

F. Baño completo: 3 m²

G. Baño mínimo: 2 m²

H. Tendedero de ropa: 1.5 m² para el programa mínimo más 0.75 m² por cada dormitorio adicional.

I. Anchura libre mínima. Se tendrá en cuenta la normativa de accesibilidad.

J. Las escaleras interiores dispondrán de una anchura mínima de 0.80 m.

K. El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1.10 m.

L. La sala principal: se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

M. Cocinas: aparatos a un lado círculo de 1.60 m; aparatos en lados opuestos círculo de 2.20 m.

N. Dormitorios: círculo de 2.50 m., excepcionalmente uno de los adicionales con círculo de 2.00 m

O. Baño: aparatos a un lado círculo de 1.20 m., aparatos enfrentados círculo de 1.60 m.

P. Tendedero de ropa: 0.85 m.

Altura libre mínima.

Q. La altura libre mínima en toda unidad de vivienda será de 2.50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2.20 m.

R. De igual forma, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 70% de su superficie.

4.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones.

Toda vivienda tendrá, al menos, un hueco con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, que tendrá el destino de sala de estar, en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior, o en su caso a patio, y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m². La superficie acristalada no será inferior al 6% de la pieza iluminada.

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al exterior o a patio, o, en su defecto, dispondrán de un sistema de ventilación por conducto o de ventilación forzada por medios mecánicos, que garanticen suficientemente sus condiciones de ventilación y extracción de aire.

La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o parte superior del edificio, a los que se añadirán los conductos específicos necesarios en función de las instalaciones adoptadas en las mismas.

5.- Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Los aseos serán siempre recintos independientes.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

- El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación o sala, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

6.- Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

Escaleras. Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, así como la normativa derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

Artículo 30.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE.

Los locales destinados a garaje cumplirán la normativa de accesibilidad, la normativa vigente de incendios y la normativa sectorial que le afecte.

1.- Dimensiones mínimas.

La dimensión mínima por plaza de garaje abierta, será de 2,20 por 4,50 metros.

2.- Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,25 m. en el conjunto del local.

3.- Accesos.

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de tres metros.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas de vuelta o giro, el 15%, disponiéndose una anchura mínima de 3 metros, con el sobrancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de 6 metros.

Todos los garajes dispondrán en su acceso de una meseta antes de comenzar la rampa, con un fondo mínimo de 5 metros y una pendiente máxima del 5%, sin invasión de la zona de uso público correspondiente a las aceras de peatones.

4.- Ventilación.

Las condiciones de ventilación de garajes se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en la materia.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO EN LA U.E.1

Artículo 31.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD Y SEGURIDAD

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan cumplirán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente, así como los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, y entre ellas, de forma específica el Código Técnico de Edificación CTE-SI.

Artículo 32.-PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 33.- HOMOGENEIDAD EN EL TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, acorde a las condiciones del entorno, si bien, con el visto bueno de los servicios técnicos municipales, podrán admitirse soluciones arquitectónicas singulares o que respondan a criterios de eficiencia energética, salubridad y sostenibilidad.

Artículo 34.-TRATAMIENTO DE CUBIERTAS

La pendiente máxima de los planos de cubierta inclinada será del 35%.

En los planos de cubierta inclinados se empleará preferentemente materiales duraderos de fácil mantenimiento que garanticen la estanquidad y aislamiento del edificio, recojan eficazmente las aguas de lluvia y las conduzcan controladamente a las instalaciones de evacuación evitando efectos adversos en la urbanización

En los casos en que la disposición de la cubierta inclinada sea obligada se admite el corte de los planos de cubierta para la iluminación de locales disponiéndose los planos verticales de iluminación por debajo del plano de cubierta. La anchura máxima será de 2.50 m y la separación entre dos contiguos será mayor de 5 m. El borde exterior de la terraza formada delante del plano de iluminación estará a más de 2 m. del borde del alero. El resto de las piezas deberá iluminarse mediante ventanas abatibles integradas en el plano de la cubierta.

Se admitirá la instalación en la cubierta de elementos de captación de energía solar y eólica y otros elementos para la optimización del aprovechamiento energético, siempre que no produzcan molestias a los vecinos, no supongan riesgos para terceros y no perjudiquen las condiciones arquitectónicas de conjuntos urbanos.

Artículo 35.-TRATAMIENTO DE MUROS MEDIANEROS

Los muros medianeros que permanezcan al descubierto deberá acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte.

Artículo 36.-TRATAMIENTO DE TENDEDEROS

Los tendederos deberán situarse preferentemente en patios interiores; cuando se dispongan en fachada se tratarán mediante soluciones de celosía que impidan la visión directa desde el exterior, y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 37.-ROTULOS Y ANUNCIOS LUMINOSOS.

Queda prohibida la disposición de rótulos y anuncios comerciales.

Como excepción de este precepto se autorizan:

Los rótulos de señalización, denominación y numeración de fincas particulares y espacios públicos. Los rótulos correspondientes a los locales de equipamiento.

En general no se admiten los anuncios luminosos.

Los rótulos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 15 cm, estableciéndose en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

Los rótulos sin iluminación, tipo banderola, podrán situarse por encima de 2.50 m y con un saliente máximo de 80 cm.

Artículo 38.-SEPARACIONES Y CIERRES DE FINCAS

La separación de fincas entre sí y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con verja o verja sobre muro y podrán tener una altura máxima de 2 metros, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

En los de separación de fincas, desde el nivel más desfavorable del terreno en que se apoya el muro. En este caso el muro podrá tener 1.50 m.

En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma.

Podrán realizarse las separaciones o cierres con elementos de vegetación continuos, manteniéndose las mismas limitaciones de altura.

Artículo 39.-SUELO LIBRE DE LAS PARCELAS PRIVADAS.

El suelo privado de las parcelas edificables no ocupado por la edificación podrá destinarse a acceso, aparcamiento de vehículos, jardín, huerta o zona de juegos, quedando expresamente prohibida cualquier construcción auxiliar como garajes, chabolas o trasteros.

El tratamiento superficial predominante de estos espacios será el de jardín o huerta, sin perjuicio, en su caso, de la adecuada adaptación o tratamiento de la zona destinada a aparcamiento de vehículos.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones estudiarán el tratamiento de jardinería y urbanización de la totalidad de los espacios libres privados. Estos espacios quedarán dotados de plantaciones arbóreas. Las plantaciones en lo que se refiere a especies y ubicación, se proyectarán teniendo en cuenta las implicaciones paisajísticas y ambientales del entorno.

En todo caso, los árboles se emplazarán al menos a 2 m. de los lindes de las parcelas privadas.

Los muros o muretes de contención de tierras que sea preciso ejecutar para regularizar las rasantes del terreno se someterán a las mismas condiciones de diseño y tratamiento de materiales que las separaciones y cierres de fincas. Si bien la altura de estos muros se ajustará a las necesidades de las parcelas, teniendo en cuenta la topografía de las mismas.

Artículo 40.-CONSERVACION Y ORNATO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADOS

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato.

TITULO QUINTO

CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES EN LA U.E.1

Artículo 41.-CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Los usos admisibles en las edificaciones son las definidas en el régimen de usos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza.

TITULO SEXTO

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO EN LA U.E.1

Artículo 42.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL

El Proyecto de Urbanización y los Proyectos Complementarios de Obras de Urbanización que se redacten con los Proyectos de Edificación darán cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- RED VIARIA

Los accesos, empalmes u otros elementos que afecten a los viales preexistentes se diseñaran sin invadir los mismos y permitiendo los giros sin dificultad.

La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento será de 2.20 x 4.50 m. La plaza de aparcamiento reservada a vehículos de minusválidos serán al menos de 2.50x 6.00 m.

El material a utilizar en la urbanización (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, mobiliario urbano, etc.) deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento, mediante la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Para el trazado de la red viaria proyectada, se podrán construir los muros y muretes de hormigón necesarios para la contención de las tierras. La altura de estos muros se adaptará a la topografía del ámbito.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirán las características geométricas de estos muros para construir el vial de comunicación de este ámbito.

- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Se proyectará la red con una dotación mínima de 300 lit/hab/día.

El diámetro mínimo de la red será de 50 mm. La red será tal que sea capaz de soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16) con el fin de que las tuberías, válvulas, etc. No se rompan si fallan las válvulas reductoras de presión. Se colocarán, caso de ser necesario, válvulas reductoras de presión de tal forma que la red no tenga una presión estática superior a 7.5 atm.

El esquema de la red se adaptará a la urbanización proyectada.

Se colocarán bocas de riego e hidrante. Las bocas de incendio se colocarán y dimensionarán de acuerdo con la normativa vigente.

Las acometidas a los edificios se realizarán con llave de aislamiento a situar en zona pública, y las características de todos sus elementos serán tales que podrán soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16). Se realizarán por medio de una arqueta registrable emplazada en suelo público no edificable.

El material y características a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos (tuberías, válvulas, bocas de incendio y riego, tapas de arquetas, etc.) deberá ser autorizado expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

- SANEAMIENTO Y VERTIDO

El diámetro mínimo de una acometida a un colector será de 200 mm., entendiéndose por acometidas el ramal que recoge el agua pluvial o residual de un edificio y lo lleva en una distancia inferior a 10 m. hasta la red de saneamiento. Si la distancia es superior a 10 m., el diámetro mínimo pasará a ser de 250 mm. La incorporación de una acometida a un

colector de diámetro igual o inferior a 500 mm. se realizará mediante la ejecución de un pozo de registro.

La red de saneamiento será estanca de acuerdo con la normativa existente.

Los pozos de registro deberán asegurar la estanqueidad de la red, proponiéndose el empleo de pozos prefabricados con junta estanca entre aros y debiendo de existir una unión pozo-tubería tal que asegure la posibilidad de movimientos entre ambas estructuras sin pérdida de estanqueidad. Los elementos auxiliares de los pozos tales como pates, tapas y marcos de fundición, etc., deberán ser aprobados previamente por los Servicios Técnicos Municipales.

Los tubos de diámetro igual o menor de 400 mm podrán ser de PVC de acuerdo con el Pliego General de Tubería de Saneamiento de Poblaciones del MOPT. Los tubos de diámetro superior a 500 mm. Serán de hormigón armado de acuerdo con el citado Pliego y la norma ASTM-C-76. En cualquier caso, se tendrá que autorizar expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

En el diseño hidráulico de los colectores se deberán tener en cuenta su capacidad para transportar el agua residual y agua de lluvia prevista. La cantidad de agua de lluvia se determinará para un periodo de retorno de 10 años de acuerdo con las intensidades o el hidrograma previsto para dicho período de retorno y tiempo de concentración correspondiente. Se comprobará su condición de auto-limpieza para el caudal medio actual en tiempo seco. También en caudales bajos y con pendientes inferiores al 5 por mil se comprobará la eficacia de la tubería al ataque del sulfhídrico.

En las conducciones se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones y en los puntos de acometida, y como máximo cada 35 m. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general se emplazarán en suelo no edificable.

Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

- ALUMBRADO PÚBLICO

El nivel de iluminación de los viales será de 20-25 Lux de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0.35.

El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por los servicios municipales.

- OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Las redes de abastecimiento de energía eléctrica, en baja, combustible y la red de telefónica serán obligatoriamente subterráneas.

El diseño, cálculo y la construcción de tales infraestructuras se hará atendiendo a las normas de las compañías suministradoras, de los Reglamentos Técnicos vigentes (de alta y baja tensión, centros de transformación, gases licuados, etc.) y de la normativa vigente

Artículo 43.-SERVIDUMBRES DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Las parcelas privadas presentarán servidumbre de paso de las conducciones subterráneas de infraestructuras necesarias.

Cuando por las condiciones de diseño de las redes de infraestructuras de servicio generales del ámbito se requiera atravesar parcelas que sean de dominio privado se podrán instalar los elementos de las mismas con las condiciones y el trazado necesarios para que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por este Plan Parcial.

De igual modo y con las mismas condiciones los propietarios de aquellas parcelas que por su situación respecto a las redes generales de servicios no puedan efectuar la conexión debida con dichas redes sin atravesar otros pertenecidos de distinto dueño, podrán instalar las conducciones necesarias en dichas fincas ajenas resarciendo el importe de los perjuicios y molestias que originen.

Artículo 44.-APARCAMIENTO

En el Proyecto de Urbanización se proyectará una dotación de aparcamiento que proporcione el estándar señalado en la memoria, cumpliendo con el Decreto de Estándares 123/2012.

**DOCUMENTO C:
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones fijadas por el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza para el ámbito A.U.5 "EGOARRE".

La actuación viene definida como actuación integrada, definiéndose una Unidad de Ejecución, que coincidirá con la parte pendiente de desarrollo, siendo necesario redactar Proyecto de Urbanización.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

• **EGOARRE SUR**

- Propietario/a de vivienda de Parcela P-A, Iriburu 2-A, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).
- Propietarios/as de viviendas de Parcela P-B, Iriburu 2-B, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).
- Propietarios/as de viviendas de Parcela P-C, Iriburu 2-C, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).
- Propietario/a de vivienda de Parcela P-D, Iriburu 2-D, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).
- Propietario/a de vivienda de Parcela P-E, Iriburu 2-E, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).
- Propietario/a de vivienda de Parcela P-F, Iriburu 2-F, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).
- Propietario/a de vivienda de Parcela P-G, Iriburu 2-G, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).
- Propietario/a de vivienda de Parcela P-H, Iriburu 2-H, del AIU 2C Egoarre. Belauntza (Gipuzkoa).

• **EGOARRE NORTE**

- OTEGI ERAIKUNTZAK, S.L. (Bizkaia kalea, 2 – bajo. TOLOSA).
- AYUNTAMIENTO DE BELAUNTZA

3. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Tal y como determina el propio documento del Plan General Ordenación Urbana de Belauntza, el régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento en el ámbito A.U.5 "EGOARRE" se determinará en el correspondiente **Plan Parcial**, esto es, a través del presente documento. Según establece el propio PGOU, el plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años.

De conformidad con lo previsto en el artículo 159,4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se establece como sistema de actuación de la unidad de ejecución, de la U.E.1, el de **CONCERTACIÓN**.

Pues bien, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2006, la actuación por el sistema de concertación requerirá la firma de un **Convenio de Concertación** (artículo 160). Se formulará el pertinente **Programa de Actuación Urbanizadora** (artículo 152 y siguientes).

Ambos documentos (Convenio y PAU) deberán presentarse en el Ayuntamiento de Belauntza, para su tramitación reglamentaria y aprobación, en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del presente plan parcial.

Se formulará un **Proyecto de Reparcelación, o propuesta de reparcelación voluntaria**, en su caso, en el que se definirán y delimitarán con precisión suficiente, tanto la parcela resultante edificable, como los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Belauntza. Con carácter previo al Proyecto de Reparcelación, y para el caso de que hubiese más de un propietario de terrenos en la Unidad de Ejecución, se procederá a constituir la preceptiva **Junta de Concertación** (artículo 161 y siguientes).

Se formulará un único **Proyecto de Urbanización** que abarcará la totalidad del ámbito de urbanización, para el ámbito definido en el PLANO OR.09 AMBITO DE LA URBANIZACIÓN, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.

Estos documentos (Constitución de la Junta de Concertación, en el supuesto de resultar necesario, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) deberán presentarse en el Ayuntamiento de Belauntza, para su tramitación reglamentaria y aprobación, en el plazo máximo de seis meses desde la firma del Convenio de Concertación y la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

El plazo para ejecutar las obras de urbanización y edificación se establece en ocho años, si bien el Programa de Actuación Urbanizadora podrá ratificarlo o establecer otro plazo distinto.

4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización que se ejecuten conforme al preceptivo proyecto de urbanización, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento de Belauntza, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año, hasta la recepción definitiva.

Practicada la recepción, el Ayuntamiento de Belauntza se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

Siendo el sistema de actuación el de CONCERTACIÓN, si finalmente tuviese que constituirse la Junta de Concertación, por la existencia de más de un propietario de terrenos en la unidad de ejecución, será ésta la que contratará la ejecución de las obras de urbanización, en los términos que dispongan sus órganos de gobierno y de conformidad a lo dispuesto en la legislación vigente.

5. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN

Los medios económicos con que cuenta la promoción son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades bancarias. La viabilidad de la actuación queda justificada en el Documento D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

**DOCUMENTO D:
ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA**

1. DATOS GENERALES

- *No se tiene en cuenta en el presente estudio la repercusión de las Parcelas con edificaciones consolidadas, ubicadas en EGOARRE SUR, y por tanto fuera de los límites de la Unidad de Ejecución U.E.1 delimitada en el presente documento.*

PARCELAS U.E.1	Nº VIV	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
P-1	1 VIV.	103,74 m2	209,75 m2
P-2	2 VIV.	--	338,00 m2
P-3	2 VIV.	--	325,00 m2
P-4	1 VIV.	132,55 m2	198,00 m2
P-5	6 VIV.	431,52 m2	1.037,00 m2
TOTAL	12 VIV.	667,81 m2	2.107,75 m2

2. GASTOS DE GESTION URBANISTICA

- Plan Parcial.
 - Programa de Actuación Urbanizadora.
 - Constitución Junta de Concertación.
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Otros.
- TOTAL 36.000 €.

3. COSTE DE LA URBANIZACION

PARTIDAS

CONCEPTO
MOVIMIENTO TIERRAS
DEMOLICIONES
MUROS
PAVIMENTACION
AGUA POTABLE
SANEAMIENTO.PLUVIALES
SANEAMIENTO.FECALES
TELECOMUNICACIONES
GAS
RED ELECTRICA
ALUMBRADO
MOBILIARIO URBANO

El Presupuesto de Ejecución por Contrata, esto es incluidos los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%) asciende a la cantidad de 228.148,34 EUROS.

En resumen, en la Unidad de Ejecución tenemos:

Costos de la urbanización:

$1.362,68 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 = 47.693,80 \text{ €}$

$821,92 \text{ m}^2 \times 219,55 \text{ €/n}^2 = 180.454,54 \text{ €}$

TOTAL: 228.148,34 €

4. COSTE DE LA EDIFICACION

COSTE EN VIVIENDA LIBRE.

Se estima como precios medios de construcción de la edificación los siguientes:

En edificación residencial.....828,46 €/m²

En edificación garajes.....400,00 €/m²

En consecuencia, el costo de la construcción de los edificios residenciales destinados a vivienda libre, queda cuantificado en:

Vivienda libre $2.107,75 \text{ m}^2 \times 828,46 \text{ €/m}^2 = 1.746.186,56 \text{ €}$

Garajes $667,81 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 267.124,00 \text{ €}$

TOTAL 2.013.310,56 €

El costo de la construcción asciende a la cantidad de 2.013.310,56 €

5. VALOR DE MERCADO

Se consideran como precios razonables de venta, dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona, los siguientes:

VENTA DE VIVIENDAS LIBRES

Las parcelas residenciales P-1, P-2, P-3, P-4 y P-5 tienen un aprovechamiento de 2.107,75 m², para 12 viviendas.

Superficie construida por vivienda: $2.107,75/12 = 175,65 \text{ m}^2$

Superficie útil aproximada de 140,52 m².

Superficie de sótano S= 667,81 m²

Superficie media para 12 viviendas: $667,81/12 = 55,65 \text{ m}^2$

Venta de las viviendas adosadas.....250.000,00 €

Venta de cada vivienda bifamiliar.....295.000,00 €

Venta de la vivienda unifamiliar.....316.000,00 €

$250.000 \times 6 + 295.000 \times 4 + 316.000 \times 2 = 3.312.000,00 \text{ €}$

El valor de las ventas asciende a 3.312.000,00 €

6. VALORACION DEL SUELO

Se estima un valor residual del suelo, según la fórmula:

$$\text{VRS} = \text{VM}/1.38 - (\text{Gg} + \text{Cu} + \text{Cc})$$

VM= Valor de mercado.

Gg= Gastos de gestión

Cu= Coste de urbanización

Cc= Coste de construcción.

El valor residual del suelo:

$$\text{VRS} = 3.312.000/1.38 - (36.000,00 + 228.148,34 + 2.013.310,56)$$

$$\text{VRS} = 2.400.000,00 - 2.277.458,90 = + 122.541,10 \text{ €}$$

TOTAL VALOR DEL SUELO 122.541,10 €

7. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD.

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

Valor del suelo.....	122.541,10 €
Coste de urbanización.....	228.148,34 €
Gastos de gestión	36.000,00 €
Coste de la edificación	2.013.310,56 €

TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO (SIN I.V.A.).....2.400.000,00 €

Teniendo en cuenta el coste total estimado, obtenemos la siguiente relación:

$$\text{Valor venta/Coste estimado} = 3.312.000/2.400.000,00 = 1.38$$

De lo cual se deduce un margen de alrededor del 38% en relación con el valor de coste, montante que se estima suficiente para afrontar los correspondientes gastos generales, gastos de financiación y obtener los oportunos beneficios que la operación conlleva.

Las cifras indicadas tienen un carácter meramente orientativo, quedando sujetas a la mayor concreción que pudiera derivarse de posteriores documentos de planeamiento o gestión urbanística.

DOCUMENTO E
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 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 recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo además el Ayuntamiento de Belauntza la cesión del 15% de edificabilidad, libre de cargas, mediante su compensación económica sustitutoria.

2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

2.1.- Estimación de la inversión municipal

La actuación urbanizadora se limita a la Unidad de Ejecución U.E.1, que tiene una extensión superficial de 4.849,14 m². Además, tal y como se define en el PLANO OR.09 AMBITO DE LA URBANIZACIÓN, se urbanizará una pequeña franja de terreno sita fuera de los límites de la citada unidad de ejecución, una pequeña franja de terreno correspondiente a EGOARRE SUR..

Estamos en una actuación en la que la propiedad privada debe ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas tras su urbanización.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización de la unidad de ejecución, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización, lo que representará una cuantía pequeña.

No hay prevista inversión alguna por parte del Ayuntamiento en equipamientos públicos.

La promoción de las parcelas resultantes edificables corresponderá a sus respectivos propietarios.

2.2.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar.

Las infraestructuras que se pretende ejecutar vienen detalladas en el Plan Parcial. Hay un incremento de redes de servicio, del viario y de otras infraestructuras, el adecuado para las nuevas viviendas ordenadas en la parte norte del SECTOR, en EGOARRE NORTE, en la Unidad de Ejecución U.E.1 delimitada.

Por otro lado, para el estudio de la sostenibilidad económica habrá que considerar aquellas partidas del presupuesto municipal en las que incidirá la ejecución de las viviendas programadas en la Unidad de Ejecución (12 VIVIENDAS LIBRES). Y estimar la población que estas viviendas pueden alojar. Estimando 3 personas por vivienda, de media, tenemos $12 \times 3 = 36$ Personas.

En cuanto a los ingresos, habrá que considerar el aumento de recaudación en los impuestos municipales previstos. En concreto: el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre ocupación de suelo por parte de las compañías de suministro. Impuestos que el Ayuntamiento ingresa anualmente.

2.3.- Aumento de ingresos.

- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.

Los estudios de mercado permiten considerar los valores recogidos en el Estudio económico-financiero del Plan Parcial.

En el siguiente cuadro se establece la referencia del valor catastral, en función de la tipología de vivienda, superficie y datos estadísticos del municipio:

TIPO	Nº VIV	VALOR CATASTRAL
VIVIENDA UNI/BIFAMILIAR /ADOSADA	12	360 €/VIV

$360 \times 12 = 4.320,00$ €

El incremento de ingresos de la Contribución Territorial asciende a la cantidad de 4.320,00 € anuales.

- IVTM

Contrastados los datos estadísticos de la zona, el ingreso medio de IVTM por habitante es de 68 €/hab.

Como se cuantifica en 36 pers, tenemos unos ingresos anuales de $36 \times 68 = 2.448,00 \text{ €}$

- Ingresos por ocupación de suelo

Este Impuesto aumentará en la medida en que se construyan las nuevas viviendas y las compañías suministradoras den servicio a nuevos usuarios.

Estadísticamente se supone una media de 46 €/viv.

Total $46 \times 12 = 552,00 \text{ €}$

- Otros impuestos

Otros Impuestos relacionados con los ingresos municipales no se tienen en consideración, tales como el Impuesto de obras, por cuanto es objeto de cobro único.

RESUMEN

IBI	4.320,00 €
IVTM	2.448,00
I.C.S.	552,00 €
TOTAL	7.320,00 €

2.4.- Aumento de gastos.

Con base en los ratios de gasto medio por habitante de los gastos de personal y los precios de mantenimiento por m2 de los distintos tipos de suelo público, calculados en los apartados anteriores, se puede estimar el siguiente incremento de los gastos como consecuencia del desarrollo previsto en

Concepto	Cuantía	Aumento Habitantes	m2 Previstos	Gasto
Gastos municipales	150 €/hab.	36 Personas		5.400,00 €
Mantenimiento:	0,20 €/m2		1.362,68 m2	272,53 €
-Espacio verde	0,60 €/m2		821,92 m2	493,15 €
-Viario público	0,30 €/m2		821,92 m2	246,57 €
-Alumbrado				
				6.412,25 €

2.5. - Balance.

En los años sucesivos a la construcción de las previsiones de este Plan Parcial, el Ayuntamiento tendrá el siguiente incremento anual de ingresos y gastos:

IBI	4.320,00 €
IVTM	2.448,00 €
I.C.S.	552,00 €
INGRESO TOTAL ANUAL	7.320,00 €

GASTOS MUNICIPALES	5.400,00 €
MANTENIMIENTO	1.012,25 €
GASTO TOTAL ANUAL	6.412,25 €

BALANCE ANUAL.....907,75 €

NOTA: En este Estudio no se tienen en cuenta:

- LAS INSTALACIONES.

Se considera que el promotor realiza las instalaciones necesarias para dar servicio a las viviendas proyectadas.

Con el pago de los servicios, se incluye el servicio de mantenimiento de los correspondientes servicios: agua, saneamiento,...

-IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES Y OBRAS (ICIO).

Tampoco se tiene en cuenta en este estudio los ingresos correspondientes al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO, en cuanto se reciben solo en el momento de la construcción de los edificios.

2.6. Conclusión.

Por todo ello, podemos concluir que el impacto de la actuación urbanizadora en la hacienda pública municipal es favorable al Ayuntamiento, no tendrá que efectuar inversiones de entidad y los ingresos que obtenga por los conceptos antes superarán los gastos, por lo que se considera sostenible.

3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

Nos remitimos en este sentido al DOCUMENTO D. 2 INFORME SOBRE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA del PGOU de Belauntza, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

Por último, debemos señalar que la actuación se limita a dar cuenta y consolidar los antiguos suelos de del A.I.U, 2C Egoarre, --en este documento identificados como EGOARRE SUR--, donde se desarrollaron hasta 10 viviendas, con su correspondiente urbanización, ya ejecutada; procediéndose ahora a ordenar en la unidad de ejecución delimitada, la U.E.1 el desarrollo de 12 nuevas viviendas libres, en suelo urbanizable, con una urbanización determinada, en un ámbito en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

DOCUMENTO F
FICHAS PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES

DOCUMENTO G
ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO

DOCUMENTO H
PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

IN.01 SITUACIÓN
IN.02 EMPLAZAMIENTO
IN.03 PLANEAMIENTO VIGENTE
IN.04 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFIA
IN.05 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO
IN.06 ESTADO ACTUAL. SECCIONES I
IN.07 ESTADO ACTUAL. SECCIONES II
IN.08 INSTALACIONES EXISTENTES: AGUA, SANEAMIENTO Y ALUMBRADO
IN.09 INSTALACIONES EXISTENTES: ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y GAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

OR.01 AMBITO PLAN PARCIAL
OR.02 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1
OR.03 USOS PORMENORIZADOS U.E.1
OR.04 ORDENACION PROPUESTA U.E.1
OR.05 ALINEACIONES Y RASANTES U.E.1
OR.06 PLANTA GENERAL ACOTADA U.E.1
OR.07 PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES U.E.1
OR.08 TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA U.E.1
OR.09 AMBITO DE LA URBANIZACIÓN
OR.10 JUSTIFICACIÓN DE ESTANDARES URBANISTICOS EN EL SECTOR A.U.5 "EGOERRE"
OR.11 SECCIONES PROPUESTAS I. U.E.1
OR.12 SECCIONES PROPUESTAS II. U.E.1
OR.13 SECCIONES PROPUESTAS III. U.E.1
OR.14 INSTALACIONES: AGUA, SANEAMIENTO Y ALUMBRADO. U.E.1
OR.15 INSTALACIONES: ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y GAS. U.E.1
OR.16 DETALLE

Marzo de 2018.



OTEGI ERAIKUNTZAK, S.L.

Kela Lasa
Ibon Astegia
ARQUITECTOS

Edorta Alonso
ABOGADO

