

DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.

PLAN PARCIAL "AZAÑETA" (SECTOR 63) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ERRETERÍA.

(SUSTITUYE AL PRESENTADO PARA APROBACION INICIAL: 20/05/05).

**DOCUMENTO A :
MEMORIA Y ANEXOS**

**DOCUMENTO B :
ORDENANZAS REGULADORAS**

**DOCUMENTO C :
PLAN DE ETAPAS**

**DOCUMENTO D :
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

**DOCUMENTO E :
PLANOS
DE INFORMACION
Y PROYECTO**

DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.

**PLAN PARCIAL "AZAÑETA" (SECTOR 63)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE ERRETERÍA.**

(SUSTITUYE AL PRESENTADO PARA APROBACION INICIAL: 20/05/05).

DOCUMENTO A :

MEMORIA

ANEXOS

DOCUMENTO A

MEMORIA Y ANEXOS

I N D I C E

MEMORIA

0. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL (20/05/05)

1. ANTECEDENTES.

2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- 2.1. Objetivos y criterios de ordenación.
- 2.2. Régimen urbanístico general.
- 2.3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- 2.4. Antecedentes de planeamiento.

3. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

4. INFORMACIÓN.

- 4.1. Situación, delimitación y relación con la ciudad.
- 4.2. Administraciones Sectoriales afectadas.
- 4.3. Usos y edificaciones existentes.
 - 4.3.1. Uso Actual de los terrenos.
 - 4.3.2. Edificios residenciales existentes.
 - 4.3.3. Viario existente.
- 4.4. Estructura de la propiedad del suelo.
- 4.5. Redes de servicios e infraestructuras existentes.
- 4.6. Reportaje fotográfico.

5. DIRECTRICES, CRITERIOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

5.1. Directrices básicas de ordenación del sector.

5.2. Ordenación general.

5.2.1. Criterios Generales de Ordenación.

5.2.2. Las parcelas de uso residencial.

5.3. Red viaria.

5.4. Edificaciones que se declaran fuera de ordenación.

5.5. Localización de las reservas para dotaciones.

5.6. Zonificación pormenorizada.

5.7. Parcelación y aprovechamientos.

5.8. Urbanización e Infraestructuras de servicios propuestos.

5.8.1. Urbanización del Ámbito.

5.8.1.1. Movimiento de tierras.

5.8.1.2. Criterios de tratamiento superficial, arbolado y jardinería.

5.8.2. Infraestructuras de Servicios Propuestas.

5.8.2.1. Abastecimiento de Agua.

5.8.2.2. Saneamiento y Alcantarillado.

5.8.2.3. Energía Eléctrica.

5.8.2.4. Alumbrado Público.

5.8.2.5. Red de suministro de Gas.

5.8.2.6. Red de Telefonía.

5.9. Unidades de Ejecución que se delimitan.

5.10. Sistema de actuación.

5.11. Cesiones.

5.12. Patrimonialización del aprovechamiento.

5.13. Edificios declarados fuera de ordenación.

5.14. Cumplimiento de la ley de medidas urgentes en materia de vivienda (ley 17/94).

6. DETERMINACIONES LEGALES Y GESTIÓN.

6.1. Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

ANEXOS

1. SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

2. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

- 2.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- 2.2. Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- 2.3. Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.
 - 2.3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
 - 2.3.2. Compromisos que se hubieren de contraer entre urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.
 - 2.3.3. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
 - 2.3.4. Medios económicos de toda índole con que cuentan los promotores de la urbanización para llevar a cabo la actuación.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

- 3.1. Cumplimiento de la ley 20/97 de 4 de diciembre, sobre Promoción de la accesibilidad.

MEMORIA

0. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL (20/05/05)

En sesión celebrada el 20 de mayo de 2005, la Junta de Gobierno local de Erreñtería acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial "Azañeta".

El anuncio de Exposición Pública se publicó en el B.O.G. el 23 de junio de 2005 y en los diarios El Diario Vasco, Hitzia y Berria el 17 de junio de 2005.

Durante el periodo de Exposición Pública no se presentó Alegación alguna, estando pendiente por tanto su Aprobación Provisional.

No obstante, a petición del Departamento de Urbanismo y como consecuencia de las previsiones de desarrollo residencial del Área 45 "Añabitarte" se solicitó un aumento en la sección del vial Zamalbide-Anabitarte Bidea, para que pasara de un perfil de 3.5 m. de calzada a otro de 5 m. más 2.5 m. de acera.

Con esta solución se resolvía el problema viario que se avecinaba en los sectores contiguos y se mejoraba sustancialmente tanto el acceso como la circulación en el desarrollo residencial dentro del Área 45 "Añabitarte".

Esto obliga a rehacer el Plan Parcial sin que haya modificado sustancialmente los parámetros urbanísticos anteriores a dicha reforma

1. ANTECEDENTES.

El desarrollo de este Plan Parcial, viene marcado por su carácter "**singular**", al que se le quiere dar un perfil estrictamente familiar.

Se renuncia al desarrollo máximo del número de viviendas edificables propuestas por el P.G. para conseguir una mayor privacidad, planteando ocho parcelas para viviendas unifamiliares aisladas de única vivienda y otras dos con desarrollo máximo de dos viviendas por parcela. En total en el proyecto se plantean **doce viviendas frente a las dieciocho** que se proponían desde el Plan General.

De la misma manera, el viario que se establece se ajusta en dimensiones y desarrollo a las verdaderas necesidades de los residentes y a una densidad de tráfico, tanto rodado como peatonal, que va a ser muy reducido y prácticamente familiar, diseñando un semianillo que distribuye suficientemente a las citadas parcelas resultantes.

Frente a la ordenación ilustrativa del Plan General se evita la conexión directa con la carretera local GI-3672 ya que entendemos que se produce una clara pérdida de privacidad, así como la inconveniencia de interferir innecesariamente en el tráfico de dicho vial.

Esta razón es igualmente compartida por el departamento de Carreteras de Diputación, ya que el camino vecinal C/ Anabiarte Bidea entronca a escasa distancia del nuevo que se planteaba en el Plan General.

Este camino entra en el término municipal de Oiartzun y vuelve a salir en su entronque con la GI-3672 otra vez en el término de Errentería y sirve de alternativa al de proyecto en caso de necesidad.

Por lo demás, el viario proyectado, entronca en la rotonda de reciente construcción en el vértice sur del Instituto Zamalbide proporcionando la conexión adecuada al tráfico de la GI-3672.

El ámbito que nos ocupa sobre topográfico reciente, comprende una **superficie de 22.266 m²** cifra en la que nos basaremos. En la ficha del PG aparece una superficie total de 22.518 m² y en los gráficos unos 21.800 m². Esta diferencia de superficies viene motivada por las distintas escalas de trabajo en los que se estudian los ámbitos en los distintos planeamientos urbanísticos (Planes Generales: ámbitos más esquemáticos, escalas menores; Planes Parciales: ámbitos más pormenorizados, escalas mayores.)

Esto no implica, en nuestro caso, un mayor aprovechamiento edificatorio y sí una mayor aproximación a la topografía existente y una ubicación exacta de los mohones de separación entre los términos municipales de Oiartzun y Erretería.

Linda al norte con la carretera local GI-3672, al oeste con el instituto Zamalbide, al sur con la calle zona Zamalbide-Anabitarte Bidea (Ikastola Orereta) y al este linda con el término municipal de Oiartzun.

Se trata de una promoción de carácter privado, de los actuales **propietarios (familia Aduriz)** de los terrenos incluidos en el Sector.

Los **autores del proyecto** son **Carlos Martínez Ortega** y **Jesús Gracenea Echegoyen**, colegiados nº 933 y 969 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

En el ámbito se desarrollan dos construcciones: El **caserío Azañeta** que con sus dos plantas y una superficie construida total de 576 m², tenía cuatro viviendas y se encuentra en estado de ruina, y la **casa Aizaguer** que dispone tanto de un sótano de 98 m² como de dos alturas sobre rasante en las que se distribuyen dos viviendas, con una superficie construida total de aproximadamente 206 m².

En su entorno se encuentran en vías de ejecución importantes desarrollos urbanísticos de los ámbitos próximos, incluidas infraestructuras viarias.

Previa y simultáneamente al desarrollo del Plan Parcial, se han realizado las consultas pertinentes a la promoción y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices.

También se ha consultado al técnico encargado de carreteras **Jesús Maguregui de Diputación**, para el desarrollo del presente Plan Parcial, contrastando previamente a su redacción, la idoneidad de las comunicaciones planeadas.

La ordenación planteada cumplirá los criterios de la Norma Foral de Carreteras.

2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO.

El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo de las determinaciones recogidas en La ficha del **Sector 63-Azañeta** del Plan General de Ordenación Urbana de Errentería, Aprobado Definitivamente el día 3 de febrero de 2.004. (B.O.G. del 26-02-2004). A continuación se transcriben dichas determinaciones:

SECTOR 63:

AZAÑETA

I. DELIMITACIÓN m2

I.1. Superficie Total:.....22.518

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:..... URBANIZABLE

II.2. Calificación General: m2

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada.....ZUR/4.....21.994

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana SGCS/2.1 524

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

Es un Sector. Se exige la redacción de un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El ámbito carece de planeamiento anterior.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Carreteras: Carretera Interurbana y, por tanto, es de aplicación la Norma Foral de Carreteras.

II.5. Unidades de Actuación:

El ámbito está compuesto de una Unidad de Actuación.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Calificación de un ámbito destinado al Uso Residencial.
- ii. En relación con el/los Caserío/s existente/s en el Sector, y como criterio general, se establecen las cuestiones siguientes:
 - Parcela Privada no edificable, vinculada a cada edificio: mil (1.000) metros cuadrados.
 - Se autoriza el Uso Sector Terciario ZUT/1.

Excepcionalmente, se posibilita que mediante la adecuación correspondiente a la ZUR/4 se pueda desarrollar en cada edificio hasta un máximo de cuatro (4) viviendas, además de las indicadas en el Régimen de Uso.

SECTOR 63:

AZAÑETA

III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones: a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo:..... S/PB/1PA

Aprovechamiento urbanístico

(además del correspondiente a los caseríos existentes) m²(t) construido

Residencial VPO 0

Residencial promoción libre 0

Residencial promoción libre unifamiliar.....2.107

Garaje VPO 0

Anejos VPO 0

Garaje promoción libre unifamiliar.....744

Anejos promoción libre 0

Comercial 25

Total.....2.876

Dotacional

Superficie dotacional A establecer en el Plan Parcial

Aprovechamiento homogeneizado m²(t)k

Residencial VPO 0,00

Residencial promoción libre 0,00

Residencial promoción libre unifamiliar..... 7.353,98

Garaje VPO 0,00

Anejos VPO 0,00

Garaje promoción libre unifamiliar.....580,09

Anejos promoción libre 0,00

Comercial 19,34

Total..... 7.953,41

Densidad 5,50 Viv./Ha

El Sector está incluido por el Programa de Actuación

en el primer cuatrienio, así como en el Área de Reparto AR/UB01

Aprovechamiento tipo 0,3742 m²(t)k/m²

SECTOR 63:

AZAÑETA

III.3. Régimen de Uso:

	unidades
Viviendas (además de las existentes)	
Viviendas de protección oficial.....	0
Viviendas de promoción libre unifamiliar.....	12
Total.....	12

Uso PS.....Garajes y anejos

Uso PB/IPA.....Residencial

- Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación de vehículos en el ámbito.

III.4. Determinaciones vinculantes

Las establecidas en la Norma Foral de Carreteras.

IV. EJECUCIÓN

IV.1. Régimen de actuación urbanística: Sector

IV.2. Sistema de actuación: Compensación,
cuestión que se determinará en el Plan Parcial

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Además de los que se establezcan en el Plan Parcial, los tendidos eléctricos aéreos.

IV.4. Cesiones obligatorias:

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Comunicaciones.

La totalidad del suelo que en el Plan Parcial se defina como de uso y dominio público.

3.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL PP S 63

El Plan General de Ordenación Urbana de Erretería, clasifica los terrenos incluidos en el Sector 63 Azañeta como **Urbanizable** y califica con el uso **residencial. Edificación Aislada ZUR/4.**

El régimen de Intervención Urbanística establece un Sector para el ámbito y exige la redacción de un **Plan Parcial y de un Proyecto de Urbanización** para su desarrollo.

Desde la vertiente legal, la redacción del presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente, destacando los siguientes puntos:

a) El presente P.P. cumple con el Decreto 68/2000 DEL 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. Estas normas técnicas, son el desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

b) Al requisito que se establece en el Régimen Urbanístico General, Régimen de intervención urbanística de la ficha de características del P.G.O.U. para el ámbito en cuestión Sector 63.

c) La oportunidad de un desarrollo residencial cercano a importantes áreas industriales y residenciales de la que recientemente se están desarrollando muy próximas a esta zona permite pensar en una actuación coordinada en el límite de ambos sectores colindantes. Además de facilitar el desarrollo del ámbito contiguo mediante la cesión de suelo para su urbanización y aporte de una reserva de suelo comunitario para aprovechamiento propio y del futuro vecindario.

La gestión y colmatación de los nuevos ámbitos colindantes de manera casi simultánea para esta zona de Erretería, hace que se justifiquen plenamente la conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial.

4. INFORMACIÓN.

4.1. Situación, delimitación y relación con la ciudad.

Situado en el **barrio de Zamalbide**, próximo al Instituto del mismo nombre y la Ikastola Orereta. Comprende una superficie de 22.266 m². Linda al norte con la carretera local GI-3672, al oeste con el instituto Zamalbide, al sur con la calle zona Zamalbide-Anabitarte Bidea (Ikastola Orereta) y al este linda con el término municipal de Oiartzun.

El ámbito objeto de planeamiento está situado al **Sureste de la ciudad**, en una zona que actualmente se puede concebir como rural con frutales y huertas.

La topografía en la zona manifiesta una marcada pendiente que parte de un punto alto próximo al caserío vecino Zelaitxo en todos los sentidos con una pendiente que va de más a menos.

Existen, además de algunas chabolas, dos edificios residenciales dentro del ámbito: El **caserío Azañeta** que con sus dos plantas y una superficie construida total de 576 m², tenía cuatro viviendas y se encuentra en estado de ruina, y la **casa Aizaguer** que dispone tanto de un sótano de 98 m² como de dos alturas sobre rasante en las que se distribuyen dos viviendas, con una superficie construida total de aproximadamente 206 m².

La delimitación del ámbito se ha ajustado al topográfico que se levanta para una mayor exactitud.

El **uso** actual de la mayor parte de los terrenos objeto del estudio permanece prácticamente virgen, dedicándose mayormente a la explotación agrícola, principalmente herbácea, aunque existen algunos árboles frutales y huerta.

El vial principal, que constituye el límite noroeste es la carretera local GI-3672. Al este discurre el camino Anabitarte Bidea, que se interna en el término municipal de Oiartzun y vuelve a salir en la GI-3672.

Al otro lado de la citada carretera se esta desarrollando el Sector 60-Egiburuberri y la infraestructura necesaria de importante masa de edificación industrial. Próximo a ella, La zona denominada sector 61- Sagardiburu, con un desarrollo residencial para vivienda unifamiliar, se encuentra en avanzado estado de gestión.

4.2. Administraciones sectoriales afectadas.

El ámbito está delimitado hacia el noroeste por la **carretera local de Diputación GI-3672** y el camino rural que es municipal.

La carretera esta afectada por la Norma Foral 17/94 del 25 de Noviembre.

4.3. Usos y edificaciones existentes.

4.3.1. Uso actual de los terrenos.

El uso de la mayor parte de los terrenos objeto del estudio se dedican mayormente a la **explotación agrícola** (huertas, principalmente herbácea, aunque existen árboles frutales), el resto está ocupado por la edificación.

4.3.2. Edificios residenciales existentes.

Dentro del área existen los edificios **Azañeta, Aizaguer** y algún cobertizo y chabolas.

4.3.3. Viario existente.

Como hemos adelantado, el ámbito queda delimitado por el vial **GI-3672 (carretera local)** y el camino rural municipal. Dentro del ámbito, tan sólo existen dos caminos: Uno en dirección norte sur partiendo la carretera hasta el caserío Azañeta y su prolongación. El otro sirve de acceso a Aizaguer.

4.4. Estructura de la propiedad del suelo.

Las parcelas del ámbito son mayormente de **propiedad privada** y pertenecen a la familia Aduriz, quedando un pequeño resto, que es de propiedad municipal.

La superficie total del Sector 63-Azañeta es de 22.266 m², de los que son de propiedad privada (16.013+5.821) 21.834 m² y 432 m² son de dominio público.

4.5. Redes de servicios e infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes en el área del Plan se limitan al mínimo necesario para las necesidades de los edificios existentes, resultando inadecuadas a la ordenación propuesta, por lo que será necesario dismantelarlas y, en general, sustituirlas por las nuevas redes propuestas.

La red de abastecimiento de agua actual se limita a dos tuberías. Una paralela a la GI-3672, a unos cinco metros de esta según esquema y la otra que surge y conecta con esta a la altura del instituto, suministrando a este, a los caseríos Ikastola, etc. Del extremo norte parte otro ramal de suministro hacia el caserío Kabezai.

La red de saneamiento se limita a una fosa séptica en el extremo sudoeste.

La red de energía eléctrica consta de un tendido aéreo con tres cables. Este tendido es de carácter local, abasteciendo a las edificaciones de la zona desde un viejo transformador instalado junto al ámbito en el extremo sudoeste. Este elemento deberá ampliar su capacidad probablemente, debiendo solucionarse, mediante convenio con la empresa suministradora el abastecimiento y la nueva red de energía eléctrica del polígono. Deberá desmontarse además este tendido aéreo y enterrarse la nueva red.

En cuanto a la red de instalación de gas natural pensamos que no existe, si bien la ejecución de otros ámbitos próximos de manera casi simultánea podría propiciar la solicitud de acometida a la red general de abastecimiento a Gas Euskadi. En caso contrario se propone la instalación de un depósito de propano. Esto deberá tenerse en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización, a efectos de que este servicio quede garantizado, adaptándose esta Red e integrándose a las Redes de la Urbanización.

Las instalaciones de Alumbrado Público en el área resultan anticuadas. Lo mismo ocurre con la telefonía que esta realizada a base de tendidos aéreos en su mayoría tocando el lado sur este y que lógicamente la nueva red deberá soterrarse a lo largo de la nueva ordenación.

4.6. Reportaje fotográfico.

RELACION DE FOTOS

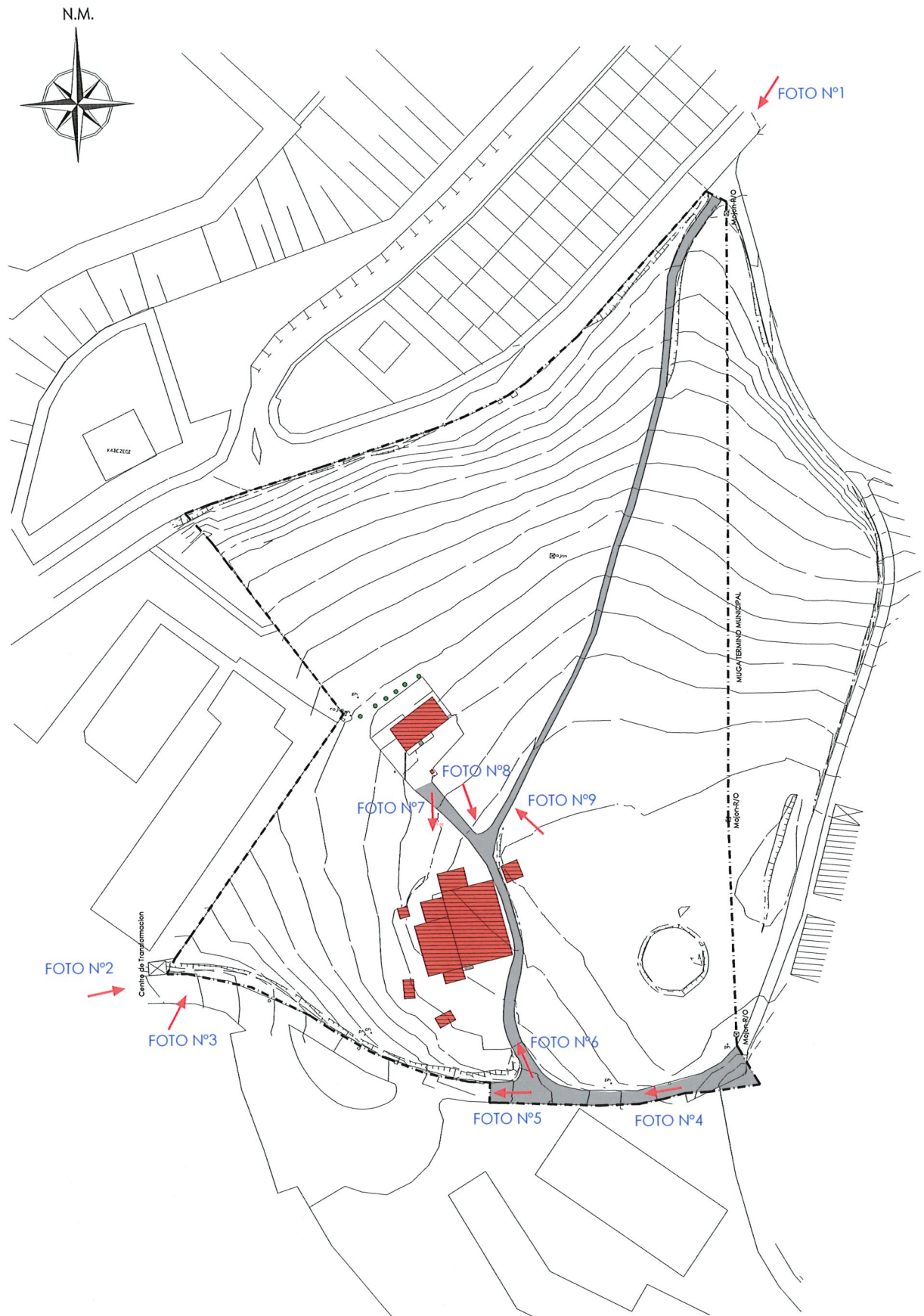




FOTO Nº1. VISTA DEL SECTOR DESDE EL NORDESTE. CARRETERA GI-3672



FOTO Nº2. VISTA DEL SECTOR DESDE EL SUROESTE. VIAL ZAMALBIDE-ANABITARTE BIDEA.



FOTO Nº3. LLEGADA AL SECTOR POR EL SUROESTE. VIAL ZAMALBIDE-ANABITARTE BIDEA.



FOTO Nº4. VIAL ZAMALBIDE-ANABITARTE BIDEA. VISTA DESDE EL ESTE. ACCESO AL SECTOR.



FOTO Nº5. VIAL ZAMALBIDE-ANABITARTE BIDEA. VISTA HACIA EL OESTE.



FOTO Nº6. ACCESO AL SECTOR. CARA SUR DE LAS RUINAS DEL CASERIO AZAÑETA.



FOTO Nº7. VISTA DE LAS RUINAS DEL CASERIO AZAÑETA. FACHADA NORTE.



FOTO Nº8. CASERIO AZAÑETA CON EL VIAL DE ENTRADA AL SECTOR DESDE EL NORTE.



FOTO N°9. VISTA PANORAMICA DESDE EL INTERIOR DEL SECTOR, CON LA FACHADA SURESTE DE LAS 2 VIVIENDAS EXISTENTES.

5. DIRECTRICES, CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

5.1. Directrices básicas de ordenación del sector.

Básicamente se desarrollan los objetivos, criterios y determinaciones establecidos desde el Plan General en el ámbito que nos ocupa:

Sector 63-Azañeta

Calificación de un ámbito destinado al Uso Residencial.

En relación con el/los Caserío/s existente/s en el Sector, y como criterio general, se establecen las cuestiones siguientes:

Parcela Privada no edificable, vinculada a cada edificio: mil (1.000) metros cuadrados.

Se autoriza el Uso Sector Terciario ZUT/1.

Se plantean dos edificios de dos viviendas para las parcelas correspondientes a los caseríos existentes y ocho de una sola vivienda aislada, aunque dentro de los criterios del PG se posibilita que mediante la adecuación correspondiente a la ZUR/4 se pueda desarrollar en cada edificio hasta un máximo de cuatro (4) viviendas, además de las indicadas en el Régimen de Uso.

5.2. Ordenación general.

5.2.1. Criterios Generales de Ordenación.

El desarrollo de los criterios contenidos en la ordenación ilustrativa no vinculante del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana plantea la creación del nuevo vial principal desde la carretera local GI-3672, que constituye el límite noroeste que enlazaría con el que discurre al este, el camino Anabitarte Bidea, que se interna en el término municipal de Oiartzun y vuelve a salir en la GI-3672.

Se produce, por lo tanto, una duplicidad con este mismo camino, además de entroncar inadecuadamente.

Además, su conexión directa con la carretera local GI-3672, produce una pérdida de privacidad, así como la inconveniencia de interferir innecesariamente en el tráfico de dicho vial.

Esta razón es igualmente compartida por el **Departamento de Carreteras de Diputación Foral de Gipuzkoa**, ya que el camino vecinal C/ Anabitarte Bidea entronca a escasa distancia del nuevo que se planteaba en el Plan General.

Por todo ello se plantea un semianillo en prolongación del citado camino. Un viario más acomodado a las necesidades reales de los propietarios, diseñado para distribuir las citadas parcelas resultantes.

Este semianillo consta de un viario principal con un perfil de 5 m de calzada + 2 de aparcamiento en un lado y dos aceras peatonales de 2.5 metros a cada lado. Total un vial de 12 m. que va a entroncar a una pequeña rotonda, de la que nace otro vial de 3 m. de calzada. Este vial secundario posee un carácter más contenido presentándose como elemento vertebrador para dar respuesta a las necesidades de las viviendas bifamiliares.

Por lo demás, el vial Zamalbide-Anabitarte Bidea se regulariza, incrementando el perfil de la calzada hasta un total de 5m y la creación de una acera de 2.5 m, por lo que se mejora sustancialmente tanto el acceso como la circulación en el futuro desarrollo residencial dentro del Área 45 "Añabitarte".

Dicho vial entronca en la rotonda de reciente construcción en el vértice sur del Instituto Zamalbide proporcionando la conexión adecuada al tráfico con la GI-3672.

El conjunto queda reflejado en la documentación gráfica, para lo que se ha redactado el correspondiente plano de Ordenación Geométrica donde se resumen las diferentes características, distancias, alineaciones y rasantes de la ordenación y los conceptos aquí señalados.

5.2.2. Las parcelas de uso residencial.

Las parcelas residenciales resultantes de la ordenación son de los siguientes tipos:

ZONA DE USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR ZUR/4 – Edificación aislada:

Parcela privada edificable.
Parcela privada no edificable.
Se plantean 2 viviendas por parcela.
Se autoriza el Uso Terciario ZUT/1.

ZONA DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZUR/4 – Edificación aislada:

Parcela privada edificable.
Parcela privada no edificable.
Se plantea 1 vivienda por parcela.
Se autoriza el Uso Terciario ZUT/1.

5.3. Red viaria.

Viales y aparcamientos.

El viario interno principal se plantea con un perfil de 5 m de calzada + 2 de aparcamiento en un lado y dos aceras peatonales de 2.5 metros a cada lado. Total un vial de 12 m.

El viario secundario, que se plantea con un perfil de 3 m de calzada, tiene un marcado carácter familiar.

La Carretera interurbana GI-3672, en el trayecto que abarca el ámbito, se plantea con calzada de 7 m. y una acera de 3m.

El vial Zamalbide-Anabitarte Bidea se regulariza, aumentando la sección de la calzada a 5 m. y estableciendo una acera de 2.5 m. Engarza con la rotonda de reciente construcción en el vértice sur del Instituto Zamalbide.

Peatonal.

Tiene un ancho mínimo de 2.5 m. libre de todo obstáculo.

5.4. Edificaciones que se declaran fuera de ordenación.

Se declaran FUERA DE ORDENACIÓN el caserío "Azañeta" y las txabolas y otras edificaciones menores existentes en el sector que presentan estado de ruina.

5.5. Localización de las reservas para dotaciones.

Dada la escasa entidad de las cesiones por la baja edificabilidad y el pequeño tamaño del sector, las reservas para dotaciones públicas no se concretizan, sino que se aglutinan en un área destinada a tal fin, integrándose en la zona dotacional.

RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Se reserva la mínima que exige la legislación vigente (10 m²/viv.) y se integra en la zona de dotaciones públicas.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Se reserva este espacio en la zona más accesible desde la carretera local para uso y disfrute del público en general y podrá destinarse a parques, jardines, áreas de recreo y juegos para niños

RESERVA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

En este caso, y dada su escasa entidad se propone ceder al ayuntamiento el aprovechamiento urbanístico destinado a comercio (25 m²) que desde el P.G. se planteaba y se le añaden otros 25 m² de reserva que exige la legislación. De esta manera dispondremos de una construcción de 50 m², a desarrollar en una única planta y confinado dentro del área de movimiento definido en el plano P.1 "Zonificación y usos pormenorizados".

RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se propone una pequeña zona, junto al centro de transformación existente, como reserva para infraestructuras de servicios (centro de transformación, depósito de propano, contenedores de basura...), que pudieran surgir.

El régimen de edificación y uso aplicable en cada caso queda definido en el plano P.1 "Zonificación y usos pormenorizados" y en el Documento C "Ordenanzas Reguladoras".

5.6. Zonificación pormenorizada.

El Plan General de Ordenación Urbana, como planeamiento de rango superior, establece la calificación del suelo con Uso Residencial, con Aprovechamiento edificatorio de 2.107 m², garajes de promoción libre unifamiliar de 744 m², comercio de 25 m² y un N° máximo de 12 viviendas más las existentes.

En nuestro caso, la edificabilidad real que podremos consumir por el uso residencial serían los fijados 2.107 m², así como la existente (Azañeta posee 576 m² y Aizaguer 206 m², en total 782 m²). Todo ello hace un total de **2.889 m²**, aprovechamiento que no podremos superar.

El aprovechamiento para uso de garajes, fijado en 744 m² se verá incrementado en los 98 m² que posee la casa Aizaguer, para un total de **842 m²**.

Debido a la escasa entidad del aprovechamiento comercial se le cede al ayuntamiento, con lo que tendremos 50 m² para uso comercial o social público.

Acometemos la "calificación pormenorizada" del ámbito ordenado, o sea, la división de éste en "Zonas de Uso Pormenorizado" a las que se asigna un régimen específico de uso y edificación que pormenore y concrete el régimen definido con carácter genérico por la calificación global del Plan General.

ZONAS DE USO RESIDENCIAL:

ZUR/4- EDIFICACIÓN AISLADA BIFAMILIAR

Parcela privada edificable.
Parcela privada no edificable.
Se autorizan 2 viviendas por parcela.
Se autoriza el Uso Terciario ZUT/1.

ZUR/4-EDIFICACIÓN AISLADA UNIFAMILIAR

Parcela privada edificable.
Parcela privada no edificable.
Se autoriza 1 vivienda por parcela.
Se autoriza el Uso Terciario ZUT/1.

ZONAS DOTACIONALES:

PEC/3-RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Parcela de uso público integrada en zona dotacional.

PEC/2-RESERVA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL:

Parcela de uso público integrada en zona dotacional.

RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Parcela de uso público (c. de transformación, dep. de propano...).

ESPACIOS LIBRES:**EL/1-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:**

Parques y jardines, y áreas de recreo y juego para niños.

V/2; V/3-SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS.

Carretera interurbana GI-3672.

Viales y aparcamientos.

Peatonal.

Vial Zamalbide-Anabitarte Bidea.

A continuación incluimos el Cuadro Resumen de Zonificación pormenorizada del Sector.

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ZONIFICACION PORMENORIZADA				
ZONA DE USO	CODIGO ZONIF.	SUPERFICIE DE ZONA (m ²)	EST. / INT. USO P. E. (%)	EST. / INT. USO LEY DEL SUELO
RESIDENCIAL	ZUR/4	6.490	5,39 viv/ha	75 viv/ha
	ZUR/4	9.475		
EQUIP.DOCENTE	PEC/3	120	10.00 m ² /viv	10 m ² /viv
EQUIP.COMERCIAL	PEC/2	50	2,08m ² CSTR/viv	2 m ² CSTR/viv
ZONA VERDE	EL/1	2.318	10,41%	10%
RES. INFR.DE SERV.		35		
VIARIO – *APARCAM.	V/2, V/3 -	3.778	1,00 pl./100 m ²	1 pl./100 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA ORDENADA POR EL P.P. S: 22.266 m²				

*Se han grafiado 21 plazas de aparcamiento en el viario público. Se deberá reservar en el interior de cada una de las parcelas privadas 1 aparcamiento en superficie, al margen de los que se puedan establecer en las plantas sótanos. Estos aparcamientos deberán quedar vinculados registralmente a las viviendas, no admitiéndose segregación como propiedad independiente.

El siguiente cuadro compara las parcelas edificables en relación con los espacios libres destinados a cesión para dotaciones, viales y aparcamientos.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES		
ESPACIOS PÚBLICOS	6.301 m ²	28,30 %
PARCELAS PRIVADAS	15.965 m ²	71,70 %
TOTAL	22.266 m²	100,00 %

5.7. Parcelación y aprovechamientos.

Los diferentes tipos de zona en que se califica el ámbito están a su vez divididos en aprovechamientos (parcelas residenciales) y cesiones (viales y parcelas para reserva de equipamientos, jardines, etc.).

Se establece la Parcela Mínima en cada zona, siendo cada una de ellas, parcelas urbanísticamente indivisibles en fincas independientes. Sólo se podrán subdividir a efectos de construcción en etapas o su división horizontal.

A continuación incluimos el Cuadro Resumen de Superficies, Intensidad de Uso y Ocupación.

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS							
PARCELA Nº		SUPERFICIE PARCELA (m ²)	PLANTAS MAX. PERFIL	SUPERFICIE EDIFICABLE *(m ²)	SUPERFICIE GARAJE **(m ²)	SUPERFICIE OCUP.MAX. (m ²)	Nº DE VIV.
ZUR/ 4	1	3.858	PS+PB+1	480	140	400	2
	2	2.632	PS+PB+1	480	140	300	2
ZUR/ 4	3	1.140	PS+PB+1	240	70	140	1
	4	1.152	PS+PB+1	240	70	140	1
	5	1.140	PS+PB+1	240	70	140	1
	6	1.148	PS+PB+1	240	70	140	1
	7	1.156	PS+PB+1	240	70	140	1
	8	1.256	PS+PB+1	240	70	200	1
	9	1.280	PS+PB+1	240	70	200	1
	10	1.203	PS+PB+1	240	70	200	1

*El aprov. edificatorio real consumido asciende a 2.880 m² por lo que no supera los 2889 m² fijados.

**El aprov. de garajes desarrollado (840 m²) no supera los 842 m² establecidos.

5.8. Urbanización e infraestructuras de servicios propuestos.

5.8.1. Urbanización del ámbito.

La urbanización a construir por la entidad Promotora se limitará a la ejecución del Sector Azañeta y el tramo prolongación de la calle en él incluida.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar todas las infraestructuras del sector. Éste podrá adaptar las rasantes establecidas en el presente Plan, siendo las cotas reseñadas orientativas, que serán estudiadas con el Proyecto de Urbanización siguiendo lo señalado por los servicios técnicos municipales.

En el Proyecto de Urbanización se adaptarán las rasantes definitivas a las necesidades constructivas y del diseño derivado del buen funcionamiento de los elementos que componen la Urbanización.

En nuestro proyecto se han contemplado las pendientes máximas contempladas en la nueva ley de accesibilidad y sus reglamentos no superándose en ningún caso el 6 % de pendiente.

5.8.1.1. Movimiento de tierras.

El plano que define geométricamente la ordenación y que establece las alineaciones y rasantes, establece a su vez de manera aproximada los movimientos de tierra necesarios para el establecimiento de la ordenación proyectada sobre el terreno. Todo ello se ejecutará de la forma que se determine en el Proyecto de Urbanización.

El establecimiento de rasantes de viales y demás elementos de ordenación se ha procurado escoger coincidiendo en lo posible con las características naturales del terreno, minimizando así los costos de urbanización y la adecuación al entorno.

5.8.1.2. Criterios de tratamiento superficial, arbolado y jardinería

En el Proyecto de Urbanización se establecerán de manera definitiva las determinaciones de este Plan, pero se cree conveniente adelantar los criterios básicos referidos a la pavimentación, arbolado y ajardinamiento.

Caminos y espacios peatonales:

El pavimento será de baldosa hidráulica o material similar.

Arbolado y jardinería:

Se ha planteado un arbolado en el pequeño parque urbano proyectado. La disposición del arbolado se refleja en los planos de manera orientativa. La disposición definitiva, así como el resto de tratamiento de jardinería en zonas verdes se ajustará en el Proyecto de Urbanización. En él se definirán las especies de plantación, debiendo ajustarse las plantaciones a las características de desarrollo señaladas en las Ordenanzas Reguladoras.

Viales y aparcamientos:

Tendrán una terminación de aglomerado asfáltico con sus correspondientes sub-base, base intermedia y base de rodadura. La ubicación de los aparcamientos podrá ser modificada dentro de la misma sección del vial, en función de las necesidades de la urbanización.

5.8.2. Infraestructuras de Servicios Propuestas.

5.8.2.1. Abastecimiento de Agua Potable.

El sistema de distribución que se plantea es mallado, con dobles caminos hidráulicos para cualquier punto de consumo, incluidos los hidrantes contra incendios.

El diámetro mínimo de la red será de 100 mm., cumpliendo así la normativa sobre incendios (NBE-CPI 96).

En el presupuesto anexo a este documento se incluyen la canalización subterránea, la obra civil, etc., pero de manera aproximada, pues las especificaciones más concretas del tendido de la red se realizarán en el Proyecto de Urbanización e incluso después, en función del conocimiento específico de las necesidades servidas.

La red de distribución se organiza a partir de la red de abastecimiento municipal de Floreaga, que atraviesa el ámbito de este a oeste en su extremo más oriental y que alimenta a su vez al sector 61-Sagardiburu anexo al nuestro

Será precisa la creación de un anillo que garanticen el buen funcionamiento de la red, así como el correcto dimensionado de la misma.

Desde el ramal principal existente, se conectará cada una de las derivaciones necesarias para cada unidad edificatoria, añadiendo la red necesaria para completar anillos que garanticen el mejor funcionamiento.

La presión de la red de distribución de agua es, según datos municipales, suficiente para abastecer el conjunto de la ordenación.

Directamente conectados a la red de abastecimiento, mediante conducciones de 100 milímetros de diámetro, se preverán hidrantes de una toma central, del tipo de los utilizados por este Ayuntamiento, situados a un máximo de 150 metros entre sí y dispuestos de manera equidistante respecto de los volúmenes edificadas.

El esquema de red propuesto viene descrito en el plano correspondiente. Los materiales y soluciones constructivas que se utilicen, habrán de respetar las normas del MOPU y las de la compañía de abastecimiento, y asimismo deberán ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

5.8.2.2. Saneamiento y Alcantarillado.

Se plantea una red de saneamiento separativa, con un sólo vertido para aguas fecales, previsto para empalmar a la red desarrollada en el sector 61, que va a conectar con el saneamiento establecido en el sector 60-Egiburuberri, por terrenos afectos por servidumbre de paso para dichas instalaciones.

El diámetro mínimo de las conducciones es de 300 mm., siendo del material adoptado habitualmente por el Ayuntamiento. Se admite que los ramales de sumideros vayan en diámetro 200 mm.

Todos los datos y cálculos se justificarán debidamente en el Proyecto de Urbanización.

Los vertidos a la red se ajustarán a la normativa y determinaciones que dicte la Compañía de Aguas.

La red de pluviales dejará arquetas cabeceras que sirvan en su día para la conexión con el sistema general de forma separativa en el ámbito objeto de Proyecto.

En el Proyecto de Urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red de saneamiento existente en las calles perimetrales y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su capacidad, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

5.8.2.3. Red de Suministro de Energía Eléctrica.

Existe actualmente junto al ámbito un transformador de energía eléctrica, que puede llegar a ser inadecuado para las nuevas necesidades que plantea el entorno.

En el plano correspondiente, se grafía las líneas de media y baja tensión como criterio y esquema orientativo, ya que se encuentra pendiente de un estudio más profundo, junto a la empresa responsable del suministro -Iberdrola-, la ubicación exacta del centro de transformación, en función de las demandas que se vayan produciendo.

La red de energía eléctrica será prevista de acuerdo a las necesidades generadas por la ordenación, teniendo en cuenta que en la misma se localizarán viviendas y garajes. El proyecto de Urbanización estudiará su trazado y necesidades de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales y las Compañías Suministradoras.

5.8.2.4. Alumbrado Público.

La red de alumbrado público establecerá dos niveles de iluminación de 20 y 15 lux con el mismo factor de uniformidad de 0,4 según se trate de los paseos peatonales o bien de los viarios de servicio.

En el Proyecto de Urbanización se considerarán las normas municipales sobre alumbrado público, definiéndose además el tipo de luminaria para cada caso.

El alumbrado de viales, así como el de paseos peatonales y zonas ajardinadas, se ha diseñado siguiendo el criterio de calidad de iluminación de estos espacios, estableciendo las diferencias que aconseja la representatividad jerárquica de las vías dentro de la ordenación general.

De acuerdo con los niveles de iluminación necesarios para cada entorno, se diseñarán la disposición, tipo y número de luminarias; no obstante, se podrán introducir modificaciones que se ajustarán en todo caso a los criterios de uniformidad que establece el Ayuntamiento de Errentería, para parte o la totalidad de la zona, y en función de ello, las modificaciones propias de los nuevos elementos existentes en el mercado, cuestiones éstas que quedarán suficientemente especificadas en el Proyecto de Urbanización.

5.8.2.5. Red de Suministro de Gas.

También se señalan en la documentación gráfica las canalizaciones previstas para dotar de estos servicios a las nuevas parcelas edificables. Se empalmará a la red desarrollada en el sector 61, que va a conectar con el establecido en el sector 60-Egiburuberri, por terrenos afectos por servidumbre de paso para dichas instalaciones.

La definición de estas redes se considera suficiente para realizar una evaluación económica aproximada de la implantación aunque como en el resto de los servicios urbanos su planificación definitiva se hallará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo así mismo las indicaciones oportunas de las Compañías Suministradoras que correspondan.

5.8.2.6. Red de Telefonía.

Se ha diseñado una red que da servicio a las áreas edificables, discurriendo subterránea a partir de la infraestructura existente. Desde la red principal y la nueva formación del correspondiente anillo se acomete directamente a las parcelas residenciales.

5.9. Unidades de ejecución que se delimitan.

La totalidad del Sector Azañeta delimitado en los Planos, con una superficie de 22.266 m², constituye una Unidad de Ejecución a efectos del reparto de aprovechamientos y cargas. En el caso presente, coinciden la Unidad de Planeamiento y gestión.

5.10. Sistema de actuación.

Se propone el Sistema de Compensación para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, sin perjuicio, en su caso, de actuar mediante el sistema de reparcelación voluntaria en el caso de acuerdo unánime entre los propietarios afectados.

La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de equidistribución, en el que se incluirá la adjudicación de todas y cada una de las fincas resultantes.

5.11. Cesiones.

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con la Ley del Suelo, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento, todas las superficies destinadas a viales y espacios libres públicos definidas por la ordenación.

5.12. Patrimonialización del aprovechamiento.

Para el reparto del aprovechamiento, el Sector S63 se incluye en el Área de Reparto AR/UBO1, cuadro que acompañamos, según el cual le corresponde un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de 95,35% del aprovechamiento total, siendo el 4,65% restante el correspondiente al Ayuntamiento.

Reparto de la Cesión de Aprovechamientos en relación con los Sectores incluidos en el Primer Cuatrienio

SECTOR	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO					
		EDIFICATORIO	HOMOGENEIZADO	TIPO	SUSCEPTBL. APROP. (90%)	CESIÓN AYTO (10%)	REPARTO POR SECTORES
		m ² (f)	m ² (f)k	m ² (f)k/ m ²	m ² (f)k	m ² (f)k	%
S32	ESNABIDE	30.676	11.859,95	11.711,48	10.330,95	1.380,53	11,79
S56	GAMONGO	258.453	105.287,12	103.543,57	87.040,85	16.502,72	15,94
S57	PERUTXENE/ SAGASTI	190.426	31.370,87	64.665,19	64.130,96	534,23	0,83
S63	AZAÑETA	22.518	2.875,65	7.953,42	7.583,53	369,89	4,65
AR/UB01	AREA DE REPARTO	502.073	151.393,59	187.873,66	169.086,29	18.787,37	10,00

5.13. Edificios declarados fuera de ordenación.

Se declaran FUERA DE ORDENACIÓN el caserío "Azañeta" y las txabolas y otras edificaciones menores existentes en el sector.

En este aspecto, conviene indicar que no se indemnizará el valor de las construcciones o elementos en precario, clandestinas o que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

5.14. Cumplimiento de la ley de medidas urgentes en materia de vivienda (ley 17/94).

Según Orden del 24 de Septiembre del 2002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se autoriza, de conformidad con el procedimiento previsto en el art.5.2 de la ley 17/94 del 30 de Junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, la supresión del estándar de suelo destinado a la construcción de viviendas de protección oficial en el Sector

Por lo anteriormente expuesto, todas las viviendas se consideran como viviendas en régimen libre.

6. DETERMINACIONES LEGALES Y GESTION.

6.1. Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

Finalmente, el presente Proyecto, cumple con la Ley 20/1997 sobre la Promoción de la Accesibilidad y sus Normas Técnicas del Decreto 68/2000 sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos. En sus Anejo II sobre los itinerarios peatonales, se limitan sus pendientes longitudinales al 6 %, 2% los transversales y un ancho libre mínimo de 2 m.

Básicamente estos son los condicionantes más sobresalientes que corresponden al presente proyecto, si bien en posteriores fases de su desarrollo, como son el Proyecto de Urbanización y de edificación, deberán cumplir con estas y demás condiciones que existen en dichas Normas.

Irún, Agosto de 2.005.

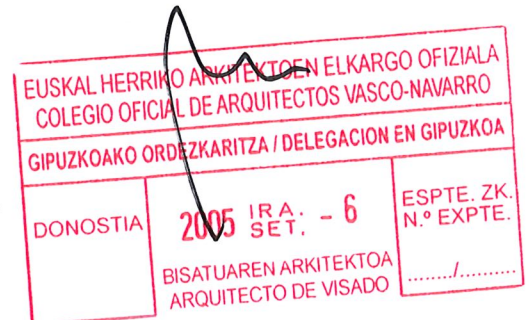
Arquitectos:

Carlos Martínez Ortega.

Jesús Gracenea Echegoyen.

Abogado:

José Luis Bueno Iraola.



DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.

PLAN PARCIAL "AZAÑETA" (SECTOR 63) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ERRENTERÍA.

(SUSTITUYE AL PRESENTADO PARA APROBACION INICIAL: 20/05/05).

ANEXOS

ANEXOS

1. SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

El Plan Parcial del ámbito "Azañeta" (Sector 63) del Plan General de Ordenación Urbana de Errentería, afecta a una **superficie de 22.266 m²**, cuenta con un **aprovechamiento edificatorio residencial de 2.880 m²**, y de **garajes de 840 m²** para un total de **12 viviendas**.

Se define **una única Unidad de Ejecución** que coincide con la Unidad de Planeamiento.

El proyecto de Urbanización podrá ser ejecutado en una **única etapa** coincidente con la única etapa que se define para la edificación.

El Sistema de Actuación será el de **Compensación**.

A continuación se incluyen los cuadros resumen de características generales:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACION PORMENORIZADA				
ZONA DE USO	CODIGO ZONIF.	SUPERFICIE DE ZONA (m ²)	EST. / INT. USO P. E. (%)	EST. / INT. USO LEY DEL SUELO
RESIDENCIAL	ZUR/4	6.490	5,39 viv/ha	75 viv/ha
	ZUR/4	9.475		
EQUIP.DOCENTE	PEC/3	120	10.00 m ² /viv	10 m ² /viv
EQUIP.COMERCIAL	PEC/2	50	2,08m ² CSTR/viv	2 m ² CSTR/viv
ZONA VERDE	EL/1	2.318	10,41%	10%
RES. INFR.DE SERV.		35		
VIARIO – *APARCAM.	V/2, V/3 -	3.778	1,00 pl./100 m ²	1 pl./100 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA ORDENADA POR EL P.P. S: 22.266 m ²				

*Se han grafiado 21 plazas de aparcamiento en el viario público. Se deberá reservar en el interior de cada una de las parcelas privadas 1 aparcamiento en superficie, al margen de los que se puedan establecer en las plantas sótanos. Estos aparcamientos deberán quedar vinculados registralmente a las viviendas, no admitiéndose segregación como propiedad independiente.

El siguiente cuadro compara las parcelas edificables en relación con los espacios libres destinados a cesión para dotaciones, viales y aparcamientos.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES		
ESPACIOS PÚBLICOS	6.301 m ²	28.30 %
PARCELAS PRIVADAS	15.965 m ²	71.92 %
TOTAL	22.266 m²	100.0 %

Cuadro Resumen de Superficies, Intensidad de Uso y Ocupación.

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS							
PARCELA Nº		SUPERFICIE PARCELA (m ²)	PLANTAS MAX. PERFIL	SUPERFICIE EDIFICABLE *(m ²)	SUPERFICIE GARAJE **(m ²)	SUPERFICIE OCUP.MAX. (m ²)	Nº DE VIV.
ZUR/ 4	1	3.858	PS+PB+1	480	140	400	2
	2	2.632	PS+PB+1	480	140	300	2
ZUR/ 4	3	1.140	PS+PB+1	240	70	140	1
	4	1.152	PS+PB+1	240	70	140	1
	5	1.140	PS+PB+1	240	70	140	1
	6	1.148	PS+PB+1	240	70	140	1
	7	1.156	PS+PB+1	240	70	140	1
	8	1.256	PS+PB+1	240	70	200	1
	9	1.280	PS+PB+1	240	70	200	1
	10	1.203	PS+PB+1	240	70	200	1

*El aprov. edificatorio real consumido asciende a 2.880 m² por lo que no supera los 2.889 m² fijados.

**El aprov. de garajes desarrollado (840 m²) no supera los 842 m² establecidos.

2. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se realiza de acuerdo a los criterios y objetivos definidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Errentería definitivamente aprobado el 3 de Febrero de 2.004. (BOE del 26/02/04).

2.2. Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

A continuación incluimos el Cuadro con la Relación de Propietarios Afectados (Diciembre de 2.004).

Nº	NOMBRE	DIRECCIÓN	TELÉFONO	SUP. M²
1	JOSEFA RAMONA ZABALA ZAPIRAIN	AIZAGER ETXEA ZAMALBIDE AUZOA. ERRENTERIA	943340127	16.013
2	MARIA DEL CARMEN IÑARRA LIZARAZU	CASERIO BASTIDA, ZAMALBIDEKO BIDEA, 16. OIARTZUN	639403233	5.821
3	EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA	HERRIKO PLAZA	943449600	432
TOTAL 22.266				

2.3. Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

2.3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

Las obras de urbanización serán ejecutadas de acuerdo con el correspondiente Proyecto Técnico y podrá ser ejecutado en una única etapa. Únicamente podrán quedar pendientes de la edificación algunos aspectos de la pavimentación y de la jardinería en el Proyecto de Urbanización, que en todo caso quedarán culminadas en un plazo máximo de 3 años tras su aprobación.

Las obras se ejecutarán por gestión privada, siendo la Junta de Compensación quien procederá a la adjudicación de las mismas.

Las obras de urbanización correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año hasta la recepción definitiva.

2.3.2. Compromisos que se hubieren de contraer entre urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.

La Junta de Compensación se hará cargo de la urbanización del área, en proporciones a las adjudicaciones y cuotas fijadas en el correspondiente Proyecto de Compensación.

Las obligaciones de los propietarios serán:

a.- Cesión de los espacios destinados a dominio y uso público definidos en el presente documento y de las servidumbres de uso público.

b.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios es el 95,35 % del aprovechamiento total, siendo el 4,65% restante el correspondiente al Ayuntamiento, al incluirse el Sector en el Área de Reparto AR/UBO1.

c.- Cesión de terrenos destinados a la ejecución de viario público

d.- Urbanizar de acuerdo con las obligaciones recogidas en el documento de Plan de Etapas y según el correspondiente Proyecto de Urbanización. En la urbanización se incluye el coste de la prolongación del vial calle

e.- Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos.

Los posibles adquirentes de solares se subrogan en las obligaciones derivadas del presente documento incorporándose a la Junta de Compensación. Los adquirentes de viviendas de los nuevos edificios no se incorporarán a la Junta, quedando exonerados del cumplimiento de las cargas de urbanización que serán cumplimentadas previamente o en su caso garantizadas por los promotores.

2.3.3. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

La aprobación del Proyecto de Compensación y su posterior inscripción en el registro de la Propiedad producirá el efecto de que cada finca resultante quede gravada, con carácter de garantía real, por el importe de la cuantía de la cuenta de liquidación provisional (art. 126-1 del Reglamento de Gestión en relación con el art. 174-4 y 178 del mismo Reglamento).

Dicha afección se cancelará tan solo en los términos previstos en el art. 178-2 del citado Reglamento de Gestión.

2.3.4. Medios económicos de toda índole con que cuentan los promotores de la urbanización para llevar a cabo la actuación.

Los medios económicos con que cuentan los promotores son el valor de los terrenos y las líneas de créditos concedidas por las entidades bancarias. Dicho valor, como se demuestra en el estudio económico, hace viable la promoción con los aprovechamientos definidos y mediante la financiación bancaria.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

3.1. Cumplimiento de la ley 20/97 de 4 de diciembre, sobre promoción de la accesibilidad.

Finalmente, el presente Plan Parcial cumple con el Decreto 68/2000 DEL 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. Estas normas técnicas, son el desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

El correspondiente Proyecto de Urbanización, deberá ajustarse a la citada Ley y las Normas que la desarrollan.

Irún, Agosto de 2.005.

Arquitectos:

Carlos Martínez Ortega.

Abogado:



José Luis Bueno.

DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.

PLAN PARCIAL "AZAÑETA" (SECTOR 63) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ERRENERÍA.

(SUSTITUYE AL PRESENTADO PARA APROBACION INICIAL: 20/05/05).

DOCUMENTO B :

ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO B

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRIMERO:

GENERALIDADES. (Artº 1 a 5)

TITULO SEGUNDO:

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo II.1.Régimen de Calificación Pormenorizada del Suelo. (Artº 6 a 8).

Capítulo II.2.Régimen de Planeamiento para el Desarrollo del Plan Parcial (Artº 9 a 13).

Capítulo II.3.Régimen de Actuación Urbanística para el Desarrollo del Plan. Parcial. (Artº 14).

TITULO TERCERO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Capítulo III.1.Parcelas de Uso Residencial.

Apartado III.1.1. Condiciones de Edificación, Aprov. y Volumen. (Artº 15 a 26).

Apartado III.1.2.Condiciones de Dominio. (Artº 27 y 28).

Apartado III.1.3.Condiciones de Habitabilidad y Seguridad. (Artº 29 y 30).

Apartado III.1.4.Condiciones Estéticas y de Ornato. (Artº 31).

TITULO CUARTO:

NORMAS DE URBANIZACION.

Capítulo IV.1.Condiciones Generales de Diseño. (Artº 32 y 33).

Capítulo IV.2.Condiciones Constructivas. (Artº 34 a 39).

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES.

Con las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial se reglamenta el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el Sector Azañeta (Sector 63).

En toda la documentación de este Plan Parcial se respeta y utiliza la terminología establecida en aplicación de las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Errentería.

ARTÍCULO 1. Ámbito de aplicación.

EL presente Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor en el Sector Azañeta, destinado a su desarrollo por este instrumento de planeamiento, y que queda definido en líneas generales en el Plan General de Ordenación Urbana de Errentería, **Sector 63-Azañeta**, y más concretamente en la documentación gráfica del presente Plan.

ARTÍCULO 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, con efectividad plena.

2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del Documento del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de alguna de aquéllas.

ARTÍCULO 3. Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el Artº 178 del texto refundido de la Ley del Suelo, que se realicen dentro del ámbito de aplicación a que se refiere el Artº 1 de las presentes Ordenanzas se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación establecidas en el presente Plan, y a las que en el desarrollo del mismo establezcan los Proyectos de Urbanización que correspondan.

ARTÍCULO 4. Requisitos Generales para la ejecución.

1. Para la ejecución del presente Plan Parcial será necesaria la previa aprobación de los Proyectos que se establecen en las presentes Ordenanzas, como se señala en los Artº 40 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Podrá edificarse en el ámbito del Sector antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

2.a. Que el estado de realización de las obras de urbanización cuente con todos los servicios necesarios para que tenga la condición de solar a la terminación de la edificación.

2.b. Que en la licencia de edificación se haga constar la no utilización de la edificación hasta que no se hayan concluido las obras de urbanización

2.c. Que se garantice la ejecución de las obras de urbanización mediante aval u otra forma admitida legalmente por el municipio, en la parte de obras que le corresponda a la parte a edificar.

3. No se dará licencia de primera ocupación hasta que no se realicen todas las obras de urbanización que afecten a los edificios objeto de licencia y estén en condiciones de funcionamiento, es decir con las redes de agua, energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, etc., de esa parte de la urbanización.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneamente y la terminación paralela de las obras impedirá el uso de lo edificado, pudiendo la Administración ejecutar la fianza y realizar las obras correspondientes a cargo del propietario de las edificaciones, al margen de los daños y perjuicios en que puedan incurrir.

ARTÍCULO 5. Documentos del Plan Parcial y su valor normativo.

1. El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

Documento "A": MEMORIA Y ANEXOS.
Documento "B": ORDENANZAS REGULADORAS.
Documento "C": PLAN DE ETAPAS.
Documento "D": ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
Documento "E": PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO.

2. Las Ordenanzas Reguladoras y los Planos de Proyecto son los documentos que tienen la función más específicamente normativa y reguladora, prevaleciendo sus determinaciones sobre los otros documentos, de carácter más explicativo.

En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, siempre prevalecerán los planos dibujados a una escala más amplia y los más actualizados.

No obstante el contenido normativo queda definido en el conjunto de los Documentos del Plan Parcial, en particular epígrafes 5 y 6 de la Memoria; Ordenanzas, Planos y Plan de Etapas.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo II.1. Régimen de Calificación Pormenorizada del Suelo.

ARTÍCULO 6. Definición del Régimen de Calificación.

El Sector Azañeta queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Capítulo, de acuerdo con la Zonificación Pormenorizada establecida en el Plano (P.1) ZONIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y SU CUADRO RESUMEN.

ARTÍCULO 7. Código de Zonificación.

La zonificación pormenorizada del Sector del Plan Parcial Azañeta se ajusta a la siguiente relación de zonas de uso, que coinciden en cuanto a denominación con las contenidas en las Ordenanzas del Plan General:

ZONAS DE USO RESIDENCIAL:

ZUR/4- EDIFICACIÓN AISLADA BIFAMILIAR

Parcela privada edificable.

Parcela privada no edificable.

Se autorizan 2 viviendas por parcela.

Se autoriza el Uso Terciario ZUT/1.

ZUR/4- EDIFICACIÓN AISLADA UNIFAMILIAR

Parcela privada edificable.

Parcela privada no edificable.

Se autoriza 1 vivienda por parcela.

Se autoriza el Uso Terciario ZUT/1.

ZONAS DOTACIONALES:

RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Parcela de uso público (c. transformación, dep. propano,...).

PEC/3- RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Parcela de uso público integrada en zona dotacional.

PEC/2- RESERVA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL:

Parcela de uso público integrada en zona dotacional.

ESPACIOS LIBRES:

EL/1- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Parques y jardines, y áreas de recreo y juego para niños.

V/2; V/3- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS.

Carretera interurbana GI-3672.

Viales y aparcamientos.

Peatonal.

Vial Zamalbide-Anabitarte Bidea.

ARTÍCULO 8. Condiciones de Uso y Edificación de las zonas de uso pormenorizado.

Tanto los usos característicos, como los autorizados y los prohibidos, son los tipificados en las ordenanzas del presente Plan, con las particularidades establecidas en cada zona.

Todas las zonas tanto públicas como privadas, y las edificaciones que las ocupen, están sujetas a servidumbres precisas (en caso de ser necesarias), para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento. Deberán cumplir las servidumbres señaladas en el Art.4.2.79 de las Normas Urbanísticas de Erretería.

A continuación se incluye la colección de las zonas urbanísticas con la normativa específica de las distintas zonas de uso.

Esta normativa específica podrá ser desarrollada en cada una de las zonas por el Estudio de Detalle y/o Proyecto de Edificación, que deberá respetar los parámetros e indicaciones fundamentales contenidos en este proyecto.

ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

Comprende los terrenos destinados al desarrollo de nuevas zonas residenciales con tipología de edificación aislada y las de ampliación o sustitución

USO PREDOMINANTE

Uso residencial en edificación abierta en parcelas privadas. Régimen general de la edificación: viviendas aisladas reguladas según las presentes Ordenanzas.

USOS AUTORIZADOS

Locales destinados a garaje y anejos en planta de sótano.

USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe el uso Sector secundario: industrial, y de reparación de vehículos.

A continuación se transcribe del P.G.O.U. de Errentería el correspondiente cuadro sinóptico con las consideraciones siguientes sobre la regulación del Régimen General de uso:

Situación General

Situación Pormenorizada

	A.	B.	C.
UR.1.	X	-	-
UR.2.	X	-	-
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	X	-
UT.2.	-	X	-
CS.1.	-	X	-
CS.2.	-	X	-
CS.3.	-	X	-
EL.1.	-	X	-
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	X	-
EC.2.	-	X	-
EC.3.	-	X	-
EC.4.	-	X	-
EC.5.	-	X	-
EC.6.	-	X	-
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	X	X	-	-	-	-
	UR.2.	-	-	X	X	-	-	-	-
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	X	X	X	X
	UT.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	-	-	-	-

EC.	EC.1	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.3.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.4.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.5.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>Situación General</u>	<u>Situación Pormenorizada</u>	<u>Planta</u>
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados a completar los equipamientos docentes próximos existentes. Tiene la consideración de Sistema Local.

Su uso será exclusivamente peatonal.

USO PREDOMINANTE

Uso de zona de recreo como complemento a la zona escolar próxima.

USOS AUTORIZADOS

Zonas verdes y jardines,

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, ocio, esparcimiento y reposo de la población y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad. Tienen la consideración de Sistemas Locales.

Su uso será exclusivamente peatonal.

USO PREDOMINANTE

Uso de espacios libres y zonas verdes.

USOS AUTORIZADOS

Uso de infraestructuras ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso característico y en cualquier caso situados en el subsuelo.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados

RESERVA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL:

Comprende los terrenos destinados a servicios de interés público y social. Tiene la consideración de Sistema Local.

USO PREDOMINANTE

Uso de servicios de interés público y social, que determinará el Ayuntamiento de Errentería según las necesidades que estime oportunas. Régimen general de la edificación: pequeña construcción de una sola planta.

USOS AUTORIZADOS

Zonas verdes, jardines, y cualquier pequeña instalación que no altere el destino que por su naturaleza le corresponde.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados

RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS:

Comprende los terrenos destinados a la reserva para infraestructuras de servicios que pudieran surgir, como pueden ser un centro de transformación ,un depósito de propano, contenedores de basura...

USO PREDOMINANTE

Construcciones e instalaciones vinculados a la ejecución y servicio público.

USOS AUTORIZADOS

Uso de infraestructuras ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso característico y en cualquier caso situados en el subsuelo.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados

DISTRIBUIDOR URBANO:

En la red viaria se permiten los usos que son precisos para cumplir su cometido de dotar de accesibilidad a vehículos y a peatones a otras zonas del Plan Parcial y a los terrenos colindantes con el sector

Se podrá ubicar en la red viaria cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del Sector, incluso las redes de infraestructura aunque tengan un nivel de servicio superior al Sector, con el condicionado de establecerse según lo expuesto en las normas urbanísticas del P.G.O.U.

La ubicación de los usos autorizados se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso predominante.

USO PREDOMINANTE

Circulación rodada y aparcamiento. Acceso libre.

USOS AUTORIZADOS

Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados

PEATONAL:**USO PREDOMINANTE**

Circulación peatonal. Acceso libre.

USOS AUTORIZADOS

Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados

Capítulo II.2. Régimen de Planeamiento para el desarrollo del Plan Parcial.**ARTÍCULO 9. Proyectos de Urbanización.**

Las obras de urbanización previstas en el Ámbito se desarrollarán a través de un único Proyecto de Urbanización General, que afecte a la totalidad del Ámbito. Las obras de urbanización particulares interiores a las parcelas edificables, serán proyectos de obras ordinarias que se tramitarán complementariamente a los proyectos de edificación o, en su caso, los Estudios de Detalle y podrán obtener la licencia pudiendo simultanearse en su ejecución.

La redacción del proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructura se aportan en el capítulo 5.8 de la Memoria del presente Plan Parcial y a las pautas que, en su caso, dicten los servicios Técnicos del Ayuntamiento de Errentería.

Los trazados y características técnicas de los esquemas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en el plano (P.7) DISTRIBUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Parcial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales, por lo que podrán ser modificados en el Proyecto de Urbanización, sin que ello conlleve la necesidad de modificar el Plan Parcial.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley y por el Reglamento de planeamiento, el Proyecto de Urbanización contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicio correspondientes al presente Plan. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significantes de la ordenación.

El Proyecto de Urbanización podrá introducir pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos de los Sistemas de Espacios Libres y vialidad y de la configuración de las parcelas edificables contenidas en el presente plan parcial.

El Proyecto deberá ajustarse a la Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, del Parlamento Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y los reglamentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 10. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle, en caso de ser necesarios para el reajuste o complemento de alineaciones, rasantes o volúmenes, abarcarán necesariamente la totalidad del conjunto completo de una o varias zonas y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras y, además de las determinaciones y documentos exigidos por la Ley del Suelo, por los contenidos establecidos en los Art.65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones de general aplicación.

ARTÍCULO 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de las Zonas edificables del plan sin que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización, el Proyecto de equidistribución y el correspondiente Estudio de Detalle, si fuera necesario.

Esta facultad de edificar queda, asimismo, condicionada al cumplimiento del Plan de Etapas establecido por el presente Plan Parcial.

En tanto no se den las condiciones especificadas por el artículo anterior y por el régimen general establecido en la Ley del Suelo, Texto Refundido de 26-6-92, y en el Reglamento de Gestión, las posibilidades edificatorias en el Sector ordenado se limitarán a las que con carácter provisional y para usos agrícolas, se autoricen conforme a lo dispuesto en el Art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Las parcelas edificables configuradas para cada zona edificable como parcela mínima en este Proyecto, se considerarán como indivisibles a efectos urbanísticos, debiendo ser objeto de un proyecto y de una concesión de licencia de edificación unitaria y responsabilizarse globalmente sus titulares del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada una de ellas.

ARTÍCULO 12. Cesión del suelo

Será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Erreñtería el suelo exigido por la Ley y siempre los terrenos destinados por el Plan a dominio o titularidad públicos, tal y como constan en el Plano (P.9) REGIMEN DE USO Y DOMINIO(PUBLICO O PRIVADO) DEL SUELO de este Proyecto.

ARTÍCULO 13. Licencias

Se consideran actos sujetos a licencia los enumerados en el Art. 242 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 26-6-92, así como:

-Las obras que modifiquen la distribución interior o la configuración de las viviendas, cualquiera que sea su uso.

-Las denominadas obras menores, tales como cerramientos de fincas, colocación de vallados o cercas de protección en obras, reparación de cubiertas, colocación de letreros, anuncios, rótulos y, en general, todas aquellas que no estando comprendidas entre las anteriores, se ejecuten en el exterior de los edificios o en las vías públicas y espacios libres.

-El uso de todo tipo de terrenos como depósitos, almacén de vehículos, maquinaria, materiales o cualesquiera otros elementos.

La relación de actos sujetos a previa licencia, expuestos anteriormente, tienen carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, así mismo, lo establecido en el Art. 3.1.01. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería.

Condicionado: Las licencias podrán contener todo tipo de condiciones sobre aspectos de competencia municipal, siempre que mediante éstas pueda evitarse la denegación de la misma.

Plazo de solicitud: Las licencias de edificación podrán solicitarse a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Sin perjuicio del régimen de plazos de edificación que, en su caso, se establezca en virtud de lo dispuesto en el Art. 25 del T.R. de la Ley, toda licencia caducará y quedará sin efecto, sin derecho a indemnizaciones, en los casos establecidos en el Art. 3.1.08. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería

Capítulo II.3. Régimen de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 14. Unidades de Ejecución y Régimen de Actuación Urbanística.

El Plan Parcial se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución.

El sistema de Actuación propuesto por el presente Plan Parcial es el de Compensación sin perjuicio de hacer uso del sistema de reparcelación voluntaria a que hace referencia el Art 115 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El desarrollo del presente Plan Parcial se ajustará al Régimen de Actuación Urbanística que se establece en el Plan de Etapas (Documento C) y en el Plano (P.8) PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.

En general las presentes ordenanzas se remitirán a la terminología de conceptos, simbología, criterios y definiciones desarrolladas en las Ordenanzas del Plan General de Erretería, salvo en aquellos casos que se puntualizan en las presentes ordenanzas.

Capítulo III.1. Parcelas de Uso Residencial.

Apartado III.1.1. Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen.

ARTÍCULO 15. Generalidades.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de Uso se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Ordenanzas y Planos de Ordenación de este Proyecto.

Estas determinaciones que se establecen tendrán carácter de tope máximo, admitiéndose, lógicamente, desarrollos de edificación por debajo de los límites establecidos, pero nunca que los superen.

ARTÍCULO 16. Parcelación.

En los Planos (P.2) PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN, así como el (P.4) RED VIARIA, DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, ALINEACIONES Y RASANTES, se define la propuesta de parcelación y se definen geométricamente las características básicas de la Ordenación.

Las zonas destinadas a ser divididas en parcelas mediante Proyecto o Estudio de Detalle, podrán agregarse o subdividirse, pero siempre respetando las parcelas mínimas señaladas para cada caso.

Se definen 10 parcelas residenciales cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela 1.- Residencial bifamiliar. Viviendas libres. Sustitución.	
Superficie de parcela	3.858 m².
Superficie máxima construida sobre rasante	480 m².
Superficie máxima de garaje	140 m².

Parcela 2.-	Residencial bifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	2.632 m ² .
	Superficie máxima construida sobre rasante	480 m ² .
	Superficie máxima de garaje	140 m ² .
Parcela 3.-	Residencial unifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.140 m ² .
	Superficie máxima construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .
Parcela 4.-	Residencial unifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.152 m ² .
	Superficie máxima construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .
Parcela 5.-	Residencial unifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.140 m ² .
	Superficie máxima construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .
Parcela 6.-	Residencial unifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.148 m ² .
	Superficie máxima construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .
Parcela 7.-	Residencia unifamiliar I. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.156 m ² .
	Superficie máxima construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .
Parcela 8.-	Residencial unifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.256 m ² .
	Superficie máxima construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .
Parcela 9.-	. Residencial unifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.280 m ² .
	Superficie construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .
Parcela 10.-	Residencial unifamiliar. Viviendas libres.	
	Superficie de parcela	1.203 m ² .
	Superficie construida sobre rasante	240 m ² .
	Superficie máxima de garaje	70 m ² .

ARTÍCULO 17. Alineaciones.

Las alineaciones de las parcelas definidas tienen carácter de alineaciones máximas, no admitiéndose que sobresalgan elementos de ellas, con excepción de balcones, miradores y elementos constructivos de pequeña entidad, como pueden ser vierteaguas, bajantes, etc. En planta, las alineaciones correspondientes se establecerán en el Proyecto, con las limitaciones correspondientes recogidas en los planos.

ARTÍCULO 18. Edificios y construcciones fuera de ordenación.

Se declaran FUERA DE ORDENACIÓN la casa "Azañeta" así como las chabolas y otras edificaciones menores en estado de ruina existentes en el sector.

En este aspecto, conviene indicar que no se indemnizará el valor de las construcciones o elementos en precario, clandestinas o que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Las citadas edificaciones están grafiadas en el plano (P.5) SUPERPOSICION DE ESTADOS. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

ARTÍCULO 19. Rasantes.

1. Las rasantes de urbanización en el frente de las parcelas se ajustarán a lo establecido en el presente Plan, con las precisiones que se establezcan en el Proyecto de Urbanización. Éstas 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 privadas.

El plano (P.4) ALINEACIONES Y RASANTES hace referencia a este punto.

2. Para la definición de las alturas de la edificación se tomarán como referencia las establecidas en los planos de la documentación gráfica (Documento E) y en los criterios de medición contenidos en las ordenanzas y en el plano (P.2) PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 20. Condiciones del perfil de la Edificación.

1. Alturas: En el plano (P.2) PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN se establece las condiciones de cada zona, número de plantas, etc.

La forma de medir las alturas será la señalada en el Art.4.1.06. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería. Las alturas mínimas de los pisos, tanto en plantas bajas y altas, así como las de sótanos serán las señaladas en el Art.4.2.04. de las Normas del P.G.O.U. de Errentería.

En las zonas destinadas a vivienda (PB+1) la altura máxima permitida es de 7,50 m. a alero.

En la zona destinada a comercio público (PB) la altura máxima permitida es de 5 m. a cornisa.

2. Sótanos

Se permite hacer una sola planta bajo rasante destinada a garaje y anejos en todas las parcelas edificables de este Plan Parcial.

Las condiciones de uso y de ocupación de los sótanos destinados a garaje serán las señaladas en las Normas Urbanísticas de Errentería.

3. Cubiertas: La pendiente máxima establecida para la cubierta será de un 35%. Deberán cumplir lo establecido en el Art. 4.2.04 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

ARTÍCULO 21. Cuerpos salientes o vuelos.

1.- Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones de fachada en todas las plantas (incluida la baja dentro de la propia parcela) de los edificios. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

2.- En los vuelos cerrados su repisa sobre la línea de fachada no excederá de 1.00 metros, según lo expuesto en el Art. 4.2.04 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

Los vuelos abiertos no excederán 0,80 m. de saliente, según lo expuesto en el Art. 4.2.04 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

ARTÍCULO 22. Elementos salientes en fachadas.

Se autorizan elementos salientes en las fachadas de los edificios proyectados según las definiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería, atendiéndose para su definición a lo expuesto en el Art. 4.2.04.(para edificación aislada).

ARTÍCULO 23. Escaleras y acceso a viviendas.

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Protección contra Incendios en los edificios y las leyes y normativa de accesibilidad vigente.

Así mismo deberán cumplir con los Arts. 4.2.15, 4.2.19 y 4.2.20 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

ARTÍCULO 24. Cierre de parcelas.

Jesús Gracenea · arquitectos · Carlos Martínez
promotor · Copropietarios Sector Azañeta - ORDENANZAS 17 - abogado · José Luis Bueno.

El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá con elementos ciegos de cincuenta centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta centímetros.

ARTÍCULO 25. Criterios de cómputo del aprovechamiento.

Quedarán excluidos del cómputo de la superficie edificada por planta los porches o soportales, así como la de los cuerpos salientes abiertos, cuyo vuelo no podrá exceder en ningún caso, un máximo de ochenta centímetros.

En relación con los cuerpos semicerrados se tendrá en cuenta la mitad de su superficie.

ARTÍCULO 26. Patrimonialización del aprovechamiento.

Para el reparto del aprovechamiento, el Sector S63 se incluye en el Área de Reparto AR/UBO1, cuadro que acompañamos, según el cual le corresponde un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de 95,35 % del aprovechamiento total, siendo el 4,65% restante el correspondiente al Ayuntamiento.

Reparto de la Cesión de Aprovechamientos en relación con los Sectores incluidos en el Primer Cuatrienio

SECTOR	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO					
		EDIFICATORIO	HOMOGENEIZADO	TIPO	SUSCEPTIBLE APROP. (90%)	CESIÓN AYTO (10%)	REPARTO POR SECTORES
	m ²	m ² (t)	m ² (t)k	m ² (t)k/m ²	m ² (t)k	m ² (t)k	%
S32	ESNABIDE	30.676	11.859,95	11.711,48	10.330,95	1.380,53	11,79
S56	GAMONGOA	258.453	105.287,12	103.543,57	87.040,85	16.502,72	15,94
S57	PERUTXENE/ SAGASTI	190.426	31.370,87	64.665,19	64.130,96	534,23	0,83
S63	AZAÑETA	22.518	2.875,65	7.953,42	7.583,53	369,89	4,65
AR/UB01	AREA DE REPARTO	502.073	151.393,59	187.873,66	169.086,29	18.787,37	10,00

Apartado III.1.2. Condiciones de Dominio.**ARTÍCULO 27. Condiciones Generales de Dominio.**

Las tipologías de parcelas residenciales (Zur/4) serán objeto de Dominio Privado y no se admitirán en ningún caso segregaciones de los espacios que a continuación se señalan:

1. Tanto los aparcamientos en superficie como los locales en sótano o semisótano, destinados a uso de garaje, deberán quedar vinculados regístralmente a las viviendas con las que mantengan relación espacial directa, no admitiéndose en ningún caso segregación como propiedades independientes

La zona de equipamiento docente (PEC/3) y comercial (PEC/2). Es un espacio de reserva para el desarrollo de estos equipamientos y deberá definirse y determinarse según las expectativas municipales para estas nuevas zonas.

Las zonas de espacios libres (EL/1) jardines urbanos, sistemas de comunicaciones viarias (V/2, V/3) son de uso y dominio públicos.

ARTÍCULO 28. Servidumbres.

Las Parcelas de Uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del planeamiento. Deberán cumplir las servidumbres señaladas en el Art. 4.2.79 de las Normas Urbanísticas de Errentería.

Apartado III.1.3. Condiciones de habitabilidad y seguridad en los edificios.**ARTÍCULO 29. Aplicación.**

Todas las edificaciones cumplirán las condiciones funcionales, constructivas, higienico-sanitarias y de seguridad exigidas por la normativa general y sectorial vigente en el momento de su construcción.

Además, será de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial lo establecido a este respecto en las Secciones 2ª "Condiciones de seguridad" y 3ª "Condiciones de habitabilidad del Capítulo 4.2. de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Errentería.

ARTÍCULO 30. Aislamiento acústico.

Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento de la normativa vigente NBE-CA 88 y en especial, que se han dimensionado y diseñado los aislamientos y cierres para evitar los ruidos producidos por las actividades industriales de las empresas colindantes.

Apartado III.1.4. Condiciones Estéticas y de Ornato.

ARTÍCULO 31. Aplicación.

Será de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial lo establecido a este respecto en la Sección 5ª del Capítulo 4.2 de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Erretería.

TITULO CUARTO.

NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Capítulo IV.1. Condiciones Generales de Diseño.

ARTÍCULO 32. Supresión de Barreras Urbanísticas.

Los Proyectos de Urbanización así como los Estudios de Detalle que puedan tramitarse para el desarrollo del presente Plan deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y a la Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre del Parlamento Vasco sobre Promoción de la accesibilidad y los reglamentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 33. Supresión de Servidumbres.

En el Proyecto de Urbanización se contemplarán aquellos trazados que eliminen o minimicen las servidumbres creadas por las instalaciones existentes o futuras (la conducción del gas, los tendidos eléctricos, etc.).

Los trazados y características técnicas de los esquemas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los Planos de Ordenación son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Parcial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales, por lo que podrán ser modificados en el Proyecto de Urbanización, sin que ello conlleve la necesidad de modificar el Plan Parcial.

Capítulo IV.2. Condiciones Constructivas.

ARTÍCULO 34. Diseño de la Red de Saneamiento

La red de Saneamiento será del tipo separativo, tomándose como modelo los adoptados por el Municipio y siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 35. Conducciones y Centros de Servicio para Infraestructuras.

Las conducciones y Centros de Servicios Urbanos serán subterráneos, siempre que ello sea posible por la Normativa o si el costo no resultare desproporcionado.

Las redes de Suministro de Energía Eléctrica, Telefonía, Gas, etc., podrán ser variadas de acuerdo con las indicaciones de las respectivas Compañías Suministradoras y deberán estar contempladas en la redacción del Proyecto de Urbanización, dentro de las posibles competencias.

La ubicación de los Centros de Transformación podrá realizarse en espacios señalados para otros usos, si la coherencia con las Redes lo hiciera aconsejable.

ARTÍCULO 36. Alumbrado Público y Niveles de Iluminación.

El Proyecto de Urbanización estudiará las Normas Municipales sobre alumbrado público, considerando como mínimos los contenidos en el Plano de Infraestructura de Servicios.

ARTÍCULO 37. Viales, Firmes y Pavimentaciones.

Los viales de servicio y acceso se ejecutarán observando las siguientes condiciones mínimas en cuanto a firmes y pavimentos:

1. Viales de Servicio y Aparcamientos: Tendrán una terminación de aglomerado asfáltico con sus correspondientes sub-base, base intermedia y base de rodadura. La ubicación de los aparcamientos podrá ser modificada dentro de la misma sección del vial, en función de las necesidades de la urbanización.

2. Aceras y bandas de protección: Estarán realizadas en baldosa hidráulica.

3. Caminos y Espacios Peatonales: Se pavimentarán con gravilla de Miranda compactada.

ARTÍCULO 38. Acceso a garajes.

Los accesos a garajes se ejecutarán en todo caso dando continuidad a las bandas peatonales, siguiendo los criterios de los reglamentos que desarrollan la normativa sobre accesibilidad y sin modificar rasantes.

ARTÍCULO 39. Arbolado y jardinería.

La plantación de árboles y arbustos se establecen definitivamente en el Proyecto de Urbanización, pero se considerará en árboles un perímetro de 8 cm. a 1,00 metros del cuello, tronco recto, podado en su forma natural y altura de 2,50 metros en las especies y condiciones que se establezcan desde el departamento de jardinería municipal.

Irún, Agosto de 2.005.

Arquitectos:



Carlos Martínez Ortega.

Jesús Gracenea Echegoyen.

Abogado:



José Luis Bueno.



DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.

PLAN PARCIAL "AZAÑETA" (SECTOR 63) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ERRETERÍA.

(SUSTITUYE AL PRESENTADO PARA APROBACION INICIAL: 20/05/05).

DOCUMENTO C :

PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO C

PLAN DE ETAPAS

I N D I C E

1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

2. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS.

2.1. PLAZOS DE PROYECTOS.

2.1.1. Proyecto de Urbanización.

2.1.2. Junta y Proyecto de Compensación.

2.2. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN.

2.3. PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

2.4. PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS.

PLAN DE ETAPAS

1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se define **una única Unidad de Ejecución** que resolverá los diferentes condicionantes de dominio y uso del suelo, así como las obligaciones y deberes que la ordenación plantea.

La Unidad de Ejecución coincide con la Unidad de Planeamiento.

El Sistema de Actuación será el de **Compensación**, si bien, en su caso y previo acuerdo unánime de los propietarios afectados, pudiera igualmente actuarse mediante el sistema de reparcelación voluntaria prevenido en el art 115 del R.G.U.

2. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS.

2.1. Plazos de proyectos.

2.1.1. Proyecto de Urbanización.

Se formulará el correspondiente Proyecto de Urbanización que contendrá los elementos estructurantes del ámbito de ordenación. Este proyecto deberá ser presentado para su aprobación inicial en el **plazo máximo de seis meses** a partir de la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

2.1.2. Proyecto de Compensación o formulación de documento sustitutorio (Reparcelación voluntaria) .

Se formularán en un **plazo máximo de seis meses** a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

2.2. Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución.

La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria que tendrá lugar, junto a la adjudicación de todas y cada una de las fincas resultantes, con la aprobación definitiva e inscripción registral del Proyecto de Compensación o documento sustitutorio.

2.3. Plan de etapas para la ejecución de la urbanización y la edificación.

Las obligaciones de urbanización de los propietarios son las que se refieren al interior del ámbito objeto del Plan Parcial en la única etapa señalada en la documentación gráfica. Será obligación de la administración competente, la realización de las obras de urbanización correspondientes a las cesiones para el desarrollo del EQUIPAMIENTO COMUNITARIO previsto desde el Plan General.

La secuencia lógica de fases que marcan el orden de realización de las diversas actividades necesarias para su desarrollo vienen determinadas en el plano de Plan de Etapas P.8:

1. Realización de estudio geotécnico del sector y movimientos de tierras necesarios.
2. Ejecución de muros de contención, escolleras, movimientos de tierras correspondientes al nuevo vial proyectado y perfilado de parcelas.
3. Construcción del nuevo viario público, peatonal y rodado.
4. Posibilidad de obtención de licencias de edificación.
5. Ejecución del enlace del nuevo distribuidor con el vial Zamalbide-Anabitarte Bidea y realización de acera en la carretera local GI-3672.
6. Urbanización de las zonas verdes y espacios verdes.
7. Licencia de primera utilización. Deberá estar concluida la urbanización pública del sector, a falta de la capa final de rodadura y algunos aspectos de la jardinería, que en todo caso quedarán culminadas en un plazo máximo de 3 años tras su aprobación.

El Proyecto de Urbanización contemplará el derribo de los edificios que se declaran fuera de ordenación.

Serán a cargo del ejecutor del Plan, todas las instalaciones provisionales que sea necesario realizar así como su mantenimiento, hasta la ejecución definitiva de las infraestructuras, siendo la recepción definitiva de toda la urbanización de carácter anterior.

El plazo para la ejecución de la urbanización se establece en seis años desde la aprobación definitiva del Proyecto de equidistribución.

En el Proyecto de Urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red de saneamiento y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su capacidad.

2.4. Plazos para la solicitud de licencias.

Las licencias podrán solicitarse a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con los que establezca la normativa urbanística que sea de aplicación y en atención a la magnitud de la obra a realizar.

La ejecución de la edificación se ajustará al cumplimiento de los requisitos establecidos en los **artículos 9 de la Ley 5/98, de 6 de Marzo y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.**

La concesión de licencia de primera utilización estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización correspondientes, si se hubieran realizado simultáneamente con la edificación.

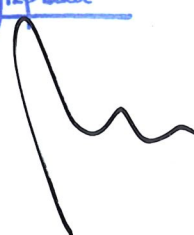
Irún, Agosto de 2.005.

LEUSIAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA		
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO		
GIPUZKOAKO ORDEZKARITZA / DELEGACION EN GIPUZKOA		
DONOSTIA	2005 IRA. - 6 SET.	ESPT. ZK. N.º EXPTE.
	BISATUAREN ARKITEKTOA ARQUITECTO DE VISADO	/.....

Arquitectos:



Carlos Martínez Ortega.

Jesús Gracenea Echegoyen.

Abogado:

José Luis Bueno.

DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.

**PLAN PARCIAL "AZAÑETA" (SECTOR 63)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE ERRETERÍA.**

(SUSTITUYE AL PRESENTADO PARA APROBACION INICIAL: 20/05/05).

DOCUMENTO D :

**ESTUDIO
ECONOMICO
FINANCIERO**

DOCUMENTO D

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

I N D I C E

1.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

2.1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Arquitecto :	Plan Parcial.....	15.000 €.
Arquitecto :	Proyecto de Urbanización.....	24.000 €.
Aparejador :	Urbanización.....	7.200 €.

2.1.2.- Honorarios letrado, Junta y Proyecto de Compensación.

Estimado en.....	9.000 €.
Cesión Urbanística.....	145.000 €.
TOTAL.....	200.200 €.
16% IVA s/ 200.200 €.....	32.032 €.
GASTOS GESTIÓN URBANÍSTICA.....	232.232 €.

2.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.2.1.- Coste de la Urbanización. (Incluidas las indemnizaciones).

Valorando a 115 €/m² el precio para urbanizar, y calculando la zona neta urbanizable en 6.251 m², el coste estimado total de urbanización sería:

6.251 m ² x 115 €/m ²	718.865 €.
16% IVA s/ 718.865 €.....	115.018 €.
TOTAL URBANIZACIÓN.....	833.883 €.

2.3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1.- Valor del suelo urbanizado

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

$$V_r = \frac{V_m}{1,38} - C_c \Rightarrow \frac{V_m}{V_r + C_c} = 1,38$$

Tomando:

· Vm: valor de mercado del suelo construido =

$$2.054 * 2.880 \text{ m}^2 (\text{m}^2 \text{ construibles}) = 5.915.520\text{€}.$$

· Cc: costes de construcción más gastos de gestión =

$$600 + 600 * 20\% = 720 \text{ €/m}^2 * 2.880 \text{ m}^2 (\text{m}^2 \text{ construibles}) = 2.073.600\text{€}.$$

· Cu: coste de la urbanización incluidos gastos de gestión =

$$133.4 * 6.251 \text{ m}^2 (\text{m}^2 \text{ urbanización}) + 232.232 = 1.066.115\text{€}.$$

$$V_r = 5.915.520 / 1.38 - 2.073.600 = 2.213.008\text{€}$$

Por lo tanto:

-Coste valor del suelo urbanizado..... 2,213.008€.

-Valor Suelo (2,213.008-1,066.115).....1,146.893€.

2.4.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

- Valor de suelo..... 1,146.893 €.
- Coste de la urbanización..... 833.883 €.
- Gastos de gestión..... 232.232 €.
- Coste de la edificación (incl. gestión)..... 2,073.600€.

TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO..... 4,286.608 €.

Se hemos considerado como **precio de venta** razonable dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona el siguiente:

Venta m² construido edificación vivienda libre 2.054€/m²

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

Vivienda libre.....2.054 * 2.880 m² (m² construibles) = 5,915.520€

TOTAL VALOR VENTA..... 5,915.520 €

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

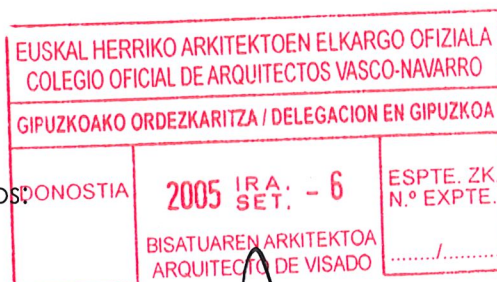
$$\frac{\text{Valor venta}}{\text{Coste estimado}} = \frac{5,915.520}{4,286.608} = 1,38$$

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

Las cifras indicadas tienen un carácter meramente orientativo. Cualquier variación de las mismas, en la pormenorización de los correspondientes planeamientos de desarrollo, Proyectos de Urbanización, etc., no implicará modificación alguna de estos Documentos.

Irún, Agosto de 2.005.

Arquitectos:



[Signature]

Carlos Martínez Ortega.

Jesús Gracenea Echegoyen.

Abogado:

Adierazten den datan Osoko Bilkurak
Ikusi eta / Visto en Sesión Plenaria
de esta fecha.....

30 SET. 2005

Idazkeri Nagusia / El Secretario Gral.



José Luis Bueno.

HIRIGINTZA BATZORDEA

Delaldia / Sesión *Aprobación Provisional*

19 SET. 2005

Aldeko txostena / Informado

Favorablemente

Idazkaria

[Signature]

DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.

PLAN PARCIAL "AZAÑETA" (SECTOR 63) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ERRENTERÍA.

(SUSTITUYE AL PRESENTADO PARA APROBACION INICIAL: 20/05/05).

DOCUMENTO E :

PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO

PLANOS INDICE

PLANOS DE INFORMACION

I.1	SITUACION. RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.	1:20.000
I.2	DELIMITACION DEL SECTOR Y SU ENTORNO SEGUN EL PLAN GENERAL.	1:10.000
I.3	TOPOGRAFICO, EDIFICACIONES, USOS, Y OTROS ELEMENTOS EXISTENTES.	1:500
I.4	PLANO PARCELARIO. ACTUAL ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.	1:500
I.5	PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS Y DE LOS SERVICIOS EXISTENTES.	1:1.000

PLANOS DE PROYECTO

P.1	ZONIFICACION DE USOS PORMENORIZADOS Y CUADRO RESUMEN.	1:400
P.2	PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERISTICAS BASICAS DE LA EDIFICACION.	1:400
P.3	PROPUESTA DE ORDENACION ILUSTRATIVA, NO VINCULANTE.	1:400
P.4	RED VIARIA. DEFINICION GEOMETRICA. ALINEACIONES.	1:400
P.5	SUPERPOSICION DE ESTADOS: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.	1:400
P.6	PERFILES TRANSV. Y LONGIT. DEL TERRENO Y DEL VIARIO.	1:400
P.7	DISTRIBUCION DE SERVICIOS URBANOS. SANEAM., AGUA, GAS Y ELECT.	1:1.000
P.8	PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCION Y CESIONES EN EL AMBITO.	1:400
P.9	REGIMEN DE USO Y DOMINIO DEL SUELO RESULTANTE DEL PLAN	1:400