

100 VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL PROMOVIDAS
POR EL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA, PARA EL
SECTOR DE ORIA-GAIN DE LASARTE-ORIA

**PLAN PARCIAL PLAN PARCIAL DELA.I.U. "A.37-
ORIA GAIN" DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE LASARTE ORIA**

TARTE.ARKITEKTURA

(Alex Etxeberria)

 **ELE**ARKITEKTURA

(Eduardo Landia)

letrado Sebastian Idarreta

**PLAN PARCIAL DEL A.I.U. "A.37- ORIA GAIN" DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE ORIA**

DOCUMENTOS

Documento "A" - Memoria informativa y justificativa.

Documento "B" - Normas Urbanísticas.

Documento "C"- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.

Documento "D"- Estudio de Viabilidad Económico-Financiera y Memoria de Sostenibilidad Económica.

Documento "E" - Planos

Documento "F" - Anejos

ANEJO I- Normas Urbanísticas Particulares del A.I.U. "A.37- ORIA GAIN"

ANEJO II- RESUMEN EJECUTIVO

Documento A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. Introducción.

- A.1.1. Iniciativa y objeto
- A.1.2. Antecedentes urbanísticos y territoriales
- A.1.3. Contenido formal del Plan Parcial.
- A.1.4. Oportunidad e interés público de la formulación de este documento
- A.1.5. Marco normativo general de aplicación para la redacción del Plan Parcial

A.2. Información urbanística

- A.2.1. Delimitación y características del territorio
- A.2.2. Características geotécnicas
- A.2.3. Características orográficas
- A.2.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- A.2.5. Parcelario

A.3. Determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte Oria.

- A.3.1. Criterios y objetivos generales de ordenación
- A.3.2. Régimen urbanístico estructural
- A.3.3. Condicionantes normativos

A.4. Ordenación propuesta

- A.4.1. Conveniencia del plan parcial. Criterios y Objetivos
- A.4.2. Análisis de alternativas
- A.4.3. Descripción de la propuesta de ordenación
 - A.4.3.1. Implantación en el terreno
 - A.4.3.2. Zonificación. Programa de usos
 - A.4.3.3. Parcelación y edificaciones
- A.4.4. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales
- A.4.5. Red viaria
- A.4.6. Aparcamiento

A.5. Urbanización

- A.5.1. Movimiento de tierras
- A.5.2. Sistema general de drenaje
- A.5.3. Redes de servicio interior del Sector.
 - A.5.3.1. Abastecimiento de agua potable
 - A.5.3.2. Evacuación de aguas fecales
 - A.5.3.3. Suministro de energía eléctrica
 - A.5.3.4. Gas
 - A.5.3.5. Telecomunicaciones

A.6. Adecuación a la normativa territorial y sectorial aplicable.

A.7. Tramitación.

An. Anexos

- An.1. Ficha justificativa cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad
- An.2. Estudio ambiental estratégico
- An.3. Justificación del cumplimiento del “CTE DB-SI, Seguridad en Caso de Incendio”
- An.4. Informe de impacto por razón de género
- An.5. Informe de impacto lingüístico

Documento A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. Introducción.

A.1.1. Iniciativa y objeto

Con fecha 8 de marzo de 2005 se aprobó, con carácter definitivo, la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, publicándose el correspondiente Texto Refundido, el 1 de abril de 2005, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60, en lo sucesivo NNSS, en el que se delimita este Sector de 23.411 m² de superficie, cuyos suelos se clasifican en su integridad como suelo urbanizable.

Estas NNSS remiten la determinación de la ordenación pormenorizada de la totalidad del ámbito a un futuro Plan Parcial a elaborar y aprobar en un plazo de 6 años desde su propia aprobación definitiva.

En consonancia con ello, el objeto del presente Plan Parcial del Sector “A.37- ORIA GAIN” es dar cumplimiento al mandato impuesto por las vigentes NNSS, mediante la fijación de la ordenación pormenorizada de la estructura urbana de dicho ámbito sometido a transformación urbanística.

A su vez, la elaboración de dicho Plan Parcial, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, debe someterse a una evaluación ambiental estratégica, cuya tramitación exige la presentación de un borrador del Plan considerado.

A la vista de lo establecido por dicha normativa, se redacta el presente Plan Parcial al objeto de su sometimiento a la preceptiva tramitación ambiental, para, posteriormente y de conformidad con las conclusiones alcanzadas en dicha tramitación ambiental, proceder a desarrollar y definir la ordenación pormenorizada cuyas determinaciones pasarán a integrar el contenido técnico del Plan Parcial del Sector “A.37- ORIA GAIN” que, conforme dispone la Ley 2/2006 de suelo y Urbanismo, deberá ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Lasarte Oria.

Este Plan Parcial se redacta de acuerdo con la legislación urbanística y de suelo vigente, es decir, 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 el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y su contenido se limita a un desarrollo del mismo adecuado y asociado al grado de precisión que puede alcanzarse en este momento.

Finalmente, señalar que es el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco el que promueve e impulsa la redacción de este Plan Parcial.

A.1.2 Antecedentes urbanísticos y territoriales

Este instrumento de planeamiento pormenorizador se promueve en el marco conformado por, entre otros, los distintos antecedentes que se exponen a continuación.

En primer lugar, el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, publicado, el 1 de abril de 2005, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60.

En segundo lugar, el Plan Territorial Parcial de Donostia - San Sebastián, aprobado definitivamente mediante Decreto 121/2016, de 27 de julio, que tiene por objeto la ordenación del Área Funcional desarrollando las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En tercer lugar, la Modificación de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, aprobada mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio de 2019, en la que se fija el dimensionamiento máximo y mínimo de la capacidad de crecimiento del parque residencial que se debe contemplar en el planeamiento urbanístico municipal.

En lo que al territorio afectado concierne, la realidad física que se manifiesta en el ámbito espacial objeto de este documento muestra un territorio de carácter rural, radicado en la explanada cercana al caserío Oria Gain, destinado a usos agropecuarios tales como prados y huertas, y libre de edificaciones.

Sus características topográficas hacen que los accesos al territorio ordenado se produzcan, actualmente, a través de 2 vías. La primera es una carretera secundaria de tráfico rodado de un carril que transcurre anexo al límite este del ámbito a ordenar. La vía parte de la calle Iturrigoxo, al norte del ámbito, y discurre atrincherada mediante un corte en el terreno. Se encuentra bastante deteriorado. La segunda, es el Camino de Azkorte. Esta vía de doble sentido y acera discurre por la zona este, algo más alejado del límite del Sector. Los dos caminos se unen en el límite sur-este del ámbito y dan acceso al mismo.

Promovido en el marco conformado por esos Planes, Decretos y realidades físicas, este Plan Parcial prevé el desarrollo de la preceptiva ordenación pormenorizada en los términos legales prescritos.

A.1.3. Contenido formal del Plan Parcial.

De conformidad con los artículos 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el contenido de este Plan Parcial se formaliza en los siguientes documentos:

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO E. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
DOCUMENTO F. ANEJOS

El régimen de aplicación de estos documentos se define en la normativa urbanística incluida en el precitado Documento B. NORMAS URBANÍSTICAS.

A.1.4. Oportunidad e interés público de la formulación de este documento

La redacción del presente Plan Parcial deriva de la necesidad de determinar, con carácter definitivo y vinculante, la ordenación pormenorizada del Sector “A.37- ORIA GAIN”, en cuanto el espacio territorial incluido en dicho ámbito de ordenación está integrado por suelo urbanizable sectorizado, cuya ordenación pormenorizada remiten las vigentes NNSS a un futuro Plan Parcial.

Por otra parte, dado que las vigentes NNSS datan de una fecha de aprobación y vigencia anterior a la mayor parte de la normativa urbanística, territorial y medioambiental vigente hoy en día, resulta de máximo interés adecuar las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas para este Sector a dichos textos normativos.

Asimismo, teniendo en cuenta que la ordenación urbanística viene informada por el principio de objetividad, y vistas las necesidades que se advierten en Lasarte Oria, de conformidad con el artículo 4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, resulta conveniente modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en la norma particular vigente, para lo que este Plan Parcial está expresamente capacitado según prescriben el artículo 104 de la Ley 2/2006, LSU, y el artículo 30 del precitado Decreto 105/2008, de medidas urgentes que dice:

*“Artículo 30 Modificación de la ordenación pormenorizada
La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.”*

Finalmente, el ámbito que nos ocupa constituye una oportunidad para materializar un proyecto innovador, capaz de darle la vuelta a la ciudad heredada del siglo pasado, basado en la idea de recursos ilimitados, y estructurada en barrios monofuncionales.

El contexto actual de crisis climática y sanitaria, y cambios en los métodos de trabajo, es el momento adecuado para replantear la relación entre hábitat y producción.

El diseño de espacios productivos, vinculados directamente a las viviendas, puede dar soporte a actividades económicas tradicionales y emergentes de pequeña y mediana escala, a nuevos métodos de teletrabajo, a la producción de alimentos de proximidad, ... En definitiva, puede impulsar una economía más circular y contribuir a generar una ciudad más segura, más activa, más eficiente, y más sostenible.

La propuesta parte de la premisa de generar una centralidad complementaria en el área periurbana de Lasarte-Oria. Un nuevo nodo en el límite donde se encuentran la ciudad, la industria y el entorno rural. La intervención busca potenciar la interacción entre la experiencia industrial de la ciudad y la tradición del ámbito agrícola, para promover sinergias que generen conocimiento e impulsen nuevas maneras de producción. El objetivo es crear una urbanidad que catalice tanto los flujos de la ciudad como del entorno rural y natural, y así, activar el intercambio entre el habitar, la producción y la biodiversidad animal y vegetal, que viene posibilitada por la condición geográfica del emplazamiento.

La despolarización del núcleo urbano y la activación de la periferia es la mejor manera para garantizar la calidad del espacio público, clave para evitar barrios aislados y conseguir la mayor equidad social posible.

A escala territorial, es importante y visible la creciente concienciación ciudadana respecto al valor geográfico de Lasarte-Oria. Lo muestra, por un lado, el reciente parque fluvial con paseo peatonal y ciclista a orillas del río, y por otro, la vía verde de Plazaola proveniente de los alrededores del monte Buruntza, y que hoy por hoy no se llegan a conectar. La actuación tiene como objetivo añadido y fundamental el incremento del flujo peatonal con la potenciación y conexión de estos dos corredores verdes, estructurando el nuevo nodo de circulación alrededor del Sector y salvando la complicada topografía del lugar con recorridos accesibles. La intervención propone como prioritarias la activación de circulaciones peatonales y ciclistas dejando en el límite del nodo de una manera cómoda y accesible, el tránsito rodado motorizado.

Además, el proyecto en el que se basa el contenido del presente Plan Parcial viene con el respaldo y la confianza de las instituciones europeas. Se trata de la propuesta ganadora del concurso de ideas de la última edición de EUROPAN para la localidad de Lasarte-Oria, un concurso de ideas que se ha marcado el objetivo de profundizar en el conocimiento y la investigación en el campo del hábitat y del urbanismo, a través del intercambio entre profesionales de los países europeos que se suman a la iniciativa. La edición del 2019, EUROPAN15 CIUDADES PRODUCTIVAS II, tiene como tema central la transición ecológica en el proyecto de ciudad productiva del futuro. Se trata de desarrollar estrategias para implantar nuevas dinámicas o reactivar diferentes áreas de las ciudades. El reto consiste en resolver las problemáticas sociales y medioambientales estableciendo como objetivo la búsqueda de la ciudad mixta. Volver a mezclar hábitat y trabajo y tener en cuenta las sinergias existentes entre ecosistemas, artefactos, infraestructuras, usos y ciudadanos.

A.1.5 Marco normativo general de aplicación para la redacción del Plan Parcial

La elaboración de este borrador de Plan Parcial se ha sometido, entre otras, a las siguientes disposiciones legales:

A.- Disposiciones promulgadas por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y sus modificaciones, introducidas por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística; Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, así como la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco
- Ley 1/2006, de 23 de junio, de aguas.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas definitivamente mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio de 2019.
- Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente mediante Decreto 121/2016, de 27 de julio.
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19 de noviembre de 2013).
- Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

B.- Disposición promulgadas por la Administración Central:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo, así como el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
- Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las determinaciones estructurales del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte Oria y sus Normas Urbanísticas.

A.2. Información urbanística

A.2.1. Delimitación y características del territorio

El Sector objeto de este Plan Parcial se emplaza al Sur del tejido urbano de Lasarte Oria, en la parte más al este de la carretera A1 que se dirige a Andoain, y en un territorio cercano al caserío Oria Gain.

Mientras el plano DI-01 Situación del ámbito oria-gain e.1/5000 concreta su situación en el término municipal, el plano DI-02 Delimitación del ámbito oria-gain (sobre topográfico) grafía su delimitación en consonancia con lo que determinan las vigentes NNSS.

El ámbito urbanístico tiene una extensión superficial, según indica la Norma Particular incluida en las NNSS, de 23.411 m².

El ámbito objeto de este Plan tiene forma irregular, sensiblemente alargada en sentido norte sur y con un estrechamiento en su zona media que hace que parezca que está conformado por dos espacios unidos por sus extremos. Se ajusta a los lindes parcelarios catastrales y presenta una pendiente descendente en el sentido Sur Norte. Tiene una longitud, medida de Norte a Sur, de 320 m, y un ancho variable (sentido Este-Oeste) con terreno descendente, en la zona Norte con un ancho de 123 m. y en la zona sur un ancho variable desde 86 m.

En el espacio del sur el terreno cuenta con un bosque conformado por arbolado frondoso y autóctono, y con la canalización de la recogida de aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet.

A.2.2. Características geotécnicas

El subsuelo natural de la parcela se caracteriza por aparecer la roca bajo un recubrimiento de suelos coluviales. Los mayores espesores de suelos se localizan en la zona central del ámbito.

En la explanada existente al norte del caserío Oria- Gain se ha detectado además la presencia sobre los suelos de acumulaciones de rellenos heterogéneos.

Bajo la cobertera superior se dispone el sustrato rocoso, que está formado por un nivel superior de brechas de limolitas y areniscas sin cementar y bastante meteorizadas (materiales asimilables geotécnicamente a suelos), bajo los que se

disponen limolitas negras de aspecto masivo con ocasionales intercalaciones de areniscas. Estas formaciones litológicas corresponden al Flysch negro del Complejo Supraurgoniano, de edad Cretácico inferior-superior (Albiense Cenomaniense).

A.2.3. Características orográficas

La topografía del ámbito muestra dos realidades diferentes.

La zona más al Norte, a la que se accede desde un vial de comunicación que proviene desde el camino de Azkorte, presenta en la parte más alta una cota de 74.00 m y tiene una pendiente descendente de Sur a Norte que finaliza a la cota 44.50 m. Por lo tanto, la pendiente media del terreno en esta zona Norte es de un 15%.

A su vez, la zona más al Sur está rodeada por dos canales de agua perimetrales que recogen aguas de escorrentía provenientes del monte Brunet, y está conformada por una pendiente ascendente norte sur que oscila desde la cota 70,00 m hasta la cota 84,00 m, por lo tanto. El punto medio entre los dos ámbitos presenta una elevación de unos 4 metros.

A los efectos oportunos forma parte de este proyecto el denominado PLANO DI-02 Delimitación del ámbito oria-gain (sobre topográfico) e 1/1000.

A.2.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

El ámbito está libre de toda edificación, infraestructura o construcción, y se destina a usos rurales como huerta y prados.

A.2.5. Parcelario

El presente ámbito coincide con parcela catastral de titularidad íntegramente municipal, por consiguiente, la finca catastral nº7989078 pertenece al Ayuntamiento de Lasarte Oria, con la naturaleza de bien patrimonial.

El suelo de la regata 354,05m² es de dominio público.

A.3. Determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte Oria.

A.3. I. Criterios y objetivos generales de ordenación

Sucintamente expuesto, la Norma Particular fijada por las vigentes NNSS para el A.I.U. "A.37- ORIA GAIN" señala los siguientes criterios y objetivos de ordenación:

- Nuevo desarrollo residencial de 38 viviendas.
- Tipología edificatoria residencial aislada.
- 1.000 m² aproximadamente destinados a espacios libres.
- Ampliación del camino de acceso a Brunet, acotada al frente de la actuación.
- Consecución del sistema general de espacios libres correspondiente al Parque Plazaola.

En relación a estos criterios y objetivos, conviene reseñar que el camino de acceso a Brunet actualmente es un vial estrecho en trinchera. La ficha urbanística de las NNSS, prevé la regularización del acceso rodado a la urbanización Monte Brunet, Buruntza Bidea, con 6,00 m de anchura, convenientemente urbanizada, lo que se da por regularizado y materializado mediante el recientemente ejecutado camino de Azkorte fuera del ámbito y que da acceso rodado satisfactorio en ambas direcciones hasta la parte este del ámbito en cuestión.

Además, el presente Plan Parcial prevé el refuerzo del existente camino secundario de subida a Brunet, ubicado en la zona noreste del ámbito como vial peatonal y ciclista, dado que el presente ámbito será una de las puertas de entrada a la vía verde del Plazaola.

A.3.2. Régimen urbanístico estructural

El ámbito delimitado se clasifica como suelo urbanizable.

Se califica globalmente como Zona A de uso residencial, a la que se le atribuye una edificabilidad urbanística de 11.400 m² (t).

Programa la actuación estableciendo un plazo de seis años para la formulación y aprobación definitiva de un Plan Parcial.

Se acompaña como ANEJO I de la documentación que conforma este Plan Parcial, la ficha urbanística de las NNSS relativa al ámbito A.I.U “A.37- ORIA GAIN”

A.3.3. Condicionantes normativos

En principio, y salvo que del estudio ambiental estratégico a tramitar se deslice la existencia de algún otro condicionante, en el presente Sector concurre el condicionante relativo a cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos, cuyo tratamiento se somete al dictado de la vigente Ley de aguas.

Asimismo, habrá de tenerse en cuenta lo que concluyan el estudio de impacto acústico y el informe de servidumbres aeronáuticas.

A.4. Ordenación propuesta

A.4. I. Conveniencia del plan parcial. Criterios y Objetivos

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en su exposición de motivos dice:

“Una vez aprobado el Programa Marco Ambiental para la Comunidad Autónoma del País Vasco, en él se señalan una serie de estrategias encaminadas a abordar problemáticas diversas. En concreto, en relación con la materia urbanística conviene resaltar los siguientes puntos:

- 1) *La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la Comunidad Autónoma no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. **Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado»** y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles.”*

También dice que “A todo ello se añade la extensión de la obligación de reserva de determinados porcentajes del uso residencial para fines de vivienda protegida, (...).”

Adicionalmente, el Decreto 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) establece en su normativa de ordenación:

“Art. 7 OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

*n) Trasladar los criterios adoptados en la fijación de estándares mínimos de aprovechamiento urbanístico del suelo, **eliminando del Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial la previsión de nuevos desarrollos con tipología de baja densidad.***

*o) Consolidar y potenciar el modelo urbanístico actual basado en la coexistencia de diferentes núcleos de población con identidad urbana propia y conservar la estructura polinuclear actual como la base sobre la que apoyar la futura organización del conjunto de la conurbación, resolviendo el crecimiento global del área funcional mediante la **expansión proporcionada de cada agrupación urbana a partir de la estructura urbanística de sus núcleos urbanos preexistentes.***

*p) Conservar y optimizar la situación de sensible equilibrio existente en la actualidad dentro de cada agrupación urbana del área funcional entre la población y el empleo. Introducir medidas de potenciación del sector terciario en las agrupaciones urbanas de Oarsoaldea, Urumea y Bajo Oria para reducir el déficit relativo existente con respecto a la media del área funcional. **Diversificar usos y actividades para disminuir los niveles de desplazamiento diario obligado de la población.***

*q) **Establecer un Modelo Urbano de «descentralización concentrada» o «ciudad polinuclear en red»,** como opción alternativa a la posible deriva inercial hacia un modelo de «centralización globalizada» derivada de la excesiva concentración de los crecimientos en torno a los focos de mayor centralidad en el área funcional.*

Art. 30. Criterios generales para la ordenación del parque residencial

*6.- Finalmente, en atención a la tendencia a la disminución del tamaño del «grupo familiar» que habita en una vivienda, **se deben contemplar en el planeamiento urbanístico los cambios tipológicos y/o de adecuación normativa que posibiliten***

el incremento del número de viviendas sin aumento de la superficie de techo ya edificado, o del techo edificable previsto, dando así respuesta a dicha tendencia (Disminución de la superficie mínima de la vivienda, posibilidad de división de algunas de las viviendas existentes, posibilidad de reutilización de determinados locales como viviendas, etc.).”

En definitiva, que, en base a los principios de desarrollo sostenible y de interés público que deben informar la ordenación urbanística, conviene redactar este Plan Parcial, no solo para satisfacer la remisión que se hace desde las NNSS para la determinación del régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento, sino también para adecuar la ordenación pormenorizada a todo el conjunto de criterios rectores que prescribe la normativa vigente.

Así, adaptar la calificación pormenorizada a una tipología residencial adecuada, prever vivienda sometida a algún régimen de protección pública, cumplir con los vigentes estándares dotacionales vinculados a la red del sistema local, considerar las perspectivas del paisaje, del impacto de género, de la mixtura de usos que facilita el acceso a lugares e instalaciones y reduce, al mismo tiempo, la necesidad de viajar, lo que coadyuva a la consecución de una movilidad sostenible, el equilibrio socio-económico desde la potenciación de la actividad económica en el propio ámbito mediante la previsión de viviendas productivas e, incluso, el aspecto sociolingüístico, constituyen factores rectores que, ineludiblemente, deben impregnar la ordenación que definitivamente se prevea.

Desde esa óptica, el objetivo principal de este Plan Parcial se orienta a desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito en base a los siguientes criterios de ordenación:

- El desarrollo urbanístico del ámbito se destina a la implantación de usos residenciales, en edificaciones de tipología abierta, con la calificación pormenorizada de “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”.
- La totalidad del suelo destinado a la construcción de viviendas se reserva para vivienda de protección pública
- Del global de las 100 viviendas previstas, 40 se consideran productivas en cuanto van a vincularse a espacios adyacentes en los que se desarrollaran actividades económicas autorizadas.
- Se ordenan los 11.400 m² de techo de forma compacta al objeto de minimizar la ocupación de territorio por la edificación y, con ello, incrementar las dotaciones y, por ende, la calidad del espacio público.
- Definición de los sistemas locales, así como su conexión e integración en los sistemas generales.
- Se delimita una única actuación integrada que coincide con la delimitación del propio Sector.
- Previsión de un régimen de usos que compatibiliza la utilización de los espacios convivenciales privados con otros productivos que se vinculan a ellos.
- Establecimiento de coeficientes de ponderación.
- Los elementos definitorios de la edificación se determinan con la intención de lograr un volumen compacto que actúe como bisagra entre el final del entorno urbanizado y el comienzo del entorno rural, de tal forma que se garantice la mayoría de la superficie del ámbito como un entorno natural.
- La ordenación abarca todo el Sector.
- Se preserva la vegetación de interés presente en el territorio afectado, adaptando la ordenación a las masas forestales de relevancia existente.

Para concluir, dado que el presente documento modifica la zonificación pormenorizada al calificar la única parcela edificable como “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”, conviene reiterar que, como hemos indicado en el epígrafe A.1.4

de esta Memoria, las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en la norma particular del ámbito de las vigentes NNSS pueden modificarse mediante la redacción y aprobación de un Plan Parcial, tal y como prescriben el artículo 104 de la LSU y el artículo 30 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes.

Lo aseverado en ese sentido viene avalado por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en su sentencia nº710/2011, de 9 de noviembre de 2011, dictada en el recurso nº 1685/2009 (Roj: STSJ PV 3400/2011) cuando proclama:

“El art. 59 LSU diferencia los planes según sean de ordenación estructural (art.53 LSU), incluyendo en ellos el plan general, el plan de compatibilización y el plan de sectorización, o de ordenación pormenorizada (art.56LSU), incluyendo en ellos los planes parciales, especiales de ordenación urbana, los especiales de desarrollo de la ordenación estructural, o autónomos.

De acuerdo con lo previsto por el art. 61 LSU el plan general tiene un contenido mínimo, o necesario, que es la ordenación estructural que constituye su función (art.53 LSU) y, además, la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado. Tiene además un contenido potestativo, que es la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no consolidado, pudiendo optar por remitir la ordenación de tales ámbitos al planeamiento de desarrollo, plan parcial para el suelo urbanizable y plan especial de ordenación urbana para el suelo urbano.

El plan general debe además identificar y distinguir expresamente las determinaciones que aun formando parte de su contenido propio (o mínimo del art. 61 LSU) no corresponden a la función legal de ordenación estructural que dicho plan tiene asignado en la LSU, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada (art.103.2LSU), lo que significa que debe identificar y distinguir las determinaciones de ordenación pormenorizada que se refieran al suelo urbano consolidado y no consolidado y al suelo urbanizable sectorizado.

Dicha distinción, que busca la claridad sistemática, debe ser tenida en cuenta a los efectos de la modificación de los elementos del contenido del plan, ya que el art. 103.3 LSU dispone que la modificación "tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto por el art. 58."

Ello supone dos consecuencias relevantes. La primera, que no se produce el efecto de congelación del rango de planeamiento general de las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado que necesariamente ha de contener el plan general, ni las del no consolidado ni del suelo urbanizable sectorizado que potestativamente hayan sido incluidas en dicho instrumento de ordenación estructural. La segunda, que su modificación puede y debe hacerse a través de la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo, bien a través de un plan especial de ordenación urbana, en el suelo urbano, bien a través de un plan parcial en el urbanizable, cuando únicamente afecte a determinaciones de ordenación pormenorizada.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 104 LSU la modificación del plan general ha de hacerse por la misma clase de plan y siguiendo el mismo procedimiento, pero ello es así con las excepciones establecidas en el mismo, entre las que, a los efectos que aquí importan, están las mejoras y modificaciones que puedan operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general, esto es, las modificaciones de las determinaciones de ordenación pormenorizada en suelo urbanizable sectorizado y en suelo urbano no consolidado.

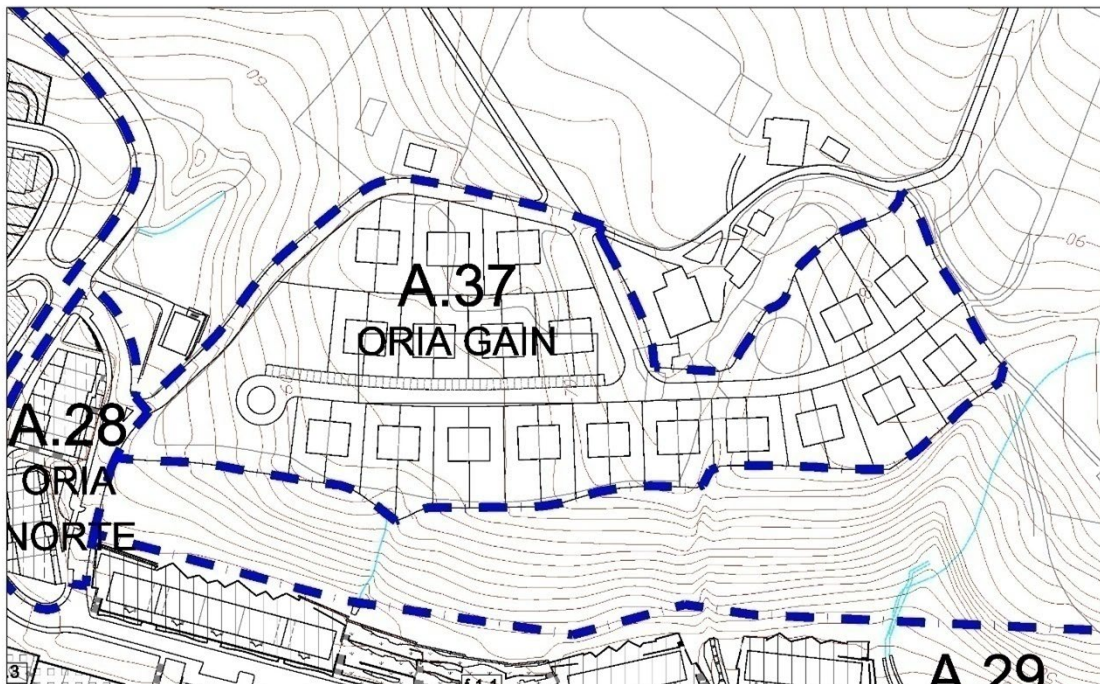
En dicho esquema legal, las determinaciones de la ordenación urbanística estructural tienen el rango jerárquico del plan general (art.58.1 LSU) por ser dicha figura de planeamiento el único instrumento válido para su adopción, en tanto que las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada tienen el rango propio del planeamiento de desarrollo (art.58.2 LSU), lo que quiere decir que aun incorporadas al plan general pueden ser modificadas por un plan de desarrollo, y lo que es más importante deberán serlo a través de un plan de desarrollo si únicamente se alteran determinaciones de ordenación pormenorizada.”

A.4.2. Análisis de alternativas

Alternativas consideradas

Para concretar la previsión de ordenación pormenorizada que se incluye en este instrumento de planeamiento, se ha desarrollado un análisis de diferentes alternativas que han sido grafiadas en los planos que se incorporan en el “Documento E. Planos” de este Plan y que, de forma sintética, se describen a continuación:

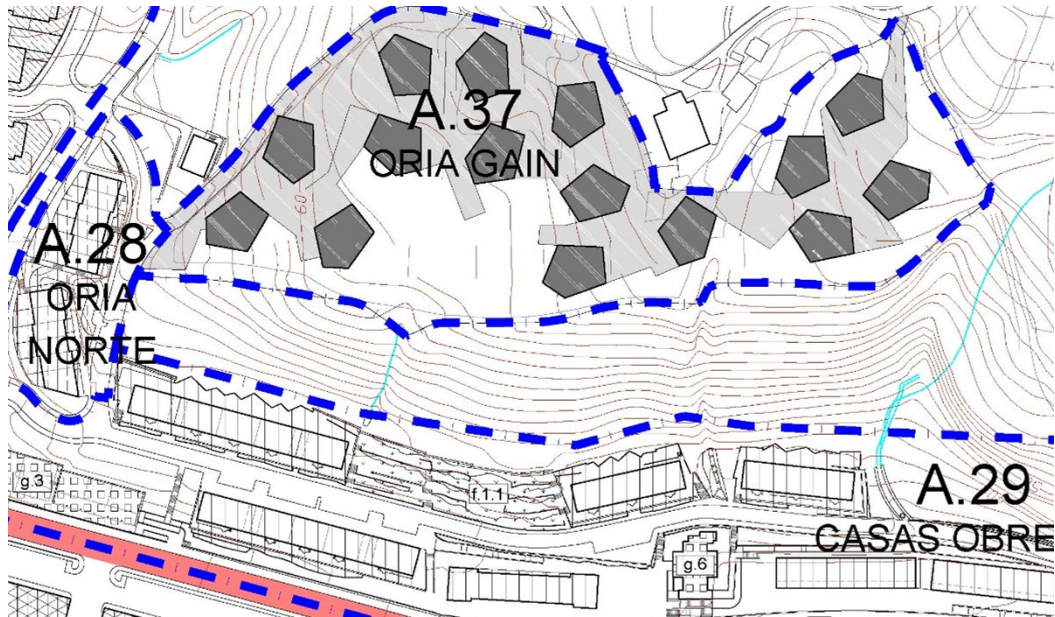
ALTERNATIVA CERO:



Considera el escenario en el que no se dan cambios respecto del planeamiento vigente y se mantienen las determinaciones urbanísticas previstas en el mismo.

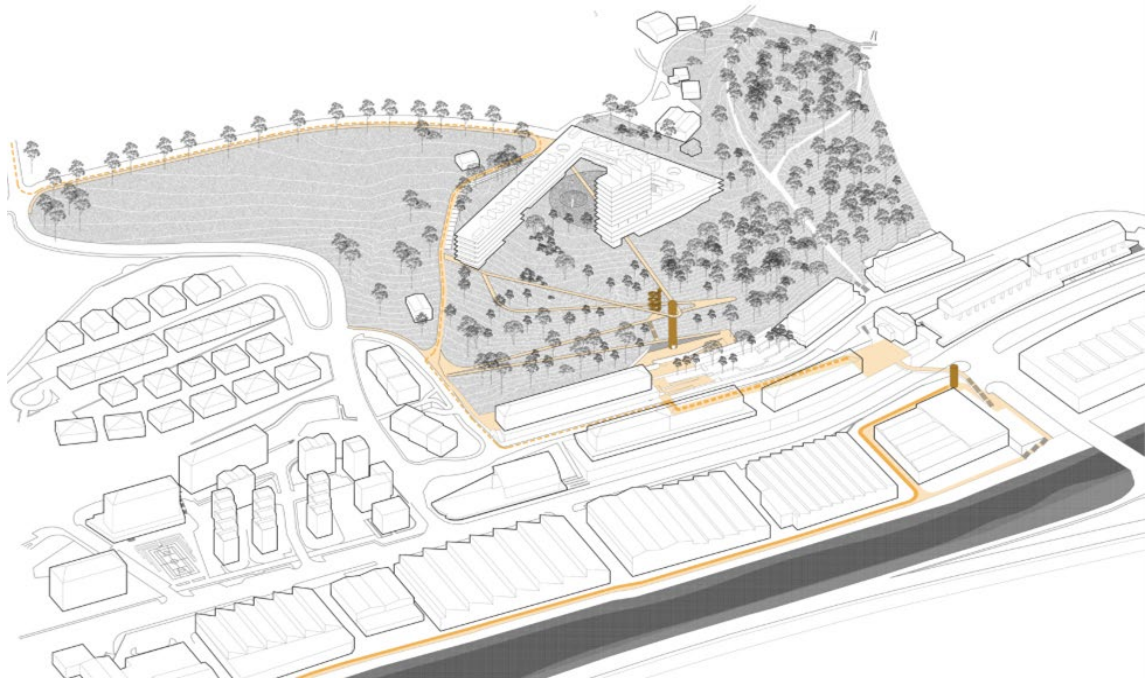
Recordemos que las vigentes NNSS de Lasarte Oria determinan para este ámbito una ordenación de suelos destinados a usos residenciales con edificaciones de tipología aislada, es decir, mantener intacta su ordenación, conllevaría consolidar y desarrollar una zonificación pormenorizada que resulta expresamente rechazada por la normativa urbanística, territorial y medioambiental de aplicación.

ALTERNATIVA PRIMERA:



Este escenario supone la configuración de casi la totalidad de la parcela como privativa destinada a acoger la edificabilidad residencial prevista. Se eliminaría el bosque autóctono existente al sur de la parcela.

ALTERNATIVA SEGUNDA



Esta alternativa plantea la configuración de una parcela privativa destinada a acoger la totalidad de la edificabilidad residencial prevista para el ámbito, destinando el resto del ámbito a uso dotacional público (espacios libres, zonas verdes, etc.), de tal forma que respetando y conservando la masa forestal existente, cabe su optimización mediante la plantación de un mayor número de especies vegetales.

A su vez, este espacio dotacional, además de delimitar la zona urbana, tiene vocación de territorio de transición toda vez que articula el entorno urbano con el inmediato natural.

Esta última sería, en principio, la alternativa seleccionada.

Como consecuencia de dicho estudio previo, las alternativas orilladas de entre las barajadas lo han sido, básicamente, por las siguientes razones:

- ALTERNATIVA CERO:

Las previsiones actuales en materia de vivienda aconsejan no seguir con el planteamiento inicial de ordenar suelos en unidades aisladas de baja densidad. La ordenación prevista contemplaba la construcción de 38 viviendas. Este tipo de ordenación exige una gran cantidad de suelo para un número reducido de viviendas. Se desecha esta opción por consumir una gran cantidad de recursos para la construcción de muy pocas viviendas.

Adicionalmente, la conveniencia de ajustar la ordenación vigente al marco normativo de aplicación, impone su adaptación y reajuste.

- ALTERNATIVA PRIMERA:

Desde un aspecto medioambiental:

- El volumen de movimientos de tierras para lograr explanaciones suficientemente extensas es muy grande en comparación con otras alternativas.
- Gran alteración de la topografía original.
- Impacto paisajístico debido a muros de contención de grandes dimensiones que se precisan para lograr plataformas llanas.

- Superficie a urbanizar excesiva. Prácticamente la totalidad del ámbito se debería urbanizar con pavimentación dura. Acarrearía afecciones ecológicas al subsuelo. Impacto visual excesivo al entorno rural.
- Se eliminaría el bosque autóctono. Excesivo impacto medioambiental.

Desde el punto de vista de la Movilidad:

- Aunque dispone de buen acceso desde la parte este del ámbito, la zona sur quedaría algo aislada y conlleva la dificultad de construir un vial con un trazado viable que, de acceso a todas las cotas en la parte norte, en condiciones de pendiente no superior al 8%. Es necesario salvar un desnivel de 30mts.
- Imposibilidad de adaptar el existente vial secundario de subida a Brunet por la parte este del ámbito, para accesos peatonales y ciclistas

Desde la Funcionalidad:

- Mayor dificultad para la ordenación de los espacios debido a la topografía, y de garantizar la necesaria accesibilidad.
- Nula preservación de la integridad natural del suelo urbanizable, al no garantizar su continuidad física y conectividad.
- Gran afección a la masa forestal existente.
- Espacio público fragmentado que imposibilita crear un espacio dotacional de referencia para la comunidad de nueva implantación y su entorno.

- ALTERNATIVA SEGUNDA:

Se elige y postula esta alternativa por las siguientes razones:

Desde un aspecto medioambiental:

- Aprovecha la topografía original, que en la cumbre es sensiblemente horizontal, para crear una gran plataforma. Posiblemente se pueda compensar el aporte de tierras con las excavaciones a realizar. Menor alteración de la topografía original.
- Impacto paisajístico menor en cuanto a taludes de excavación. Las masas boscosas preexistentes se mantienen facilitando la integración en el entorno.
- Expansión de la urbanización en continuidad con el suelo urbano preexistente.
- El vial de acceso existente tiene la capacidad de garantizar la accesibilidad sin modificar trazados.
- Conexión de recorridos peatonales verdes.

Desde el punto de vista de la Movilidad:

- Dispone de un buen acceso situado en la intersección con el camino de Azkorte.
- Posibilidad de adaptar el existente vial secundario de subida a Brunet por la parte este del ámbito, para accesos peatonales y ciclistas.
- Creación de accesos peatonales con la mínima alteración de terrenos. La mayor parte de los recorridos interiores del Sector serán peatonales y ciclistas. Conectan la nueva intervención con todos los barrios contiguos y da acceso adaptado desde el río Oria hasta la vía verde del Plazaola.

Desde la Funcionalidad:

- Nula afección a explotaciones agrarias existentes.
- Se ha priorizado el criterio de preservar la integridad natural del suelo urbanizable, al garantizar su continuidad física y conectividad.

- Evita en mayor medida la afección a las masas forestales. Las incrementa.
- Equipamientos funcionales alrededor de un espacio público. La posibilidad de generar una gran plataforma única permite libertad en la ordenación.
- Buen asoleamiento.
- El vial de acceso cumple las características necesarias para garantizar el acceso rodado a la parte superior del Sector.

A.4.3. Descripción de la propuesta de ordenación

La selección de la alternativa adecuada en el marco de los objetivos y criterios generales de intervención ahora planteados se justifica, entre otros, en las consideraciones siguientes:

La alternativa SEGUNDA posibilita un uso residencial más intensivo, a la vez que productivo. La creación de 100 viviendas sociales con espacios productivos anexos y equipamientos, generará un flujo constante tanto de vecinos como de usuarios externos, rentabilizando la inversión y dinamizando la zona.

Escala territorial:

La condición geográfica del emplazamiento, situado en la periferia del núcleo urbano, y su situación topográfica, en lo alto de una ladera con vistas a todo el valle del Oria, inclinan el proyecto hacia un vínculo directo con el paisaje periurbano, de construcciones de gran escala, mayoritariamente industriales y deportivas, junto a grandes nodos de la red viaria que conectan las carreteras principales de Guipúzcoa. La escala de la actuación busca la transición entre el grano mediano, existente en edificios destinados únicamente a vivienda colectiva, y la de estas intervenciones periféricas ligadas a la producción, generando un edificio compacto, que se abre estratégicamente para enmarcar las vistas privilegiadas al valle, donde destacan junto a la ciudad, el río Oria, el hipódromo y las montañas.

Ecosistema urbano:

La estrategia urbana dentro de la parcela se basa en generar un edificio compacto, alrededor de un espacio dotacional público central que favorezca la interacción y estimule las relaciones productivas y sociales, a la vez que se conecta con facilidad tanto con las urbanizaciones vecinas como con el mundo natural y agrícola. La edificación se concentra en bloque abierto unitario cerrado en plantas superiores a este, oeste y sur, y abierta a norte, enmarcando las vistas de Lasarte- Oria. La planta baja será muy permeable para garantizar flujos peatonales, y de la fauna y flora.

3 escalas:

El bloque residencial se formaliza de manera que se relaciona con las tres escalas de su contexto. En el extremo próximo a los barrios residenciales, se acerca a la altura de 4-5 plantas. Hacia el entorno rural, la altura de baja 2-3 plantas hace que desde los caseríos se perciba de una manera suave, ya que la topografía les permite quedar por encima de la altura de la cubierta del edificio y mantienen las vistas hacia el valle. Por último, en el centro de la propuesta, una torre de 10-12 plantas liga la nueva

comunidad productiva con el resto del valle y actúa como faro de productividad respecto al núcleo central de Lasarte Oria.

El edificio se ubica en la parte alta del solar en el entorno más plano del mismo, minimizando el movimiento de tierras. La disposición de la topografía final permite que el programa funcional se adapte al lugar y no al revés. Se plantea un rango de rasante general de la plataforma cuya cota finalmente vendrá dada por el equilibrio en los movimientos de tierras. Esta plataforma admite, a su vez, el establecimiento de sub-plataformas en niveles inferiores para adaptarse mejor a la topografía del terreno.

Los viales de conexión internos se ejecutarán al lado sur y adaptándose a la topografía existente y minimizando el movimiento de tierras.

Flujo ecológico:

El edificio compacto respeta la masa forestal existente al sur de la parcela y lo amplía tanto a su alrededor como en su interior. La porosidad de la planta baja permite la conexión de los espacios verdes, salvajes al exterior del eje central y productivos o de ocio en el interior, con la intención de incrementar e intensificar el flujo de la biodiversidad animal y vegetal y su relación con la comunidad.

La propuesta conlleva una solución de máxima naturalización del enclave como estrategia de integración, potenciando la presencia de los elementos naturales del entorno (suelo, vegetación, agua, etc.), con el fin de fortalecer la continuidad y conexión de los recursos paisajísticos existentes, y con la intención de generar una imagen inspirada en las condiciones naturales existentes en el lugar.

En los bordes se posibilitan las transiciones sensibles mediante, por ejemplo, masas vegetales que aseguren una transición paisajística y una continuidad ecológica. El espacio se acompañará de masas vegetales análogas a las formaciones del entorno, que sirvan de filtro visual desde los alrededores. Se evitarán en lo posible los muros de contención y se favorecerán los taludes de terreno vegetados.

Los parámetros urbanísticos a destacar desde la óptica de la ordenación pormenorizada de esta alternativa SEGUNDA seleccionada son los siguientes:

a.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En la única parcela edificable se prevé un único edificio con las siguientes características:

El edificio se concibe en forma de U, diferenciando cada una de sus tres alas con diferentes características en cuanto a alineaciones máximas y rasantes, perfiles edificatorios y secciones en función de su entorno y los objetivos paisajísticos de la intervención según el siguiente régimen.

	Perfil máximo	altura máxima
- Ala este	PB + 7	26 m
- Ala sur	PS+PB+4	22.5 m
- Ala oeste	PS+PB+13	48,5 m

Se ordenan sobre rasante 11.400 m²(t).

Bajo rasante se ordenan dos plantas cuya proyección máxima se ajusta a la envolvente de la parcela.

Las alineaciones exteriores establecidas son “alineaciones máximas”, pudiendo retirarse la fachada de la alineación establecida sin ninguna limitación.

Las alineaciones máximas establecidas definen un polígono de movimiento en el que se deberá inscribir la edificación.

A.4.3.1. Implantación en el terreno

El desarrollo como espacio residencial vinculado con actividad económica del Sector “A.37-ORIA GAIN” está muy condicionado por su posición en una loma elevada, con una pronunciada pendiente, y, situada casi 29,5 m por encima de los suelos colindantes, a través de los cuales se produce el contacto con el resto de la ciudad y se resuelve el acceso desde y hacia ésta.

Asimismo, resulta determinante el objetivo de la preservación como espacio arbolado de una parte significativa de los suelos del ámbito, ya que reduce de forma relevante la superficie disponible para el reequilibrio de tierras, y, la configuración de las plataformas de edificación, y, del sistema de accesos.

Para conseguir el equilibrio de tierras se propone un sistema de caminos elevados, sensiblemente ascendentes y ubicadas en la zona este y norte. El edificio se coloca a cota 68,00 m, ya que, es la zona elevada más plana.

En la zona sur se producirá una excavación de unos 3 metros, que se reubicará en la zona más baja, generando una plataforma central más amplia. En la zona este y oeste, el propio edificio se adaptará a la topografía, disminuyendo con ello el movimiento de tierras.

La entrada por el brazo o ala oeste, se ubica a cota 60,00m adaptándose a la pendiente en sentido sur norte. Las caras sur y este se colocan en la cota 68,00, en la zona más plana del solar.

La zona oeste alberga los dos puntos de llegada de tráfico rodado. El camino anexo al límite del Sector, es un camino antiguo y estrecho (3 metros) que va en trinchera y que salva un desnivel de unos 28 metros, desde la cota 45,00 m a la cota 73,00 m.

La segunda ruta de acceso desembarca en el mismo extremo sureste de la parcela. Esta ruta de pendiente menos pronunciada, cuenta con unas condiciones más adecuadas respecto a anchura (7 metros).

Los caminos peatonales procedentes de la zona oeste del Sector se encuentran con los rodados en la zona sureste, en la cota 68,00 m. Los viales peatonales transcurren por debajo del edificio de viviendas, conectando la plaza central de la intervención y los caminos circundantes.

A.4.3.2. Zonificación. Programa de usos

El ámbito de implantación de la edificación descrito se configura como la única parcela que, de acuerdo con la calificación global del Ámbito, se califica como zona pormenorizada “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”.

El régimen de implantación detallada de los usos no característicos autorizables en la edificación se regule de conformidad con el régimen general de implantación de los usos autorizados de las Normas Subsidiarias de Lasarte Oria (Artículo 4.12. 3.- Condiciones generales de implantación de los usos característicos y autorizados en las parcelas de uso residencial de sus Normas Generales), implementado con los reajustes previstos en este Plan Parcial.

El resumen del programa general de usos propuesto para los suelos del Sector es el siguiente:

- Residencial (Viviendas de protección pública). Las viviendas podrán ser viviendas productivas, así regulados en el DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco que las define como, “Vivienda productiva”: Aquella vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, autónomo y vinculado registralmente a la misma que permita a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que le resulte de aplicación.
- Aparcamiento público. Como mínimo las 70 plazas para vehículos que exige el cumplimiento de los estándares dotacionales.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Vías urbanas, aceras y carriles bici.
- Cauces fluviales.
- Equipamiento comunitario público, sustituyendo al estándar de equipamiento comunitario privado exigido por el artículo 9 del decreto de estándares. Como mínimo los 456 m² que exige el cumplimiento de los estándares dotacionales.
- Otros usos autorizados en la parcela de uso residencial, especificados en el doc B. Normas particulares de este Plan Parcial.

CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

USO	SUPERFICIE
A.2 Residencial de Edificación abierta	7.710,93 m ²
F.1.1. Espacios libres urbanos-Zona Verde	13.8615,29 m ²
E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici	1.494,85 m ²
E.1.3. Vías urbanas principales	41,19 m ²
F.2. Cauces fluviales	354,05 m ²

A.4.3.3. Parcelación y edificaciones

Parcela "1" (Edificio residencial)

Con una superficie de 7.710,93 m², se le asignan una edificabilidad de 11.400 m²(t) destinada a usos principales, y, de 16.050 m² (t) máximo aproximado bajo rasante destinada a usos auxiliares (aparcamiento). Adicionalmente, se ordenan un máximo de 900 m²(t) de edificabilidad física para garantizar el cumplimiento de estándares urbanísticos.

La tipología edificatoria y los usos asignados buscan potenciar el músculo social de esta parte de Lasarte Oria, a la vez que dotarle de visibilidad desde el resto del tejido urbano a modo de faro urbano. Adicionalmente, la ordenación procura un mayor equilibrio del tejido urbano y de la estrategia de ocupación del suelo.

La parcela se ocupa por un edificio en U con uno de los extremos formalizado en torre destinado a la implantación de viviendas, locales productivos vinculados a aquellas, a lo que hay que añadir un equipamiento comunitario público.

A.4.4. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales

Las dotaciones locales requeridas por el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito ordenado por este Plan Parcial son las resultantes de los estándares urbanísticos establecidos, para los desarrollos residenciales en suelo urbanizable, en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Suelo 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y Decreto 123/2012 de estándares).

Esos estándares, de conformidad con el art. 9 del Decreto 123/2012, son los siguientes:

A.- El estándar urbanístico local de otras dotaciones públicas (art.9 del Decreto). Este estándar exige 10 m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas.

Por lo que su satisfacción requiere el destino a ese fin de una superficie mínima equivalente a: $11.400 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \times 10 = 4.560,00 \text{ m}^2(\text{s})$.

B.- El estándar urbanístico local de espacios libres y zonas verdes. Es equivalente, como mínimo, al 15% de la superficie total del Sector, sin computar en esta superficie la destinada a sistema general de cauces fluviales. Podrá ser incluido dentro de la superficie reservada en el punto A, a dotaciones públicas.

Su cumplimiento requiere el destino a ese fin de una superficie mínima equivalente a: $23.411 \text{ m}^2(\text{s}) \times 15\% = 3.511,65 \text{ m}^2(\text{s})$.

C.- El estándar de aparcamientos para vehículos. El estándar es equivalente a 0,35 plazas/25 m²(t) de uso residencial en parcelas de titularidad privada, a lo que habrá de adicionarse el añadido de 0,15 plazas/25 m² (t) de uso residencial en espacio destinado a dotaciones pública, de acceso libre y público.

Su cumplimiento requiere la ordenación con ese fin de un mínimo de: $11400 \text{ m}^2 (\text{t}) / 25 \times 0,35 = 160$ plazas en parcela privada, y $11400 \text{ m}^2 (\text{t}) / 25 \times 0,15 = 69$ plazas en parcela destinada a dotación pública de acceso libre y público.

D.- El estándar de vegetación. El estándar impone la plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda. Por lo que deben conservar, o en su caso implementar con nueva plantación, 100viv x 1= 100 árboles

E.- Estándar de equipamientos privados. Se exige 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante. El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.

Lo que representa un mínimo de $1 \text{ m}^2(\text{t})/25 \times 1 = 456 \text{ m}^2(\text{t})$. Este apartado se cumple con la cesión de un equipamiento público construido.

La previsión relativa a la ordenación de las precitadas dotaciones públicas son las reflejadas en el siguiente cuadro.

CUADRO DE DOTACIONES LOCALES ORDENADAS		
DOTACIÓN LOCAL	ESTANDAR	PREVISIÓN
Dotaciones públicas	4.560,00 m ² (s)	14.486,31m ² (s)
Equipamiento Com. Priv.	456,00 m ² (t)	900 m ² (t) Equip. Público
Aparcamientos: privados	160 plazas	100 plazas turismos
		60 plazas (bicis, etc.)
Públicos	70 plazas	70 plazas
Vegetación	100 árboles	conservación 100 árboles

A la vista de ello, de lo ordenado cabe concluir que las propuestas de este documento se adecúan al régimen de estándares urbanísticos locales regulados en la normativa vigente de aplicación.

A.4.5. Red viaria

Al acceso rodado se producirá por Azkorte bidea, un camino ubicado al este del ámbito, de doble sentido y con acera en el lado ascendente. La vía da acceso al ámbito a cota 73.50 en la zona central de la cara este. Las únicas vías rodadas que se prevén en el ámbito son las que dan acceso a los aparcamientos.

A.4.6. Aparcamiento

El aparcamiento privado se plantea bajo rasante, debajo del edificio de viviendas. Contará con 160 plazas para vehículos. De los cuales 100 plazas se reservarán para turismos y las otras 60 plazas para otros vehículos. Las 60 plazas que no estén reservadas para turismos se podrán colocar en planta baja o en plantas altas configuradas como espacio de uso público.

El aparcamiento público se ubica en la parcela E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici, en el centro del sector, siguiendo el acceso que da el viario proveniente del camino de Azkorte. De las 69 plazas para vehículos con las que cuenta el aparcamiento público, 40 son para turismos, 10 para motocicletas y 19 para bicicletas.

El reparto de plazas va acorde con la idea del Plan Parcial de buscar una solución paisajística de máxima naturalización del enclave como estrategia de integración, potenciando la presencia de los elementos naturales del entorno (suelo, vegetación, agua, etc.), con el fin de fortalecer la continuidad y conexión de los recursos paisajísticos existentes, y con la intención de generar una imagen inspirada en las condiciones naturales existentes en el lugar.

Adquieren especial importancia los carriles bici que atravesarán el Sector, ya que el proyecto unirá los dos recorridos verdes más importantes del municipio, y por ello se hace una reserva para el flujo de bicicletas que llegarán al Sector.

Al ser una ubicación periférica en ladera. El Plan Parcial también hace una reserva para motocicletas, ya que, se prevé que pueda ser una manera de transporte adecuada para la movilización hacia el núcleo urbano.

A.5. Urbanización

A.5.1. Movimiento de tierras

El movimiento de tierras corresponde, principalmente a la ejecución de los aparcamientos subterráneos, como a la transformación de los terrenos para la generación de las plataformas para el desarrollo de la parcela residencial.

El exceso de material previsto en la excavación se empleará previsiblemente y en su caso, para la conformación de la plataforma, buscando un aprovechamiento de los materiales y la reducción de movimientos que permitan realizar un balance global compensado, minimizando por tanto el uso de depósitos de sobrantes.

Uno de los criterios para el ajuste final de la cota de la plataforma estará orientado a la optimización del balance de tierras global.

Se estima que en la ejecución del subterráneo se dará un balance de exceso de tierras de, aproximadamente, 20.000 m³.

A.5.2. Sistema general de drenaje

Se ha previsto una red separativa para el drenaje y el saneamiento y, al igual que el resto de los servicios, discurrirán por la cara este del ámbito bajo el nuevo vial peatonal que rodea la cara este hasta llegar a la calle Iturrigoxo.

En relación al drenaje se procurará favorecer el ciclo del agua, para lo cual se seleccionarán los tipos de sistemas urbanos de drenaje sostenible a incorporar en el proyecto. Se trata de técnicas de gestión de aguas pluviales que pretende imitar procesos hidrológicos, controlando la escorrentía en el paisaje (tales como cubiertas vegetadas, pavimentos drenantes y jardines de lluvia). Pretenden reducir la cantidad de agua del vertido final y mejorar la calidad del agua vertida al medio natural, consiguiendo soluciones de gestión integrada del ciclo del agua ligadas a la protección medioambiental de las aguas receptoras.

Desde este punto se prevé la conexión con las redes existentes en la calle Iturrigoxo, disponiéndose de un acceso libre para que permita su inspección y mantenimiento. Este tramo discurrirá bajo el nuevo vial peatonal. La afección de la implantación comprende 1 metro de margen a cada lado de la conducción proyectada.

Ambas redes se ubicarán siempre en cotas inferiores a las de la red de distribución de agua potable.

Dentro de la plataforma se dispondrá de una doble red de drenaje. Por un lado, una primera red recogerá el exceso de agua de lluvia que no pueda infiltrarse en el terreno y, por otro lado, una segunda red recogerá el agua de la vaciada de la laguna. Al final de esta segunda red y antes de unificarse con la red de pluviales, se dispondrá de una arqueta de registro para toma de muestras que permita realizar controles a la entrada de la red general. A partir de este punto, ambas redes convergen en una red única que discurre bajo el vial de acceso al SGE, a la que se incorpora el drenaje de pluviales del propio vial de acceso y el agua de escorrentía.

Las aguas se conducirán mediante colectores de PVC con un diámetro mínimo de 315mm, y un diámetro máximo de 500 mm, a partir de ese diámetro se empleará tubos de hormigón con junta estanca. En cualquier caso, la pendiente mínima del saneamiento de pluviales debe ser del 1%.

Los tubos irán sobre una cama de hormigón, arriñonados también con hormigón. Se recubrirán con arena hasta 30 cm por encima de su clave y el resto de la zanja se rellenará con material seleccionado.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán de hormigón armado HA-25, con espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m), con sección mínima 1,00 x 1,00 m, o prefabricados de Hormigón Armado UNE 127 011.

Las arquetas de registro para acometidas se realizarán “in situ” con hormigón armado HA-25 y espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m). Sección mínima 400 x 400mm. Profundidad máxima 1,00 m.

Se utilizarán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 de 650 mm de diámetro, con sistema de cierre homologado para los pozos de registro de saneamiento. Clase D400. Se emplearán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 cuadradas para acometidas domiciliarias de 400 x 400mm. Clase D400.

El diseño del sistema de drenaje seguirá una estrategia de drenajes sostenibles para maximizar el aprovechamiento del agua de lluvia y minimizar el vertido a la red, favoreciendo, por tanto, la infiltración al terreno natural, el equilibrio de los recursos hídricos. De esta manera se pretende que la cantidad y calidad de agua vertida a la red pública de drenaje se asemeje a la que el terreno en su estado natural vierte. A consecuencia de esta estrategia de drenajes, se puede reducir significativamente las dimensiones de los colectores de las redes municipales proyectadas.

A.5.3. Redes de servicio interior del Sector.

A.5.3.1. Abastecimiento de agua potable

Se prevé que la nueva red de abastecimiento que parte desde la calle Iturrigoxo y el camino Azkorte y de la cual se podrá acometer el servicio de abastecimiento de las viviendas.

La tipología proyectada requiere una canalización de fundición dúctil de 200 mm de diámetro para dar servicio al desarrollo. Esta demanda requiere de un diámetro en el tramo de acometida al DDAP de 250 mm de diámetro.

La canalización discurrirá bajo el camino peatonal y ciclovía que se creará en el antiguo camino que marca el límite este del solar, de tal manera que sea accesible para tareas de mantenimiento. A lo largo de ese trazado se ubica la arqueta de acometida. Desde este camino de servicio las canalizaciones alcanzan el Vial de acceso. A partir de ahí, el trazado permite restituir los ramales existentes y afectados que dan servicio a las viviendas existentes, y también se da servicio a las necesidades del propio vial de acceso e hidrantes necesarias. Por lo tanto, se incluye también una red a lo largo del trazado del vial con diámetro de 150 mm, para dar servicio a bocas de riego a lo largo del vial de acceso, cubriendo las necesidades de la limpieza viaria.

Las canalizaciones de agua irán recubiertas con arena de cantera hasta una altura situada a 10 cm por encima de su generatriz superior. Posteriormente, la zanja se rellenará con material granular o relleno seleccionado, colocando una banda señalizadora que indique la presencia del tubo de agua.

A.5.3.2. Evacuación de aguas fecales

La red de saneamiento dispuesta prevé la conexión con la red de saneamiento municipal para descargar, finalmente, en la red municipal de saneamiento del colector del Camino de Azkorte.

Las características de los tubos, zanjas y pozos serán las establecidas en el Proyecto de Urbanización del ámbito. La pendiente mínima de los colectores será del 1,5% para garantizar la autolimpieza. La velocidad del agua será siempre superior a 0,6 m/s, sin exceder los 6,00 m/s.

A.5.3.3. Suministro de energía eléctrica

Se considera un seccionamiento en la red 30.000 V de alta tensión que pasa por encima de la parcela para acometer a un centro de transformación, que de servicio tanto a las demandas generadas por el edificio, como a las demandas propias del vial perimetral y ciclovía. En cualquier caso, el suministro puede acometerse a través del vial del este desde otro punto de conexión que considere la compañía suministradora.

La canalización de media tensión estará formada por 3 tubos TPC de 160 mm de diámetro más un tritubo, que irán protegidos en un prisma de hormigón.

La canalización de baja tensión estará formada por tubos TPC de 160 mm, con un mínimo de 2 tubos en las acometidas y siempre disponiendo del número de tubos que sean necesarios en función del cálculo de líneas, con un tubo de reserva. Los tubos de baja tensión también irán protegidos por un prisma de hormigón.

Las dimensiones de las zanjas y arquetas serán las que determine la normativa de la compañía distribuidora, colocando una banda señalizadora sobre el prisma que advierta de la existencia de canalización eléctrica.

RED DE ALUMBRADO ELECTRICO

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

1. Se calculará la red para la consecución de una iluminación media similar al resto de la urbanización de Lasarte-Oria.
2. Se establecerá un sistema que permita reducir la iluminación en las horas de menor utilización.
3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como los criterios y normativas de la Empresa Suministradora de la Energía Eléctrica y del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

A.5.3.4. Gas

Para dar servicio al Sector se contempla la construcción de un ramal de suministro que parta de la canalización existente en el barrio A.29 casas obreras y que discorra por la ladera oeste junto a recorridos peatonales.

La canalización de gas estaría formada por un tubo de polietileno de alta densidad, cuyo diámetro será determinado por la compañía distribuidora en función de las necesidades de los potenciales clientes.

Los tubos de gas irán alojados en una zanja con las dimensiones establecidas por la compañía distribuidora, e irá recubierto de arena y material granular. En las zonas de calzada se colocará un refuerzo adicional con hormigón. En las zanjas de gas siempre se colocará una banda señalizadora indicando la presencia de la conducción.

A.5.3.5. Telecomunicaciones

Se prevén dos operadores de telecomunicaciones (Telefónica y Euskaltel). Ambas compañías tienen redes presentes en el ámbito de afección de plataforma y vial de acceso del Sector.

La red de telefónica estará formada por un prisma de hormigón con 2 tubos de PVC de 110 mm de diámetro y arquetas tipo "H".

La red de Euskaltel estará formada por un prisma de hormigón con 2 tubos de TPC de 125 mm de diámetro y arquetas tipo "H".

A.6. Adecuación a la normativa territorial, sectorial y medioambiental aplicable.

El artículo “31.1.g” del Decreto 105/2008, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, exige la justificación que se incluye en este epígrafe en los siguientes términos:

A) En cuanto a la adecuación de este documento al planeamiento territorial vigente.

Conviene reseñar que la relación de instrumentos de planeamiento territorial a considerar se contrae a:

- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.(de 2019)
- Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (2016)
- Modificación del Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes Cantábrica y Mediterránea). (año 2013)

1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

La “**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.– Planeamiento urbanístico general**” de las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio dispone:

“1.- Los Planes Generales y Normas Subsidiarias vigentes se adaptarán en el plazo de ocho años a lo dispuesto en el presente Decreto, así como al planeamiento territorial vigente conforme a lo establecido en la disposición transitoria primera cuando inicien su revisión integral de conformidad con la legislación urbanística autonómica. Mientras no se produzca su adaptación, dicho planeamiento general y sus propuestas continuarán vigentes en sus propios términos.”

Pues bien, a la fecha de redacción de este Plan Parcial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte Oria no han sido adaptadas a lo dispuesto en las D.O.T., resultando que las determinaciones urbanísticas previstas en aquellas continúan vigentes y resultan de plena aplicación.

Ello, no obstante, y sin alterar las determinaciones estructurantes estatuidas por las NNSS, este documento se limita a desarrollar la ordenación pormenorizada de un determinado Sector, modificando determinaciones urbanísticas de naturaleza pormenorizada también fijadas en dichas NNSS, desde la aplicación de criterios y objetivos sentados en las mentadas D.O.T.

En ese orden de cosas, este Plan Parcial cumple con las directrices de fomento de la densificación de los espacios mediante la modificación de la tipología edificatoria, de promoción de la cohesión social al mixturar los usos previstos, el desarrollo económico y el empleo mediante la previsión de viviendas productivas, además, se impulsa la mejora de las condiciones de calidad de las viviendas y del entorno urbano, mediante el cumplimiento de la normativa de habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética. De esa forma, se genera un modelo de ciudad que considera y atiende las cuestiones transversales.

2.- Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

El Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa establece en su Artículo 25 que,

“En el Área de Carácter Estratégico de Lasarte-Oria, Altos de Zubieta y Aritzeta se prevén las siguientes pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística:

c) Nuevo desarrollo residencial y terciario intensivo, reconversión de zona industrial y consolidación del tratamiento verde de la fachada fluvial Operación Cocheras. Lasarte-Oria.”

De dicha pauta se infiere que no existe recomendación de reconsideración de la actuación prevista en este Sector “A.37- ORIA GAIN”, por lo que su desarrollo no quiebra este PTP.

En ese orden de cosas, el artículo 30 de sus Normas de Ordenación fijan una serie de criterios generales de ordenación del parque residencial que deben ser aplicados en cada municipio mediante la incorporación a su ordenación urbanística.

De entre ellos conviene destacar el que establece:

“6.- Finalmente, en atención a la tendencia a la disminución del tamaño del «grupo familiar» que habita en una vivienda, se deben contemplar en el planeamiento urbanístico los cambios tipológicos y/o de adecuación normativa que posibiliten el incremento del número de viviendas sin aumento de la superficie de techo ya edificado, o del techo edificable previsto, dando así respuesta a dicha tendencia (Disminución de la superficie mínima de la vivienda, posibilidad de división de algunas de las viviendas existentes, posibilidad de reutilización de determinados locales como viviendas, etc.)”

A la luz de ello, la ordenación pormenorizada del Sector se ha fijado con pleno sometimiento a dicho criterio general de ordenación del parque residencial.

Este criterio viene cimentado y reforzado, además, por lo estatuido en el artículo 7 de esa Normativa que dice:

“n) Trasladar los criterios adoptados en la fijación de estándares mínimos de aprovechamiento urbanístico del suelo, eliminando del Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial la previsión de nuevos desarrollos con tipología de baja densidad.”

Finalmente, es preciso traer a colación lo prescrito por el “Artículo 32.– Criterios de ordenación del parque residencial por agrupaciones urbanas y/o municipios,

1.- En el Plano n.º 6 del Plan Territorial Parcial, de Ordenación del Parque Residencial, y en el apartado n.º 8 de la Memoria «Ordenación del parque residencial de viviendas» se refleja, a modo de propuesta la mapificación y cuantificación de las principales reservas de crecimiento del parque residencial previstas en el planeamiento municipal vigente y en los procesos de revisión en trámite. Del contraste del referido Cuadro y el Plano n.º 6 se desprenden las propuestas de ordenación de escala supramunicipal planteadas en el Plan Territorial Parcial para cada municipio, estableciendo pautas cuantitativas globales, señalando las actuaciones que se conceptúan como prioritarias por sus mejores características de integración urbanística en la trama preexistente e incluso planteando alguna operación específica de interés general no contemplada en el planeamiento municipal.

La síntesis propositiva es la siguiente.

5.- En el Bajo Oria (Usurbil, Lasarte-Oria y barrios de Zubieta y Rekalde de Donostia / San Sebastián): a) Ajuste del crecimiento del parque residencial planificado entre Lasarte-Oria, Usurbil y Donostia / San Sebastián Oeste (Zubieta y Rekalde) de acuerdo con los criterios de cuantificación establecidos en el presente Plan Territorial Parcial. b)

Se definen una serie de actuaciones consideradas prioritarias con la finalidad de facilitar la selección de las actuaciones a acometer en cada uno de los planeamientos municipales.

En este sentido, se propone priorizar las operaciones de Cocheras y Okendo en Lasarte y las enclavadas en el núcleo urbano central de Usurbil. Se recomienda, complementariamente, la reconsideración del desarrollo de Aldatxeta programado en Zubieta.”

De dicho mandato se infiere que no existe limitación ni impedimento alguno para el desarrollo del Sector objeto de este instrumento de planeamiento pormenorizador.

Lo cierto es que ese planeamiento territorial prevé un crecimiento del parque residencial en Lasarte Oria de hasta 1600 viviendas, y dado que las 1300 viviendas determinadas en las vigentes NNSS no han llegado a materializarse, no debe existir impedimento alguno para desarrollar y ejecutar los ámbitos urbanísticos residenciales delimitados en las vigentes NNSS.

Habida cuenta el marco jurídico expuesto en este epígrafe, el presente Plan Parcial se elabora y desarrolla en el contexto de los criterios y pautas fijadas por el PTP.

3.- El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes Cantábrica y Mediterránea)

La regata de aguas de escorrentía del monte Brunet que atraviesa el ámbito, no se identifica de forma expresa por el PTS -se califica por tanto como de nivel “00”: cuenca vertiente inferior a 1 km² - por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

4.-Legislación medioambiental general

De acuerdo con lo establecido por la Ley de Evaluación Ambiental “21/2013” y el DEAPP “211/2013”, la ordenación del Sector “A.37- ORIA GAIN” debe someterse al trámite de “evaluación ambiental estratégica”, e incorporar las medidas correctoras que éste establezca.

Con ese fin se ha formulado el “documento de inicio” del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico ordinario que debe tramitarse de forma paralela.

En cuanto a la afección del ruido, la justificación de dicho aspecto se contiene en el estudio de impacto acústico que se anexa al antedicho Documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Por otra parte, y habida cuenta las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, el presente “Plan parcial del sector “A.37- ORIA GAIN” deberá someterse a informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil tras a su aprobación inicial.

* Legislación de Protección del Paisaje El “estudio de integración paisajística” exigido para las intervenciones de nueva implantación de sectores nuevos desarrollos urbanísticos exigido por la Modificación del PTP del AF Don/BB -Art. “5.1.f”- se incorpora -con el contenido exigido- al “Estudio Ambiental Estratégico” adjunto, tal como prescribe el Decreto “90/2014 de Protección del Paisaje” -Art “7.2” del Decreto “90/2014.

B).- En lo concerniente a la adecuación de este Plan a los límites reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima.

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006 y 3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos) resultan de aplicación a este Sector.

El precitado artículo 77 de la Ley 2/2006 dispone:

“3. En cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población de población igual o inferior a 7.000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.

4. Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. En los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta ley, la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.”

Por consiguiente, los límites reguladores de la edificabilidad urbanística de este sector oscilan en la horquilla de 0,4 a 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del Sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistema general de cauces fluviales ordenado en el sector.

Si tenemos en cuenta que la superficie del Sector es de 23.411m², y que la destinada a cauces fluviales asciende a 354,05 m², son 23.056,95 m² los metros cuadrados a considerar para establecer los límites que ahora nos ocupan.

Habida cuenta dicho parámetro superficiario, los límites de edificabilidad son los siguientes:

Mínimo: $23.056,95\text{m}^2 \times 0,4 = 9.222,78 \text{ m}^2 \text{ (t)}$

Máximo: $23.056,95\text{m}^2 \times 1,30 = 29.974,035\text{m}^2 \text{ (t)}$

Llegados a este extremo, y visto que la edificabilidad ordenada asciende a 11.400 m²(t), la conclusión que dimana de ello es que lo ordenado cumple con el mandato legal considerado en este apartado de la presente Memoria.

5.- Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País.

De conformidad con el artículo 6.3 de este Decreto, el presente apartado justifica que el diseño de las viviendas previstas posibilita el cumplimiento de las condiciones dispuestas en el Anexo I de la precitada norma, así como que esta exigencia se incluirá en la normativa de edificación dispuesta en este instrumento de planeamiento urbanístico.

A tal efecto las determinaciones incluidas en este Plan Parcial prevén que las viviendas a construir se proyecten conforme a lo prescrito en el Anexo II de este Decreto. Asimismo, se prescribe que los preceptivos proyectos se elaboren con el contenido previsto en el Anexo III.

El artículo 30 del documento B de este Plan Parcial cumple con esta exigencia.

A.7. Tramitación.

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco presenta ante el Ayuntamiento de Lasarte-Oria el “Documento de Evaluación Ambiental Estratégico” del presente “Plan Parcial del Sector “A.37- ORIA GAIN”, suscrito por la Empresa “LURGIRO SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES” y el correspondiente “Borrador” de ordenación pormenorizada formulado por el equipo formado por los arquitectos Alex Etxeberria Aiertza, Eduardo Landia Ormaechea y el letrado Sebastián Idarreta Lapazaran, que suscriben el presente proyecto, solicitando su remisión a la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco a los efectos de la petición de emisión del correspondiente “Documento de alcance del Estudio ambiental Estratégico”.

Enero 2023

Arquitecto

Alex Etxeberria



Arquitecto

Eduardo Landia



Letrado

Sebastian Idarreta



ANEXOS

An.1. Ficha justificativa cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

1. Objeto.

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente proyecto, de las determinaciones referentes a la promoción de la accesibilidad contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto, así como a los decretos que la desarrollan, en concreto:

- El Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, todo ello en desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco.
- La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, todo ello en desarrollo de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) y posterior Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Pues bien, a tal fin y dada la fase de planeamiento en la que nos encontramos, se incorporan las justificaciones propias del nivel de diseño general que corresponde, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de edificación y proyectos de urbanización y de obra pública ordinaria que se deberán formular en desarrollo de sus determinaciones.

En coherencia con ello la justificación y descripción de la solución adoptada se desarrolla en el siguiente epígrafe.

2. Descripción y justificación de las soluciones adoptadas para la obtención de unas condiciones adecuadas de accesibilidad.

2.1 Diseño y trazado de itinerarios peatonales. Itinerario accesible.

En lo que respecta al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, es decir, a su disposición y funcionalidad generales, y, al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima (6% en general, 8% en rampas inferiores a 10 m.) y altura (>2.20 m.) y anchura (>2.00 m.) mínimas. El vial de acceso proyectado, cumplimenta la exigencia de anchura mínima -2.00 m.-, de altura mínima y de pendiente máxima -6%.

Aquellos itinerarios que presentan escaleras o rampas con pendientes superiores a lo exigido en su recorrido, disponen en cualquier caso de alguna alternativa para acceder al mismo punto en las condiciones establecidas por la normativa aplicable.

2.2. Diseño y trazado de vías. Itinerario accesible

Los viales proyectados en el Sector presentan en sus desarrollos una pendiente media máxima no superior al 6%, lo que viene a cumplimentar lo establecido al respecto por la citada normativa.

2.3. Espacios libres

Los “espacios libres” con arbolado existente y en gran pendiente, se plantean como espacios arbolados no accesibles, en la que se prioriza la mejora y preservación de sus valores medioambientales a la disposición de recorridos peatonales de acceso.

En los espacios libres considerados como accesibles en la parte alta del ámbito, los itinerarios peatonales presentan condiciones geométricas similares a los anteriores elementos viarios, dadas las características sensiblemente llanas de esta parte del Sector. No existen en ellos variaciones de cota de rasante apreciables en relación con sus dimensiones, por lo que se resuelven con el mismo grado de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que los primeros.

2.4. Otros elementos de urbanización

El proyecto de urbanización, y, los proyectos de edificación en aquellos casos en los que incluyan elementos de urbanización de uso colectivo -zonas de estancia, aceras, ascensores, escaleras, escaleras mecánicas y otros- a utilizar por los residentes, usuarios o clientes de las actividades establecidas, definirán en detalle éstos y deberán justificar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, en su concepción y diseño.

An.3. Justificación del cumplimiento del “CTE DB-SI, Seguridad en Caso de Incendio”

El objeto del presente documento es la justificación del cumplimiento, en la ordenación proyectada para el ámbito “A.37- ORIA GAIN”, del “DB-SI Seguridad en caso de Incendio” del CTE, y, del “Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los edificios residenciales (RD 2267/2004)”, en sus respectivos ámbitos de aplicación, en lo que respecta las condiciones generales de implantación y configuración de los edificios.

El cumplimiento de las condiciones de detalle exigidas por la normativa reseñada deberá implementarse y justificarse en los correspondientes proyectos constructivos -urbanización y edificación- que materialicen la ejecución de la ordenación proyectada.

En los correspondientes proyectos de edificación y urbanización, se contemplará la correspondiente dotación de hidrantes e instalaciones de protección contra incendios necesarias para su correcto cumplimiento.

Se deberán estudiar los condicionantes externos (climatología, contaminación, etc.) y los condicionantes internos de cada vivienda (fallos eléctricos, descuidos personales, etc.), y en cada caso se deberá estudiar la situación más desfavorable.

An.4. Informe de impacto por razón de género

EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

INDICE

I.- Introducción.

II.- Marco general de realización de esta evaluación.

III.- El ámbito objeto de la evaluación.

IV.- Diagnóstico de la situación actual del Sector desde la perspectiva de género.

V.- Evaluación del Plan Parcial desde la perspectiva de género y, más en concreto, de las directrices contenidas en el anexo i de la resolución 40/2012 del Gobierno Vasco.

VI.- Las medidas planteadas en los documentos mencionados en epígrafe II (apartado 3).

I.- INTRODUCCIÓN.

La evaluación del Plan Parcial del Sector “A.37-Oria-Gain” desde la perspectiva de sus posibles impactos en materia de género constituye el objeto de este documento.

La evaluación se realiza en el marco general normativo referido en el siguiente epígrafe II.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE ESTA EVALUACIÓN.

La evaluación se realiza en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones y documentos siguientes:

1.- Disposiciones promovidas por la Administración del Estado:

* Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley3/2007).

* Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos “20.1.c”...).

2.- Disposiciones promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

* Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005).

* Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.

3.- Otros documentos:

* II Plan para la igualdad entre mujeres y hombres de Lasarte-Oria (2022).

III.- EL ÁMBITO OBJETO DE LA EVALUACIÓN.

El Plan Parcial evaluado en este documento afecta exclusivamente al Sector “A.37-Oria-Gain” delimitado por las vigentes NNSS de Lasarte Oria, y se grafía en su planos.

IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- Diagnóstico y medidas resultantes de la consideración del conjunto del medio urbano de Lasarte-Oria.

Dichos diagnóstico y medidas son los resultantes de los documentos mencionados en el apartado 3 del epígrafe II, actualizados y complementados en distintos extremos (conforme a datos obtenidos del EUSTAT).

Algunas de las cuestiones más relevantes a destacar en ese contexto en atención a su directa o indirecta incidencia en el desarrollo urbanístico del Sector “A.37- Oria-Gain” son las siguientes:

A.- Datos referentes a la población (EUSTAT).

a) Datos generales correspondientes al año 2022

* Sobre una población total de 19.334, el número de hombres asciende a 9.453, y el de mujeres a 9.881

b) Datos referentes a la población inmigrante (2.022).

* Dicha población asciende a 4.414.

* 2327 mujeres y 2087 hombres.

B.- Datos referentes al trabajo productivo.(EUSTAT)

a) Tasa de paro.

Esa tasa es la reflejada en el siguiente cuadro.

SEXO	TASA DE PARO	2021
Mujeres		8,3
Hombres		10,4
Total		9,3

b) Tasa de ocupación

SEXO	TASA DE OCUPACIÓN	2021
Mujeres		47,4
Hombres		54,4
Total		50,8

C.- Datos referentes al trabajo reproductivo.

No se han obtenido datos específicos referentes a los trabajos de cuidado y domésticos.

En todo caso y pese a la progresiva participación de los hombres, la realidad muestra que, en la mayoría de los casos, son las mujeres las que realizan estos trabajos.

D.- Datos referentes a la integración y a la violencia sexista.(EUSTAT)

* Las mujeres son las mayores usuarias de los servicios sociales.

*El número de casos según el tipo de violencia ejercida contra las mujeres se refleja en el siguiente cuadro.

AÑO	EXPAREJA	INTRAFAMILIAR	SEXUAL	TOTAL
2021	23	3	2	28

E.- Datos y consideraciones referentes al medio urbano.

* Se valora positivamente la existencia de un medio urbano de cercanía y proximidad, dotado de comercio y servicios de esa naturaleza.

* La red de espacios libres del municipio es cuantitativamente equilibrada y suficiente en la debida relación población/área fijada por los estándares urbanísticos legales. Cualitativamente, la red general, según el Avance del futuro PGOU, persigue su ampliación y concatenación, con incorporaciones dotadas de una adecuada accesibilidad (Plazaola).

* La red de equipamientos es amplia y bastante para dar respuesta a las demandas de los distintos sectores de la población.

* En materia de movilidad:

-Lasarte Oria cuenta con un plan de accesibilidad, además de un Avance del futuro Plan General de Ordenación Urbana en el que se habla de mejorar el servicio de autobuses interurbanos y la red local Manttangorri, además de consolidar la traza de la N-1. Adicionalmente este Avance apuesta por la priorización del peatón en el área urbana

- Los barrios y espacios situados junto al río Oria son llanos y de fácil acceso y movilidad. La situación en los barrios y espacios con pendientes es más compleja a los efectos del acceso y de la movilidad en ellos.

El plan de accesibilidad contempla la mejora de la misma a esos barrios situados por encima de la Vega, mediante obras de urbanización en superficie con la implantación de ascensores públicos.

- Mujeres y hombres se mueven de manera distinta en el municipio. Por ejemplo:

. Las mujeres jóvenes hacen recorridos directos y más cortos. Y de noche andan en grupo y/o evitan pasar por determinados lugares o espacios cuando van solas.

. Los chicos jóvenes dan más rodeos y sus recorridos son variados. De noche se mueven con facilidad, sin particulares problemas.

. Las personas mayores (mujeres y hombres) se mueven en el municipio conforme a criterios similares, si bien la percepción en cuanto a la seguridad distinta.

- Existen tramos sueltos de bidegorris y no una red completa, pese al importante uso de la bicicleta.

- La presencia del coche es importante, y ocupa gran parte del espacio público.

* Las mujeres siguen realizando la mayor parte de las tareas de cuidado.

Debido a eso, para que el municipio sea accesible y apto para la conciliación, para ellas es importante potenciar: la cercanía de los espacios; la comodidad de los recorridos y trayectos; la seguridad; la flexibilidad de los horarios; etc.

F.- Datos relacionados con la participación social y política.

- * Está creado el Centro de la Mujer para la Convivencia entre los Sexos.

G.- Medidas de intervención resultantes.

- * Medida 1. Inserción de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico.

- * Medida 2. Promoción de un desarrollo urbanístico insertado en el medio urbano actual desde distintas perspectivas.

- * Medida 3.. Previsión de dotaciones públicas de calidad, de escala y proporción acordes con el entorno urbano en el que se insertan y sin riesgo de generar “vacíos” urbanos tras la finalización de la actividad que desarrollan.

- * Medida 4. Eliminación y/o minimización de espacios y entornos inseguros y/o puntos negros.

- * Medida 5. Accesibilidad universal.

2.- La situación actual de Oria Gain. La necesidad de su ordenación y ejecución urbanística, también por razones de género.

Oria Gain está situado al Sureste del núcleo urbano de Lasarte Oria, en la cercanía al río Oria y la N-1, así como del Parque Plazaola, y a una cota superior a la de la vega del Oria. Tiene una superficie total de 23.411 m².

Las vigentes NNSS de Lasarte Oria, que datan de marzo de 2005, prevén su desarrollo vinculado a una tipología residencial de baja densidad, sin que hasta la fecha se haya procedido a su ejecución.

A su vez, mientras los documentos de ordenación territorial prevén un incremento del parque residencial de Lasarte Oria de hasta 1.600 viviendas, resulta que las 1.300 ordenadas por las vigentes NNSS no se han ejecutado.

La respuesta a ello pasa, necesariamente, por el desarrollo urbanístico (preferentemente residencial, complementado con otros usos) de Oria Gain, ordenado y ejecutado en las mejores condiciones de calidad posibles, tanto desde la perspectiva interior del Sector, como la de su conexión con el exterior.

Debido a ello, la elaboración de la ordenación del desarrollo urbanístico del Sector “A.37- Oria Gain”, desde de la expresa consideración de las conclusiones y medidas resultantes del diagnóstico expuesto en el anterior apartado 1, es imprescindible realizarla también desde la perspectiva de género.

Esa redacción del Plan Parcial desde criterios transversales es la más importante y directa contribución que cabe realizar a los efectos de la creación de un entorno urbano inclusivo.

V.- EVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y, MÁS EN CONCRETO, DE LAS DIRECTRICES CONTENIDAS EN EL ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN 40/2012 DEL GOBIERNO VASCO.

1.- Descripción del proyecto.

1.1.– Denominación.

Plan Parcial del Sector “A-37-Oria Gain”

1.2.– Administración promotora.

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

1.3.– Objetivos, criterios y propuestas del Plan Parcial.

A.– Objetivos generales establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

Las vigentes NNSS de Lasarte-Oria, aprobadas definitivamente en marzo de 2005, determinan el régimen urbanístico vigente en el ámbito “A.37-Oria Gain” de conformidad con, entre otras, las previsiones siguientes:

- * Clasificación urbanística: suelo urbanizable.
- * Destino preferente a usos residenciales.
- * Edificabilidad Residencial: 11.400 m²(t).
- * Perfil de edificación: II(b)/I
- * Superficie mínima construida por unidad de vivienda: 250 m²(t)
- * Número de viviendas: 38 viviendas.
- * Parcelación destinada a uso “a.4 residencial de edificación aislada”
- * Parcela mínima: - unifamiliar 400 m²
- bifamiliar 900 m²
- * Ordenación de espacios libres con una superficie aproximada de 1.000 m².

B.– Objetivos, criterios y propuestas del Plan Parcial.

- * Cumplir en el Sector la Normativa de aplicación.
- * Reajustar y desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito adecuándola a los siguientes criterios y objetivos:
 - Promover un desarrollo urbanístico abierto al entorno en todos sus extremos, incluidos el río y el paseo existente en su borde, así como al Parque Plazaola.
 - Ordenar un desarrollo edificatorio que densifique el parque residencial, si bien de forma que resulte acorde con el entorno mediante la mínima ocupación del territorio y su adaptación al mismo. Estas viviendas estarán vinculadas al régimen de viviendas de protección pública, con la particularidad de que 40 de ellas tendrán la consideración de viviendas productivas.
 - Prever dotaciones y espacios públicos de calidad, que enlacen con los espacios libres existentes en su entorno.

- Ordenar el ámbito en condiciones que hagan de él un espacio urbano amable y seguro, conectado con la vecina vega del Oria y que, además, facilite la conexión del medio urbano de Lasarte Oria con el Parque Plazaola.

- * Promover un desarrollo urbanístico que responda a los siguientes parámetros cuantitativos:

- Edificabilidad residencial:

- . De protección pública: 11.400 m²(t).

- Edificabilidad destinada a equipamiento público: 900 m²(t).

- La edificabilidad anterior se complementa con la prevista bajo rasante (1 plantas), destinada a aparcamientos y otros usos auxiliares (trasteros...).

1.4.– Objetivos para promover la igualdad entre hombres y mujeres.

Del conjunto de objetivos y criterios previstos, los que se exponen a continuación tienen una incidencia directa en la promoción de la igualdad de mujeres y hombres:

- * Relacionados con el modelo urbano a promover:

- Promoción y ejecución del desarrollo urbanístico de Oria Gain, poniendo fin a su situación jurídica actual de espacio urbanizable destinado a conformar una trama urbana de baja densidad en la periferia de Lasarte Oria y, debido a ello, insegura, mediante medidas como estas:

- . Integración del desarrollo en el medio urbano.

- . Inserción del desarrollo en, entre otros, itinerarios (peatonales, ciclistas...): la conexión con el paseo de borde de río, la conexión con el parque del Plazaola, así como la mejora con la conexión con Brunet.

- Promoción de un desarrollo residencial, complementado con otros usos (terciarios, equipamientos...), cualitativa y cuantitativamente compacto, que, además de dar respuesta a las demandas existentes a ese respecto en el municipio, participe de los actuales servicios de proximidad (comercio, equipamientos...), mejorándolos y ampliándolos, de tal forma que genere un espacio urbano vivo y dinámico que contribuya a erradicar la percepción de inseguridad

- .

- Promoción de un desarrollo urbanístico sustentado en, además y entre otras, la ordenación de:

- . Un espacio público cualitativa y cuantitativamente significativo y de calidad que complemente su función de espacio de estancia, ocio, disfrute... del propio Sector, con su instrumentalización como eslabón de enlace de la vega del río Oria con el Parque Plazaola, facilitando con ello la consecución de este último

- . Un equipamiento relevante y de calidad [de entre 456 m²-900 m²(t)] que dinamice e incentive la vida social de Oria Gain y su entorno, de escala y proporción acordes con dicho ámbito y entorno.

- * Específicamente relacionados con la perspectiva de género:

- Determinación de las propuestas urbanísticas a partir de la expresa consideración de dicha perspectiva.
- Complementación del Plan Parcial con su evaluación desde esa perspectiva.
- Promoción del desarrollo urbanístico de Oria Gain para, de esa manera y de conformidad con el modelo urbano previsto, eliminar la generación de espacios urbanos desconectados y peligrosos a los que induce la ordenación urbanística vigente.

2.- Evaluación previa del impacto en función del género.

2.1.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

Conforme a lo indicado, el objetivo del Plan Parcial es el de determinar el régimen urbanístico pormenorizado del Sector “A.37-Oria Gain”.

Sus propuestas afectarán directamente a las personas (mujeres, hombres, ancianos, niños...) que residan y trabajen en el propio ámbito como en el municipio y, en concreto, en su calidad de vida y en el acceso a los recursos y/o a los espacios y edificaciones que se van a generar (viviendas, espacios libres, equipamientos...).

A esos efectos, teniendo en cuenta que las mujeres y los hombres están en situaciones distintas en atención a los roles de género asignados y/o asumidos, la promoción en Oria Gain de un desarrollo urbano insertado en el medio urbano actual, que va a participar de sus servicios de proximidad (comercio, equipamiento...), que va a mejorar e incrementar esos servicios, así como la cuantía de sus usuarios, supone la incentivación de un escenario urbano inclusivo que facilita y favorece la correcta y complementaria realización de trabajos remunerados y no remunerados (tareas de cuidado...) y beneficia, en particular, a quienes realizan esos dos tipos de trabajos (fundamentalmente mujeres), facilitando la gestión de su tiempo.

2.2.- ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Los roles de género asignados y/o asumidos hacen que las personas tengan distintas necesidades y/o enfoques en lo referente a la utilización del territorio, el espacio urbano y los recursos que se materializan en ellos.

Considerada desde ese punto de vista, el desarrollo urbano previsto contribuirá a la disminución de las desigualdades, e implicará la generación y oferta de nuevos recursos urbanos de calidad como los siguientes:

* Creación de un entorno urbano cualitativa y cuantitativamente denso y compacto, dotado de la debida calidad e insertado en el medio urbano actual de Lasarte Oria, que contribuirá positivamente y en cadena a: la densificación de su trama; el fortalecimiento del comercio y demás servicios de proximidad existentes en su entorno, como resultado del incremento de sus usuarios; la ordenación de nuevas dotaciones públicas de calidad (espacios libres, equipamientos, etc.) al servicio principalmente de los residentes en Oria Gain e, indirectamente, del resto del tejido urbano, con la consiguiente contribución a la mejora e incremento de los servicios de proximidad y a la inserción de Oria Gain en la malla urbana de Lasarte Oria.

* Previsión de nuevas viviendas, todas ellas protegidas, complementadas con otros usos(terciarios, equipamientos...).

* Contribución a acentuar e impulsar las características de cercanía, proximidad, diversidad, etc. del tejido urbano actual de Lasarte Oria y, con ello, su condición de recurso al servicio de todo tipo de personas, incluidas mujeres, niños, mayores...

Las viviendas, los espacios libres y los equipamientos. Ordenados en el Sector son y serán nuevos recursos al servicio de todas esas personas y de su calidad de vida. Y todo ello favorecerá la realización / conciliación de los trabajos remunerados y no remunerados, así como la gestión del tiempo por parte de las personas que los desarrollan.

2.3.– ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?

El Plan Parcial es un instrumento urbanístico municipal cuya elaboración y tramitación se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes(Ley de Suelo 2/2006, Ley reguladora de las Bases de Régimen Local de 1985, Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, etc.).

Esas disposiciones legales determinan los criterios de tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de dicho instrumento, así como de intervención en ese proceso de otras Administraciones y entidades. A ese respecto, el Plan Parcial actúa en un marco reglado, sin que desde su contenido y sus propuestas se pueda incidir de manera alguna en la toma de decisiones referentes a su aprobación y/o en lo concerniente a la representación y presencia de mujeres y hombres en los órganos de adopción de dichas decisiones.

En todo caso y complementariamente, merece ser debidamente destacado que el Pleno del Ayuntamiento de Lasarte Oria (a quien le corresponde la aprobación del documento) está conformado por un total de 17 personas, de las que 8 (47%) son mujeres y 9 (53%) hombres.

2.4.– ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

El Plan Parcial incentiva un modelo urbano caracterizado por su compacidad y diversidad, conformado por la existencia mayoritaria de viviendas de protección pública, incluso productivas, así como de servicios (comercio, equipamientos...) de proximidad, adecuadamente conectado desde el punto de vista de la movilidad, dotado de amplios espacios libres y zonas verdes, etc.

Ese tejido urbano no supone, en sí mismo, la modificación de normas sociales o valores, pero sí favorece la realización de trabajos remunerados y no remunerados, la gestión del tiempo por parte de las personas que los desarrollan, etc.

El modelo de cercanía previsto beneficia, básicamente, a las mujeres en cuanto que principales realizadoras de esos trabajos, al tiempo que elimina o minimiza las posibles

excusas que a ese respecto pudieran plantear los hombres para justificar su falta de implicación en ellos.

2.5.– ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

El Plan Parcial se promueve en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones que se mencionan a continuación, en las que se determinan los criterios que asimismo se indican:

* Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005):

- Artículo 3 (igualdad de oportunidades).

Los poderes públicos vascos deben adoptar las medidas oportunas para garantizar el ejercicio efectivo por parte de mujeres y hombres, en condiciones de igualdad, de los derechos políticos, civiles, económicos, sociales y culturales y del resto de derechos fundamentales que puedan ser reconocidos en las normas, incluido el control y acceso al poder y a los recursos y beneficios económicos y sociales. A efectos de esta ley, la igualdad de oportunidades se ha de entender referida no sólo a las condiciones de partida o inicio en el acceso al poder y a los recursos y beneficios, sino también a las condiciones para el ejercicio y control efectivo de aquéllos.

Asimismo, los poderes públicos vascos garantizarán que el ejercicio efectivo de los derechos y el acceso a los recursos regulados en esta ley no se vea obstaculizado o impedido por la existencia de barreras cuya eliminación se contemple en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad

- Artículo 19 (evaluación previa del impacto en función del género).

Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

- Artículo 46 (medio ambiente y vivienda).

Los poderes públicos vascos arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.

* Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/3007)

(artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda):

- *Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos

de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

- El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

- Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

* Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015(RDL 7/2015)

(art. 20. Criterios básicos de utilización del suelo):

Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres(...).

La adecuación del documento urbanístico y de sus propuestas a esos objetivos y criterios legales de igualdad forma parte de las premisas de su elaboración y determinación.

*Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (art. 19 de sus Normas de aplicación)

“1.– Tener en cuenta las cuestiones transversales que inciden en el territorio: accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud, euskera e interrelación territorial.

2.– Promover en atención a las cuestiones transversales, un modelo de ciudad denso, complejo en cuanto a la mezcla de usos, y cohesionado socialmente.”

3.- Medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres.

3.1.- Medidas establecidas para promover la incorporación de la perspectiva de género.

A.- *Mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres.*

Cabe destacar a ese respecto, entre otras, las dos medidas siguientes:

* Primera medida:

Conocimiento de la situación diferencial en el momento de la elaboración del documento urbanístico en el conjunto del medio urbano de Lasarte Oria

.

* Segunda medida:

La información y los datos resultantes del II Plan para la igualdad entre mujeres y hombres de Lasarte Oria (2022) han posibilitado ese conocimiento de la situación actual desde la citada perspectiva diferencial.

B.- *Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo, propuesta o a título declarativo o expositivo.*

Algunas de los criterios y propuestas planteados a ese respecto en el Plan Parcial son los siguientes:

a) En el artículo 7 de sus Normas Urbanísticas se indica expresamente:

“Este instrumento de ordenación pormenorizada contribuye con sus determinaciones al logro de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el uso, acceso y disfrute del medio urbano y de los recursos urbanísticos ordenados en él.

Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación del ámbito afectado”

- b) El modelo urbano planteado responde a los objetivos expuestos, entre otros, en el apartado “1.4”, incluidos los relacionados con la promoción de la igualdad de hombres y mujeres.
- c) La ordenación urbanística planteada se adecua a las medidas de intervención planteadas en el II Plan para la igualdad de mujeres y hombres de Lasarte-Oria (2022) en los términos expuestos en el epígrafe VI.
- d) Se consolidan las previsiones vigentes referentes a que los vuelos no son computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad urbanística (con su contribución a la presencia de personas en balcones, terrazas... y, de esta manera a la visibilizarían y seguridad del espacio público colindante).
- e) Se ordenan espacios destinados al aparcamiento de bicicletas, a coches de niños, carros de compra, sillas de rueda, etc.
- f) Se implementan medidas tendentes a la regulación de la configuración de los portales, así como al tratamiento de los pasadizos o espacios porticados.

3.2.- Medidas de acción positiva.

El conjunto de las medidas expuestas en este apartado 3 y en el epígrafe VI.

3.3.- Medidas aparentemente neutras pero con un previsible impacto de género positivo.

* Promoción de un desarrollo urbano cualitativa y cuantitativamente denso y compacto generador, a su vez, de un entorno urbano y social denso, vivo y dinámico.

* Inserción del desarrollo urbanístico en el medio urbano actual y acorde con su modelo de cercanía, que participa de sus servicios de proximidad (comercio, equipamientos...).

* Ordenación de nuevos servicios de proximidad (comercio, espacios libres y equipamientos) con incidencia / servicio tanto en Oria-Gain como en el medio urbano actual de Lasarte Oria.

3.4.- Medidas para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren discriminación.

El documento urbanístico no incluye medidas para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren discriminación (por edad, clase social, opción sexual, discapacidad, etnia y/o raza, origen nacional, etc.) al no incidir en ese tipo de cuestiones.

3.5.- Medidas prohibitivas o sancionadoras.

El documento urbanístico no incluye medidas prohibitivas o sancionadoras (por incurrir en discriminación por razón de sexo, por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes, etc.) al no incidir en ese tipo de cuestiones.

3.6.- Medidas dirigidas a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y propuestas del Plan para la igualdad, más allá de su contenido.

A.- Adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos.

Ese ha sido el objetivo de, entre otras, la expresa consideración de las previsiones y medidas planteadas en el II Plan para la igualdad entre mujeres y hombres de Lasarte Oria (2022).

B.- Otras medidas.

* El proyecto de urbanización.

Adecuación del proyecto a los objetivos y criterios de intervención planteados en el documento urbanístico desde la perspectiva de género (expuestos en los apartados anteriores), así como a los restantes que desde esa misma perspectiva se estimen convenientes, y justificación de la adecuación de sus propuestas a ellos.

En concreto, ese proyecto ha de determinar las correspondientes y adecuadas medidas de intervención en materia de accesibilidad, transparencia e iluminación, ausencia de recovecos y barreras, etc. En el espacio público, en coherencia con los indicados objetivos.

* Los proyectos de edificación.

Adecuación de los proyectos de edificación a los objetivos y criterios de intervención planteados en el documento urbanístico desde la perspectiva de género (expuestos en los apartados anteriores), así como a los restantes que desde esa misma perspectiva se estimen convenientes y justificación de la adecuación de sus propuestas a ellos.

C.- Otras cuestiones.

El documento urbanístico no incluye acciones de refuerzo a la difusión, de seguimiento y evaluación, de información, sensibilización y formación, de elaboración de planes para la igualdad y de creación de estructuras o servicios al no incidir en ese tipo de cuestiones.

VI.- LAS MEDIDAS PLANTEADAS EN LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS EN EL EPÍGRAFE II (APARTADO 3).

Esas medidas son las expuestas en el apartado “1.G” del epígrafe IV así como a continuación:

1.- Medida 1

A.- Contenido de la medida.

Inserción de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico.

B.- El tratamiento de la medida en este proyecto urbanístico responde, entre otras, a las pautas siguientes:

- * Evaluación del proyecto urbanístico desde la perspectiva de género.

- *Determinación de las previsiones urbanísticas a partir de la expresa consideración de dicha perspectiva.

2.- Medida 2

A.- Contenido de la medida.

Promoción de un desarrollo urbanístico insertado en el medio urbano actual desde distintas perspectivas.

B.- El tratamiento de la medida en el proyecto urbanístico responde, entre otras, a las pautas siguientes:

- * Emplazamiento.

Oria-Gain está emplazado en el extremo Sur de la trama urbana actual de Lasarte Oria y, más en concreto, en suelos radicantes en la inmediatez del continuo urbano existente en su parte llana, es decir, apoyados en la vega del río Oria.

- * Modelo urbano.

El desarrollo urbanístico de Oria-Gain responde al modelo urbano mixto, incluidos los componentes de diversidad de usos y cercanía de servicios de proximidad (comercio, equipamiento...).

- * Uso y disfrute de servicios de proximidad (comercio, equipamientos...).

En atención a su inserción en el medio urbano actual, el desarrollo urbanístico de Oria Gain participará de los servicios de proximidad ya existentes en el medio urbano actual de Lasarte Oria; y viceversa.

- * Mejora y complementación de los servicios de proximidad actuales.

El desarrollo urbanístico de Oria Gain incluye la ordenación de nuevos espacios libres, nuevos equipamientos y usos terciarios que al tiempo de dar servicio al propio Oria Gain, mejorarán e incrementarán los servicios de proximidad del tejido urbano actual de Lasarte Oria

- * Movilidad y conexión.

Oria Gain se inserta en las redes actuales de movilidad peatonal y ciclista, así como rodada motorizada, sin perjuicio de plantear su mejora y reacondicionamiento.

Merecen una particular atención a ese respecto la conexión del ámbito con el paseo de borde del río Oria y, a través del mismo, con el centro urbano, así como su estratégica ubicación para la consecución del parque Plazaola, y acceso a Brunet.

3.- Medida 3

A.- Contenido de la medida.

Previsión de dotaciones públicas de calidad, de escala y proporción acordes con el entorno urbano en el que se insertan.

B.- El tratamiento de la medida en el proyecto urbanístico responde, entre otras, a las pautas siguientes:

- * Previsión de nuevos espacios libres de calidad cualitativa y cuantitativa.

Así, al tiempo de contar con una importante dimensión [aproximadamente 15.086,31m², sumada la superficie de dominio público y la de dominio privado sujeta a servidumbre de uso público], reúnen las debidas condiciones de soleamiento, amplitud, etc.

- * Dichos espacios libres deberán ser complementados con la implantación del mobiliario urbano, e incluso de los espacios cubiertos, adecuados para su uso por la ciudadanía.

Se remite al Proyecto de Urbanización a promover la determinación de las medidas precisas a ese respecto.

- * Previsión de un nuevo equipamiento público cubierto [local de entre 456-900m²(t) que se destinará a los usos específicos que se determinen en el futuro.

- * Las características (dimensión, etc.) de todas esas dotaciones son acordes con la escala y proporción del desarrollo urbanístico general planteado en Oria-Gain sin que, por razones asociadas a su excesiva superficie y tamaño u otras asimilables, generen riesgos de crear espacios inseguros al finalizar las actividades que se desarrollen en ellos.

4.- Medida 4

A.- Contenido de la medida.

Eliminación y/o minimización de espacios y entornos inseguros y/o puntos negros.

Para ello, el proyecto de urbanización a promover en el ámbito deberá determinar las correspondientes y adecuadas medidas de intervención en materia de transparencia, iluminación, apertura, ausencia de recovecos y barreras del espacio público, acordes con la referida perspectiva de género.

5.- Medida 5.

A.- Contenido de la medida.

Accesibilidad universal.

B.- El tratamiento de la medida en el proyecto urbanístico responde, entre otras, a las pautas siguientes:

- * El desarrollo urbanístico de Oria-Gain deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad universal.

- * El emplazamiento, la orografía, etc. del ámbito, incluida su ubicación en la inmediatez de la zona llana (la vega del Oria), facilitan el cumplimiento de esos criterios legales de accesibilidad mediante la previsión de obras de refuerzo de accesos y de instalación de ascensor.

* El proyecto de urbanización a promover en el ámbito deberá determinar las medidas de tratamiento y urbanización del espacio público en condiciones que conlleven la ausencia de barreras y el cumplimiento de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

An.5. Informe de impacto lingüístico

A incluir por el Ayuntamiento de Lasarte Oria de conformidad con lo prescrito por el artículo 7.7 de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2026), así como en el Decreto 179/2019 (art. 49).

INDICE

TITULO PRELIMINAR REGULACION URBANISTICA GENERAL.

- Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**
- Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR.**
- Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA.**
- Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD.**
- Artículo 5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**
- Artículo 6.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN PARCIAL.**
- Artículo 7.- EL PROYECTO Y LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES.**

TITULO PRIMERO REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 8.- DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.**
- Artículo 9.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.**
- Artículo 10.- CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EJECUCIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

TITULO SEGUNDO REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**
- Artículo 12.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**
- Artículo 13.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**
- Artículo 14.- CESIONES DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD.**

TITULO TERCERO CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

- Artículo 15.-DELIMITACIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE.**
- Artículo 16.-EDIFICABILIDAD URBANISTICA.**
- Artículo 17.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN.**
- Artículo 18.- CRITERIOS DE CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD FISICA.**
- Artículo 19.- ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS MAXIMOS DE LA EDIFICACION.**
- Artículo 20.- CRITERIOS PARA LA MEDICION DE LA ALTURA DE EDIFICACION.**
- Artículo 21.- RASANTES.**
- Artículo 22.- VUELOS Y RETRANQUEOS.**
- Artículo 23.- ALEROS.**
- Artículo 24.- CUBIERTA.**
- Artículo 25.- PATIOS.**
- Artículo 26.- PORCHES.**
- Artículo 27.- ESCALERAS.**
- Artículo 28.- ASCENSORES.**
- Artículo 29.- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE CADA PLANTA.**
- Artículo 30.- CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A VIVIENDA**
- Artículo 31.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE.**

TÍTULO CUARTO
CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

- Artículo 32.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD Y SEGURIDAD**
- Artículo 33.-PROTECCIÓN DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS**
- Artículo 34.- HOMOGENEIDAD EN EL TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.**
- Artículo 35.-TRATAMIENTO DE CUBIERTAS**
- Artículo 36.-TRATAMIENTO DE MUROS MEDIANEROS**
- Artículo 37.-TRATAMIENTO DE TENEDEROS**
- Artículo 38.- TRATAMIENTO DE FACHADAS EN PLANTAS BAJAS**
- Artículo 39.-ROTULOS Y ANUNCIOS LUMINOSOS.**

TÍTULO QUINTO
CONDICIONES DE USO DE LA PARCELA EDIFICABLE

- Artículo 40.-CONDICIONES DE USO DE LA PARCELA EDIFICABLE**

TÍTULO SEXTO
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO

- Artículo 41.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL**
- Artículo 42.-SERVIDUMBRES DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**
- Artículo 43.-APARCAMIENTO**

TÍTULO SÉPTIMO
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE CADA PARCELA

- Artículo 44.-Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “A.37/1 Parcela Residencial de Edificación abierta”.**
- Artículo 45.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a F.1.1. Espacios libres urbanos.**
- Artículo 46.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici.**
- Artículo 47.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a E.1.3.- Vías urbanas principales.**
- Artículo 48.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a F.2.- Cauces fluviales.**

TITULO PRELIMINAR REGULACION URBANISTICA GENERAL.

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres, en la Actuación Integrada delimitada en la “A.A.I.OriaGain”, definida en el PLANO OR.02 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA “A.A.I.OriaGain”. Del mismo modo, se aplicarán en el entorno cercano de propiedad municipal, necesario para garantizar la adecuada accesibilidad al sector “A.37-Oria Gain”.

Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR.

Las determinaciones del presente Plan Parcial entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 96 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y artículo 31 del DECRETO 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA.

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

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

Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD.

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

Artículo 5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y sus Reglamentos de Desarrollo.

Artículo 6.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN PARCIAL.

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

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO E. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

DOCUMENTO G. ANEJO

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

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

Todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística prevista en este Plan debe realizarse conforme a lo prescrito en el artículo 7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. De igual manera, aquellas imprecisiones, contradicciones, solapamientos o disparidades que pudieran advertirse en las determinaciones de este Plan Parcial, deberán resolverse conforme al dictado de ese artículo 7 de la antedicha Ley 2/2006, de 30 de junio.

Artículo 7.- El proyecto y la igualdad de mujeres y hombres.

Este instrumento de ordenación pormenorizada contribuye con sus determinaciones al logro de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el uso, acceso y disfrute del medio urbano y de los recursos urbanísticos ordenados en él.

Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación del ámbito afectado.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 8.- DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.

La categorización es la de Suelo Urbanizable Sectorizado y ostenta la calificación de Residencial.

Artículo 9.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

La calificación pormenorizada se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización básica de los usos urbanísticos recogidos por las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento:

- Usos residenciales.
- Usos industriales.
- Usos terciarios.
- Usos de comunicaciones.
- Usos de espacios libres.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos de infraestructuras de servicios.

Artículo 10.- CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EJECUCIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

La única parcela edificable prevista, denominada A.37/1, queda sometida al régimen de edificación, dominio y uso que se define, en sus aspectos básicos, en el presente artículo y se desarrolla y particulariza en el articulado de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

- Régimen de edificación.

Los índices máximos de edificabilidad y ocupación, así como las principales determinaciones edificatorias y de urbanización interna de la parcela se especifican en sus correspondientes regímenes particulares.

- Régimen de uso.

La parcela edificable se destina a uso residencial.

Se autorizan usos complementarios compatibles o admisibles con el característico residencial que, en el caso de las plantas altas, se habilitarán, en todo caso, en la condición de vinculados a viviendas productivas.

El resto de parcelas se destinan a usos dotacionales y usos complementarios y/o compatibles con ellos.

- Régimen de dominio

Régimen de dominio privado para la parcela: **A.37/1**.

Régimen de dominio público para las parcelas dotacionales

TITULO SEGUNDO

REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que defina la totalidad de las obras de urbanización general del ámbito de urbanización definido en el PLANO DP-02 ALINEACIONES Y RASANTES, DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA OPERACIÓN. PLANTA. Este documento contendrá las obras complementarias necesarias para garantizar la accesibilidad al ámbito, ubicadas en los terrenos adyacentes a la parcela de propiedad municipal.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de los diversos espacios públicos y de las redes de infraestructura se aportan en el presente Plan Parcial y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Lasarte Oria o del organismo competente correspondiente.

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

Adicionalmente, se proyectarán las obras de conexión o refuerzo de infraestructuras, servicios y accesos exteriores al ámbito previstos orientativamente en este Plan Parcial y que el futuro Programa de Actuación Urbanizadora explicita.

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

Artículo 12.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

El desarrollo y ejecución de la ordenación prevista en el presente Plan Parcial se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanística, a lo establecido orientativamente en el presente Plan y/o, a lo definitivamente fijado en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a aprobar.

Artículo 13.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

No podrán efectuarse obras de edificación en la parcela edificable de la Unidad de Ejecución sin que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

La parcela edificable configurada deberá ser objeto de un proyecto y de un trámite de concesión de licencia de edificación unitario.

Artículo 14.- CESIONES DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lasarte Oria los terrenos destinados por el Plan Parcial a dominio y/o uso público, una vez urbanizados. Asimismo, será obligatoria la cesión de las edificabilidades urbanísticas que establece la legislación vigente.

TITULO TERCERO

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 15.-DELIMITACIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE.

Los límites de la parcela edificable son los que aparecen grafiados en el plano del presente Plan Parcial PLANO DP-01ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 16.-EDIFICABILIDAD URBANISTICA.

a.- Edificabilidad sobre rasante en la “U.E.ORIA GAIN”

La edificabilidad urbanística sobre rasante máxima que se autoriza en la parcela residencial es de 11.400 m² (t), y se destinan a uso residencial y usos compatibles o admisibles con el mismo.

b.- Edificabilidad bajo rasante en la “U.E.ORIA GAIN”.

La edificabilidad máxima bajo rasante será la correspondiente a dos plantas bajo rasante de la envolvente total de la parcela edificable. Podrán construirse un máximo de dos plantas bajo rasante.

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

Artículo 17.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN.

Las alineaciones de la edificación que se determinan para la parcela edificable tienen la consideración de máximas y configuran el área de movimiento de la edificación. Todo ello, tal y como queda reflejado en el PLANO DP-02PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA OPERACIÓN. PLANTA.

La propuesta de ocupación por la edificación grafiada en dicho plano no resulta vinculante.

Las alineaciones definitivas se fijarán en los correspondientes proyectos de edificación.

Artículo 18.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD FISICA.

Con dos salvedades que se indica a continuación, se aplicarán los criterios prescritos a tal efecto por la normativa general de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento, o en su defecto, por el plan general de ordenación urbana que las sustituya.

La primera salvedad viene impuesta por el Decreto 80/2022, de 28 de junio, que en su artículo 6.5 dispone que, “(...) los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de

cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m² por vivienda...”, por lo que dichos espacios exteriores no computarán hasta el límite reseñado.

La segunda salvedad viene dada por el concepto de galerías exteriores abiertas de acceso a viviendas que no regulan las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento. Estos elementos son distintos a los vuelos y no computarán, en ningún caso, como parte de la edificabilidad.

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

Artículo 19.- ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS MAXIMOS DE LA EDIFICACION.

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

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

Artículo 20.- CRITERIOS PARA LA MEDICION DE LA ALTURA DE EDIFICACION.

Con carácter general, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de intersección de esta con el plano de cubierta.

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

Artículo 21.- RASANTES.

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

En cualquier caso, no podrán modificarse con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

Artículo 22.- VUELOS Y RETRANQUEOS.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor.

Artículo 23.- ALEROS.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor.

Artículo 24.- CUBIERTA.

Su composición será libre.

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

Se podrán autorizar soluciones abuhardilladas.

Artículo 25.- PATIOS.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

Los patios interiores deberán tener una dimensión tal que cumplan como mínimo lo dispuesto en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.

Los patios cerrados en su perímetro podrán cubrirse siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua de forma natural. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los patios, siendo como mínimo superior al 10% de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie del patio y la parte transparente de los lucernarios, libres de estructura, será siempre superior a 2/3 de la superficie del lucernario.

Sobre el suelo del patio no podrá efectuarse construcción alguna.

Diámetro del círculo mínimo inscrito en el patio de luces en función del uso del espacio o tipo de vivienda:

- Viviendas en altura o con patio compartido:
- o Cocina-Comedor (K+C): $\varnothing \geq 2/3$ H ≥ 3 m
- o Habitación, cocina: $\varnothing \geq 1/3$ H ≥ 3 m
- o Escaleras, Tendedero, Aseos: $\varnothing \geq 3/20$ H ≥ 2 m

Artículo 26.- PORCHES.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor.

Artículo 27.- ESCALERAS.

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

Artículo 28.- ASCENSORES.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 29.- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE CADA PLANTA.

Las alturas libres mínimas de cada planta serán:

- Sótanos y semisótanos: La altura mínima libre será de 2.20 m.
- Plantas de vivienda: Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor y el DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 30.- CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A VIVIENDA.

Programa y dimensiones mínimas de la vivienda.

El diseño de las viviendas, además de posibilitar el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de Habitabilidad, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dimensión mínima de la vivienda.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m²

2. Programa mínimo:

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

La vivienda será apta para su ocupación habitual por dos personas y constará de una estancia donde se puedan ordenar los espacios para los usos básicos de estar, cocinar, comer, un espacio compartimentable para dormir, otro espacio compartimentado para aseo completo y un espacio exterior. La vivienda contará con un espacio para lavar y otro para tender.

3. Dimensiones mínimas de las estancias.

Superficies mínimas (útiles).

A. Cocina: El espacio para cocinar tendrá una superficie útil mínima de 7 m². Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m.

B. Estar-comedor con cocina integrada: En el caso de estancia única sin compartimentar donde se agrupen todos los usos básicos excepto el aseo (E+C+K+H), la superficie útil mínima de la estancia será de 30 m². En este caso el espacio de dormir se ubicará dentro de la estancia de tal forma que, en caso de compartimentarse posteriormente, cada espacio resultante disponga de su propio hueco de iluminación y ventilación y cumpla con sus respectivas dimensiones mínimas.

C. Sala o cuarto de estar con comedor: La vivienda contará con un espacio para estar que tendrá una superficie útil mínima de 13 m²

D. Dormitorio: Las habitaciones tendrán una superficie mínima de 10 m², y de 11,50 m² si incluyen un espacio para almacenaje en su interior, sin que este invada la superficie de 10 m² ni reduzca las dimensiones mínimas exigidas a la misma.

En el caso de viviendas que tengan tres habitaciones, se podrá reducir la superficie de una de ellas hasta un máximo de 1,5 m² y siempre que dicha reducción se traduzca en un incremento del doble de la superficie retraída en los espacios para Estar o Cocinar.

E. Baño completo: 3,5 m²

F. Baño mínimo: 2,5 m²

G. Tendedero de ropa: Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada dando a espacio de uso público o patio de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m², anchura 0,95 m y altura 2,00 m.

Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud total igual o superior a 5 m. Los tramos mínimos de tendido serán de 1,50 m y estarán separados por 0,20 m en proyección horizontal.

H. Espacios para almacenamiento. La vivienda deberá disponer de los siguientes espacios de almacenamiento a razón de 2 m³ mínimos por persona y considerando dos personas por habitación:

- Espacio para almacenamiento personal en las habitaciones: 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto, por habitación.
- Espacio para almacenamiento general: H x 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto y donde H es el número de habitaciones.
- Los espacios de almacenamiento podrán reducir su fondo a 0,40 m hasta en 30% de su longitud.

I. Espacio para ciclo de ropa (Lavadero): En la vivienda existirá un espacio diferenciado y especializado, reservado para el ciclo de lavado de ropa, con una superficie útil mínima de 2 m². Este espacio se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, lavadora y secadora, en su caso pila de lavar y las zonas de almacenamiento de ropa sucia y limpia, así como superficie para planchado. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m. Este espacio contará preferentemente con acceso directo a un espacio para tender.

4. Dimensiones geométricas mínimas.

En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil mínima exigible de un espacio o estancia se podrá inscribir una figura geométrica, cuadrado, cuyas dimensiones serán las siguientes:

- Entrada/Vestíbulo: 1,20 m de largo x 1,20 m de ancho
- Habitaciones: 2,50 m de largo x 2,50 m de ancho
- Estar: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Cocina-estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Cocina-comedor: 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho
- Cocina: de 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho excepto en el caso de que el equipamiento de cocina esté en un único paramento, en cuyo caso el rectángulo será de 3,10 m de largo x 1,60 m de ancho

El espacio para cocinar tendrá preferentemente las dimensiones de cocina comedor. En su defecto, el espacio se diseñará colindante con el estar comedor de forma que pueda unirse a éste de forma directa o tener una conexión visual directa.

H (N° Habitaciones)	N° Aseos	K (m ²)	K+C (m ²)	E (m ²)	E+C (m ²)	E+C+K (m ²)
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 o más	2	12	18	20	22	28

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

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

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

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

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

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

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

Q. La altura libre mínima en toda unidad de vivienda será de 2.50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2.25 m.

5. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones.

Los espacios que se destinan a estar, comer, cocinar y dormir, con la posible excepción únicamente del acceso, aseo, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior.

La superficie de los huecos para iluminación natural, excluida la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el espacio iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio, y la profundidad del espacio iluminado, según se establece en la siguiente tabla.

La superficie mínima de iluminación del hueco deberá estar comprendida entre 0,50 m y 2,20 m de altura, excepto en los casos en que los espacios a iluminar estén en contacto con una cubierta inclinada; en esos casos la iluminación natural necesaria podrá provenir de huecos en la misma hasta el 75% de la superficie de iluminación necesaria, en el caso de habitaciones, y 50% en el resto de espacios.

Superficie mínima de los huecos para iluminación natural en relación a la superficie útil de todo el espacio iluminado en tanto por cien.			
		Situación del hueco	
		A espacio exterior	Resto de casos
Profundidad del espacio iluminado	Menor de 4 m.	10%	15%
	Igual o mayor de 4 m.	15%	20%

En el caso de que existan elementos salientes sobre un hueco de iluminación (cuerpos volados del edificio u otros), la superficie del hueco se calculará igualmente mediante la tabla anterior, introduciendo como profundidad del espacio iluminado, la distancia desde el borde exterior del cuerpo volado hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado del hueco.

6. Organización funcional de las viviendas.

Los recorridos de circulación y circunferencias de giro se podrán superponer con los espacios mínimos y áreas de uso libres, siempre que no se menoscabe el uso o los usos básicos contemplados en cada estancia.

Las habitaciones, cocinas y aseos no podrán servir de único paso obligado a otros espacios.

En viviendas en las que exista más de una habitación el acceso al aseo completo se efectuará desde espacios de circulación de la vivienda (vestíbulo, pasillo o distribuidor).

Cuando no haya ningún espacio de circulación específico, el espacio destinado a inodoro del aseo completo o secundario no podrá abrir directamente a los espacios de cocina, comedor o estar. En el aseo se podrá inscribir un cilindro de 120 cm. de diámetro y 70 cm. de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

En el caso de viviendas de una sola habitación, el acceso al aseo completo se podrá realizar desde el espacio de estar o desde la habitación.

Preferentemente, el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda.

7. Versatilidad y flexibilidad

La vivienda será preferentemente concebida con criterios de vivienda versátil, permitiendo adaptar sus usos con facilidad y rapidez a diversas funciones. Cuando la vivienda esté compartimentada, podrá estarlo con criterios de vivienda flexible que permitan cambios o variaciones en la compartimentación según las circunstancias o necesidades de las personas usuarias, facilitando la evolución y transformación física de la vivienda a lo largo del tiempo.

8. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

ACCESO: Todo edificio de viviendas colectivas, incluidas sus parcelas, contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y el CTE-DB SUA-9 o normativas que los sustituyan. Dicho itinerario deberá estar debidamente señalizado, con iluminación artificial nocturna de encendido automático al movimiento de las personas en función de su configuración.

Se asegurará que el edificio dispone de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal para acceder a cada una de las viviendas que conforman los mismos.

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior del edificio con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán anti-vandálicos.

PORTAL: En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro en el plano del suelo.

Las viviendas y los espacios para los usos vinculados a las mismas tendrán un acceso independiente desde el portal.

Desde este último se podrá también dar acceso a los espacios destinados a otros usos permitidos por el planeamiento.

Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un itinerario peatonal accesible independiente.

La puerta de acceso al edificio deberá tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75% de su superficie. Estas partes transparentes se deberán ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura. La puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas que permitan su apertura automática, siempre que se garantice al mismo tiempo su apertura de forma manual.

ESPACIOS COMUNES DE CIRCULACIÓN: Los elementos de comunicación entre las distintas plantas (escaleras y ascensor) permitirán el acceso directo a la totalidad de las viviendas.

Los anejos (trasteros y garajes) y los locales o cuartos comunes de la edificación contarán con acceso desde los espacios comunes de circulación. Al menos un elemento de comunicación vertical entre las distintas plantas (ascensor) permitirá el acceso directo a la totalidad de los anejos.

Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, las de salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.

Los itinerarios de comunicación deben ser, hasta la vivienda o anejo, accesibles y seguros, sin recovecos o con medidas que garanticen la seguridad. La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un prisma de 200 x 80 x 75 cm.

La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m que podrán reducirse puntualmente en 20 cm para pasos críticos de elementos de estructura o instalaciones.

ACCESO A CUBIERTA. En caso de edificios de vivienda colectiva, el acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se dispondrá desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave. Deberá tener las dimensiones de 1,00 m x 1,00 m, suficientes para el acceso de una persona, herramientas y materiales para realizar el mantenimiento. Como mínimo será mediante una escala fija, escamoteable o solución equivalente.

ESCALERAS. Las escaleras no tendrán recovecos para que sean seguras o, en su caso, deberán disponer de espejos u otros sistemas visuales para que se visibilicen los espacios correctamente, y de una luz adecuada de encendido automático.

Las escaleras contarán con señalización de cada planta en la propia escalera. Cuando la escalera esté separada o compartimentada del distribuidor de viviendas, las puertas contarán con óculo de vidrio o parte transparente que permita inscribir un círculo de 30 cm de diámetro. La parte transparente de la puerta se deberá ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura.

ASCENSOR. Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes (garajes, trasteros y otras dependencias anejas de uso comunitario), en todas sus plantas, de forma independiente y segura para todas las personas.

La dotación de ascensores dispondrá de puertas de rellano y de cabina con una superficie transparente del 30% situada entre 0,70 m y 1,70 m de altura o, en su defecto, sistemas alternativos que permitan la detección de personas tanto del interior de cabina hacia el exterior como del exterior hacia el interior de la cabina del ascensor.

Siempre se dispondrá de ascensores que, como mínimo, cumplan los requisitos de accesibilidad de cabina 1,40 m de fondo por 1,10 m de ancho (capacidad de 8 personas). En el supuesto de que la entrada y salida se sitúen en distinta dirección se señalizará debidamente y dispondrá de unas medidas mínimas de 1,50 m. x 1,50 m.

La dotación de ascensores dará adecuado servicio a todas las viviendas y su número irá en función del tráfico de personas previsto. Como mínimo se dispondrá de un ascensor que dé servicio a las viviendas con una velocidad mínima de traslación de 1m/s.

A partir de 120 ocupantes u once paradas (no computando a estos efectos las plantas de ocupación nula) será necesario disponer de dos o más ascensores.

En estos casos, se deberá prever de forma suficiente el número, capacidad y ubicación de los ascensores, de forma que el tiempo de espera que una persona debe realizar frente al ascensor para poder viajar en él no supere 110 segundos, considerando una capacidad de carga del 10% de la población del edificio a transportar en 5 minutos a lo largo de toda la altura del edificio incluido sótanos de garaje y excluyendo las plantas de ocupación nula.

La siguiente matriz (basada en ascensores accesibles de 8 personas, 1100x1400 mm) permite seleccionar, en función de la población del edificio (ocupación) y el nº de paradas (no computando a estos efectos las plantas de ocupación nula), la solución mínima de elevación:

Paradas	Población < 120	120 ≤ Población < 200	200 ≤ Población < 250	250 ≤ Población < 300	300 ≤ Población < 350	Paradas
2						2
3						3
4						4
5						5
6						6
7					2	7
8					1m/s	8
9	1			2	2	9
10	1m/s			1m/s	1,6 m/s	10
11			2	2	3	11
12			1m/s	1,6 m/s	1m/s	12
13		2	2	3	3	13
14		1m/s	1,6m/s	1m/s	1,6m/s	14
15					4	15
16		2		3	1,6m/s	16
17		1,6m/s		1,6m/s	1,6m/s	17
18			3	4		18
19			1,6m/s	1,6m/s		19
20						20

La ocupación se estimará según la relación de personas por m2 establecidas según usos en el apartado 2.- Cálculo de la ocupación (Tabla 2.1. Densidades de ocupación), del DB SI-3, del Código Técnico de la Edificación.

Se instalará ascensor de emergencia en las plantas cuya altura de evacuación exceda de 28 m, según el DB-SI del Código Técnico de la Edificación, capaz de realizar un viaje completo (entre la última planta y la planta baja, sin contar los sótanos de garajes) en un máximo de 60 segundos. Esto implica que el ascensor tenga una velocidad como mínimo de 1,6 m/s.

Artículo 31.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE.

Las plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento colectivo tendrán acceso independiente que cumplirá las exigencias de los apartados I-A.1 «Condiciones de seguridad» y I-A.3 «Condiciones de acceso y de accesibilidad» de este anexo.

Las personas que habitan las viviendas del edificio tendrán un acceso directo al aparcamiento a través de zonas comunes servidas por ascensor en todas las plantas del aparcamiento colectivo.

La iluminación de los aparcamientos colectivos será preferentemente mediante luz natural. La iluminación artificial será con leds y de encendido automático. Se colocarán sistemas que faciliten la visibilidad en los cruces con poca visibilidad y en rampas de doble sentido.

Los aparcamientos comunitarios se deberán equipar con preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

La anchura mínima en todo el recorrido de acceso rodado a todo garaje será de 5 m, excepto en garajes de más de ochenta plazas, donde ésta no será inferior a 6 m o tendrá dos accesos independientes de 5 m (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera exterior en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m y una pendiente del 5% como máximo.

La entrada de garajes dispondrá de puerta automática con llave de acceso y dispositivo de accionamiento a distancia.

La anchura mínima de las rampas interiores será de 5 m, con la misma excepción y condiciones que las señaladas anteriormente.

Cuando el aparcamiento sea inferior a 30 plazas se admitirán rampas de 3 m de anchura bidireccionales equipadas con equipos de señalización semafórica interior o dos rampas unidireccionales de sentido único independientes de 3 m.

Cuando existan rampas del garaje, estas tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. Las rampas de garaje podrán ser cubiertas.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo. Se dispondrán espejos en los cambios de giro.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, serán de 4 m; en caso de aparcamiento en batería a 90° serán de 5 m.

El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se podrá realizar mediante giros de 3 m de anchura y radios al eje mayores de 4,50 m.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada veinte plazas o fracción. El espacio horizontal de espera tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.

La altura mínima libre de los aparcamientos será de 2,20 m en todos los casos y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m.

Las parcelas de aparcamiento tendrán una superficie horizontal (con pendiente máxima del 5%), cuyas dimensiones mínimas serán de 2,30 m x 4,80 m, que no estarán

ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm por cada cierre lateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre lateral, debiendo incrementarse el ancho de la plaza en 30 cm. Las ampliaciones referidas según su situación no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna.

En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

Las plazas destinadas a personas con discapacidad cumplirán lo que establece el Decreto 68/2000, de 11 de abril, o normativas que lo sustituya. Las plazas de aparcamiento adaptadas se ubicarán preferentemente próximas al núcleo de comunicación de la vivienda y conjuntamente con el trastero si lo dispone.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

En los muros de garaje que exista recogida de agua el revestimiento será desmontable.

La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o Normativa que los sustituya.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTONICO

Artículo 32.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD Y SEGURIDAD.

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

Artículo 33.-PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS.

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

Artículo 34.- HOMOGENEIDAD EN EL TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.

a.- En las parcelas de usos residenciales se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a condiciones de seguridad y, entre ellas, de forma específica, la "Norma Básica de la Edificación NBECPI Condiciones de Protección contra Incendios".

Dichas disposiciones prevalecerán, en los casos en que se establezcan condiciones más restrictivas o niveles de exigencia mayores, sobre el contenido de las presentes Ordenanzas.

b.- Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Artículo 35.-TRATAMIENTO DE CUBIERTAS.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor..

Artículo 36.-TRATAMIENTO DE MUROS MEDIANEROS.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor.

Artículo 37.-TRATAMIENTO DE TENEDEROS.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor y el DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

ARTÍCULO 38.- TRATAMIENTO DE FACHADAS EN PLANTAS BAJAS.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor y el DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 39.-ROTULOS Y ANUNCIOS LUMINOSOS.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor y el DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

TITULO QUINTO**CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELA EDIFICABLE****Artículo 40.-CONDICIONES DE USO DE LA PARCELA EDIFICABLE.**

A.- El régimen de uso de la parcela privativa edificable se corresponde con el establecido en las NNSS de Lasarte Oria, si bien se establecen las siguientes especificidades:

1.- La parcela calificada como de uso residencial se destinará de forma predominante al uso de vivienda.

2.- La implantación de los usos compatibles al residencial en dicha parcela, siempre vinculados jurídicamente a las viviendas productivas, se ajustará a los criterios establecidos en este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante, siempre y cuando sus condiciones de implantación y efectos en el entorno sean semejantes a dicho uso residencial característico.

3.- Condiciones de implantación de los usos característicos y autorizados en la parcela de uso residencial.

a.- Vivienda:

Se implantarán exclusivamente en las plantas sobre rasante. En el caso de implantación en planta baja, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Normas Generales de las NNSS.

b.- Usos auxiliares del uso de vivienda- excluido el de garaje-:

Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, las cuales deberán situarse en planta baja o plantas bajo rasante.

c.- Garaje:

Se habilitarán preferentemente en las plantas bajo rasante, pudiendo afectar a la planta baja las rampas de acceso. Podrá implantarse este uso en planta baja siempre que tengan una capacidad para la guarda de seis o más vehículos y cuenten con un acceso único desde la vía pública. Deberán cumplir las condiciones especificadas en el Artículo 4.16 de las Normas Generales de las NNSS.

d.- Usos industriales 1ª Cat.:

Se implantarán los de 1º categoría exclusivamente en planta baja y en planta alta configurada como espacio de uso público.

e.- Usos terciarios:

- Uso hotelero:

Únicamente en planta baja.

- Usos comerciales:

-Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja y plantas altas configuradas como espacio de uso público.

- Como servicios comerciales se admitirá su implantación en planta primera y plantas altas configuradas como espacios de uso público en las siguientes condiciones:

* Con acceso común al de las viviendas, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos asimilados de carácter inocuo y compatible con el uso residencial como peluquerías, salones de belleza, depilación, tatuaje, clases particulares de idiomas y otros.

-Como servicios profesionales, caso de los despachos y estudios profesionales, Youtubers, consultas médicas, informáticas, fisioterapia, psicología, Nutrición, dermatología, community manager, personal shopper, personal trainer, etc, podrán autorizarse en todas las plantas, en su tratamiento como despacho profesional.

- Uso de oficina:

- Con carácter general, se autoriza en planta baja y plantas altas configuradas como uso público.

- En el resto de plantas altas se autoriza, exclusivamente, en la modalidad de despachos profesionales.

-Singularmente, en el supuesto de Coworking, Notarias y Registros, cabe su implantación en planta baja y primera, así como en plantas altas configuradas como de uso público.

- Usos recreativos:

-En general, en planta baja y altas configuradas como espacio de uso público.

-En el caso de los Estudios-Taller de arte y pintura, estudio de maquetería, estudio de investigación robótica y taller de formación artística:

- Cuando no sean actividades académicas, sus condiciones de implantación se asimilan a la de los despachos profesionales, por lo que cabe su implantación en todas las plantas altas.
- Si cuentan con actividad académica son asimilados a usos terciarios diversos, por lo que su implantación se limitará a planta baja, planta primera y planta alta configurada como espacio de uso público.

- Usos de equipamiento comunitario:

Habilitado como uso autorizado autónomo en planta baja, primera planta y en planta alta siempre que ésta esté configurada como espacio de uso público y, por lo tanto, asimilable a planta baja.

TITULO SEXTO

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO

Artículo 41.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL.

Será de conformidad con el planeamiento general de Lasarte-Oria en vigor.

Artículo 42.-SERVIDUMBRES DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

En su caso, la parcela privada presentará servidumbre de paso de las conducciones subterráneas de infraestructuras que resulten necesarias.

Cuando por las condiciones de diseño de las redes de infraestructuras de servicio generales del ámbito se requiera atravesar finca o parcela que sea de dominio privado, incluso aquellas que radiquen fuera de la unidad de ejecución, se podrán instalar los elementos de dichas redes con las condiciones y el trazado necesarios para que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por este Plan Parcial.

En el caso de servidumbres para el refuerzo exterior de dichas infraestructuras, se procederá a su imposición mediante las operaciones jurídicas que resulten precisas, incluida la expropiación.

Artículo 43.-APARCAMIENTO.

El Proyecto de Urbanización proyectará una dotación de aparcamiento público que proporcione el estándar señalado en la memoria de este Plan, cumpliendo con el Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.

TITULO SÉPTIMO

RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE CADA PARCELA

Artículo 44.-Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “A.37/1 Parcela Residencial de Edificación abierta”.

1.- Superficie:

La parcela presenta una superficie de 7.710,93 m²(s).

2.- Delimitación:

La establecida en los planos y gráficos de este proyecto.

3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología “A.2 Residencial de Edificación abierta”.

4.- Unidades de edificación. Edificabilidad física, condiciones de uso y parámetros edificatorios.

A.- Sobre la rasante de la parcela se prevé una única unidad edificatoria provista de tres brazos o alas denominadas Norte, Este y Oeste

B.- La edificabilidad física prevista sobre rasante y el uso al que se destina son los reflejados en el siguiente cuadro.

Uso	EDIFICABILIDAD -m ² (t) sobre rasante
Residencial y complementarios	11.400 m ² (t)
Equipamiento público	900 m ² (t).
Total	12.300 m ² (t)

La edificabilidad residencial se vincula al régimen de vivienda de protección pública.

Las propuestas planteadas deberán adecuarse y respetar, en todo caso, las alineaciones de edificación máximas establecidas en este proyecto.

C.- Edificabilidad bajo rasante: la correspondiente a dos plantas bajo rasante de la envolvente total de la parcela. Dicha edificabilidad es máxima y se destinará a aparcamiento, trasteros y restantes usos autorizados bajo rasante.

5.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones:

A.- Número de plantas y altura. Son las reflejadas en el siguiente cuadro.

ALAS DE LA EDIFICACIÓN	NÚMERO DE PLANTAS
ESTE	2 sótano+PB+VII
NORTE	2 sótano+PB+III
OESTE	2 sótano+PB+XIII

B.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las reflejadas en el gráfico referente a esta parcela y al que se hace referencia en el plano DP.02.

C.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el Artículo 22 de este Documento B

D.- Los accesos a los garajes previstos bajo la rasante de la parcela reflejados en los planos y gráficos de este proyecto tienen carácter orientativo tanto en lo referente a su emplazamiento como a sus características (dimensión...).

Los accesos precisos y definitivos a dichos garajes serán los que, en lo referente a todos sus extremos (emplazamiento, dimensión...) se determinen en el y/o los proyectos de edificación a promover en la parcela, en coherencia con las previsiones del proyecto de urbanización.

6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología “A.2 Residencial de Edificación abierta” en las vigentes Normas Subsidiarias, complementadas y/o reajustadas en los términos establecidos en este proyecto.

B.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

* Se prevén 100 viviendas aproximadamente.

* Las viviendas previstas se vinculan al régimen protegido, en los términos establecidos en el apartado “4.B” de este artículo.

C.- Estimación del número mínimo de plazas de aparcamiento para vehículos (bicicletas, vehículos para personas de movilidad reducida; turismos...):

- 160 plazas privadas:
De ellas, aproximadamente, 100 se destinarán a turismos y las otras 60 plazas para otros vehículos.
- 69 plazas acceso libre y público

D.- En las edificaciones previstas se implantarán las instalaciones de carga de vehículos eléctricos que se estimen adecuadas.

7.- Condiciones acústicas.

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el Estudio de Impacto Acústico incluido en este proyecto (Anejo “An.1.2. Estudio Ambiental Estratégico” / Informe de Sostenibilidad Ambiental”).

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

A.- La parcela y la edificación prevista en ella son de titularidad privada con las salvedades y/o complementaciones siguientes:

* La parte destinada o vinculada a equipamiento público, sita en planta baja, es de titularidad pública (Ayuntamiento de Lasarte Oria).

* La superficie de 7.511,12 m² reflejada en el plano “DP01” de este proyecto queda sujeta a servidumbre de uso público en la planta baja. La parte de la parcela sujeta a dicha servidumbre y, por lo tanto, también su superficie, podrá ser reajustada a la baja o al alza como consecuencia de las decisiones que se adopten, en el contexto de la elaboración del o de los proyectos de edificación a promover en la parcela, en lo referente al emplazamiento y las características (dimensión...) de los portales, viviendas, equipamientos o de los accesos a los garajes previstos bajo su rasante.

B.- Quedará afectada por las servidumbres que se determinen, a favor y/o en contra, en el marco de los documentos a promover para el desarrollo y ejecución de este proyecto (Proyecto de Reparcelación; configuración jurídica de la parcela, etc.).

Entre esas servidumbres se incluirán las necesarias para: la ejecución y el mantenimiento de las obras previstas; el acceso/salida de personas, vehículos motorizados y bicicletas; la ejecución, el paso, el mantenimiento, etc. de infraestructuras de servicios urbanos; cualesquiera otros que se estimen necesarios.

También se incluirán entre esas servidumbres, las de paso precisas para habilitar las plantas altas con cubierta como planta de la edificación configurada como espacio de uso público.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.

Esas condiciones serán las que se determinen en el marco de la elaboración y aprobación del proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución que se delimite en el ámbito actuación integrada “AAI.A.37”, así como en el resto de documentos notariales que se otorguen (Escritura de Declaración de Obra Nueva; Escritura de configuración en Régimen de Propiedad Horizontal...)

10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

1.- La proyección y ejecución de la edificación prevista en esta parcela se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y este Plan.

2.- La elaboración del proyecto de edificación de la construcción prevista en esta parcela y la concesión de la preceptiva licencia municipal se ajustará a los criterios que a ese respecto se determinen en los documentos a promover en desarrollo de este proyecto (PAU, Proyecto de Reparcelación...).

Artículo 45.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a F.1.1. Espacios libres urbanos.

1.- Superficie:

F.1.1. Espacios libres urbanos: 13.865,29 m².

2.- Delimitación:

La establecida en los planos de este proyecto.

3.- Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de la zona F.1.1. Espacios libres urbanos.

4.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas.

Son espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población, a la plantación de arbolado y vegetación –plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques-, el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras, o el de los que no resultan edificables por su carácter residual. Asimismo, se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material- y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares- necesarios.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

5.- Condiciones acústicas.

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el Estudio de Impacto Acústico incluido en este proyecto.

6.- Condiciones de titularidad.

* Es de dominio y uso público (Ayuntamiento de Lasarte Oria).

Artículo 46.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici.

1.- Superficie:

La superficie que presenta esta parcela es de 1.494,85 m².

2.- Delimitación:

La establecida en los planos de este proyecto.

3.- Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de las zonas pormenorizadas de tipología “E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici.”.

4.- Edificabilidad física:

No se prevé edificabilidad alguna.

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

No se prevé edificación alguna.

6.- Condiciones de uso:

Serán espacios destinados a circulación rodada – carreteras, vías urbanas-, peatonal y aparcamiento público.

Se autorizarán usos auxiliares de los usos característicos –paradas de autobuses, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Se prohíben los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

7.- Condiciones acústicas.

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el Estudio de Impacto Acústico incluido en este proyecto.

8.- Condiciones de titularidad.

* Es de dominio y uso público (Ayuntamiento de Lasarte Oria).

Artículo 47.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a E.1.3.- Vías urbanas principales.

1.- Superficie:

La superficie que presenta esta parcela es de 41,19 m².

2.- Delimitación:

La establecida en los planos de este proyecto.

3.- Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de las zonas pormenorizadas de tipología “E.1.4. Vías urbanas, aceras y carriles bici.”.

4.- Edificabilidad física:

No se prevé edificabilidad alguna.

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

No se prevé edificación alguna.

6.- Condiciones de uso:

Serán espacios destinados a circulación rodada – carreteras, vías urbanas- y peatonal y aparcamiento público.

Se autorizarán usos auxiliares de los usos característicos –paradas de autobuses, unidades de suministro de combustible y otros similares-.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Se prohíben los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

7.- Condiciones acústicas.

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el Estudio de Impacto Acústico incluido en este proyecto.

8.- Condiciones de titularidad.

* Es de dominio y uso público (Ayuntamiento de Lasarte Oria).

Artículo 48.- Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas a F.2.- Cauces fluviales.

1.- Superficie:

La superficie que presenta esta parcela es de 354,05 m².

2.- Delimitación:

La establecida en los planos de este proyecto.

3.- Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de las zonas pormenorizadas de tipología “F.2.- Cauces fluviales”.

4.- Edificabilidad física:

No se prevé edificabilidad alguna.

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

No se prevé edificación alguna.

6.- Condiciones de uso:

- Uso característico: - Elementos territoriales –cauces fluviales-.

- Usos autorizados: - Los autorizados por la legislación sectorial vigente.
- Usos prohibidos: - Todos los demás.

7.- Condiciones acústicas.

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el Estudio de Impacto Acústico incluido en este proyecto.

8.- Condiciones de titularidad.

* Es de dominio y uso público.

Enero 2023

Arquitecto

Alex Etxeberria



Arquitecto

Eduardo Landia



Letrado

Sebastian Idarreta



**DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA
EJECUCIÓN**

INDICE

- 1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**
- 2.- REGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN**
- 3.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**
- 4.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS “FUERA DE ORDENACIÓN”**
- 5.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**
- 6.- PLAZOS MAXIMOS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y EDIFICACIONES PROYECTADAS**
- 7.- PARCELACIÓN, CESIONES Y PLAZOS PARA SU CUMPLIMIENTO**
- 8.- CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS Y DE PRIMERA UTILIZACION**
- 9.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS**

1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La ejecución de la ordenación establecida en este instrumento de planeamiento, requerirá la realización de las actuaciones consignadas en el art. 131 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Para la gestión y ejecución de la ordenación prescrita por este Plan Parcial, se define la totalidad del ámbito "A.37- ORIA GAIN" como un ámbito independiente de actuación integrada único – Ámbito "A.A.I. Orian Gain"- , que será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora –PAU-, con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006.

2.- REGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para su ejecución se aconseja la delimitación de la unidad de ejecución "U.E. ORIA GAIN", que incorpora la totalidad de la superficie del Sector, tal y como se grafía en el Plano "DP-11.Delimitación del ámbito de actuación integrada".

Desde este documento y con carácter orientativo se prevé que la unidad de ejecución se ejecute en condiciones de régimen privado, y, por el sistema de concertación.

En cualquier caso, el "Programa de Actuación Urbanizadora" (PAU), que deberá formularse para la ejecución del Sector, podrá ratificar o modificar estas previsiones.

El conjunto de intervenciones de urbanización complementarias, en suelos exteriores -plano "DP-12. Obras fuera del ámbito"-, previstas por este Plan Parcial con la finalidad de mejorar las infraestructuras de acceso peatonal y viario al Sector, deberán ser afrontadas económicamente e imputadas, en todo caso, a éste:

- Instalación de ascensor como nuevo acceso desde la zelaialde.
- Intervenciones de ampliación y mejora del camino de acceso a Brunet en todo el frente de la actuación.
- Otras infraestructuras de servicios

Las intervenciones exteriores descritas, se deberán ejecutar por iniciativa pública, y, en su caso, mediante expropiación.

El PAU precisará las condiciones de gestión específicas aplicables a cada una de ellas.

3.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

De acuerdo con lo previsto por el art. 135 de la Ley 2/2006, para la ejecución de la ordenación establecida en el presente instrumento, será necesaria la formulación y aprobación previa de un Programa de Actuación Urbanizadora que será único para la totalidad de los suelos urbanizables integrantes del Sector.

El PAU deberá contener los extremos establecidos por los arts. 153 y 154 de la Ley 2/2006, incluyendo, en especial, las siguientes determinaciones:

- ☐ Delimitación de la unidad o unidades de ejecución.
- ☐ Determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución privada
- ☐ Definición de las obras de urbanización, con el contenido establecido en el artículo 153 de la Ley 2/2006
- ☐ Determinación de las cargas de urbanización, incluidos en su caso los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, con estimación aproximada de su coste
- ☐ Programación temporal de ejecución de las obras de urbanización y edificación
- ☐ Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Lasarte Oria, libre de cargas, correspondientes al 15% de la edificabilidad urbanística total.
- ☐ Valoración de la totalidad de bienes y derechos objeto de la actuación, deducida del estudio de viabilidad económico-financiera, que tenga en consideración tanto la valoración de la edificabilidad urbanística y la estimación de las cargas de urbanización, como la programación temporal de la actuación.

El programa de actuación urbanizadora se presentará al Ayuntamiento de Lasarte Oria, para su tramitación, en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva y publicación del presente “Plan Parcial”.

A su vez, el PAU determinará los plazos de presentación del resto de los documentos necesarios para el desarrollo y ejecución del Ámbito.

4.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS “FUERA DE ORDENACIÓN”

En el conjunto del Sector no existen edificios, construcciones ni instalaciones declaradas fuera de ordenación.

5.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se formulará un Proyecto de Urbanización de conformidad con lo prescrito en el artículo 194 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, referido a la totalidad del suelo incluido en la unidad de ejecución delimitada en el futuro Programa de Actuación Urbanizadora, así como a los suelos exteriores al Sector afectados por obras de refuerzo de infraestructuras.

Los promotores de la actuación deberán costear las obras de urbanización consignadas en dicho Proyecto de Urbanización, incluyendo, en particular, las siguientes actuaciones:

- Obras de movimiento de tierras necesario para la actuación.
- Obras de urbanización básica de la red viaria y de aparcamientos, y de los espacios libres y zonas verdes delimitadas de la red del sistema local.
- Obras de la red de saneamiento, de suministro de agua y de energía, telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.

6.- PLAZOS MAXIMOS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y EDIFICACIONES PROYECTADAS.

El Programa de Actuación Urbanizadora se presentará al Ayuntamiento de Lasarte Oria, para su tramitación, en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva y publicación del presente “Plan Parcial”.

Ese Programa de Actuación Urbanizadora fijará los plazos para la realización de las obras de urbanización y de edificación que, en ningún caso, podrán iniciarse de forma previa a la aprobación definitiva del preceptivo Proyecto de Reparcelación.

7.- PARCELACIÓN, CESIONES Y PLAZOS PARA SU CUMPLIMIENTO

La parcela edificable resultante de la ordenación propuesta queda delimitada en el plano “DP01-zonificación pormenorizada” y será de dominio privado. La citada parcela se considera mínima e indivisible.

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, a favor del Ayuntamiento de Lasarte Oria, todas las superficies destinadas a dominio público por este Plan Parcial para afrontar el levantamiento de la carga dotacional, que son todas las no ocupadas por la parcela edificable de uso residencial.

Adicionalmente, se cederá el derecho de servidumbre de uso público en superficie sobre determinada superficie de parcela privativa edificable, bajo la que se prevé edificabilidad de uso y dominio privado, así como sobre las superficies de paso a habilitar en plantas altas del edificio y la de los accesos hasta estas últimas, todas ellas grafiadas orientativamente en los planos “DP13-Distribución orientativa P.B” y “DP14-Distribución orientativa P.C”. Esta servidumbre de uso público quedará recogida en el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución, y se hará constar expresamente en la descripción registral de la parcela edificable resultante y en la declaración de obra nueva del edificio que se levante sobre la misma, que a esos efectos tendrá la condición de predio sirviente.

Además, deberán cederse al Ayuntamiento de Lasarte Oria aquellas superficies que representen los suelos necesarios para materializar el 15% de la edificabilidad ponderada ordenada en el Sector.

En este último supuesto, el Proyecto de Reparcelación establecerá las condiciones de cesión de los terrenos de uso público, y fijará la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Deberá cederse la propiedad del local de 456m²(t) mínimo y 900 m²(t) máximo, a destinar a equipamiento comunitario público, emplazado en la planta baja del edificio residencial, construido y libre de cargas, a fin de dar cumplimiento a la reserva dotacional exigible a la ordenación del Sector, en función de lo establecido en el epígrafe c) del apartado 1 del artículo 9 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos. Esta obligación deberá recogerse en el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.

8.- CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS Y DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Como condición insoslayable para la consecución de las correspondientes licencias de obras se establece el estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo y de pago de cuotas de urbanización.

A su vez, la obtención de la licencia de primera utilización de las parcelas edificables estará condicionada al correcto funcionamiento de la edificación que se trate, en cuanto a su accesibilidad rodada y peatonal y disponibilidad de la totalidad de los servicios, así como al de la urbanización pública que les sirve.

9.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Los coeficientes de ponderación de usos de aplicación en el Municipio de Lasarte-Oria, son los establecidos en el vigente Texto Refundido de las NNSS.

Este Plan Parcial, en su documento D.- Estudio de viabilidad económico financiero, ha considerado y actualizado los mentados coeficientes de ponderación con el siguiente resultado:

<u>USO</u>	<u>COEF. POND.</u>
VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL (VPSRG)	1
ANEJO VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL	0,414

Adicionalmente, según lo prescrito por el artículo 56.1.f) de la Ley 2/2006, LSU, tales coeficientes de ponderación podrán reajustarse por los instrumentos de equidistribución, en el caso de justificarse que no están adecuados a la realidad económica del mercado inmobiliario en el que se va a desarrollar la ejecución de la ordenación del Sector.

Enero 2023

Arquitecto
Alex Etxeberria



Arquitecto
Eduardo Landia



Letrado
Sebastian Idarreta



**DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

INDICE

1.- OBJETO

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO

4.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN
ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO

5.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

6.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES EN LOS ÁMBITOS DE
ACTUACIÓN INTEGRADA - VALORACIÓN ECONÓMICA

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN
URBANÍSTICA PLANTEADA

1.- OBJETO

El artículo 68.f) en relación con el 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como el artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, disponen la documentación que debe integrar el contenido de este Plan Parcial, de tal forma que incluye el “Estudio de viabilidad económica” como uno de los documentos preceptivos.

En cumplimiento de ese mandato legal, el presente Plan Parcial incorpora este “Estudio de viabilidad económico-financiera” como parte de su documentación, y lo hace al objeto de, por un lado, la cuantificación económica aproximada de las cargas de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo del Ámbito “A.37- ORIA GAIN”, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente “Estudio de viabilidad económico-financiera”, en el contexto del instrumento de planeamiento en el que se incluye, ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global, pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución.

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

Por un lado, el presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento.

Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Así pues, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en este Plan Parcial.

4.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

* Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, coincidencia en el análisis económico objeto de este documento.

Algunas de esas disposiciones son concretamente las siguientes:

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:

. Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).

. Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

. Ley de Vivienda del País Vasco de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015)

. Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).

. Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

. Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

. Orden de 30 de junio de 2022 del Consejero de Planificación territorial, Vivienda y Transporte, sobre determinación de precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

* El desarrollo urbanístico objeto de valoración es el proyectado en el ámbito de actuación integrada "A.A.I. Oria Gain" delimitado en este Plan.

* Las cargas de urbanización objeto de valoración se corresponden con la totalidad de las resultantes en la actuación integrada: obras de urbanización; honorarios de proyectos; otro tipo de cargas. Además, esas obras de urbanización inciden en el conjunto de las dotaciones de la red del sistema local previstas en el ámbito.

Se considera a ese respecto que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes constituye una obligación del nuevo desarrollo urbanístico previstos, con la salvedad de la edificabilidad correspondiente al

Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística que queda exenta de toda carga de urbanización, y que se corresponde con el 15 % de la edificabilidad prevista en el planeamiento.

5.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

5.1.- Introducción

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, los coeficientes de ponderación pueden ser objeto de la correspondiente actualización siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.

A los efectos de la correcta lectura y comprensión de los coeficientes de ponderación, habida cuenta que las vigentes NNSS se aprobaron en el año 2005, se han de tener en cuenta, entre otras, las siguientes cuestiones:

* Los coeficientes de las viviendas protegidas y sus anejos responden a los criterios de venta, etc. establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia; concretamente en la resolución del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. En este momento, los precios de venta, etc. de esas viviendas y anejos son los establecidos en la Orden de 30 de junio de 2022 del Consejero de Planificación territorial, Vivienda y Transporte, sobre determinación de precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

* Con posterioridad a la aprobación de las NNSS ha sido promulgado el Reglamento de valoraciones del suelo, de 24 de octubre de 2011.

En esas circunstancias, la adecuación de dichos coeficientes a ese marco legislativo, justifica su reajuste en los términos y con el alcance expuesto en el siguiente apartado.

5.2.- Los nuevos coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos

- El VRS de la Vivienda de Protección Social de régimen general, (uso característico):

Para la determinación del valor de repercusión del uso característico (la vivienda de VPSRG) se ha aplicado la Orden del Gobierno Vasco de 30 de junio de 2022 que establece el “precio base” en 1.808,53 €/m² útil.

Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas de protección social de régimen general se determinan del siguiente modo:

- Los primeros 45 m² útiles: precio base x 1,20

- Desde 45,01 hasta 60 m² útiles: precio base x 1,14
- Desde 60,01 hasta 75 m² útiles: precio base x 1
- Desde 75,01 hasta 90 m² útiles: precio base x 0,8

El número de viviendas aproximado del ámbito se estima en unas 100, lo que, dada la edificabilidad residencial de 11.400 m² (t) ordenada en el Sector, indica un consumo de 114 m² (t) por vivienda.

Tamaño promedio: 114 m²(t) construido; Útil: 91,20 m²(t) (114 m²(t) x 0,80)

Los primeros 45 m²(t) x 1.808,53 € x 1,20 = 97.660,62 €

Los siguientes 15 m²(t) x 1.808,53 € x 1,14 = 30.925,86 €

Los siguientes 15 m²(t) x 1.808,53 € x 1,00 = 27.127,95 €

Los siguientes 16,2 m²(t) x 1.808,53 € x 0,80 = 23.438,55 €

TOTAL precio máximo de la vivienda =179.152,98 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.571.52 € (179.152,98/114), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPSRG, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo:

VRS = 1.571.52 € m²(t) x 20%= 314,30 € m²(t)

Dado que este es el “uso característico”, le damos a este valor el **coeficiente 1**

-Valor del anejo de VPSRG:

La precitada orden de 30 de junio de 2022 establece que el precio máximo por m² útil de los anejos resulta de multiplicar por 0,40 el precio de referencia.

Luego el valor de repercusión del suelo urbanizado para este tipo de anejo es,

VRS= 1.808,53x 0,4 x 0,9 x 0,2 =130,214 €/m² (t)

Lo que implica un coeficiente de **0,414** (130,214/314,30)

- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL (VPSRG)	1

6.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA - VALORACIÓN ECONÓMICA.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito considerado, así como el resto de los conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del ámbito incluyen, tanto las concernientes a las obras propias de urbanización, como los costes y gastos que pudieran producirse con motivo de las posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística y/o, en su caso, para la obtención de los mismos.

1 Obras de urbanización.

Si bien corresponderá a los necesarios y preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del Ámbito, el coste total estimado de las obras previsiblemente necesarias ascienda a 1.521.546,00 euros.

*Excavaciones y preparación del terreno:.....	62.500 €
*Obras de fábrica:.....	40.000 €
* Infraestructuras de servicios:.....	578.025 €
* Soleras y pavimentos:.....	530.021 €
* Alumbrado, mobiliario urbano, jardinería, arbolado y señalización:....	240.000 €
* Seguridad y salud. Control de calidad y gestión de residuos:	71.000 €
Total presupuesto urbanización:	1.521.546,00 €

2 Otras cargas de urbanización.

Plan Parcial, PAU, y Proyecto de Reparcelación:.....	48.000 €
Evaluación Ambiental Estratégica e Informes:.....	10.000 €
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:	87.780 €
Registro Prop, Notaría, Publicaciones, Gastos promoción, etc.....	14.000 €

Indemnizaciones: 3.000 €

No existen edificaciones, construcciones ni instalaciones que hayan de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnización correspondientes a sus respectivos titulares y/u ocupantes legales.

Ad cautelam y para el hipotético caso de que debieran adquirirse terrenos para la materialización de obras exteriores al ámbito, se prevé una cantidad estimada en 3.000 euros que se ha establecido en base a justiprecios fijados en expropiaciones semejantes.

3. Total cargas de urbanización

De la suma de las cantidades reflejadas en los anteriores ordinales, resulta que el total de las cargas de urbanización asciende a **1.684.326 €**.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

7.1.- Introducción.

La justificación de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se sustenta en los siguientes parámetros:

* Se toma como referencia la edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante, y de dos plantas bajo rasante en la parcela residencial.

* Se considera que la edificabilidad urbanística de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en el ámbito de actuación integrada, a excepción de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

7.2.- La edificabilidad ponderada resultante.

La edificabilidad ponderada resultante de la aplicación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe 5 es la reflejada en el siguiente cuadro.

Tipología	M ² /t	Coeficiente	M ² /t Homogeneizad
Residencial	11.400	1	11.400
Anejo	7.801,86	0,414	3.229,97

El total de metros cuadrados de edificabilidad homogeneizada asciende a **14.629,97 m²/t (H)**.

7.3.- Valoración económica.

7.3.1.- Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de protección social de régimen general. Y el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a esa edificabilidad es de **314,30 €/ m²(t)**.

Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado patrimonializable referente a la edificabilidad ponderada del ámbito ascienda a:

$$14.629,97 \text{ m}^2/\text{t (H)} \times 0,85 \times 314,30 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 3.908.469,64\text{€}.$$

7.3.2.- Valor de repercusión del suelo resultante, excluidas las cargas de urbanización.

Ese valor de repercusión es el siguiente:

$$3.908.469,64 \text{ €} - 1.684.326,00 \text{ €} = 2.224.143,64 \text{ €}.$$

7.3.3 Urbanización €/m²/t

Siendo los costes de urbanización **1.684.326 €** y teniendo en cuenta que los m²/t homogeneizados que participan en cargas son 12.435,47 m²/t (H) (14.629,97x 0,85) la repercusión por m²/t resulta:

$$\text{Repercusión} = 135,44\text{€/m}^2 / \text{t}$$

7.3.4 Valor Residual del m²/t sin urbanizar

Siendo el VRS urbanizado 314,30 €/m²/t y la repercusión de urbanización 135,44 €/m²/t, el valor del m²/t sin urbanizar es:

$$314,30 \text{ €} - 135,44 \text{ €} = 178,86 \text{ €/m}^2/\text{t (H)}$$

7.3.5.- Valor de m² de suelo aportado.

El citado valor de repercusión de € tomando como referente la totalidad de la superficie del ámbito de actuación integrada que entra al reparto nos da un valor de suelo aportado de:

$$2.105.825,86 \text{ €} / 23411 \text{ m}^2 = 89,95 \text{ €/m}^2$$

Los datos anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico propuesto en los ámbitos que nos ocupan es viable.

Enero 2023

Arquitecto

Alex Etxeberria



Arquitecto

Eduardo Landia



Letrado

Sebastian Idarreta



B.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

I.- OBJETO.

II.-LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS Y SUS
CONDICIONANTES.

III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

IV.- ESTIMACION DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES.

V.- CONCLUSIONES.

I.- OBJETO.

De conformidad con lo establecido en el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el artículo 31 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes del País Vasco, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Esa memoria debe ponderar, por un lado, el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública municipal, en cuanto será 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, lo que exige la cuantificación de los precitados costes, así como la estimación de los ingresos municipales derivados de los tributos locales y tasas de aplicación.

Y por otro, la evaluación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a actividades económicas.

II.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS Y SU ENCAJE URBANO.

La ordenación urbanística pormenorizada incluida en este Plan Parcial configura una nueva trama urbana en esta parte Sur de Lasarte Oria que ve optimizada su calidad, toda vez que los parámetros urbanísticos de redensificación aplicados, mediante los que se compacta y cohesiona dicho tejido, provocan el precitado efecto.

Esta nueva malla urbana de Lasarte Oria va a acoger aproximadamente unas 100 viviendas de protección social de régimen general, cuyo desarrollo se proyecta en condiciones que conllevan su apoyo en las redes de infraestructuras de servicios generales existentes en el entorno próximo, con lo que se logra la optimización del uso de dichas redes, a la vez que la de su rendimiento económico, ya que se intensifica su uso y se reduce el gasto proporcional de su mantenimiento.

Adicionalmente, hay que especificar que al Ayuntamiento le corresponderá hacer frente a los costes económicos relativos al mantenimiento de la urbanización pública ejecutada desde el momento que la reciba, siendo los propietarios adjudicatarios de edificabilidad urbanística los obligados a afrontar el levantamiento de la carga de urbanización, incluidas las obras precisas para su ejecución, de lo que se desliza que todo ello no provoca impacto económico alguno en la hacienda municipal de Lasarte Oria.

III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

1.- Introducción.

Las fuentes que nutren los ingresos municipales vienen:

- Bien vía ingresos que se deducen por la comisión de hechos puntuales que justifican su pago, como es el caso del 15% de participación en las plusvalías urbanísticas generadas, el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

(I.C.I.O.), el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; y el de diferentes tasas como, por ejemplo, la de tramitación de licencias, etc.

- Bien con ocasión de ingresos periódicos y corrientes, como es el caso del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.), el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el servicio de abastecimiento de agua, saneamiento, basuras; etc.

No obstante, ello, la valoración que practicamos a continuación va a sustentarse, mayormente, en aquellos que resultan más habituales y corrientes.

2.- Ingresos estimados.

2.1.- Ingresos puntuales.

* El 15% de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento conllevará, en su caso, los ingresos económicos asociados al desarrollo y la ejecución de los 2.194,49 m²/t (H).

* Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5 % del presupuesto de ejecución material de las edificaciones residenciales proyectadas se estiman en un total aproximado de 660.313,44 €.

2.2.- Ingresos corrientes o habituales.

A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto toma como referente el IBI correspondiente a las viviendas y anejos (garajes) situados en la zona catastral 230, de la que forma parte el ámbito Oria Gain.

Algunos de los datos obtenidos a ese respecto de catastro son los siguientes:

* IBI correspondiente a las viviendas de protección social: 150 €/viv./año.

* IBI correspondiente a los anejos vinculados a la VPSRG: 100 €/viv./año.

En atención a la tipología y al número de viviendas ahora proyectos, los ingresos asociados al IBI se estiman en:

* Viviendas protegidas: 100 viv. x 150 €/viv./año = 150.000 €/año.

* anejos vinculados: 40 anj. x 100 €/viv./año = 40.000 €/año.

* Los ingresos totales resultantes ascienden a 190.000 €/año.

B.- Impuesto sobre vehículos (I.V.).

Al efecto de determinar los ingresos vinculados a este impuesto se considera, por un lado, una ratio de 1 vehículo/viv y, por otro, un importe anual medio del impuesto de 120 €/vehículo. Lo que supone unos ingresos medios de 120 €/viv./año.

Los ingresos totales resultantes ascienden esta vez a 120.000 €/año.

C.- Tasas por el servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y basura.

Habida cuenta el régimen normativo de esos impuestos, se estiman unos ingresos medios de 240 €/viv./año. Lo que hace un total de 240.000 euros/año.

D.- Ingresos resultantes.

Del conjunto de los datos estimados en este apartado se deducen unos ingresos de 510/610 euros al año por vivienda.

Eso implica unos ingresos totales de 550.000 €/año.

IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES.

Los gastos a considerar en este momento, según se ha indicado anteriormente, son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales previstos para el nuevo desarrollo planteado.

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

1.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.

El servicio de transporte público actualmente existente es adecuado para servir al desarrollo urbanístico previsto, sin que su ejecución requiera de mejoras que deban considerarse a estos efectos. Esto conlleva que la ejecución de la ordenación que nos ocupa no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.

2.- Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Con una superficie estimada de 13.865,29 m², y un coste de mantenimiento medio de 1,20 €/m²/año, el coste anual total asciende a 16.638,35 €/año.

3.- Coste de mantenimiento de los espacios libres de uso público pavimentados (de titularidad privada, sujetos a servidumbre de uso público).

Con una superficie estimada de 1200,00 m², y un coste de mantenimiento medio de 2 €/m²/año, el coste anual total asciende a 2.400,00 €/año.

4.- Coste de mantenimiento de espacios libres (zona de juegos, paseos, etc).

La superficie total de esos espacios libres se estima en 800 m².

Se estima un coste de mantenimiento de 5 €/m²/año, lo que conlleva un coste anual total de 4.000 €/año.

5.- Costes de mantenimiento del viario municipal:

La superficie total del viario, incluido el aparcamiento, del ámbito es de 1.494,85 m², y un coste de mantenimiento de 1,60 €/m²/año, de lo que resulta un coste total de mantenimiento estimado de 2.391,76 €/año.

6.- Arbolado.

Se prevé la conservación de un total aproximado de 120 árboles. Y un coste medio de mantenimiento de 20 €/árbol/año, lo que representa un coste de mantenimiento total anual de 2.400 €/año.

7.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

a) Alumbrado. Se estima un coste de consumo de energía y mantenimiento de 70 €/viv./año, por lo que vinculado dicho gasto al conjunto de las viviendas ordenadas, resulta un gasto total estimado de 7.000 €/año. (70 € /viv./año x 100 viv)

b) Abastecimiento de agua. Se estima un coste de mantenimiento de 95 €/viv./año, lo que representa un gasto total estimado de, 95 € /viv./año x 100 viv. = 9.500 €/año.

c) Saneamiento. A partir de un coste de mantenimiento de 140 €/viv./año, el gasto total asociado a este servicio se estima en, 140 € /viv./año x 100 viv. = 14.000 €/año.

8.- Estimación de los costes de mantenimiento totales.

Los datos expuestos en los anteriores apartados suponen un coste de mantenimiento total de 58.330,10 €/año.

.

V.- CONCLUSIONES.

La valoración practicada refleja unos ingresos totales de 550.000 €/año, y unos gastos totales de 58.330,10 €/año

El saldo resultante es positivo en 491.669,90 €/año, por lo tanto, la ordenación planteada no representa, para la hacienda municipal, gastos que superen los ingresos estimados.

Finalmente ha de reseñarse, en lo referente a la superficie destinada a actividades económicas, que este Plan Parcial resulta inocuo con relación a la superficie de terreno con destino a ese uso urbanístico.

Enero 2023

Arquitecto

Alex Etxeberria



Arquitecto

Eduardo Landia



Letrado

Sebastian Idarreta



DOCUMENTO F. ANEJOS

ANEJO I- Normas Urbanísticas Particulares del A.I.U. "A.37- ORIA GAIN"

A.I.U. "A.37- ORIA GAIN"

Superficie: 23.411 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Nuevo desarrollo residencial, localizado en la explanada cercana al Caserío Oria Gain, actualmente en su mayor parte con un uso indefinido, prados y huerta; sobre parcela de titularidad íntegramente municipal.
- Se plantea un desarrollo residencial con edificaciones de tipología aislada, con parcelas mínimas de 400 m² en el caso de unifamiliares y de 900 m² en el caso de bifamiliares.
- La ordenación contempla un total de 38 nuevas viviendas.
- Ordenación de espacios libres –plazas y jardines- con una superficie aproximada de 1.000 m².
- Ampliación del camino de acceso a Brunet en todo el frente de la actuación, con una sección uniforme de 6,00 m, contando con un nuevo acceso de acuerdo al vial propuesto que parte de Azkorte Bidea a la altura del "camino del casero".
- El desarrollo del área servirá para la consecución del Parque Plazaola, sistema general de espacios libres.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de uso residencial

Superficie: 23.411 m²

*** ZONA A: Zonas de uso residencial**

23.411 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 11.400 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,48 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

- Uso vivienda

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 11.400 m²(t)

La superficie mínima construida por unidad de vivienda será:

- "a.4.- residenciales de edificación aislada" 250 m²(t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Perfil de edificación

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" II(b)/I

* Altura de edificación

Será la normativa con carácter general.

B.- Condiciones de uso

* Número de viviendas:

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 38 viviendas

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: La totalidad del Área de Intervención Urbanística A.37 constituye un área de reparto independiente –“AR.8- A.37”- con una superficie de 23.411 m².
Aprovechamiento tipo: 0,4870 m²(t) (A.VPL)/ m²

* Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

Se deberá tener en cuenta para la redacción del planeamiento pormenorizado el “Proyecto de captación y conducción al río Oria de las aguas de escorrentía del Monte Brunet que atraviesan el Sector R-15, tramos: rural y R-15.1”.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Regularización del acceso rodado a la urbanización Monte Brunet, Buruntza Bidea, con 6,00 m de anchura, convenientemente urbanizada.
- Ejecución del vial interior, de acceso a las parcelas edificables.
- Ordenación de espacios libres, con una superficie aproximada de 1.000 m². Los demás espacios de uso y dominio públicos, espacios libres comunes no ocupados por las parcelas privadas, deberán quedar debidamente acondicionadas, como espacios ajardinados y arbolados.
- Se deberá tener especial cuidado con la disposición de las nuevas edificaciones. El plano de ordenación presenta una propuesta orientativa de la solución a adoptar.
- Las reservas que se indican se consideran mínimas debiendo cumplirse en cualquier caso los estándares exigidos desde el Reglamento de Planeamiento.