

DOCUMENTO : " C - DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN "

C

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

DOCUMENTO : " C - DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN "

1.- Categorización de los Subámbitos.

La Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, en su Título V "Ejecución de la Ordenación Urbanística", establece los distintos tipos de actuaciones para la ejecución de la ordenación. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, los Subámbitos que ordena este Plan Especial, se categorizan como suelo urbano no consolidado por la urbanización y pasarán a formar parte de una única Actuación Integrada.

2.- Delimitación de los Subámbitos de gestión y desarrollo de los mismos.

Los Subámbitos " 4.1 Santxutxa " y " 1.2 Done Jakue 3 ", que en conjunto abarcan una superficie de 4.402,00 m², se configuran y delimitan como un único ámbito de gestión que será desarrollado por el sistema de ejecución privada de concertación. No obstante, será el posterior Programa de Actuación Urbanizadora quien determine en última instancia el sistema de ejecución por el que se opta.

3.- Desarrollo de los Subámbitos y plazos para la formulación de los distintos documentos de gestión y ejecución.

Se establece el plazo máximo de seis meses, a computar desde la aprobación definitiva del Plan Especial, para la formulación ante el Ayuntamiento de Azpeitia del Programa de Actuación Urbanizadora.

El reseñado Programa definirá las fases de ejecución de los dos Subámbitos.

Los plazos para la presentación del resto de los documentos de gestión y ejecución (Convenio de Concertación, Constitución de la Junta de Concertación, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, ejecución de la edificación y urbanización,.....) se ajustarán a lo que al respecto se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora.

DOCUMENTO : " C - DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN "

4.- Obligaciones urbanísticas para la puesta en uso de las edificaciones


Para la concesión de la " licencia de primera ocupación ", previa a la puesta en uso de las edificaciones, se exigirán las siguientes condiciones:

- * La totalidad de las redes de servicios urbanos que deben dar servicio a la parcela, estarán conectadas a las arterias generales y en funcionamiento.
- * Estará finalizada la urbanización.

Azpeitia, Mayo de 2022



Fdo : Josu Aranguren Etxebarria.
Ingeniero.



Fdo : Katia Angoitia Romarate
Arquitecta.



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri.
Abogado.

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

D

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

ÍNDICE:

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Artículo 0.1.- Ámbito de intervención.

Artículo 0.2.- Marco normativo del proyecto.

Artículo 0.3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.4.- Documentos que tienen carácter normativo.

TITULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANISTICO GENERAL.

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.

Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 1.2.1. Condición de parcelación. Parcela mínima.

Artículo 1.2.2. Categorización de los Subámbitos y tipo de actuación.

Artículo 1.2.3. Criterios para formulación de Estudios de Detalle.

Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE.

Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta "a.30."

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

**TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES
AL RESTO DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO.**

Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona " e.10 " .

Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona " f.10 " .

Artículo 3.1.3. Régimen general de la subzona " f.20 " .

Artículo 3.1.4. Régimen general de la subzona " e.10 " .

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

**TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA.**

Artículo 0.1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana, son los subámbitos " 4.1 Santutxo " y " 1.2 Done Jakue " que figuran delimitados en los planos O.01, O.02, O.03, O.04., O.05, O.06 y O.07.

El Subámbito " 4.1 Santutxo " forma parte del el Área Urbanística "4. ARANA INGURUA " y el Subámbito " 1.2 Done Jakue " del Área Urbanística " 1. ALDE ZAHARRA ", ambos delimitados por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto.

El Plan General de Ordenación Urbana, como desarrollo y materialización para el término municipal de Azpeitia de la vigente legislación urbanística, define el marco normativo al que se remite el presente Plan.

Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez que sea aprobado definitivamente y se haya dado cumplimiento a los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de sus determinaciones, no afectarán a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.4. Documentos que tienen carácter normativo.

Si bien el contenido propositivo queda definido por la Memoria y sus anexos, son los documentos " C. Directrices de organización y gestión " y

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

"D. Normas Urbanísticas", así como los planos de Ordenación del presente Plan Especial, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística.

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

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACION
PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones de uso agroganaderas que existen y se localizan en los Subámbitos se declaran en situación de fuera de ordenación y deberán ser derribadas. Quedan plasmadas en el plano O.06.

Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

1. Definición general

Los Subámbitos " 4.1 Santutxo " y " 1.2 Done Jakue " quedan sometidos al régimen de la calificación pormenorizada resultante del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

2. Tipificación de las zonas de uso pormenorizado

La zonificación pormenorizada de los Subámbitos se sistematiza, de acuerdo con siguientes tipos de zonas:

- * a.- PARCELA RESIDENCIAL
 - o "a.20 Residencial de Edificación Intensiva"

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

- * e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
 - "e.10 Carreteras y vías urbanas principales"
- * f.- ESPACIOS LIBRES
 - "f.10 Espacios libres Urbanos".
 - "f.20 Espacios Libres Urbano Comunes "

3. "Zonificación Pormenorizada" del ámbito ordenado

En el plano "O.0.2. Zonificación pormenorizada" se delimitan de forma expresa las zonas pormenorizadas siguientes:

- "a.20 Residencial de Edificación Intensiva"
- "e.10 Carreteras y vías urbanas principales"
- "f.10 Espacios libres Urbanos".
- "f.20 Espacios Libres Urbano Comunes "

4. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado delimitadas.

A partir de la tipificación de las zonas descritas, y de la zonificación establecida, el régimen de calificación pormenorizada se configura por la aplicación superpuesta de las determinaciones siguientes:

- * Las condiciones de calificación pormenorizada, de aplicación genérica, establecidas en los Títulos "Segundo. Régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo" y "Tercero. Calificación Pormenorizada" del " Documento B. Normas Urbanísticas " del Plan General.
- * Las Ordenanzas, de aplicación general, que se establecen en el presente Título Primero. Régimen urbanístico general del Documento "D. Normas urbanísticas" del Plan Especial.

CAPÍTULO 1.2. REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

Artículo 1.2.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

1. La zona de uso pormenorizado edificable delimitada en el presente P.E.O.U., tendrá la consideración de parcela edificable independiente y será indivisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencia de edificación.

2. Parcela mínima:

La determinación de la parcelación señalada define en cada caso la condición de parcela mínima e indivisible a los efectos reparcelatorios. A este respecto, la parcela residencial de edificación abierta " a.20 " delimitada en este Plan Especial, tiene la condición de mínima e indivisible, sin perjuicio de que una vez edificada, los distintos elementos que resulten podrán ser configurados en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 1.2.2. Categorización de los Subámbitos y tipo de actuación.

Los Subámbitos " 4.1 Santutxo " y " 1.2 Done Jakue " quedan categorizados como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

En cuanto al tipo de actuación, ambos subámbitos pasarán a formar parte de una única Actuación Integrada a desarrollar por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 1.2.3. Criterios para la formulación de Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones, sin otros límites que los establecidos por la normativa general aplicable.

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

- Dotación de zonas verdes y espacios libres : Su reserva se cumplimenta mediante la calificación como "f.10 Espacios libres Urbanos" de una superficie de 1.311,00 m² en el extremo noroeste del Subámbito "4.1 Santutxo ".
- Otras dotaciones públicas locales : En este Plan Especial se opta por la alternativa de entrega de suelo que se localiza en la superficie calificada como " f.10 Espacios libres Urbanos ".
- Vegetación : Se plantarán 28 árboles en los Subámbitos. Su ubicación se concretará en el posterior Proyecto de Urbanización.
- Aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada : Las plantas sótanos dispondrán de una superficie construida de 918,00 m² en cada una de las dos plantas. A razón de una media de 30,00 m² por plaza de garaje (incluidos los elementos comunes), resultan 30,6 plazas. Las restantes 12,80 plazas, hasta cumplir las exigidas 43,40, se deberán complementar mediante la adquisición de las mismas en la segunda planta (se prevé habilitar un parking público) o bien mediante su monetización en los términos que dispone el art. 7 del Decreto 123/2012.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES
APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE.

Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta "a.20 Residencial de Edificación Intensiva ".

1. Superficie: 1.096,00 m²
2. Edificabilidad urbanística: :
 - Sobre rasante : 3.100,00 m²/(t).

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

- Bajo rasante : Edificabilidad de dos plantas resultantes de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la parcela en el plano de alineaciones y rasantes.
- La edificabilidad bajo rasante será la correspondiente a los usos auxiliares implantados en plantas bajo rasante.

3. Condiciones de edificación:

*** Condiciones generales:**

- Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la parcela "a.20 Residencial de Edificación Intensiva".
- La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por la ocupación en planta establecida en el plano "O.04 Alineaciones y Rasantes" del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la documentación gráfica.
- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse la "edificabilidad urbanística" establecida. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la disposición de "alineaciones" y "vuelos" adoptada.
- Criterios de seguridad de los portales :
 - Se evitarán los retranqueos.
 - Para garantizar la seguridad de los usuarios, los portales y el acceso al garaje deberán contar con iluminación adecuada, tanto en el interior como en el exterior, en particular en horario nocturno. Estas instalaciones deberán contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

*** "Alineaciones"**

- Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano "O.04. Alineaciones y Rasantes".

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

- Las "alineaciones" establecidas tendrán el carácter de envolvente máxima de la edificación, que sólo podrá sobrepasarse por el volumen a desarrollar, en los tramos de fachada en los que se autoriza expresamente la disposición de "vuelos".
 - "Alineaciones obligatorias":
 - En "planta baja", en los tramos de la "alineación" a los que se asigna esa condición, la fachada deberá disponerse obligatoriamente sobre ella al menos en el 60% de su desarrollo en planta. En el resto del desarrollo podrá retranquearse.
 - En las "plantas altas", se admitirán "retranqueos" siendo libre la disposición de los mismos
 - "Alineaciones máximas"
 - En las plantas "sobre rasante", en los tramos de fachada a los que se asigna esa condición, la fachada podrá situarse sobre esa "alineación", o, retranquearse de forma discrecional en todo su desarrollo.
 - En las plantas "bajo rasante" la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie comprendida dentro de las "alineaciones" así calificadas.
 - Altura de la edificación:
 - Se ajustará a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano " O.05. ".
 - Las diferentes plantas - *cara superior de forjados* - no podrán superar, en cada caso, la cota de rasante - *referida a la nivelación de la Cartografía Municipal* - establecida en la Ordenanza. Se admitirá, sin embargo, a ese respecto, una tolerancia de $\pm 0,50$ m en la nivelación de la implantación general del edificio, que se trasladará de forma homogénea a los niveles de las plantas.
- * Número de plantas de la edificación:
- Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano " O.05 ".

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

*** Cubierta**

- Pendiente máxima de la envolvente:.. **<35%**
(Su inicio se tomará, sobre el plano definido por la altura de edificación autorizada, en un punto situado a 1,00 m. hacia el exterior de la fachada)
- Por encima de dicha envolvente sólo se admitirá la disposición de los elementos de instalaciones autorizados con carácter general por el Plan General y las ordenanzas municipales vigentes.

*** Vuelos:**

- Disposición general: Según plano " O.05. Ordenación Secciones".
- Fondo máximo: Según plano " O.05. Ordenación Secciones".
- Frente máximo:
 - Total ("cerrados"+"abiertos"): **100% frente fachada.**

4. Condiciones de uso y dominio:

*** Condiciones generales:**

- Las condiciones particulares de uso y dominio establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la parcela "a.20. Residencial de Edificación Intensiva", y en el artículo 35 de las Normas Generales del Plan General.
- La implantación general de usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela "a.20 ", se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecida en la documentación gráfica.
- Sin embargo, la disposición detallada de los diferentes usos, así como la configuración de los módulos de edificación - *distribución de medianeras, núcleos de escaleras, y portales, distribución de plantas de sótano y otros elementos similares* - reflejada en dicha "documentación gráfica", posee, exclusivamente, un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por el "proyecto de edificación" correspondientes.

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

- * Régimen de promoción: Viviendas de Protección Social y Tasadas Autonómicas.
- * Número de viviendas (orientativo): **28 viviendas.**
- * Usos auxiliares de servicio dotacional (*Dotación mínima*)
Aparcamiento :
 - Coches (*Estándar: 1,00 plz./viv.*): **28 plazas.**
 - Plantación obligatoria de arbolado : 28 árboles.
- * Condiciones de titularidad: **Titularidad privada**

5. Condiciones de urbanización :

Tienen la condición de carga de urbanización los espacios que se ceden al Ayuntamiento.

Las obras de habilitación del nuevo ascensor para acceso desde el Casco Histórico al Barrio Santutxo (incluidas las escaleras), correrán por cuenta y cargo del Ayuntamiento de Azpeitia y ello por cuanto que prestarán servicio no sólo al Subámbito "41. Santutxo ", sino a todo el Barrio de Santutxo.

TÍTULO TERCERO : ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL RESTO DE LAS SUPERFICIES DE LOS SUBÁMBITOS.

Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona " e.10 ".

- Superficie : 1.506,00 m².
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 35 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona " f.10 ".

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

- Superficie : 1.311,00 m².
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 42 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 3.1.3. Régimen general de la subzona " f.20 " .

- Superficie : 489,00 m².
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 43 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 3.1.4. Régimen general de la subzona " e.10 " .

- Superficie : 1.506,00 m².
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 39 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

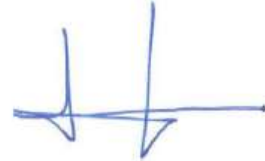
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA
(Mayo - 2022)

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

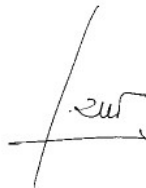
Azpeitia, Mayo de 2022



Fdo : Josu Aranguren Etxeberria.
Ingeniero.



Fdo : Katia Angoitia Romarate
Arquitecta.



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri.
Abogado.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA**

(Mayo - 2022)

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -
FINANCIERA "**

E

ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA.

.- Consideraciones generales.

El presente estudio relativo a la viabilidad económico-financiera, tiene por objeto analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este Plan Especial, así como determinar los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos que se ordenan.

A este respecto, contiene las determinaciones establecidas por el art. 62.1.f) de la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2.- VALORES RESIDUALES DEL SUELO.

2.1.- Introducción.

La norma particular del Subámbito " 4.1. Santutxo " autoriza 516,00 m² de techo edificable para uso de vivienda social, así como 2.584,00 m² para uso de vivienda de protección tasada.

Si bien, como se ha venido exponiendo a lo largo del documento, el Ayuntamiento de Azpeitia ha decidido disponer de un mayor número de viviendas sociales - de 5 se pasa a 10 viviendas y, correlativamente, se reduce el número de tasadas de 23 a 18 -, este estudio se desarrolla con arreglo a las previsiones de la norma particular del PGOU.

2.2.- Premisas que se utilizan para la valoración :

2.1.1.- Edificabilidades:

.- Edificabilidad de vivienda de protección social : 516,00 m²/(t) para 5 viviendas : 103,20 m²/(t)/viv.

.- Edificabilidad de vivienda de protección tasada : 2.584,00 m²/(t) para 23 viviendas : 112,35 m²/(t)/viv.

.- Edificabilidad de garajes-anejos de vivienda de protección social : 150,00 m²/(t) ó 5 plazas de garaje.

.- Edificabilidad de garajes-anejos de vivienda de protección tasada : 768,00 m²/(t) ó 25 plazas de garaje.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA

(Mayo - 2022)

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "

1.2.- Superficies de suelo computables con edificabilidad :

3.809,21 m²/(s).

1.3.- Precio base de venta de los usos protegidos :

- .- Viviendas de protección social de régimen general edificadas en propiedad plena en Azpeitia : 1.576,40 €/m²/(u).
- .- Viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico edificadas en propiedad plena en Azpeitia : 2.627,32 €/m²/(u).
- .- Anejos de las viviendas de protección social : 630,56 €/m²/(u).
- .- Anejos de las viviendas tasadas : 735,65 €/m²/(u).

1.4.- Costes de construcción de los distintos usos autorizados :

- .- Viviendas de protección social : 956,00 €/m²/(t).
- .- Viviendas tasadas : 1.135,20 €/m²/(t).
- .- Anejos de las viviendas de protección social : 462,00 €/m²/(t).
- .- Anejos de las viviendas tasadas : 472,00 €/m²/(t).

1.5.- Precios medios de venta de los distintos usos autorizados :

- .- Viviendas de protección social : 135.016,66 € para vivienda de 103,20 m²/(t) y 78,18 m²/(u), lo que resulta a 1.308,32 €/m²/(t).
- .- Viviendas tasadas : 239.974,15 € para vivienda de 112,35 m²/(t) y 85,11 m²/(u), lo que resulta a 2.135,95 €/m²/(t).

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA

(Mayo - 2022)

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "

1.6.- Coeficientes K :

- .- Viviendas de protección social : 1,20.
- .- Viviendas tasadas : 1,30.
- .- Anejos de las viviendas de protección social : 1,20.
- .- Anejos de las viviendas tasadas : 1,30.

1.7.- Coste de las obras de urbanización imputables a los Subámbitos :

1.058.500,00 €.

2.3.- Valores residuales de suelo resultantes por m2/(t) :

- .- Viviendas de protección social : 134,27 €/m2/(t).
- .- Viviendas tasadas : 507,84 €/m2/(t).
- .- Anejos de las viviendas de protección social : 63,46 €/m2/(t).
- .- Anejos de las viviendas tasadas : 93,88 €/m2/(t).

2.3.- Cálculo del valor del suelo de los Subámbitos :

Uso	Edificabilidad m2/(t)	VRS	Coefic.	Total
Viv. Social	516,00	134,27	0,85	58.890,82
Viv. Tasada	2.584,00	507,84	0,85	1.115.419,78
Garaj. Social	150,00	63,46	0,85	8.091,15
Garaj. Tasad	768,00	93,88	0,85	61.284,86
				1.243.686,61

1.243.686,61 - 1.058.000 = 185.686,61 €.

4.- Valor del m2 de suelo del Subámbito

$185.686,61 / 3.809,21 = 48,75 \text{ €/m}^2$

3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO PROPUESTO.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del informe de sostenibilidad económica exigido con carácter general a los documentos de planeamiento por 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado apartado 4 establece que el informe *"ponderará... el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En similares términos también lo hace el art. 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de julio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentre terminada la edificación que la actuación comporta.

Este documento tiene el objetivo de analizar y/o ponderar, por una parte, el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar para la Hacienda Municipal, única afectada por la actuación, teniendo en cuenta los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras que pasan a formar parte del dominio público y, por otra, los ingresos municipales estimados.

3.1. Estimación de los ingresos previstos.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a:

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

Por otro lado, concurren otros ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Vehículos, las tasas por el suministro de agua, por la prestación del servicio de saneamiento, por la recogida de basuras, por la ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad, no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa

por ocupación del dominio público por empresas de suministro de energía eléctrica o de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento, al igual que la tasa por ocupación de dominio público para acceso a los garajes. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

3.1.1.- 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 en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes, se toma como referente el IBI correspondiente al año 2022 (tipo 0,3158 para usos residenciales, aprobado por acuerdo plenario de 05-10-2021, al que se aplica la bonificación prevista en el art. 15.c) de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al tratarse de viviendas y anexos de protección pública).

Los ingresos previstos por este impuesto, ascenderían a 8.149,00 €, con arreglo al siguiente desglose :

.- 10 viviendas de protección social : 2.132,00 €.

.- 18 viviendas tasadas : 5.259,00 €

.- 30 garajes : 758,00 €.

B.- Impuesto sobre circulación de vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1,00 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo. Eso implica unos ingresos medios de 2.520,00 €.

C.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esas tasas, cabe estimar unos ingresos medios de 350 €/viv./año, lo que hace un total de 9.800,00 €.

D.- Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados, da como resultado que por los nuevos usos residenciales, el Ayuntamiento de Azpeitia ingresará anualmente 20.469,00 €.

4.2.- Gastos.

Los gastos a considerar son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los usos planteados en las parcelas.

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas.

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye una carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

B.- Costes de mantenimiento de las superficies que pasan a integrar el dominio y uso público:

.- Coste mantenimiento de las superficies destinadas a aceras y vial (incluido el alumbrado público): Se estima un coste anual de 3,20 €/m², lo que supone un total de 4.862,62 €.

.- Coste de mantenimiento de los árboles : Se considera un coste de 10,00 €/año/árbol, lo que hace un total de 280,00 €.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA

(Mayo - 2022)

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "

.- Coste de mantenimiento de las zonas verdes : Se estima un coste anual de 3,00 €/m2, lo que supondrá un total de 5.393,67 €.

C.- Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos.

Con arreglo a la normativa reguladora de las haciendas locales, el importe por la prestación de los servicios, ha de ser sufragados con las tasas, por lo que se fija en 9.800,00 € los costes de los servicios de suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

4.3.- Conclusiones.

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuestas en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

* Estimación de los ingresos adicionales : 20.469,00 €.

* Estimación de los gastos adicionales : 20.336,29 €.

Por consiguiente, la nueva ordenación que se articula en la presente modificación conllevará un superávit para las arcas municipales de 132,70 €.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA**

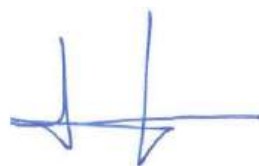
(Mayo - 2022)

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -
FINANCIERA "**

Azpeitia, Mayo de 2022



Fdo : Josu Aranguren Etxebarria.
Ingeniero.



Fdo : Katia Angoitia Romarate
Arquitecta.



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri.
Abogado.

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA*

(Mayo - 2022)

DOCUMENTO : " F - RESUMEN EJECUTIVO "

F

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS
"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA

(Mayo - 2022)

DOCUMENTO : " F - RESUMEN EJECUTIVO "

1.- Objeto.

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 25.3 del 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 contiene los extremos a los que se refiere el precepto identificado.

2.- Subámbitos que ordena el Plan Especial.

Los Subámbitos que son objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, con el " 4.1 Santutxo " y " 1.2 Done Jakue ", que se encuentran delimitados por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

En los planos que forman parte de este documento figuran la delimitación de los Subámbitos.

3.- Alcance del Plan Especial.

Los objetivos que se pretenden alcanzar mediante el presente documento de planeamiento pormenorizado, se resumen en los siguientes:

.- En primer lugar, y desde el apartado formal, dar cumplimiento a las determinaciones recogidas en las normas particulares de los dos subámbitos del PGOU, donde se establece que la ordenación pormenorizada requiere la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana conjunto.

.- Ordenar la nueva edificación que se desarrollará en el Subámbito " 4.1 Santutxo ", así como el resto de elementos que resultan necesarios para su correcto funcionamiento (espacios libres, vialidad, aceras,). En este orden, la parcela edificable que se ordena acogerá aproximadamente 28 viviendas, todas ellas de protección pública (10 viviendas de protección social y 18 viviendas tasadas), además de los correspondientes anexos para éstas, que se localizarán en la planta primera del sótano.

La planta segunda del sótano se destinará a albergar un parking de uso público.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LOS SUBÁMBITOS

"4.1 SANTUTXO " Y " 1.2 DONE JAKUE 3 " DE AZPEITIA

(Mayo - 2022)

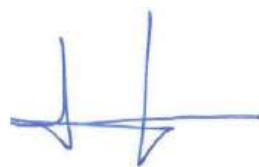
DOCUMENTO : " F - RESUMEN EJECUTIVO "

- .- Implantación de un nuevo ascensor de uso público en el Subámbito "1.2 Done Jakue " que posibilite por medios mecánicos la conexión del Casco Histórico con el barrio de Santutxo.
- .- Declarar fuera de ordenación las pequeñas edificaciones de uso agroganadero que se localizan en el Subámbito " 4.1 Santutxo ".
- .- Regular y ordenar la zonificación pormenorizada de los dos Subámbitos de constante referencia, dando cumplimiento a los estándares de dotaciones locales que establece el Decreto 123/2012, de 3 de julio.
- .- Categorizar los dos Subámbitos como una actuación integrada que deberá ser desarrollada por el posterior Programa de Actuación Urbanizadora.

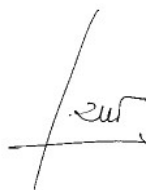
Azpeitia, Mayo de 2022



Fdo : Josu Aranguren Etxebarria.
Ingeniero.



Fdo : Katia Angoitia Romarate
Arquitecta.



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri.
Abogado.