

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA  
EN LA U.E.U.2.6. "PAGOAGA"**

**BARRIO DE ERGOBIA  
ASTIGARRAGA (GIPUZKOA)**

---

**Promueve Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.  
Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto  
Julio de 2018**

## **INDICE GENERAL**

DOCUMENTO A  
MEMORIA

ANEXO I AL DOCUMENTO A  
PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD

DOCUMENTO B  
MEMORIA DE GESTION

DOCUMENTO C  
NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO D  
VIABILIDAD ECONOMICA

DOCUMENTO E  
PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA  
EN U.E.U.2.6. "PAGOAGA"

BARRIO DE ERGOBIA  
ASTIGARRAGA (GIPUZKOA)

Promueve Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.  
Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto  
Julio de 2018

**DOCUMENTO A**

**MEMORIA**

---

# INDICE DEL DOCUMENTO A MEMORIA

Pág.

<b>1.- INTRODUCCION</b> .....	1
1.1.- REDACTOR, PROMOTOR Y TRAMITACION .....	1
1.2.- ANTECEDENTES .....	1
1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	5
<b>2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	6
2.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA REFERIDA AL LUGAR.....	6
2.1.1.- SITUACIÓN, DELIMITACION Y CARACT. DEL LUGAR.....	6
2.1.1.1.- Topografía y características de los terrenos.....	6
2.1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS .....	7
2.1.2.1.- Estructura de la Propiedad del Suelo .....	7
2.1.2.2.- Usos y Edificaciones Existentes .....	9
2.1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	10
2.2.- INFORMACIÓN REFERIDA A LA LEGISLACIÓN URBANISTICA .....	11
2.2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAM. GENERAL .....	11
2.2.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY 2/2006 Y DECRETO .....	12
<b>3.- ORDENACION</b> .....	14
3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA .....	14
3.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARTICULARES .....	14
3.2.1.- La Estructura Viaria .....	14
3.2.2.- La Ordenación Residencial .....	15
3.2.3.- Dotación de la red de sistemas locales .....	16
3.3.- CARACT. DEL PLAN ESPECIAL Y PARAMETROS DE USO .....	17
3.3.1.- Zonificación Pormenorizada .....	17
3.3.2.- Parcelación y distribución de la edificabilidad física.....	18

## 1.- INTRODUCCION

### 1.1.- REDACTOR, PROMOTOR Y TRAMITACION

El presente documento ha sido redactado por el **arquitecto Ignacio Iturbe Mach**, con D.N.I. 14.249.304-E, colegiado con el número 214140 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, y con domicilio laboral en la Avenida Recalde nº 33, 2º piso de San Sebastián.

Este documento de Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U) en la U.E.U. 2.6. “Pagoaga” del A.I.U. 2 “Ergobia” del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga ha sido promovido por **Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.**, propietario mayoritario del ámbito de ordenación y se presenta para su **aprobación inicial** y posterior tramitación.

### 1.2.- ANTECEDENTES

El municipio de Astigarraga cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 11 de marzo de 2008 y el Texto Refundido el 20 de octubre de 2009.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se refiere a la U.E.U. 2.6. “Pagoaga” definida por el Plan General vigente, Unidad de Ejecución que básicamente se corresponde con la antigua U.E.U. ERG-1 definida por el planeamiento general anterior (Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en su totalidad el 13 de abril de 2000).

La ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución original U.E.U. ERG-1 quedaba definida en el antiguo Plan Especial de Reforma Interior de Ergobia. Este planeamiento de desarrollo contemplaba igualmente la definición de dos Unidades de Ejecución independientes, las denominadas Unidad de Ejecución U.E.U.03E, correspondiente a la vivienda de la familia Sarasola, y la referida Unidad de Ejecución U.E.U. ERG-1, situada a ambos lados de ésta.

Con el objeto de favorecer la gestión y confirmada la inaplicabilidad de las determinaciones del citado Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo de estas dos Unidades, a finales de 2004 se tramita la modificación de su delimitación, considerando la agrupación en una única Unidad de Ejecución denominada U.E.U.03E/ERG-1, Unidad que incorporaba los parámetros urbanísticos correspondientes a la suma de ambas Unidades.

Asimismo, y en correspondencia con lo previsto en la referida modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución U.E.U.03E/ERG-1, se tramita paralela y simultáneamente un Estudio de Detalle con la finalidad de señalar las nuevas alineaciones y rasantes, así como de ordenar el volumen resultante de la agrupación de las dos Unidades antes citadas en una única Unidad de Ejecución.

En 2005, propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución solicitan la segregación de algunas parcelas con la finalidad de facilitar la gestión de la Unidad y permutar con el Ayuntamiento terrenos que siendo de propiedad privada estaban incluidos en el Sistema General de Comunicaciones referido a la rotonda de Pagua berri.

En junio de 2005, el arquitecto asesor municipal, emite informe favorable a la permuta planteada, haciendo hincapié en la existencia de una diferencia de superficie a favor del Ayuntamiento de Astigarraga que se compensaba en metálico.

En septiembre de 2006, se formalizó en escritura pública la permuta de los siguientes bienes:

- El Ayuntamiento entregaba 79,05 m<sup>2</sup> del terreno que se segregaba del antiguo tranvía SS-Hernani y 22,63 m<sup>2</sup> resultantes de la participación del Ayuntamiento en la propiedad de los pisos 4º y 5º ubicados en la casa nº 16 bis de la calle Joaquín Maiz.
- A cambio el ayuntamiento recibía 63,14 m<sup>2</sup> del terreno Echeondoa, ubicado al costado de la Casa Fagoaga o Pagoaga y 45.399,10 euros en metálico. Esta cuantía superaba lo establecido en el informe del arquitecto asesor, pudiendo deberse a que con posterioridad se actualizó dicha cuantía, ya que la permuta se formalizó un año más tarde.

En definitiva, el Ayuntamiento adquiriría un terreno fuera de la Unidad, actualmente destinado a aparcamiento, y Aola S.L. (en la actualidad Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.), la propiedad de la parcela del Ayuntamiento, ubicada en la calle Oialume Bidea. En la actualidad, en dicha parcela se ha construido una acera que da continuidad a la existente delante de las viviendas edificadas junto al solar del edificio Pagoaga.

Como consecuencia de la situación económica del momento esta Unidad de Ejecución no se desarrolló y el Plan General de Ordenación Urbana ahora vigente delimita otras Unidades de Ejecución diferentes a las establecidas en las Normas Subsidiarias. La antigua U.E.U. ERG-1 se corresponde con la actual U.E.U. 2.6. "Pagoaga".

En esta nueva delimitación se excluye el terreno que en la permuta correspondía al Ayuntamiento de Astigarraga y que es propiedad de Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L. En la actualidad esta propiedad está afectada por el Sistema General Viario (acera y bidegorri) y se ubica fuera de la Unidad de Ejecución, y en consecuencia carece de edificabilidad urbanística.

Por el contrario, el terreno que adquirió el Ayuntamiento, en permuta y sin edificabilidad, está incluido dentro de la Unidad de Ejecución y como consecuencia con participación en la misma.

A este respecto, y con fecha de junio de 2012, Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L. presenta en el Ayuntamiento de Astigarraga un escrito solicitando que en cuanto se gestione la Unidad de Ejecución 2.6. "Pagoaga", la parcela del Ayuntamiento no compute

aprovechamientos, y ello motivado por la forma de adquisición antes expuesta y porque la edificabilidad que le correspondía ya fue abonada. Asimismo, en el mismo escrito, se solicita que se tramite la modificación del ámbito incluyendo en el mismo los terrenos que en su día se permutaron con el Ayuntamiento.

En respuesta a este escrito, la Alcaldía de Astigarraga adopta el acuerdo que se recoge en el Decreto 623/2012, de 23 de Julio, sobre la delimitación de la U.E.U. 2.6. “Pagoaga” del A.I.U. 2 “Ergobia” del Plan General de Ordenación Urbana en el que se estima la posibilidad de delimitar una nueva Unidad de Ejecución, que puede realizarse cuando se gestione la Unidad, con la redacción del P.A.U. o con el trámite municipal de aprobación inicial, exposición al público y aprobación definitiva, siempre y cuando se delimite una Unidad de Ejecución que cumpla con lo exigido en el artículo 144 de la Ley del Suelo Vasca, y sea coherente con la ordenación y urbanización del ámbito.

Por otra parte, y para la presente Unidad de Ejecución 2.6. “Pagoaga”, el Plan General de Ordenación Urbana vigente establece las condiciones de edificación que deben permitir la adecuada localización de la edificabilidad máxima sobre rasante de 2.075 m<sup>2</sup>(t) definida para este ámbito. A este respecto, en el documento de Normas Particulares de este planeamiento general se establece para este ámbito un fondo máximo edificable sobre rasante de 16,30 metros, así como un perfil edificatorio de planta semisótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajocubierta.

Las condiciones de edificación establecidas para este ámbito no permiten alojar la edificabilidad definida por el planeamiento general, circunstancia además que se intensifica si consideramos la necesidad de disponer en la nueva edificación la superficie construida suficiente que debe permitir alojar las dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales previstos en aplicación de lo dispuesto en el Decreto 123/2012 referido a los estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006.

Las especiales condiciones urbanísticas de esta localización, definidas por la escala de los viarios y rotonda de intersección a los que da frente (Txalaka Pasalekua Ibilbidea al sur y Erbobia Ibilbidea al este), así como la existencia de pabellones destinados a actividades económicas localizados al otro lado de los sistemas generales viarios mencionados, permiten considerar la modificación del perfil edificatorio previsto con el objetivo de adaptar este edificio al entorno construido.

Asimismo, la modificación del perfil edificatorio previsto debe permitir alojar adecuadamente la edificabilidad definida para el ámbito, considerando la disposición de las nuevas viviendas en condiciones óptimas de habitabilidad, orientación y vistas, así como la ubicación de los usos y dotaciones en la actualidad definidos por la legislación vigente.

En base a estos criterios, en septiembre de 2015 se inician los trabajos para la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E.U. 2.6 “Pagoaga”, planeamiento en todo momento amparado por las numerosas reuniones realizadas con los responsables municipales y con el objetivo de consensuar y recoger, de la mejor manera posible, las determinaciones urbanísticas a desarrollar para este ámbito.

Respecto de este planeamiento pormenorizado, con fecha de 11 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Astigarraga adoptó, por unanimidad, el acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E.U. 2.6 “Pagoaga” del A.I.U. 2 “Ergobia Auzoa” del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga, con las condiciones establecidas en el informe del arquitecto municipal y en el informe de la asesora jurídica municipal.

En diciembre de 2016, se realiza el trabajo de adaptación del documento de Plan Especial de Ordenación Urbana, en el que se recogen las condiciones establecidas en el informe del arquitecto municipal y que, tal y como se expone en el referido informe, deberán incluirse en un nuevo Texto Refundido destinado a la aprobación definitiva.

Como resultado del proceso de exposición pública, y de las alegaciones presentadas en el mismo, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Astigarraga, en sesión celebrada el 23 de enero de 2017, adoptó, por unanimidad, entre otros, el acuerdo de comunicar al promotor que se aprobaba dejar sin efecto la aprobación inicial dada al Plan Especial de Ordenación Urbana, así como la condición de que para proceder a una nueva aprobación inicial se precisaba un nuevo documento de Plan Especial de Ordenación Urbana que recogiese una serie de aspectos.

Tras las conversaciones oportunas con los responsables municipales, Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L. procedió a redactar un nuevo documento de Plan Especial de Ordenación Urbana de la presente Unidad de Ejecución, incorporando las determinaciones ya acordadas con los responsables municipales. A este respecto la Junta de Gobierno Local, por acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2017, acordó por unanimidad, aprobar inicialmente el nuevo documento de Plan Especial de Ordenación Urbana, y someterlo a exposición pública.

Como consecuencia del proceso de exposición pública de este nuevo documento de planeamiento, el informe del arquitecto municipal, base y fundamento de la resolución de 17 de abril de 2018, determina que para dar continuidad al trámite se deberá aportar una documentación complementaria, en relación a la justificación de la cota de inundabilidad, del cumplimiento de la normativa en la materia, así como a la necesidad de analizar la posibilidad de una actuación más adecuada con el entorno, considerando la ordenación de Oialume Bidea 3.

Es por lo que se realiza ahora este nuevo documento de Plan Especial de Ordenación Urbana, en el que se contempla una nueva propuesta de ordenación en correspondencia con lo solicitado por los servicios técnicos municipales y referida a la consideración de una actuación más sensible con el entorno construido

### **1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El presente documento de Plan Especial de Ordenación Urbana supone la concreción de las condiciones urbanísticas necesarias y que deben posibilitar la implantación adecuada del programa residencial definido para la Unidad de Ejecución U.E.U. 2.6. “Pagoaga” por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Por una parte se contempla la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución en correspondencia con la situación real del parcelario, considerando la inclusión de la totalidad de las parcelas resultado de compromisos y expedientes anteriores y que deberán contemplarse en la fase de gestión de este planeamiento.

Por otra parte, se contempla ahora la definición de la ordenación pormenorizada correspondiente en cumplimiento de las previsiones de edificabilidad establecidas por el planeamiento urbanístico superior, y con sujeción a los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Por lo tanto, la justificación y conveniencia del presente Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de “Pagoaga”, reside en la necesidad de posibilitar la implantación del programa residencial ya previsto, considerando lo establecido en los planeamientos y legislaciones que son de aplicación, y contemplando una mejor adaptación a los condicionantes urbanísticos del lugar, y ello en correspondencia con los requerimientos de ordenación sugeridos por los servicios técnicos municipales.

Por lo tanto, y teniendo en cuenta lo antes expuesto, con el presente planeamiento se concreta la ordenación del ámbito sobre el que se actúa, señalando la futura parcela destinada a los usos residenciales, el suelo destinado a viario y a espacios libres, así como la ordenanza reguladora de la actividad edificatoria en el ámbito.

## **2.- INFORMACION URBANISTICA**

Se reflejan a continuación las determinaciones y criterios tenidos en cuenta para la realización de la propuesta contenida en el presente documento:

### **2.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA REFERIDA AL LUGAR**

#### **2.1.1.- SITUACIÓN, DELIMITACION Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR**

El ámbito objeto del presente planeamiento se localiza en el barrio de Ergobia del municipio de Astigarraga. El ámbito se localiza en el extremo sureste de la manzana triangular delimitada al sur por Oialume Bidea, al este por el sistema general viario Ergobia Ibilbidea y al oeste por Ergobia Plazatxoa Plaza.

##### **2.1.1.1.- Topografía y características de los terrenos**

El ámbito se desarrolla en una plataforma prácticamente llana que deberá resolver y articular la relación con las rasantes de los viarios y espacios perimetrales. El ámbito da frente al sur con Oialume Bidea, viario que se desarrolla desde la cota de rasante 6,90 al oeste, desciende hasta la cota 6,60 en el tramo central y asciende hasta la cota 8,20 al este en la conexión con Ergobia Ibilbidea. Al este se localiza Ergobia Ibilbidea, viario que desciende levemente de norte a sur desde la cota 8,50, en el extremo noreste del ámbito, hasta la cota 8,20 en la intersección con Oialume Bidea.

Se trata de un suelo urbano, anteriormente edificado y con un entorno desarrollado en su totalidad, en el que el presente documento de Plan Especial de Ordenación Urbana reordena la nueva edificación residencial en correspondencia con los condicionantes urbanísticos del lugar.

Las experiencias próximas demuestran, en principio, que el terreno es apto para las actuaciones que se plantean. No obstante, tanto en los oportunos Proyectos que contengan la definición concreta de la urbanización y edificación a realizar, deberán estudiarse las profundidades y características de granulometría, plasticidad y resistencia de los suelos, así como la estructura, resistencia y grado de meteorización del sustrato rocoso, a los efectos de determinar con una cierta precisión los parámetros necesarios para el diseño de las cimentaciones, estructura de los viales, estabilidad de las excavaciones y aprovechamiento de los materiales.

## 2.1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y USOS

### 2.1.2.1.- Estructura de la Propiedad del Suelo

El ámbito de la actuación contemplada en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana tiene una superficie total de 1.189,25 m<sup>2</sup>. La superficie de suelo privado incluido en el ámbito es de 1.008,60 m<sup>2</sup>, siendo Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L. propietaria de 914,43 m<sup>2</sup> y Construcciones Goizuetako de 94,17 m<sup>2</sup>, lo que representa el 90,66 % y el 9,34 % respectivamente del total del suelo con participación en la Unidad de Ejecución.

Asimismo, en el presente ámbito se incluye una superficie de 137,14 m<sup>2</sup> de dominio y uso público de propiedad municipal, así como una parcela denominada con el número 10, propiedad del Ayuntamiento de Astigarraga y que fué objeto de permuta con la parcela número 1 también incluida en este planeamiento.

A este respecto se deberá considerar, tal y como queda reflejado en la permuta formalizada en escritura pública de 22 de septiembre de 2006, la condición de que la parcela del Ayuntamiento no debe computar aprovechamientos, y ello debido a que fue adquirida por la gestión de la antigua UEU ERG1 y la edificabilidad que le correspondía ya fue abonada.

Por último, se deberá considerar que cualquier omisión o modificación de la titularidad dominical, así como las leves diferencias de superficies que puedan existir entre las consignadas y la realidad, serán corregidas en la fase de gestión de este planeamiento, con estudio detallado y preciso de estos aspectos. Asimismo, en la referida fase de gestión, deberán contemplarse y regularizarse los condicionantes resultado de compromisos y expedientes anteriores establecidos para cada una de las parcelas. Se acompaña a continuación la relación de las parcelas afectadas por la presente actuación:

#### · PARCELA 1

- Propietario ..... Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.
- Superficie ..... 92,27 m<sup>2</sup>

Parcela originalmente propiedad del Ayuntamiento de Astigarraga y objeto de permuta a favor de Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L. La permuta de las parcelas definidas como 1 y 10 definidas en el presente planeamiento, así como de otros bienes, se formalizó en escritura pública el 22 de septiembre de 2006, ante el notario Francisco Ignacio Romera Pedrosa

#### · PARCELA 2

- Propietario ..... Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.
- Superficie ..... 221,47 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 3**

- Propietario ..... Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.
- Superficie ..... 283,35 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 4**

- Propietario ..... Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.
- Superficie ..... 137,66 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 5**

- Propietario ..... Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.
- Superficie ..... 16,38 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 6**

- Propietario ..... Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.
- Superficie ..... 112,97 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 7**

- Propietario ..... Construcciones Goizuetako
- Superficie ..... 16,53 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 8**

- Propietario ..... Construcciones Goizuetako
- Superficie ..... 77,64 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 9**

- Propietario ..... Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.
- Superficie ..... 50,33 m<sup>2</sup>

**· PARCELA 10**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Astigarraga
- Superficie ..... 43,51 m<sup>2</sup>

Parcela sin participación en la Unidad de Ejecución. Edificabilidad ya abonada según se contempla en las condiciones de la permuta formalizada entre Ayuntamiento de Asitigarraga y Aldakonea Sociedad de Inversiones S. L. con fecha de 22 de septiembre de 2006.

· **PARCELA 11**

- Propietario ..... Ayuntamiento de Astigarraga
- Superficie ..... 137,14 m<sup>2</sup>

Suelo de dominio público sin participación en la Unidad de Ejecución.

**2.1.2.2.- Usos y Edificaciones Existentes**

En la actualidad el terreno incluido en el ámbito objeto del presente planeamiento tiene una estructura parcelaria que debe adaptarse a las nuevas condiciones de edificación previstas. Las edificaciones existentes se localizan en las parcelas 4 y 8 definidas en el plano de parcelario correspondiente. En la parcela 3 existía una edificación residencial de planta baja, planta primera y planta bajocubierta, con una superficie construida total de 78 m<sup>2</sup>, que motivado por su estado de abandono fue recientemente derribada.

En la parcela 4 se localiza una edificación de planta baja, con una superficie construida de 45,70 m<sup>2</sup>, destinada al almacenaje y que dispone de terraza en la cubierta con acceso desde la planta primera de la vivienda localizada al oeste. En la parcela 8 se localiza una edificación residencial de planta baja, planta primera y planta bajo cubierta, con una superficie construida total de 178,57 m<sup>2</sup>, en la actualidad no ocupada. Todas las edificaciones existentes se consideran “fuera de ordenación urbanística”.

La relación de edificaciones existentes y superficies de parcelas incluidos en la presente Unidad de Ejecución es la siguiente:

**SUELO INCLUIDO EN LA U.E.U. 2.6. “PAGOAGA”:**

<i>Nº</i>	<i>Sup. de Parcela</i>	<i>Sup. Ocupada</i>	<i>Sup. Construida</i>	<i>Nº de Viviendas</i>
1 .....	92,27 m <sup>2</sup> .....			
2 .....	221,47 m <sup>2</sup> .....			
3 .....	283,35 m <sup>2</sup> .....			
4 .....	137,66 m <sup>2</sup> .....	45,70 m <sup>2</sup> .....	45,70 m <sup>2</sup> .....	
5 .....	16,38 m <sup>2</sup> .....			
6 .....	112,97 m <sup>2</sup> .....			
7 .....	16,53 m <sup>2</sup> .....			
8 .....	77,64 m <sup>2</sup> .....	77,64 m <sup>2</sup> .....	178,57 m <sup>2</sup> .....	
9 .....	50,33 m <sup>2</sup> .....			
10 .....	43,51 m <sup>2</sup> .....			
11 .....	137,14 m <sup>2</sup> .....			
<b>Total .....</b>	<b>1.189,25 m<sup>2</sup> .....</b>	<b>123,34 m<sup>2</sup> .....</b>	<b>224,27 m<sup>2</sup> .....</b>	

### **2.1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

El ámbito objeto del presente planeamiento, al localizarse en un área urbana, ya cuenta con las redes de servicios de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y otras necesarias para asegurar su funcionamiento. La ordenación del ámbito ahora definida conlleva su conexión con este sistema de redes de infraestructuras las cuales se desarrollan a lo largo de los frentes sur y este de la nueva edificación. Su definición concreta deberá ser contemplada al nivel correspondiente en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y en los documentos referidos a la urbanización que se deban realizar como desarrollo de lo establecido en el presente planeamiento.

## 2.2.- INFORMACIÓN REFERIDA A LA LEGISLACION URBANISTICA

### 2.2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El municipio de Astigarraga cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 11 de marzo de 2008 y el Texto Refundido el 20 de octubre de 2009.

Este Plan General define en el territorio las diferentes Unidades de Ejecución Urbanísticas, las cuales deberán desarrollarse al amparo de las directrices establecidas por este planeamiento general. Se acompañan a continuación las determinaciones definidas para la presente Unidad de Ejecución Urbanística 2.6. “Pagoaga” en el documento de Normas Particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga:

**- *Objetivos:***

*Renovar la edificación existente a través de sustituciones. Adaptar las nuevas edificaciones a las alineaciones y rasantes de la propuesta. Ampliar la dotación de aparcamiento bajo rasante.*

**- *Calificación Global:***

*A. Zona Residencial.*

**- *Superficies:***

*Superficie del ámbito: 1.106 m<sup>2</sup>(1).*

**- *Usos Pormenorizados y Aprovechamientos:***

*A. Zona Residencial.*

<i>Parcela</i>	<i>Edificabilidad m<sup>2</sup>(t)</i>	<i>Nº de viviendas</i>	<i>Reserva Comercial P.B.</i>	<i>Perfil Edificatorio</i>
<i>a.1</i>	<i>2.075</i>	<i>22</i>	<i>---</i>	<i>III(b)/I</i>

**- *Edificios declarados fuera de ordenación:***

*Se declaran fuera de ordenación la totalidad de los edificios existentes en el ámbito.*

**- *Cesiones:***

*Parcela F.1.2: 288 m<sup>2</sup>(1).*

*Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.*

**- Condiciones de desarrollo:**

*Figura de planeamiento: Ejecución directa del Plan General.  
Sistema de Actuación: Concertación.*

**- Cargas de Urbanización:**

*Construcción de una rampa de acceso rodado al bajo rasante. Reurbanización de los espacios públicos y de cesión.*

**- Observaciones:**

*(1) Superficies aproximadas (las superficies se obtienen por medición sobre la cartografía disponible, pudiendo resultar modificadas como consecuencia de una mejor información).*

Asimismo, el presente ámbito contempla ahora la modificación de su límite este, incluyendo la parcela definida con el número 1, originalmente propiedad del Ayuntamiento de Astigarraga y que en su día fue objeto de permuta a favor de Aldakonea Sociedad de Inversiones S.L.

Este suelo, incluido ahora en la Unidad de Ejecución Urbanística 2.6. “Pagoaga”, mantiene las calificaciones global (Zona E.1. Sistema General Viario) y pormenorizada (e.1.1. Redes viarias. Autovías, Autopistas y Carreteras) ya definidas por el planeamiento general vigente. Igualmente, el resto del suelo incluido en la presente Unidad de Ejecución no modifica las calificaciones global y pormenorizada ya definidas, así como la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga para cada calificación.

## **2.2.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO 2/2006 Y DECRETO 123/2012**

El presente planeamiento se realiza al amparo de lo establecido por la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, modificada por decreto 105/2008, de 3 de junio de medidas urgentes.

A este respecto el presente planeamiento pormenorizado no conlleva modificaciones de carácter estructural y se refiere exclusivamente al ajuste de los criterios de ordenación definidos para la Unidad de Ejecución 2.6 “Pagoaga” por el planeamiento general. No se contempla la modificación de la edificabilidad ya definida y se mantienen por lo tanto los criterios ya previstos en el planeamiento general referidos a la aplicación de estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, y otros. Asimismo, y tal y como se ha expuesto en el apartado referido a los antecedentes, reflejar la existencia de un Estudio de Detalle ya tramitado.

Por otra parte, y respecto de lo establecido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006, se deberá contemplar el cumplimiento de la correspondiente reserva de terreno destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

Estas reservas se deberán referir al incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada, y que se establece en 1.850,73 m<sup>2</sup>(t) resultado de considerar la existencia de 224,27 m<sup>2</sup>(t) y la definición de 2.075,00 m<sup>2</sup>(t) prevista por el planeamiento general para el ámbito. Las reservas a contemplar son las siguientes:

- Para zonas verdes y espacios libres  
S ≥ 15 % de la superficie total del área de actuación
  
- Dotaciones públicas locales (se optará por las siguientes alternativas)  
S ≥ 5 m<sup>2</sup>s por cada 25 m<sup>2</sup>t  
S ≥ 5 m<sup>2</sup>t por cada 25 m<sup>2</sup>t
  
- Aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada  
Nº de plazas ≥ 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>t
  
- Plantación o conservación de arbolado  
Nº de árboles ≥ 1 por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup>t

### **3.- ORDENACION**

#### **3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA**

La ordenación propuesta en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla en correspondencia con los objetivos de ordenación ya previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga para la Unidad de Ejecución Urbanística 2.6. "Pagoaga" y se refiere a la ordenación de la edificabilidad residencial ya definida.

Se considera la nueva edificación residencial a ubicar en el ámbito, adaptada a las alineaciones y rasantes ya definidas, aunque considerando ahora un nuevo perfil edificatorio en correspondencia con los condicionantes urbanísticos del lugar y que debe permitir alojar adecuadamente las viviendas previstas, así como las dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales definidos por la legislación vigente.

#### **3.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARTICULARES**

##### **3.2.1.- La Estructura Viaria**

La propuesta de ordenación se apoya al sur en Oialume Bidea y al este en Ergobia Ibilbidea, viarios que deben permitir el adecuado funcionamiento de la actuación residencial prevista.

Con este criterio, en el frente sur, se prevé la regularización del trazado y rasantes de Oialume Bidea, considerando la realización de un espacio viario, de aproximadamente un 2,2% de pendiente, como conexión de los extremos oeste (cota 6,90) y este (cota 8,20) en Ergobia Ibilbidea.

Desde el extremo oeste de Oialume Bidea y aproximadamente hasta el punto medio de esta calle, se desarrolla un viario con una anchura de 5,50 metros. En este punto medio, a la cota 7,50, se dispone una meseta, desde donde, y a través de una rampa, se accede al garaje privado del edificio residencial. Este sistema viario se realiza además con el criterio de favorecer la disposición de barreras que impidan la inundabilidad de la planta de garaje.

A partir de este punto medio, y hacia el este, se contempla la aportación de terreno con el criterio de formalizar una plataforma como prolongación de la rasante existente en Ergobia Ibilbidea y que debe adaptarse al acerado perimetral ya construido.

Asimismo, en el frente norte de Oialume Bidea, se prevé la formalización de una acera de 2,20 metros de anchura mínima que debe permitir el acceso a las edificaciones existentes, a la nueva edificación, así como la relación peatonal entre Ergobia Plazatxo Plaza al oeste y Ergobia Ibilbidea al este. Este acerado, que se prevé con escaleras intermedias con el objeto de adaptarse a las rasantes de las plantas bajas de los edificios existentes, podrá sustituirse en su día por un acerado continuo sin barreras (pendiente aproximada del 2,2%), caso de contemplarse una nueva edificación en los solares ya construidos y a los que da frente.

En el frente este, fachada a Ergobia Ibilbidea, se contempla la construcción de un acerado como prolongación del existente al norte y con el criterio de favorecer el acceso al local dotacional ubicado en planta baja. Se considera el ajuste de la nueva edificación con las rasantes y materiales de urbanización existentes.

### **3.2.2.- La Ordenación Residencial**

Como ya se ha expuesto, se contempla la modificación de las condiciones de edificación definidas para el ámbito con el objetivo de alojar adecuadamente la edificabilidad residencial ya prevista, así como los usos y dotaciones de sistemas locales definidos por la legislación vigente, y todo ello considerando una mejor adaptación de la nueva edificación al entorno construido.

Se considera la ordenación de un edificio residencial con el criterio de formalizar y rematar la esquina de la manzana definida por las calles Oialume Bidea y Ergobia Ibilbidea. A este respecto se mantienen las alineaciones a estas calles ya definidas por el planeamiento vigente. Se define ahora un perfil edificatorio máximo sobre rasante de planta baja, cuatro plantas altas, considerando asimismo la posibilidad de edificar una planta ático sobre las plantas definidas y todo ello con el criterio de formalizar la esquina de esta manzana residencial.

#### **1.- EDIFICACION BAJO RASANTE**

Con el objetivo de permitir alojar la dotación de aparcamientos privados definidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se considera la construcción de una planta de sótano con la posibilidad de ocupar la totalidad de la parcela residencial. El acceso al aparcamiento se ha previsto de forma directa a través Oialume Bidea y mediante una rampa que resuelve la diferencia de rasante entre la meseta dispuesta en esta calle (cota +7,50) y la planta sótano, planta que se dispone a la cota +5,40.

Asimismo, se permite la construcción de una segunda planta de sótano bajo esta primera planta, con la posibilidad de ocupar igualmente la totalidad de la parcela residencial y también destinada a usos de garaje y auxiliares de los usos previstos sobre rasante.

#### **2.- EDIFICACION SOBRE RASANTE**

Sobre rasante, en planta baja, se considera la localización de la dotación de sistemas locales definida en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. El uso de vivienda se dispone siempre en las plantas sobre rasante. Se contempla el mantenimiento de las alineaciones ya definidas como prolongación de las edificaciones existentes al norte y oeste, así como la definición de un perfil de planta baja, cuatro plantas altas y una planta ático retranqueada.

La planta baja se dispone a la cota 8,30, cota que se define como adecuada por el planeamiento general vigente en cumplimiento de lo establecido por el “Estudio Hidráulico de la Ordenación del río Urumea entre la desembocadura y Altzuetza (Hernani)” elaborado por “Ikaur Arquitectos e Ingenieros” en junio de 2007 y aprobado por Resolución de 29 de enero de 2008 de Director General de la Agencia Vasca del Agua.

Se ha previsto la disposición de un total de 25 viviendas, todas ellas con acceso desde una única caja de escaleras. Asimismo, todas las viviendas se han previsto con doble orientación, fachadas a calle y a patio, permitiendo la ventilación cruzada de todas ellas, así como las adecuadas condiciones de orientación y vistas.

### 3.2.3.- Dotaciones de la red de sistemas locales

Tal y como se ha expuesto anteriormente, las dotaciones previstas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, y referidas a los aparcamientos privados y a las dotaciones públicas locales se ha localizado en la planta sótano y en la planta baja respectivamente.

En la planta sótano, y con acceso directo desde Oialume Bidea, se ha previsto la disposición de un total mínimo de 26 plazas de aparcamientos, número de plazas que igualmente cumple con el estándar de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos definido por el planeamiento general vigente.

En la planta baja, y con frente a Oialume Bidea y Ergobia Ibilbidea se localiza el local dotacional público, con posibilidad de acceso desde estas calles. Se ha previsto asimismo la posibilidad de acceso al local al norte y a través del patio interior de esta manzana residencial. En correspondencia con la legislación vigente el local se ha previsto con una superficie mínima de 370,14 m<sup>2</sup>.

Al sur del ámbito se desarrolla Oialume Bidea, calle que permite el acceso peatonal y rodado a la nueva edificación. Al sur de esta calle, se dispone una gran zona verde arbolada como elemento de protección y articulación con el sistema general viario existente (Ergobia Ibilbidea, Txalaka Pasalekua Ibibibidea y rotonda de conexión), así como con la zona destinada a actividades económicas localizada al sur y este del sistema viario citado.

Se incluyen a continuación las superficies mínimas establecidas por la legislación vigente y que debe observar este Plan Especial de Ordenación Urbana para cada una de las dotaciones previstas. Como ya se ha comentado estas reservas se deberán referir al incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada, y que se establece en 1.850,73 m<sup>2</sup>(t) resultado de considerar la existencia de 224,27 m<sup>2</sup>(t) y la definición de 2.075,00 m<sup>2</sup>(t) prevista por el planeamiento general para el ámbito.

- Zonas verdes y espacios libres:
  - Superficie mínima (≥ 15 % de la superficie ámbito) ..... 178,38 m<sup>2</sup>s
  - Superficie definida como f.1.2. Espacios Libres Comunes ..... 284,42 m<sup>2</sup>s

- Dotaciones públicas locales  
Superficie mínima ( $\geq 5 \text{ m}^2\text{t}$  por cada  $25 \text{ m}^2\text{t}$ ) ..... 370,14  $\text{m}^2\text{t}$
- Aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada  
Nº de plazas ( $\geq 0,35$  plazas por cada  $25 \text{ m}^2\text{t}$ ) ..... 26 plazas
- Plantación o conservación de arbolado  
Nº de árboles ( $\geq 1$  por cada vivienda o  $100 \text{ m}^2\text{t}$ ) ..... 25 árboles

### 3.3.- CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL Y PARAMETROS DE USO

El ámbito de actuación objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana tiene una superficie total de **1.189,25  $\text{m}^2$** . Asimismo, y según la ordenación propuesta, la superficie total del ámbito de actuación se distribuye de la siguiente forma: 67,48 % ( $802,45 \text{ m}^2$ ) en suelo destinado al uso residencial, 8,60 % ( $102,38 \text{ m}^2$ ) en suelo destinado a redes viarias (sistema general), y un 23,92 % ( $284,42 \text{ m}^2$ ) en suelo destinado a espacios libres comunes (sistema local).

La superficie construida máxima sobre rasante destinada al uso residencial, coincide con la ya definida por el Plan General vigente para esta Unidad de Ejecución y resulta de  $2.075,00 \text{ m}^2\text{(t)}$ . El índice de edificabilidad urbanística bruta definida para este ámbito resulta de  $1,744 \text{ m}^2\text{(t)}/\text{m}^2\text{s}$ . El número máximo de viviendas es de 25 para la totalidad del ámbito objeto de este planeamiento, todas ellas de promoción libre.

Bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable de  $802,45 \text{ m}^2$ , así como la disposición de dos plantas de sótano.

#### 3.3.1.- Zonificación Pormenorizada

En el ámbito de actuación definido por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, con una superficie total de  $1.189,25 \text{ m}^2$ , se definen las siguientes categorías y superficies de zonificación pormenorizada, las cuales se ajustan y coinciden con la sistematización de edificación, uso y dominio ya definida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga:

## ZONA A.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL

<b>a.1.-</b> Parcelas de Asentamientos Residenciales Antiguos.....	802,45 m <sup>2</sup>
<b>f.1.2.-</b> Espacios Libres Comunes (S.L.) .....	284,42 m <sup>2</sup>

## ZONA E.1.- SISTEMA GENERAL VIARIO

<b>e.1.1.-</b> Redes Viarias. Autovías, Autopistas y Carreteras .....	102,38 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

### 3.3.2.- Parcelación y distribución de la Edificabilidad Física

Se define una única parcela edificable para la que se establecen las siguientes condiciones de edificación y edificabilidades sobre y bajo rasante:

#### - Parcela “a.1” Pagoaga

##### Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos (Vivienda Libre)

- Superficie de Parcela ..... 802,45 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física sobre rasante:
  - Perfil..... Planta baja, cuatro plantas altas y planta ático
  - Uso Vivienda.....2.075,00 m<sup>2</sup>(t)
  - Número Máximo de Viviendas ..... 25 viviendas
  - Uso Dotacional Social.....
- Se localiza en planta baja y deberá respetar las alineaciones máximas definidas en el plano P.4.- Definición geométrica de la ordenación. En correspondencia con la legislación vigente la superficie de techo mínima de este local deberá ser de 370,14 m<sup>2</sup>t, no sobrepasando la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas y una vez excluida la superficie ocupada por accesos, escaleras y ascensores de las nuevas viviendas.
- Edificabilidad física bajo rasante
  - Perfil..... Dos plantas de sótano
  - Uso Garaje y Auxiliares ..... 802,45 m<sup>2</sup>(t) por planta
  - Número Mínimo de Plazas de Garaje ..... 26 plazas

**ANEXO I AL DOCUMENTO A  
PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD**

---

# INDICE DEL ANEXO I AL DOCUMENTO A PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD

Pág.

<b>1.- OBJETO</b> .....	1
<b>2.- ELEMENTOS DE URBANIZACION</b> .....	1
2.1.- DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS .....	1
2.2.- ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES .....	1
2.3.- ESPACIOS LIBRES.....	2
2.4.- APARCAMIENTOS .....	2
2.5.- MOBILIARIO URBANO .....	2

## **1.- OBJETO**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco). Justifica asimismo el cumplimiento de las determinaciones establecidas en 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.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado, debiendo cumplimentar las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de urbanización y de obras que se pudieran formularse en desarrollo de sus determinaciones.

## **2.- ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **2.1.- Diseño y Trazado de vías**

El presente planeamiento se apoya sobre viarios ya ejecutados y que deben adaptarse para permitir el adecuado funcionamiento de la actuación residencial prevista. Se prevé la regularización del trazado y rasantes de Oialume Bidea, considerando la realización de un espacio viario, de aproximadamente un 2,2% de pendiente, como conexión de los extremos oeste (cota 6,90) y este (cota 8,20) en Ergobia Ibilbidea.

Desde el extremo oeste de Oialume Bidea y aproximadamente hasta el punto medio de esta calle, se desarrolla un viario con una anchura de 5,50 metros. En este punto medio, a la cota 7,50, se dispone una meseta, desde donde, y a través de una rampa, se accede al garaje privado del edificio residencial. Este sistema viario se realiza además con el criterio de favorecer la disposición de barreras que impidan la inundabilidad de la planta de garaje.

A partir de este punto medio, y hacia el este, se contempla la aportación de terreno con el criterio de formalizar una plataforma como prolongación de la rasante existente en Ergobia Ibibibidea y que debe adaptarse al acerado perimetral ya construido.

### **2.2.- Aceras e itinerarios peatonales**

En el frente norte de Oialume Bidea, se prevé la formalización de una acera de 2,20 metros de anchura mínima que debe permitir el acceso a las edificaciones existentes, a la nueva edificación, así como la relación peatonal entre Ergobia Plazatxoa Plaza al oeste y Ergobia Ibilbidea al este. Este acerado, que se prevé con escaleras intermedias con el objeto de adaptarse a las rasantes de las plantas bajas de los edificios existentes, podrá sustituirse en su día por un acerado continuo sin barreras (pendiente aproximada del 2,2%), caso de contemplarse una nueva edificación en los solares ya construidos y a los que da frente.

La accesibilidad y conexión sin barreras entre Ergobia Ibilbidea y Oialume Bidea se garantiza por el acerado existente, el cual se desarrolla perimetralmente a los sistemas generales viarios.

### **2.3.- Espacios Libres**

Se deberán garantizar las condiciones de accesibilidad a los mismos conforme a los criterios del artículo 3.6 de la normativa de referencia, mediante la disposición de recorridos de anchura superior a 2,00 metros y pendiente adecuada.

Con carácter general, se remite a los proyectos de urbanización y edificación a realizar como desarrollo de este planeamiento la obligación de la adecuación de su configuración al contenido de la normativa vigente.

### **2.4.- Aparcamientos**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.11 de la presente normativa, se reservará un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 40 plazas o fracción, con el objeto de garantizar el aparcamiento de personas con movilidad reducida. Estas plazas de aparcamiento se dispondrán con las dimensiones adecuadas.

### **2.5.- Mobiliario Urbano**

El conjunto de las especificaciones y características pormenorizadas de diseño del mobiliario a disponer en el ámbito del presente planeamiento se remite a los proyectos de urbanización y edificación a realizar como desarrollo de este planeamiento la obligación de justificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable.

**DOCUMENTO B**

**MEMORIA DE GESTION**

---

**INDICE DEL DOCUMENTO B  
MEMORIA DE GESTION**

**Pág.**

**PROPUESTA DE GESTION DE LA EJECUCION.....1**

- 1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....1
- 2.- UNIDAD Y SISTEMA DE ACTUACION .....1
- 3.- CALIFICACIONES Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....1
- 4.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS  
FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....1
- 5.- REALOJOS.....2
- 6.- AMBITO DE URBANIZACION .....2

## 1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La totalidad del suelo incluido en el ámbito del presente planeamiento se define como una única “Actuación Integrada” que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

- Superficie Total del Ambito de Actuación ..... 1.189,25 m<sup>2</sup>s

## 2.- UNIDAD Y SISTEMA DE ACTUACION

El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a realizar como desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana definirá las condiciones de gestión de la “Actuación Integrada” establecida, preferentemente una única Unidad de Ejecución.

Asimismo, será objeto del referido Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas.

## 3.- CALIFICACIONES Y COEFICIENTES DE PONDERACION

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana contempla una única calificación pormenorizada donde se localiza la totalidad de la edificabilidad residencial prevista, es por lo que no se considera la definición de coeficientes de ponderación que pudieran facilitar la relación entre diferentes tipos de edificabilidades.

Caso de considerarse la necesidad de su establecimiento, estos coeficientes de ponderación podrán definirse en el proyecto de reparcelación que deberá formularse para el desarrollo de la Unidad de Ejecución a definir en el marco del Programa de Actuación Urbanizadora.

## 4.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se declaran “fuera de ordenación urbanística” y por lo tanto sujetos al régimen transitorio definido al efecto por el Plan General de Ordenación Urbana vigente la totalidad de las edificaciones existentes en el ámbito:

- En la parcela 4, edificio de planta baja con una superficie ocupada y construida de 45,70 m<sup>2</sup>. No alberga vivienda.
- En la parcela 8, edificio de planta baja, planta primera y planta bajocubierta, con una ocupación de 77,64 m<sup>2</sup>, y una superficie construida total de 178,57 m<sup>2</sup>. El edificio no está ocupado.

## **5.- REALOJOS**

No se deben considerar realojos en el ámbito del presente planeamiento, ya que las edificaciones declaradas “fuera de ordenación urbanística” no están ocupadas y por lo tanto no se consideran residencia habitual.

## **6.- AMBITO DE URBANIZACION**

Será objeto del Programa de Actuación Urbanizadora la definición del ámbito concreto de urbanización que deberá ser ejecutado por los propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad/es de Ejecución a definir, así como del tipo de documentación que deberá contemplar su definición.

**DOCUMENTO C**

**NORMAS URBANISTICAS**

---

# INDICE DEL DOCUMENTO C

## NORMAS URBANISTICAS

Pág.

### TITULO PRELIMINAR:

#### GENERALIDADES ..... 1

Artículo 1.- Ambito ..... 1

Artículo 2.- Entrada en vigor ..... 1

Artículo 3.- Condiciones de vigencia..... 1

Artículo 4.- Obligatoriedad..... 1

Artículo 5.- Terminología de conceptos ..... 1

Artículo 6.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance de los  
mismos ..... 2

### TITULO PRIMERO:

#### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO..... 3

##### Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación ..... 3

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación ..... 3

Artículo 8.- Código de Calificación..... 3

Artículo 9.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las  
Zonas de Calificación Pormenorizada ..... 3

##### Capítulo 1.2.- Régimen para el Desarrollo y Ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana ..... 4

Artículo 10.- Régimen de Actuación Urbanística..... 4

Artículo 11.- Proyectos de Urbanización..... 4

Artículo 12.- Unidades de Edificación..... 4

Artículo 13.- Estudios de Detalle..... 4

Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar..... 5

Artículo 15.- Licencia de primera utilización ..... 5

### TITULO SEGUNDO:

#### ORDENANZAS APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE ..... 6

Artículo 16.- Generalidades ..... 6

Artículo 17.- Calificación Pormenorizada ..... 6

Artículo 18.- Edificabilidad Física..... 6

Artículo 19.- Parcelación ..... 7

Artículo 20.- Condiciones de Edificación..... 7

Artículo 21.- Condiciones de Uso y Dominio..... 8

## **TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**

### **Artículo 1- Ambito**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de la parcela, edificios y espacios libres en todo el ámbito de este Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **Artículo 2.- Entrada en Vigor**

Las determinaciones del presente Proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto integro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por la Ley de Bases de Régimen Local.

### **Artículo 3.- Condiciones de Vigencia**

Las determinaciones del Proyecto 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 Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

### **Artículo 4.- Obligatoriedad**

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

### **Artículo 5.- Terminología de Conceptos**

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

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

**Artículo 6.- Documentos Constitutivos del Proyecto y alcance de los mismos**

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

- Documento A: Memoria
- Anexo I al Documento A: Promoción de la Accesibilidad
- Documento B: Memoria de Gestión
- Documento C: Normas Urbanísticas
- Documento D: Viabilidad Económica
- Documento E: Planos de Información y Propuesta

Los Documentos A (Memoria), B (Memoria de Gestión), C (Normas Urbanísticas) y los Planos de Propuesta son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

## **TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION**

#### **Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación**

El ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano adjunto P-1.- Calificación Pormenorizada Propuesta.

A este respecto y aunque el presente planeamiento considera la modificación del límite de la Unidad de Ejecución 2.6 “Pagoaga” definida por el Plan General vigente, no se ha modificado la delimitación de la calificación global y pormenorizada ya definidas por este planeamiento general

#### **Artículo 8.- Código de Calificación**

La calificación pormenorizada del ámbito objeto del presente documento se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga:

- **a.1.-** Parcelas de Asentamientos Residenciales Antiguos
- **e.1.1.-** Redes Viarias. Autovías, Autopistas y Carreteras
- **f.1.2.-** Espacios Libres Comunes (S.L.)

#### **Artículo 9.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.**

A partir de la tipificación de calificaciones descrita, el régimen de edificación, uso y dominio se define por medio de la aplicación sobrepuesta de las determinaciones siguientes:

- Las condiciones de calificación pormenorizada de aplicación genérica que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga.
- Las condiciones generales y particulares establecidas en el presente documento para cada una de las zonas calificadas.

## **CAPITULO 1.2.- REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

### **Artículo 10.- Régimen de Actuación Urbanística**

Tal y como se refleja en la Memoria de Gestión del presente documento, este Plan Especial de Ordenación Urbana define una única “Actuación Integrada” que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, se remite al Programa de Actuación Urbanizadora la definición de las condiciones de gestión de esta “Actuación Integrada”, que preferentemente será mediante una única Unidad de Ejecución.

### **Artículo 11.- Proyectos de Urbanización.**

Será objeto del Programa de Actuación Urbanizadora la definición del ámbito concreto de urbanización así como del tipo de documentación a realizar, Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, y ello dependiendo de la entidad de la obra a realizar.

### **Artículo 12.- Unidades de Edificación**

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básica, y en concreto a los de la elaboración y tramitación de los correspondientes Proyectos de Edificación y licencia municipal, la parcela edificable definida constituye una Unidad de Edificación independiente.

### **Artículo 13.- Estudios de Detalle**

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de la edificación, contenidas en las ordenanzas particulares aplicables a la parcela edificable y con los límites establecidos en la normativa general aplicable.

A este respecto los Estudios de Detalle que pudieran formularse, y con el objeto de asegurar la adecuada ordenación de todo el frente de calle, deberán contemplar la adaptación de la totalidad de la parcela edificable.

**Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar**

Con carácter general, la ejecución de la edificación prevista estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga.

**Artículo 15.- Licencia de primera utilización**

Se deberá realizar la urbanización prevista en el presente planeamiento y posteriores documentos, y adecuar las instalaciones de servicios urbanos por los particulares. Respecto de la recepción de las obras de urbanización, el presente planeamiento se remite a lo establecido en el artículo 198 de la Ley 2/2006.

Asimismo, y respecto del plazo para la solicitud de licencias, el presente planeamiento se remite a lo establecido en el artículo 189 de la mencionada Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

## **TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE**

### **Artículo 16.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, uso y dominio a lo especificado en el presente título, en los planos y en las tablas de características, en las que las superficies construidas asignadas a la parcela, tienen el carácter de techo máximo.

### **Artículo 17.- Calificación Pormenorizada**

La única parcela edificable prevista en el presente planeamiento queda definida con la calificación pormenorizada a.1.- Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos.

### **Artículo 18.- Edificabilidad Física.**

#### **1.- Edificabilidad Física Sobre Rasante**

La edificabilidad física sobre rasante máxima destinado a usos lucrativos que se autoriza en la parcela residencial, coincide con la ya definida por el Plan General vigente y es de **2.075 m<sup>2</sup>**. Esta edificabilidad deberá medirse con los criterios de computo ya establecidos por este planeamiento general.

La edificabilidad física sobre rasante máxima destinada al uso Dotacional Social no sobrepasará la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas (plano P.4.- Definición geométrica de la ordenación) y una vez excluida la superficie ocupada por accesos, escaleras y ascensores de las nuevas viviendas.

Las condiciones particulares de ocupación y superficie construida definidas para la parcela edificable se reflejan en los documentos de Memoria y Normas Urbanísticas del presente planeamiento.

#### **2.- Edificabilidad Física Bajo Rasante**

La edificabilidad física bajo rasante máxima destinada a usos de garaje y otros autorizados, no computada como parte de la edificabilidad física definida sobre rasante, es de **802,45 m<sup>2</sup>** para cada una de las plantas bajo rasante previstas y se ajustará en cada caso a lo establecido en los documentos de Memoria y Normas Urbanísticas del presente planeamiento.

### **Artículo 19.- Parcelación**

La parcela residencial, con la superficie y configuración queda contemplada en el apartado 3.3. Características del Plan Especial y Parámetros de Uso, del Documento A - Memoria del presente planeamiento, y en el plano correspondiente.

La parcela residencial definida, con una superficie de **802,45 m<sup>2</sup>**, tiene la consideración de parcela edificable independiente y se considera indivisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencias de edificación. El Proyecto de Reparcelación, sin embargo, podrá subdividirla a los efectos de la asignación de derechos edificatorios.

### **Artículo 20.- Condiciones de Edificación**

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para la parcela, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

#### **- Alineaciones**

En el plano P.4 “Definición geométrica de la ordenación” se definen la ocupación máxima de las plantas bajo rasante, así como las alineaciones máximas sobre rasante de la nueva edificación. Se incluyen igualmente las alineaciones máximas de la planta de ático, la cual se deberá retranquear un mínimo de 2,00 metros de la superficie de la fachada en más del 50% del su perímetro. A este respecto, la planta ático se deberá disponer con el objeto de formalizar la esquina definida por Oialume Bidea y Ergobia Ibilbidea.

#### **- Rasantes**

Se considera la aportación de terreno con el criterio de formalizar una plataforma al este de Oialume Bidea y como prolongación de la rasante existente en Ergobia Ibibibidea y que debe adaptarse al acerado perimetral existente. Se contempla igualmente el ajuste y articulación de la nueva edificación con las rasantes y materiales de los viarios existentes, con las precisiones que pudieran establecerse en los proyectos que desarrollen la urbanización. Se considera el mantenimiento del resto de rasantes existentes en las calles perimetrales.

#### **- Perfiles y Alturas:**

El perfil general de la edificación será de **dos plantas de sótano, planta baja, cuatro plantas altas y planta ático**, con una altura máxima de la edificación de 16,00 metros medidos desde la cota de rasante 8,20, definida por el planeamiento general, y hasta el remate superior de fachada. Desde este plano vertical se retranquea 2,00 metros la planta ático, estableciendo una altura máxima para esta planta de 2,90 metros medidos desde la prolongación de la cara superior antes definida.

- Cubiertas:

Las cubiertas podrán ser planas o con pendiente. Sobre la solución de cubierta plana se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados. Las cubiertas en pendiente se realizarán en correspondencia con lo establecido al respecto por el planeamiento general para la presente calificación pormenorizada

- Otras condiciones de edificación:

En lo referido a la regulación de otras condiciones de edificación tales como aleros, vuelos retranqueos, espacios de uso privativo, etc, se estará a lo establecido por el planeamiento general vigente en las condiciones generales referidas a la forma de la edificación en las parcelas de uso residencial.

### **Artículo 21.- Condiciones de Uso y Dominio**

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela residencial definida se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de Promoción:

La parcela calificada pormenorizadamente como a.1.- Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos, es de promoción libre.

- Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística coincide con la edificabilidad física sobre rasante destinada a usos lucrativos ya definida para esta parcela.

- Número de Viviendas Máximo:

Total viviendas..... 25 viviendas  
El total de viviendas es resultado de considerar el 15% de incremento al número de viviendas ya definido para la presente Unidad de Ejecución por el Plan General vigente, y ello en correspondencia con lo establecido en el artículo 3.2.9. del Documento B.1. Normas Generales de este planeamiento general.

- Plazas de Garaje:

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de la parcela edificable es de 26 plazas, resultado de aplicar lo establecido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y respecto del estándar de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de incremento de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas

- Servidumbres:

La parcela de uso Residencial y la edificación que la ocupe estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

**DOCUMENTO D**

**VIABILIDAD ECONOMICA**

---

# INDICE DEL DOCUMENTO D VIABILIDAD ECONOMICA

Pág.

<b>VIABILIDAD ECONOMICA.....</b>	<b>1</b>
0.- INTRODUCCION .....	1
1.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN .....	1
2.- COSTE DE LA EDIFICACION.....	2
3.- VALOR DE MERCADO.....	3
4.- VALOR DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.....	5

## 0.- INTRODUCCION.

Los costes de ejecución, así como los valores de venta, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Obviamente, deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

La redacción del presente Estudio Económico-Financiero, y por lo tanto la demostración de la rentabilidad de la actuación urbanística se refiere a la ordenación residencial contemplada para la Unidad de Ejecución 2.6. "Pagoaga".

## 1.- COSTE DE LA URBANIZACION (Cu)

En este apartado se incluye la actuación en Oialume Bidea, desde el extremo oeste y hasta el acceso al nuevo aparcamiento, mediante la regularización y el tratamiento superficial de la calzada con una anchura de 5,50 metros. Se considera la formalización en el frente norte de toda la calle de una acera de 2,20 metros de anchura mínima que permita la relación peatonal entre Ergobia Plazatxo Plaza al oeste y Ergobia Ibilbidea al este.

En Oialume Bidea y desde el acceso al nuevo aparcamiento y hacia el este, se contempla la aportación de terreno con el criterio de formalizar una plataforma como prolongación de la rasante existente en Ergobia Ibibibidea y que debe adaptarse al acerado perimetral existente.

En el frente este se contempla la construcción de una acerada como prolongación de la existente en la fachada a Ergobia Ibilbidea, facilitando el acceso, en su caso, al local a localizar en planta baja. Se considera el ajuste de la nueva edificación con las rasantes y materiales de urbanización existentes.

### URBANIZACIÓN:

#### - Derribos:

Se incluyen los derribos a realizar de las edificaciones sitas en la parcela 4 y en la parcela 8, con una superficie construida total de 224,27 m<sup>2</sup>. Asimismo, se incluye el coste del derribo ya realizado de la edificación localizada en la parcela 3, con un perfil de planta baja, planta primera y planta bajo cubierta, y una superficie construida de 258,06 m<sup>2</sup> ..... 50.600 euros

#### - Movimiento de Tierras:

3.807 m<sup>3</sup> x 9 euros/m<sup>3</sup> ..... 34.263 euros

- Viales y acerado:  
395 m<sup>2</sup> x 150 euros/m<sup>2</sup> ..... 59.250 euros
- Zonas Verdes:  
896 m<sup>2</sup> x 60 euros/m<sup>2</sup> ..... 53.760 euros
- Infraestructuras:

Este ámbito se localiza en suelo urbano, y por lo tanto ya cuenta con las redes de infraestructuras necesarias para asegurar su funcionamiento. El coste de referido a la conexión con este sistema de redes de infraestructuras se incluye como parte del coste de la edificación. Se deberá considerar igualmente la modificación de arquetas y otros elementos con el objeto de adaptarse a las nuevas rasantes de la urbanización.

**Total Urbanización ..... 197.873 euros**

## 2.- COSTE DE LA EDIFICACION (Cc)

En este apartado referido al coste de construcción se incluyen las actuaciones referidas a garajes y otros usos auxiliares a ubicar bajo rasante del terreno, así como las operaciones de acondicionamiento de la urbanización de la parcela privada. La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

- Viviendas (plantas sobre rasante).....2.075,00 m<sup>2</sup> c
- Garajes y usos auxiliares viviendas (planta bajo rasante) ..... 802,45 m<sup>2</sup> c
- Dotación pública local (planta baja) ..... 370,14 m<sup>2</sup> c

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

- Viviendas (plantas sobre rasante).....975 euros/m<sup>2</sup> c
- Garajes y usos auxiliares viviendas (planta bajo rasante) ..... 675 euros/m<sup>2</sup> c
- Dotación pública local (planta baja) ..... 675 euros/m<sup>2</sup> c

Lo cual, teniendo en cuenta la edificabilidad propuesta, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

- Viviendas (plantas sobre rasante)..... 2.023.125 euros
- Garajes y usos auxiliares viviendas (planta bajo rasante) ..... 541.653 euros
- Dotación pública local (planta baja) ..... 249.844 euros

**Total Coste de la Edificación..... 2.814.622 euros**

### 3.- VALOR DE MERCADO (Vv)

El valor de venta de la edificación prevista se ha establecido en correspondencia con la oferta existente en la actualidad en el mercado inmobiliario de la zona, considerando incluido en el valor de venta además de la propia vivienda, una plaza de aparcamiento cubierto y un pequeño local destinado a trastero.

El valor de mercado se realiza en correspondencia con lo establecido en la legislación vigente, considerando por lo tanto el Método de Comparación de Mercado, para lo que se realizan un mínimo de 6 testigos de la zona. Para la selección de testigos se han consultado las ofertas de venta existentes en la zona a través de páginas web de libre promoción y de agentes e inmobiliarias locales.

Los testigos realizados son los siguientes:

#### 1º.- Paseo Ergobia nº 25

Condiciones.....	Reciente construcción
Descripción .....	Dos habitaciones, 1 baño, salón y cocina
Superficie construida .....	78 m <sup>2</sup> c
Precio.....	154.000 euros
Precio unitario .....	1.974 euros / m <sup>2</sup> c

#### 2º.- Ergobia Plazatxoá nº 2

Condiciones.....	Reciente construcción
Descripción .....	Una habitación, 1 baño, salón y cocina
Superficie construida .....	62 m <sup>2</sup> c
Precio.....	158.000 euros
Precio unitario .....	2.548 euros / m <sup>2</sup> c

#### 3º.- Tranvía Ibilbidea nº 2

Condiciones.....	Reciente construcción
Descripción .....	Dos habitaciones, 1 baño, salón y cocina
Superficie construida .....	75 m <sup>2</sup> c
Precio.....	175.000 euros
Precio unitario .....	2.333 euros / m <sup>2</sup> c

#### 4º.- Ergobia Plazatxoá

Condiciones.....	Reciente construcción
Descripción .....	Dos habitaciones, 1 baño, salón y cocina

Superficie construida .....	75 m <sup>2</sup> c
Precio.....	170.000 euros
Precio unitario .....	2.266 euros / m <sup>2</sup> c

## 5º.- Ergobia Plazatxo

Condiciones.....	Reciente construcción
Descripción .....	Tres habitaciones, 2 baños, salón y cocina
Superficie construida .....	108 m <sup>2</sup> c
Precio.....	250.000 euros
Precio unitario .....	2.314 euros / m <sup>2</sup> c

## 6º.- Paseo Ergobia

Condiciones.....	En construcción
Descripción .....	Dos habitaciones, 1 baño, salón y cocina
Superficie construida .....	78 m <sup>2</sup> c
Precio.....	184.000 euros
Precio unitario .....	2.358 euros / m <sup>2</sup> c

Como resultado de los testigos realizados el precio unitario medio obtenido es de **2.298 euros/m<sup>2</sup> construido**, precio unitario que se debe aplicar a la superficie destinada a vivienda, excluyendo la superficie destinada a elementos comunes.

En la presente actuación consideramos que la superficie construida total destinada a las nuevas viviendas (edificabilidad residencial sobre rasante) asciende a 2.075 m<sup>2</sup> y que en esta superficie está incluida una superficie de 90 m<sup>2</sup> destinada a elementos comunes (portales, escaleras y ascensores).

Por lo tanto, para obtener el valor de venta el precio unitario medio lo aplicamos sobre la superficie construida destinada a las nuevas viviendas, excluyendo la superficie destinada a elementos comunes, y que asciende a un total de **1.985 m<sup>2</sup> construidos**. El valor de venta asciende por lo tanto a la cantidad de **4.561.530 euros**.

La presente actuación contempla la ordenación de un total de 23 nuevas viviendas, 16 de ellas de dos habitaciones y 7 apartamentos con una única habitación. Se considera que estas viviendas, al tener una superficie construida algo superior a las existentes en la zona, bien podrían comercializarse por un precio también algo superior. Se considera por lo tanto que el valor de venta se podría estimar en:

- 16 viviendas de dos habitaciones:  
 Valor vivienda de dos habitaciones estimado en 205.000 euros  
 16 viviendas x 205.000 euros ..... 3.280.000 euros

- 7 viviendas de una habitación:  
Valor vivienda de una habitación estimado en 185.000 euros  
7 viviendas x 185.000 euros ..... 1.295.000 euros
- Total Valor de Venta ..... 4.575.000 euros**

#### 4.- VALOR DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

En aplicación de la fórmula referida al cálculo del valor del suelo urbanizado, y establecida para el método residual por el Reglamento de Valoraciones R.D. 1492/2011, se obtiene el siguiente valor referido al suelo (VRs):

$$VRs = (Vv / 1,4) - (Cc + Cu)$$

$$VRs = (4.575.000 / 1,4) - (2.814.622 + 197.873)$$

$$VRs = 3.267.857 - 3.012.495$$

$$\mathbf{VRs = 255.362 euros}$$

En correspondencia con lo expuesto el 15% del valor residual asciende a la cantidad de 38.304,30 euros.

**DOCUMENTO E**

**PLANOS**

---

A continuación se adjunta la relación de planos que definen el presente Plan Especial de Ordenación Urbana:

**Planos de Información:**

I.1.- Plano de Situación. Estado Actual .....	1:1.000
I.2.1.- Determinaciones del Planeamiento General Calificación Global .....	1:500
I.2.2.- Determinaciones de Planeamiento General Calificación Pormenorizada .....	1:500
I.2.3.- Determinaciones del Planeamiento General Condiciones de Gestión.....	1:500
I.2.4.- Determinaciones del Planeamiento General Condiciones de Edificación.....	1:500
I.3.- Parcelario. Estado Actual .....	1:300

**Planos de Propuesta de Ordenación:**

P.1.- Calificación Pormenorizada .....	1:300
P.2.- Ordenación Propuesta e Integración en el Entorno.....	1:500
P.3.1.- Ordenación Propuesta. Planta Bajo Rasante y Planta Baja.....	1:300
P.3.2.- Ordenación Propuesta. Plantas Tipo, Atico y Cubierta.....	1:300
P.4.- Definición Geométrica. Plantas y Secciones.....	1:300
P.5.- Parcelario y Propuesta de Gestión.....	1:300

San Sebastián, Julio de 2018

Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto