



**1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEOU “AE60
HONDARRIBIA KALEA” DEL PGOU DE
ARRASATE EN LO QUE A LA PARCELA Nº2 SE
REFIERE**



INDICE GENERAL:

MEMORIA.....	1
1. AMBITO Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	1
2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SECTORIAL	3
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	4
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	5
5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	6
6. GRAVAMEN URBANÍSTICO	7
7. NORMATIVA URBANÍSTICA	8
8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE.	15
9. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	17
10. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	18
11. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	19
12. JUSTIFICACIÓN RELATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD, IMPACTO ACÚSTICO, DE GÉNERO, Y SOCIO- LINGÜÍSTICO.....	20
ANEJOS	21
ANEJO I FICHA DEL GRAVAMEN URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA PARCELA Nº 2. 21	
ANEJO II RESUMEN EJECUTIVO.....	22
PLANOS.....	28
1 - “PI-03 USOS DE SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN” (PLANO DEL PEOU).....	29
2 –“PO-03 ORDENACIÓN. EDIFICABILIDAD PENDIENTE” (PLANO DEL PEOU)	29
3 –“MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCELA”	29



MEMORIA

1. AMBITO Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Si bien el ámbito afectado por este instrumento de planeamiento es el Area “AE 60-HONDARRIBIA KALEA”, lo cierto es que la reordenación prevista se contrae al espacio territorial incluido en la parcela nº 2 de las ordenadas pormenorizadamente por el vigente Plan Especial de la meritada área .

Ese Plan Especial fue aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el 11 de julio de 2017, y publicado en el B.O.G. nº 186 de 28 de septiembre de 2018.

No obstante su reciente aprobación definitiva, a instancia de parte se ha solicitado su modificación puntual, previamente a la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora; es decir, previamente a que el desarrollo del planeamiento y la ordenación pormenorizada aprobada hayan sido ejecutadas.

La precitada solicitud demanda un reducido incremento de la edificabilidad urbanística, destinada a uso residencial, prevista en una de las parcelas privativas ordenadas en el vigente Plan Especial.

Al efecto, ese Plan Especial establece en su Documento B Normas Urbanísticas,

“Art. 8.- Determinación del régimen de ejecución

Cualquier pretensión de ejecutar mayor edificabilidad urbanística a la prevista y ordenada en este Plan Especial requerirá, en todo caso, la correspondiente modificación del planeamiento vigente

Art. 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PE 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 aquéllas.”

Por consiguiente, visto el alcance de la solicitud efectuada y habida cuenta el régimen urbanístico de aplicación, ningún impedimento existe para que se incremente la edificabilidad urbanística residencial ordenada pormenorizadamente en las condiciones pretendidas, mediante la consiguiente modificación del Plan Especial de continua referencia.

En ese orden de cosas, la nueva previsión resulta inocua para el resto de determinaciones incluidas en el Plan Especial vigente, por lo que todas ellas resultan perfectamente válidas y eficaces.

Hay que remarcar, además, que la gestión del ámbito afectado no ha sido objeto de desarrollo alguno hasta la fecha, ya que ni tan siquiera se ha aprobado el correspondiente PAU, lo que

(P-16-03) 1ª Modificación Puntual del PEOU “AE 60 – Hondarribia Kalea” del PGOU de Arrasate en lo que a la Parcela Nº 2 se refiere.



hace que la tramitación de este instrumento resulte oportuna desde el punto de vista temporal, en cuanto no genera impactos en la gestión del ámbito que exijan posteriores modificaciones de documentos urbanísticos de esa naturaleza



2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SECTORIAL

El vigente plan especial fue aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el 11 de julio de 2017; es decir, su tramitación y aprobación es muy reciente.

Durante dicha tramitación se solicitaron todos los informes sectoriales pertinentes, Por lo tanto, la incidencia sectorial en el ámbito es conocida.

Por otro lado, la modificación tiene muy poca relevancia y no altera ningún aspecto fundamental del ámbito. Se trata de un ajuste menor en una parcela concreta.

En consecuencia, los informes sectoriales recogidos durante la primera tramitación son válidos y suficientes. Se incorporarán al presente documento todos aquellos aspectos sectoriales con incidencia en la modificación puntual planteada.



3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación puntual es reorganizar la ordenación pormenorizada de la parcela nº2 del ámbito para dotarle de una edificabilidad urbanística ligeramente superior a la atribuida actualmente.

El vigente plan general de ordenación urbana de Arrasate (HAPO) otorga al ámbito AE60HONDARRIBIA KALEA una edificabilidad urbanística superior a la que finalmente ha sido ordenada pormenorizadamente; es decir, es posible incrementar la edificabilidad de una parcela mediante una modificación puntual sin contravenir el HAPO, sin contravenir la ordenación urbanística estructural definida por el mismo.

Asimismo, la estructura del PEOU vigente y la metodología de pago recogida en el mismo (el pago del gravamen urbanístico correspondiente a las parcelas residenciales privativas deberá afrontarse por los titulares de dichas parcelas) facilitan la modificación recogida en el presente documento al no interferir en el resto del ámbito.

En aras de lograr el objetivo pretendido, el presente documento modifica, únicamente, los artículos 20 y 35 de la normativa urbanística incluida en el Documento B del vigente Plan Especial, relativos a la Ordenanza particular de edificación y uso aplicable a la zona de uso principal residencial de edificación de baja densidad, y a la norma particular aplicable a la parcela residencial nº2, definidora del incremento de edificabilidad urbanística atribuida y correspondiente levantamiento de la carga dotacional.



4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Según la documentación obrante en las fichas de información del vigente PEOU, esta es la estructura de la propiedad de la parcela nº2:

IDENTIFICACIÓN:	Hondarribia kalea 2
REF. CATASTRAL:	4268189
TITULARIDAD:	privada
SUP. PARCELA S/CATASTRO:	611,00
SUP. PARCELA S/PLANO:	550,77
PERFIL EDIFICIO:	SS+PB+BC
USO/PLANTA:	SS: vivienda (consolidado) PB: vivienda (consolidado) BC: -
ANEJOS:	no tiene



5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada que se prevé para la parcela nº2 sigue, fielmente, tanto los criterios y objetivos que el HAPO establece para el ámbito, como el patrón edificatorio e individualizado del resto de parcelas ordenadas por el vigente P.E.O.U.

Ello es así, en cuanto el nuevo incremento de la edificabilidad urbanística residencial, previsto en la precitada parcela, se ha determinado en base a la pauta de cubrir las necesidades de aquellas parcelas que carecían de anejos destinados a usos auxiliares del residencial, mediante la reorganización facultativa de los esponjamientos existentes, criterios ambos aplicados de forma cardinal en el vigente Plan Especial.

Al albur de ello, se fija el siguiente incremento de edificabilidad a materializar mediante la construcción de 2 elementos edificatorios anexos:

- Uso vivienda: 39,51 m² (c)
- Uso garaje: 16,65 m² (c)

Esto supone que la parcela nº 2 tenga atribuida una edificabilidad urbanística residencial total de 198,16 m² (c), lo que representa un ligero incremento de la edificabilidad ordenada pormenorizadamente en el Área que nos ocupa, en cualquier caso, dentro de los límites fijados por la ordenación estructural del vigente HAPO

El contenido de esta modificación no tiene mayor alcance, lo que significa que el resto de parcelas privativas y de dominio público ordenados en el Plan Especial que se modifica no sufran alteración alguna.

En lo concerniente al régimen de edificación, el único aspecto a considerar es el de que las alineaciones y rasantes de la nueva edificación de la parcela nº 2 se grafían en el plano con título "Modificación Puntual Parcela Nº 2" de este Plan Especial.

En el mismo sentido, es preciso reseñar que lo ordenado no altera las redes de infraestructuras de servicios del ámbito, ni las cargas de urbanización de éste.



6. GRAVAMEN URBANÍSTICO

Tal y como establece el vigente Plan Especial, el pago del gravamen urbanístico correspondiente a las parcelas residenciales privativas deberá afrontarse, de forma fraccionada, por los titulares de dichas parcelas en tres plazos que se establecerán en el PAU.

El gravamen urbanístico se corresponde con la monetarización proporcional de conceptos reglamentarios –cesiones- que no pueden materializarse.

En aplicación de dichos criterios, la ficha del gravamen urbanístico correspondiente a la parcela nº 2 se adjunta como anejo I.



7. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo Primero: Modificación del art. 35 del Plan Especial “AE 60 – Hondarribia Kalea”

Se modifica el artículo 35 del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito “AE 60 – Hondarribia Kalea” aprobado por el Pleno Municipal el 11 de julio de 2017, que queda modificado en los siguientes términos:

“1. SUPERFICIE:..... 497,80 m²

2. CALIFICACIÓN:..... 4.” Residencial de bajo densidad”

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- El edificio principal, en su envolvente del edificio principal de 142m²(c) de uso residencial. Constituido en dos plantas de 71m²(c) de uso residencial.
 - No existe ningún anejo.
 - Se consolida la totalidad de los elementos existentes. Siendo un total la edificabilidad materializada en su envolvente.....142m²(c).
- Se prevé una nueva edificabilidad de 39,51m² (c) de uso residencial, y 16,65 m²(c) de uso garaje.
- Incremento de la edificabilidad atribuida a esta parcela.....56,16m²(c).
- Regulación de la forma de las construcciones:
 - La fijada en el artículo 20 del doc. B “Normas Urbanísticas” de este Plan Especial
- Cómputo de la edificabilidad:
 - La fijada en el artículo 20 del doc. B “ Normas Urbanísticas” de este Plan Especial
- Cierres de parcela:
 - La fijada en el artículo 20 del doc. B “ Normas Urbanísticas” de este Plan Especial
- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante
 - La fijada en el artículo 20 del doc. B “ Normas Urbanísticas” de este Plan Especial

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:Una vivienda
- Servidumbres:
 - La fijada en el artículo 20 del doc. B “ Normas Urbanísticas” de este Plan Especial
- Uso urbanístico:
 - La fijada en el artículo 20 del doc. B “ Normas Urbanísticas” de este Plan Especial
- Régimen de dominio:
 - Privado
- Gravamen urbanístico.....19.320,84 euros””



Artículo Segundo: modificación del Art. 20. del Plan Especial “AE 60 – Hondarribia Kalea”

Se modifica el artículo 20 del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito “AE 60 – Hondarribia Kalea” aprobado por el Pleno Municipal el 11 de julio de 2017, que queda modificado en los siguientes términos:

“1. CALIFICACION

Residencial de edificación de baja densidad

Los usos permitidos o autorizados en las diversas plantas de la edificación son los que, con carácter general, se establecen en los artículos 47 y 48 del documento Normas Urbanísticas del PG.

Los usos prohibidos en las citadas plantas son todos los no relacionados anteriormente.

2. CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION

2.1 CONDICIONES DE PARCELACION

La parcelación prevista para esta Area viene definida en el plano “PO.01 Plano de Ordenación. Calificación pormenorizada” y artículo 10 del doc B de este Plan Especial.

2.2 EDIFICABILIDAD

Edificabilidad urbanística.....	3.555,01 m ² (c)
Nueva edificabilidad sobre rasante.....	405,66 m ² (c)

La edificabilidad urbanística residencial se distribuye entre las diferentes parcelas privativas de uso residencial de baja densidad contempladas en este Plan Especial, según lo fijado en las fichas particulares de cada una de ellas.

2.3 REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

La regulación de la forma de la edificación se formulará, con carácter general, a través de la definición de la parcelación y posterior aplicación genérica a las parcelas resultantes de las Ordenanzas Regulatoras definidas en este Plan Especial.

Las edificaciones preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial se entenderán consolidadas, a todos los efectos, con sus actuales condiciones de forma y volumen, aunque incumplan algunas de las determinaciones establecidas en el presente artículo.



2.4 TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Unifamiliar adosada a pares.

La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de una vivienda por parcela.

2.5 ALINEACIONES Y RETIROS

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de los linderos de cada parcela, sin que deban contemplarse más límites que los establecidos en el Código Civil. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas ni por los vuelos de las edificaciones.

En dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la edificabilidad fijada en cada ficha particular.

2.6 PERFIL DE LA EDIFICACION

Con carácter general, el perfil de las edificaciones será de dos plantas más bajo cubierta.

Según la orografía del terreno, el perfil será:

Parcelas números pares de Hondarribia Kalea..... SS + PB + BC

Parcelas números impares de Hondarribia Kalea..... PB + 1 + BC

2.7 CUBIERTAS

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado prescritas.

Se establece, con carácter general, una pendiente de cubierta del 35%, tanto en el edificio residencial principal como en el anexo, adecuado al uso establecido.

2.8 ALTURA DE LA EDIFICACION

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente Plan Especial, en los planos de condiciones de edificación de las parcelas.

2.9 VUELOS

Los vuelos cumplirán la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate.

2.10 COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se disponen en la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate.



2.11 EDIFICACIONES SOBRE RASANTE

A) Se admite la construcción sobre rasante de la edificabilidad urbanística ordenada en cada parcela, fijada en este Plan Especial en función del uso, cuya implantación deberá materializarse en una única unidad edificatoria.

B) Complementariamente y siempre y cuando sean compatibles, se admite la implantación en los espacios sobre rasante libres de edificación, de usos auxiliares del uso de vivienda (acceso rodado, aparcamiento, depósito de gases licuados, jardines, espacios de juego y estancia y otros similares), así como los usos agropecuarios asimilados al uso de vivienda (huertas, corrales domésticos y similares)

C) Se prohíbe la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, diferentes a los señalados en el apartado A) de este mismo epígrafe, para los usos auxiliares del de vivienda señalados arriba

D) Se permite la construcción de pequeños invernaderos urbanos en las condiciones establecidas por el artículo 68 de las Normas Generales del Plan General de Arrasate:

Características.

- Deberán ser de implantación directa, sin solera de hormigón en toda su superficie. En lo que respecta a materiales, se utilizarán estructuras ligeras con cubrición de plástico o similares, transparentes o translúcidos.
- Este tipo de instalaciones deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Dimensiones máximas.....30 m²
 - Altura máxima.....3 m
 - Separación mínima a linderos.....3 m
- No obstante, no se considera pequeño invernadero urbano, y por lo tanto no requiere licencia, la ligera instalación portátil menor, realizada con los materiales y en las condiciones señaladas en el presente artículo, y con las siguientes dimensiones:
 - Altura inferior o igual a 1 metro
 - Ocupación igual o inferior a 5 m²
- E) Con carácter general, y a salvo las excepciones que puedan contemplarse en las fichas particulares de cada una de las parcelas, serán admisibles todos aquellos materiales que cumplan lo prescrito en el presente artículo y que resulten conformes con los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de edificación.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las unidades edificatorias, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas.

Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de una unidad edificatoria se consideraran como tales, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño



de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terraza y la modificación de los elementos permanentes- se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de fachada completa resultante.

Excepcionalmente y a criterio del Ayuntamiento, podrá dispensarse del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

El pintado de fachadas o de alguno de los elementos del conjunto de edificación unitario que conforme aquella, se deberá realizar de forma homogénea. En todo caso se exigirá un estudio específico del tratamiento de fachada previsto.

No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, etc., salvo cuando la normativa de aplicación así lo disponga.

2.12 CIERRES DE PARCELA

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública se mantendrán en sus condiciones de construcción actuales.

Asimismo, se mantendrán los materiales y color utilizados para su construcción, siempre y cuando presenten unas condiciones adecuadas de raseado y pintado.

3. MATERIALES DE URBANIZACIÓN

Los espacios sobre rasante libres de edificación destinados a jardines, huerta, terrazas, espacios libres, etc., se habilitarán con materiales adecuados a los usos implantados, y se dotarán de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas pluviales y otras-.

Los referidos espacios se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato.

4. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

En virtud de lo establecido por el art. 101 de la LV 2/2006 cuando dice que el planeamiento urbanístico determinará los edificios, construcciones, instalaciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecidas, al no apreciarse tal circunstancia en ninguno de los elementos constructivos preexistentes en las parcelas de uso residencial ordenadas en este instrumento, ningún elemento debe calificarse como fuera de ordenación.

El plano “PO.04 Plano Ordenación. Elementos fuera de ordenación” acoge y grafía la determinación reseñada en este epígrafe



5. CARGAS URBANISTICAS

IDENTIFICACION HONDARRIBIA KALEA, N°	EDIFICIO CONSOLIDADO m2 ©	ANEJO CONSOLIDADO USO Y SUPERFICIE m2 (c)	ANEJO SIN CONSOLIDAR USO Y SUPERFICIE m2 (c)	NUEVO ANEJO NUEVA EDIFICABILIDAD USO Y SUPERFICIE m2 (c)
5	71+71	-	-	-
7	81+81	-	-	-
9	81+58	-	TRASTERO 4,35m ²	-
11	88+88	-	-	GARAJE 70m2
13	81+81	GARAJE 49 m ²	TRASTERO 49 m ²	-
15	81+81+40	GARAJE 41m ²	TRASTERO 3m ²	VIVIENDA 5m ²
17	81+81	GARAJE 55m ²	-	VIVIENDA + TRASTERO 12 + 10 m ²
19	81+81+40	-	-	-
21	81+81	-	TRASTERO 6m ²	GARAJE 45,50 m ²
23	89+89	GARAJE 25 m ²	TRASTERO 30 m ²	-
2	71+71	-	-	VIVIENDA+GARAJE 39,51 + 16,65 m2
4	71+71	-	-	VIVIENDA+TRASTERO+GARAJE 20 + 12 + 50 m ²
6	81+81	GARAJE 52m ²	-	VIVIENDA 25m ²
8	81+81	GARAJE 35 m ²	VIVIENDA 60m ²	-
10	81+81	-	-	GARAJE 100m ²
12	81+81+40	GARAJE 81m ²	-	-
TOTALES	2659	338	152,35	405,66

El total de las cargas de urbanización del Área asciende a 678.288,49 euros + IVA, siendo **138.361,52€ más el IVA**, la cantidad que los vecinos deben de hacer frente, y la cantidad de **539.926,97€ más el IVA** la cantidad que asume el Ayuntamiento de Arrasate.

6. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.....16 viviendas

REGIMEN DE DOMINIO..... Privado””



Disposición Final Primera

Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo conforman, son la normativa urbanística y el plano nº 3 “Modificación Puntual Parcela” los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo, prevalecerá lo establecido en los planos redactados sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, a menor escala, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error en el contenido de estos últimos.

Disposición Final Segunda

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.



8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE.

Artículos 103, 104 y 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo

Procede la figura de la Modificación del Plan Especial de conformidad con el artículo 103 reseñado, en cuanto la reconsideración del contenido del vigente Plan Especial no se ajusta a los supuestos estatuidos en el artículo 102 de la misma Ley.

Por otra parte y conforme dispone el art. 104, la modificación que aquí se prevé se realizará a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de las determinaciones afectadas, es decir, con pleno sometimiento al procedimiento establecido por el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo

Adicionalmente conviene subrayar que, por el alcance de la presente modificación, queda garantizado el hecho de que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones, ya que las previamente fijadas en el Plan Especial modificado excedían ampliamente de los mínimos legalmente establecidos.

En cualquier caso y a pesar de que la edificabilidad ordenada pormenorizadamente se incrementa ligeramente, ello no provoca aumento del número de viviendas, ni del número de personas que vayan a habitar en el ámbito afectado, lo que conlleva que los niveles de calidad dotacionales permanezcan invariables para los habitantes del Área.

Estándar previsto en el Decreto 123/2012 de Estándares urbanísticos

El art. 6.3 del precitado Decreto establece que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, tanto de actuaciones integradas como de dotación, se calculará sobre el incremento de edificabilidad urbanística sobre la materializada.

Adicionalmente, en cuanto al estándar de zonas verdes, el Decreto 123/2012 exige una superficie mínima equivalente al 15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales.

A la luz de dicha normativa queda patente que, en nuestro caso, el estándar correspondiente a zonas verdes no se ve alterado, ya que la mera previsión de incremento de edificabilidad no tiene incidencia alguna en el cumplimiento del mismo.

En lo que concierne a otras dotaciones públicas el Decreto exige, como mínimo, una superficie equivalente a 5m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, previsión esta que se cumple con suficiencia en el ámbito ya que, como se dice en el propio Plan Especial ahora modificado, se ordenan varias



parcelas para diversas dotaciones y equipamientos que alcanzan una superficie de 1.012,34 m²(s), lo que supone el cumplimiento amplio de dicho parámetro.

Para aparcamiento de vehículos se debe reservar 0,35 plazas/ 25 m² (t) sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada, lo que hace que $347,66 \text{ m}^2 \times 0,35/25 = 4,86$ plazas. Se cumplirá con dicha reserva.

En lo que al arbolado respecta y visto el estándar a cumplir, resulta inalterada la previsión de 1 por vivienda=16 árboles.

Innecesidad de Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

En relación a este apartado es obligado acudir a la legislación básica del estado, materializada en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El principio general para que el presente documento deba someterse a evaluación ambiental es que tenga efectos significativos sobre el medio ambiente, así lo dispone la meritada Ley 21/2013, por tanto, siempre que exista la sospecha o posibilidad de que se produzcan efectos ambientales significativos, deberá de exigirse y llevarse a cabo una evaluación ambiental estratégica.

A la luz de dicho principio general y habida cuenta el alcance de la modificación normativa prevista en este Plan Especial, cuyos efectos se limitan a un incremento reducido de la edificabilidad urbanística de una parcela exclusivamente, la conclusión a la que se llega con absoluta naturalidad es la de que dicha previsión urbanística no genera, en modo alguno, efecto significativo sobre el medio ambiente.

Por consiguiente, ante la evidente inexistencia de efectos medioambientales, resulta innecesario el sometimiento de este instrumento de planeamiento a evaluación ambiental estratégica



9. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La presente modificación no altera el régimen de organización y gestión consignado en el Plan Especial vigente, cuya validez y eficacia persiste.



10. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

De conformidad con los criterios aplicados en el Plan Especial que se modifica, el incremento de edificabilidad al que se somete la parcela nº 2 provoca que el pago del gravamen urbanístico correspondiente a dicha parcela se vea incrementado en la misma proporción, debiendo afrontar el pago, como el resto de las parcelas, de forma fraccionada.

Por lo tanto, el estudio económico financiero de la nueva ordenación pormenorizada del ámbito no altera la conclusión de viabilidad económica financiera recogida en el Plan Especial vigente.



11. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este apartado se destina a ponderar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública Municipal, que es la directamente afectada por la renovación, implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

En el presente caso, el alcance de la modificación prevista no altera aspecto alguno referido a las dotaciones, equipamientos e infraestructuras de servicios cuya implantación o mantenimiento grave las arcas municipales.

Al hilo de ello y ante la inocuidad de la nueva previsión urbanística para la Hacienda Pública Municipal, la conclusión que se alcanza es, en iguales términos que la del Plan Especial modificado, la de su sostenibilidad desde el punto de vista económico.

En cuanto a la superficie destinada a actividades económicas, el presente Plan Especial no conlleva alteración alguna de las previsiones del vigente PGOU de Arrasate.



12. JUSTIFICACIÓN RELATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD, IMPACTO ACÚSTICO, DE GÉNERO, Y SOCIO-LINGÜÍSTICO

Ninguno de los aspectos referidos en este epígrafe sufre impacto o alteración alguna en relación a lo previsto en el Plan Especial de Ordenación Urbana ahora modificado, por lo tanto, no es necesario su desarrollo.

Arrasate, Septiembre de 2018

El Ingeniero de Caminos

Pedro Idarreta

El Letrado

Sebas Idarreta



ANEJOS

ANEJO I FICHA DEL GRAVAMEN URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA PARCELA Nº 2

VALORACIÓN LEVANTAMIENTO CARGA DOTACIONAL

HONDARRIBIA KALEA

2

Ficha para el cálculo de la carga urbanística asociada a la actuación elegida para el edificio

La carga urbanística se compone de 4 aspectos:

- 1 y 2: en función del aprovechamiento elegido por el propietario
- 3: en función de las obras de urbanización aprobadas en el plan especial
- 4: importe fijo.

SITUACIÓN ACTUAL				
EDIFICACIONES PREVIAMENTE CONSOLIDADAS				
USO			VALORACIÓN / m ² (c)	TOTAL
RESIDENCIAL	142.00 m ² (c)	0.00	0.00	€
TRASTERO	0.00 m ² (c)	0.00	0.00	€
GARAJE	0.00 m ² (c)	0.00	0.00	€
PEQUEÑOS ANEJOS	0.00 m ² (c)	0.00	0.00	€
ANEXOS EXISTENTES PENDIENTES DE CONSOLIDAR				
CONSOLIDAR (a)		<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
USO			VALORACIÓN / m ² (c)	TOTAL
RESIDENCIAL	0.00 m ² (c)	84.79	0.00	€
TRASTERO	0.00 m ² (c)	9.77	0.00	€
GARAJE	0.00 m ² (c)	27.98	0.00	€
PEQUEÑOS ANEJOS	0.00 m ² (c)	4.19	0.00	€
1. CARGA DOTACIONAL TOTAL POR CONSOLIDACION (d)			0.00	€

NUEVOS ANEXOS				
USO			VALORACIÓN / m ²	TOTAL
RESIDENCIAL	39.51 m ² (c)	338.03	13,355.54	€
TRASTERO	0 m ² (c)	38.95	0.00	€
GARAJE	16.65 m ² (c)	111.55	1,857.30	€
PEQUEÑOS ANEJOS	0 m ² (c)	16.69	0.00	€
2. CARGA DOTACIONAL TOTAL POR NUEVO ANEXO (e)			15,212.85	€

3. OBRAS DE URBANIZACION (f) 3,719.10 €

4. PROYECTO URBANIZACION (g) 388.89 €

TOTAL (1+2+3+4) 19,320.84 €

- (a) Seleccionar una de las dos opciones.
Los anexos existentes que no se consoliden deberán demolerse una vez se apruebe el plan especial
- (b) Los cálculos se realizan en función de la superficie construida. Los datos del catastro, expresados en superficies útiles, han sido corregidos con el correspondiente coeficiente.
- (c) Se corresponde con la valoración de la carga urbanística asociada al uso
- (d) Se corresponde con el importe de la carga urbanística que deberá ser abonada para la consolidación del anexo existente, en función de su superficie y los usos que se desarrollan en su interior
- (e) Se corresponde con el importe de la carga urbanística que deberá ser abonada para la construcción de un nuevo anexo, en función de la superficie y uso elegido por el propietario
Rellenar el cuadro, en caso de querer construir un nuevo anexo, seleccionando uso y superficie
- (f) Se corresponde con el importe relativo a las obras de urbanización
- (g) Se corresponde con el importe relativo a los gastos de redacción del proyecto de urbanización



ANEJO II RESUMEN EJECUTIVO

- 1.- Antecedentes y objeto
- 2.- Objetivos
- 3.- Ordenación prevista
- 4.- Alcance de las modificaciones de ordenación previstas
- 5.- Ámbito en el que se suspenden los procedimientos de intervención urbanística



1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Este resumen ejecutivo se redacta en cumplimiento del artículo 25.3 del RDL 7/2015 de 30 de octubre Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El objeto del presente Plan Especial es la modificación del Plan Especial del Área “AE 60-HONDARRIBIA KALEA”, exclusivamente, en lo relacionado con la parcela nº 2 de su ordenación pormenorizada.

Este Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta de conformidad con la legislación urbanística vigente, por lo que a la hora de elaborar y fijar su contenido se han tenido en cuenta, entre otras, la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

La elaboración y aprobación de este Plan Especial está promovida por el Ayuntamiento de Arrasate.



2.- OBJETIVOS

El objetivo específico que impulsa este Plan Especial se ciñe a reorganizar la ordenación pormenorizada de la parcela nº2 del ámbito para dotarle de una edificabilidad urbanística ligeramente superior a la atribuida actualmente.

Mediante ello se satisfacen las necesidades advertidas por los moradores de la parcela afectada, de tal forma que los anexos a construir se localizan en los espacios libres de edificación existentes en la parcela.



3.- ORDENACIÓN PREVISTA.

Se fija el siguiente incremento de edificabilidad a materializar mediante la construcción de 2 anexos:

Uso vivienda:	39,51 m ² (c)
Uso garaje:	16,65 m ² (c)

Esto supone que la parcela nº 2 tenga atribuida una edificabilidad urbanística residencial total de 198,16 m² (c), lo que representa un ligero incremento de la edificabilidad ordenada pormenorizadamente en el Área que nos ocupa, en cualquier caso, dentro de los límites fijados por la ordenación estructural del vigente HAPO

En lo concerniente al régimen de edificación, el único aspecto a considerar es el de que las alineaciones y rasantes de la nueva edificación de la parcela nº 2 se grafían en el plano nºde este Plan Especial

En el mismo sentido, es preciso reseñar que lo ordenado no altera las redes de infraestructuras de servicios del ámbito, ni las cargas de urbanización de éste



4.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN PREVISTAS

El presente Plan Especial, cuyo objeto es la modificación de la ordenación pormenorizada del Plan Especial del área “AE. 60 HONDARRIBIA KALEA”, contrae dicha modificación a un incremento de edificabilidad urbanística destinada a:

Uso vivienda:	39,51 m ² (c)
Uso garaje:	16,65 m ² (c)

Dicho incremento de edificabilidad se atribuye en su totalidad a la parcela nº 2 de la relación de parcelas ordenadas pormenorizadamente por el Plan Especial que se modifica.

En consonancia con dicho incremento de edificabilidad urbanística, el gravamen urbanístico al que debe hacer frente esta parcela se incrementa igualmente, al pasar de 4.107,99 euros, inicialmente previstos en el Plan Especial modificado, a la cifra de 19.320,84 euros



5.- ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

No se podrán conceder licencias en el ámbito de este Plan Especial hasta que no estén cumplimentados la totalidad de los instrumentos de ejecución y gestión.

Arrasate, Septiembre 2018

El Ingeniero de Caminos

Pedro Idarreta

El Letrado

Sebas Idarreta



PLANOS

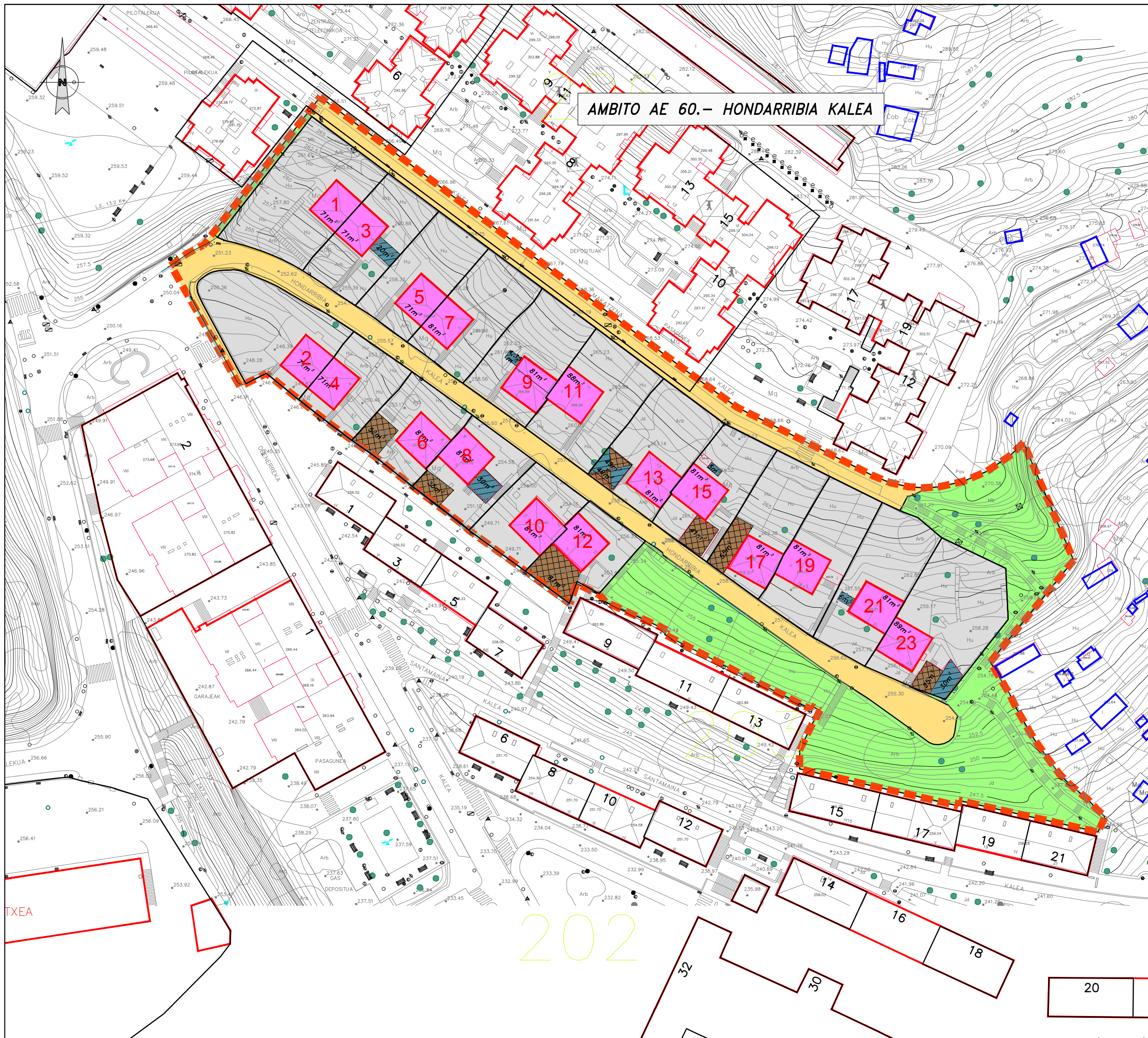


INDICE

1 - “PI-03 USOS DE SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN” (PLANO DEL PEOU)

2 –“PO-03 ORDENACIÓN. EDIFICABILIDAD PENDIENTE” (PLANO DEL PEOU)

3 -“MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCELA”



AMBITO AE 60.- HONDARRIBIA KALEA

EDIFICIO

USO VIVIENDA
 USO TRASTERO
 USO GARAJE

IDENTIFICACION KALEA, Nº	EDIFICIO CONSOLIDADO m2 (c)	ANEJO CONSOLIDADO USO Y SUPERFICIE m2 (c)	ANEJO SIN CONSOLIDAR USO Y SUPERFICIE m2 (c)
1	71+71	-	-
3	71+71	-	VIVIENDA 20m ²
5	71+71	-	-
7	81+81	-	-
9	81+58	-	TRASTERO 4,35m ²
11	88+88	-	-
13	81+81	GARAJE 49 m ²	TRASTERO 49 m ²
15	81+81+40	GARAJE 41m ²	TRASTERO 3m ²
17	81+81	GARAJE 55m ²	-
19	81+81+40	-	-
21	81+81	-	TRASTERO 6m ²
23	89+89	GARAJE 25 m ²	TRASTERO 30 m ²
2	71+71	-	-
4	71+71	-	-
6	81+81	GARAJE 52m ²	-
8	81+81	GARAJE 35 m ²	VIVIENDA 60m ²
10	81+81	-	-
12	81+81+40	GARAJE 81m ²	-
TOTALES	2659	338	152,35

PARCELAS

PARTICULAR					7715,31 m2
TITULARIDAD	IDENTIFICACION HONDARRIBIA KALEA, Nº	REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL	SUPERFICIE PARCELA S/CATASTRO	SUPERFICIE PARCELA S/PLANO	
PRIVADA	1	4268156	342	615,44	
PRIVADA	3	4268157	396	396,71	
PRIVADA	5	4268158	315	382,49	
PRIVADA	7	4268159	342	410,82	
PRIVADA	9	4268277	389	432,43	
PRIVADA	11	4268276	389	481,89	
PRIVADA	13	4268275	389	459,41	
PRIVADA	15	4268274	389	399,84	
PRIVADA	17	4268273	416	408,93	
PRIVADA	19	4268272	389	446,11	
PRIVADA	21	4268271	389	487,90	
PRIVADA	23	4268297	583	647,24	
PRIVADA	2	4268189	611	550,77	
PRIVADA	4	4268190	215	302,78	
PRIVADA	6	4268164	305	333,90	
PRIVADA	8	4268162	227	342,65	
PRIVADA	10	4268181	301	316,07	
PRIVADA	12	4268282	220	299,93	
P.A	AYTO ARRASATE	USO COMUNICACIONES			1823,53 m2
P.B	AYTO ARRASATE	USO ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRE			2576,83 m2
TOTAL					12115,67 m2



0	05-07-2017	0	JAIONE	XABI	PEDRO
REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN	ELABORADO	COMPROBADO	APROBADO
A LA RECEPCIÓN DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISIÓN, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES					
PROPIEDAD: ARRASATEKO UDALA AYUNTAMIENTO DE HONDARRIBIA		PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL "A.E. 60.- HONDARRIBIA KALEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRASATE			
DATA: JULIO 2017 ESCALA: 1/400 GAVIA: P-16-03	PLANADEN-IZENBURUA TITULO DEL PLANO: PLANO INFORMACION USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION	PLANO: 302 Nº PLANO: PI-03	HOJA 1 DE 1		
INGENIERO EDILEA: EL INGENIERO AUTOR: 		INGENIERO DE OBRAS: PEDRO IDARPELA LAPAZARAN INGENIERO DE OBRAS, E.T.P. - COLEGIADO Nº 21			



AMBITO AE 60.- HONDARRIBIA KALEA

EDIFICIO

USO VIVIENDA
 USO TRASTERO
 USO GARAJE

IDENTIFICACION HONDARRIBIA KALEA, Nº	EDIFICIO CONSOLIDADO m2 ©	ANEJO CONSOLIDADO USO Y SUPERFICIE m2 (c)	ANEJO SIN CONSOLIDAR USO Y SUPERFICIE m2 (c)	NUEVO ANEJO NUEVA EDIFICABILIDAD USO Y SUPERFICIE m2 (c)
5	71+71	-	-	-
7	81+81	-	-	-
9	81+58	-	TRASTERO 4,35m ²	-
11	88+88	-	-	GARAJE 70m ²
13	81+81	GARAJE 49 m ²	TRASTERO 49 m ²	-
15	81+81+40	GARAJE 41m ²	TRASTERO 3m ²	VIVIENDA 5m ²
17	81+81	GARAJE 55m ²	-	VIVIENDA + TRASTERO 12 + 10 m ²
19	81+81+40	-	-	-
21	81+81	-	TRASTERO 6m ²	GARAJE 45,50 m ²
23	89+89	GARAJE 25 m ²	TRASTERO 30 m ²	-
2	71+71	-	-	-
4	71+71	-	-	VIVIENDA+TRASTERO+GARAJE 20 + 12 + 50 m ²
6	81+81	GARAJE 52m ²	-	VIVIENDA 25m ²
8	81+81	GARAJE 35 m ²	VIVIENDA 60m ²	-
10	81+81	-	-	GARAJE 100m ²
12	81+81+40	GARAJE 81m ²	-	-
TOTALES	2659	338	152,35	349,5

PARCELAS

TITULARIDAD	USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	6650,19 m ²
PRIVADA	PARCELA 05	382,49
PRIVADA	PARCELA 07	410,82
PRIVADA	PARCELA 09	432,43
PRIVADA	PARCELA 11	481,89
PRIVADA	PARCELA 13	459,41
PRIVADA	PARCELA 15	399,84
PRIVADA	PARCELA 17	408,93
PRIVADA	PARCELA 19	446,11
PRIVADA	PARCELA 21	487,90
PRIVADA	PARCELA 23	647,24
PRIVADA	PARCELA 02	497,80
PRIVADA	PARCELA 04	302,78
PRIVADA	PARCELA 06	333,90
PRIVADA	PARCELA 08	342,65
PRIVADA	PARCELA 10	316,07
PRIVADA	PARCELA 12	299,93
P.A	AYTO ARRASATE USO COMUNICACIONES	2414,31 m²
P.B	AYTO ARRASATE USO ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRE	1968,21 m²
P.C	AYTO ARRASATE USO EQUIPAMIENTO	777,47 m²
P.D	AYTO ARRASATE USO DE INFRAESTRUCTURAS	306,4 m²
TOTAL		12115,67 m²

DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA

SE ESTABLECEN UBICACIONES ORIENTATIVAS

0	05-07-2017	0	JAIONE	XABI	PEDRO
REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN	DISEÑADO	COMPROBADO	APROBADO
A LA RECEPCIÓN DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISIÓN, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES					
ARRASATEKO UDALA AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON		PROYECTUARIEN ZENBURUA TITULO DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL "A.E. 60.- HONDARRIBIA KALEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRASATE			
DATA: JULIO 2017 ESCALAS: FISCALES GABIA: P-16-03 EN EL ORIGINAL DN-01	PLANAREN-ZENBURUA TITULO DEL PLANO ORDENACION GENERAL EDIFICABILIDAD PENDIENTE	PLANO-308 Nº PLANO: PO-03 SUSTITUI AL: SUSTITUI POR:			



AMBITO AE 60.- HONDARRIBIA KALEA

EDIFICIO

USO VIVIENDA
 USO TRASTERO
 USO GARAJE

IDENTIFICACION HONDARRIBIA KALEA, Nº	EDIFICIO CONSOLIDADO m2 @	ANEJO CONSOLIDADO USO Y SUPERFICIE m2 (c)	ANEJO SIN CONSOLIDAR USO Y SUPERFICIE m2 (c)	NUEVO ANEJO NUEVA EDIFICABILIDAD USO Y SUPERFICIE m2 (c)
5	71+71	-	-	-
7	81+81	-	-	-
9	81+58	-	TRASTERO 4,35m ²	-
11	88+88	-	-	GARAJE 70m ²
13	81+81	GARAJE 49 m ²	TRASTERO 49 m ²	-
15	81+81+40	GARAJE 41m ²	TRASTERO 3m ²	VIVIENDA 5m ²
17	81+81	GARAJE 55m ²	-	VIVIENDA + TRASTERO 12 + 10 m ²
19	81+81+40	-	-	GARAJE 45,50m ²
21	81+81	-	TRASTERO 6m ²	-
23	89+89	GARAJE 25 m ²	TRASTERO 30m ²	-
2	71+71	-	-	VIVIENDA+GARAJE 39,51 + 16,65 m ²
4	71+71	-	-	VIVIENDA+TRASTERO+GARAJE 20 + 12 + 50 m ²
6	81+81	GARAJE 52m ²	-	VIVIENDA 25m ²
8	81+81	GARAJE 35 m ²	VIVIENDA 60m ²	-
10	81+81	-	-	GARAJE 100m ²
12	81+81+40	GARAJE 81m ²	-	-
TOTALES	2659	338	152,35	405,66

PARCELAS

TITULARIDAD	USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	6650,19 m ²
PRIVADA	PARCELA 05	382,49
PRIVADA	PARCELA 07	410,82
PRIVADA	PARCELA 09	432,43
PRIVADA	PARCELA 11	481,89
PRIVADA	PARCELA 13	459,41
PRIVADA	PARCELA 15	399,84
PRIVADA	PARCELA 17	408,93
PRIVADA	PARCELA 19	446,11
PRIVADA	PARCELA 21	487,90
PRIVADA	PARCELA 23	647,24
PRIVADA	PARCELA 02	497,80
PRIVADA	PARCELA 04	302,78
PRIVADA	PARCELA 06	333,90
PRIVADA	PARCELA 08	342,65
PRIVADA	PARCELA 10	316,07
PRIVADA	PARCELA 12	299,93
P.A	AYTO ARRASATE USO COMUNICACIONES	2414,31 m²
P.B	AYTO ARRASATE USO ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRE	1968,21 m²
P.C	AYTO ARRASATE USO EQUIPAMIENTO	777,47 m²
P.D	AYTO ARRASATE USO DE INFRAESTRUCTURAS	306,4 m²
TOTAL		12115,67 m²

DELIMITACIÓN DEL ÁREA ORDENADA

SE ESTABLECEN UBICACIONES ORIENTATIVAS

0	05-07-2017	0	JAIONE	XABI	PEDRO
REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN	DISEÑADO	COMPROBADO	APROBADO
A LA RECEPCIÓN DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISIÓN, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES					
JABETZA PROPIEDAD	ARRASATEKO UDALA AYUNTAMIENTO DE MONDRAGON	PROYECTUARIEN ZENBURRIA TITULO DEL PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL "A.E. 60.- HONDARRIBIA KALEA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRASATE		
DATA FECHA	JULIO 2017	ESKALAK FISIKALAS	PLANGAREN-ZENBURRIA TITULO DEL PLANO	PLANO-3000 Nº PLANO	HOJA 1 DE 1
GABOIA CLAVE	P-16-03	EN EL ORIGINAL DN-01	ORDENACION GENERAL MODIFICACION PUNTUAL PARCELA 2	SUSTITUI AL	SUSTITUI POR
INGENIARI EGILEA EL INGENIERO AUTOR					