

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN MOLDAKETA / MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁMBITO
"A.96/A.97 MIRAVALLE"
EREMUA



HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

2018ko uztailak 18 / 18 de Julio de 2018

Sustatzaile / Promotor

MATIA FUNDAZIOA

Erredaktore / Redactor

REHABITE, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.

AURKIBIDE OROKORRA / INDICE GENERAL

1. MEMORIA / MEMORIA

2. ANTOLAKUNTZA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK / DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

3. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

5. INFORMAZIO- ETA ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A. MEMORIA / MEMORIA

AURKIBIDEA / INDICE

1.	DATU OROKORRAK / DATOS GENERALES	5
1.1.	AURREKARIAK / ANTECEDENTES	5
1.2.	SUSTATZAILEA / PROMOTOR	5
1.3.	ERREDAZIO-TALDEA / EQUIPO REDACTOR	5
1.4.	PROIEKTUAREN XEDEA / OBJETO DEL PROYECTO	6
2.	INFORMAZIO URBANISTIKOA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA	6
2.1.	EREMUAREN DESKRIBAPENA / DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	6
2.1.1.	KOKAPENA ETA ORDENAZIOAREN EREMUA / SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN	6
2.1.2.	AIRETIKO ARGAZKIAK / ORTOFOTOS	6
2.1.3.	MUGAK ETA TOPOGRAFIA / LÍMITES Y TOPOGRAFÍA	7
2.1.4.	EGUNGO ERAIKINAK / EDIFICACIONES ACTUALES	7
2.1.5.	JABETZAREN EGITURA / ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	7
2.1.6.	EGUNGO AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	8
2.1.7.	AZTERKETA GEOTEKNIKOA / ESTUDIO GEOTÉCNICO	8
2.2.	PROIEKTUAREN EDUKIA / CONTENIDO DEL PROYECTO	8
2.3.	EREMUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO	8
2.3.1.	HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA / PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA	8
2.4.	ZOR SEKTORIALAK / AFECCIONES SECTORIALES	9
2.5.	ZARATA ERASANARI BURUZKO AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	9
2.6.	INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA / ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO	9
3.	ORDENAZIO-PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN	11
3.1.	ORDENAZIOAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK / CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	11
3.2.	MOLDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA / JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	11
3.3.	DESKRIBAPEN OROKORRA / DESCRIPCIÓN GENERAL	12
3.4.	EGUNGO ERAIKINAK, KONSOLIDATUAK ETA ORDENAZIOZ KANPOKOAK / EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSOLIDADAS Y FUERA DE ORDENACIÓN	12
3.5.	PROIEKTATUTAKO EKIPAMENDU PUBLIKOA / EL USO EQUIPAMENTAL PÚBLICO PROYECTADO	12
3.6.	PROIEKTATUTAKO EKIPAMENDU PRIBATUA / EL USO EQUIPAMENTAL PRIVADO PROYECTADO	13
3.7.	ERAIKIGARRITASUNAREN TOKI-ALDAKETA / TRASFASE DE LA EDIFICABILIDAD	13
3.8.	GORDE BEHARREKO ZUKIDURA-ESTANDARRAK / RESERVA DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES	13
3.8.1.	TOKIKO SISTEMEN ZUKIDURA PUBLIKOAK / DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	13
3.8.2.	GUNE LIBREAK ETA GUNE BERDEAK / ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	14
3.8.3.	ERREPIDEAK, BIDEGORRIAK ETA APARKALEKUAK / RED VIARIA, BIDEGORRIS Y APARCAMIENTOS	14
3.9.	KALIFIKAZIO XEHEKATUAREN ALDAKETA / MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	14
3.10.	HAPB-REN EZAUGARRIAK ETA ERABILERA-PARAMETROAK. ARAUDIAREN BETETZEA / CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA	15
	ANEXO "I" ERANSKINA. IRISGARRITASUNA / ACCESIBILIDAD	17
	ANEXO "II" ERANSKINA. ZARATA-ERASANAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	19
	ANEXO "III" ERANSKINA. GENERO IKUSPEGITIK GARRANTZI EZAREN TXOSTEN JUSTIFIKATIBOA / INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO	20
	ANEXO "IV" ERANSKINA. TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA / INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO	22
	ANEXO "V" ERANSKINA. LABURPEN BATEARAZLEA / RESUMEN EJECUTIVO	24

1. DATU OROKORRAK / DATOS GENERALES

1.1. AURREKARIAK / ANTECEDENTES

Con fecha 14 de setiembre de 2004, se aprobaron con carácter definitivo las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Usurbil" (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 39, de 28 de Febrero de 2005).

Dicho documento de planeamiento general delimitaba, entre otros, los ámbitos "A.96 (C/SE) Portalmusu" y "A.97 (C/SE) Komentua".

Tras la oportuna tramitación reglamentaria, el Ayuntamiento Pleno de Usurbil, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2010, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) referido al **ámbito A.96/A.97 Miravalle**", que es el nuevo ámbito surgido de la unión de los citados dos ámbitos.

Posteriormente, con fecha 9 de julio de 2010 se dictó por el Sr. Alcalde el decreto 2010/0749, que aprobaba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) de los mismos.

Finalmente, con fecha 15 de julio de 2010, se dictó por el Sr Alcalde el decreto 2010/0764, que aprobaba definitivamente el proyecto de reparcelación de los citados ámbitos.

A partir de ese momento, se paralizó el desarrollo del ámbito, si bien en 2.011 se derribaron todas las edificaciones existentes.

En el ámbito del planeamiento estructurante, en 2013 se aprobó el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Usurbil, y en estos momentos el Ayuntamiento trabaja en la elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.).

Hace unos meses, y tras diversas conversaciones y negociaciones con Diputación Foral y Ayuntamiento, la propiedad del ámbito acuerda retomar su desarrollo y proceder a la redacción de la modificación del Plan Especial en su día aprobado.

Así pues, este documento de iniciativa particular, se presenta, por el 100% de la propiedad de los terrenos incluidos en el referido ámbito urbanístico, al Ayuntamiento de Usurbil, para su tramitación reglamentaria y aprobación.

1.2. SUSTATZAILEA / PROMOTOR

El promotor de este documento de Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) es MATIA FUNDAZIOA, Camino de los pinos 35 (20.018) Donostia-San Sebastián y C.I.F. G20053583.

Dicha fundación es propietaria del 100% de la superficie del ámbito.

1.3. ERREDAZIO-TALDEA / EQUIPO REDACTOR

La autora del presente plan es la empresa "**Rehabite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.**", sociedad inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) con el nº 950.598, con C.I.F. B75103408 y domicilio en Salis Ibilbidea 13, bajo, (20.304) de Irun.

1.4. PROIEKTUAREN XEDEA / OBJETO DEL PROYECTO

En este documento se modifica el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) redactado en 2010, adaptándolo a las necesidades actuales, tanto de la propiedad privada, como del Ayuntamiento de Usurbil.

2. INFORMAZIO URBANISTIKOA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. EREMUAREN DESKRIBAPENA / DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

2.1.1. KOKAPENA ETA ORDENAZIOAREN EREMUA / SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN

Como ya se ha señalado, el terreno afectado por el presente planeamiento está en Suelo Urbano de Usurbil, en el área definida como "A.96/A.97 Miravalle", que tiene una superficie de 12.017 m²s.

El área tiene forma rectangular, más alargada en la dirección Este-Oeste. Limita al Norte con Belmonte kalea. Al Noreste, con un camino que sube desde el caserío Txaparren-berri. Al Sur, con la carretera N-634. Y al Oeste, con un núcleo de casas.

2.1.2. AIRETIKO ARGAZKIAK / ORTOFOTOS



Ortofoto de 1983



Ortofoto de 2015

2.1.3. MUGAK ETA TOPOGRAFIA / LÍMITES Y TOPOGRAFÍA

El estudio topográfico que se ha utilizado es el realizado en 1999 por la empresa "Erain", en coordenadas U.T.M. A éste se han solapado dos levantamientos topográficos en detalle de diferentes zonas del área, con el objetivo de sentar una base cartográfica ajustada para redactar el planeamiento de desarrollo del ámbito.

En cuanto a los límites del ámbito, hay que señalar las siguientes cuestiones:

- En el borde Sureste, pero fuera del ámbito, se sitúa la carretera N-634 a una cota variable entre +18,50 y +19,00 aproximadamente. La franja de ámbito lindante es un talud de unos 40 metros de ancho que salva un desnivel de unos 22 metros hasta la parte alta del ámbito. En esta parte alta las cotas oscilan entre la +41,00 y la +43,00.
- En el borde Noroeste se sitúa Belmonte kalea, al otro lado de la cual se sitúan edificaciones de PB+2 y PB+3.
- En la esquina Este del ámbito, fuera de éste, se sitúa el caserío Txaparren-berri.
- En el borde Suroeste se sitúa una casería de edificios residenciales de PB+2, más o menos, construida alrededor de Arrantzale plaza.

En cuanto al interior del ámbito, como ya se ha citado, se caracteriza por ser horizontal en su parte alta.

2.1.4. EGUNGO ERAIKINAK / EDIFICACIONES ACTUALES

En la actualidad no existen edificaciones dentro del ámbito.

2.1.5. JABETZAREN EGITURA / ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la actualidad, existe un propietario único: Matia Fundazioa.

2.1.6. EGUNGO AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En Belmonte kalea, situada al Noroeste, se localizan los siguientes servicios urbanos:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento de fecales y pluviales
- Abastecimiento de gas
- Alumbrado público y suministro de energía eléctrica
- Red de telefonía

En la carretera N-634, situada al Sureste, se localizan los siguientes servicios urbanos:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento de fecales y pluviales
- Abastecimiento de gas
- Alumbrado público y suministro de energía eléctrica
- Red de telefonía

2.1.7. AZTERKETA GEOTEKNIKOA / ESTUDIO GEOTÉCNICO

Con fecha junio de 2010 se redacta un estudio geotécnico a cargo LURTEK.

El 2 de julio de 2018 se ha solicitado a LURTEK la actualización del estudio geotécnico, de cara a actualizar los requerimientos normativos al respecto.

2.2. PROIEKTUAREN EDUKIA / CONTENIDO DEL PROYECTO

El contenido de este P.E.O.U. se adecúa a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado por el mismo.

Tal y como se recogía en el Índice General, sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

A. MEMORIA / MEMORIA

B. ANTOLAKUNTZA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK / DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

C. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

D. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

E. INFORMAZIO- ETA ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

F. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.3. EREMUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

2.3.1. HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA / PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El Régimen Urbanístico vigente en el ámbito es el establecido en el P.E.O.U. aprobado en 2.010, que se recoge a continuación:

- La Parcela P1 de 5.649 m², destinada a la construcción de un Centro Gerontológico, se encuentra ubicada en el medio del ámbito.
- Al Nordeste hay una parcela P2 de 1.528 m², destinada a la construcción de 35 viviendas.
- Las parcelas P1 y P2 tienen 1.645 m² afectados por servidumbre de uso público en superficie.
- Al Noroeste la parcela P3, de 2.995 m², es una parcela de cesión con aparcamiento y zona verde colindante al casco histórico.
- Al Sur la parcela P4, de 1.845 m², está dedicada a zonas verdes.

La edificabilidad sobre rasante de la parcela P1 es 6.500 m²(t).

La edificabilidad de la parcela P2 es de 2.652m²(t) sobre rasante, para uso de vivienda y 450m²(t) para equipamiento comunitario. También incluye 1.320m²(t) bajo rasante para usos de de garaje y trasteros, en sótano y semisótano.

En la parcela P3 se establecen 62 plazas de aparcamiento.

2.4. ZOR SEKTORIALAK / AFECIONES SECTORIALES.

La carretera de Diputación N-634 linda con el borde SE del ámbito en una franja de unos 125 metros. Se trata de una carretera de la Red Roja, según el Catálogo de Carreteras de Gipuzkoa.

La norma que regula las distancias a edificaciones es el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Según el artículo 57 "Construcciones en general", la distancia mínima al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras será de 25 metros en las carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja) que no sean autopistas y autovías.

Además, señala que en las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marquen alineaciones de hecho que así lo aconsejen. Y que en caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo.

En el caso que nos ocupa existe un caserío, denominado "Txaparren-berri", situado fuera del ámbito, al NE, el cual está retirado unos 7 metros respecto de la N-634. También fuera del ámbito, al SO, se sitúan varias edificaciones, la más cercana de las cuales está situada a unos 11 metros.

2.5. ZARATA ERASANARI BURUZKO AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica es el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la CAPV.

En cumplimiento de la legislación vigente se acompaña a este documento como **anexo II** el pertinente Estudio de Impacto Acústico en relación al Plan Especial de los ámbitos A.96 (C/SE) Portalmusu y A.97 (C/SE) Komentua, de Usurbil; elaborado por AAC Centro de Acústica Aplicada S.L.

2.6. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA / ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental), en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Estratégica de planes y programas.

En cumplimiento de la legislación vigente se acompaña a este Plan Especial documento de Estudio Ambiental Estratégico elaborado por "EKOS, Asesoría e investigación Medioambiental".

Se acompaña asimismo de Estudio de Impacto Acústico, elaborado por "ACC Acústica + Lumínica".

3. ORDENAZIO-PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. ORDENAZIOAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK / CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

El objetivo primordial es la construcción de un Centro Gerontológico, planteando como complemento a la ordenación un desarrollo de otro equipamiento público, que resuelva la disposición de un espacio libre (plaza) colindante al casco histórico y de un aparcamiento. Además, garantizar la eliminación de barreras arquitectónicas. Para ello se cumplen los siguientes objetivos:

- a) Crear una parcela para la construcción de un equipamiento privado para Centro Gerontológico.
- b) Crear zonas verdes y espacios libres.
- c) Crear plazas de aparcamiento en superficie a lo largo de Belmonte kalea y en el aparcamiento situado al Norte del ámbito.
- d) Reservar el espacio adecuado en el que en un futuro se localice una nueva parada de autobús a pie de la N-634, así como 2 ascensores y pasarelas o sistema similar de elevación desde la misma al barrio de Kalezar. Salvando el desnivel existente de 22 m aproximadamente.
- e) Crear una parcela para la implantación del equipamiento público.

3.2. MOLDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA / JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos, según el P.E.O.U. aprobado en 2.010, eran los siguientes:

- a) Crear una parcela para la construcción de 35 viviendas en dos bloques, manteniendo la edificabilidad establecida en las NN.SS., con trasteros y garajes, posibilitando en el espacio restante la construcción del Centro gerontológico de indudable interés social como equipamiento comunitario.
- b) Además de las 40 plazas de garaje y zona verde en la plaza colindante al casco Histórico contempladas en las normas se consiguen:
 - La parcela P.4 de 1.845 m², de zonas verdes y espacios libres.
 - 1.464 m² de plaza de uso pública y dominio privado.
 - 22 plazas más de aparcamiento en superficie a lo largo de Belmonte kalea y en el límite Norte de la intervención.

En este documento se modifica el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) redactado en 2010, adaptándolo a las necesidades actuales, tanto de la propiedad privada, como del Ayuntamiento de Usurbil.

La razón por la cual se redacta esta modificación es la siguiente:

Por una parte, adaptar el equipamiento privado propuesto en 2010 a los nuevos requerimientos normativos, así como a la tendencia actual de disponer de más superficie por usuario, en aras de ofrecer una mejor atención asistencial.

Por otra parte, eliminar la oferta residencial, trasvasando dicha edificabilidad privada al equipamiento asistencial privado, consiguiendo así un equipamiento mayor.

Por último, ceder parte del suelo del ámbito para que la Administración pueda desarrollar un equipamiento público, cuyo uso queda sin definir.

Sí se mantienen los objetivos de crear zonas verdes y espacios libres, una plaza pública y aparcamientos en superficie.

Los cambios de edificabilidad se recogen en la tabla del apartado 3.7. y los cambios en las superficies de la calificación pormenorizada se recogen en el apartado 3.9.

3.3. DESKRIBAPEN OROKORRA / DESCRIPCIÓN GENERAL

El nuevo desarrollo se localiza en la zona superior del ámbito, propiciando su integración en el conjunto urbano que viene desde Belmonte kalea.

Tanto Belmonte kalea, como la mejora del vial que discurre por la parte oriental del ámbito, sirven de apoyo a la edificación y resuelven la accesibilidad hacia el nuevo gerontológico. Además, este vial, junto con la zona de aparcamiento que se plantea en la zona Noroeste, resuelven las plazas de aparcamiento necesarias en la zona.

Desde la N-634 en la parte Sur del ámbito, y a una cota aproximadamente 22 m más baja donde se ubicaría una nueva parada de autobús, se crea un acceso hacia el barrio de Kalezar gracias a la reserva de un área para la disposición de un sistema de elevación que eliminará las barreras arquitectónicas existentes en la zona.

La nueva edificación se propone en dos edificios, uno de ellos destinado a uso de equipamiento asistencial privado y el otro a equipamiento público. El perfil previsto para los edificios es de S+PB + 4 (en el caso del equipamiento privado) y de 2S+PB+3 (en el caso del equipamiento público). El edificio que albergará el gerontológico tendrá una edificabilidad de 9.152 m²(t) sobre rasante (s.r.), mientras que el edificio para equipamiento público, una edificabilidad de 1.410 m²(t) (s.r.). En cuanto al bajo rasante (b.r.), el equipamiento privado tendrá una edificabilidad de 1.320 m²(t) y el público 1.510,00 m²(t), con posibilidad de ejecutar 2 plantas.

Entre ambos edificios se crea una plaza con espacios verdes y zonas libres

En los planos y gráficos del documento se ilustra con precisión la ordenación propuesta. Como puede observarse, la ordenación se adecúa a la topografía existente.

Será preciso el desarrollo de nuevas infraestructuras a partir de las preexistentes que resuelvan las necesidades del ámbito.

La propuesta se integra adecuadamente así en la ordenación existente en la trama urbana actual. Con todo ello se da adecuada respuesta a los criterios y objetivos planteados

3.4. EGUNGO ERAIKINAK, KONSOLIDATUAK ETA ORDENAZIOZ KANPOKOAK / EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSOLIDADAS Y FUERA DE ORDENACIÓN

A día de hoy no existen edificaciones en el interior del ámbito.

3.5. PROIEKTATUTAKO EKIPAMENDU PUBLIKOA / EL USO EQUIPAMENTAL PÚBLICO PROYECTADO

Se proyecta 1 parcela que tendrá un uso equipamental público, que se cederá al Ayuntamiento.

Las edificabilidades, sobre y bajo rasante, se definen en el apartado 3.9.

3.6. PROIEKTATUTAKO EKIPAMENDU PRIBATUA / EL USO EQUIPAMENTAL PRIVADO PROYECTADO

Se proyecta 1 parcela que tendrá un uso de equipamiento asistencial privado (gerontológico).

Las edificabilidades, sobre y bajo rasante, se definen en el apartado 3.9.

3.7. ERAIKIGARRITASUNAREN TOKI-ALDAKETA / TRASVASE DE LA EDIFICABILIDAD

En la siguiente tabla se recoge la edificabilidad definida en el P.E.O.U. de 2010, así como la propuesta en esta modificación. La edificabilidad asignada al uso residencial en el P.E.O.U. de 2.010, se le suma al equipamental privado en esta modificación del P.E.O.U.

	Edificabilidad urbanística				Edificabilidad física	
	Uso residencial		Uso de equipamiento privado		Uso de equipamiento público	
	s.r.	b.r.	s.r.	b.r.	s.r.	b.s.
P.E.O.U.	2.652,00	1.320,00	6.500	0	450,00	0
Mod. del P.E.O.U.	0	0	9.152,00	1.320,00	1.410,00	1.510,00

3.8. GORDE BEHARREKO ZUZKIDURA-ESTANDARRAK / RESERVA DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES

Para la aplicación de los estándares en Suelo Urbano tendremos en cuenta el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de "Estándares Urbanísticos".

3.8.1. TOKIKO SISTEMEN ZUZKIDURA PUBLIKOAK / DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

El artº. 6, apartado 3, del Decreto 123/2.012, señala "que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, tanto en actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada".

Actualmente no existen edificaciones en el ámbito, ya que se derribaron en el año 2.011 por lo que no se considera ninguna edificabilidad urbanística previamente materializada. Por lo tanto, el incremento de edificabilidad urbanística a considerar será de 9.152 m²(t), correspondientes a la parcela de uso asistencial privado.

El artº. 6, apartado 2, del Decreto 123/2.012, señala : *Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad. En las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:*

Parques urbanos y Espacios Libres:

Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie, ya que el uso predominante no es el Residencial: total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

Teniendo en cuenta que la superficie del ámbito es de 12.017 m²s, la cesión de suelo para parques urbanos y espacios libres será de **721,02 m²s**.

Se cumple dentro del ámbito.

Plazas de aparcamiento:

En este caso, la parcela para centro gerontológico se considera equipamiento privado, y, por tanto, no debe cumplir con el estándar para aparcamientos.

Además, teniendo en cuenta que el usuario del equipamiento de gerontológico (salvo los trabajadores) no utiliza el vehículo, se considera suficiente la construcción de 20 plazas de aparcamiento. La buena situación del equipamiento respecto al futuro elevador, que permitirá garantizar la accesibilidad peatonal con la parada del autobús de la N-634, alivia la necesidad de aparcamiento dentro del equipamiento. Las 20 nuevas plazas se sitúan en una planta bajo la rasante de la plaza principal propuesta.

Respecto de los aparcamientos, hay que señalar que en la nueva urbanización exterior se construyen 45 nuevas plazas.

Vegetación:

Plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 metros de construcción. Es necesario plantar **92 árboles**.

Se cumple dentro del ámbito.

3.8.2. GUNE LIBREAK ETA GUNE BERDEAK / ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes se localizan en la plaza que se crea entre los nuevos equipamientos, el nuevo aparcamiento en superficie de la zona Noroeste del ámbito y una franja de alrededor de 5 m que rodea el ámbito por su lado Sur y Suroeste

3.8.3. ERREPIDEAK, BIDEGORRIAK ETA APARKALEKUAK / RED VIARIA, BIDEGORRIS Y APARCAMIENTOS

No se crea ningún nuevo vial dentro del ámbito, se conservan la carretera N-634-EN al Sur y Belmonte kalea al Norte. Además se ensancha y mejora el vial existente en la parte oriental del área permitiendo que éste sirva como acceso natural al garaje de la parcela del gerontológico y facilitando sobre manera este acceso sin generar grandes servidumbres ni merma en los espacios comunes a disponer sobre rasante en el ámbito de intervención.

Se proponen aparcamientos en superficie en línea a lo largo de Belmonte kalea y otra zona de aparcamientos en la zona Noroeste del ámbito, con un total de 45 plazas.

Se crea un nuevo bidegorri que discurre en paralelo a Belmonte kalea y se sitúa entre las nuevas plazas de aparcamiento y la acera. Este bidegorri formará parte de la red de bidegorris propuesta por el Ayuntamiento para La movilidad de la bicicleta en el documento "*Genero perspektiba eta Eguneroko Bizimodua Usurbilgo espacio publikoan. II Atala: Espazio publikoaren eta mugikortasun iraunkorraren plana*"- "*Perspectiva de género y modo de vida en el espacio público de Usurbil. Parte II: Plan para el espacio público y movilidad sostenible*"

3.9. KALIFIKAZIO XEHEKATUAREN ALDAKETA / MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

En la siguiente tabla se recoge la Calificación Pormenorizada establecida en el P.E.O.U. de 2010, así como la propuesta en esta modificación.

	P.E.O.U.	MOD. P.E.O.U.
CONCEPTO	SUP. (m ²)	
COMUNICACIONES	2.995,00	2.088,00
ESPACIOS LIBRES	1.845,00	2.417,00
RESIDENCIAL	1.528,00	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	0	755,00
EQUIPAMIENTO PRIVADO	5.649,00	6.757,00
TOTAL	12.017,00	12.017,00

3.10. HAPB-REN EZAUGARRIAK ETA ERABILERA-PARAMETROAK. ARAUDIAREN BETETZEA / CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

KALIFIKAZIOA XEHATUKO TAULA / TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CONCEPTO	SUP. (m ²)
COMUNICACIONES	2.088,00
ESPACIO LIBRES	2.417,00
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	755,00
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PRIVADO	6.757,00
TOTAL	12.017,00

DOMEINUREN ETA ZORU-ERABILEREN TAULA / TABLA DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO

DOMINIO	USO	SUP. (m ²)
Dominio y uso privado	Equipamiento dotacional privado y usos autorizados	6.277,00
Dominio privado y servidumbre de Uso Público en superficie	Zonas de vialidad y estancia para peatones. Garajes en subsuelo	480,00
Dominio y uso público	Zonas de vialidad y estancia para peatones	4.505,00
	Equipamiento dotacional pública	755,00
TOTAL		12.017,00

EZAUGARRIEN LABURPEN-TAULA ORUBEKAKO / CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² †)			
		EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA		EDIFICABILIDAD FÍSICA	
		EQUIPAMIENTO PRIVADO		EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
		Sobre rasante	Bajo rasante	Sobre rasante	Bajo rasante
P1	6.378,00	9.152,00	1.320,00		
P2	755,00			1.410,00	1.510,00
P3	2.417,00				
P4	2.088,00				
P5	379,00				
TOTAL	12.017,00	9.152,00	1.320,00	1.410,00	1.510,00

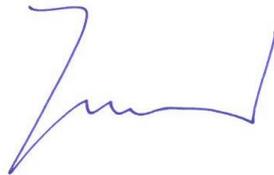
Usurbil, a 18 de julio de 2018

**REHABITE, AHOHKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.**

LETRADO



Aritz Berastegui Aizpurua



Jose Mº Abad Urruzola



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

ANEXO "I" ERANSKINA. IRISGARRITASUNA / ACCESIBILIDAD

[Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación]

XEDEA / OBJETO

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco; así como en el "Anexo II" del Decreto 68/2000 de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este proyecto, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización en el Proyecto de Urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA / JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito no presenta diferencias de cota que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el decreto.

A ese respecto, sí hay que señalar que para salvar la diferencia de cotas entre la N-634 y la cota alta de la urbanización prevista (que corresponde a la nueva plaza) se plantea la posibilidad de localizar un sistema de elevación mecánico (ascensor, elevador-funicular o similares).

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar más adelante.

ANEXO "II" ERANSKINA. ZARATA-ERASANAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

CLIENTE:

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

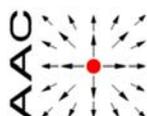
INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA P1 DEL A.96/97 "MIRAVALLE" DE USURBIL (GIPUZKOA)

Documento nº:180356

Fecha: 13/07/2018

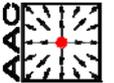
Nº de páginas incluida esta: 25+anexos



AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA
Ingeniería + Laboratorio

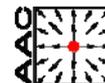
Parque Tecnológico de Álava
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61

aac@aacacustica.com - www.aacacustica.com



CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto



INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA P1 DEL A.96/97 "MIRAVALLE" DE USURBIL

exp.: 18079

doc.: 180356

MTG / ABI

fecha: 16-07-18

Cliente: **Rehabite, Aholkuritza Teknikoa S.L.P.**Persona de contacto: D. Josu Laguardia (rehabite@rehabite.eus)**RESUMEN**

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental sobre la modificación del plan especial de ordenación urbana de la parcela P1 del A.96/97 "Miravalle" de Usurbil (Gipuzkoa).

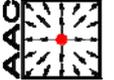
El análisis de impacto acústico sobre la zona de estudio se realiza mediante la evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de ruido a 2 m. de altura y de niveles en fachadas a todas las alturas. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco*. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 55 dB(A) en los periodos día y tarde, y 45 dB(A) en el periodo noche, puesto que al tratarse de un geriátrico se considera como un futuro desarrollo sanitario.

En parte del ámbito de estudio no se cumplen los OCA aplicables, por lo que se analizan soluciones para reducir la afección acústica.

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

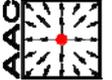
VºBº

Alberto Bañuelos Irusta**Mónica Tomás Garrido**



ÍNDICE

1. Objeto.....	5
2. Descripción del ámbito y antecedentes.....	6
3. Metodología	7
4. Objetivos de calidad acústica y zonificación.....	9
5. Datos de entrada	11
6. Análisis acústico de las fuentes sonoras	13
7. Estudio de alternativas de ordenación.....	18
8. Definición de medidas correctoras.....	19
9. Conclusiones	25



Equipo Técnico de AAC:

Mónica Tomás Garrido

Unai Baroja Andueza

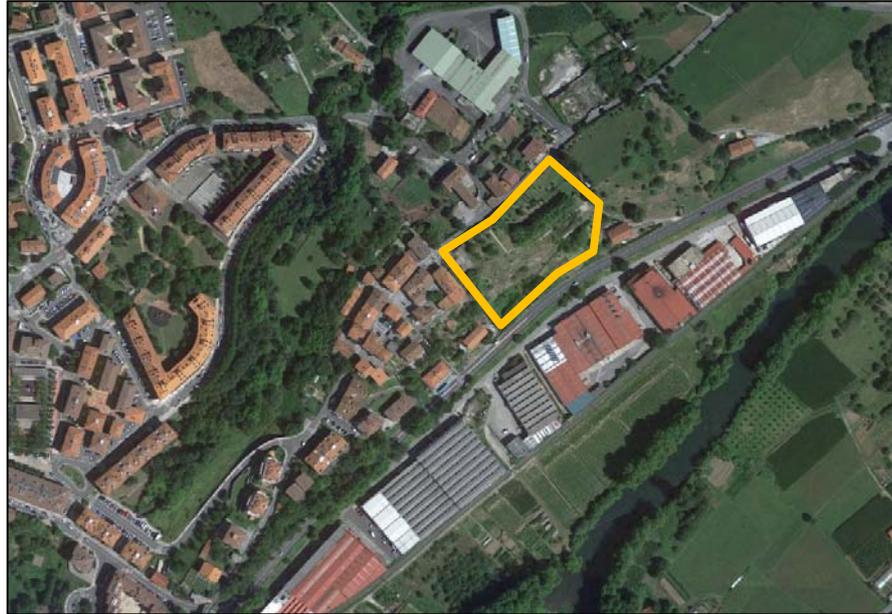
1. OBJETO

Elaboración del estudio de impacto acústico para la modificación del plan especial de ordenación urbana de la parcela P1 del A.96/97 "Miravalle" de Usurbil (Gipuzkoa).

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y se plantearán posibles actuaciones para dar cumplimiento con lo establecido en dicho Decreto.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se sitúa al este del núcleo urbano de Usurbil, limitando al norte con la calle Belmonte, al oeste con las edificaciones y calles urbanas del barrio de Kalezar, al este con el camino que da acceso al caserío Txaparren Berri, y al sur con la carretera N-634 y el polígono industrial de Ugaldea. A continuación se presenta imagen de localización de la zona de estudio:



Ortofoto del ámbito de estudio

A continuación se muestra la disposición de las dos edificaciones a construir, una que albergará un centro gerontológico y otra que tendrá un uso de equipamiento público:

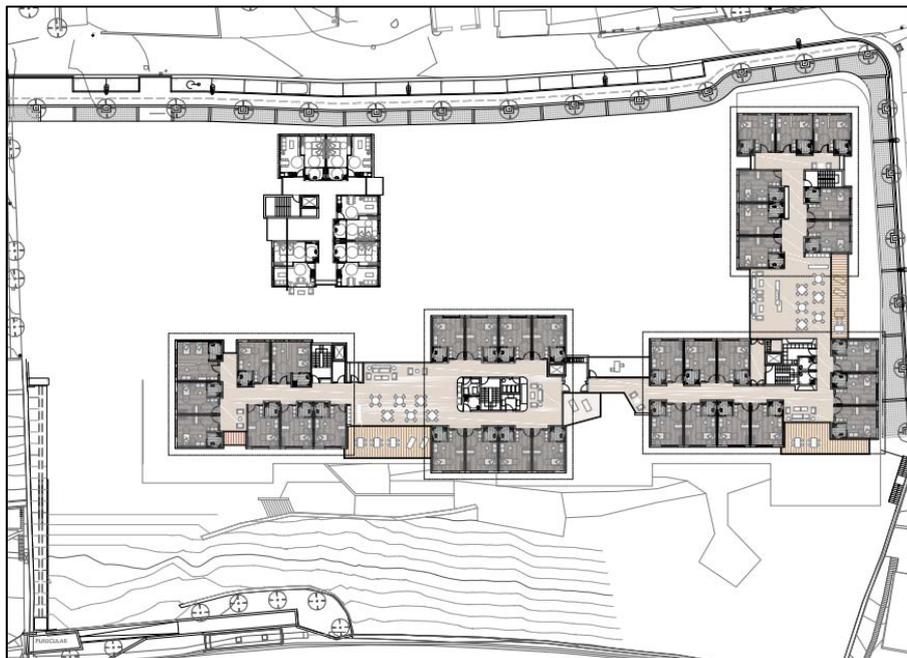


Imagen de planta tipo del ámbito de estudio



3. METODOLOGÍA

La metodología utilizada en este estudio para calcular los niveles de ruido originados por los focos ambientales se basa en el empleo de métodos de cálculo que definen por un lado la emisión sonora de las infraestructuras, a partir de las características del tráfico (IMD, porcentaje de pesados, velocidad de circulación, tipo de pavimento o vía) y por otro la propagación.

Esta metodología permite asociar los niveles de ruido a su causa. Además permite estudiar la eficacia de las posibles medidas correctoras que se pueden adoptar para reducir los niveles de ruido en una determinada zona.

Niveles de emisión

El método de cálculo aplicado ha sido el establecido como método de referencia en el País Vasco por el Decreto 213/2012, que traspone la normativa estatal RD1513/2005, que desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a *evaluación y gestión del ruido ambiental*, utilizando el modelo informático SoundPLAN® para su aplicación.

El método de cálculo utilizado para el cálculo de la emisión de carreteras es **NMPB – Routes – 96** (Método Francés).

Sin embargo, en el caso del tráfico urbano en calles con velocidades iguales o inferiores a 50 Km/h se utilizará el método más actualizado de cálculo NMPB-Routes-2008 versión más actualizada del anterior, ya que el Método de referencia no refleja adecuadamente la emisión sonora actual a velocidades bajas.

Los focos de ruido de tráfico viario identificados en este estudio se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico: IMD (intensidad media de vehículos diaria), IMH (intensidad media de vehículos horaria), velocidad, porcentaje de pesados y tipo de pavimento, entre otros.

Para la evaluación de la afección por tráfico ferroviario se emplea el Método nacional de cálculo de los Países Bajos: *Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawai'96* y para su caracterización es necesario conocer los tipos de tren, longitud, velocidad, número de circulaciones, tipo de vía, etc.

Propagación: niveles de inmisión

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.



La modelización tridimensional se efectúa en el modelo de cálculo acústico utilizado: SoundPLAN®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia, obteniendo los niveles de inmisión en la zona de análisis.

Los niveles de inmisión (L_{Aeq}) en cada punto de evaluación y para cada período del día diferenciado en la legislación, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores en la propagación sobre el nivel de emisión fijado para cada foco, que se describen en el método aplicado y que son debidas a factores como:

- Distancia entre receptor y la fuente de emisión
- Absorción atmosférica.
- Efecto del tipo de terreno y de la topografía.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Condiciones meteorológicas...

Los niveles de inmisión se representan a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isolíneas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a una altura de 2 metros sobre el terreno, tal y como indica el Decreto 213/2012.
- **Mapas de fachada:** representan el sonido incidente en la fachada de los edificios, ubicando los receptores en aquellas fachadas con ventana al exterior. En los mapas de fachada en 2 dimensiones se representa el nivel acústico referente a la altura más afectada, y para los mapas en 3D, se muestran los niveles acústicos a todas las alturas.



4. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA Y ZONIFICACIÓN

4.1. Objetivos de calidad acústica

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre "Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos":

1. - *Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.*

2. - *Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo** urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.*

Entendido futuro desarrollo como:

Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.

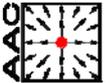
d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

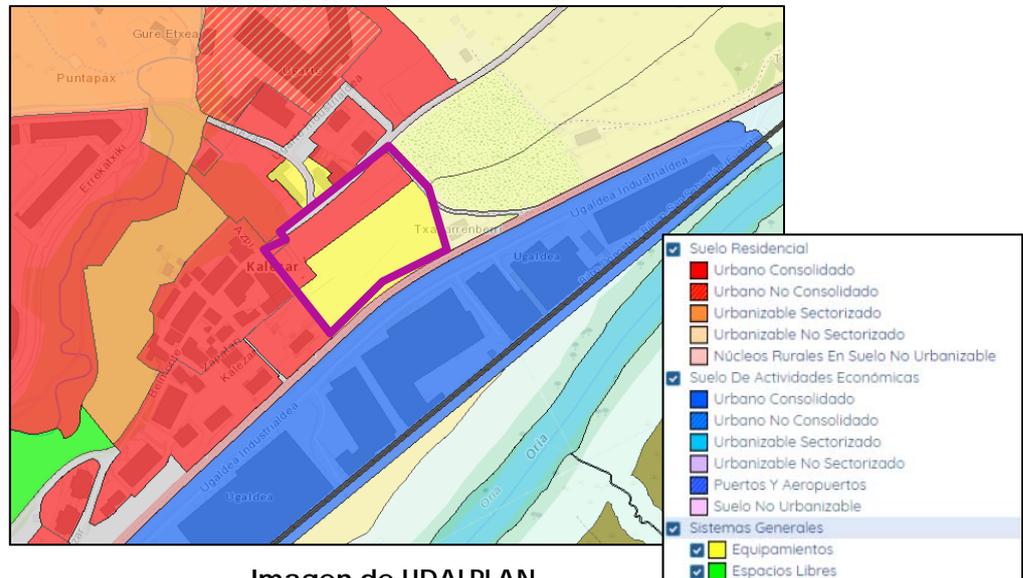
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del territorio, si bien no se ha encontrado que el municipio de Usurbil disponga de esta zonificación acústica por lo que se utilizarán los usos característicos de la zona, para establecer los OCA aplicables.



El ámbito de estudio, según la información recogida en la página web de UDALPLAN, se encuadra parte en un área urbana urbana predominantemente residencial, y parte en un área de equipamientos, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



En aplicación del Decreto autonómico, el ámbito se considera como un nuevo desarrollo sanitario, por tratarse de un centro gerontológico, por lo que los objetivos de calidad acústica que deben cumplirse son los siguientes:

Tipo área	OCA dB(A)	
	Ld/e	Ln
e) Sanitario Futuro	55	45

Los objetivos de calidad acústica de la tabla, se referencian a 2 m. de altura y a todas las alturas de las fachadas con ventana.



5. DATOS DE ENTRADA

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio, tráfico de calles, carreteras y ferroviario, y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

5.1 Focos de Ruido ambiental

Los datos de tráfico utilizados para el escenario actual, se obtienen:

- **CALLES**

Los datos de aforos de las calles que afectan a la zona de estudio han sido obtenidos a partir de conteos de tráfico realizados por los técnicos de AAC. Siendo los datos los siguientes:

FOCO DE RUIDO	DATOS DE ENTRADA	
	IMD	% pes
Calle Belmonte	1-500	2
Barrio Kalezar	1-500	2
Calle Puntapax	501-2000	2
Poligono industrial Ugaldea	501-2.000	7

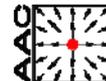
Para la situación futura en estas calles se considera el mismo tráfico que el existente en la actualidad, puesto que la nueva urbanización no se espera que genere un aumento de tráfico significativo en estos viales, que haga que cambien de rango de IMD.

- **CARRETERAS:**

De forma análoga al caso de las calles, es necesario establecer el tráfico de carreteras, para ello, se obtiene los datos del mapa estratégico de ruido de la diputación de Gipuzkoa.

Para el escenario actual se utilizan los siguientes datos de la N-634 a su paso por Usurbil:

Eje N634_1	IMHL	IMHL	IMHL	IMHP	IMHP	IMHP
IMD total	DIA	TARDE	NOCHE	DIA	TARDE	NOCHE
14.322	853	553	105	76	17	7



Para conseguir el escenario futuro de tráfico de carreteras, se incrementa el IMD un 1 % anual durante 20 años, obteniéndose así un IMD total para este escenario de la carretera N-634 a su paso por el ámbito de estudio de 17.472 vehículos.

- **FERROCARRIL:**

De igual manera, es necesario establecer el tráfico ferroviario, en este caso de la línea de ETS Bilbao-Donostia, para ello, se obtiene los datos de los mapas de Ruido de ETS:

Número de circulaciones medias anuales				
Línea Bilbao-Donostia/San Sebastián				
Tramo	Tipo de tren	Día (7:00-19:00)	Tarde (19:00-23:00)	Noche (23:00-7:00)
Bilbao- Ariz/Basauri	Pasajeros	29.468	10.347	2.248
Ariz/Basauri -Amorebieta	Pasajeros	29.640	10.372	2.051
	Mercancías	-	438	438
Amorebieta-Ermua	Pasajeros	13.630	5.642	1.613
	Mercancías	-	-	876
Ermua-Eibar	Pasajeros	29.778	9.600	1.609
	Mercancías	-	-	876
Eibar-Zumaia	Pasajeros	9.643	3.099	810
	Mercancías	-	-	876
Zumaia-Usurbil	Pasajeros	14.081	4.563	996
	Mercancías	-	-	876
Usurbil- Donostia/SS	Pasajeros	38.548	11.574	3.337

Para el tráfico futuro se actualiza el número de circulaciones a lo establecido por ETS para su ZSA:

TRAMO	Escenario tráfico	Tipo de tren	DÍA	TARDE	NOCHE
Bilbao-Donostia/San Sebastián					
Bilbao-Ariz/Basauri	ACTUAL	Pasajeros	29.468	10.347	2.248
Ariz/Basauri-Amorebieta	FUTURO	Pasajeros (UT 900)	45.394	15.562	6.154
		Mercancías	1.539	513	876
Amorebieta-Ermua	ACTUAL	Pasajeros	13.630	5.642	1.949
		Mercancías	0	0	876
Ermua-Elgoibar	FUTURO	Pasajeros (UT 900)	48.775	16.834	5.793
		Mercancías	981	327	876
Elgoibar- Zumaia	FUTURO	Pasajeros (UT 900)	17.115	5.890	2430
		Mercancías	981	327	876
Zumaia- Lasarte	FUTURO	Pasajeros (UT 900)	30.721	11.232	2.988
		Mercancías	2.367	789	876
Lasarte-Donostia	FUTURO	Pasajeros (UT 900)	92.298	31.805	11.932
		Mercancías	2.367	789	876

5.2 Cartografía

La modelización tridimensional del sector objeto de estudio se ha realizado con la cartografía facilitada por el cliente. Para el desarrollo del proyecto es necesario modelizar una zona más amplia que la ocupada por el sector exclusivamente, para lo que se ha recurrido a la cartografía 1:5.000 del Gobierno Vasco.



6. ANÁLISIS ACÚSTICO DE LAS FUENTES SONORAS

Según establece también el Decreto, habrá que analizar el nivel de ruido que se espera que haya en el ámbito en un escenario futuro a 20 años, y en caso de superar los OCA establecidos, analizar soluciones acústicas para reducir los niveles de ruido, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad económica y técnica de la solución.

Para dar cumplimiento a esta obligación, en este apartado se presentan los resultados obtenidos para los siguientes escenarios:

Escenario actual

Escenario futuro

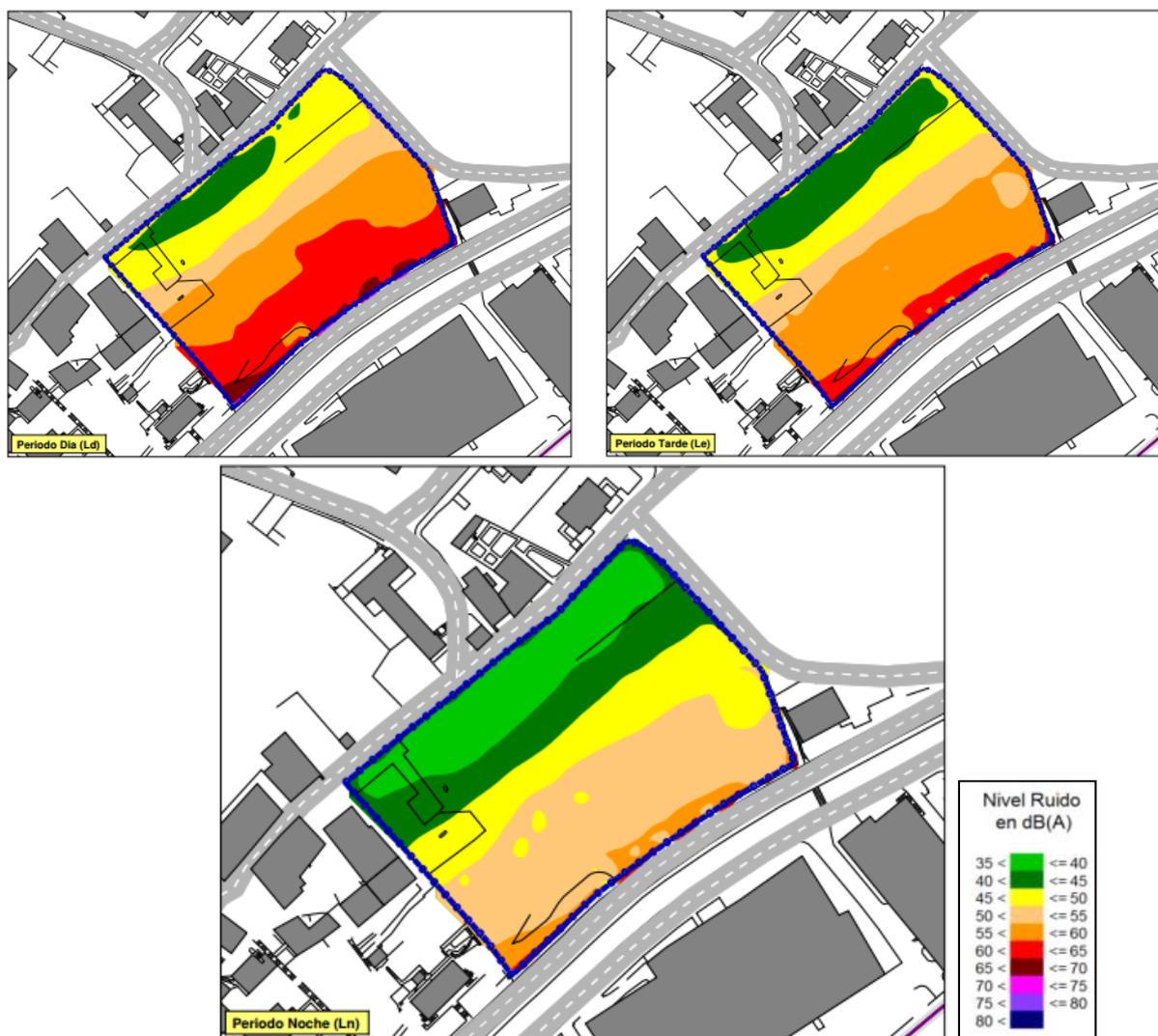
Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para los edificios futuros.

6.1 Escenario actual

Los resultados obtenidos a 2 m de altura muestran que los niveles de ruido en la parcela son:

- Periodos día y tarde: Se cumplen con los OCA aplicables, ($L_{d/e}=55$ dB(A)), en la mitad del ámbito de estudio más próximo a la calle Belmonte, incumpléndose en la parte más próxima a la carretera N-634.
- Durante el periodo noche, de igual manera se cumplen los OCA establecidos, ($L_n=45$ dB(A)), tan solo en la parte norte del ámbito próxima a la calle Belmonte, incumpléndose en el resto del ámbito de estudio.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día:



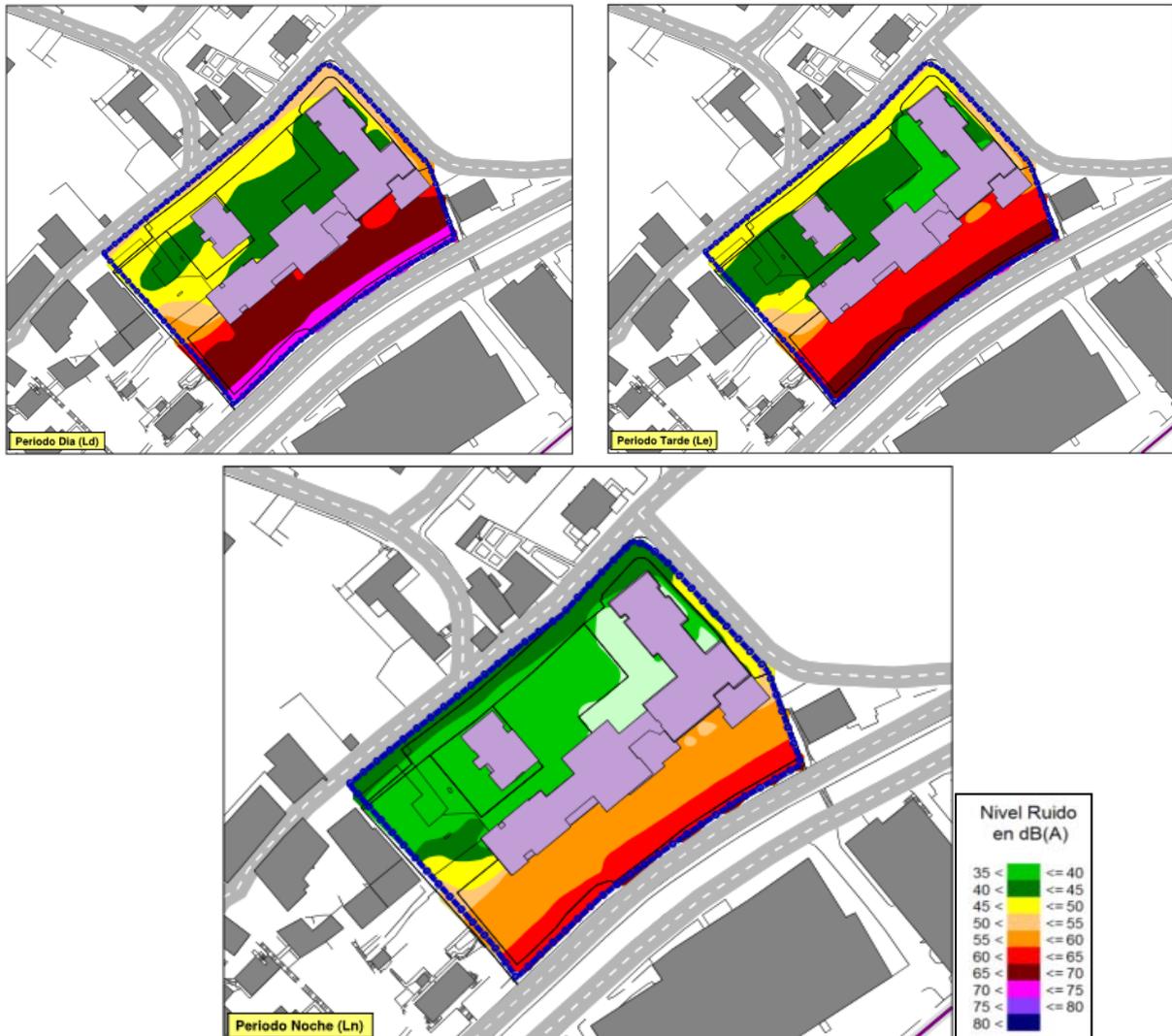
Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual

6.2 Escenario futuro

Los resultados obtenidos a 2 m de altura muestran que para cada uno de los periodos de evaluación, los niveles de ruido en el ámbito son:

- Para los periodos día y tarde se cumplen los OCA establecidos ($L_{d/e}=55$ dB(A)), en la parte orientada hacia la calle Belmonte, incumpléndose en la parte sur del futuro centro gerontológico que se encuentra orientada hacia la carretera N-634.
- De igual manera, en el periodo nocturno se cumple con los OCA aplicables ($L_n=45$ dB(A)), en la parte del ámbito de estudio orientada hacia la calle Belmonte, superándose los objetivos en la orientada hacia la carretera N-634.

En las siguientes imágenes se aprecian los niveles de ruido que se alcanzarán para cada periodo del día:



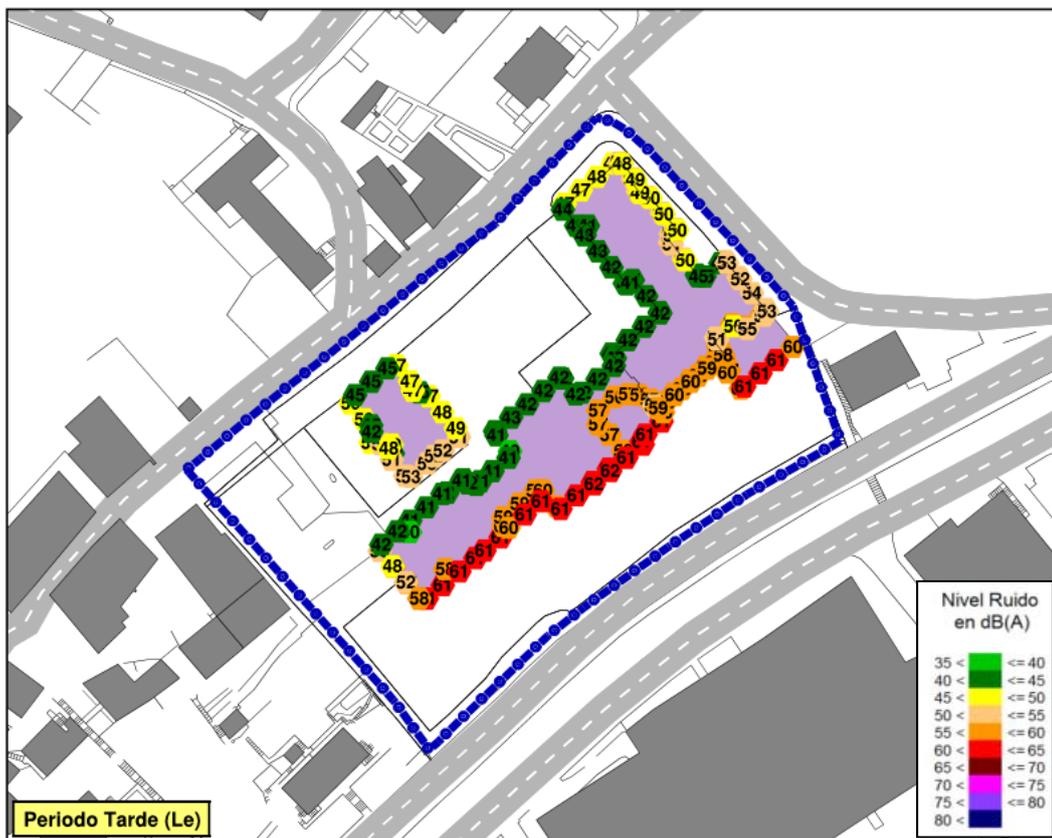
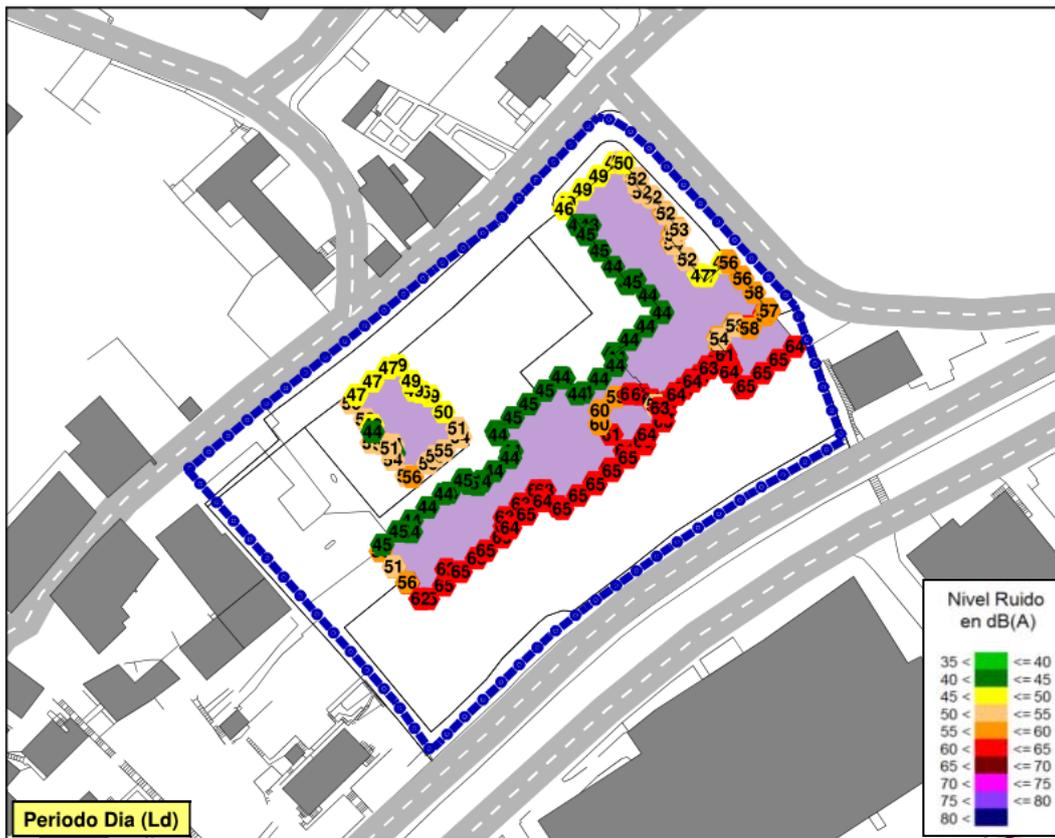
Niveles de ruido a 2 m. Escenario futuro

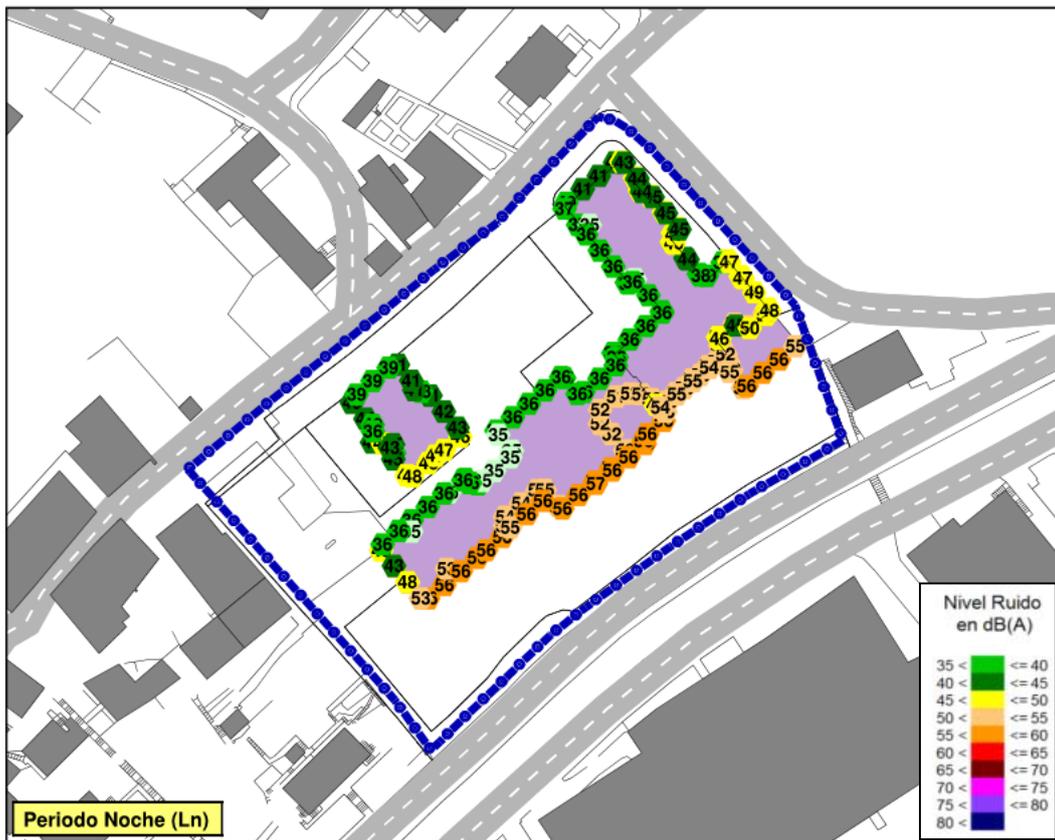
Además, se ha analizado la afección acústica en altura teniendo en cuenta sonido incidente, tal y como exige la legislación. De manera que se obtienen los siguientes resultados para los nuevos edificios:

- Durante los periodos día y tarde se superan los OCA aplicables en hasta 8-10 dB(A) en los nuevas edificaciones destinadas a uso sanitario futuro ($L_{d/e}=55$ dB(A)), en las fachadas orientadas hacia la carretera N-634, cumpliéndose los OCA en el resto de fachadas.
- De igual manera, durante el periodo noche se superan los OCA aplicables para las edificaciones sanitarias futuras ($L_n=45$ dB(A)), en hasta 11 dB(A) en las fachadas orientadas hacia la carretera N-634, cumpliéndose en los objetivos en el resto de fachadas.



Las siguientes imágenes muestran estos resultados:



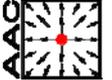


Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro

A continuación se muestra cómo es la distribución en altura de los niveles de ruido en las fachadas de los edificios para el periodo nocturno.



Niveles de ruido en fachada 3D. Ln. Escenario futuro



7. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El Decreto indica que es necesario realizar un análisis de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tiene que llevar aparejado el futuro desarrollo.

Sin embargo, no es posible otra alternativa diferente a la planteada, ya que tal y como indica el redactor de la Modificación del PEOU las áreas libres y la edificación planteada se localizan en las zonas apropiadas. En ese sentido, hay que tener en cuenta lo siguiente:

- la plaza propuesta se sitúa en el centro de la actuación, en la zona llana que queda entre el equipamiento para la tercera edad, el equipamiento público propuesta y el vial de barrio existente, con una vocación muy clara, por un lado, de espacio de estancia destinado a la gente del barrio, gente de todas las edades, y, por otro, de estancia para las personas usuarias del centro gerontológico (básicamente, gente de edad avanzada).
- El equipamiento público se sitúa también junto a la plaza, en una posición idónea por su cercanía a la trama urbana existente.
- El equipamiento privado (centro gerontológico) se sitúa en la zona más lejana a la trama urbana, generando un frente hacia el desnivel que baja a la carretera N-634 y muy abierta a las vistas. Su forma lineal en planta permite generar una plaza de barrio sin afecciones de ruido importantes.
- El aparcamiento público propuesto tiene vocación de servir a las edificaciones existentes en las inmediaciones, y de ahí su localización junto a ellas y junto al área en la que se localizará un elevador para hacer accesible el ámbito desde la N-634.

Desde el punto de vista acústico, la ordenación crea una zona tranquila para el disfrute ciudadano, apantallado por el edificio del equipamiento privado, a pesar de que la fachada sur del mismo supere los OCA aplicables, sin embargo la mejora de aislamientos será suficiente para cumplir en el interior.

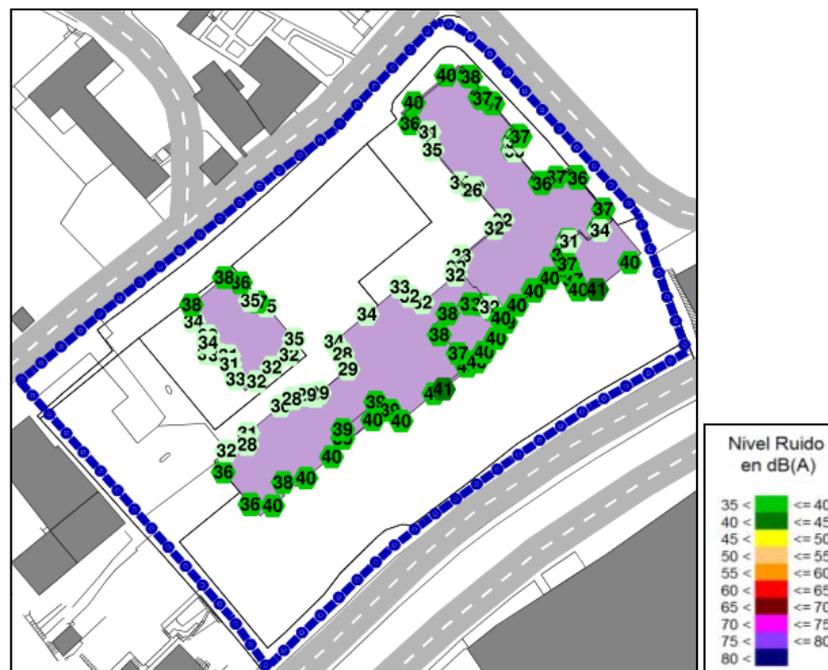
8. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS

8.1 Contribución de focos

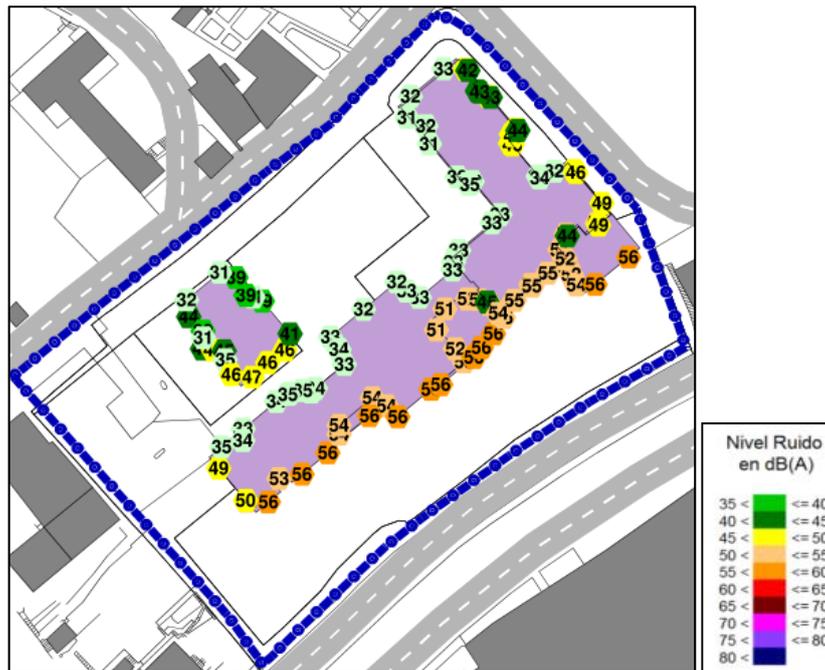
Como se ha indicado en el apartado 6, se incumplen los OCA en parte del ámbito de estudio, por lo que en aplicación del artículo 40 del Decreto 213/2012, será necesario analizar y definir medidas correctoras para lograr cumplir los OCA aplicables en el espacio exterior.

En primer lugar se ha analizado cuál es la contribución de los diferentes focos de ruido existentes en el escenario futuro en la zona I, para poder disponer de información sobre dónde habría que actuar, para cumplir los OCA. Por focos de ruido diferenciados entendemos el ruido de las calles urbanas de Usurbil, de la carretera N-634 de competencia foral y del tráfico ferroviario de la línea de ETS Bilbao-Donostia.

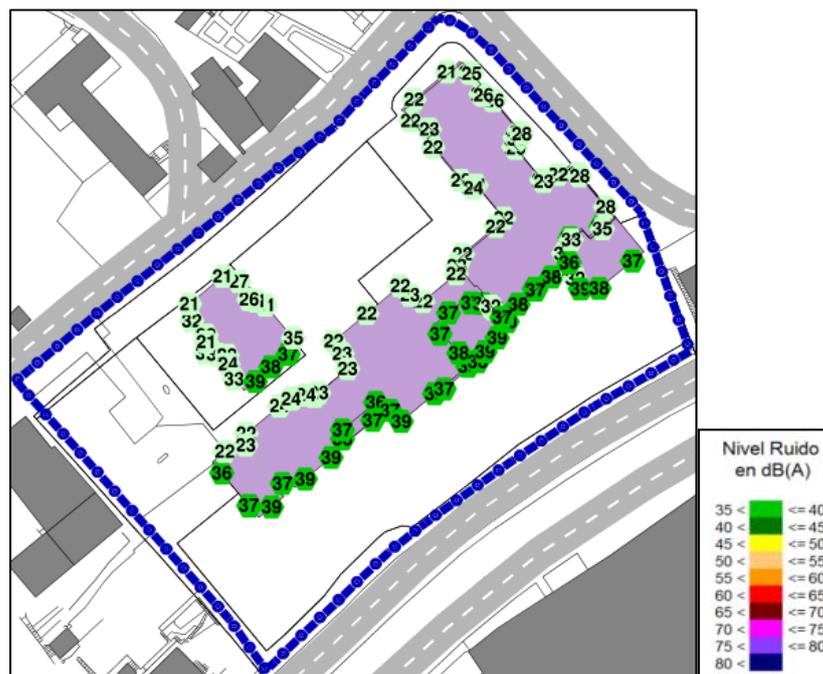
A continuación se muestran los niveles de ruido generados por cada foco, en la altura más desfavorable en cada caso, para el periodo noche, debido a que es el más desfavorable:



Tráfico de calles. Niveles de ruido en fachada Ln. Escenario futuro



Tráfico de carreteras. Niveles de ruido en fachada L_n. Escenario futuro



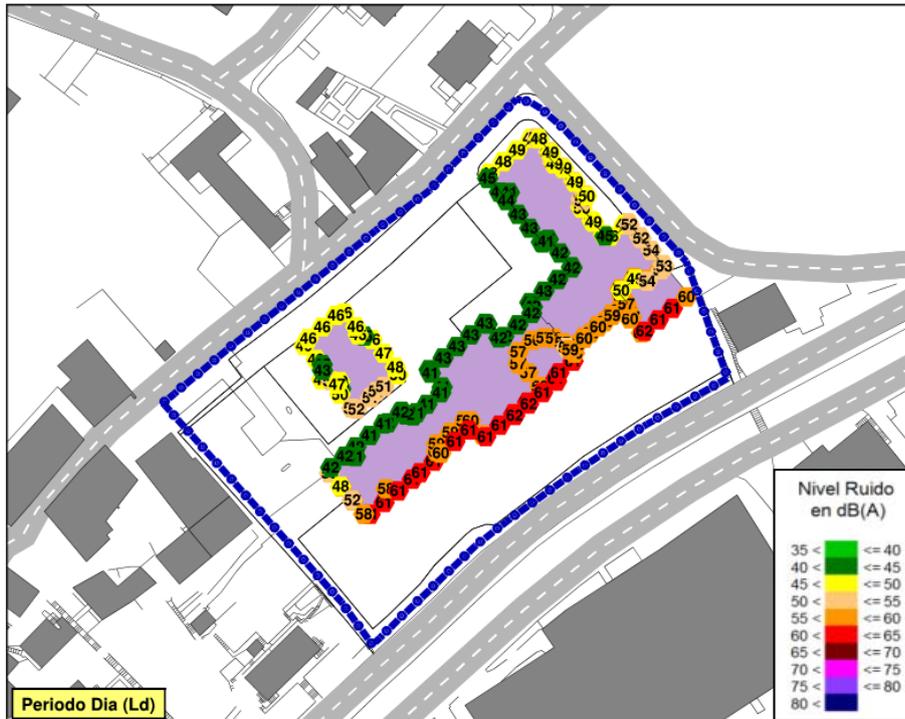
Tráfico de ferrocarril. Niveles de ruido en fachada L_n. Escenario futuro

Viendo estos resultados, se puede concluir que únicamente el tráfico de la carretera N-634 genera niveles de ruido significativos, por lo que habría que actuar sobre este para lograr cumplir los OCA en el exterior.

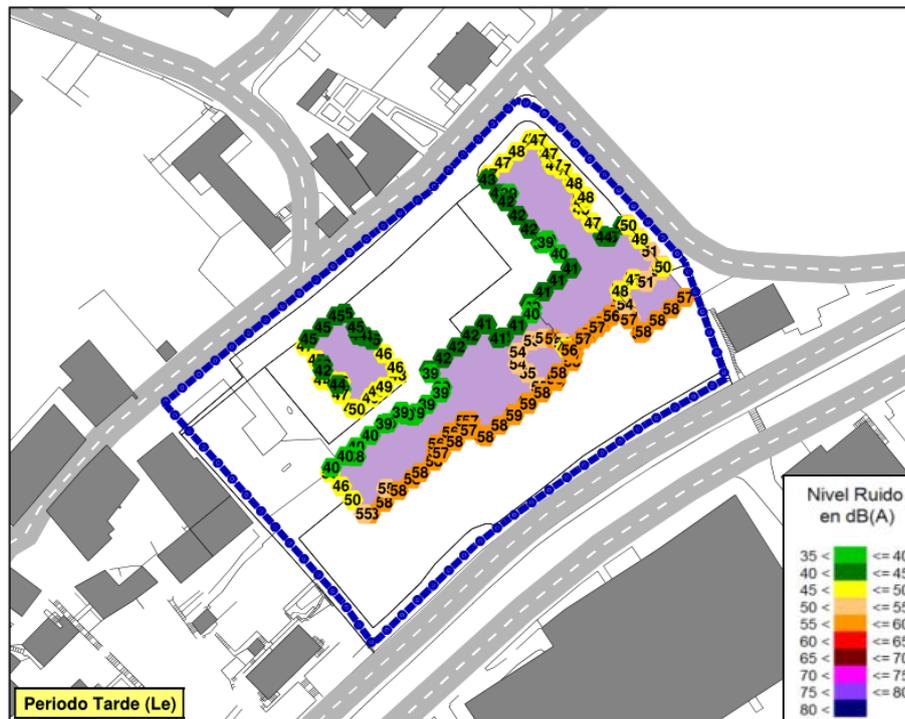


8.2 Cumplimiento en el espacio exterior

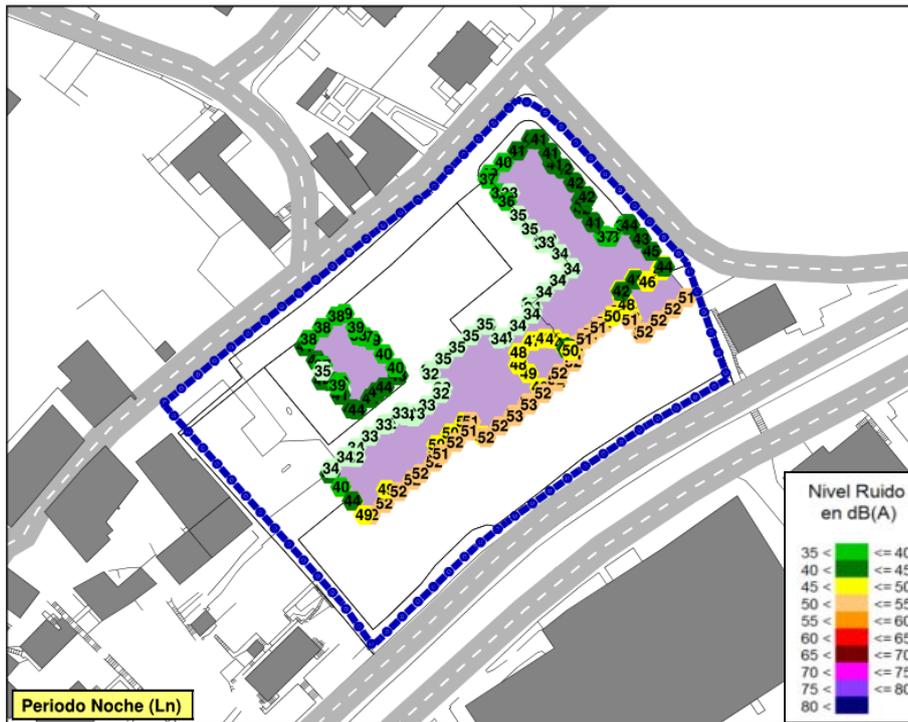
Para reducir el ruido generado por la carretera N-634, se analiza como medida correctora la reducción de la velocidad de esta arteria a su paso por el ámbito de estudio a 30Km/h con los siguientes resultados:



Niveles de ruido en fachada L_d con reducción de velocidad. Escenario futuro



Niveles de ruido en fachada L_e con reducción de velocidad. Escenario futuro



Niveles de ruido en fachada L_n con reducción de velocidad. Escenario futuro

Se comprueba que la reducción de velocidad de la carretera N-634 a 30 Km/h, logra una reducción de unos 3 dB(A), sin embargo no es suficiente para cumplir los OCA.

La carretera N-634 es una carretera de competencia foral, por lo que se solicitará a la Diputación Foral de Gipuzkoa la posibilidad de reducir la velocidad máxima de paso permitida.

Respecto a otras actuaciones para reducir el ruido, se descarta la colocación de pantallas acústicas en el borde de la carretera N-634 debido a la orografía del terreno, ya que la edificación se sitúa a una cota muy superior respecto a la carretera, y por tanto con pantallas no se lograría producir el efecto sombra sobre las edificaciones, necesario para reducir los niveles de ruido.

Por tanto, no es posible, con medidas técnica y económicamente viables, cumplir los OCA en el exterior por lo que para poder conceder la licencia de edificación a los nuevos edificios, en aplicación del art. 43 del Decreto 213/2012, en ese momento deberá estar esta parcela dentro de una Zona de Protección Acústica Especial.



8.3 Cumplimiento en el espacio interior

A pesar de poder aplicar las excepciones establecidas en el Decreto 213/2012 para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, en todo caso, se debe cumplir el OCA establecido para el espacio interior establecidos en el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B).

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

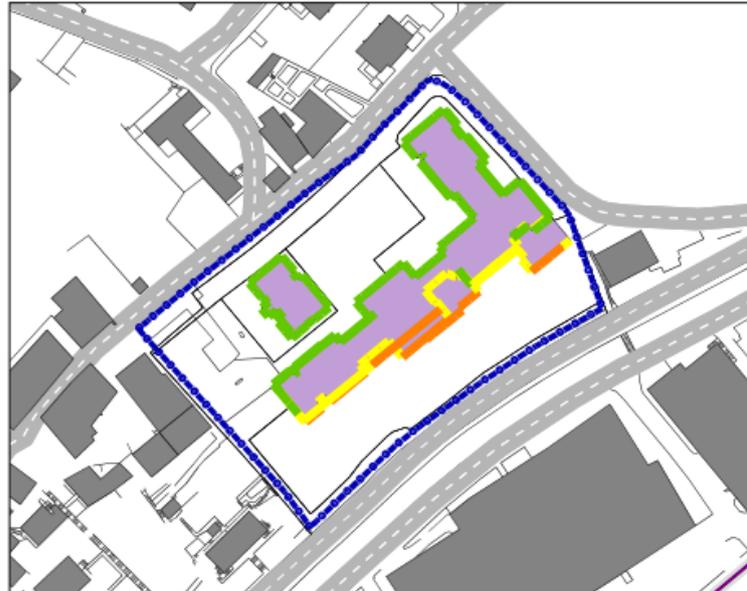
(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

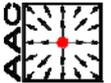
Así, en función de los niveles de ruido que se alcanzan en el exterior, se ha establecido el aislamiento necesario para el escenario futuro para cada fachada, que será para el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$ definido en el CTE-DB-HR:

Fachadas Edificios Residenciales	$D_{2m,nt,Atr}$ (dB(A))	
	Dormitorios	Estancias
Verde	30 dB(A)	30 dB(A)
Amarilla	32 dB(A)	30 dB(A)
Naranja	34 dB(A)	32 dB(A)



Niveles interiores. Escenario futuro

Estos valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución del edificio donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar, para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.



9 CONCLUSIONES

El ámbito de estudio de la parcela P1 del A.96/97 "Miravalle" donde se construirán nuevas edificaciones en el municipio de Usurbil, se encuentra entre un área urbana destinada a uso residencial, y área para equipamiento. En este caso se prevé la edificación de un nuevo equipamiento geriátrico, es decir, un área e) educativa sanitaria y cultural, con lo que los OCA a cumplir serán 55 dB(A) en los periodos día y tarde, y 45 dB(A) en el periodo nocturno.

Los mapas de ruido del escenario actual muestran que se superan los objetivos de calidad acústica en la mitad del ámbito más próxima a la carretera N-634, cumpliéndose en el resto.

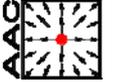
De igual manera, en el escenario futuro se superan los OCA establecidos para los futuros edificios en las fachadas orientadas hacia la carretera N-634 durante todos los periodos, superándose en el periodo nocturno, el más desfavorable, en hasta 11 dB(A).

Se ha analizado la contribución de focos de ruido y se comprueba que la carretera N-634 es el principal generador de ruido. Por lo que para reducir los niveles de ruido se analiza la reducción de la velocidad de la carretera N-634 a 30 Km/h, pero a pesar de disminuir los niveles de ruido en fachada siguen superándose los OCA establecidos en las fachadas orientadas hacia la N-634. Esta solución será planteada a la Diputación Foral de Gipuzkoa, gestor de la misma, para su valoración y posible ejecución.

Se descartan otras soluciones, por lo que no es posible cumplir los OCA aplicable en el exterior con medidas técnicamente viables, por lo que para poder conceder la licencia de edificación, será necesario que, en ese momento, se encuentren dentro de una ZPAE, en cumplimiento del artículo 43 del Decreto 213/2012.

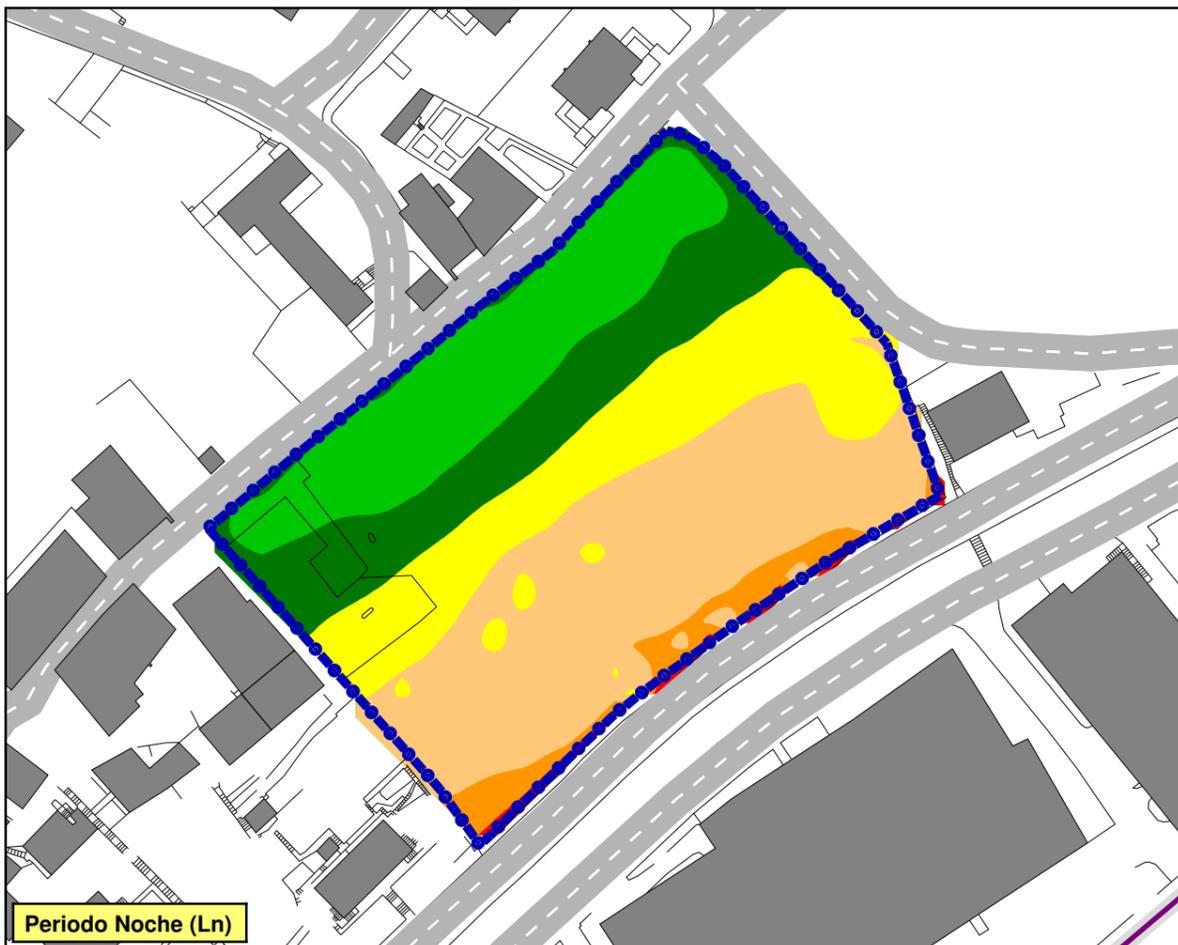
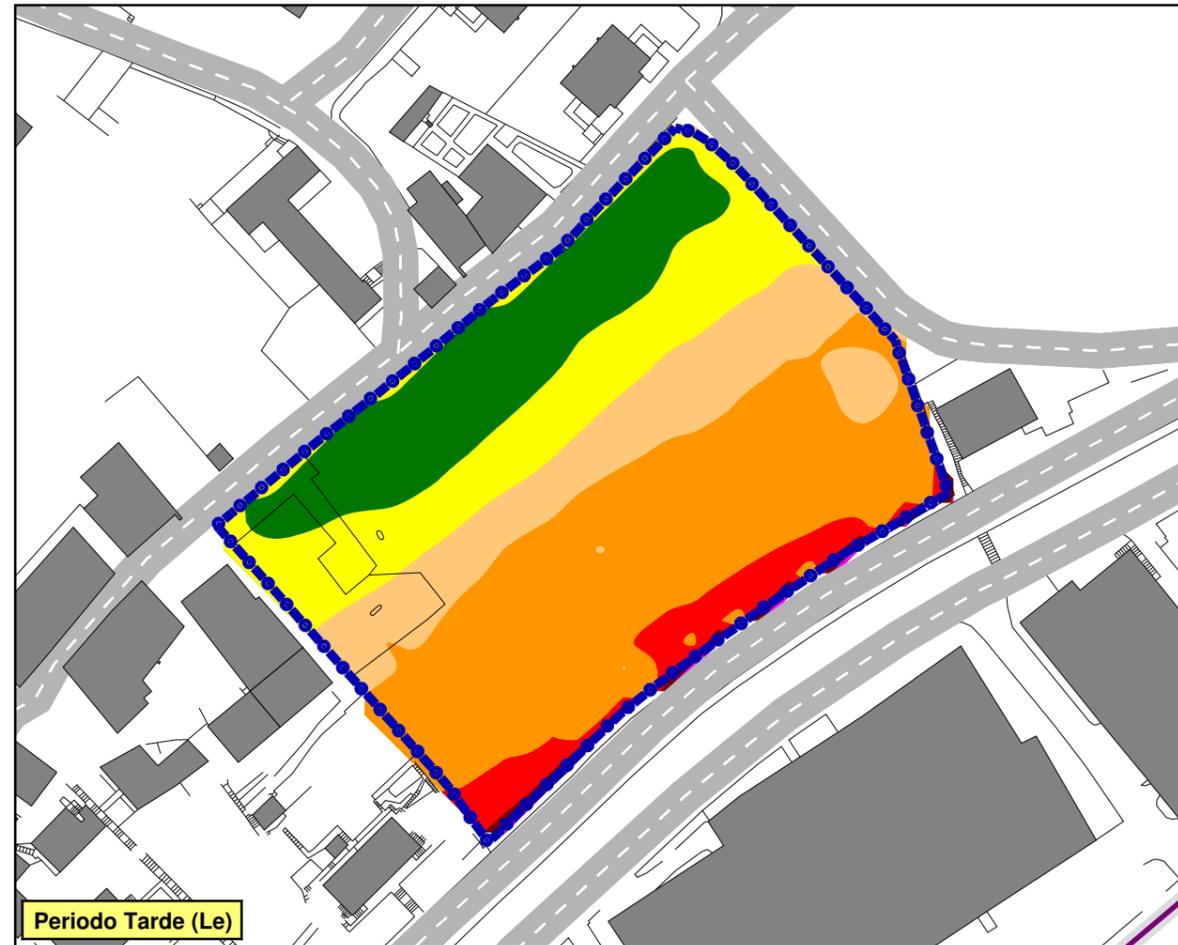
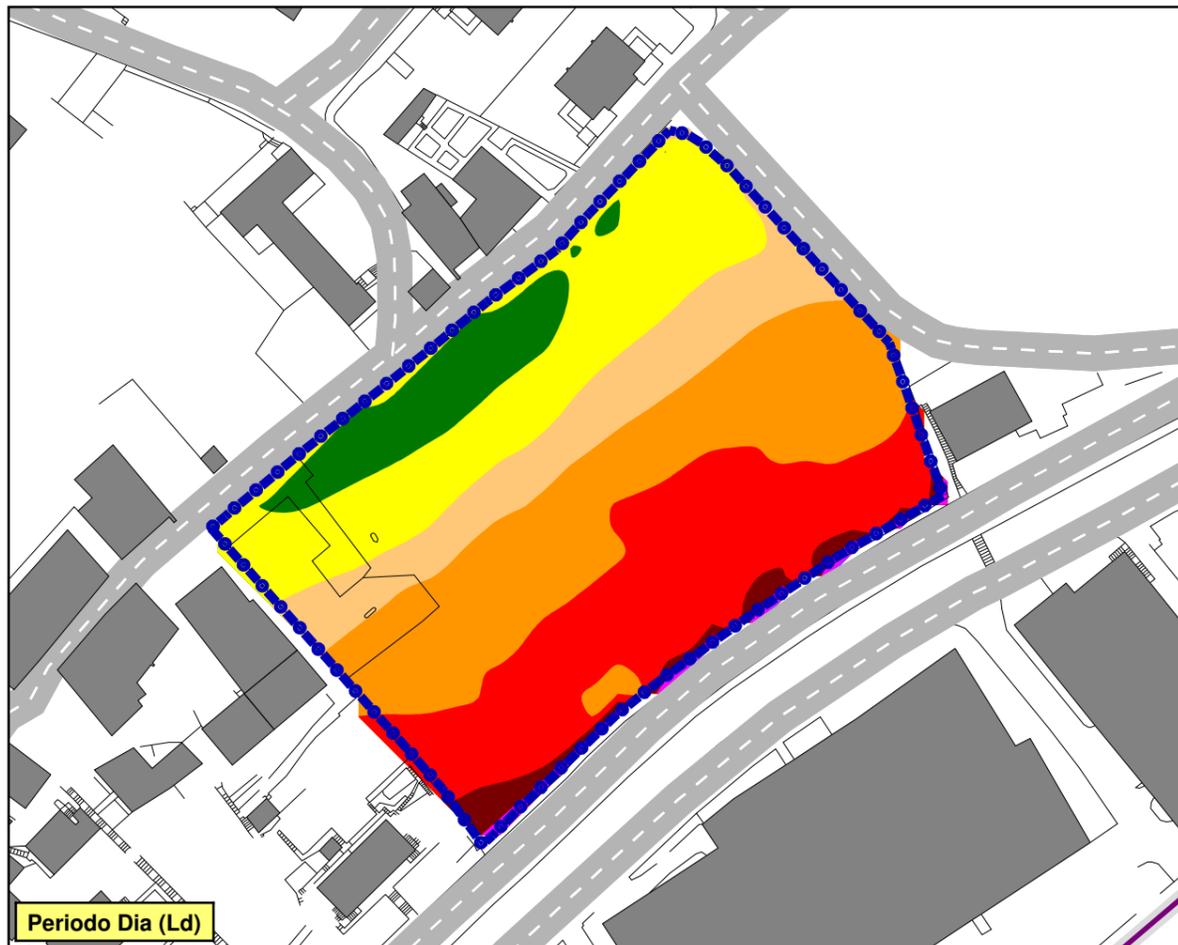
Por último, se han establecido los valores de aislamiento necesarios según el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$ para la futura edificación de uso sanitario.

Los valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución de los edificios, donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.



ANEXO I. PLANOS

Mapa N°	Objeto	N° hojas
1	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO ACTUAL	1
2	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO FUTURO	1
3	MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO	1



AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE LA PARCELA P1 DEL
A. 96/97 "MIRAVALLE" DE USURBIL**

Exp.: 18079
Doc. nº: AAC180356

MAPA Nº: M-1

OBJETO

**MAPA DE RUIDO
ESCENARIO ACTUAL
(Altura sobre el terreno 2 m)**

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

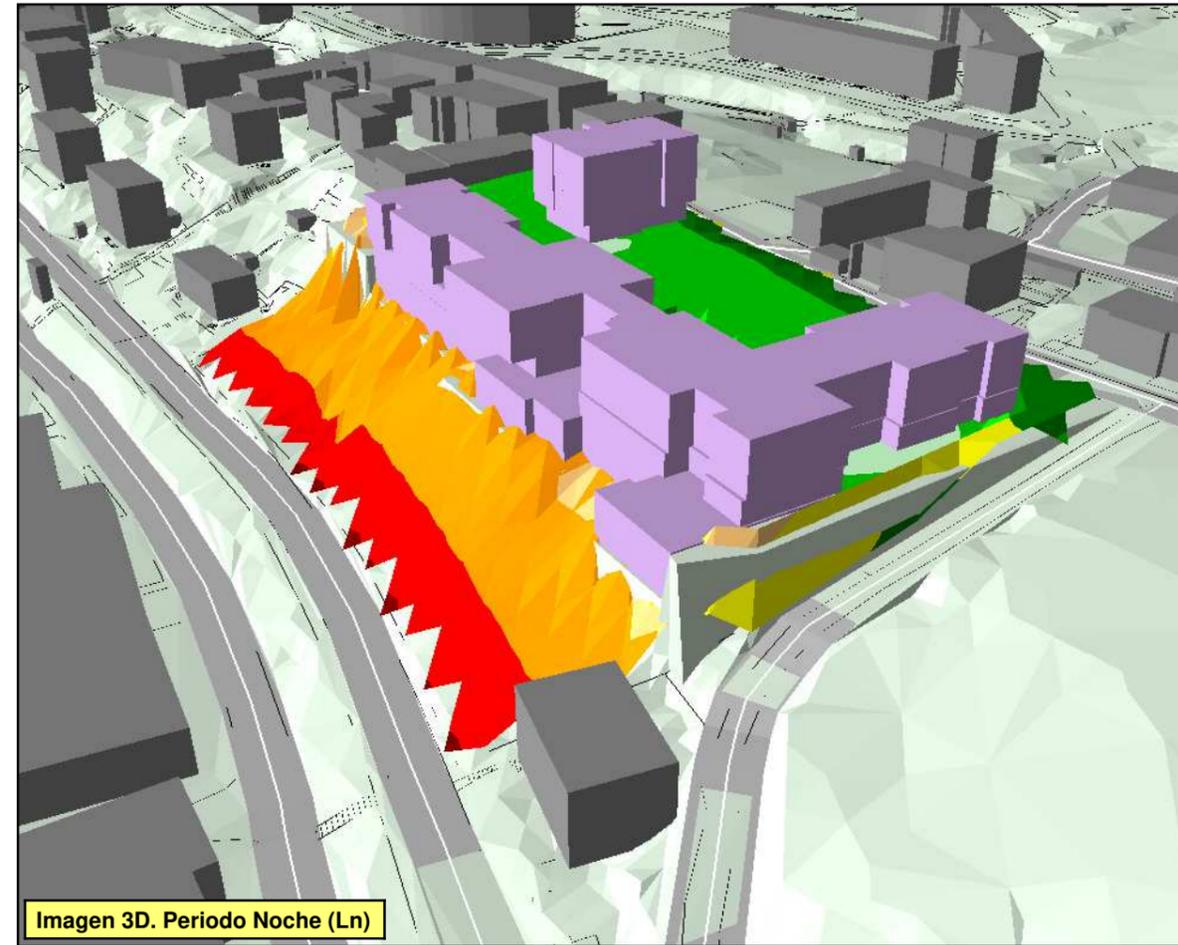
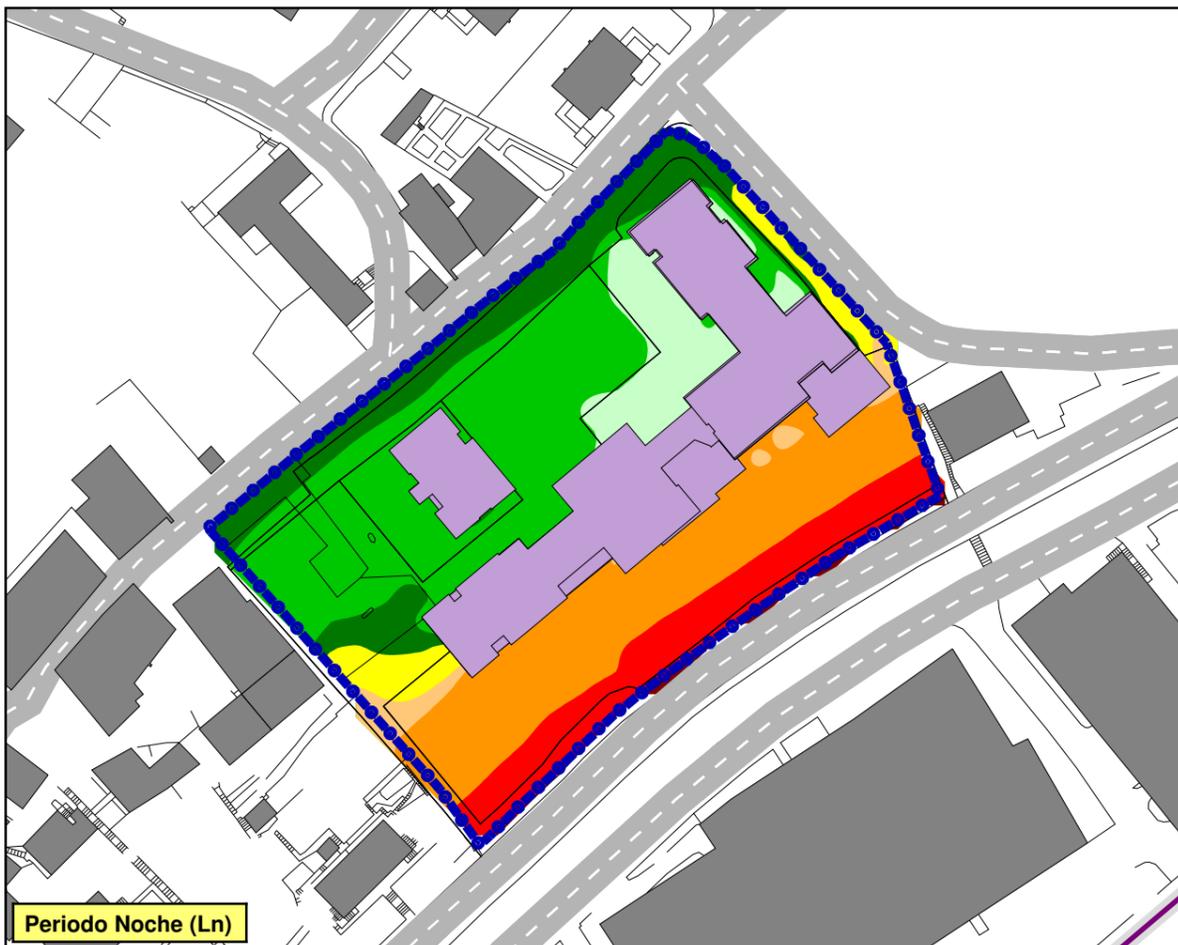
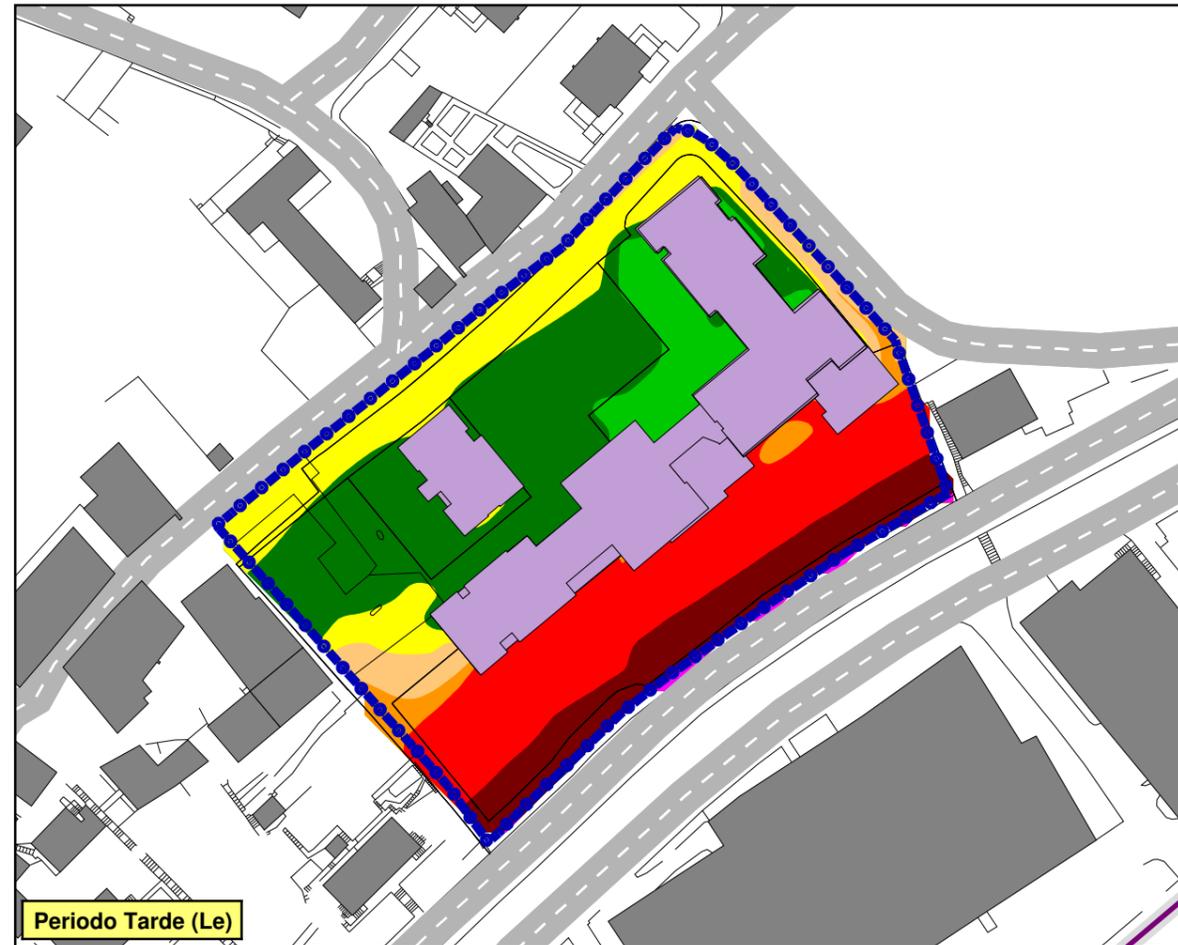
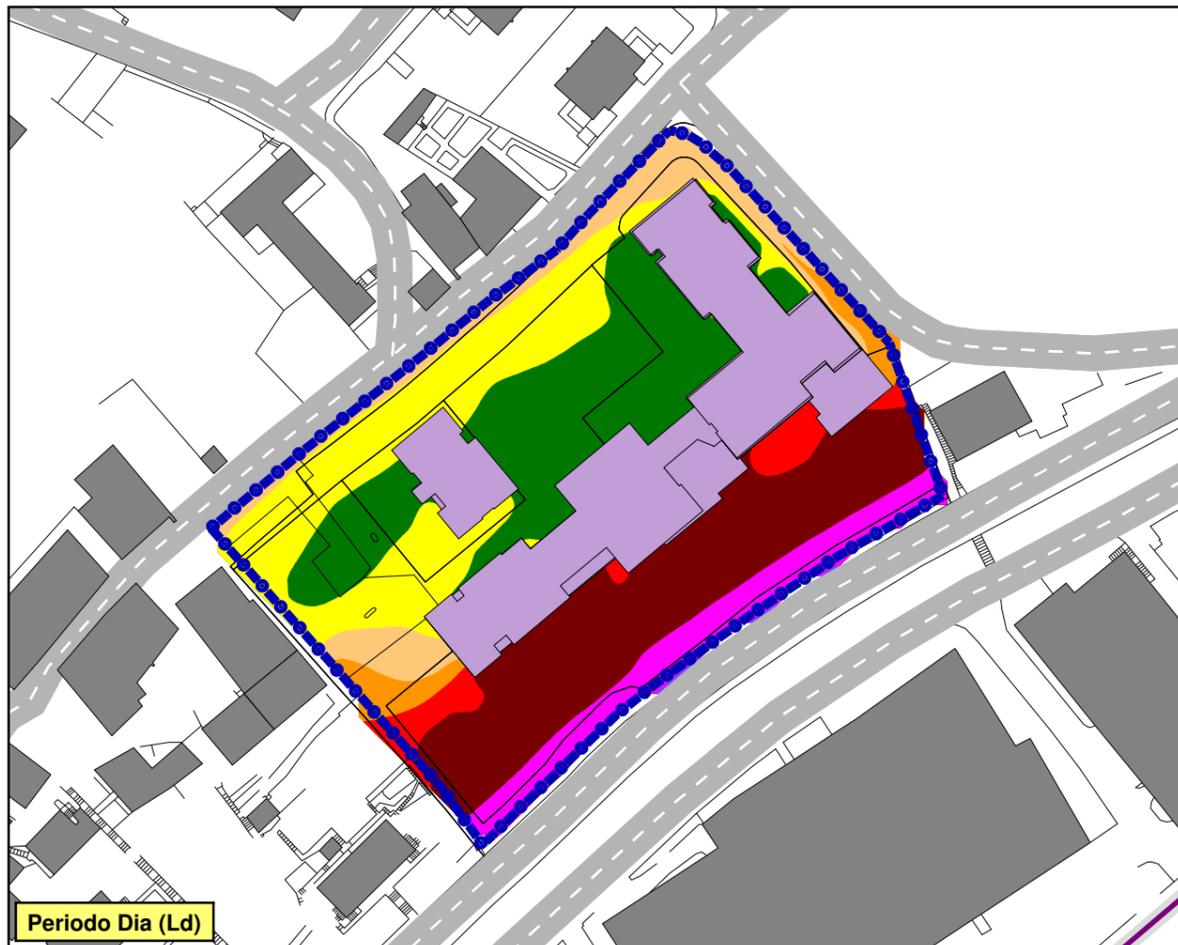
Leyenda

- EDIFICIO ACTUAL
- BORDE
- - - EMISIÓN VIARIA
- EMISIÓN FERROVIARIA
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido dB(A)	
<= 35	35 <
<= 40	40 <
<= 45	45 <
<= 50	50 <
<= 55	55 <
<= 60	60 <
<= 65	65 <
<= 70	70 <
<= 75	75 <
<= 80	80 <

Escala 1:1500
0 7,5 15 30 45 m





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE LA PARCELA P1 DEL
A. 96/97 "MIRAVALLE" DE USURBIL

Exp.: 18079
Doc. nº: AAC180356

MAPA Nº: M-2

OBJETO

MAPA DE RUIDO
ESCENARIO FUTURO
(Altura sobre el terreno 2 m)

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

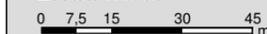
Leyenda

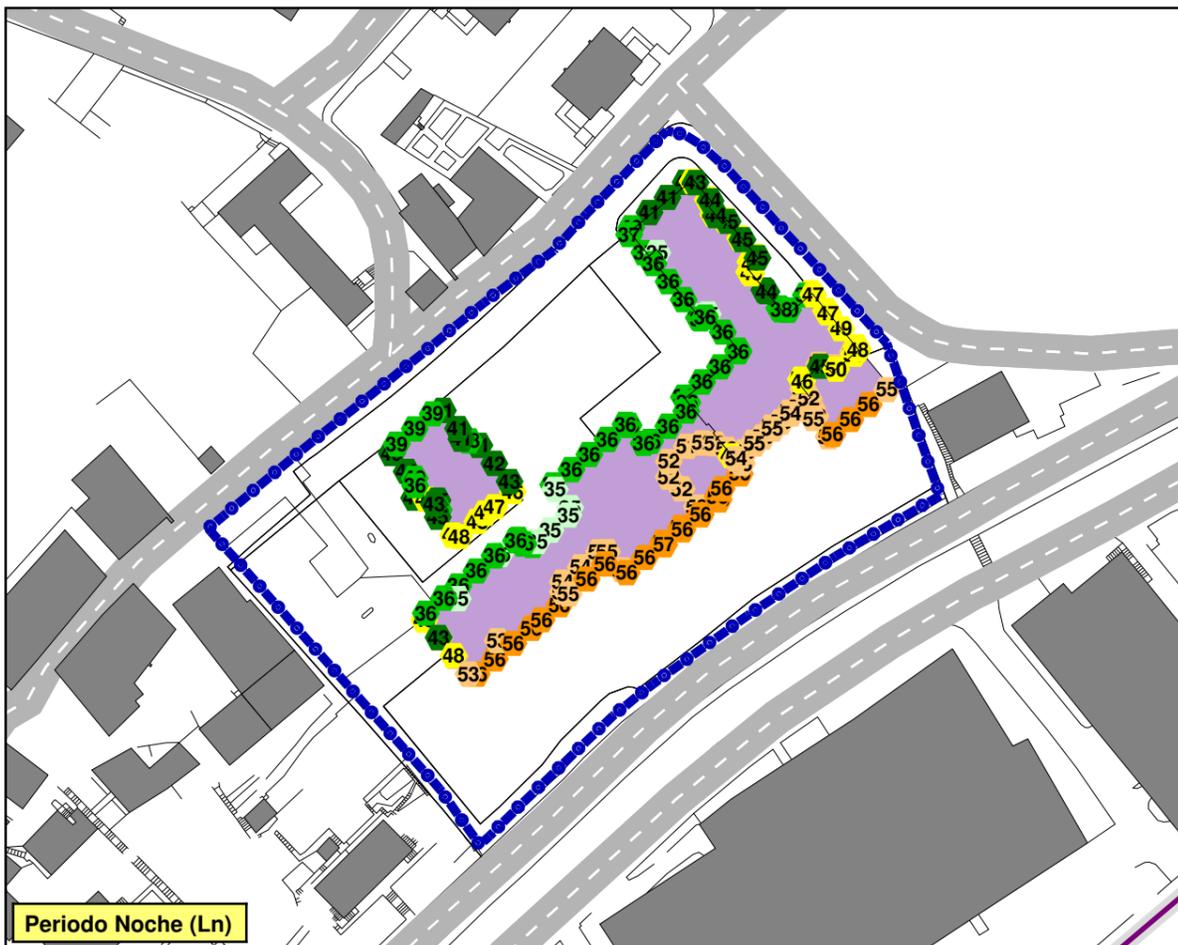
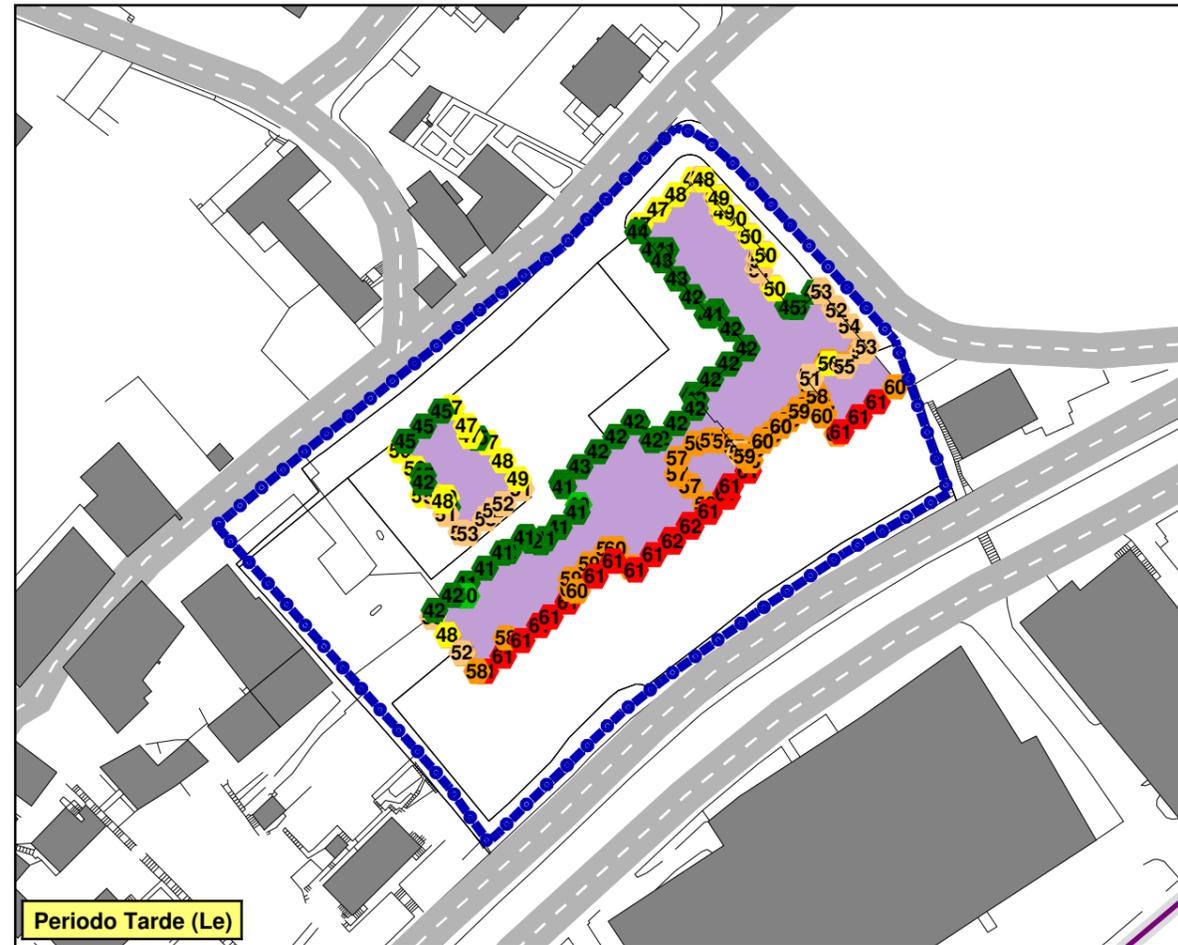
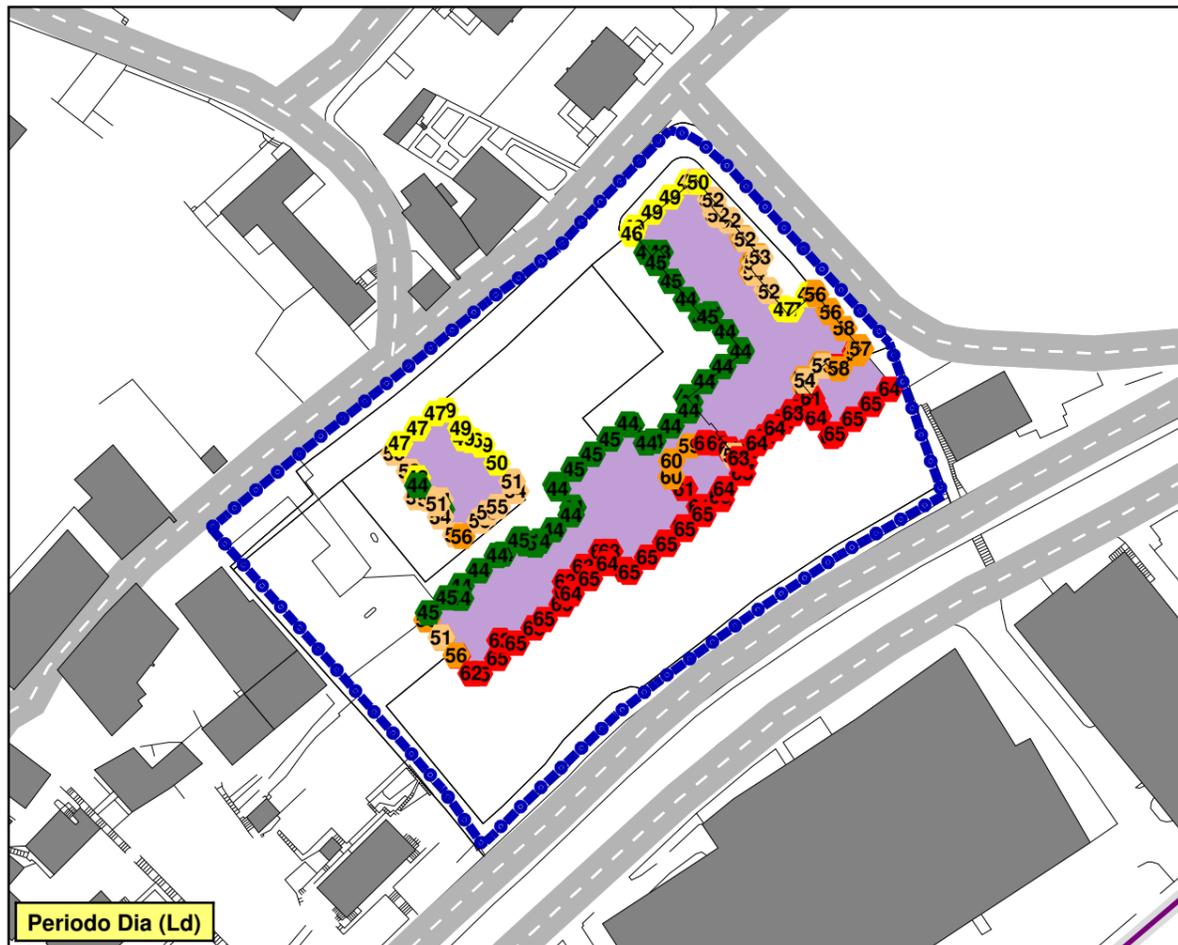
- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- BORDE
- EMISIÓN VIARIA
- EMISIÓN FERROVIARIA
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido
dB(A)

<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 < <= 80
80 <

Escala 1:1500





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE LA PARCELA P1 DEL
A. 96/97 "MIRAVALLE" DE USURBIL**

Exp.: 18079
Doc. nº: AAC180356

MAPA Nº: M-3

OBJETO

**MAPA DE FACHADAS
ESCENARIO FUTURO**

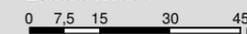
Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Legenda

- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- BORDE
- EMISIÓN VIARIA
- EMISIÓN FERROVIARIA
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido dB(A)	
	<= 35
	35 < <= 40
	40 < <= 45
	45 < <= 50
	50 < <= 55
	55 < <= 60
	60 < <= 65
	65 < <= 70
	70 < <= 75
	75 < <= 80
	80 <

Escala 1:1500



**ANEXO "III" ERANSKINA. GENERO IKUSPEGITIK GARRANTZI EZAREN TXOSTEN JUSTIFIKATIBOA /
INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO**

Este informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género se hace de conformidad con el anexo II de las directrices aprobadas por resolución 40/2012 de 21 de agosto del Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (Plan Especial para posibilitar el desarrollo de un Equipamiento Privado de carácter asistencial (asistencia a la Tercera Edad y que se completa con un Equipamiento Público (Equipamiento Comunitario), en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación del Plan Especial desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la ordenación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Los motivos por lo que se considera que el proyecto carece de relevancia desde el punto de vista del género es que se prevé el desarrollo de un Equipamiento Privado de asistencia a la Tercera Edad en el que el acceso de hombre y mujeres en condiciones de igualdad está ya garantizado.

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.

ANEXO "IV" ERANSKINA. TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA / INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

El art. 7-7 de la Ley 2/2006 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera, proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyectos o Planes "que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios".

El contenido del presente Plan Especial se limita a reordenar en una parcela de Equipamiento Privado la totalidad de la edificabilidad prevista en el primitivo Plan Especial del ámbito "A.96/A.97" eliminando el programa residencial.

El PEOU persigue el objetivo de desarrollar un programa de asistencia a la Tercera Edad, con una ordenación equilibrada, recogiendo las dotaciones y reservas exigidas por la normativa urbanística, y una mejora en la accesibilidad.

El contenido del Plan no afecta a la situación sociolingüística del Municipio siendo irrelevante a estos efectos, pues no implica un incremento de la población que pudiera alterar las características de la población actual, por lo que no tiene sentido la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

ANEXO "V" ERANSKINA. LABURPEN BATEARAZLEA / RESUMEN EJECUTIVO

**ANEXO “VI” INDARREAN DAGOEN ERREGIMEN URBANISTIKOAREN ALDAKETEN ZERRENDA /
RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE**

El presente Proyecto conlleva básicamente las siguientes modificaciones, lo que se expone a efectos de dar cumplimiento a la exigencia del art. 25.3 (Resumen Ejecutivo) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30-10-2015 (RDL 7/2015).

Dicho punto señala lo siguiente:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En el caso de la modificación que nos ocupa, cabe señalar lo siguiente:

- Se adapta el equipamiento privado propuesto en el plan especial de 2010 a los nuevos requerimientos normativos, así como a la tendencia actual de disponer de más superficie por usuario, en aras de ofrecer una mejor atención asistencial.
- Se elimina la oferta residencial, trasvasando dicha edificabilidad privada al equipamiento asistencial privado, consiguiendo así un equipamiento mayor (9.152 m²t sobre rasante y 1.320 m²t bajo rasante)
- Se cede parte del suelo del ámbito (755 m²s) para que la Administración pueda desarrollar un equipamiento público, cuyo uso queda sin definir, con una edificabilidad sobre rasante de 1.410 m²t y bajo rasante de 1.510 m²t.
- Se mantienen los objetivos de crear zonas verdes y espacios libres, una plaza pública y aparcamientos en superficie.
- Se categoriza el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización y la edificación.
- Se establece el perfil de sótano, planta baja y 4 plantas altas para el equipamiento privado, y el de 2 plantas de sótano, planta baja y 3 plantas altas para el equipamiento público.
- El expediente se someterá a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para que se produzca Resolución del Órgano Ambiental del Gobierno Vasco señalando que el Plan no conlleva efectos significativos en el medio ambiente.

B. ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK /
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

AURKIBIDEA / INDICE

1.	PLANAREN EGOKITZAPENA, INDARREAN DAGOEN ARAUDIARI / ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE	3
2.	JARDUKETA-MOTA ETA EGIKARITZE-UNITATEA / TIPO DE ACTUACIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN	3
3.	JARDUKETA-SISTEMA / SISTEMA DE ACTUACIÓN	3
4.	ZORU-KATEGORIZAZIO / CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	3
5.	URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA / PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	3
6.	HITZARMEN / CONVENIO	4
7.	ERREPARTZELAZIO-PROIEKTU / PROYECTO DE REPARCELACIÓN	4
8.	URBANIZAZIO PROIEKTUA / PROYECTO DE URBANIZACIÓN	4
9.	URBANIZAZIO KONPROMEZUAK / COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN	5
10.	ZESIOAK / CESIONES	5
11.	ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA URBANISTIKOA / EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA	5
12.	ESTANDAR URBANISTIKOAK / ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	5
13.	PARTZELAZIOA / PARCELACIÓN.....	6
14.	ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKINAK / EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	6

1. PLANAREN EGOKITZAPENA, INДАРREAN DAGOEN ARAUDIARI / ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

La presente modificación de ordenación pormenorizada cumple con el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) referido al ámbito A.96/A.97 Miravalle", aprobado en 2.010.

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

La actuación viene definida como integrada al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado por carencia de urbanización y edificación consolidada, que constituye una Actuación Integrada. Actualmente los terrenos no cuentan con todos los servicios urbanísticos, ni están edificados.

El coste de las obras de urbanización es superior al 5% del coste de las obras de edificación, por tanto, será necesario redactar un Proyecto de Urbanización.

A los efectos oportunos, en el documento 4. "Estudio de viabilidad económico-financiera", queda justificado suficientemente el coste de las obras de urbanización.

2. JARDUKETA-MOTA ETA EGIKARITZE-UNITATEA / TIPO DE ACTUACIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN

El ámbito de actuación constituye una **Actuación Integrada** (Artº 138 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco). En el plano O.1 se recoge la delimitación del Área de Actuación Integrada, coincidente con el ámbito de ordenación y con la unidad de ejecución.

Se establece **una única Unidad de Ejecución**, con una extensión superficial de 12.017,00 m²s, coincidente con el ámbito de ordenación del ámbito "A-96/A-97 Miravalle" establecido en el P.E.O.U. de 2010. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución queda reflejada en el plano O.1 de este plan.

3. JARDUKETA-SISTEMA / SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es por **Concertación**, es decir, en régimen de ejecución privado.

4. ZORU-KATEGORIZAZIO / CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Se trata de un **Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización y la edificación**.

5. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA / PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Se formulará y promoverá una **Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.)** que deberá contener la documentación y contenidos descritos en los artículos 153, 154 y 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Dicho programa se formulará como máximo 6 meses después la aprobación definitiva del presente proyecto de planeamiento de desarrollo. Podrá, por tanto, formularse simultáneamente al mismo, y se tramitará de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006.

De conformidad a lo establecido en el artículo 158 de la Ley 2/2006, la solicitud de tramitación del P.A.U. se deberá formalizar en el registro municipal y llevará consigo una garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito.

6. HITZARMEN / CONVENIO

De conformidad a lo establecido en el artículo 160 (Sistema de concertación) de la Ley 2/2006, deberá firmarse un **convenio** en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Formular la modificación del P.A.U.
- b) Constituirse en Junta de Concertación. **No será necesario constituir una Junta de Concertación al haber un propietario único.**
- c) Formular el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- d) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- e) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley o el planeamiento
A este respecto cabe señalar que los compromisos de urbanización quedan fijados en este plan especial.

Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

7. ERREPARTZELAZIO-PROIEKTU / PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Anteriormente, con fecha 15 de julio de 2010, se dictó por el Sr Alcalde el decreto 2010/0764, que aprobaba definitivamente el proyecto de reparcelación de los citados ámbitos. **Deberá formularse una modificación de la citada reparcelación para adecuar las parcelas que en su día se inscribieron.**

Todo ello conforme a los criterios y pautas establecidos por la Ley 2/2006 y demás legislación vigente o complementaria. Y salvo en los casos en que por mediar acuerdo unánime de los afectados, que no contradigan la ley ni la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público, resulte innecesario apelar a otros criterios distintos a la libre autonomía de la voluntad de los contratantes.

8. URBANIZAZIO PROIEKTUA / PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La urbanización del ámbito, así como el trazado y desarrollo de las Infraestructuras, serán recogidas en la Modificación del Plan de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), en grado de anteproyecto, hasta la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el citado P.A.U. se establecerán, en su caso, las distintas fases de ejecución de las obras de urbanización.

Este documento servirá de base para la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el ámbito del Plan Especial, y que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.

9. URBANIZAZIO KONPROMEZUAK / COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

La urbanización del ámbito, así como el trazado y desarrollo de las Infraestructuras, serán recogidas en la Modificación del Plan de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), en grado de anteproyecto, hasta la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización.

En la citada modificación del P.A.U. se establecerán, en su caso, las distintas fases de ejecución de las obras de urbanización.

Este documento servirá de base para la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el ámbito de la modificación del plan especial, y que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.

En las obras de urbanización se incluyen las de construcción de la parada de autobús en el vial de Diputación, así como el sistema de elevación (ascensor u otro) hasta la cota donde se sitúa la nueva plaza. Se redactará un **Convenio Urbanístico** para definir la financiación correspondiente a cada una de las partes implicadas (Administraciones Públicas y Matia Fundazioa).

10. ZESIOAK / CESIONES

De conformidad con lo dispuesto en el Planeamiento General y en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de usurbil, los siguientes:

- Todas las superficies destinadas por el P.E.O.U. a Dominio y Uso Público, que serán todas las no ocupadas por las parcelas privadas edificables, y que vienen definidas en el plano O.5.
- La totalidad de las redes de servicios de urbanización ejecutadas dentro del ámbito.

Se cederá, asimismo, El 15% del aprovechamiento referido a la edificabilidad urbanística del ámbito.

Y se cederá también una parcela de equipamiento público local.

11. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA URBANISTIKOA / EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

La edificabilidad física y la urbanística se recogen, por parcelas, en la siguiente tabla:

	Edificabilidad física (m ² t)		Edificabilidad urbanística (m ² t)	
	s.r.	b.r.	s.r.	b.r.
Equipamiento público	1.410,00	1.510,00	-	-
Equipamiento asistencial privado	-	-	9.152,00	1.320,00

12. ESTANDAR URBANISTIKOAK / ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

El cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por la legislación vigente se recoge en el apartado 3.7 de la Memoria.

13. PARTZELAZIOA / PARCELACIÓN

Se definen dos parcelas edificables de uso de equipamiento, una pública y otra privada. Las superficies, ocupaciones y aprovechamientos máximos edificatorios de las citadas parcelas quedan definidas en el apartado 3.7 de la Memoria, así como en el plano O.5.

El Proyecto de Reparcelación no podrá crear parcelas de inferior superficie.

14. ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKINAK / EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

No existen edificaciones en el ámbito, por lo que no hay edificios fuera de ordenación.

Usurbil, a 18 de julio de 2018

**REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.**

LETRADO

Aritz Berastegui Aizpurua

Jose Mª Abad Urruzola

Enrike Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

C. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

AURKIBIDEA / INDICE

ATARIKO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK / TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES	3
1. EREMUA / ÁMBITO	3
2. INDARREAN SARTZEA / ENTRADA EN VIGOR	3
3. IRAUNALDI-BALDINTZAK / CONDICIONES DE VIGENCIA	3
4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS / KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA	3
5. PLANGINTZAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA / DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y SU ALCANCE.....	3
I TITULUA: ZORUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / TITULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	4
I.1. KALIFIKAZIO-ERREGIMENA / RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN.....	4
6. DEFINIZIOA / DEFINICIÓN	4
7. KALIFIKAZIO-KODEA / CÓDIGO DE CALIFICACIÓN	4
8. KALIFIKAZIO-XEHETUAREN EREMUETAKO ERABILERA- ETA DOMEINU-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	4
9. KALIFIKAZIO-XEHETUAREN EREMUETAKO ERAIKUNTZA-BALDINTZAK/ CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	5
I.2. HAPB-AREN GARAPENERAKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN / RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.	5
10. JARDUKETA URBANISTIKOAREN ERREGIMENA / RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	5
11. AHALMEN URBANISTIKOEN ERDIESTEIA / ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS	5
II TITULUA: ERABILERA- ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK, ORUBE ERAIKIGARRIETAN / TITULO II: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES	6
II.1. ERAIKUNTZA-, APROBETXAMENDU- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK / CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.....	6
12. OROKORTASUNAK / GENERALIDADES	6
13. ERAINKUNTZA-APROBETXAMENDUA / APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO	6
14. PARTZELAZIO / PARCELACIÓN.....	6
15. XEHETASUN AZTERLANA / ESTUDIOS DE DETALLE.....	7
16. LERROKADURAK / ALINEACIONES.....	7
17. RASANTEAK / RASANTES	7
18. PROFILAK ETA ALTUERAK / PERFILES Y ALTURAS	8
20. BEHE SOLAIRUKO TERRAZAK / TERRAZAS EN PLANTA BAJA	8
21. RETRANKEOAK / RETRANQUEOS.....	8
22. PATIOAK / PATIOS	8
23. GORPUTZ IRTENAK ALA HEGALAK / CUERPOS SALIENTES O VUELOS	8
24. ESKAILERAK ETA ERAIKINETARAKO SARRERAK / ESCALERAS Y ACCESO A EDIFICIOS.....	8
26. APROBETXAMENDU-KALKULUAREN IRIZPIDEAK / CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO	9
II.2. ERABILERA-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO.....	9
27. ERABILERA-ERREGIMEN / RÉGIMEN DE USO	9
II.4. ERAIKINEN GARBITASUN-, OSASUN- ETA SEGURITASUN-BALDINTZAK / CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES.....	9
28. BALDINTZA OROKORRAK / CONDICIONES GENERALES	9
29. GARAJE-ERABILERA DUTEN LOKALEN BALDINTZAK /	9
CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE	10
30. FATXADAK / FACHADAS.....	10
31. ESTALKIAK / CUBIERTAS.....	10

ATARIKO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK / TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

(Artikuluak/Articulado)

1. EREMUA / ÁMBITO

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como a la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) del ámbito A.96/A.97 Miravalle", aprobado en 2.010.

2. INDARREAN SARTZEA / 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 70-2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. IRAUNALDI-BALDINTZAK / 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.

4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS / KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

Los conceptos utilizados en las presentes ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006 y disposiciones complementarias concordantes.

Las ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

5. PLANGINTZAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA / DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y SU ALCANCE

Los documentos de que consta el presente plan son los siguientes:

A. MEMORIA / MEMORIA

B. ANTOLAKUNTZA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK / DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

C. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

D. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

E. INFORMAZIO- ETA ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

F. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

I TITULUA: ZORUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / TITULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

I.1. KALIFIKAZIO-ERREGIMENA / RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

6. DEFINIZIOA / DEFINICIÓN

El ámbito del área objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente título, de acuerdo con la delimitación establecida en el **plano O.2**.

7. KALIFIKAZIO-KODEA / CÓDIGO DE CALIFICACIÓN

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por las Normas Subsidiarias de Usurbil.

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

ELA.- Espacios Libres - Aparcamientos

ELP.- Espacio Libres – Zona verde pública / Plaza

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

EPR.- Equipamiento Asistencial Privado

EPU.- Equipamiento Publico

8. KALIFIKAZIO-XEHETUAREN EREMUETAKO ERABILERA- ETA DOMEINU-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por las Normas Subsidiarias vigentes.

SISTEMA DE COMUNICACIONES

DOMINIO: Público.

USO CARACTERÍSTICO: Zonas de vialidad para vehiculos y peatones, y accesibilidad peatonal.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

DOMINIO: Público.

USO CARACTERÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones y tráfico rodado.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

EPR.- Equipamiento Asistencial Privado

DOMINIO: Privado.

USO CARACTERÍSTICO: Equipamiento comunitario privado

USO COMPATIBLE: Terciario

EPU.- Equipamiento Público

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Equipamiento comunitario

USO COMPATIBLE: Terciario

9. KALIFIKAZIO-XEHETUAREN EREMUETAKO ERAIKUNTZA-BALDINTZAK/ CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SISTEMA DE COMUNICACIONES

Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras,...).

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

EPR.- Equipamiento Asistencial Privado

Edificio para uso equipamiento privado

Se establecen las siguientes determinaciones:

- En plantas superiores a la cota de la plaza la composición del edificio se diseñará con diferentes volúmenes que otorguen al edificio una imagen de conjunto de.
- Las cubiertas serán inclinadas o planas, con una inclinación máxima del 40%
- Los aleros y vuelos serán de 2 metros como máximo.
- Se podrán crear patios.

EPU.- Equipamiento Público

I.2. HAPB-AREN GARAPENERAKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN / RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

10. JARDUKETA URBANISTIKOAREN ERREGIMENA / RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito constituye suelo urbano no consolidado, delimitando al efecto un Área de Actuación Integrada con una superficie de 12.019 m²s.

Se establece una única Unidad de Ejecución (U.E.) a efectos del reparto equitativo de beneficios y cargas. La expresión gráfica de dicha U.E. queda reflejada en el **plano O.1**. En dicho plano se recoge igualmente la delimitación del "Área de Actuación Integrada", coincidente con el ámbito de ordenación y con la U.E.

Esta "Actuación Integrada" podrá ser objeto de varias etapas conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), a desarrollar posteriormente o paralelamente.

El desarrollo de las previsiones del presente plan se efectuará por sistema de gestión privado (Sistema de Concertación).

La urbanización, que se ejecutará conforme al Proyecto de Urbanización se realizará en una etapa, que quedará fijadas expresamente en el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

11. AHALMEN URBANISTIKOEN ERDIESTEIA / ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS

El contenido urbanístico definido en el presente documento se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. Derecho a urbanizar.
Se adquiere con la Aprobación Definitiva del presente P.E.O.U. y el P.A.U.
2. Derecho al aprovechamiento urbanístico
Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se establezcan.
3. Derecho a edificar
El otorgamiento de la correspondiente licencia determinará la adquisición del derecho a edificar de acuerdo con la ordenación urbanística definida en el presente documento. La urbanización y la edificación se realizarán simultáneamente.
4. Derecho a la edificación
Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia otorgada y no caducada.

El incumplimiento de estos deberes conllevará la extinción de las diferentes facultades urbanísticas.

II TITULUA: ERABILERA- ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK, ORUBE ERAIKIGARRIETAN **/ TITULO II: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

II.1. ERAIKUNTZA-, APROBETXAMENDU- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK / **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN**

12. OROKORTASUNAK / GENERALIDADES

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en la Memoria.

13. ERAINKUNTZA-APROBETXAMENDUA / APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

Los aprovechamientos edificatorios máximos sobre y bajo rasante quedan regulados según el **plano O.5** y las fichas urbanísticas

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos de equipamiento asistencial privado que se autoriza en la parcela P1 es de 9.152,00 m²(t).

La edificabilidad física sobre rasante máxima destinado a usos de equipamiento público que se autoriza en la parcela P2 es de 1.410,00 m²(t).

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento bajo rasante máximo destinado a usos de equipamiento asistencial privado que se autoriza en la parcela P1 es de 1.320,00 m²(t).

La edificabilidad física bajo rasante máxima que se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares del equipamiento público de la parcela P2 es de 1.510,00 m²(t).

14. PARTZELAZIO / PARCELACIÓN

Se recoge a continuación la tabla del punto 3.9 de la Memoria, en la que se recogen las características de las parcelas.

EZAUGARRIEN LABURPEN-TAULA ORUBEKAKO / CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)			
		EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA		EDIFICABILIDAD FÍSICA	
		EQUIPAMIENTO PRIVADO		EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
		Sobre rasante	Bajo rasante	Sobre rasante	Bajo rasante
P1	6.378,00	9.152,00	1.320,00		
P2	755,00			1.410,00	1.510,00
P3	2.417,00				
P4	2.088,00				
P5	379,00				
TOTAL	12.017,00	9.152,00	1.320,00	1.410,00	1.510,00

15. XEHETASUN AZTERLANA / ESTUDIOS DE DETALLE

Tal y como se recoge en el artº 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se podrán formular Estudios de Detalle con el objeto de modificar el plan especial en lo referente a:

- Señalar, rectificar o complementar las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- Ordenar volúmenes.
- Regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

16. LERROKADURAK / ALINEACIONES

Los criterios de ordenación del nuevo volumen edificatorio se fundamentan en las siguientes directrices:

- Las alineaciones de las parcelas hacia la calle Belmonte se retiran desde la acera mientras que hacia al vial de la parte oriental del ámbito la alineación coincide con la acera. Quedan definidas en las fichas urbanísticas.
- En cuanto a las alineaciones del interior de la plaza, cabe señalar que se plantean alineaciones máximas para que los espacios resultantes entre edificios tengan unas proporciones adecuadas

Se remite al **plano O.5.** y a las fichas urbanísticas donde quedan definidas todas la alineaciones

17. RASANTEAK / RASANTES

Las rasantes de la urbanización en los frentes de las parcelas se basarán en lo establecido en los planos del presente plan, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Se remite al **plano O.5.**

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.

Para la definición de las alturas de la edificación se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles, sin perjuicio de que, debido a condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación, éstas se vean ajustadas.

18. PROFILAK ETA ALTUERAK / PERFILES Y ALTURAS

En el presente P.E.O.U. se han desarrollado 2 perfiles normativos, que vienen recogidos en las fichas Urbanísticas y están definidos como:

Perfil máximo parcela P.1: Sótano + Planta baja + 4 plantas altas.

Perfil máximo parcela P.2: 2 Plantas Sótano + Planta baja + 3 plantas altas.

No podrá sobresalir de la cubierta ningún volumen: beatas, etc... con la salvedad del volumen del ascensor.

19. GARAJEETARAKO SARRERAK / ENTRADA A GARAJES

Tal y como se recoge en el plano O.5. y en las fichas urbanísticas. existirán 2 accesos para los garajes situados: uno para la parcela P1 y un segundo para la parcela P2

20. BEHE SOLAIRUKO TERRAZAK / TERRAZAS EN PLANTA BAJA

Se permitirán terrazas para los usos de planta baja. Quedan definidas en las fichas urbanísticas

21. RETRANKEOAK / RETRANQUEOS

Se permitirán retranqueos en todas las alineaciones, de cara a garantizar las servidumbres necesarias (luces...).

22. PATIOAK / PATIOS

Las dimensiones y características mínimas serán las establecidas en la normativa vigente.

23. GORPUTZ IRTENAK ALA HEGALAK / CUERPOS SALIENTES O VUELOS

Se remite a las fichas urbanísticas

24. ESKAILERAK ETA ERAIKINETARAKO SARRERAK / ESCALERAS Y ACCESO A EDIFICIOS

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente, tanto al C.T.E. como a la normativa de accesibilidad (Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

25. IGOGAILUAK / ASCENSORES

Cumplirán el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

26. APROBETXAMENDU-KALKULUAREN IRIZPIDEAK / CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO

Según criterios de las Normas Subsidiarias de Usurbil.

II.2. ERABILERA-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO

27. ERABILERA-ERREGIMEN / RÉGIMEN DE USO

La implantación de los usos autorizados se ajustará a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por las NN.SS. vigentes.

Parcela EQUIPAMIENTO PRIVADO

1.- Uso Característico: **EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL**

La parcela P1 edificable se destinará a este uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal. Este uso se desarrollará en todas las plantas de la edificación.

2.- Usos Autorizados.

El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas del equipamiento y otros.

Hostelero: para usos tipo cafetería, bar, restaurante tanto para residentes y no residentes en el equipamiento.

Terciario: se autorizan los usos terciarios destinados al colectivo de la tercera edad no residente en el equipamiento (peluquería, gimnasio...).

Garajes: Se autoriza exclusivamente en la plantas por debajo de la rasante de la plaza en Belmonte kalea.

3.- Usos prohibidos

En general, quedan prohibidos todos los usos no autorizados de forma expresa.

Parcela EQUIPAMIENTO PÚBLICO

1.- Uso Característico: **EQUIPAMIENTO**

La parcela P2 edificable se destinará a este uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal. Este uso se desarrollará en planta baja y altas de la edificación.

El Ayuntamiento definirá el uso definitivo con el instrumento urbanístico correspondiente.

II.4. ERAIKINEN GARBITASUN-, OSASUN- ETA SEGURTASUN-BALDINTZAK / CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

28. BALDINTZA OROKORRAK / CONDICIONES GENERALES

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

29. GARAJE-ERABILERA DUTEN LOKALEN BALDINTZAK /

CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE

Según criterios de las NN.SS. de Usurbil.

II.5. BALDINTZA ESTETIKOAK ETA APAINDURAZKOAK / CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

30. FATXADAK / FACHADAS

- 1.- En el caso excepcional de localización de tendederos en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización interior.
- 2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.
- 3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos superficiales tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.
- 4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio.
- 5.- Las partes de fachada de planta baja, primera y segunda que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

31. ESTALKIAK / CUBIERTAS

Se permitirán cubiertas planas e inclinadas en las parcelas edificables. Se detalla la composición en las fichas urbanísticas

Usurbil, a 18 de julio de 2018

REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.

LETRADO



Aritz Berastegui Aizpurua



Jose Mª Abad Urruzola



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

D. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN BIDERAGARRITASUN-AZTERKETA
/ ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

AURKIBIDEA / INDICE

1.	JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA / JUSTIFICACIÓN Y OBJETO	4
2.	DETERMINAZIO EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN-MAILA /	4
	GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS	4
3.	EDUKINA / CONTENIDO	4
4.	URBANIZAZIO-KARGEN ZEHAZTAPENA / DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	4
	4.1. KUDEAKETA-GASTUAK / GASTOS DE GESTIÓN	5
	4.2. URBANIZAZIO-OBRAK / OBRAS DE URBANIZACIÓN	5
5.	ERAIKINAREN KOSTUAREN ZEHAZTAPENA / ESTIMACIÓN DE COSTE DE LA EDIFICACIÓN	5
6.	KOSTUEN LABURPENA / RESUMEN DE COSTES	6
7.	SALMENTA-PREZIOAK / PRECIOS DE VENTA	6
8.	ZORUAREN BALIO RESIDUALA / VALOR RESIDUAL DEL SUELO	6
9.	BIDERAGARRITASUNA / VIABILIDAD	6
10.	%15EKO LAGAPENA / CESIÓN DEL 15%	7

1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA / JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

El artículo 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece que las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares a los previstos por la misma ley para los planes parciales. Entre otra documentación debe contar con un "Estudio de viabilidad económico-financiera".

El P.E.O.U. incorpora el presente "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico que garantiza el planeamiento pormenorizado y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

2. DETERMINAZIO EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN-MAILA / GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción, a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, así como a las indemnizaciones en concepto de la extinción de los posibles derechos indemnizables, es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -los ya señalados-, que cuantifican dichas partidas e indemnizaciones al detalle requerido.

El presente plan, en su carácter de planeamiento de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

3. EDUKINA / CONTENIDO

Los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que interviene en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Por otro, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el P.E.O.U.

4. URBANIZAZIO-KARGEN ZEHAZTAPENA / DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a sistema viario y espacios libres de carácter público, así como el resto de conceptos que engloban las denominadas cargas de urbanización.

4.1. KUDEAKETA-GASTUAK / GASTOS DE GESTIÓN

Estos son los costes de Gestión Urbanística del P.E.O.U.:

- Redacción de P.E.O.U., (i. Estudio Geotécnico, Estudio de Ruido)	40.000 €
- Redacción del P.A.U.	20.000 €
- Convenio de Concertación	5.000 €
- Proyecto de Reparcelación	30.000 €
- Proyecto de Urbanización	70.000 €

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA	165.000 €
--	------------------

4.2. URBANIZAZIO-OBRAK / OBRAS DE URBANIZACIÓN

El costo correspondiente a las obras de urbanización comunes resultará de aplicar un módulo a la superficie a urbanizar.

Superficie de Urbanización = Superficie del ámbito – Sup. de dominio y uso privado

Cuantificación: $12.017,00 - 5.898,00 = 6.119,00 \text{ m}^2$.

Dicha superficie a urbanizar de $6.119,00 \text{ m}^2$ incluye la de urbanización común, la del equipamiento público y la del sistema de elevación:

- Superficie de urbanización común (viales y urbanización de la parte alta): 4.580 m^2 .
- Superficie de urbanización de la zona de la parada de autobús y el elevador: 784 m^2 .
- Superficie de la parcela del equipamiento público: 755 m^2 .

Por una parte, a la superficie de urbanización común, se le aplica un coste de urbanización de **150,00 €/m²s urbanizado** y, por otra parte, a la de urbanización temporal del equipamiento público, **100 €/m²s urbanizado**. En el caso del elevador y de la parada del autobús, se prevé un costo de ejecución de $1.000.000,00 \text{ €}$.

En los gastos de urbanización común se prevé realizar las conexiones de los servicios existentes en el entorno del ámbito con los nuevos edificios propuestos, así como la ejecución de la propia urbanización.

Urbanización común	4.580,00 m ² s	150,00 €/m ² s	687.000,00 €
Ejecución de la parada de autobús y elevador			1.000.000,00 €
Urbanización provisional equipamiento público	755,00 m ² s	100,00 €/m ² s	75.500,00 €
TOTAL COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN			1.762.500,00 €

5. ERAIKINAREN KOSTUAREN ZEHAZTAPENA / ESTIMACIÓN DE COSTE DE LA EDIFICACIÓN

Se estima como precio medio de coste de ejecución material de la edificación el siguiente:

Equipamiento asistencial privado	1.050,00 €/m²c
Garaje	461,71 €/m²c

Hay que tener en cuenta que a estos módulos se les deberá añadir el 19,12% de Gastos Complementarios (licencias, impuestos, escrituras, inscripción registral...). Lo cual, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

Equipamiento asistencial	9.152,00 m ² c	1.249,50 €/m ² c	11.435.424,00 €
Garaje	780,00 m ² c	550,00 €/m ² c	429.000,00 €
TOTAL COSTE DE LA EDIFICACION			11.864.424,00 €

Las superficies construidas de equipamiento asistencial privado son aproximadas y deberán establecerse finalmente en el proyecto básico.

6. KOSTUEN LABURPENA / RESUMEN DE COSTES

El resumen de costos (sin I.V.A.) resulta ser el siguiente:

Gastos de gestión	165.000,00 €
Coste de las obras urbanización	1.762.500,00 €
Coste de la edificación	11.864.424,00 €
TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO	13.791.924,00 €

7. SALMENTA-PREZIOAK / PRECIOS DE VENTA

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

Equipamiento asistencial privado	1.769,00 €/ m²c
Garaje	550,00 €/ m²c

Lo cual, nos da un valor de venta de la edificación de:

Equipamiento	9.152,00 m ² c	1.769,00 €/m ² c	16.189.888,00 €
Garaje	780 m ² c	550,00 €/ m ² c	429.000,00 €
TOTAL VALOR DE VENTA			16.618.888,00 €

8. ZORUAREN BALIO RESIDUALA / VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El valor residual del suelo se obtiene mediante la aplicación del método residual estático (ver el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo)

$$V_{rs} = (V_m/1.40) - (C_c+C_u)$$

$$V_{rs} = -1.921.289,71 €$$

9. BIDERAGARRITASUNA / VIABILIDAD

Matia Fundazioa es una entidad sin ánimo de lucro. La operación descrita en el plan especial al que pertenece este estudio de viabilidad, no es, por tanto, un negocio inmobiliario al uso.

Matia Fundazioa es capaz de llevar a cabo esta operación, ya que dispone de recursos económicos para ello. Por esa razón, el valor del suelo sale negativo.

10. %15EKO LAGAPENA / CESIÓN DEL 15%

La cesión del suelo que contiene el 15% de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización se monetariza, y se calcula en base al método residual (tal y como se ha realizado en el apartado anterior, descontando las cargas de urbanización).

$$V_{rs} = (V_m/1.40) - C_c$$

$$V_{rs} = 6.210,28 \text{ €}$$

El 15% del valor del suelo es 931,54 €.

En función del Convenio a firmar entre las Administraciones Públicas y Matia Fundazioa, de cara a la financiación del sistema de elevación entre la N-634 y la cota alta del ámbito, así como para la construcción de la parada de autobús, se actualizará este estudio de viabilidad económica-financiera.

Usurbil, a 18 de julio de 2018

**REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKO S.L.P.**

LETRADO



Aritz Berastegui Aizpurua



Jose Mª Abad Urruzola



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

E. PLANOAK / PLANOS

PLANO-ZERRENDA - LISTADO DE PLANOS

INFORMAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/5.000-1/1.000
I.2.	DELIMITACIÓN AREA. REFERENCIA AL PLAN ANTERIOR	1/500
I.3.	PARCELAS APORTADAS. REFERENCIA AL PLAN ANTERIOR	1/500
I.4.	ZONA DE PROTECCION. CARRETERAS Y CAMINOS	1/500
I.5.1.	INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/500
I.5.2.	INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO	1/500
I.5.3.	INFRAESTRUCTURAS. RED ELECTRICA	1/500
I.5.4.	INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO	1/500
I.5.5.	INFRAESTRUCTURAS. GAS	1/500
I.5.5.	INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES	1/500

ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.	DELIMITACIÓN DEL AREA DE ACTUACIÓN INTEGRADA-UNIDAD DE EJECUCION.	1/500
O.2.	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/500
O.3.	DOMINIOS Y USOS DEL SUELO	1/500
O.4.	SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL Y CON ZONA PROT. CARRETERAS	1/500
O.5.	DEFINICION GEOMETRICA	1/500
O.6.1.	PERFILES I	1/500
O.6.2.	PERFILES II	1/500
O.7.	PLAN DE ETAPAS	1/500
O.8.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN (NO VINCULANTE)	1/500
FU	PARCELAS P1, P2. FICHA URBANÍSTICA	SIN ESCALA

F. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA
/ INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AURKIBIDEA / INDICE

1.	XEDEA ETA AURREKARIAK / OBJETO Y ANTECEDENTES	3
2.	UDAL-OGASUN PUBLIKOAN, INPAKTUA / IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	3
2.1.	EREMUARI LOTURIKO UDAL-GASTUEN ESTIMATZEA / ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO	3
2.2.	EREMUARI LOTURIKO UDAL-DIRUSARREREN ESTIMATZEA / ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO	5
3.	KONKLUSIOAK / CONCLUSIONES	6
4.	HELURU PRODUKTIBOETARAKO DAGOEN LURRAREN NAHIKOTASUNA ETA EGOKIERA / ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	6

1. XEDEA ETA AURREKARIAK / OBJETO Y ANTECEDENTES

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (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), los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se analice la incidencia del Plan desde el punto de vista de la Hacienda Pública.

En ellos deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas 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, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo a cuenta de la promoción privada, según lo establecido en el punto 9 de las Directrices de Organización y Gestión, los costes de implantación de todas estas redes y de 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, en este caso, una parcela para desarrollar un equipamiento público.

2. UDAL-OGASUN PUBLIKOAN, INPAKTUA / 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. EREMUARI LOTURIKO UDAL-GASTUEN ESTIMATZEA / ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO

Los gastos a considerar son, básicamente, los asociados a la construcción del equipamiento público, así como la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados, y son, fundamentalmente, las siguientes:

Por un lado, los **costes de ejecución del equipamiento público**. El Ayuntamiento decidirá **cuándo lo ejecutará**.

Se prevé construir una superficie máxima sobre rasante destinada a equipamiento público de 1.410,00 m²c, y una superficie máxima bajo rasante de garaje de 1.510,00 m²c en dos plantas máximo. Aplicando un módulo de construcción al primero de 1.209,07 €/m²c y al segundo de 550,00 m²c, se obtiene un coste total de **2.535.288,70 €**.

Por otro, los **costes de ejecución de las obras de urbanización**:

- Urbanización del solar correspondiente al equipamiento público, en caso de no ejecutarse éste en la misma fase que el equipamiento asistencial privado. Incluyen la explanación, pavimentación y ajardinado. Se trata de un solar de 755,00 m²s. Tomando como módulo de urbanización 100,00 €/m² de área a urbanizar, el costo de urbanización para el Ayuntamiento será de **75.500,00 €**.
- Sistema de elevación público desde la carretera N-634 hasta la cota de Belmonte kalea, así como parada de autobús en dicha carretera. Se calcula que el costo podría ser de **1.000.000,00 €**, teniendo en cuenta el costo de otras obras de este tipo. Se firmará un Convenio Urbanístico entre las Administraciones Públicas y Matia Fundazioa en el que se definirá la financiación que debe acometer cada parte.

Los 3 conceptos suman **3.610.788,70 €**.

Por último, los **costes de mantenimiento de los servicios públicos municipales**, que son los siguientes, atendiendo a las estimaciones en otros ámbitos similares:

- Mantenimiento de vías públicas (incluyendo zonas de parques y jardines, así como viales). En base a un módulo de **2,50 €/m²s/año** y 6.119,00 m²s, se obtiene un costo anual de **15.297,50 €**.
- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. Se calculan **10.000 €** para el mantenimiento de las tuberías de agua (incluido el coste del agua como recurso), **8.000 €** para las tuberías de saneamiento (incluido el coste del agua como recurso) y **4.000 €** para el caso del mantenimiento de la red urbana de alumbrado público (incluido el coste de la energía eléctrica como recurso).
 - o En cuanto a la red de abastecimiento de agua, ésta incluye la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego. Se prevén unos 500 ml, aunque se deberá definir en el Proyecto de Urbanización.
 - o En cuanto a la de saneamiento, ésta incluye los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales. Se prevén unos 300 ml, aunque se deberá definir en el Proyecto de Urbanización.
 - o En cuanto a la red de alumbrado público, ésta incluye la canalización, distribución e instalación. Se prevén unos 400 ml, aunque se deberá definir en el Proyecto de Urbanización.
- Arbolado. Se estima la plantación de **92 árboles**, así como un costo de mantenimiento asociado de **20 €/árbol/año**, con lo que se obtiene un costo anual de **1.840,00 €**.
- Servicio recogida basuras: se compensa con el cobro de la tasa.

Los costes de mantenimiento suman una cantidad de **39.137,50 €**.

2.2. EREMUARI LOTURIKO UDAL-DIRUSARREREN ESTIMATZEA / ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO

Por un lado, hay que diferenciar los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materializa el hecho que justifica su pago o aplicación. Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a:

- El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%).
- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
- Las tasas por licencias urbanísticas.
- Las tasas por actividades en locales.
- El impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Las tasas por la ocupación del Dominio Público Municipal.

Por otro, otros ingresos tienen naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a periodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso, entre otros, de:

- El impuesto de Bienes Inmuebles.
- El impuesto sobre Actividades Económicas.
- El impuesto sobre Vehículos
- Tasa por el suministro de agua.
- Tasa por el servicio de saneamiento.
- Tasa por recogida de basuras.
- Tasa por la ocupación del Dominio Público por empresas de telefonía móvil.

De los ingresos de ambos grupos, estos son los que se estiman para el ámbito "Miravalle":

A.- Ingresos patrimoniales o asimilables:

Se contempla la monetarización asociada al valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%). Según valoración realizada en el documento "Estudio de Viabilidad Económico-Financiera", el 15% del valor del suelo del ámbito es **931,54 €**.

En cuanto a la tasa de la licencia de obras, cabe señalar que el Ayuntamiento contempla aprobar próximamente una ordenanza eximiendo del 90% del pago de las tasas a las entidades sin ánimo de lucro, por lo que la construcción del equipamiento privado quedaría libre de dicho pago.

Este sería una previsión del cálculo de dicha tasa:

$$11.864.424,00 \text{ €} \times 5\% \times 0,10 = \mathbf{59.322,12 \text{ €}}$$

B.- Ingresos corrientes o habituales:

No se consideran.

3. **KONKLUSIOAK / CONCLUSIONES**

- Gastos previstos: 3.649.926,20 €.
- Ingresos previstos: 60.253,66 €.

Como conclusión, cabe señalar que, si bien los gastos municipales son muy elevados respecto de los ingresos, gran parte corresponden a la apuesta municipal de construir en este entorno un equipamiento público, cuyo uso no queda definido. En el futuro, el Ayuntamiento buscará la manera de financiar dicho equipamiento.

4. **HELBURU PRODUKTIBOETARAKO DAGOEN LURRAREN NAHIKOTASUNA ETA EGOKIERA / 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 a la Memoria de Sostenibilidad del P.G.O.U. en redacción, así como a las NN.SS. vigentes.

Usurbil, a 18 de julio de 2018

**REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.**



Aritz Berastegui Aizpurua

LETRADO



Jose Mª Abad Urruzola



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz