

INDICE GENERAL

DOCUMENTO A: MEMORIA	3
1.-ANTECEDENTES Y OBJETO	4
2.- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	4
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	7
4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL	8
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE ESTANDARES URBANISTICOS	9
DOCUMENTO B: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	11
DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	15
TITULO PRIMERO.- Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Parcial de Ordenación Urbana.	16
TÍTULO SEGUNDO.- Régimen urbanístico general	20
TÍTULO TERCERO.- Normas particulares	25
DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	35
DOCUMENTO E: PLANOS	39
1. Planos de información.	
I.1. Situación.	
I.2. Topográfico.	
I.3. Parcelario.	
2. Planos de ordenación pormenorizada.	
O.1 Ordenación general.	
O.2 Superposición.	
O.3 Calificación pormenorizada.	
O.4 Alineaciones y rasantes.	
O.5 Condiciones de gestión y ejecución.	
O.6 Esquema de infraestructuras.	
O.7 Perfil normativo de la edificación.	
O.1 Ordenación general.	

DOCUMENTO A MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Sector 1", del Plan General de Ordenación Urbana de Hernialde, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el 14 de Abril de 2.015, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 92, de 19 de mayo de 2.015.

Este instrumento de planeamiento, se ajusta a las determinaciones del Plan General, en el que se estableció como régimen de determinación de la Ordenación pormenorizada la de elaboración y tramitación de un Plan Parcial, referido a la totalidad del ámbito.

Por lo que el objeto, de este documento es dar cumplimiento a la determinación prevista en el Plan General, procediéndose a elaborar el presente documento exigido por el planeamiento general.

2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Se trata de un ámbito ubicado entre la carretera comarcal GI-3411 a la entrada al núcleo de Hernialde y las casas Aizeleku, e Iparralde.

Los linderos del Sector son: al Norte limita con la carretera GI-3411, al Sur con suelo no urbanizable, al Este con suelo no urbanizable próximo a las edificaciones Iparralde y Araba y al Oeste con pertenecidos de las edificaciones Aizeleku y Arteondo.

El objetivo general de ordenación previsto en el Plan General, para este ámbito, es la de creación de un ámbito que absorba parcialmente la actual demanda de vivienda, fijando la población joven del municipio, sin que tenga necesidad de emigrar a municipios colindantes para la consecución de vivienda.

Con la aprobación definitiva del Plan General este ámbito queda clasificado como suelo urbanizable sectorializado y con una calificación de residencial y una superficie de 4.605 m².

Esta superficie no coincide con la del conjunto de parcelas que el catastro define como urbanas para la formación del sector, que es de 4.753 m². El Plan Parcial asume esta última superficie teniendo en cuenta que el aumento supone un 3,24% de la superficie prevista en el PGOU, lo que es menos del 5% que el punto 3 del artículo 14 de la Normativa General del PGOU admite para ajustes de delimitación en suelo urbano y urbanizable. Este ajuste de superficie que tiene como objeto hacer coincidir la delimitación catastral y urbanísticas, sirve a su vez para facilitar la ordenación, regularizando el contorno, de forma que en su lindero sureste se excluye del ámbito una porción de terreno de 99 m², añadiéndose la misma superficie en el lindero este junto a la carretera GI-3411, lo que facilita el acceso al nuevo desarrollo urbanístico.

En el Plan General, se encuentra recogido para el Sector 1, el régimen urbanístico estructural, que el Plan General debe de desarrollar, estableciendo la ordenación pormenorizada, partiendo de las determinaciones recogidas en aquél, las cuales son las siguientes:

“SECTOR 1

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbanizable sectorizado.

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 Y A-2 (uso privado).

1.3. LÍMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al este de la entrada al actual casco urbano, en un plano inferior a los terrenos de la casa Aizaleku.

Al Norte limita con la carretera GI-3411, al Sur con suelo no urbanizable , al Este con suelo no urbanizable próximo a las edificaciones Iparralde y Araba y, al Oeste con pertenecidos de las edificaciones Aizeleku y Arteondo.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

*La superficie total del Sector es de 4.605 m².
Sistema General de Espacios Libres SGE: 450m²
Superficie neta del Sector : 4.155m²*

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Creación de un ámbito que nos absorba parcialmente la actual demanda de vivienda, fijando la población joven del municipio, sin que tenga necesidad de emigrar a municipios colindantes para la consecución de vivienda.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. CLASIFICACION GLOBAL

Zona Residencial (A-1 y A-2 Uso Privado), edificabilidad 0,47 m²/m². (sobre rasante)

3.2. EDIFICABILIDAD Y USO

- ▣ Edificabilidad urbanística: Sobre rasante: 1.940 m².Bajo rasante: 975 m².*
- ▣ Uso: Condiciones generales de uso establecidas en la Normativa General para el uso “residencial”*
- ▣ Régimen jurídico: Vivienda tasada*

3.3. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

- ▣ Zonas verdes y espacios libres (mínimo): 623 m2.
- ▣ Sistemas locales (mínimo): Aceras y viales: 776 m2.(programado 965m2)
- ▣ Aparcamientos (mínimo): 29 plazas
- ▣ Equipamiento (mínimo): 106 m2 (.programado 300m2)
- ▣ Árboles (mínimo) 14 unidades

Se procede a la realización de un vial de coexistencia que se inicia en el cruce existente junto a la casa Aizeleku, en fondo de saco.

Se priorizará la ubicación del equipamiento junto al cruce próximo a la casa Aizeleku, al Norte del ámbito.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- ▣ Parcela tipología A-1 (residenciales adosadas) Sobre rasante: 950 m2.
Bajo rasante: 700 m2.Nº aproximado de viviendas: 8
- ▣ Número de plantas: Sobre rasante: 1/2SS + 2 + BC
Bajo rasante: 1/2SS + S
- ▣ Parcela tipología A-2 (unifamiliares o bifamiliares) Sobre rasante: 990 m2.
Bajo rasante: 275 m2.
Nº aproximado de viviendas: 6
- ▣ Número de plantas: Sobre rasante: 1/2SS + 1 + BC Bajo rasante: 1/2SS
- ▣ Parcela tipología equipamiento Sobre rasante: 300 m2. Bajo rasante: 170 m2.
- ▣ Número de plantas: Sobre rasante: 1/2SS+2+BC Bajo rasante: 1/2 SS+S

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan y que tienen un carácter orientativo.

5. REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el primero y/o segundo cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá, por cuenta de los promotores del Sector, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Sector.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

El presente Sector constituye una Actuación Integrada, por lo que habrá de redactarse un Plan Parcial, P.A.U. y Proyecto de Urbanización para la totalidad del mismo..

Habrán de redactarse y presentarse Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda. En todo caso, el P.A.U. a redactar fijará definitivamente el sistema de Actuación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Vivienda adosada tasada: 1,00

Unifamiliar o bifamiliar: 2, 00

Garaje tasado: 0,25

Garaje libre: 0,50

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Condicionantes y medidas correctoras medioambientales.

No existen suelos potencialmente contaminados dentro de los límites del Sector.

Presencia en las inmediaciones de la carretera GI-3411.

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No existen elementos catalogados”.

Por lo tanto, con el Plan Parcial se procederá a la ordenación pormenorizada del ámbito, a la vista de las directrices marcadas en el Plan General.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Hernialde, recoge el régimen urbanístico estructural, siendo necesario regular el régimen urbanístico pormenorizado, para lo que se emplea como instrumento de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el propio Plan General, que exige la redacción de este instrumento de desarrollo.

A este efecto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Plan Parcial establecerá la ordenación para un ámbito determinado que en este caso, será la del Sector 1, estableciendo la ordenación pormenorizada de éste área de suelo urbanizable sectorizado.

4.

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN PARCIAL.

La ordenación proyectada responde a los criterios establecidos en el Plan General, si bien se corrigen alguna discordancia comprobada en las mediciones definidas en el citado Plan, y se ajustan las previsiones del mismo para hacer viable su desarrollo, en cumplimiento de los criterios y objetivos generales planteados, en función de las necesidades objetivas de la demanda real de vivienda en el municipio, sondeada por el Ayuntamiento previamente a la elaboración de este plan:

- Se ajusta la superficie del Sector, a la medición catastral del ámbito, quedando establecida en 4.753 m², suponiendo este cambio de delimitación un 3,24% sobre la superficie total del mismo
- Se modifica la delimitación del Sector de forma que se excluye del mismo 99 m² situados en el lindero Sureste, y se incluye en el Sector 99 m², situados en el lindero este junto a la carretera GI-3411, con la finalidad de mejorar el acceso al nuevo desarrollo urbanístico.
- Se reduce el número y tipología de las viviendas del ámbito, pasando a ser todas unifamiliares en parcela privativa. Son 10 viviendas en vez de 14, de las cuales 6 estarán bajo el régimen de vivienda tasada y 4 serán libres, manteniendo así la proporción definida en el PGOU entre ambos tipos de vivienda (57,14%).
- La superficie construida de cada vivienda tasada de será de 135m²(t) sobre rasante y de 54 m²(t) bajo rasante, distribuidos en un perfil máximo de sótano o semisótano bajo rasante, más planta baja, 1 planta alta y bajo cubierta sobre rasante. El total de la edificabilidad de las viviendas tasadas será de 810 m²(t) sobre rasante y 324 m²(t) bajo rasante. El PGOU preveía para estas viviendas 950m²(t) sobre rasante y 700 m²(t) bajo rasante.
- Para las 4 viviendas libres restantes, se admitirá una superficie construida máxima por vivienda de 194 m²(t) sobre rasante y 68,50 m²(t) bajo rasante. Distribuidas también en un perfil máximo de sótano o semisótano bajo rasante y planta baja, 1 planta alta y bajo cubierta sobre rasante. Suman una edificabilidad total de 776 m²(t) sobre rasante y 274 m²(t) bajo rasante. El PGOU preveía para este tipo de viviendas 990 m²(t) sobre rasante y 275 m²(t) bajo rasante.
- Todas las parcelas privadas son de 250m² de superficie.
- Se mantiene el esquema de ordenación del PGOU cambiando la directriz del vial intermedio, que se mantiene de convivencia. Las viviendas tasadas permanecen en la parte alta de la ordenación y las libres en la parte baja y se mantienen la posición del edificio de equipamiento. Las zonas verdes envuelven las parcelas privadas tanto por el este como por el oeste.

5.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

El presente Plan Parcial, cumple con los estándares urbanísticos legalmente exigibles, tanto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, como con los previstos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

A este efecto, el Decreto referido, en su artículo 5 establece cuales deben ser los mínimos para reserva de terrenos destinado a la red de espacios libres de la red de sistemas generales, estableciéndose como mínimos los siguientes:

a) 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m² construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público

En su artículo 9 establece cuales deben ser los mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial estableciéndose como mínimos los siguientes:

“a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será en ningún caso inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.

b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcela de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y por ello, de acceso público y libre.

c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

d) Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial.”

En el presente caso, se da cumplimiento a los citados estándares:

Salvo en el apartado de sistemas generales, en el que se aplica la superficie de techo residencial del PGOU, para el cálculo de la exigencia legal se usa la superficie del sector del presente plan parcial, 4.753 m², y la edificabilidad máxima sobre rasante de uso residencial ordenada por él, 1.586 m²(t):

CONCEPTO	EXIGENCIA LEGAL	PREVISIÓN PGOU	ORDENADO PLAN PARCIAL
Sistema general de espacios libres	388 m2	450 m2	450 m2
Dotaciones públicas de la red de sistemas locales	634,4 m2	965 m2	1.803 m2
Sistema local de zonas verdes y espacios libres	645,5 m2	623 m2	647 m2
Aparcamiento de vehículos en parcela privada	22	29	22
Aparcamiento de vehículos en parcela dotacional	9,15		12
Equipamiento privado de la red de sistemas locales	77,6 m2	300 m2	370 m2
Arbolado	10	14	15

En Hernialde a 25 de Mayo de 2.016



Fdo. Miguel Ángel Irazabalbeitia y Pedro Izaskun
Arquitectos



Fdo. Pilar del Valle
Abogada

DOCUMENTO B ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Para la ejecución de nuevo desarrollo proyectado, se define una actuación integrada, que se delimita en el Plano O.5 "Condiciones de gestión", del documento E "Planos", la cual se ejecutará por el sistema de actuación que se defina en el Programa de Actuación Urbanizadora, si bien estableciéndose como prioritario el sistema de cooperación.

Tras la aprobación del Plan Parcial, o de forma paralela se tramitará el Programa de Actuación Urbanizadora, tras el cual se formalizará el convenio de concertación, el Proyecto de Urbanización, y el proyecto de reparcelación, documentos éstos que deberán ser únicos para toda el área.

Eventualmente, si las circunstancias así lo requiriesen, se podría tramitar un Estudio de Detalle, claro está, previamente a la gestión de la ejecución.

Corresponderá al Ayuntamiento de Hernialde, libre de cargas, el aprovechamiento lucrativo de la unidad, que legalmente le corresponda, el cual se definirá en el convenio de concertación, sin perjuicio de los acuerdos que puedan producirse respecto a la forma en que el mismo puede materializarse entre los propietarios del área y el Ayuntamiento.

DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Se establece para el ámbito una sola unidad de ejecución que permite el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Sobre la delimitación inicial, prevista en el Plan General, se procede a la modificación antes descrita, planteada por las razones expuestas, suponiendo este cambio un aumento de la superficie de la unidad del 3,24%. Hay a su vez una modificación de límites en el lindero sureste, en el que se excluye del ámbito una porción de terreno de 99 m², añadiéndose la misma superficie en el lindero este junto a la carretera GI-3411, lo que facilita el acceso al nuevo desarrollo urbanístico. Esta modificación tiene su reflejo en el plano O2 "Superposición".

Este aumento de la superficie del Sector es inferior al 5% máximo admitido en el punto 3 del artículo 14 de la Normativa General del PGOU y en el Artículo 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, por lo tanto se encuentra dentro de los parámetros legales admisibles.

PLAN DE ETAPAS. FASES DE EJECUCION.

Para la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos y de las obras de urbanización, se podrán establecer fases, en el PAU, sin perjuicio de que las mismas puedan solaparse, en función de la demanda de viviendas.

La urbanización en principio se acometerá de forma paralela al desarrollo del aprovechamiento urbanístico, si bien se posibilitará que aquélla, concluya con anterioridad a la ejecución de los aprovechamientos de cada fase.

Para el desarrollo de los documentos de gestión y las obras de urbanización, se establecen como plazos de referencia, (teniendo en cuenta la distribución en fases), los siguientes:

- Para la tramitación de Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y reparcelación: 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Para el inicio de las obras de urbanización: 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Para la finalización de las obras de urbanización: 3 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se ajustan los coeficientes de ponderación orientativos de usos en el Plan Parcial, en base a la ubicación, características del emplazamiento, así como a la situación actual del mercado libre de la vivienda; aplicando el valor residual del suelo según RD 1492/2011, todo ello sin perjuicio de un ajuste de detalle en los documentos de gestión, quedando de la siguiente manera:

Unifamiliar Libre:	2,00
Garaje libre:	0,50
Unifamiliar tasada :	1,00
Garaje tasada:	0,25
Equipamiento comunitario:	0,62 (considerando un equipamiento comercial privado)

DOCUMENTO C **NORMAS URBANÍSTICAS DE
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

TITULO PRIMERO	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA.
-----------------------	--

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito a intervenir por el Plan Parcial de Ordenación Urbana, es el delimitado en el Sector 1 del Plan General de Hernialde, con una superficie de 4.753 m², que determina un ámbito de actuación integrada.

Artículo 2. Marco normativo.

El presente Plan Parcial, se remite al régimen jurídico-urbanístico general, que establecen las determinaciones generales y la norma particular para el Sector 1, del Plan General de Ordenación Urbana de Hernialde.

Asimismo, el Plan Parcial y los documentos de desarrollo estarán a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, a la normativa sectorial de Carreteras recogida en el Decreto Foral 1/2006 de 6 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, y el Decreto 68/2000, de 11 de abril, de accesibilidad.

En este caso, el art. 57 de la Norma Foral de Carreteras, establece la distancia mínima de edificaciones a la carretera en 8 metros.

En cuanto a los estándares urbanísticos, se estará a lo previsto en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En cuanto al régimen de viviendas tasadas, será de aplicación lo previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, y la normativa que le sea de aplicación, en desarrollo de la citada Ley.

También será de aplicación el resto de la normativa que le sea de aplicación, o la que en su caso sustituya a la referida en el presente artículo.

Artículo 3. Modelo de ocupación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Hernialde, plantea una ordenación urbanística con las siguientes directrices:

Desarrollo de un área residencial, compuesta de 6 viviendas libres unifamiliares pareadas y viviendas tasadas adosadas en 2 grupos de 4 viviendas, con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1.940 m² y de 975 m² bajo rasante. Previéndose para la tipología A-1 (residenciales adosadas) sobre rasante 950 m², y bajo rasante 700 m², y para la tipología A-2 (unifamiliares) sobre rasante 990 m² y bajo rasante 275 m².

Ahora bien, la ordenación pormenorizada que se realiza a través del presente Plan Parcial, plantea el desarrollo de 10 viviendas unifamiliares, de las que 6 serán de régimen tasado y 4 de venta libre.

La edificabilidad de las viviendas A-2T (unifamiliares tasadas) será de 135m²(t) sobre rasante y de 54 m²(t) bajo rasante, distribuidos en un perfil máximo de sótano o semisótano bajo rasante, más planta baja, 1 planta alta y bajo cubierta sobre rasante. El total de la edificabilidad de las viviendas tasadas será de 810 m²(t) sobre rasante y 324 m²(t) bajo rasante.

Para las 4 viviendas A-2L (unifamiliares libres) la edificabilidad máxima por vivienda es de 194 m²(t) sobre rasante y 68,50 m²(t) bajo rasante. Distribuidas también en un perfil máximo de sótano o semisótano bajo rasante y planta baja, 1 planta alta y bajo cubierta sobre rasante. Suman una edificabilidad total de 776 m²(t) sobre rasante y 274 m²(t) bajo rasante.

Artículo 4. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

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

El Ayuntamiento de Hernialde procederá a su revisión o modificación si la dinámica urbana así lo exigiese.

Una eventual nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 5. Administración actuante.

Será el Ayuntamiento de Hernialde el competente para la tramitación del planeamiento, siendo la Diputación Foral de Gipuzkoa, la competente para otorgar la aprobación definitiva, sin perjuicio de que se pueda plantear la cooperación oportuna con los órganos representativos de otras Administraciones Públicas.

Artículo 6. Alcance normativo.

Las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial son públicas, ejecutivas y de obligado cumplimiento.

Su carácter público conlleva el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, facilitándose ello por parte del Ayuntamiento.

La obligatoriedad de la Normativa Urbanística, significa el deber legal exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de la misma, tanto por la Administración Pública como por particulares administrados.

Artículo 7. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el presente Plan contiene los siguientes documentos:

1. Documentos del Plan Parcial:

- Documento A: Memoria.
- Documento B: Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Documento C: Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General
- Documento D: Estudio de Viabilidad económico-financiera.
- Documento E: Planos.
 - Planos de información.
 - Planos de ordenación pormenorizada.

La Memoria recoge la exposición, descripción y justificación del presente Plan Parcial.

El Estudio de las directrices de organización y gestión, vienen a recoger las directrices que van a afectar a la gestión.

Las Ordenanzas Regulatoras incluyen las Normas Urbanísticas Particulares, las cuales definen la normativa particular de aplicación.

El estudio de viabilidad económico-financiera, establece los parámetros fundamentales sobre la viabilidad de la operación.

Los Planos, recogen la información y ordenación gráfica correspondiente al Plan Parcial.

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "C" "Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General", los planos expresamente definidos como tales del documento "E" "Planos", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de la documentación del presente Proyecto posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción de

su contenido con el de los documentos citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

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

Artículo 8. Modificaciones del planeamiento.

Además de las previstas al final del período de vigencia, si el Ayuntamiento así lo estimase oportuno, podría proceder a la Modificación del presente Plan Parcial con la misma tramitación que para la aprobación del mismo.

**TITULO
SEGUNDO**

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO I. REGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 9. Clasificación.

Suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 10. Definición del régimen de calificación pormenorizada.

El régimen de uso y edificación correspondiente es el establecido con carácter general por el Plan General, siendo su calificación global Zona Residencial. Dichas determinaciones se complementan con las ordenanzas particulares que se recogen en el presente documento y se reflejan en los planos de ordenación.

En cuanto a la calificación pormenorizada, todas las parcelas residenciales son A-2 (residencial de baja densidad) según la definición del artículo 12 de la Normativa General del PGOU.

A efectos de este plan parcial y de acuerdo con los criterios y objetivos señalados en la ficha del sector del PGOU, se distinguen dos subgrupos de calificación pormenorizada residencial, las parcelas A-2T, viviendas unifamiliares tasadas, y A-2L viviendas unifamiliares libres.

La regulación de usos en ambas calificaciones se remite a lo determinado en el artículo 12 citado. En las parcelas A-2T el único uso residencial admisible es el de vivienda de protección pública.

El desarrollo edificatorio en las parcelas A-2T se regulará por aplicación de lo previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, el régimen jurídico que rige la construcción y gestión de las viviendas de protección pública, en concreto el que hace referencia a las viviendas tasadas de régimen municipal.

El desarrollo edificatorio de las parcelas A-2L se regulará por lo determinado en este plan parcial y en el PGOU de Hernalde.

Artículo 11. Características.

Todas las parcelas residenciales tendrán la misma superficie, 250 m², diferenciándose las actuaciones en cada una de las calificaciones por el régimen de edificación aplicable.

En las parcelas A-2T dicho régimen no sólo estará regulado por las determinaciones de este plan parcial y de los artículos 12 y 51 y siguientes del PGOU, sino que estará limitado también por la aplicación de la ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial o la normativa que la desarrolle o sustituya.

En las parcelas A-2L el régimen de edificación aplicable es el definido por este plan parcial y el PGOU de Hernialde.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 12. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial se ajustará con carácter general a las determinaciones del Plan General de Hernialde y a las determinaciones establecidas en su propio contenido.

Artículo 13. Delimitación del Sector 1.

Se ajusta la superficie del Sector, a la medición catastral del ámbito, quedando establecida en 4.753 m², suponiendo este cambio de delimitación un 3,24% sobre la superficie total del mismo.

Este aumento de la superficie del Sector es inferior al 5% máximo admitido en el punto 3 del artículo 14 de la Normativa General del PGOU y en el Artículo 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, por lo tanto se encuentra dentro de los parámetros legales admisibles.

Dentro del marco del ajuste de límites, se redefine la delimitación del Sector 1 previsto en el Plan General, de forma que se excluye del ámbito 99 m², situados en el lindero Sur, y se incluyen en el Sector 99 m², en el lindero Este, junto al vial GI-3411, a fin de mejorar el acceso, al sector.

Artículo 14. Programa de Actuación Urbanizadora.

Para toda el área, se redactará un programa de actuación urbanizadora, en el que quedarán definidos el desarrollo y la ejecución de las actuaciones a llevar a cabo en esta área de suelo urbanizable sectorizado, definiéndose las obras de urbanización y la regulación del régimen de actuación, con sus parámetros técnico-urbanísticos y jurídico-urbanísticos.

En este documento se precisará el alcance de la ejecución, pudiéndose ajustar con mayor detalle las infraestructuras, u otros parámetros, si bien la urbanización que incluye el vial y el desarrollo de las infraestructuras se realizará en una fase única.

Artículo 15. Proyecto de Urbanización.

Se redactará un solo Proyecto de Urbanización para el Sector 1, de acuerdo con el artículo 194 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAV.

Definirá todas las características técnicas y constructivas de la urbanización que da soporte a las viviendas, tanto desde el punto de vista del suministro de los distintos servicios e infraestructuras, como desde el punto de vista de la utilización y disfrute de los sistemas locales para ello previstos.

Todas las infraestructuras discurrirán por canalizaciones subterráneas, ya sean conjuntas o separadas. La calle de convivencia y la acera del borde de la carretera se dimensionarán y pavimentarán para cumplir con los requisitos de las normativas de accesibilidad; contarán con evacuación de aguas e iluminación suficiente para garantizar el uso seguro de las mismas. Los recorridos peatonales o las zonas de estancia que se puedan prever en los espacios libres públicos deberán guardar el equilibrio debido entre su integración en el espacio natural y la buena utilización de los mismos.

El proyecto de urbanización tendrá en cuenta el número mínimo de 15 árboles a plantar para el cumplimiento los estándares de sistemas locales.

La financiación de las cargas de urbanización será asumida por los propietarios de área en proporción directa a los aprovechamientos lucrativos que les corresponda.

Artículo 16. Condiciones de parcelación.

Tras la redefinición de los límites, adaptada al plano parcelario catastral actualizado, la estructura de la propiedad original de la AI-AU 3 es la siguiente:

P1: José M ^a Arana	3.069 m ²
P2: Propietarios casa Aizeleku	1.684 m ²
TOTAL	4.753 m².

De la ordenación proyectada surgen 15 parcelas:

IDENTIFICACIÓN (CALIFICACIÓN PORMENORIZADA)	SUPERFICIE (m²)
PSGEL- Sistema general de espacios libres (D-1)	450
PSLEL1- Sistema local de espacios libres (D-1)	229
PSLEL2- Sistema local de espacios libres (D-1)	418
PSLEC- Sistema local de equipamiento (E-1)	175
PSLVU- Sistema local de vías urbanas (C-1.2)	981
PR1- Parcela residencial (A-2T)	250
PR2- Parcela residencial (A-2T)	250
PR3- Parcela residencial (A-2T)	250
PR4- Parcela residencial (A-2T)	250
PR5- Parcela residencial (A-2T)	250

PR6- Parcela residencial (A-2T)	250
PR7- Parcela residencial (A-2L)	250
PR8- Parcela residencial (A-2L)	250
PR9- Parcela residencial (A-2L)	250
PR10- Parcela residencial (A-2L)	250

Los niveles internos de las parcelas se adaptarán a las cotas definidas en el plano O9 de ordenación, cualquier alteración de dichos niveles deberá tramitarse mediante estudio de detalle del conjunto de la parcela con todas las colindantes tanto públicas como privadas. El Ayuntamiento decidirá bajo su criterio informado sobre la oportunidad de lo planteado en función de los criterios de ordenación y a la calidad urbana resultante.

Artículo 17. Obtención y dominio del suelo. Dotaciones públicas.

Los espacios de uso y dominio público están establecidos como tales en el Plan Parcial, y se cederán tras su urbanización gratuitamente al Ayuntamiento.

En el presente Plan Parcial se cumple con las dotaciones establecidas en el art. 79.3 de la ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y reciente Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, que se concretan en el art. 9 y que se resumen en:

- 9.1.a): Dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante (634,4 m²), disponiéndose de 1.803 m².
- 9.1.a): Superficie de reserva destinada a zonas verdes y espacios libres, que no será inferior al 15% de la superficie total del Sector (645,5 m²), disponiéndose de 647 m².
- 9.1.b): Para aparcamiento de vehículos, 0,35 plazas por cada 25 metros de superficie de techo sobre rasante en parcelas de titularidad privada (22), disponiéndose de 22 Plazas.
- 9.1.b) Para aparcamiento de vehículos, 0,15 plazas por cada 25 m² de superficie de techo, en terrenos destinados a dotaciones públicas (9,15), disponiéndose de 12 Plazas.
- 9.1.c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales, 1 m² des superficie de techo dentro de cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas (77,6 m²), disponiéndose de 300 m².
- 9.2. Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo residencial (10), disponiéndose de 15 unidades en la zona verde.

Artículo 18. Facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios, estarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística, en el Plan General, y en el presente Plan Parcial.

TÍTULO TERCERO	NORMAS PARTICULARES
---------------------------	----------------------------

CAPITULO I. CONDICIONES DE USO

Artículo 19. Uso característico

Residencial de viviendas unifamiliares, tasadas en parcelas A-2T y de venta libre en parcelas A-2L.

Artículo 20. Usos autorizados.

Serán los establecidos para cada calificación pormenorizada en el Plan General de Hernialde, en el artículo 12 de la Normativa General. Los usos se implantarán en las edificaciones en las condiciones previstas en los artículos 58 a 63 de dicha normativa..

Artículo 21. Condiciones de habitabilidad para el uso residencial.

Se aplicarán los artículos 64 a 67 de la Normativa General del PGOU de Hernialde, , relativas a las condiciones generales de habitabilidad.

A este efecto, los edificios de uso residencial que se construyan al amparo de este Plan, cumplirán los requisitos de habitabilidad exigidos por esta normativa y otras disposiciones legales vigentes, tales como el Código Técnico de la Edificación, la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad, Normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En las parcelas A-2T también será de aplicación de la ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial o la normativa que la desarrolle o sustituya.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 22. Sistema de ordenación.

En general, en cuanto a la definición de conceptos de los elementos edificatorios y los criterios generales de edificación, es de aplicación lo determinado por la Normativa General del PGOU en su artículo 46, con la excepción de las precisiones que se hacen en este capítulo.

La edificabilidad se computará de acuerdo al artículo 47 del documento citado.

Artículo 23. Tipología edificatoria.

Las parcelas unifamiliares presentan una tipología residencial de edificación individual, con uso residencial en plantas bajas y superiores. Configurándose en unidades edificatorias unifamiliares independientes.

Artículo 24. Ocupación de parcela por la edificación.

La edificación podrá situarse libremente en la parcela dentro del perímetro de la línea que define la parcela edificable según el plano O4 de calificación pormenorizada.

En las edificaciones residenciales, ese perímetro viene determinado por el retiro de 8m que hay que respetar desde el borde de la carretera, por la separación de 3 m que la edificación mantendrá con respecto al límite de la parcela con el suelo de dominio público, a excepción de las parcelas PR1 a PR6, las situadas al oeste de la calle de convivencia interna del sector, a la que las casas de dichas parcelas se pueden pegar, y la distancia de 1,5 m que habrá que retirarse del lindero con otras parcelas privadas, salvo en el caso en el que se llegue entre dos parcelas colindantes a un acuerdo de menor distancia o medianería. En las parcelas PR7 y PR10 la distancia a mantener en el lateral de la parcela al suelo público será de 1,5 m.

Artículo 25. Perfiles edificatorios. Alturas.

Las edificaciones residenciales tendrán un perfil máximo definido por 1 planta bajo rasante (sótano o semisótano), y 2 plantas sobre rasante más 1 planta bajo cubierta.

La edificación de equipamiento comunitario tiene un perfil máximo definido por 1 planta bajo rasante (sótano o semisótano), y 2 plantas sobre rasante.

La altura máxima de la edificación medida hasta la parte inferior del alero o cornisa será:

En las parcelas A-2T: 10 m desde la cota más baja de la calle en el frente de la parcela.

En las parcelas A-2L: 7 m desde la cota más baja de la calle en el frente de la parcela.

En la parcela PSLEC: 6,5 m desde el punto más bajo de la acera en el frente del edificio.

Artículo 26. Características formales de la edificación.

Las edificaciones, tanto en el empleo de materiales como en su composición formal deberán tener en cuenta la arquitectura y el paisaje del entorno.

El ayuntamiento podrá definir si así lo decide un criterio compositivo o una regularidad de materiales para que los conjuntos edificatorios sean homogéneos. En este caso, la concesión de la licencia de edificación podrá ser condicionada para el cumplimiento de este criterio.

Los vuelos en las parcelas residenciales no podrán sobresalir del perímetro de la parcela edificable, es decir, deberán respetar los retiros señalados en el artículo 24 de este capítulo. No podrá haber vuelos sobre la vía pública interior del sector.

El edificio de la parcela de equipamiento comunitario únicamente podrá tener vuelos en la fachada de acceso. En este caso dichos vuelos sobrepasarán la línea de retiro de 8m a la carretera.

En todos los casos, los aleros podrán sobrepasar los perímetros señalados 50 cm en los definidos entre parcelas privadas y 80 cm en los definidos frente a parcelas de dominio público.

Elementos como marquesinas, parasoles u otros relacionados con el buen aprovechamiento térmico del edificio que no pueden ser transitables se considerarán a todos los efectos como aleros. Deberán dejar en todo caso una altura libre sobre la vía pública de 2,8 m.

Todas las instalaciones e infraestructuras que den servicio a las viviendas deberán discurrir desde la acometida exterior hasta cualquier punto de suministro en la parcela subterráneamente o por el interior de la edificación.

Los cierres de las parcelas en el frente a la vía pública serán de muro de fábrica hasta una altura de 1m, y una verja superpuesta hasta una altura máxima de 2m desde la rasante de la calle. Se unificará el diseño de dicho elemento para todas las parcelas. El resto de los cierres se hará mediante malla y seto con una altura máxima de 2 m.

Artículo 26. Normativa urbanística particular de cada parcela.

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	PARCELA	PSGEL
---	----------------	--------------

1.- DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIE

450 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO

URBANIZABLE

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

D-1	ESPACIOS LIBRES URBANOS		450 m ²
3.B	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO	COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	ESPACIOS LIBRES	-
	USOS COMPATIBLES	Artículo 12 Nor. Gen. PGOU	-

3.C.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.C.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.C.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

0

3.C.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

0

3.C.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.C.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

0

3.C.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

0

3.C.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

0

3.D- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	edif.. PONDERADA
	USO CARACTERÍSTICO			0
	USO COMPATIBLE			0
	TOTAL			0

3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

0

3.F.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

3.F.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

-

3.F.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

-

3.F.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

-

3.F.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS

0

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	PARCELA	PSLEL1
---	----------------	---------------

1.- DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIE 229 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL	RESIDENCIAL

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

D-1	ESPACIOS LIBRES URBANOS	229 m ²
3.B	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO
	USO CARACTERÍSTICO	ESPACIOS LIBRES
	USOS COMPATIBLES	Artículo 12 Nor. Gen. PGOU
		COEF.
		-
		-

3.C.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.C.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN *UNIDADES: m²(t)*

3.C.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE	0
3.C.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	0

3.C.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA *UNIDADES: m²(t)*

3.C.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE	0
3.C.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE	0
3.C.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	0

3.D- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA *UNIDADES: m²(t)*

	USO	edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	edif.. PONDERADA
	USO CARACTERÍSTICO			0
	USO COMPATIBLE			0
	TOTAL			0
3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO				0

3.F.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

3.F.1	PERFIL DE LA EDIFICACIÓN	-
3.F.2	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	-
3.F.3	ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN	-
3.F.4	PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS	0

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	PARCELA	PSLEL2
---	----------------	---------------

1.- DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIE

418 m ²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO

URBANIZABLE

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

RESIDENCIAL

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

D-1	ESPACIOS LIBRES URBANOS		418 m ²
3.B	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO	COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	ESPACIOS LIBRES	-
	USOS COMPATIBLES	Artículo 12 Nor. Gen. PGOU	-

3.C.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.C.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.C.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

0

3.C.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

0

3.C.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.C.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

0

3.C.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

0

3.C.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

0

3.D- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	edif.. PONDERADA
	USO CARACTERÍSTICO			0
	USO COMPATIBLE			0
	TOTAL			0

3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

0

3.F.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

3.F.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

-

3.F.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

-

3.F.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

-

3.F.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS

0

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	PARCELA	PSLEC
---	----------------	--------------

1.- DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIE

175 m ²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO

URBANIZABLE

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

RESIDENCIAL

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

E-1	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO NO DETERMINADO	175 m ²
3.B	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO
		COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
		0,62(comercial)
	USOS COMPATIBLES	Artículo 12 Nor. Gen. PGOU
		-

3.C.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.C.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.C.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

113,5

3.C.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

113,5

3.C.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.C.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

113,5

3.C.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

256,5

3.C.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

370

3.D- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	edif.. PONDERADA
	USO CARACTERÍSTICO	370	0,62	229,4
	USO COMPATIBLE	-	-	-
	TOTAL	370		229,4

3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

0

3.F.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

3.F.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

SS ó S + PB + 1P

3.F.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

6,5 m

3.F.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las definidas en el plano O.4

3.F.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS

0

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	PARCELA	PSLVU
---	----------------	--------------

1.- DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIE	981 m ²
-------------------------	--------------------

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL	RESIDENCIAL

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

C-1.2	VÍAS URBANAS		981 m ²
3.B	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO	COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	VÍAS URBANAS	-
	USOS COMPATIBLES	Artículo 12 Nor. Gen. PGOU	-

3.C.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.C.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN *UNIDADES: m²(t)*

3.C.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE	0
3.C.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	0

3.C.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA *UNIDADES: m²(t)*

3.C.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE	0
3.C.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE	0
3.C.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	0

3.D- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA *UNIDADES: m²(t)*

	USO	edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	edif.. PONDERADA
	USO CARACTERÍSTICO			0
	USO COMPATIBLE			0
	TOTAL			0

3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO 0

3.F.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

3.F.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN	-
3.F.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	-
3.F.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN	-
3.F.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS	12

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

PARCELAS PR1,PR2,PR3 PR4,PR5, PR6

1.- DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIE

250 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO

URBANIZABLE

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

RESIDENCIAL

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

A-2T	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD VIVIENDAS TASADAS	250 m ²
3.B	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	A-2T 1
	USOS COMPATIBLES	GARAJE TASADO 0,25

3.C.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.C.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.C.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

54

3.C.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

108

3.C.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.C.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

54

3.C.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

135

3.C.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

189

3.D- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	edif.. PONDERADA
	USO CARACTERÍSTICO	135	1	135
	USO COMPATIBLE	54	0,25	13,5
	TOTAL			148,5

3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

1

3.F.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

3.F.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

SS ó S + PB +P1 + BC

3.F.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

10 m (desde nivel más bajo de frente de vial)

3.F.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las definidas en el plano O.4

3.F.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS

2

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

PARCELAS

PR7, PR8, PR9 Y PR10

1.- DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIE

250 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO

URBANIZABLE

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

RESIDENCIAL

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

A-2L	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD VIVIENDAS DE VENTA LIBRE	250 m ²
3.B	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	A-2L 2
	USOS COMPATIBLES	GARAJE VENTA LIBRE 0,5

3.C.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.C.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.C.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

68,5

3.C.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

140

3.C.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.C.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

68,5

3.C.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

194

3.C.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

262,5

3.D- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	edif.. PONDERADA
	USO CARACTERÍSTICO	194	2	388
	USO COMPATIBLE	68,5	0,5	34,25
	TOTAL			422,25

3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

1

3.F.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

3.F.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

SS ó S + PB +P1 + BC

3.F.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

7 m (desde nivel más bajo de frente de vial)

3.F.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las definidas en el plano O.4

3.F.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS

Parcelas PR7 y PR8: 2 Parcelas PR9 y PR10: 3

**DOCUMENTO D ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO FINANCIERA**

El estudio de viabilidad se hace de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento en cuanto a la gestión y el desarrollo del sector.

Es intención del Ayuntamiento hacerse con los terrenos necesarios, gestionar y urbanizar el sector como actuación pública y vender las parcelas resultantes a los demandantes de vivienda protegida a precios acordes con su objeto, y complementariamente, como financiación, sacar al mercado las 4 parcelas de vivienda libre, o utilizarlas como parte de la compensación en la adquisición del suelo de la ordenación.

Así para fijar el precio de las parcelas de las viviendas tasadas es de aplicación el DECRETO 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo que dice lo siguiente:

Artículo 7.- Limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo.

1.- El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

a) 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.

b) 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.

c) 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica. A estos efectos, para el cálculo del precio máximo de locales y anejos no vinculados se utilizarán precios de mercado.

2.- A los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán como costes de la urbanización los señalados en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3.- El precio máximo para la transmisión onerosa de los terrenos, solares, parcelas y edificabilidades urbanísticas ya urbanizadas con destino a la promoción de vivienda de protección oficial no podrá exceder de los límites porcentuales establecidos como máximos en el párrafo primero de este artículo. El incumplimiento por superación de estos límites en dicha transmisión onerosa será motivo suficiente para la denegación de la calificación.

En el cuadro que sigue se ha utilizado para las parcelas de vivienda tasada un porcentaje de precio de suelo del 15% del máximo valor de venta de las viviendas y sus anejos, para compensar el mayor coste edificatorio de la construcción en baja densidad.

En cuanto a las viviendas libres se ha fijado un precio de venta de 66.363 € que viene derivado del cálculo del valor del suelo urbanizado según el decreto 1492/20011, deduciendo el aporte a la satisfacción de ese coste de las parcelas de vivienda tasada.

EDIFICACIÓN LIBRE			
	M ²	€/M ²	€
EJECUCIÓN MATERIAL GARAJES LIBRES	274	450	123.300
EJECUCION MATERIAL BAJOS	0	350	0
EJECUCIÓN MATERIAL TRASTEROS LIBRES	0	400	0
EJECUCIÓN MATERIAL VIV. LIBRES	776	900	698.400
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			821.700
BENEFICIO INDUSTRIAL MAS G. G. (20%)			164.340
TOTAL CONTRATA			986.040
HONORARIOS (ARQ Y APAREJADOR)			96.139
COLEGIOS			9.614
SEGURIDAD Y SALUD			20.543
CONTROL DE CALIDAD			8.217
PROYECTOS S. Y S. Y CALIDAD			2.876
TOTAL GASTOS EDIFICACIÓN			1.123.428
GASTOS DIVERSOS			
ASESORÍA Y GESTIÓN			188.824
NOTARIA			1.323
SEGUROS			986
IBERDROLA			12.000
TASACIÓN			3.147
INTERESES PRESTAMOS			114.963
IMPUESTOS Y TRIBUTOS			41.085
TOTAL GASTOS DIVERSOS			362.328
SUBTOTAL			1.485.757
EDIFICACIÓN TASADA			
	M ²	€/M ²	€
EJECUCIÓN MATERIAL GARAJES TASADOS	324	400	129.600
EJECUCION MATERIAL BAJOS	0	350	0
EJECUCIÓN MATERIAL TRASTEROS TASADOS	0	400	0
EJECUCIÓN MATERIAL VIV. TASADA	810	750	607.500
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			737.100
BENEFICIO INDUSTRIAL MAS G. G. (20%)			147.420
TOTAL CONTRATA			884.520
HONORARIOS (ARQ Y APAREJADOR)			86.241
COLEGIOS			8.624
SEGURIDAD Y SALUD			18.428
CONTROL DE CALIDAD			7.371
PROYECTOS S. Y S. Y CALIDAD			2.580
TOTAL GASTOS EDIFICACIÓN			1.007.763

GASTOS DIVERSOS			
NOTARIA			90
SEGUROS			885
IBERDROLA			12.000
INTERESES PRESTAMOS			20.155
IMPUESTOS Y TRIBUTOS			36.855
TOTAL GASTOS DIVERSOS			69.985
SUBTOTAL			1.077.748
URBANIZACIÓN			
SUPERFICIE DE ZONA VERDE SIN MOVIMIENTO DE TIERRAS			800
MÓDULO	15	COSTE	12.000
SUPERFICIE DE ZONA VERDE CON MOVIMIENTO DE TIERRAS			2.570
MÓDULO	30	COSTE	77.100
VIALES SIN INFRAESTRUCTURAS			0
MÓDULO	80	COSTE	0
VIALES COMPLETOS			981
MÓDULO	160	COSTE	156.960
SUPERFICIE TOTAL DE URBANIZACIÓN			4.351
COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN			246.060
BENEFICIO INDUSTRIAL MAS G. G. (19%)			46.751
COSTE TOTAL DE CONTRATA DE LA URBANIZACIÓN			292.811
DERRIBOS E INDEMNIZACIONES			0
HONORARIOS			20.792
TOTAL URBANIZACIÓN			313.603
TOTAL GASTOS			2.877.108
VALOR DE VENTA DE LAS VIVIENDAS			
PRECIO VIVIENDA LIBRE	2.800		380.240
NUMERO DE VIVIENDAS LIBRES			4
NÚMEO DE VIV. LIBRES VENDIBLES			4
VENTA DE LAS VIVIENDAS LIBRES			1.520.960
PRECIO DE VIVIENDA TASADA			225.896
SUPERFICIE ÚTIL DE VIVIENDA TASADA			540
SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA TASADA			90,00
PRECIO BASE DE VIVIENDA TASADA			2.371,61
NUMERO DE VIVIENDAS TASADAS			6
NÚMEO DE VIV. TASADAS VENDIBLES			6
VENTA DE LAS VIVIENDAS TASADAS			1.355.375
VENTA TOTAL DE LAS VIVIENDAS			2.876.335
VALOR DE VENTA DE LOS GARAJES			
UNIDADES LIBRES			4
UNIDADES LIBRES VENDIBLES			4
PRECIO LIBRES			30.000

VENTA GARAJES LIBRES	120.000
SUPERFICIE ÚTIL GARAJES TASADOS	227
SUPERFICIE ÚTIL GARAJES TASADOS VENDIBLE	227
PRECIO TASADOS	664
VENTA GARAJES TASADOS	150.740
VENTA TOTAL DE LOS GARAJES	270.740
VALOR DE VENTA DE LOS BAJOS	
PRECIO	600
SUPERFICIE UTIL	0
SUPERFICIE ÚTIL VENDIBLE	0
VENTA TOTAL DE LOS BAJOS	0
VALOR DE VENTA DE LOS TRASTEROS	
PRECIO DE TRASTEROS LIBRES	0
UNIDADES DE TRASTEROS LIBRES	1
UNIDADES DE TRASTEROS LIBRES VENDIBLES	1
VENTA DE TRASTEROS LIBRES	0
PRECIO DE TRASTEROS TASADOS	664
SUPERFICIE DE TRASTEROS TASADOS	0
SUPERFICIE DE TRASTEROS TASADOS VENDIBLES	0
VENTA DE TRASTEROS TASADOS	0
VENTA TOTAL DE LOS TRASTEROS	0
VALOR DE VENTA TOTAL	
	3.147.075
DIFERENCIA INGRESOS-GASTOS	269.966
VALOR DEL SUELO	
TLR=TASA LIBRE DE RIESGO	0,0042
PR=PRIMA DE RIESGO	0,08
V _{so} = VALOR DEL SUELO NO URBANIZADO	151.362
V _s = VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO	491.371
VENTA TOTAL DE EDIFICACIÓN TASADA	
	1.506.115
VENTA MÁXIMA DE SUELO URBANIZADO EDIFICACIÓN TASADA	
	225.917
VENTA DE PARCELA TASADA URBANIZADA	
	37.653
COSTE DE EDIFICACIÓN TASADA CONSTRUCCIÓN + SUELO URBANIZADO	
	1.303.665
COSTE DE VIVIENDA Y ANEJOS TASADOS CONSTRUCCIÓN + SUELO URBANIZADO	
	217.278

VENTA TOTAL DE EDIFICACIÓN LIBRE	1.640.960
VENTA MÁXIMA DE SUELO URBANIZADO EDIFICACIÓN LIBRE	265.454
VENTA DE PARCELA LIBRE URBANIZADA	66.363
COSTE DE EDIFICACIÓN LIBRE CONSTRUCCIÓN + SUELO URBANIZADO	1.552.120
COSTE DE VIVIENDA Y ANEJOS TASADOS CONSTRUCCIÓN + SUELO URBANIZADO	388.030

No se ha explicitado en el cuadro el 15% de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento por considerar que al ser la actuación pública queda integrada en el análisis. No obstante la voy a valorar ahora esa cesión.

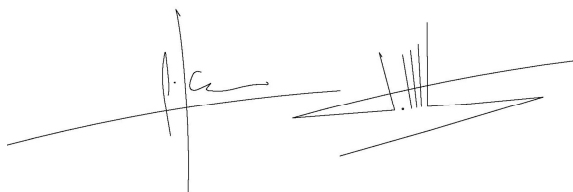
La edificabilidad ponderada total del sector es la suma de las edificabilidades ponderadas de la parcela de equipamiento comunitario PSLEC, considerada como de equipamiento comercial, y de las parcelas PR1 a PR6 de viviendas tasadas, y las parcelas PR7 a PR10 de vivienda libre.

Edificabilidad ponderada de la parcela PSLEC: 229,40 m2(t)
 Edificabilidad ponderada de cada parcela PR1 a PR6: 148,50 m2(t)
 Edificabilidad ponderada de cada parcela PR7 a PR10: 422,25 m2(t)

Edificabilidad ponderada total = $229,40 + (148,50 \times 6) + (422,25 \times 4) = 2.809,40$

15% de la edificabilidad total ponderada = 421,41 m2(t). Es casi equivalente a una parcela de vivienda libre.

En Hernialde a 18 de Mayo de 2.016



Fdo. Miguel Ángel Irazabalbeitia y Pedro Izaskun
Arquitectos



Fdo. Pilar del Valle
Abogada

DOCUMENTO E PLANOS

PLANOS

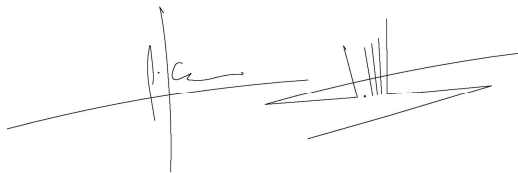
1. Planos de información.

- I.1. Situación.
- I.2 Topográfico.
- I.3. Parcelario.

2. Planos de ordenación pormenorizada.

- O.1 Ordenación general.
- O.2 Superposición.
- O.3 Calificación pormenorizada.
- O.4 Alineaciones y rasantes.
- O.5 Condiciones de gestión y ejecución.
- O.6 Esquema de infraestructuras.
- O.7 Perfil normativo de la edificación.

En Hernialde a 18 de Mayo de 2.016



Fdo. Miguel Ángel Irazabalbeitia y Pedro Izaskun
Arquitectos



Fdo. Pilar del Valle
Abogada