

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**DOCUMENTO "A"**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

ÍNDICE

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

SECCIÓN PRIMERA. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....	5
DOCUMENTO "A". MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL .....	6
A.1.- INTRODUCCIÓN .....	6
A.1.1.- ARTICULACIÓN FORMAL DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	6
A.1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....	6
A.1.3.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE .....	11
A.1.4.- ANTECEDENTES .....	13
A.1.5.- INNECESARIEDAD DE AVANCE Y DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	14
A.2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO .....	15
A.2.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	15
A.2.3.- CARÁCTER REGLADO DE SUELO URBANO DEL ÁMBITO AR.9 MOTRIC .....	18
A.2.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y PROPIEDAD EL SUELO .....	20
A.2.5.- PATRIMONIO URBANÍSTICO DE INTERÉS CULTURAL EXISTENTE .....	22
A.2.6.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS .....	22
A.2.7.- DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS .....	23
A.2.8.- PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV .....	23
A.2.9.- APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS .....	24
A.3.- OBJETIVO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO .....	27
A.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN .....	30
A.5.- TRAMITACIÓN .....	31
A.6.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS .....	34
A.7.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADAS POR LAS MODIFICACIONES. ....	37
A.7.1.- FICHAS URBANÍSTICAS ACTUALES .....	38
A.7.2.- FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS .....	41
DOCUMENTO B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL .....	48
SECCION SEGUNDA. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....	50
DOCUMENTO F. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA .....	51
F.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	51
F.1.1.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN .....	51
F.1.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN .....	55
F.1.3.- PROGRAMA DE USOS RESIDENCIALES .....	56
F.1.4.- LA RED VIARIA .....	57
F.1.5.- EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES .....	58
F.1.5.1. LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN EL ÁMBITO DE MOTRIC .....	58
F.1.5.2. LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES EN EL ÁMBITO AR.9 "MOTRIC" .....	58
F.1.6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS .....	60

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

F.1.6.1.-	Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial .....	61
F.1.6.2.-	Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios .....	61
F.1.6.3.-	Red de saneamiento .....	62
F.1.6.4.-	Red de energía eléctrica .....	62
F.1.6.5.-	Red de alumbrado público .....	62
F.1.6.6.-	Red de telecomunicaciones .....	63
F.1.6.7.-	Red de distribución de gas .....	63
F.2.-	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	64
F.3.-	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS .....	66
F.4.-	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN .....	67
F.5.-	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	67
F.5.1.-	CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....	67
F.5.2.-	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN .....	69
F.5.3.-	Condiciones generales de gestión y ejecución .....	69
F.5.4.-	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	70
F.5.5.-	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	70
F.5.6.-	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR .....	70
F.5.7.-	DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LAS PARCELAS EDIFICABLES .....	71
DOCUMENTO G. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN .....		74
DOCUMENTO H. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO .....		79
DOCUMENTO I. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO .....		129
ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO, SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN .....		134
ANEXO II. INTEGRACIÓN URBANÍSTICA DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO .....		139
ANEXO III. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA .....		143
ANEXO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....		148
ANEXO V. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....		154
ANEXO VI. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO .....		157
ANEXO VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD .....		167
ANEXO VIII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO .....		170
ANEXO IX. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022, DE 28 DE JUNIO, DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO .....		184

**DOCUMENTO "A"**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

---

**SECCIÓN PRIMERA.**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS**

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**DOCUMENTO "A".  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION  
ESTRUCTURAL**

**A.1.- INTRODUCCIÓN**

**A.1.1.- ARTICULACIÓN FORMAL DEL PRESENTE DOCUMENTO**

El presente documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Mutriku se elabora con el objeto de adecuar las determinaciones actuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mutriku a las nuevas circunstancias sobrevenidas en el ámbito del barrio de San Mikolla, en la finca e instalaciones de la anterior empresa "MetecMotric, S.A.", integrando para este fin una doble vertiente.

Por una parte, una modificación puntual de la ordenación estructural prevista en las Normas Subsidiarias vigentes para el ámbito de Sanmikolla, en su zona noreste y para un ámbito de la zona urbana consolidada y por otra, la ordenación pormenorizada de dicho ámbito, según lo dispuesto en los artículos 69 y 70 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

**A.1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

Tal como se ha descrito, el presente documento se elabora con el objeto de adecuar las determinaciones actuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mutriku a las nuevas circunstancias sobrevenidas en el ámbito del barrio de San Mikolla, en la finca e instalaciones de la anterior empresa "MetecMotric, S.A." que definitivamente finalizó su actividad industrial de fabricación de material quirúrgico y fue sometida al correspondiente proceso de liquidación.

Los terrenos e instalaciones de la empresa están situados en el extremo Noreste del ámbito urbano de Mutriku, en el barrio de SanMikolla.

La actividad económica desarrollada en la finca y la edificación industrial existente queda reconocida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mutriku, estableciendo la categoría de suelo urbano consolidado de uso industrial para casi toda la finca (parte de la finca, 1.561 m<sup>2</sup>, se encuentra actualmente en el suelo urbanizable residencial que constituye el Sector "SR.1 San Nicolás-Burumendi") a pesar de estar integrado en la actualidad en la malla urbana del municipio, debido al crecimiento edificatorio residencial que ha ido desarrollándose en todos estos años, desde la fundación de la empresa, en la zona.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

Esta circunstancia, relativamente excepcional, estaba determinada por la vigencia de la actividad industrial. El resto de las antiguas empresas o actividades industriales implantadas en el Casco urbano de Mutriku han ido transformándose progresivamente por cese de la actividad y por la obsolescencia de sus condiciones edificatorias, de accesibilidad o empresariales.

La presente propuesta se alinea con las más recientes directrices y políticas de ordenación del territorio y de utilización y aprovechamiento del suelo, considerando este último como el medio físico precisado de protección, preservación y optimización en la CAPV.

Así, en el marco de las directrices y criterios de sostenibilidad del territorio se encuentran:

**a. Optimizar el aprovechamiento del espacio urbanizado:**

El objetivo es optimizar la utilización del suelo ya urbanizado promoviendo la renovación urbana y evitando el crecimiento urbano ilimitado del territorio; para ello es directriz fundamental la regeneración, renovación y redensificación del suelo ya ocupado.

La regeneración urbana debe impulsar la reutilización y el reciclado del territorio, desarrollando nuevos usos en espacios que ya se encuentren ocupados por la urbanización y se hallen infrautilizados.

La densificación y la regeneración urbana como actuación preferente a los nuevos desarrollos y, en último término, el establecimiento de perímetros efectivos que limiten la expansión de las áreas urbanizadas, son factores críticos con una incidencia decisiva en la calidad ambiental y en la gestión de los recursos naturales.

Estas iniciativas deben plantearse como una estrategia que permita impulsar la reutilización y reciclado del territorio considerado en forma global, desarrollando nuevos usos en espacios que ya se encuentren ocupados por la urbanización y permitiendo de esta forma reducir la necesidad de ocupación de nuevos suelos no integrados en la trama urbana. Así, frente a los anteriores modelos expansivos en los cuales la rehabilitación y regeneración urbana solo tenían un papel secundario, se plantea la necesidad de que esta última cobre un creciente protagonismo, constituyéndose en el eje fundamental de factores tan importantes como la rentabilidad social y económica y la sostenibilidad durante los próximos años.

**b. Limitar la artificialización del suelo con fines residenciales, respondiendo a criterios de racionalidad de uso del mismo y de sostenibilidad:**

El objetivo es no imponer limitaciones a la capacidad residencial del suelo urbano, como espacio ya artificializado dotado de redes de servicio y suministro, de manera que absorba el crecimiento residencial proyectado; al tiempo que se someten a criterios de cuantificación residencial los desarrollos previstos en suelo urbanizable.

Se trata de evitar el costo medioambiental que conlleva la ocupación del entorno natural mediante infraestructuras y edificaciones que no precisen inexorablemente su implantación en el mismo.

La posición marginal de la finca (en el límite del suelo urbano) y su pertenencia parcial al Sector SR.1 San Nicolás Burumendi determinan, una vez finalizada su "vida" industrial, la integración de toda su superficie en este ámbito de ordenación y la mejora que ello supone para una definición adecuada de la morfología urbana de la zona y la resolución de las necesidades dotacionales del barrio de Sanmikolla.

Este objetivo reclassificador y recalificador de la, hasta ahora, finca industrial supone también la modificación puntual del sector SR.1 "San Nicolas-Burumendi", reduciendo su superficie total en menos de un 6%, con el fin de delimitar un suelo urbano que quedará conformado por un nuevo área residencial AR.9 MOTRIC.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

Dicho nuevo ámbito de suelo urbano residencial queda delimitado por el vial que discurre al norte de la zona de Motric e incluye los terrenos de la propia empresa y algunos ajenos a esta.

La superficie total de esta nueva área, delimitada por Isabel Lobiano Kalea y por Sanmikollako ibilbidea, es de 9.323 m<sup>2</sup>.

Pero además de la redefinición de superficies del sector y del área, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias lleva aparejada otra serie de correcciones derivadas de los criterios establecidos en la Ley 2/2006 de 30 de junio, del Suelo del País Vasco, siendo de destacar los siguientes:

1.- Adecuación de las edificabilidades máximas y mínimas a las establecidas en la Ley 2/2006 de 30 de junio y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

*Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística*

1 *En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.*

...

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

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

...

Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

*Artículo 3.– Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima.*

1.– *El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector. En el cómputo de dicha superficie se restará la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, y el planeamiento urbanístico o las ordenanzas de edificación, podrán establecer las superficies construidas que, como los huecos de escalera y ascensor, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad, no computen o lo hagan en un porcentaje inferior en atención a su menor grado de uso.*

...



DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- 3.- *En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores de este artículo, para el cálculo de las superficies se podrán deducir las superficies de suelo incluidas en el área o sector y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.*

2.- Adecuación de los criterios de reserva de vivienda protegida a los requerimientos de la Ley 2/2006 de 30 de junio y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

*Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública*

1. *El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.*
2. *En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá **calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.***
3. *En cada sector suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de **los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75 %, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.***

Por su parte, el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, establece:

*Artículo 10.- Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*

- 1.- *El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.*
- 2.- *En aquellas áreas de **suelo urbano no consolidado** cuya ejecución se prevea mediante **actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.***
- 3.- *En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales*

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

*deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

- 4.- *La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los párrafos anteriores de este artículo, podrá materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos y/o tipologías diferentes en las unidades edificatorias colectivas resultantes.*

*Artículo 11.- Modo de cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública.*

- 1.- *El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.*
- 2.- *El estándar de viviendas sometidas a régimen de protección pública se aplicará en base a los metros cuadrados de techo de uso residencial que se prevean por el planeamiento.*
- 3.- *Cuando dicho estándar deba ser aplicado por existir incrementos de la edificabilidad urbanística residencial el citado incremento se calculará por la diferencia entre la atribuida por la nueva ordenación y la previamente materializada, incluyendo en esta y a estos exclusivos efectos, la vivienda en construcción que dispusiere de calificación provisional concedida.*
- 4.- *No obstante lo anterior, en las modificaciones de la ordenación estructural de planes adaptados a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, en las que se proponga incrementar la edificabilidad residencial, se aplicarán los estándares de edificabilidad residencial protegida previstos en la Ley 2/2006 exclusivamente en cuanto al mencionado incremento que se calculará respecto del previamente atribuido por la ordenación urbanística. Este incremento se computará, además, sobre la edificabilidad y no sobre el número de viviendas en que se cifre el mismo.*

En lo referente a la clasificación del suelo del ámbito AR.9 MOTRIC, como suelo urbano, hemos de remitirnos a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, en el cual se indica lo siguiente:

*Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:*

- a) ***Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.***

Por lo tanto, el ámbito delimitado por Isabel Lobiano Kalea y por Sanmikollako ibilbidea, queda integrado y bordeado por sistemas de comunicaciones por vías pavimentadas y cuenta con la totalidad de servicios e infraestructuras precisas para el nuevo desarrollo residencial previsto.

El redimensionamiento de los suelos urbanizables situados al norte del ámbito, así como la cuantificación de sus estándares, será objeto del proceso de revisión del planeamiento general que se ha iniciado en el municipio de Mutriku, manteniéndose en cualquier caso en la presente

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

modificación puntual de las Normas Subsidiarias la edificabilidad zonal asignada en las Normas Subsidiarias al sector S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI" modificado.

### **A.1.3.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE**

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal de Mutriku se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.
- LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- LEY 3/2015, de junio de Vivienda.
- 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.
- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la comunidad autónoma del País Vasco.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Respecto a otras disposiciones promulgadas por la Administración Central:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
- Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social

Y además a otras normativas sectoriales de aplicación y que tienen incidencia en el presente documento.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

#### A.1.4.- ANTECEDENTES

Como antecedentes relacionados con la ordenación de los ámbitos objeto de la presente modificación, pueden citarse los siguientes.

Respecto a la parcela de la antigua empresa Metec-Motric S.A., integrada en la zona calificada como Zona B1 "Asentamientos Industriales Antiguos", los parámetros urbanísticos, establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes, son los siguientes:

##### II.1. FINCA "METEC-MOTRIC, S.A."

CALIFICACIÓN GLOBAL: ZONA B1 "ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES ANTIGUOS"

SUPERFICIE: 1.731,0m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

- PARCELA TIPO b: PARCELAS INDUSTRIALES	1.731,00 m <sup>2</sup>
• ZONA PRIVADA EDIFICABLE EN ALTURA	642,19 m <sup>2</sup>
• ZONA PRIVADA EDIFICABLE EN P. BAJA	157,29 m <sup>2</sup>
• ZONA PRIVADA NO EDIFICABLE	931,52 m <sup>2</sup>
- SUELO PÚBLICO: 1.197 m <sup>2</sup>	

Respecto a la parcela incluida en el Sector SR.1 "San Nikolas-Burumendi" los parámetros urbanísticos vigentes son los siguientes:

##### II.2. SECTOR SR.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"

Las vigentes Normas Subsidiarias de Mutriku, asignan al sector una superficie de 103.769 m<sup>2</sup> (en la que se incluye una superficie de terreno discontinua con el resto de 369 m<sup>2</sup> para ordenar la ejecución del ascensor público previsto entre el barrio de S. Mikollas y el Puerto).

Las Normas Subsidiarias plantean como objetivos de intervención, en el referido ámbito, los siguientes:

- Obtención de suelo destinado al Sistema General de Espacios Libres.
- Integrar las dotaciones de Espacios libres del Sector en el Sistema General para la protección del acantilado en la zona de Burumendi.
- Ubicar el aprovechamiento edificatorio en la parte alta del Sector apoyándose en la red viaria existentes, sin que suponga la apertura de nuevos viales, y con una ordenación de media densidad.
- Establecimiento hotelero en el borde noreste del sector como culminación del mismo.
- Mejora de la accesibilidad entre S. Mikolla y el Puerto.

En desarrollo de estas determinaciones la empresa Construcciones Lantegui, S.A (propietario de mayor tamaño del Sector, no mayoritario) promovió la redacción del correspondiente Plan Parcial (aprobación definitiva de fecha 19 de Septiembre de 2008) y del P.A.U (aprobado definitivamente el 19 de Marzo de 2009).

**DOCUMENTO "A"**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

---

En Marzo de 2011, se redactó una Modificación del Plan Parcial del Sector SR-1 San Nikolas-Burumendi que fue aprobado inicialmente en fecha de 10 de Mayo de 2011, sin que hasta la fecha se haya procedido a su aprobación definitiva.

De las determinaciones temporales señalados en el P.A.U del Sector SR.1 San Nicolás Burumendi en el apartado 2 "contenido-jurídico-urbanístico" se aprecia el incumplimiento del programa temporal previsto en el mismo:

- 6 meses desde la aprobación definitiva al P.A.U para la presentación del Proyecto de Equidistribución. (09/2009). El documento no ha sido presentado.
- 12 meses desde la última aprobación definitiva de; P.A.U, P.U, P.R y para el inicio de las obras de urbanización y otros doce meses para su finalización. El proyecto de urbanización no ha sido presentado.

Las actuales condiciones de propiedad del suelo y los antecedentes antes señalados invalidan el proceso de desarrollo de la ordenación del Sector SR.1 San Nicolás Burumendi, sin que se hayan obtenido los correspondientes derechos a urbanizar y edificar en el ámbito.

Tal como se ha comentado, el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias en forma de Plan General, deberá analizar el redimensionamiento del Sector SR.1, el replanteo de superficie del ámbito y de su edificabilidad, a fin de que sean acordes a las determinaciones de la legislación urbanística vigente, no siendo por lo tanto dicho análisis objeto de la presente modificación puntual.

#### **A.1.5.- INNECESARIEDAD DE AVANCE Y DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la modificación de las Normas Subsidiarias se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en un supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en la medida en que los objetivos y las propuestas de este documento tienen una incidencia territorial y material muy concreta, sin que proceda su extensión a otros territorios y materias.

Así, conforme a lo indicado, este instrumento de planeamiento afecta a un ámbito muy concreto y de limitada extensión en el término municipal de Mutriku, como es el nuevo ámbito AR.9 "Motric".

Por otra parte, considerando la modificación desde una perspectiva material, los objetivos y los criterios de ordenación perseguidos por la Modificación tienen un origen y una incidencia que viene condicionada por la preexistencia de suelos con antiguos pabellones industriales que es preciso recalificar, lo que provoca que los objetivos, criterios generales y determinaciones de este instrumento estén ya muy condicionados y predeterminados, sin que quepan alternativas de intervención a considerar, además de las incluidas más adelante.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos "62.1.a", y 104.c de la Ley 2/2006 de 30 de junio, queda justificada la innecesariedad del Avance.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**A.2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO**

**A.2.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

**Delimitación y Superficie del área:**

En cuanto al área de suelo urbano que se delimita, parte de los suelos pertenecen a dicho Sector SR1 y parte pertenecen a suelo urbano consolidado. Dicho ámbito se denomina AR.9 Motric y tiene una superficie de 9.323 m<sup>2</sup>. Se ubica entre el vial de la calle Isabel Lobiano y la calle Sanmikolla.

En cuanto al sector de suelo urbanizable SR1 "SAN NICOLAS-BURUMENDI", por el norte su límite queda definido por los terrenos de suelo no urbanizable correspondientes a la franja del deslinde marítimo terrestre. Por el Este, el límite del sector queda definido en parte por los mismos terrenos de la franja antes señalada, y por el puerto de Mutriku. Por el sur el límite es con el suelo urbano del casco histórico de Mutriku, con el nuevo área AR.9 Motric y con el sector de suelo urbanizable SR-2 Goiko-Arba. Finalmente, por el oeste, el sector tiene como límites terrenos de suelo no urbanizable de la ladera que asciende al alto de Elorrieta. En cualquier caso, este ámbito será analizado y reconsiderado en la revisión de las Normas Subsidiarias, Plan General de Ordenación Urbana de Mutriku, actualmente en tramitación.

**-.Topografía**

El nuevo ámbito de suelo urbano denominado AR.9 MOTRIC queda dividido en tres zonas fundamentalmente.

Por una parte, la actual carretera Sanmikolla que ocupa una superficie aproximada de 2.154 m<sup>2</sup>.

Por otra, la zona intermedia entre este vial y la parcela industrial, en la que existen algunas edificaciones y que cuenta con 4.061 m<sup>2</sup>. Y finalmente la parcela industrial que tiene una superficie de 3.108 m<sup>2</sup>.

El desnivel entre la parcela industrial y el vial que bordea el ámbito alcanza en su punto más desfavorable los 20 metros.

El documento ambiental estratégico (D.A.E. en adelante) elaborado por Ekolur sobre esta modificación de Normas Subsidiarias, analiza en su apartado 5.4 las pendientes del área, siendo en la mitad de la superficie del área inferiores al 20%, no habiendo pendientes superiores al 75%. Las mayores pendientes corresponden a la zona boscosa del lado oeste del área y las menores a las zonas antropizadas.

**-.Vegetación existente**

El D.A.E. en su apartado 5.9 analiza la vegetación existente en el área.

Entorno a la edificación situada en el extremo noroeste del ámbito se localiza un jardín compuesto por especies ornamentales con una superficie aproximada de 751,67 m<sup>2</sup>, en el que destaca el seto de aligustre (*Ligustrum vulgare*) que rodea el jardín por el sur y este.

Al este del jardín se ubica una zona de frutales de 634,31 m<sup>2</sup>, donde predominan las especies como manzano (*Malus domestica*) y naranja (*Citrus sinensis*). En el límite con los frutales, en la zona este del ámbito se localiza una zona de huertas con una superficie de 469,06 m<sup>2</sup>.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

En el terreno removido entre las huertas y las edificaciones industriales se ubica un zarzal (*Rubus ulmifolius*) con una superficie de 640,17 m<sup>2</sup>.

En la zona oeste del ámbito existe un bosque autóctono con una superficie de 1.354,44 m<sup>2</sup>. Esta masa está compuesta por especies como roble (*Quercus robur*), haya (*Fagus sylvatica*), fresno (*Fraxinus excelsior*), sauce (*Salix atrocinerea*), avellano (*Corylus avellana*), acebo (*Ilex aquifolium*). En el sotobosque predominan las zarzas (*Rubus ulmifolius*) y ortigas (*Urtica dioica*).

En la franja de terreno entre el vial y la zona de frutales-huertas existen un seto (422,42 m<sup>2</sup>) dominado por especies frondosas como fresno (*Fraxinus excelsior*), higuera (*Ficus carica*) y sauce (*Salix cinerea*). En esta masa también se identifica un ciprés (*Cupressus sp.*) de porte medio.

Por último, en las zonas residuales a ambos lados (este y oeste) del bosque de autóctonas existen dos zonas con vegetación herbácea (389,23 m<sup>2</sup>).

#### - Fauna

Es de nuevo el D.A.E. el documento que en su apartado 5.10 analiza la presencia de fauna en el área.

El ámbito corresponde con una zona antropizada rodeada de vías de comunicación y desarrollos residenciales. Por tanto, si bien en el área se localiza una zona boscosa, debido al estado de conservación, cobertura, edad y superficie de la misma, así como a la antropización del entorno, se considera que la posible presencia de especies de fauna de interés ligados a bosques se encuentra muy limitado.

El ámbito no coincide con fauna amenazada con plan de gestión aprobado. No obstante, el ámbito coincide con el Área de interés especial para el Murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*), de acuerdo con la propuesta del Plan de gestión elaborada para la especie.

Asimismo, el ámbito se incluye dentro de una zona de protección para la avifauna en la que será de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión. En concreto, el área se engloba en el sector "COSTA-UROLA-GARATE", que abarca la franja costera desde Ondarroa hasta Zarautz.

#### A.2.2.- EDIFICACIONES Y USOS URBANOS EXISTENTES

Tal como se ha comentado, en el área AR.9 Motric, existen una serie de edificaciones industriales ya en desuso, pertenecientes a la empresa "MetecMotric, S.A." que definitivamente finalizó su actividad industrial de fabricación de material quirúrgico y fue sometida al correspondiente proceso de liquidación.

Los terrenos e instalaciones de la empresa están situados en el extremo Noreste del ámbito urbano de Mutriku, en el barrio de San Mikolla.

La actividad económica desarrollada en la finca y la edificación industrial existente queda reconocida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mutriku, estableciendo la categoría de suelo urbano consolidado de uso industrial para casi toda la finca (parte de la finca, 1.561 m<sup>2</sup>, se encuentra actualmente en el suelo urbanizable residencial que constituye el Sector "SR.1 San Nicolás-Burumendi") a pesar de estar integrado en la actualidad en un ámbito totalmente urbano residencial, debido al crecimiento edificatorio residencial que ha ido desarrollándose en todos estos años, desde la fundación de la empresa, en la zona.

Además, en la zona alta del área y apoyado en la carreta de San Mikolla, existe una edificación de una única planta de 68 m<sup>2</sup> construidos.

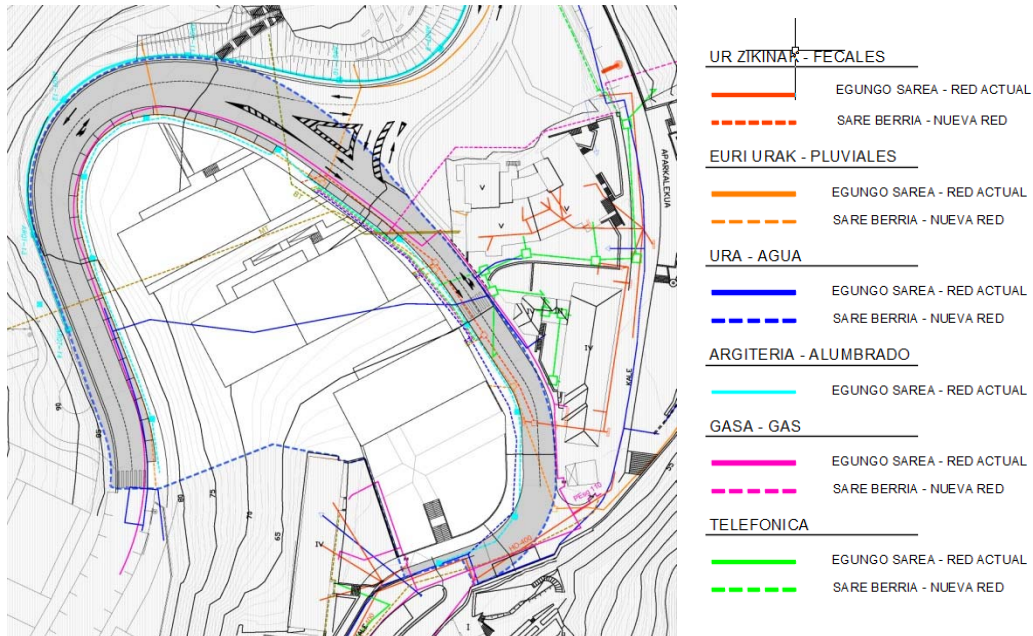
Por otra parte, el sector SR1 "SAN NICOLAS-BURUMENDI" contiene un asentamiento muy reducido de edificaciones, dispersas y destinadas a usos rurales como txabolas. Se sitúan en la



DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

parte media-superior de la ladera. Tal como se ha comentado este ámbito no es objeto de nueva ordenación, ni de modificación de sus criterios ordenación desde el presente documento, dado que es la revisión de las Normas Subsidiarias (nuevo Plan General) el que analizará y fijará los criterios y objetivos para ese ámbito.

En lo que respecta a las redes de infraestructuras urbanas de servicios, los elementos más reseñables que existen en el sector son los siguientes:



#### - Abastecimiento de Agua

Tratándose de un ámbito de carácter urbano, en la actualidad, la red de abastecimiento del agua del ámbito A.R.9 "MOTRIC", presenta varios puntos de acceso a la zona, existiendo un ramal con acometidas en San Mikolla kalea, que asciende por el paseo de San Mikolla y atraviesa la parcela a media ladera.

Existen acometidas además, tanto a las antiguas instalaciones de Metec-Motric, como a la edificación situada al norte del ámbito.

#### - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

Existe una red de tendidos aéreos de media y baja tensión en el ámbito, con una de ellas que lo atraviesa en tendido aéreo, dando servicio a los edificios del entorno, por lo que la red de energía eléctrica está garantizada dentro del perímetro de actuación de Motric.

Por otra parte, existe alumbrado público en todo el perímetro del área, vial de San Mikolla y zonas residenciales contiguas, por lo que el diseño de la nueva urbanización definirá las características de alumbrado de área.

#### - Saneamiento y pluviales

Al igual que el resto de infraestructuras del área, existen redes de saneamiento, tanto de pluviales como de fecales en el perímetro del área, las cuales dan servicio actualmente tanto a los edificios residenciales existente en el entorno, como a los industriales en desuso.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

Señalar a este respecto que desde el Texto Refundido del Plan General de Mutriku ya se prevé la existencia de dichas redes discurriendo desde el vial de la calle Isabel Lobiano y descendiendo por el vial de San Mikollako ibilbidea.

**- Otras redes**

El resto de redes de infraestructuras, gas, telecomunicaciones, etc, igualmente están ejecutadas tanto perimetralmente, como dentro del propio área, por lo que dado el carácter de suelo urbano de la zona el redimensionamiento de las redes será suficiente para dar servicio a la zona.

**A.2.3.- CARÁCTER REGLADO DE SUELO URBANO DEL ÁMBITO AR.9 MOTRIC**

Según el artículo 10, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, parcialmente modificada por la LEY 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en vigor el 26 de septiembre de 2015, existen las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

- Suelo urbano

Se considera como suelo urbano el que cuenta, como mínimo, con:

- Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo,
- Abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística;

Asimismo, lo es el terreno que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

Según indica la STSJ País Vasco de 15 de octubre de 2010, con cita en la STS de 21 de julio de 2010:

*Desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de suelo urbano como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento- STS de 27 de noviembre de 2003 (casación 984/1999), que parte de la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya edificadas en determinada proporción)....Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad.*

Según el art. 11 Ley 2/2006, de 30 de junio el suelo urbano puede ser:

- Suelo urbano consolidado , integrado por los terrenos urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente; y
- Suelo urbano no consolidado , que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias :

1. Carecer de urbanización consolidada por:

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- a) No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.
  - b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.
2. Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

Abundando en esta cuestión, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 21 establece lo siguiente.

*Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.*

*1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

*2. Está en la situación de suelo rural:*

*a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

*b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

*3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

*b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

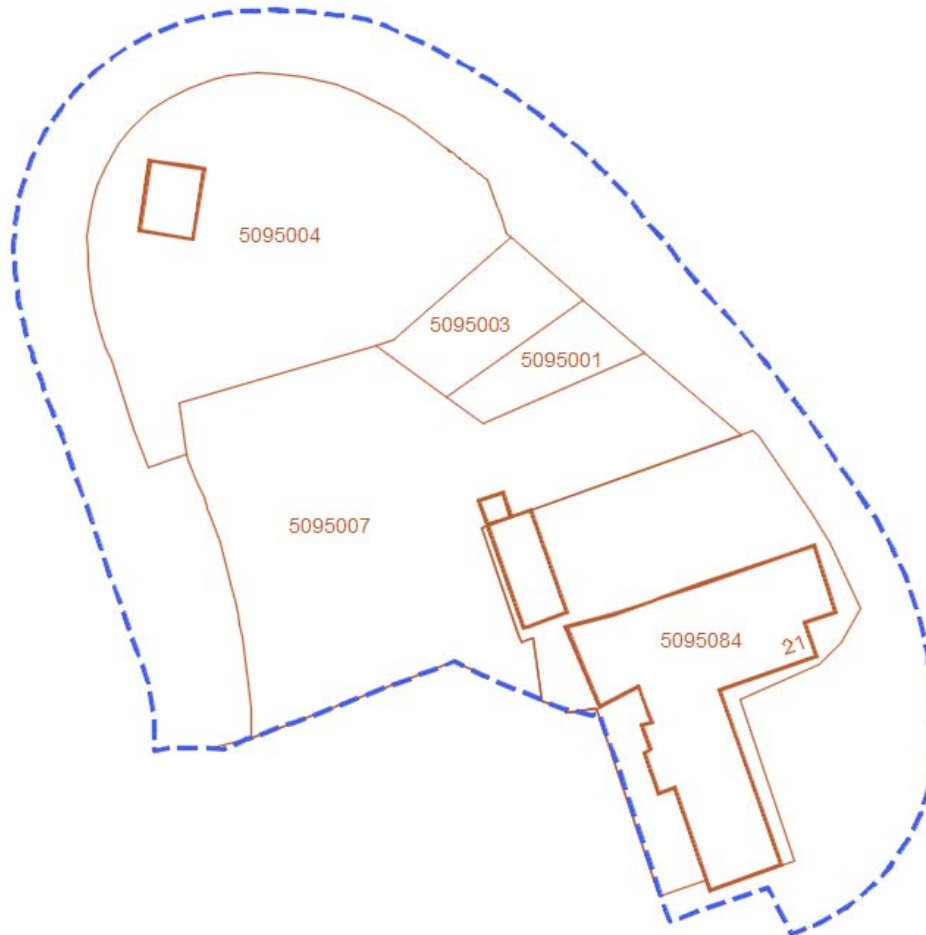
c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

4. *También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

Por lo tanto, y a la vista de lo expuesto, siendo una actuación de reforma urbana, existiendo una infraestructura viaria y peatonal en todo el perímetro del nuevo ámbito delimitado que da servicio al mismo y existiendo igualmente las infraestructuras precisas y dimensionadas para los nuevos desarrollos residenciales previstos, la situación del suelo es de **suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada y atribuirle el planeamiento una edificabilidad ponderada superior respecto a la previa existente.**

#### A.2.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y PROPIEDAD EL SUELO

La delimitación del ámbito A.R.9 "MOTRIC" se define pormenorizadamente en la documentación gráfica del presente documento de ordenación pormenorizada, siendo las referencias catastrales incluidas dentro del ámbito las siguientes, según datos del Catastro de Gipuzkoa.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

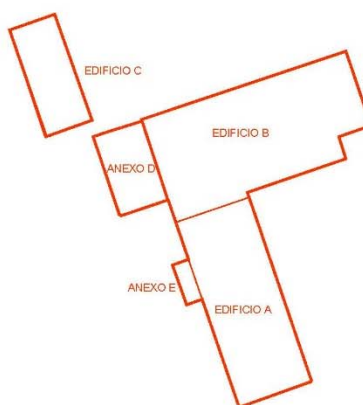
**DOCUMENTO "A"**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

No se incluyen en este documento datos de propiedad por motivos de confidencialidad y protección de datos, siendo tanto el Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de Reparcelación los documentos que contendrán dicha información.

REF. CATASTRAL	FINCA	SUPERFICIE PARCELA	S. CONSTR. INDUSTRIAL
5095001	6083535 P	177 m <sup>2</sup>	
5095003	6083536 A	258 m <sup>2</sup>	
5095004	6083533 W	1.818 m <sup>2</sup>	
5095007	6083534 H	2.089 m <sup>2</sup>	
5095084	79515 J	1.731 m <sup>2</sup>	1.577 m <sup>2</sup>
<b>Suelo público</b>		3.250 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		9.323 m <sup>2</sup>	

Por lo tanto, la superficie total del ámbito asciende a 9.323 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.073 m<sup>2</sup> responden a suelos de propiedad privada y los restantes 3.250 m<sup>2</sup> a suelos de propiedad pública.

En lo referente a la edificabilidad existente en la actualidad en las parcelas de propiedad privada, independientemente de lo recogido en catastro, tras reciente medición de las superficies construidas, la misma asciende a lo siguiente:



	Ocupación	Perfil	Edificabilidad
Edificio A	252.10 m <sup>2</sup>	II	504.20 m <sup>2</sup> (t)
Edificio A	363.99 m <sup>2</sup>	II	727.98 m <sup>2</sup> (t)
Edificio A	91.19 m <sup>2</sup>	I	91.19 m <sup>2</sup> (t)
Anexo D	70.65 m <sup>2</sup>	I	70.65 m <sup>2</sup> (t)
Anexo E	11.80 m <sup>2</sup>	I	11.80 m <sup>2</sup> (t)

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

Edificio A	92,82 m <sup>2</sup>	I	92.98 m <sup>2</sup> (t)
<b>TOTAL</b>			<b>1.498,64 m<sup>2</sup>(t)</b>

#### A.2.5.- PATRIMONIO URBANÍSTICO DE INTERÉS CULTURAL EXISTENTE

No se identifica dentro del ámbito por parte del planeamiento general del municipio ningún elemento concreto que cuente con algún interés en lo que se refiere a su posible pertenencia al patrimonio cultural catalogado, no identificándose tampoco el ámbito como Zona de Interés Arqueológico.

Fuera del área, en el límite sureste del ámbito se localiza la Ermita de San Nicolás, declarada como Zona de presunción arqueológica, de acuerdo con el BOPV nº208, de 30 de octubre de 1997. La declaración es de tipo A, es decir, para el suelo intramuros del edificio, por lo que la actuación prevista en esta modificación de NNSS no le afectará.

#### A.2.6.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Se identifican a priori en el ámbito algunas parcelas de suelos potencialmente contaminados, tal como se muestra en la imagen a continuación, obtenida del servicio cartográfico del Gobierno Vasco Geoeuskadi.



La inclusión de las parcelas señaladas en el plano adjunto en el inventario de suelos potencialmente contaminados, según se establece en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, deberá articularse según lo determinado en las siguientes disposiciones legales:

- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados,
- Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

### **A.2.7.- DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS**

El artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece que la Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Asimismo, determina que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística debe tener el carácter de determinaciones estructurantes, y que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Cuando una Administración pública prevé la aprobación de algún instrumento de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, es necesario que tenga en cuenta que debe recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Así se establece en el artículo 35 de la Ley General de Telecomunicaciones con carácter preceptivo y vinculante.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

En este caso, la modificación de normas subsidiarias, que modifica las condiciones de la ordenación estructural y pormenorizada vigentes, puede afectar potencialmente al despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas, por lo que, en aplicación del punto 2 del citado artículo 35 de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, será preceptiva la solicitud de dicho informe, quedando en el presente documento la adecuación de la ordenación a dicha ley.

### **A.2.8.- PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV**

El PTS fue aprobado mediante el Decreto 43/2007, de 13 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El ámbito de ordenación de este PTS es la zona de influencia definida en la Ley de Costas: "franja de anchura mínima de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar".

Según el PTS, la zona sureste del ámbito donde se ubican las instalaciones industriales se identifica como suelo urbano. La zona noreste del ámbito se cartografía como Agroganadera y campiña, y el extremo noroeste como Forestal. No obstante, estas zonas se corresponden con suelo urbanizable según las NNSS vigentes del municipio.

El artículo 5 del Tomo IV. Normas de Ordenación del Plan, establece que en los ámbitos recayentes en suelo urbano o suelo urbanizable (a excepción de las márgenes de las rías), su ordenación queda remitida al cumplimiento de la legislación de costas y al planeamiento municipal.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

Por tanto, teniendo en cuenta que el ámbito queda fuera del Deslinde definitivo del Dominio Público Marítimo Terrestre, se considera que la ordenación queda remitida únicamente al planeamiento municipal.

#### **A.2.9.- APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS.**

El presente apartado regula la aplicación de las condiciones de edificación, edificabilidad, dominio y uso del dominio público marítimo terrestre provenientes de la Ley de Costas.

En ese sentido, la utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 y su Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Más en concreto:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano de la Aplicación de la Ley de Costas del presente documento.

La citada zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar, lejos del ámbito de la modificación de planeamiento. No se prevén actuaciones en la zona de dominio público marítimo-terrestre.

Dada la singularidad de la actuación, enclavada en una ladera ya desarrollado urbanísticamente y que conforme el núcleo urbano de Mutriku, las actuaciones a desarrollar en la zona de influencia regulada en el artículo 30.1 de la Ley de Costas, respetarán las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- Las construcciones se adaptarán a lo establecido en la legislación urbanística.
- Tratándose de un suelo urbano, se evitará la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes, siendo la densidad edificatoria prevista en el ámbito, similar a la existente en el suelo urbano de Mutriku.



**DOCUMENTO "A"**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

---



La presente imagen muestra una vista conjunta de la zona urbana sobre la que se actúa y en la cual se aprecia en su lado derecho la edificación industrial existente.

Por otra parte, la siguiente imagen muestra la eliminación de la edificación industrial y su sustitución por los edificios residenciales propuestos, que se adaptan a la tipología de la zona, completando la imagen urbana, sin acumulación de volúmenes que alteren el perfil del conjunto.

Además, la actuación prevista no provocará la interrupción del transporte eólico de los áridos, ni el cierre de las perspectivas visuales por la construcción de edificaciones en pantalla. Tampoco la propia sombra que proyectan los edificios afectará a la ribera del mar, más allá de las propias sobras arrojadas por la ladera en que se asienta el caso de Mutriku.

**DOCUMENTO "A"**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

---



Finalmente, no existirán vertidos incontrolados ni una presión negativa sobre el medio natural, al tratarse, como ya se ha comentado de una actuación a desarrollar en un ámbito incluido en un suelo urbano ya desarrollado.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**A.3.- OBJETIVO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

Tal como se he detallado anteriormente, el presente documento pretende adecuar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Mutriku a las nuevas circunstancias sobrevenidas en la finca "Metec-Motric, S.A", para asignarle una nueva calificación residencial, variando consecuentemente la edificabilidad y propuesta de ordenación del suelo urbanizable contiguo.

Con tal finalidad se definen pormenorizadamente las parcelas edificables situadas en el suelo urbano redelimitado, asignando a cada una de ellas una edificabilidad total sobre rasante y edificabilidad total bajo rasante, el tipo de promoción (libre, tasada, VPO) de cada uno de ellos, el número de viviendas previstos y finalmente el número de garajes.

Además de ello, se ordenan los suelos destinados a aparcamientos públicos de cesión y la edificabilidad destinada a uso terciario y a dotaciones públicas edificadas.

Igualmente, en la zona urbana se ordenan pormenorizadamente los suelos destinados a usos residenciales, los suelos destinados a tráfico rodado y aceras del Sistema Local de Comunicaciones, los espacios libres urbanos de la dotación de Sistemas Generales y la correspondiente a Sistemas Locales y los equipamientos públicos.

El proyecto contempla también, las cuantificaciones de las reservas y estándares dotacionales previstos en la legislación vigente y los estándares de viviendas de protección pública.

Respecto al suelo urbanizable, se reestructura la ficha urbanística del ámbito, ajustándola a la nueva realidad, y declarando el SECTOR SR.1 SAN NIKOLAS-BURUMENDI en suspenso, debiendo ser el proceso de revisión general de planeamiento municipal de Mutriku el que ordene y garantice el cumplimiento final de los estándares, en el contexto del reestudio de los parámetros urbanísticos y medioambientales del Mutriku.

Los parámetros urbanísticos más relevantes de la nueva ordenación prevista para el área AR.9 Motric, son los siguientes:

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**ÁREA AR.9 MOTRIC**

---

Delimitación de un ámbito de 9.323 m<sup>2</sup> de suelo urbano, no consolidado por incremento de la edificabilidad, actuación integrada, cuyos parámetros básicos de ordenación son los siguientes:

**Superficie del ámbito** 9.323 m<sup>2</sup>

**ZONIFICACION GENERAL**

Zona A - Residencial 4.866 m<sup>2</sup>  
Zona E - sistema de comunicaciones 2.876 m<sup>2</sup>  
Zona F - Espacios libres 1.581 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD FISICA ORDENADA**

Edificabilidad sobre rasante - residencial 7.904,00 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad sobre rasante - terciario 231,00 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad sobre rasante - dotacional 804,00 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad bajo rasante - garajes ligados a residencial 3.737,00 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad bajo rasante - sistema local dotacional garajes 909,00 m<sup>2</sup>(t)

**VIVIENDAS**

Número de viviendas 74 viv(\*)

*(\*) Esta cantidad podrá ser reajustada aplicando un esponjamiento de hasta el 10%, atendiendo a posibles distribuciones de las viviendas.*

**PLAZAS DE GARAJE**

Número de plazas de garaje bajo rasante ligadas a residencial 117 plazas

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Subzona a - Residencial 1.984 m<sup>2</sup>  
Subzona e.1.3 - Tráfico rodado y aceras /SG + SL comunicaciones 3.991 m<sup>2</sup>  
Subzona f.1 - Espacios libres urbanos: SSGG 1.581 m<sup>2</sup>  
Subzona f.1 - Espacios libres urbanos: SLL (s/r) 1.767 m<sup>2</sup>(\*)  
*(\*) - Incluidos 909 m<sup>2</sup> de plaza sobre subzona g.7.1*  
Subzona g.7. - Equipamiento comunitario / dotación pública (b/r) 909 m<sup>2</sup>(\*\*)

*(\*\*) subzona bajo rasante de la f.1.1*

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

**RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES**

	<b>Mínimo</b>	<b>Proyectado</b>
Sistema General de espacios libres (art. 5 – D 123/2012)	1.580 m <sup>2</sup>	1.581 m <sup>2</sup>
Zonas verdes y espacios libres de la red de SSLL (art. 6,1,a – D 123/2012)	730 m <sup>2</sup>	858 m <sup>2</sup>
Sistema local de Espacios Libres (art. 105.4 LSPV) <i>(*) Incluidos 909 m<sup>2</sup>(t) de espacio libre de plaza sobre garajes públicos</i>	1.580 m <sup>2</sup>	1.767 m <sup>2</sup> (*)
Dotaciones y equipamientos, red de SSLL (art. 6,1,b,1,2) <i>(**) calculado sobre el incremento de la edificabilidad urbanística. Incluidos 909 m<sup>2</sup>(t) de aparcamiento subterráneo + 909 m<sup>2</sup> de espacio libre sobre garajes públicos y en superficie+ 804 m<sup>2</sup>(t) en las plantas baja y primera de la parcela a.3.1 para equipamiento dotacional , según artículo 6.5 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos</i>	1.327 m <sup>2</sup>	2.622 m <sup>2</sup> (**)
Aparcamiento de vehículos (art. 6,1,c)	111 plazas	117 plazas

**DATOS TOTALES DE USO LUCRATIVO**

<b>Edificabilidad</b>	vivienda libre	4.416,00 m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda VPO	1.744,00 m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda Tasada	1.744,00 m <sup>2</sup> (t)
	<b>Total</b>	<b>7.904,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
	Garajes libres	2.063,00 m <sup>2</sup> (t)
	Garajes VPO	732,00 m <sup>2</sup> (t)
	Garajes tasados	942,00 m <sup>2</sup> (t)
	<b>Total</b>	<b>3.737,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
	<b>Terciario</b>	<b>231,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
	<b>Equipamiento - dotacional</b>	<b>804 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>Garajes públicos-dotacional</b>	<b>909 m<sup>2</sup>(t)</b>	
<b>Número</b>	vivienda libre	38
	Vivienda VPO	18
	Vivienda Tasada	18
	<b>Total</b>	<b>74(*)</b>
	<i>(*) Esta cantidad podrá ser reajustada aplicando un esponjamiento de hasta el 10%, atendiendo a posibles distribuciones de las viviendas.</i>	
	Garajes libres	67
	Garajes VPO	25
	Garajes tasados	25
	<b>Total</b>	<b>117</b>

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

**ESTÁNDARES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

	Mínimo	Proyectado	Porcentaje sobre la edificabilidad residencial total
Edificabilidad vivienda libre	4.742,40 m <sup>2</sup> (t)	<b>4.416 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>55,87%</b>
Edificabilidad vivienda tasada	1.580,80 m <sup>2</sup> (t)	<b>1.744 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>22,06%</b>
Edificabilidad vivienda VPO	1.580,80 m <sup>2</sup> (t)	<b>1.744 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>22,06%</b>

**A.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

En los apartados precedentes se ha hecho mención reiteradamente a las nuevas circunstancias que han afectado a la antigua finca de la empresa "Metec-Motric, S.A" y la conveniencia de su modificación y adecuación de la ordenación y de los usos de la citada finca a las del entorno próximo en que se ubica.

En este sentido cobra espacial interés la adaptación del nuevo desarrollo residencial a criterios de sostenibilidad del territorio y racionalidad en el uso del suelo.

Por lo tanto, la presente propuesta se alinea con las más recientes directrices y políticas de ordenación del territorio y de utilización y aprovechamiento del suelo, considerando este último como el medio físico precisado de protección, preservación y optimización en la CAPV.

Así, en el marco de las directrices y criterios de sostenibilidad del territorio se encuentran:

**a. Optimizar el aprovechamiento del espacio urbanizado:**

El objetivo es optimizar la utilización del suelo ya urbanizado promoviendo la renovación urbana y evitando el crecimiento urbano ilimitado del territorio; para ello es directriz fundamental la regeneración, renovación y re-densificación del suelo ya ocupado.

La regeneración urbana debe impulsar la reutilización y el reciclado del territorio, desarrollando nuevos usos en espacios que ya se encuentren ocupados por la urbanización y se hallen infrutilizados.

La densificación y la regeneración urbana como actuación preferente a los nuevos desarrollos y, en último término, el establecimiento de perímetros efectivos que limiten la expansión de las áreas urbanizadas, son factores críticos con una incidencia decisiva en la calidad ambiental y en la gestión de los recursos naturales.

Estas iniciativas deben plantearse como una estrategia que permita impulsar la reutilización y reciclado del territorio considerado en forma global, desarrollando nuevos usos en espacios que ya se encuentren ocupados por la urbanización y permitiendo de esta forma reducir la necesidad de ocupación de nuevos suelos no integrados en la trama urbana. Así, frente a los anteriores modelos expansivos en los cuales la rehabilitación y regeneración urbana solo tenían un papel secundario, se plantea la necesidad de que esta última cobre un creciente protagonismo, constituyéndose en el eje fundamental de factores tan importantes como la rentabilidad social y económica y la sostenibilidad durante los próximos años.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**b. Limitar la artificialización del suelo con fines residenciales, respondiendo a criterios de racionalidad de uso del mismo y de sostenibilidad:**

El objetivo es no imponer limitaciones a la capacidad residencial del suelo urbano, como espacio ya artificializado dotado de redes de servicio y suministro, de manera que absorba el crecimiento residencial proyectado; al tiempo que se someten a criterios de cuantificación residencial los desarrollos previstos en suelo urbanizable.

Se trata de evitar el costo medioambiental que conlleva la ocupación del entorno natural mediante infraestructuras y edificaciones que no precisen inexorablemente su implantación en el mismo.

La posición marginal de la finca (en el límite del suelo urbano) y su pertenencia parcial al Sector SR.1 San Nicolás Burumendi determinan, una vez finalizada su "vida" industrial, la integración de toda su superficie en este ámbito de ordenación y la mejora que ello supone para una definición adecuada de la morfología urbana de la zona y la resolución de las necesidades dotacionales del barrio de San Mikolla.

Este objetivo re-clasificador y recalificador de la, hasta ahora, finca industrial supone la modificación del sector SR.1 "San Nicolas-Burumendi" reduciendo su superficie total, con el fin de delimitar un suelo urbano que quedará conformado por un nuevo área residencial AR.9 MOTRIC. Dicho nuevo ámbito de suelo urbano residencial queda delimitado por el vial que discurre al norte de la zona de Motric e incluye los terrenos de la propia empresa.

La conveniencia y oportunidad de esta iniciativa queda ampliamente justificada en las circunstancias anteriormente expuestas y en el enorme beneficio dotacional que obtiene la población de Mutriku con su ejecución futura.

Este expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Mutriku supone el inicio de un proceso de ordenación, urbanización y ejecución de compleja gestión para el beneficio general de esta zona tan importante para el municipio.

## **A.5.- TRAMITACIÓN**

### **A.5.1. CONVENIO URBANÍSTICO**

Previamente a la redacción del presente documento, ha sido publicado y aprobado por la corporación municipal un convenio urbanístico que analiza y recoge los parámetros urbanísticos básicos que dan forma a la modificación de las Normas Subsidiarias.

Se adjunta como Anexo 1, el convenio urbanístico firmado.

Existen ligeras diferencias entre los parámetros urbanísticos, fundamentalmente los referentes a la zonificación pormenorizada, del convenio y los cuantificados finalmente en el presente documento, diferencias que se sustancian en el diseño final de las zonas verdes locales, de las cuales se extraen las aceras y accesos peatonales a los portales y se incluyen en la zonificación de las pareclas e.1.3 de sistemas de comunicaciones de vías urbanas – aceras.

En cualquier caso, los parámetros referentes a edificabilidad, dimensiones de parcelas residenciales, perfil edificable, parcelas de cesión, etc. son respetadas en el presente documento.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

### A.5.2. PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA

La participación ciudadana prevista tiene como objetivo ser un instrumento para el control del ejercicio público del poder y no de un contrapoder.

La participación tiene como objetivo proporcionar elementos de juicio a la administración, pero la decisión corresponde necesariamente a los órganos competentes que deberán tener siempre en cuenta las alegaciones y sugerencias como una posibilidad más a considerar.

La estrategia de participación persigue además del objetivo general señalado, otra serie de objetivos, como son:

- Publicitar los documentos urbanísticos en sus diferentes fases, dado que participación y conocimiento público de la elaboración del Plan, están indisolublemente unidos.
- Facilitar el derecho de la ciudadanía a la información y conocimiento del Plan.
- Promover y fomentar activamente la participación de los ciudadanos en la elaboración y tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias, estableciendo los cauces necesarios para posibilitar los flujos de información entre los particulares y el Ayuntamiento.
- Hacer accesible y facilitar la comprensión y entendimiento a la ciudadanía de un documento eminentemente técnico.
- Canalizar las aspiraciones, inquietudes e interés de la ciudadanía en materia urbanística.
- Dar cumplimiento al mandato legal sobre necesidad de promover procesos de participación.
- Dar cumplimiento a los instrumentos y medidas previstas en la legislación vigente para dar publicidad al documento (tramites de exposición pública, sugerencias y alegaciones).
- Atender mandatos concretos de la legislación vigente como por ejemplo la obligatoriedad de publicitar el documento del Plan urbanístico por medios telemáticos (disposición adicional 9ª.2 TRLS/08 estatal).

Los objetivos indicados están vinculados por una estrategia común que no es otra que la de implicar a la mayor parte de la ciudadanía, agentes e instituciones en la elaboración de la modificación de las Normas Subsidiarias. Como consecuencia de ello, se pretende conseguir metas concretas como:

- Involucrar desde las fases iniciales de redacción y gestación del documento a las administraciones territoriales públicas competentes. De igual manera se pretende dar audiencia a otras administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas. Esto redundará siempre una tramitación más fluida y rápida del documento en el momento de su aprobación definitiva.
- Fomentar la cultura urbanística entre la ciudadanía del municipio de cara a evitar y corregir situaciones de ilegalidad e indisciplina urbanística. Se pretende inocular en la ciudadanía la necesidad de establecer y respetar unas reglas y normas que regulen la utilización del territorio y el derecho a la edificación como sistema para mejorar la convivencia social y la relación de la ciudadanía con su entorno natural.
- Conseguir un alto grado de consenso, no sólo en el ámbito de la ciudadanía, sino también a nivel político e institucional.

Los objetivos anteriormente citados se materializan, entre otras, en las siguientes actuaciones:

- Disponibilidad de documentos en la WEB municipal
- Exposición pública
- Atención al ciudadano.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**DOCUMENTO "A"**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS**

---

Las actuaciones señaladas y las derivadas directamente del PPC aprobado se incorporan en el expediente del documento tramitado.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

**A.6.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS**

Tal y como hemos venido mencionando en los apartados anteriores, la modificación puntual que se propone al contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mutriku se refieren, a los dos ámbitos redelimitados.

Se delimita una nueva área de suelo urbano residencial, denominada A.R.9 "MOTRIC", con una superficie de 9.323 m, **suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada y atribuirle el planeamiento una edificabilidad ponderada superior respecto a la previa existente.**

El cálculo de los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos existentes y futuros necesarios para el cálculo adecuado del incremento de la edificabilidad ponderada del ámbito se realizará en el Programa de Actuación Urbanizadora o en el documento de Reparcelación.

Partiendo de los datos anteriores, se analiza a continuación el contenido de las modificaciones propuestas en el ámbito ordenado.

**ÁREA AR.9 "MOTRIC"**

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Delimitación de un ámbito de 9.323 m<sup>2</sup> de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, cuyos parámetros básicos de ordenación son los siguientes:

**ZONIFICACIÓN GENERAL**

Zona A – Residencial	4.866 m <sup>2</sup>
Zona E - sistema de comunicaciones	2.876 m <sup>2</sup>
Zona F - Espacios libres	1.581 m <sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD FÍSICA ORDENADA**

Edificabilidad sobre rasante - residencial	7.904 m <sup>2</sup> (t)(*)
Edificabilidad sobre rasante – terciario	231 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad sobre rasante - dotacional	804 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad bajo rasante - garajes ligados a residencial	3.737 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad bajo rasante - sistema general garajes	909 m <sup>2</sup> (t)

(\*) Incluidos 60 m<sup>2</sup>(t) correspondientes a accesos, escalera y ascensor en planta primera del edificio AR.9-A3.1

**VIVIENDAS**

Número de viviendas	74 viv(*)
---------------------	-----------

(\*) Esta cantidad podrá ser reajustada aplicando un esponjamiento de hasta el 10%, atendiendo a posibles distribuciones de las viviendas.

**PLAZAS DE GARAJE**

Número de plazas de garaje bajo rasante ligadas a residencial	117 plazas
---	------------

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Subzona a - Residencial	1.984 m <sup>2</sup>
Subzona e.1.3 - Tráfico rodado y aceras /SG + SL comunicaciones	3.991 m <sup>2</sup>
Subzona f.1 - Espacios libres urbanos: SSGG	1.581 m <sup>2</sup>
Subzona f.1 - Espacios libres urbanos: SSLL (s/r)	1.767 m <sup>2</sup> (*)
(*) - Incluidos 909 m <sup>2</sup> de plaza sobre subzona g.7	
Subzona g.7. - Equipamiento comunitario / dotación pública (b/r)	<u>909 m<sup>2</sup>(**)</u>

(\*\*) subzona bajo rasante de la f.1.1

**EDIFICABILIDAD EXISTENTE**

Edificabilidad sobre rasante - industrial	1.440,00 m <sup>2</sup> (t)
---	-----------------------------

EDIFICABILIDAD ZONAL	1,75 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s)
----------------------	--

**RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES**

	Mínimo	Proyectado
Dotaciones públicas de la red de SSGG. (art. 5.1.a)	1.580 m <sup>2</sup>	1.581 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos de la red de SSLL (art. 6,1,a)	730 m <sup>2</sup>	858 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos de la red de SSLL (art. 6,1,b,1)	1.327 m <sup>2</sup>	2.622 m <sup>2</sup>
Sistema local de Espacios Libres (art. 105.4 LSPV)	1.580 m <sup>2</sup>	1.767 m <sup>2</sup>

**DATOS TOTALES DE USO LUCRATIVO**

<b>Edificabilidad</b>	vivienda libre	4.416,00 m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda VPO	1.744,00 m <sup>2</sup> (t)
	Vivienda Tasada	1.744,00 m <sup>2</sup> (t)
	<b>Total</b>	<b>7.904,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
	Garajes libres	2.063,00 m <sup>2</sup> (t)
	Garajes VPO	732,00 m <sup>2</sup> (t)
	Garajes tasados	942,00 m <sup>2</sup> (t)
	<b>Total</b>	<b>3.737,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
	<b>Terciario</b>	<b>231,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>Número</b>	vivienda libre	38
	Vivienda VPO	18
	Vivienda Tasada	18
	<b>Total</b>	<b>74</b>
	Garajes libres	67
	Garajes VPO	25
	Garajes tasados	25
	<b>Total</b>	<b>117</b>

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**ESTÁNDARES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

	Mínimo		proyectado	
Edificabilidad vivienda libre	4.742,40 m <sup>2</sup> (t)	60%	<b>4.416,00 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>55,87%</b>
Edificabilidad vivienda tasada	1.580,80 m <sup>2</sup> (t)	20%	<b>1.744,00 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>22,06%</b>
Edificabilidad vivienda VPO	1.580,80 m <sup>2</sup> (t)	20%	<b>1.744,00 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>22,06%</b>

**SECTOR SR.1 SAN NICOLAS BURUMENDI**

---

Los datos siguientes son el resultado de la reordenación de las superficies, edificabilidades y estándares contemplados en las actuales Normas Subsidiarias, los cuales deberán ser analizados y reajustados en el proceso de tramitación de la revisión de las Normas Subsidiarias en su forma de Plan General de Ordenación Urbana, la cual se encuentra en estos momentos en tramitación.

Se redelimita el ámbito de 97.132 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable, cuyos parámetros básicos de ordenación son los siguientes:

**Superficie del ámbito** 97.132 m<sup>2</sup>

**ZONIFICACIÓN GENERAL**

Zona A - Residencial 55.819 m<sup>2</sup>

Zona E - sistema de comunicaciones 17.892 m<sup>2</sup>

Zona F - Espacios libres 23.421 m<sup>2</sup>

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**A.7.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADAS POR LAS MODIFICACIONES.**

Los principales documentos a los que les afectan las modificaciones hasta ahora descritas son, teniendo en cuenta el rango normativo de los documentos que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mutriku:

- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SR.1 SAN NIKOLAS-BURUMENDI
- NUEVA FICHA URBANÍSTICA DEL AREA AR.9 MOTRIC.
- PLANOS

**PLANOS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

INFORMACIÓN

- I.01 – ESTADO ACTUAL SOBRE ORTOFOTO
- I.02 – ESTADO ACTUAL
- I.03 – PARCELARIO
- I.04 – INFRAESTRUCTURAS
- I.05.1 – UNIDADES DE GESTIÓN
- I.05.2 - CALIFICACIÓN GLOBAL
- I.05.3 - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADA

- II.01 – ORDENACIÓN DEL CENTRO URBANO
- II.02 – CALIFICACIÓN GLOBAL
- II.03 – UNIDADES DE GESTIÓN
- II.04 – CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

**PLANOS DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA AR.9 "MOTRIC"

- III.01 – ZONIFICACIÓN GLOBAL
- III.02 – ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
- III.03 – CONDICIONES DE GESTIÓN
- III.04 – ORDENACIÓN
- III.05.1 – CONDICIONES GEOMÉTRICAS. COTAS Y RASANTES
- III.05.2 – CONDICIONES GEOMÉTRICAS. SECCIONES
- III.06 – CONDICIONES DE DOMINIO
- III.07 – INFRAESTRUCTURAS
- III.08 - PARCELARIO

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

**A.7.1.- FICHAS URBANÍSTICAS ACTUALES.**

---

**FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.R.1. –SAN NIKOLAS-BURUMENDI-**

Superficie total: 103.769 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Obtención de suelo destinado al Sistema general de Espacios Libres.
- Integrar las dotaciones de espacios libres del sector en el Sistema General para la protección del acantilado en el zona de Burumendi.
- Ubicar el aprovechamiento edificatorio en la parte alta del Sector, apoyandose en la red viaria existente, sin que suponga la apertura de nuevos viales, y con una ordenación en media densidad.
- Establecimiento hotelero en el borde noroeste del sector como culminación del mismo.
- Mejora de la accesibilidad entre San Mikolla y el Puerto de Mutriku.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	60.688 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.3 Vías urbanas):	19.660 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F1 espacios libres urbanos):	23.421 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Parcial. Los usos autorizados en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán cumplir con lo dispuesto en los arts. 24 a 30 de la Ley 22/1988 de Costas.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:
  - Usos residenciales (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 21.957 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,2122 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Junto al Camino de Santa Bata:
    - Perfil máximo: SS+PB+III disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.
    - Altura máxima: 13,50 m. desde el camino de Santa Bata con el retranqueo en PB señalado en la ficha gráfica.
  - Junto a la carretera de San Mikolla:
    - Perfil máximo: SS+PB+III, disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- Altura máxima: 10,50 m. desde la carretera de San Mikolla.
- Borde noroeste para uso residencial R-3:
  - Perfil : SS+II
  - Altura máxima: entre 7 y 10 m. en cualquier punto del terreno.
- Se destinará el borde noroeste para uso residencial R-3, hospedaje, con una superficie máxima construida de 1.100 m<sup>2</sup> en el total de las plantas autorizadas.
- Número de viviendas: 117 unidades con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

5. Cesiones y servidumbres:

- Quedan adscritos al sector los terrenos destinados al Sistema General de Comunicaciones y Transportes, red viaria urbana, destinada al acceso al barrio de S. Mikolla y al Puerto de Mutriku y al Sistema General de Espacios Libres, espacios libres urbanos.
- Se cederá además el suelo destinado a la construcción de aceras y aparcamientos y a la red viaria local.
- El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos y dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.
- La reserva de terrenos para espacios libres se emplazará en la parte alta del sector, o borde occidental y junto al suelo destinado al Sistema General de Espacios Libres.
- Se cederán para uso y dominio público los suelos situados fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo.

6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización del sector a excepción de los suelos adscritos a los Sistemas Generales.
- Ejecución de aceras y aparcamientos anejos a la carretera de San Mikolla y de acceso al Puerto.
- 50% del gasto derivado de la instalación de un ascensor entre San Mikolla y el Puerto.
- El proyecto de urbanización diseñará la totalidad de los espacios libres, incluso los adscritos al S.G. y tendrá en cuenta lo dispuesto en el Estudio de Evaluación conjunta de Impacto Ambiental contenido en estas Normas.

7. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, y en las áreas ajardinadas.
- Se establecerá un sistema para la reutilización del agua de riego de los jardines.
- Se limitarán las superficies pavimentadas del Área residencial.
- Se cuidará la recogida de pluviales, de forma independiente en el saneamiento, para evitar caudales hacia la parte baja de la ladera.
- Se cuidará de que el parque que se va a crear en la zona de acantilados de Burumendi, este integrado en el entorno, siendo un reflejo de los ecosistemas de acantilado presentes en la zona.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- Se establecerá una conectividad entre los espacios libres creados, y las áreas de interés natural. Los nexos de unión serían las zonas verdes creadas, las zonas de recreo, y los cursos fluviales.
- Se revegetarán los taludes que se generen para ubicar los nuevos asentamientos.
- Se promoverá, la instalación de sistemas domésticos de aprovechamiento de la energía solar, tanto calorífica como fotovoltaica.
- Se instalarán plantas leñosas de porte elevado enfrente de las unidades residenciales, para mitigar el impacto visual creado.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada. El régimen de calificación pormenorizada no podrá establecer parcelas residenciales por debajo del camino de Santa Bata, ni por encima de la cota +93.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial, salvo en lo relativo a los perfiles del viario, cuya sección mínima se señala en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar en el Plan Parcial. El S. G. de Comunicaciones y Transportes, red viaria urbana, y el S.G. de Espacios Libres, espacios libres urbanos, siguen formando parte del sector, manteniendo los aprovechamientos definidos en el apartado II-4 de esta ficha.

En tal sentido, en el apéndice 2 de estas Normas se incluye el aprovechamiento correspondiente a los propietarios que cedieron anticipadamente el suelo para la ejecución de los S.G., merced a los convenios firmados el 22 de febrero de 2002 y el 5 de febrero de 1981 con el Ayuntamiento de Mutriku.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar por el Plan Parcial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.



DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

**A.7.2.- FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.**

**FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA DEL ÁREA AR.9. MOTRIC**

Superficie del área: 9.323 m<sup>2</sup>

**I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.**

- Ordenar pormenorizadamente el área desde el propio documento de modificación de las Normas Subsidiarias.
- Reordenación de los límites del ámbito a fin de delimitar una zona residencial homogénea.
- Eliminación de las instalaciones de Metec Motric S.A. declarando los edificios como fuera de ordenación y recalificación de la zona diseñando un continuo urbano residencial en la trama urbana.
- Ordenar un conjunto de edificios residenciales, adaptando su edificabilidad zonal a los requerimientos de la Ley del Suelo.
- Previsión de espacios libres de cesión en concepto de sistemas locales y generales.
- Cesión de dichos espacios al Ayuntamiento de Mutriku, una vez urbanizados.
- Ejecución de una planta de aparcamientos subterráneos, los cuales serán cedidos al Ayuntamiento, al igual que la plaza en superficie creada sobre ellos, en concepto de reserva de Sistemas Locales Dotacionales.
- Ejecución de una superficie edificada de 804 m<sup>2</sup> en concepto de reserva de Sistemas Locales Dotacionales, que será cedida al ayuntamiento de Mutriku, una vez construida.

**II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	4.866 m <sup>2</sup> .
Zona E Sistema de Comunicaciones (E.1.3 Vías Urbanas):	2.876 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F1 Espacios libres urbanos):	1.581 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo URBANO.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Área ordenada pormenorizadamente desde el planeamiento general. No requiere la redacción de un Plan. La modificación de la ordenación con las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, se tramitarán mediante Estudios de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Edificabilidad residencial zonal: 1,6718 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 7.904 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad bajo rasante – garajes ligados a uso residencial: 3.296 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad sobre rasante – garajes ligados a uso residencial: 231 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad dotacional sobre rasante - equipamientos: 804 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad uso terciario: 231 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad dotacional bajo rasante - garajes: 909 m<sup>2</sup>

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

### III. DETERMINACIONES DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL.

#### 1. Calificación pormenorizada

• Residencial	1.984 m <sup>2</sup>
• Tráfico rodado y aceras /SG comunicaciones	3.991 m <sup>2</sup>
• Espacios libres urbanos: SSGG	1.581 m <sup>2</sup>
• Espacios libres urbanos, zonas verdes: SSSL (* Includos 909 m <sup>2</sup> de plaza sobre aparcamientos públicos	1.767 m <sup>2</sup> (*)
• Equipamiento comunitario / dotación pública: SSSL (**) situados bajo rasante de la plaza	909 m <sup>2</sup> (**)

#### 2. Condiciones de perfil y alturas máximas:

##### PARCELA AR.9-a3.1

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 2.238 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 1.370 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad dotacional: 804 m<sup>2</sup>(t)
- Perfil máximo: 2S ó SS+PB+V+(a) disponiéndose la última en ático, retranqueado 2 metros respecto a la alineación de fachada.
- Altura máxima: 22,70 m. desde la rasante de la planta baja.
- Número de viviendas: 19 viviendas.
- Tipología de vivienda: Venta libre.

##### PARCELA AR.9-a3.2

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 1.744m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 732 m<sup>2</sup>(t).
- Perfil máximo: 2S ó SS+PB+III+(a) disponiéndose la última en ático, retranqueado 2 metros respecto a la alineación de fachada.
- Altura máxima: 15,50 m. desde la rasante de la planta baja.
- Número de viviendas: 18 viviendas.
- Tipología de vivienda: Viviendas VPO.

##### PARCELA AR.9-a3.3

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 1.744 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 942 m<sup>2</sup>(t).
- Perfil máximo: 2S ó SS+PB+III+(a) disponiéndose la última en ático, retranqueado 2 metros respecto a la alineación de fachada.
- Altura máxima: 15,50 m. desde la rasante de la planta baja.
- Número de viviendas: 18 viviendas.
- Tipología de vivienda: Viviendas Tasadas.

##### PARCELA AR.9-a3.4

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 2.178 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad sobre rasante, uso terciario: 231 m<sup>2</sup>(t)

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- Edificabilidad sobre rasante, ligada a uso residencial: 693 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 462 m<sup>2</sup>(t).
- Perfil máximo: 2S ó SS+PB+III+(a) disponiéndose la última en ático, retranqueado 2 metros respecto a la alineación de fachada.
- Altura máxima: 15,50 m. desde la rasante de la planta baja.
- Número de viviendas: 19 viviendas.
- Tipología de vivienda: Venta libre.

**PARCELA AR.9-g7.5**

- Calificación pormenorizada: dotación pública local
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 0 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad bajo rasante, uso garaje dotacional: 909 m<sup>2</sup>(t).
- Perfil máximo: 1S.
- Tipología de garajes: garajes dotacionales.

El número de viviendas señalado podrá ser reajustado aplicando un esponjamiento de hasta el 10%, atendiendo a posibles distribuciones de las viviendas.

Cesiones y servidumbres:

- Se incluyen en el área los suelos destinados a Sistemas Generales, tanto de comunicaciones, vías urbanas (E1.3), como de espacios libres urbanos (F1), los cuales serán cedidos al ayuntamiento de Mutriku una vez urbanizados.
- Igualmente se cederá el suelo destinado a la construcción de aceras y aparcamientos y a la red viaria local.(e.1.3)

3. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización de todos los suelos de cesión.
- Ejecución de la plaza situada al sur del área, encima de los garajes subterráneos de carácter público, los cuales serán igualmente construidos a cargo de la promoción y cedidos al ayuntamiento de Mutriku.
- El proyecto de urbanización diseñará la totalidad de los espacios libres, incluso los Sistemas Generales y tendrá en cuenta los condicionantes de la urbanización de los ámbitos contiguos ya urbanizados.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares.

- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones y en las áreas ajardinadas.
- Se limitarán las superficies pavimentadas del área residencial.
- Se cuidará la recogida de pluviales, de forma independiente en el saneamiento, para evitar caudales hacia la parte baja de la ladera.
- Se revegetarán los taludes que se generen para ubicar los nuevos asentamientos.
- Se promoverá la instalación de sistemas domésticos de aprovechamiento de la energía solar, tanto calorífica como fotovoltaica.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

#### IV. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Alineaciones y rasantes:

Son las definidas gráficamente en el plano III.5.1 de Ordenación Pormenorizada del presente proyecto.

2. Condiciones de Gestión urbanística y ejecución:

Actuación Integrada que requiere la tramitación y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

3. Programa de actuación:

Se delimita una única Unidad de Ejecución para todo el ámbito, si bien la urbanización podrá ser desarrollada en diferentes fases según las posibilidades de las distintas promociones.

4. Precisión del número de viviendas:

Se prevé la construcción orientativa de 74 viviendas, pudiéndose incrementar el número de las mismas hasta en un 10%, con la finalidad de optimizar las tipologías edificatorias.

5. Condiciones Particulares de la edificación, dominio y uso.

Son las reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente proyecto.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

**FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA DEL SECTOR S.R.1.  
-SAN NIKOLAS BURUMENDI-**

Superficie del sector: 97.132 m<sup>2</sup>

**I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.**

- Obtención de suelo destinado al Sistema general de Espacios Libres.
- Integrar las dotaciones de espacios libres del sector en el Sistema General para la protección del acantilado en el zona de Burumendi.
- Ubicar el aprovechamiento edificatorio en la parte alta del Sector, apoyandose en la red viaria existente, sin que suponga la apertura de nuevos viales, y con una ordenación en media densidad.
- Establecimiento hotelero en el borde noroeste del sector como culminación del mismo.
- Mejora de la accesibilidad entre San Mikolla y el Puerto de Mutriku.

**II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	55.819 m <sup>2</sup> .
Zona E Sistema de Comunicaciones (E.1.3 Vías Urbanas):	17.892 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F1 Espacios libres urbanos):	23.421 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: suelo URBANIZABLE.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Parcial. Los usos autorizados en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán cumplir con lo dispuesto en los arts. 24 a 30 de la Ley 22/1988 de Costas.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:
  - Uso residencial (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 21.957 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,2260 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Junto al Camino de Santa Bata:
    - Perfil máximo: SS+PB+III disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.
    - Altura máxima: 13,50 m. desde el camino de Santa Bata con el retranqueo en PB señalado en la ficha gráfica.
  - Junto a la carretera de San Mikolla:
    - Perfil máximo: SS+PB+III, disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.
    - Altura máxima: 10,50 m. desde la carretera de San Mikolla.
  - Borde noroeste para uso residencial R-3:

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- Perfil : SS+II
  - Altura máxima: entre 7 y 10 m. en cualquier punto del terreno.
  - Se destinará el borde noroeste para uso residencial R-3, hospedaje, con una superficie máxima construida de 1.100 m<sup>2</sup> en el total de las plantas autorizadas.
  - Número de viviendas: 117 unidades con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.
5. Cesiones y servidumbres:
- Quedan adscritos al sector los terrenos destinados al Sistema General de Comunicaciones y Transportes, red viaria urbana, destinada al acceso al barrio de S. Mikolla y al Puerto de Mutriku y al Sistema General de Espacios Libres, espacios libres urbanos.
  - Se cederá además el suelo destinado a la construcción de aceras y aparcamientos y a la red viaria local.
  - El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos y dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.
  - La reserva de terrenos para espacios libres se emplazará en la parte alta del sector, o borde occidental y junto al suelo destinado al Sistema General de Espacios Libres.
  - Se cederán para uso y dominio público los suelos situados fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo.
6. Cargas de urbanización específicas:
- Urbanización del sector a excepción de los suelos adscritos a los Sistemas Generales.
  - Ejecución de aceras y aparcamientos anejos a la carretera de San Mikolla y de acceso al Puerto.
  - 50% del gasto derivado de la instalación de un ascensor entre San Mikolla y el Puerto.
  - El proyecto de urbanización diseñará la totalidad de los espacios libres, incluso los adscritos al S.G. y tendrá en cuenta lo dispuesto en el Estudio de Evaluación conjunta de Impacto Ambiental contenido en estas Normas.
7. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, y en las áreas ajardinadas.
  - Se establecerá un sistema para la reutilización del agua de riego de los jardines.
  - Se limitarán las superficies pavimentadas del Área residencial.
  - Se cuidará la recogida de pluviales, de forma independiente en el saneamiento, para evitar caudales hacia la parte baja de la ladera.
  - Se cuidará de que el parque que se va a crear en la zona de acantilados de Burumendi, este integrado en el entorno, siendo un reflejo de los ecosistemas de acantilado presentes en la zona.
  - Se establecerá una conectividad entre los espacios libres creados, y las áreas de interés natural. Los nexos de unión serían las zonas verdes creadas, las zonas de recreo, y los cursos fluviales.
  - Se revegetarán los taludes que se generen para ubicar los nuevos asentamientos.

DOCUMENTO "A"  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSS

---

- Se promoverá, la instalación de sistemas domésticos de aprovechamiento de la energía solar, tanto calorífica como fotovoltaica.
- Se instalarán plantas leñosas de porte elevado enfrente de las unidades residenciales, para mitigar el impacto visual creado.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

**III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada. El régimen de calificación pormenorizada no podrá establecer parcelas residenciales por debajo del camino de Santa Bata, ni por encima de la cota +93.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial, salvo en lo relativo a los perfiles del viario, cuya sección mínima se señala en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar en el Plan Parcial. El S. G. de Comunicaciones y Transportes, red viaria urbana, y el S.G. de Espacios Libres, espacios libres urbanos, siguen formando parte del sector, manteniendo los aprovechamientos definidos en el apartado II-4 de esta ficha.

En tal sentido, en el apéndice 2 de estas Normas se incluye el aprovechamiento correspondiente a los propietarios que cedieron anticipadamente el suelo para la ejecución de los S.G., merced a los convenios firmados el 22 de febrero de 2002 y el 5 de febrero de 1981 con el Ayuntamiento de Mutriku.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar por el Plan Parcial.

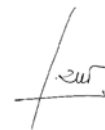
6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia  
Arquitectos  
SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria  
Abogado

**DOCUMENTO "B"**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR  
DE IMPACTO AMBIENTAL**

---

**DOCUMENTO B.**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME  
PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL**



**DOCUMENTO "B"**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR  
DE IMPACTO AMBIENTAL**

---

El desarrollo de las previsiones de este documento tendrá unos impactos ambientales que han de ser analizados en el Documento Ambiental Estratégico.

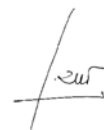
Para minimizar dichos impactos el D.A.E. propone unas medidas que han de tenerse en cuenta a la hora de la ejecución de este planeamiento, de la urbanización requerida, las edificaciones previstas y también durante la vida útil de todos esos elementos.

Las medidas se plantean para conseguir distintos objetivos ambientales, tales como la sostenibilidad energética, la movilidad sostenible, reducir el consumo de recursos, preservación de suelos naturales, evitar riesgo geotécnicos, descontaminación de suelos antropizados, integración paisajística, gestión de residuos, conservación de acuíferos y de la calidad del aire, protección y potenciación de flora y fauna, evitar la contaminación acústica y lumínica y preservación de bienes culturales.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia  
Arquitectos  
SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria  
Abogado

**SECCION SEGUNDA.**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

## DOCUMENTO F. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

### F.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### F.1.1.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

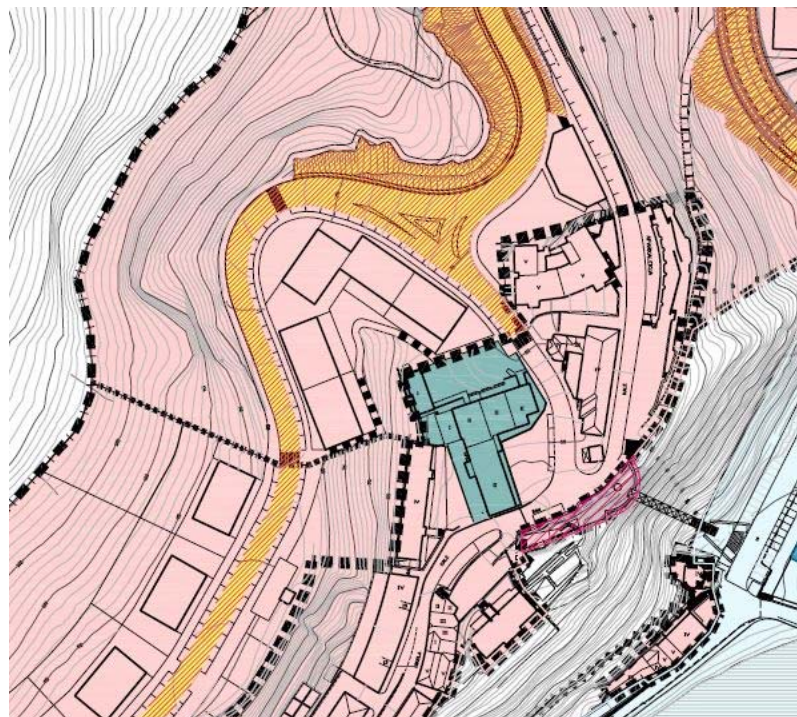
Con la finalidad de analizar las diferentes propuestas de ordenación planteadas en el proceso de diseño urbano del ámbito, se ha procedido a analizar los diferentes aspectos urbanísticos que conforman dicho diseño.

De esta manera, se valorarán diversos aspectos de cada propuesta, aspectos que pueden consistir en temas relacionados con la integración de las propuestas en la trama urbana residencial, con el urbanismo con perspectiva de género, con el perfil edificatorio, con la adaptación de las parcelas para vivienda protegida, con la tipología de las viviendas resultantes, etc

Ha de tenerse en cuenta en el apartado presente que el perfil edificatorio indicado en cada propuesta se ciñe al uso residencial, debiéndose tener en cuenta que existen además plantas de garajes bajo rasante, usos terciarios, de equipamientos y accesos a portales.

Las alternativas analizadas, entre otras, son las siguientes:

#### **ALTERNATIVA 1: PROPUESTA DEL PLAN GENERAL**



DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

La denominada Alternativa 1, es la contemplada en la actualidad en el documento de las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de Mutriku, el cual contempla como integración en la trama urbana, mediante el mantenimiento de los edificios y el usos industriales existentes en el ámbito de suelo urbano, y ordenaba para uso residencial la parte del ámbito situado en suelo urbanizable.

El edificio industrial se encuentra actualmente en desuso, por lo que se mantendría un edificio vacío en un lugar con claro carácter residencial al encontrarse rodeado de edificios de viviendas.

En lo referente a la adaptación de la propuesta a la topografía del entorno, cabe destacar que el bloque residencial situado en la zona Oeste del ámbito se encuentra situado en un lugar con un desnivel importante, resultado de la cota +81.00 en la zona del vial superior y una cota de rasante de +71.00 en la parte inferior del talud, que desciende en alrededor de 15 m en horizontal, resultando de ello una pendiente aproximada del 66%, lo que conlleva, además de un relleno de gran magnitud en la zona ocupada por los edificios, una torpe adaptación a la ladera.

Valorando aspectos relacionados con el Urbanismo con perspectiva de género, se ve que la propuesta ordena los bloques de edificios longitudinalmente, de forma paralela al vial existente, disponiendo de una acera a todo lo largo del vial frente a los edificios residenciales.

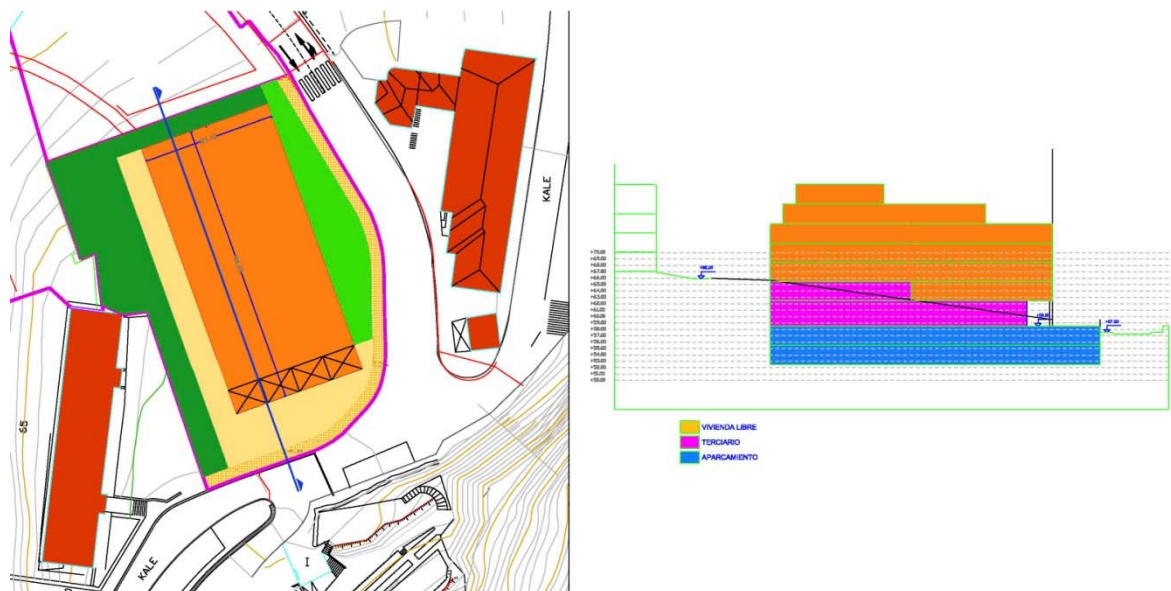
En la parte trasera de los bloques de viviendas, entre dichos edificios y el edificio industrial en desuso, se crean unas zonas de tránsito complicado que presentan zonas desfavorables en lo referente al género.

En cuanto a la adaptación de las parcelas para vivienda protegida, la propuesta plantea la distribución de toda la edificabilidad en 5 bloques iguales, con una edificabilidad de alrededor de 1.581 m<sup>2</sup>(t) cada uno. Ese reparto de edificabilidades hace que los estándares destinados a vivienda protegida (VPO y VT) puedan estar recogidos en una parcela única, siendo posible materializar toda la edificabilidad urbanística destinada a VPO en un bloque, la edificabilidad urbanística para Viviendas Tasadas en otro bloque y las Viviendas Libres en los 3 bloques restantes.

Finalmente, en cuanto a la tipología de viviendas las viviendas, el dimensionamiento de los bloques impone la necesidad de establecer tipologías edificatorias de viviendas mayoritariamente con dos orientaciones, con habitaciones exteriores y ventilación cruzada, para todos los tipos de viviendas (libres, de protección oficial o tasadas).

Tras el análisis de los puntos anteriores se desprende que la actuación denominada alternativa 1, coincidente con lo previsto en las Normas Subsidiarias, no es adecuada para el ámbito, al preservar usos industriales en desuso en una trama totalmente residencial, presentar una integración topográfica de muy difícil solución y resultando espacios públicos, peatonales en su mayor parte, muy deficientes en lo relativo a la perspectiva urbana de género.

### **ALTERNATIVA 2: ORDENACION DE UN BLOQUE UNICO**



La denominada Alalternativa 2 presenta una definición de todo el desarrollo residencial en un único bloque de viviendas, en sustitución de la edificación industrial existente.

En lo referente a la integración en la trama urbana residencial, la propuesta únicamente desarrolla, tal como se ha comentado, la sustitución del edificio industrial existente por un edificio residencial en el ámbito urbano, manteniendo el espacio entre este y la carreta paseo Sanmikolla sin ningún tratamiento.

El edificio industrial se encuentra actualmente en desuso, por lo que modificar los usos de dicha parcela pasando del uso industrial al uso residencial posibilita integrar la parcela en la trama urbana residencial existente.

En cuanto al perfil edificatorio, la propuesta, al desarrollar la sustitución del edificio industrial existente en el ámbito urbano por un edificio residencial único, propone un perfil edificatorio medio sobre rasante de planta baja más 4 planta altas, además de las plantas bajo rasante requeridas.

En la planta baja y en la mitad de la planta primera se desarrollaría el uso terciario, llegando a una superficie aproximada de 1.400 m<sup>2</sup>.

Un aspecto que presenta mayor dificultad, es el de la adaptación de la disposición de vivienda protegida. La propuesta plantea la distribución de la edificabilidad en un único bloque, con una edificabilidad de alrededor de 3.867 m<sup>2</sup>(t), lo que hace que los estándares destinados a vivienda protegida (VPO y VT) sean difícilmente encajables en una única parcela.

Igualmente con esta propuesta se ve perjudicada la tipología de las viviendas, ya que el dimensionamiento del bloque impone la necesidad de establecer una tipología edificatoria de viviendas mayoritariamente con una sola orientación y sin ventilación cruzada, para todos los tipos de viviendas (libres, de protección oficial o tasadas), imposibilitando las viviendas a 2 fachadas opuestas que mejoran la iluminación y ventilación.

Igualmente la propuesta inviabiliza la disposición de un espacio público de referencia en la zona, eliminando la posibilidad de crear una plaza.

DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Tras el análisis de los puntos anteriores se desprende que la actuación denominada alternativa 2, en la que se sustituye el edificio industrial por un único bloque de viviendas, no es adecuada para el ámbito, al resultar de difícil solución legal la disposición de las viviendas protegidas en una única parcela y presentar tipologías de viviendas con una única orientación en la mayoría de los casos, aspecto este no deseable en los planeamiento promocionales y legales actuales.

**ALTERNATIVA 3: PROPUESTA DEFINITIVA**



La alternativa denominada 3 distribuye la edificabilidad del ámbito en tres edificios, situados paralelamente a las curvas de nivel, con lo cual se minimizan los desmontes, movimientos de tierras y se consigue una adaptación al terreno más adecuada.

Además, la totalidad del desarrollo edificatorio previsto se apoya en la infraestructura viaria existente, permitiéndose la disposición de los sistemas generales y locales precisos para el ámbito.

DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

La integración en el diseño urbano de la propuesta es más adecuada que en las alternativas anteriores, al resolverse el remate de la zona urbana con bloques de similares características a los existentes en el entorno.

Los aspectos relacionados con la perspectiva de género son solucionados de manera más natural al accederse a las zonas peatonales a distintas cotas, con una visibilidad adecuada en cada una de ellas.

Por otra parte, la posibilidad de dividir la edificabilidad en varios bloques, permite la disposición de tipologías de viviendas con orientación doble a dos fachadas y ventilación cruzada, para todos los tipos de viviendas (libres, de protección oficial o tasadas), permitiendo así mismo el reparto de las edificabilidades de vivienda protegida en parcela libre e independiente, lo cual facilita la ejecución y la gestión de todas las promociones.

El D.A.E. en el análisis de impactos ambientales que hace de las alternativas propuestas en este documento, concluye que si bien la alternativa 2 es la que en principio menores impactos produciría, está no responde a la demanda de vivienda actual y supone un menor aprovechamiento del terreno ya calificado como urbano y urbanizable por lo que sería necesario ocupar otros suelos para dar respuesta a las necesidades actuales en el municipio. En lo que respecta a las otras dos alternativas concluye que la alternativa 1 supondría una afección mayor derivada principalmente de un mayor movimiento de tierras en fase de obras y de la disminución de la calidad del paisaje en fase de explotación. Por tanto, considera que entre ambas alternativas la alternativa 3 es la mejor desde el punto de vista ambiental. Considera que los impactos previsibles derivados del desarrollo de la alternativa 3, son asumibles y proporcionados respecto al beneficio que generan siempre que se tengan como marco los criterios de desarrollo sostenible.

A la vista de cuanto antecede y tras el análisis de los puntos anteriores se desprende que la actuación denominada alternativa 3, en la que se diseña un espacio urbano conformado por 3 bloques de viviendas, con una plaza pública orientada a sur y un posible aparcamiento también público bajo la misma, es la más adecuada para el ámbito, al ser posible la distribución de edificios adaptados a las pendientes existentes, posibilitar la ejecución de viviendas a 2 fachadas con ventilación cruzada, posibilitar igualmente la disposición de vivienda protegida en parcelas únicas y dotar al entorno de San Mikolla de un espacio público abierto, con aparcamientos también públicos bajo rasante.

### **F.1.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

La ordenación propuesta en la presente modificación de Normas Subsidiarias, tal como ha quedado expuesto en el apartado anterior de esta memoria, difiere sustancialmente de la propuesta incluida de manera orientativa en el documento del Plan General de Ordenación Urbana, debido fundamentalmente a la necesidad de incluir dentro del ámbito a desarrollar, el edificio industrial en desuso que se encuentra dentro de la trama urbana residencial del municipio.

Esta inclusión y la necesidad de dar continuidad a la trama residencial del núcleo urbano de Mutriku, manteniendo el trazado del vial existente y que delimita al ámbito en su lado norte, ha obligado a incorporar al ámbito del A.R.9 "Motric" una pequeña zona de suelo urbanizable perteneciente al sector SR.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI".

La ordenación propuesta en la presente modificación mantiene el vial existente y plantea 3 bloques de viviendas paralelos entre ellos, con orientación de las fachadas principales a noroeste y suroeste, y que se situarán a diferentes rasantes de la urbanización, en función de la cota a la que se encuentre el acceso de dichos bloques desde el vial, evitando de esta manera tener que realizar desmontes importantes dentro del ámbito.

DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

La ordenación se remata por su zona noroeste con un espacio libre destinado a Sistema General, mientras que por su lado sur se dispone una plaza diseñada como un espacio público abierto al mar, la cual dispone bajo rasante un aparcamiento subterráneo también de carácter público.

Por otra parte se ejecuta un recorrido peatonal de 2 metros de ancho en todo el perímetro del nuevo ámbito, además de una línea de aparcamientos también a lo largo de todo el trazado del vial, dando continuidad al trazado peatonal desde el paseo de Sanmikolla y dando solución de esta manera al problema de aparcamientos estructural de la zona.

En lo referente a la ordenación residencial, se han previsto 4 parcelas residenciales (AR.9-a.3.1, AR.9-a3.2, AR.9-a3-3 y AR.9-a3.4), unificadas en 3 bloques sobre rasante, 2 de ellas de las mismas dimensiones, mientras que la situada en la mitad es de mayores dimensiones para acoger las viviendas de Protección Oficial y las de Régimen Tasado, con una ocupación total de 1.889 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad prevista bajo rasante es de 3.737 m<sup>2</sup>(t), mientras que sobre rasante, se divide de la siguiente manera: 231 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos terciarios; 7.904 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos residenciales así como portales y anexos y 804 m<sup>2</sup>(t) de equipamiento dotacional (parcela AR.9-A3.1).

Respecto al acceso de vehículos a cada planta del aparcamiento se solucionará desde el propio vial existente que baja por el este del ámbito y a distintas cotas para acceder directamente con el vehículo a la planta de garajes de cada una de las parcelas y solucionando el acceso peatonal hasta los portales mediante rampas accesibles.

Respecto al aparcamiento público, que ocupa la parcela AR.9-g7.5, al mismo se accede desde el extremo sur, con entrada por debajo de la rasante de la plaza pública prevista y cuenta con una superficie de techo edificado de 909 m<sup>2</sup>(t).

### **F.1.3.- PROGRAMA DE USOS RESIDENCIALES**

De acuerdo con las determinaciones de la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Mutriku, la propuesta ordena la implantación en el ámbito de un uso residencial de edificación abierta.

Para ello, se ordenan 4 bloques de viviendas en altura, en los que se han previsto un total de 74 viviendas, distribuidas en 4 parcelas zonificadas pormenorizadamente como residenciales, tal como se señala a continuación:

- Parcela AR.9-a3.1: 19 viviendas.
- Parcela AR.9-a3.2: 18 viviendas.
- Parcela AR.9-a3.3: 18 viviendas.
- Parcela AR.9-a3.4: 19 viviendas.

Por lo tanto, la previsión residencial dentro del ámbito objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mutriku es de 74 viviendas, si bien dicho número podrá ser ajustado, al alza o a la baja, en aplicación de lo señalado en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Por lo que respecta a las ocupaciones y edificabilidades adjudicadas a cada una de las parcelas edificables, el siguiente cuadro muestra la distribución prevista:



DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

RELACIÓN DE PARCELAS SUPERFICIE Y OCUPACIÓN

Parcela	Superficie parcela	Ocupación bajo rasante	Ocupación sobre rasante
AR.9-A3.1	685 m <sup>2</sup>	685 m <sup>2</sup>	462 m <sup>2</sup>
AR.9-A3.2	366 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>
AR.9-A3.3	471 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>
AR.9-A3.4	462 m <sup>2</sup>	462 m <sup>2</sup>	462 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>1.984 m<sup>2</sup></b>	<b>1.984 m<sup>2</sup></b>	<b>1.656 m<sup>2</sup></b>

EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS ASIGNADAS A LAS PARCELAS RESIDENCIALES

PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD FÍSICA (BAJO rasante)	EDIFICABILIDAD FÍSICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDAD FÍSICA (SOBRE rasante)**	EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL
		Garajes	Terciario	Residencial	
		Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)
AR.9-A3.1	685 m <sup>2</sup>	1.370 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	2.238 m <sup>2</sup> (t)	3.608 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-A3.2	366 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.476 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-A3.3	471 m <sup>2</sup>	942 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.686 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-A3.4	462 m <sup>2</sup>	693 m <sup>2</sup> (t)	231 m <sup>2</sup> (t)	2.178 m <sup>2</sup> (t)	3.102 m <sup>2</sup> (t)
<b>TOTAL</b>	<b>1.984 m<sup>2</sup></b>	<b>3.737 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>231 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>7.904,00 m<sup>2</sup>(t)**</b>	<b>11.872 m<sup>2</sup>(t)*</b>

\* La parcela AR.9-A3.1 acogerá además 804 m<sup>2</sup>(t), en concepto del cumplimiento de estándares del artículo 6.1.b.2 del Decreto 123/2012.

\*\* Además de los 7.904 m<sup>2</sup>(t) destinados a uso residencial, podrán habilitarse las superficies necesarias destinadas a portales y anexos del uso residencial en planta baja.

En lo referente a la tipología de la vivienda a construir, el artículo 10 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos, establece en su punto 2 lo siguiente:

*En aquellas áreas de **suelo urbano no consolidado** cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente **residencial**, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a **viviendas sometidas a algún régimen de protección pública** los terrenos precisos para materializar como mínimo el **40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial**, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un **mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general** y especial, y **el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado**.*

El presente documento de planeamiento ordena para este fin, un total de 1.744 m<sup>2</sup>(t) para vivienda de protección oficial y 1.744 m<sup>2</sup>(t) para vivienda de protección oficial de régimen tasado.

**F.1.4.- LA RED VIARIA.**

La ordenación residencial propuesta, se desarrolla en un ámbito que queda delimitado por el vial actual que llega desde la calle Isabel Lobiano y baja por la calle Sanmikolla.

DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

No se modifican los trazados viarios, ni las cotas de rasantes del vial actual, ordenándose las rasantes de las edificaciones residenciales proyectadas en función de las cotas de acceso resultantes para las plantas de los garajes. Por lo tanto, no prevé el plan la apertura de nuevos viales al servicio del ámbito y contempla únicamente la mejora de las condiciones del mismo.

#### **F.1.5.- EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES.**

El presente apartado justifica los estándares de dotaciones y equipamientos locales previstos en la legislación urbanística vigente.

##### **F.1.5.1. LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN EL ÁMBITO DE MOTRIC.**

La ficha urbanística del nuevo ámbito AR.9 "MOTRIC" establece, dentro del Régimen Urbanístico Estructural, los siguientes parámetros básicos de Zonificación General.

Zona E Sistema de Comunicaciones (E.1.3 Vías Urbanas):	2.876 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F1 Espacios libres urbanos):	1.581 m <sup>2</sup>

##### **F.1.5.2. LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES EN EL ÁMBITO AR.9 "MOTRIC".**

El artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, establece en sus puntos 1, 3 y 4 lo siguiente:

*Artículo 6.– Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.*

*1.– En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:*

- a) Para **zonas verdes y espacios libres**, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: **mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales.***

*Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.*

- b) Para **otras dotaciones públicas locales**, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:*

*1) **5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.***

*2) **5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo,***

DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

*funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

**c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.**

**d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.**

**3.- Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.**

4.- Podrán ser computables a los efectos del estándar previsto en los puntos 1.a) y 1.b.1) del apartado primero de este artículo, las superficies dotacionales públicas en que el planeamiento urbanístico establezca en su subsuelo usos de aparcamiento público, infraestructuras de servicio público como redes viarias y ferroviarias, y otras asimilables de dominio público. En tal caso, el citado aparcamiento así como las mencionadas infraestructuras mantendrán permanentemente su carácter demanial.

5.- Asimismo, justificadamente por el planeamiento, podrán computar como superficies de suelo debidas a los estándares de dotaciones locales, las cubiertas transitables de las edificaciones de titularidad pública siempre que las mismas puedan ser de uso y acceso públicos cumpliendo con ello la finalidad propia del estándar legal.

A la vista de lo anteriormente expuesto, el suelo mínimo destinado a zonas verdes y espacios libres ha de ser superior al 15% de la superficie total del área, excluidos los sistemas generales, es decir el 15% de 4.866 m<sup>2</sup>, que asciende a 730 m<sup>2</sup>.

Para este fin, la ordenación pormenorizada del ámbito AR.9 MOTRIC establece una reserva de 858 m<sup>2</sup> que queda calificada pormenorizadamente como nuevas parcelas f.1., parcelas de sistemas locales de espacios libres urbanos, 128 m<sup>2</sup> por encima del exigido en el artículo 6 antes mencionado del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En lo referente a otras dotaciones públicas locales establecidas en el apartado 1.b) del artículo 6 del Decreto 123/2012, para su cómputo se debe considerar lo previsto en el apartado 3 del mismo artículo 6, esto es, el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

El plan establece para este fin un total de 1.713 m<sup>2</sup>, incluyendo en dicha superficie la planta baja y planta semisótano del edificio residencial de la parcela AR.9-a3.1 (804 m<sup>2</sup>) y los garajes situados en la planta semisótano de la parcela AR.9-g7.5 (909 m<sup>2</sup>).

Tomando en consideración la edificabilidad ponderada en lugar de la edificabilidad urbanística en la presente justificación de estándares de sistemas locales, se ha de partir de la siguiente edificabilidad ponderada:

Uso	Edif. Urbanística	Coef pond	Edif. Ponderada
Vivienda VPS		0.087	
Vivienda Tasada		0.756	
Vivienda Libre		1.000	
Terciario		0.448	
Garajes VOS		1.414	
Garajes tasados		0.317	
Garajes libres		0.460	

DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 6.1.d, del Decreto 123/2012, el proyecto de urbanización del área contemplará la implantación de un mínimo de 80 nuevos árboles, que, además de procurar una dotación de arbolado, que ha de favorecer la integración paisajística de la ordenación, permite reponer con creces la afección que se produce en el arbolado preexistente.

En lo referente a lo determinado en el punto 1.c del artículo 6 del Decreto 123/2012, el presente documento de ordenación pormenorizada prevé la ejecución de un total de un máximo de 117 plazas de aparcamiento en parcelas de propiedad privada, cumpliendo en exceso de 6 plazas, con los requerimientos de dicho artículo.

Por otra parte, se han previsto un total de 30 plazas de aparcamiento sobre rasante en suelos públicos.

	Decreto 123/2012	Decreto 123/2012	Modificación NNSS
Art. 6.1 a)	15% área exc SSGG	730 m <sup>2</sup> (15% x 4.866)	858 m <sup>2</sup>
Art. 6.1 b) 1)	5 m <sup>2</sup> (t) / 25 m <sup>2</sup> (t) edif	1.327 m <sup>2</sup> ((8.135-1.498) / 25 x 5)	2.622 m <sup>2</sup> (t) (804 AR.9.1+909x2 AR.9.5)
Art. 6.1 c)	0,35 plazas / 25 m <sup>2</sup> (t)	111 plazas (7.904 / 25 x 0,35)	117 plazas
Art. 6.1 d)	1 árbol / viv	74 árboles	80 árboles

Por otra parte, el artículo 105.4 de la Ley 2/2006 de 30 de junio establece, para las modificaciones de planemaiento lo siguiente:

*Adicionalmente, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de **sistema local de espacios libres** en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una **dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78**. En suelo urbano, cuando el cumplimiento de la condición establecida en este párrafo no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta si la modificación se sitúa en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria de modo que pueda compensar íntegramente el déficit dotacional generado por el nuevo desarrollo.*

Por lo tanto, el sistema local de espacios libres para este fin será como mínimo el resultante de aplicar a los 6.637 m<sup>2</sup>(t) (8.135-1.498) el estándar de 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup> de susuperficie edificada, resultando por lo tanto un mínimo de 1.327 m<sup>2</sup>.

Par este fin se habilitarán un total de 1.767 m<sup>2</sup>, correspondientes a 858 m<sup>2</sup> de zonas verdes (parcelas f.1.2, f.1.3 y f.1.4), a los que se sumarán los 909 m<sup>2</sup> de superficie destinada a plaza pública (parcela f.1.1), según lo dispuesto en el artículo 57.2.a) de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

#### **F.1.6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.**

Se determinan en el presente epígrafe las características y esquemas correspondientes a los trazados de las redes y galerías de todos los servicios previstos, cuyo desarrollo y concreción corresponderá abordar en la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora y posteriormente del proyecto de urbanización.

#### **F.1.6.1.- Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial**

La localización de los movimientos de tierras, consiste principalmente en la excavación del frente de ladera de forma que permita la implantación de los nuevos bloques residenciales previstos.

Las obras de fábrica consistirán fundamentalmente en las contenciones de los garajes, existiendo una afección limitada a los suelos a urbanizar.

En lo referente a la urbanización superficial, la misma se limitará al reacondicionamiento del vial que circunvala el área, a la ejecución de las aceras perimetrales y los recorridos peatonales de acceso a los portales, a la ejecución de la plaza pública orientada al sur y situada sobre los garajes públicos y finalmente a la ejecución de los aparcamientos en superficie de carácter público.

#### **F.1.6.2.- Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios**

Se realizarán las acometidas necesarias para dar suministro a todas las viviendas propuestas desde la red municipal existente.

Directamente conectados a la red de abastecimiento mediante conducciones en fundición dúctil de 100-150 mm de diámetro, se han previsto hidrantes de incendios del tipo utilizado por el Ayuntamiento. La red de hidrantes acomete por tanto a los trazados generales, con distancias inferiores a 100 m entre ellas.

Los conductos serán de fundición dúctil para abastecimiento tipo Natural y Clase de Presión C64 (PMA 77 bar) de longitud mínima 6 metros, según norma UNE EN 545:2011, con revestimiento exterior de 400 g/m<sup>2</sup> de aleación zinc-aluminio con dotación 85-15, enriquecida con cobre y con capa de acabado de pintura mono-componente en fase acuosa de calidad alimentaria y espesor medio superior a 80 mm, libre de bisfenol A y compuestos orgánicos volátiles, y revestida interiormente con mortero de cemento de alto horno aplicado por vibrocentrifugación; alimentariada garantizada por la potabilidad del agua empleada en su fabricación conforme a la Directiva Europea 98/83/CE y el cemento empleado es conforme a la norma UNE EN 197-1:2000 con marcado CE, que garantiza una elevada durabilidad. Unión automática flexible tipo Standard mediante junta de elastómero en EPDM bilabial según norma UNE EN 681-1:1996, con una desviación angular mínima de 5°.

El marcado del tubo será conforme a la norma referenciada además del lugar y fecha de fabricación. Con materias primas metálicas provenientes de reciclados en un porcentaje superior al 80%, y control de emisiones durante el proceso de fabricación (AAI, PRTR y cálculo de Huella de Carbono) y control radiactivo de materias primas.

La red de riego esta prevista colocando bocas de riego distribuidas aproximadamente cada 50 m y conectadas directamente a la red de abastecimiento de agua con tubería de 60 mm. de diámetro de polietileno.

Las acometidas individuales se realizarán en polietileno de 60 mm. de alta densidad de 10 atmósferas de trabajo, además de acometidas independientes para la red de incendios de los edificios de viviendas. Las válvulas de acometida irán junto a la red general. El sombrerete a instalar en cada acometida será el normalizado por el servicio municipal.

Las tapas de arquetas serán de fundición según normas EH-124 con texto y escudo del Ayuntamiento de Mutriku.

DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

Para garantizar la seguridad o rotura de la conducción, en especial en los pasos bajo calzada, se reforzará con hormigón. Las partes de tubería a embeber en hormigón (tes, codos, tapones, etc...) se envolverán previamente en arpillera.

**F.1.6.3.- Red de saneamiento**

La nueva red proyectada es separativa y estanca en todos sus elementos y se desarrollará hasta conectar con el colector existente.

Las nuevas redes generales tendrán un diámetro mínimo de 315 mm. y las acometidas domiciliarias un diámetro mínimo de 200 mm. Las tuberías de diámetro igual o superior a 500 mm. serán de hormigón armado UNE 127 010, las de diámetro inferior a 500 mm. serán de PVC SN4 UNE ENE 1401. Las tuberías de PVC se protegerán con hormigón en los cruces bajo calzada.

Las tuberías de acometidas de fecales se realizarán con pendientes superiores, siempre, al 1 %.

Se prevén arquetas de acometida por cada parcela y portal.

Las tapas de arquetas son de fundición, según normas EH-124 para una carga de rotura > 40 Tn. las que van bajo calzada, con texto y escudo del Ayuntamiento de Mutriku.

Respecto a las redes de drenaje de pluviales, deberán minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo relativo a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales, así como contemplar medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías, por lo que en las siguientes fases del planeamiento se deberán incorporar sistemas de drenaje sostenible en el drenaje urbano (SuDS).

**F.1.6.4.- Red de energía eléctrica**

El diseño de la red en cuanto a trazado, geometría y características constructivas, se realizará de acuerdo a lo señalado por Iberdrola, al que se consultará en la elección de un esquema general de la red en alta y de distribución en media y baja tensión para el conjunto del área a urbanizar.

La red de energía eléctrica esta prevista de acuerdo con las necesidades generadas por la actuación, teniendo en cuenta que en la misma solo se localizarán locales comerciales, viviendas y garajes. Toda la alimentación de la red eléctrica se realizará mediante red subterránea.

**F.1.6.5.- Red de alumbrado público**

En el ámbito existe iluminación para el vial que rodea todo el ámbito, si bien el proyecto de urbanización analizará la posibilidad de modificar o completar esta instalación.

La red de alumbrado público está prevista teniendo en cuenta las distintas jerarquías de las vías de circulación y peatonales, habiéndose establecido dos niveles de iluminación media de 15 lux con factor de uniformidad 0,40. Además, las zonas estanciales y ajardinadas de 5 lux. Las nuevas redes serán alimentadas específicamente desde un nuevo cuadro.

Las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán por tubo de diámetro 110 de polietileno de doble pared, según normas NFC 68-171, se colocarán dos tubos por canalización a 0,40 m. de profundidad como mínimo, los conductores de cobre dispondrán de alimentación de PVC 0,6/1 Kv y cable desnudo 4 x 6 mm<sup>2</sup> CU para toma de tierra de protección. A la base de la columna llegará un solo tubo de derivación.

Se colocarán bornas portafusibles extraíbles. El conjunto de la red se regulará en un nuevo cuadro de mando existente próximo al centro de transformación. Dicho cuadro de alumbrado, se coloca en dicho punto en razón de su centralidad respecto a las distintas líneas a suministrar -las cuales

DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

se señalan en planos -, lo que permite optimizar el seccionamiento de las distintas secciones. El nuevo cuadro incluirá un controlador estático de potencia para la reducción del flujo luminoso y se instalará un programador astronómico.

El Proyecto de Urbanización que desarrollará la ordenación del presente documento, justificará mediante un Estudio de alumbrado público exterior, los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público. Igualmente contemplará y diseñará sistemas de bajo consumo energético.

**F.1.6.6.- Red de telecomunicaciones**

Se realizará la conexión a las redes de telecomunicaciones existentes, que se realizará de acuerdo a lo señalado por las empresas suministradoras.

Según las necesidades del ámbito y del futuro desarrollo residencial que se prevé, se ha diseñado una red que da servicio a todas las parcelas, discurriendo subterránea con conductos de PVC 0 110, alojados en prismas de hormigón y provista de arquetas del tipo DH-II.

**F.1.6.7.- Red de distribución de gas**

Se realizará la conexión a la red de gas existente a través de una tubería PE, resolviendo desde este las acometidas a las parcelas.

Como criterio de seccionamiento de la red, se ha diseñado la misma de manera que se puedan cerrar zonas de la misma para reparación permitiendo no interrumpir el abastecimiento a la totalidad de las parcelas. Se colocarán también en los puntos finales de la red bridas ciegas. Las acometidas individuales se realizarán en polietileno de 32 mm.

**F.2.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL  
Y DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA**

El documento de ordenación pormenorizada, que se incluye en la presente modificación de las Normas Subsidiarias, ha de adecuarse tanto a la legislación de aplicación como a las determinaciones de la ordenación estructural previstas en el presente documento.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima regulados en el artículo 3 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos y del artículo 77 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, éste último artículo señala lo siguiente para el suelo urbano no consolidado:

*Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística.*

- 1. En aquellas áreas de **suelo urbano no consolidado** cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.*
- ...*
- 2. Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. En los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta ley, la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.*

Por lo tanto, la edificabilidad máxima y mínima resultante para un área de suelo urbano no consolidado como el presenta, será la siguiente:

- Edificabilidad máxima =  $4.866 \text{ m}^2$  (superf. ámbito excepto SG) x 2,3 = **11.191 m<sup>2</sup>(t)**
- Edificabilidad mínima =  $4.866 \text{ m}^2$  (superf. ámbito excepto SG) x 0,4 = **1.946 m<sup>2</sup>(t)**

Cumpliendo la edificabilidad del ámbito con ambos requisitos, ya que la edificabilidad sobre rasante destinada a usos distintos a los de dotaciones públicas será el siguiente:

- $7.904 \text{ m}^2(\text{t})$  residencial +  $231 \text{ m}^2(\text{t})$  terciario = **8.135 m<sup>2</sup>(t)**

Si bien algunos de los apartados ya han sido debidamente justificados con anterioridad, se especifican las previsiones generales del planeamiento.

A tal efecto se señala que:

- El presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku formula, a su vez, la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico AR.9 MOTRIC, en desarrollo de la propuesta establecida en la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, de acuerdo con sus condiciones de clasificación del suelo y de calificación global establecidas por este.



DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

- El presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku formula, a su vez, la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico AR.9 MOTRIC, de acuerdo con las condiciones de programación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como a las determinaciones recogidas en el Convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Mutriku y el porcentaje necesario de la propiedad del suelo.
- Con carácter estructural, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku reajusta la delimitación establecida para el ámbito urbanístico AR.9 MOTRIC hasta los 9.323 m<sup>2</sup>.
- La ordenación pormenorizada, se ajusta a la edificabilidad urbanística máxima lucrativa autorizada sobre rasante por las Normas Subsidiarias de Mutriku, ordenando 12.676 m<sup>2</sup>(t), de los que 7.904 m<sup>2</sup>(t) corresponden a usos residenciales-vivienda, 231 m<sup>2</sup>(t) a usos terciarios, 804 m<sup>2</sup> a equipamiento público sobre rasante y 3.737 m<sup>2</sup>(t) a garajes bajo rasante, parte de los cuales serán de propiedad privada y parte públicos.
- Con carácter estructural, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku ordena el destino de 1.744 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad a viviendas vinculadas al régimen de protección oficial de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Mutriku y la propiedad del suelo, localizando dicha edificabilidad en la parcela AR.9-a3.2.
- Con carácter estructural, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku ordena el destino de 1.744 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad a viviendas vinculadas al régimen de protección pública tasadas de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Mutriku y la propiedad del suelo, localizando dicha edificabilidad en la parcela AR.9-a3.3.
- Con carácter estructural, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku ordena una superficie de 1.581 m<sup>2</sup> con destino a Sistema General de Espacios Libres, cuantía superior a la mínima establecida en el artículo 5.1.a del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos que desarrolla la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y que es de 5 m<sup>2</sup> de superficie por cada 25 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, esto es, 1.580 m<sup>2</sup>.
- Con carácter pormenorizado, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku destina a dotaciones públicas de la red de sistemas locales un total de 2.622 m<sup>2</sup>, cuantía superior a la mínima establecida en el artículo 6.1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos que desarrolla la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y que es de 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup>(t) de incremento de la edificabilidad urbanística, ordenados sobre rasante, esto es, 1.327 m<sup>2</sup>.
- Con carácter pormenorizado, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku establece expresamente que el proyecto de urbanización deberá resolver la implantación de un mínimo de 80 nuevos árboles en el ámbito de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.2.d) de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Con carácter pormenorizado, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku ordena pormenorizadamente los perfiles de la edificación acordes a la edificabilidad asignada al ámbito y a los condicionantes de sistemas locales y generales existentes.
- Con carácter pormenorizado, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku ordena un total máximo de 147 plazas de aparcamiento -30 de ellas en superficie en el viario público- que superan el ratio

DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

establecido en el artículo 79.2.b) de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

- Con carácter pormenorizado, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku justifica y ordena la totalidad del ámbito AR.9 MOTRIC, en relación a sus circulaciones rodadas y peatonales.
- Con carácter estructural, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku incorporará las medidas ambientales propuestas de acuerdo con el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental y al estudio ambiental estratégico específicamente elaborado para el ámbito
- Con carácter pormenorizado, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku se adecua también a lo dispuesto en la legislación de aplicación en materia de accesibilidad como se justifica expresamente en el anexo 3 de esta memoria.
- Con carácter estructural, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku identifica los edificios en situación de fuera de ordenación cuyas circunstancias se describen oportunamente en el apartado correspondiente de esta memoria.

De acuerdo con todo ello, el planeamiento de ordenación pormenorizada se adecua al planeamiento estructural contenido en el presente documento y a las medidas correctoras derivadas de la evaluación ambiental estratégica y, en consecuencia, de aplicación.

<b>F.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS</b>
--

El desarrollo de las previsiones de este documento tendrá unos impactos ambientales que se analizan fundamentalmente en el Documento Ambiental Estratégico.

Para minimizar dichos impactos el D.A.E. propone toda una batería de medidas que han de tenerse en cuenta a la hora de la ejecución de este planeamiento, de la urbanización requerida, las edificaciones previstas y también durante la vida útil de todos esos elementos.

Las medidas se plantean para conseguir distintos objetivos ambientales, tales como la sostenibilidad energética, la movilidad sostenible, reducir el consumo de recursos, preservación de suelos naturales, evitar riesgo geotécnicos, descontaminación de suelos antropizados, integración paisajística, gestión de residuos, conservación de acuíferos y de la calidad del aire, protección y potenciación de flora y fauna, evitar la contaminación acústica y lumínica y preservación de bienes culturales.

Todas esas medidas se tienen en cuenta y se les da carácter normativo, incluyéndolas en las Normas Urbanísticas de Desarrollo de este documento.

DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

**F.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

El presente documento de Modificación de las normas Subsidiarias de Mutriku, así como la ordenación pormenorizada que desarrolla, ha de adecuarse asimismo a las determinaciones del Planeamiento Territorial definitivamente aprobado.

El ejercicio de ordenación territorial desarrollado en el Plan Territorial Parcial se ha realizado teniendo en cuenta el contexto espacial, geográfico y administrativo en el que se inserta y localiza el Área Funcional de Eibar (Bajo Deba – Deba Barrena).

Las pautas geoestratégicas generales se remiten a la consideración del documento de las Directrices de Ordenación del Territorio como marco referencial al que se ha acomodado en todo momento el Plan Territorial Parcial, empezando por la asunción del marco geográfico objeto del mismo, que corresponde al Área Funcional del de Eibar (Bajo Deba), aprobado definitivamente mediante decreto en fecha 12 de abril del 2.005.

Analizados los Planes Territoriales Sectoriales en vigor que puedan tener incidencia en la zona objeto de la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Mutriku, se desprende que no hay afecciones a tener en cuenta en el ámbito referido a los siguientes documentos urbanísticos:

- PTS de Ordenación de Río y Arroyos de la CAPV
- PTS de Energía Eólica en la CAPV
- PTS de Red ferroviaria en la CAPV
- PTS de Zonas Húmedas de la CAPV
- PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa
- PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

Respecto a los Planes Territoriales Sectoriales de creación Pública de Suelo para Actividades económicas y Equipamientos Comerciales de la CAPV y el de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, las afecciones existentes son justificadas detalladamente en la presente memoria.

**F.5.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**F.5.1.- CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

- Edificabilidad residencial zonal: 1,6718 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)

**PARCELA AR.9-a3.1**

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 2.238 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad dotacional 804 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 1.370 m<sup>2</sup>(t).

**PARCELA AR.9-a3.2**

DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 1.744 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 732 m<sup>2</sup>(t).

**PARCELA AR.9-a3.3**

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 1.744 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 942 m<sup>2</sup>(t).

**PARCELA AR.9-a3.4**

- Calificación pormenorizada: residencial
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 2.178 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad sobre rasante, uso terciario: 231 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad sobre rasante, ligada a uso residencial: 231 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad bajo rasante, ligada a uso residencial: 462 m<sup>2</sup>(t).

**PARCELA AR.9-g7.5**

- Calificación pormenorizada: dotación pública local
- Edificabilidad residencial sobre rasante: 0 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad bajo rasante, uso garaje dotacional: 909 m<sup>2</sup>(t).

Siguiendo los criterios generales expuestos, la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Mutriku, ordena pormenorizadamente las parcelas edificables, redistribuyendo las edificabilidades propuestas, según los usos, de la siguiente manera:

### EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS ASIGNADAS A LAS PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD FÍSICA (BAJO rasante)	EDIFICABILIDAD FÍSICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDAD FÍSICA (SOBRE rasante)(***)	EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL
		Garajes	Terciario	Residencial	
		Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.1	685 m <sup>2</sup>	1.370 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	2.238 m <sup>2</sup> (t)	3.608 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.2	366 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.476 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.3	471 m <sup>2</sup>	942 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.686 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.4	462 m <sup>2</sup>	693 m <sup>2</sup> (t)	231 m <sup>2</sup> (t)	2.178 m <sup>2</sup> (t)	3.102 m <sup>2</sup> (t)
<b>TOTAL</b>	<b>1.984 m<sup>2</sup></b>	<b>3.737 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>231 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>7.904,00 m<sup>2</sup>(t)**</b>	<b>11.872 m<sup>2</sup>(t)*</b>

\* La parcela AR.9-a3.1 acogerá además 804 m<sup>2</sup>(t), en concepto del cumplimiento de estándares del artículo 6.1.b.2 del Decreto 123/2012.

\*\* Además de los 7.904 m<sup>2</sup>(t) destinados a uso residencial, podrán habilitarse las superficies necesarias destinadas a portales y anexos del uso residencial en planta baja.

#### F.5.2.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Los coeficientes de ponderación recogidos en el presenta documento tienen carácter orientativo y se deducen del estudio de viabilidad económica incorporado, si bien su definitiva concreción, mediante actualización debidamente justificada, se llevará a cabo en el proceso de equidistribución y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, estableciéndose en este momento y de forma indicativa, como se señala, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda de protección oficial –VPO- 0.087
- Vivienda tasada de régimen general –VT- 0.756
- Vivienda libre –VL- (a.2) 1.000
- Comercial en planta baja 0.448
- Garajes vinculados a VPO 0.414
- Garajes vinculados a VT 0.317
- Garajes vinculados a VL 0.460

#### F.5.3.- Condiciones generales de gestión y ejecución

El Plan de Ordenación Urbana precisa para la totalidad del ámbito, una única unidad de ejecución delimitada, y un sistema de actuación de iniciativa privada, como es el de concertación, el cual podrá ser revisado en el marco de la elaboración del programa de actuación urbanizadora.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 186, serán objeto de cesión al Ayuntamiento, una vez urbanizados, la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan destina a dotaciones públicas de la red de sistemas locales y generales.

DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

**F.5.4.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Como consecuencia de la previsión de la delimitación de una unidad de ejecución en el conjunto del área, el ámbito de MOTRIC será objeto de un único proyecto de urbanización.

Se prevé, de inicio, una única fase para la ejecución de la urbanización, si bien el Programa de Actuación Urbanizadora a tramitar podrá establecer fases de urbanización acordes a los desarrollos edificatorios del área.

**F.5.5.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

En virtud de lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los propietarios del Área vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las mismas y hasta la recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión públicos por parte del Ayuntamiento de Mutriku.

Los terrenos de propiedad y uso privado incluidos dentro del ámbito, deberán ser urbanizados en su caso, mantenidos y conservados por los propietarios de los mismos por tiempo indefinido.

**F.5.6.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en las Normas Subsidiarias de Mutriku y en las ordenanzas municipales.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas dentro del horizonte temporal del Plan, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan, en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento.

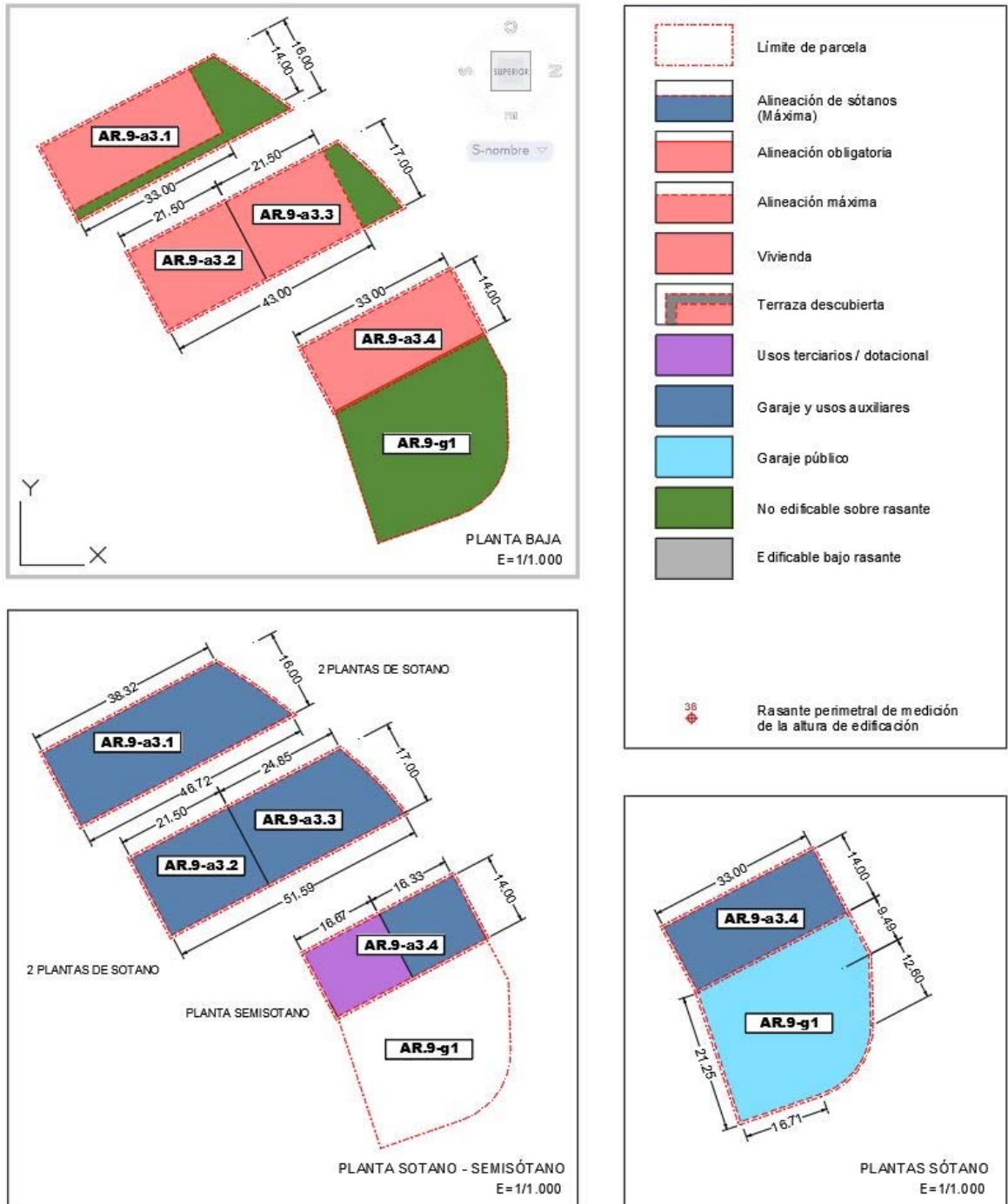
La elaboración de los proyectos de edificación precisos y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes, se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del entorno de la parcela correspondiente, esté acabada y que la parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

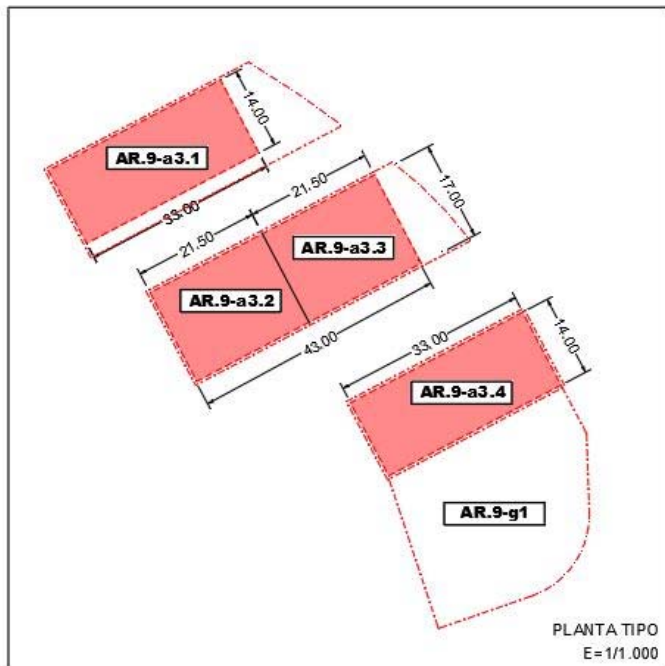
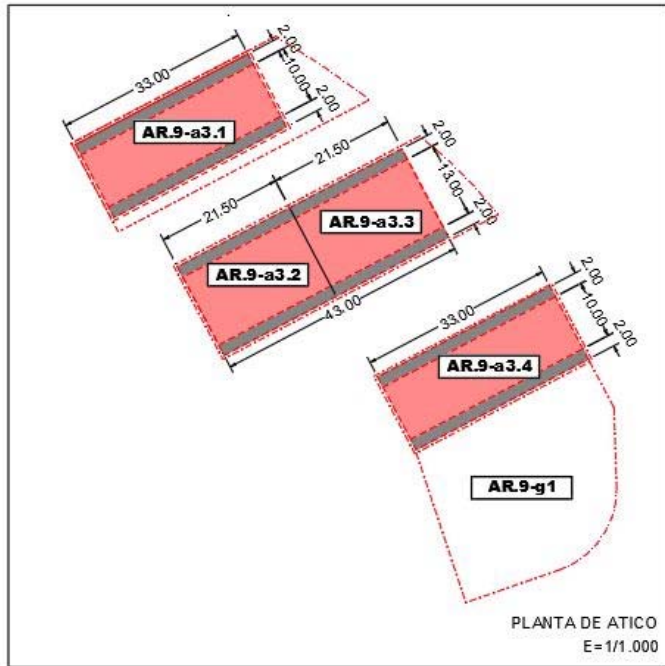
DOCUMENTO "F"  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

F.5.7.- DESCRIPCIÓN GRAFICA DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

**AR-9 "MOTRIC"**  
**PARCELAS "AR.9-a3.1, AR.9-a3.2, AR.9-a3.3, AR.9-a3.4 y AR.9-g1"**



**AR-9 "MOTRIC"**  
**PARCELAS "AR.9-a3.1, AR.9-a3.2, AR.9-a3.3, AR.9-a3.4 y AR.9-g1"**

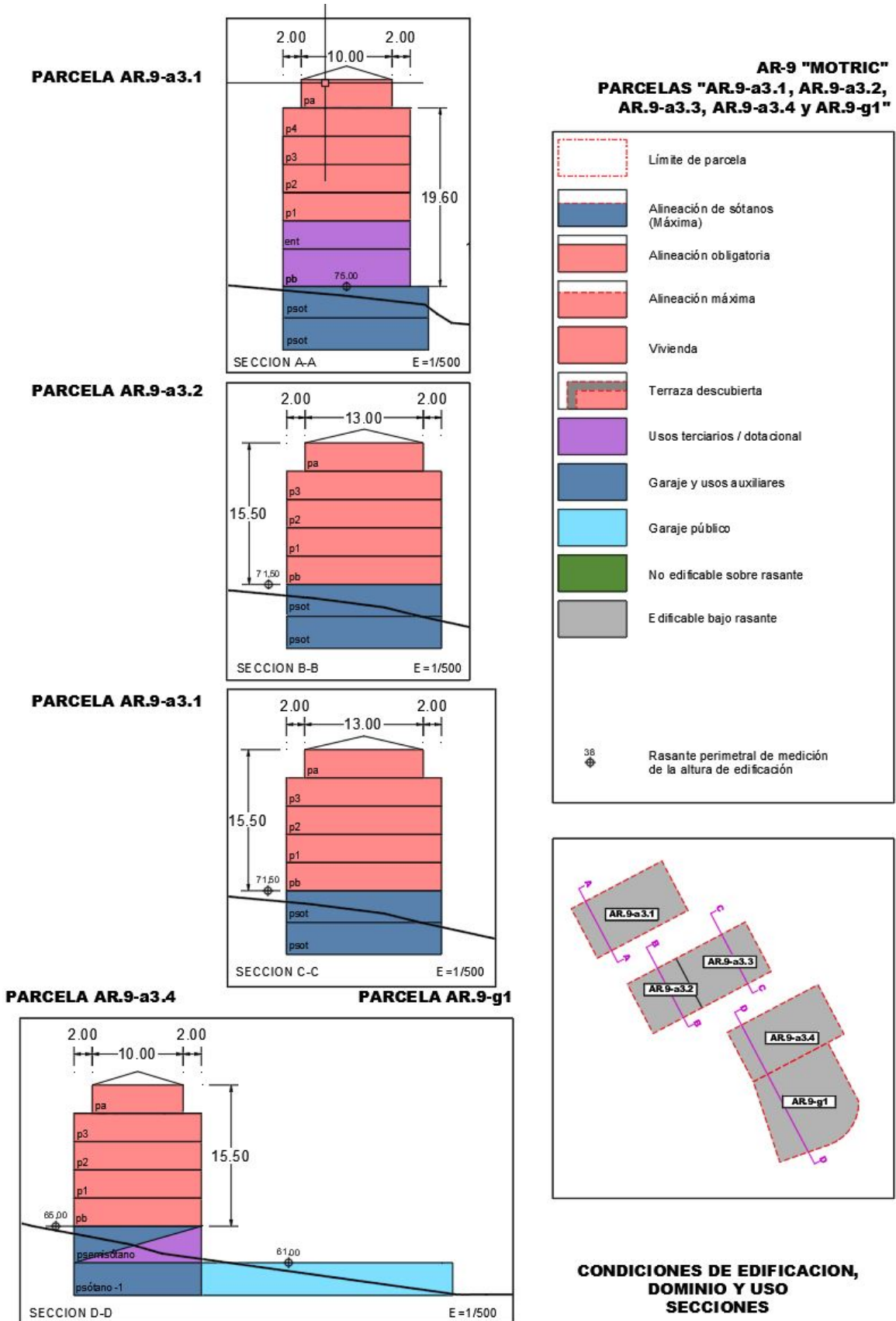


**CONDICIONES DE EDIFICACION,  
 DOMINIO Y USO  
 PLANTAS ALTAS**



DOCUMENTO "F"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA



**DOCUMENTO "G"**  
**ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

---

**DOCUMENTO G.**  
**ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN  
DE LA EJECUCIÓN**

## **1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN**

Tal y como se describe en la Memoria del presente documento, referido a la ordenación pormenorizada incluida en la modificación de las Normas Subsidiarias, la ejecución de la urbanización se centra en la totalidad del ámbito correspondiente al Ambito de Intervención Urbanística AR.9 MOTRIC.

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, para la intervención en un ámbito de actuación integrada, además de la concreción de la ordenación pormenorizada por parte de un Plan de Ordenación Urbana o documento similar, como es el caso, es preceptiva la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora, para concretar la precisión de la organización y gestión de la ejecución del ámbito AR.9 MOTRIC. No obstante lo anterior, se establecen aquí algunas directrices al respecto.

De acuerdo con lo específicamente definido por la Modificación de las Normas Subsidiarias de Mutriku, el uso establecido para el desarrollo del ámbito AR.9 MOTRIC es el de suelo residencial previsto por la Ley del suelo y urbanismo precitada.

En consonancia con dicha determinación estructural del planeamiento urbanístico municipal, se prevé intervenir en la ejecución del ámbito de MOTRIC impulsando el proceso desde la iniciativa privada, en coordinación con la pública, con el fin de agilizar la gestión del ámbito.

Para ello, junto con el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mutriku se promueve el presente documento de desarrollo de la ordenación pormenorizada con la finalidad de concretar aspectos incluidos en la ordenación estructural. Posteriormente se redactará y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito.

En dicho Programa de Actuación Urbanizadora se concretará el sistema de actuación, que desde el presente documento se fija como de concertación, sin perjuicio de modificaciones futuras del mismo.

Este Programa de Actuación Urbanizadora deberá presentarse ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación en el plazo máximo de seis meses a contar desde la definitiva aprobación de a modificación de las Normas Subsidiarias.

Se opta en consecuencia por la iniciativa privada en la ejecución y desarrollo del ámbito, en lo referente a la urbanización, siendo la edificación remitida en sus proporciones a la iniciativa privada y a la pública.

Será por otra parte en el Programa de Actuación Urbanizadora donde se asignarán los deberes y obligaciones que de la ordenación resultan, en relación con la unidad de ejecución delimitada. En dicho contexto se concretarán por lo tanto las correspondientes responsabilidades de financiación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

Corresponderán a la actuación, las cargas de urbanización de los sistemas locales y de aquellos elementos o infraestructuras funcionalmente precisos para el desarrollo del ámbito.

Para la ejecución concreta del ámbito, además de la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, se requiere la previa aprobación de los correspondientes proyectos de gestión y urbanización.

Se prevé a priori la urbanización del conjunto del área en varias etapas, ligadas a las posibilidades del desarrollo de las diferentes promociones. En cualquier caso, las etapas se concretarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

DOCUMENTO "G"  
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

---

La necesidad o conveniencia de la urbanización se justifica en virtud del interés del desarrollo propuesto en el ámbito, establecido por el planeamiento general vigente.

Corresponderá consiguientemente a la iniciativa privada y a los titulares de derechos en el ámbito, de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora y del proyecto de gestión a tramitar, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización a realizar en el ámbito.

La ejecución de la ordenación urbanística se realizará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

De acuerdo con ello, y en particular con lo establecido en el artículo 186 de dicha Ley, la Administración recibirá la totalidad del suelo destinado a dotaciones públicas por este Plan (parcelas de tipologías e, f y g), además del suelo correspondiente a la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística que se hará efectivo preferentemente, y hasta donde alcance, en las parcelas destinadas a acoger vivienda de protección pública (a.2/5.4 y a.2/5.5), de conformidad con lo previsto en el art. 27.3º de la Ley 2/2006 y art. 18.1º.b) del RDLegis. 7/2015. La edificación prevista en la parcela g/5.1, destinada a garajes será financiada por la administración.

Se proyecta la ejecución completa de la urbanización y la implantación de las construcciones ordenadas, dentro del horizonte temporal de 8 años para el que se diseña el Plan, cabiendo su mayor concreción con ocasión por el Programa de Actuación Urbanizadora.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización se encuentre totalmente terminada, dentro de su fase de ejecución.

La iniciativa en la edificación de las parcelas residenciales corresponderá a los adjudicatarios de cada una de ellas, en desarrollo del proyecto de gestión.

## **2. ORGANIZACIÓN Y PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN**

La organización y programación específica de la intervención en el ámbito de MOTRIC se precisará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora referido a la Unidad de ejecución U.E.9. No obstante lo anterior, se definen aquí algunas directrices orientativas al respecto.

Así, se prevé a priori la delimitación de una única Actuación Integrada correspondiente con el ámbito.

La actuación integrada deberá de ser desarrollada, en principio, en varias fases acordes a los desarrollos previsibles de las diferentes promociones.

Se establece un plazo global de 12 meses para solicitar las primeras licencias de edificación, a contar desde la definitiva aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, requiriéndose el desarrollo de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes.

### A.- Trámites preparatorios

- Tramitación y aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias .

Se prevé su definitiva aprobación en octubre del año 2023.

- Tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento en octubre de 2023. Ello puede permitir concluir su tramitación en febrero de 2024.

- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación inicial, en marzo de 2024. Ello puede permitir concluir su tramitación en septiembre de 2024.

- Redacción del Proyecto de Gestión

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación inicial, en marzo de 2024. Ello puede permitir concluir su tramitación en octubre de 2024.

- Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión.

Se concretarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

### B.- Urbanización

La organización y programación específica de la intervención urbanizadora en el ámbito de la AR.9 se precisará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

### C.- Edificación

La organización y programación específica de la intervención edificatoria en el ámbito de MOTRIC se precisará en el Programa de Actuación Urbanizadora.

No se establecen directrices específicas al respecto, con la salvedad de expresar la necesaria coordinación a establecer entre las obras de urbanización y edificación en el marco del Programa de Actuación Urbanizadora.

DOCUMENTO "G"  
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

---

Se establece por otra parte un plazo máximo de 1 año, a contar desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, para la solicitud de las primeras licencias de edificación, atemperándose dicho plazo en su caso a las coyunturas empresariales y económicas correspondientes.

### **3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES**

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario y espacios libres a los que da frente la edificación, así como que las parcelas dispongan de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución sea conveniente rematada con posterioridad.

Serán de cuenta del ejecutor del Plan todas las instalaciones provisionales que sea necesario realizar, así como su mantenimiento hasta la definitiva finalización de las infraestructuras y su posterior recepción por el Ayuntamiento.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P

Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**DOCUMENTO "H"  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

---

**DOCUMENTO H.  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

**DOCUMENTO "H"  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

---

**INDICE**

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AR.9 "MOTRIC" .....	82
Artículo 0.1. ....	Ámbito de intervención 82
Artículo 0.2. ....	Entrada en vigor y condiciones de vigencia 82
Artículo 0.3. ....	Marco normativo 82
Artículo 0.4. ....	Documentos constitutivos del plan de ordenación pormenorizada y alcance normativo de los mismos 83
TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC .....	85
CAPITULO 1.1. ....	RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 85
Artículo 1.1.1.    Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del ámbito AR.9 .....	85
CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ÁREA AR.9 "MOTRIC" .....	86
Artículo 1.2.1.    Régimen general .....	86
Artículo 1.2.2.    Condiciones de asignación de la "edificabilidad urbanística" .....	86
Artículo 1.2.3.    Determinación del régimen de ejecución. ....	87
Artículo 1.2.4.    Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación .....	87
Artículo 1.2.5.    Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes .....	87
Artículo 1.2.6.    Condiciones de financiación de las cargas de urbanización. ....	87
Artículo 1.2.7.    Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización .....	88
Artículo 1.2.8.    Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión ..	88
Artículo 1.2.9.    Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística .....	88
Artículo 1.2.10.   Condiciones de parcelación. Parcela mínima. ....	88
Artículo 1.2.11.   Servidumbres en las parcelas privadas. ....	88
Artículo 1.2.12.   Ejercicio de la facultad de edificar. ....	89
Artículo 1.2.13.   Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización. ....	89
TÍTULO SEGUNDO. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO. ....	90
CAPITULO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO .....	90
Artículo 2.1.1.    Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las "Parcelas a.3" .....	90
Artículo 2.1.2.    Alineaciones en las "Parcelas a.3" .....	90
Artículo 2.1.3.    Perfil y altura de los edificios en las "Parcelas. a.3" .....	90
Artículo 2.1.4.    Características formales de la edificación .....	91
Artículo 2.1.5.    Regulación de aparcamientos en parcela privada .....	91
Artículo 2.2.1.    Condiciones generales de habitabilidad .....	91
Artículo 2.2.2.    Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda .....	91
CAPITULO 2.3. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL .....	92
Artículo 2.3.1.    Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial. ....	92
Artículo 2.3.2.    Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales .....	92
Artículo 2.3.3.    Condiciones generales de las instalaciones .....	92
Artículo 2.3.4.    Supresión de barreras urbanísticas .....	92
Artículo 2.3.6.    Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua. ....	93
Artículo 2.3.7.    Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento. ....	93
Artículo 2.3.8.    Condiciones generales de las chimeneas de ventilación. ....	93
Artículo 2.3.9.    Condiciones generales de las carpinterías y persianas .....	94
CAPITULO 2.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y DE SUS ELEMENTOS .....	94



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**DOCUMENTO "H"  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

---

Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.....	94
Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.....	94
Artículo 2.4.3. Salida a la cubierta.....	94
<b>CAPITULO 2.5. CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADO SOBRE RASANTE.....</b>	<b>95</b>
Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante....	95
<b>CAPITULO 2.6. CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO .....</b>	<b>95</b>
Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.....	95
Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.....	95
Artículo 2.6.3. Medidas correctoras en fase de redacción de planes y proyectos.....	95
Artículo 2.6.4. Medidas correctoras en fase de obras.....	99
Artículo 2.6.5. Medidas de seguimiento ambiental del desarrollo .....	105
Artículo 2.6.6. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.....	107
Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de urbanización.....	107
<b>TÍTULO TERCERO. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EN EL ÁMBITO DE MOTRIC .....</b>	<b>109</b>
PARCELA AR.9-a3.1.....	109
PARCELA AR.9-a3.2.....	111
PARCELA AR.9-a3.3.....	113
PARCELA AR.9-a3.4.....	115
PARCELA AR.9-g7.5.....	117
PARCELA AR.9-e.1.3.1.....	122
PARCELA AR.9-e.1.3.2.....	123
PARCELA AR.9-f.1.2.....	124
PARCELA AR.9-f.1.3.....	125
PARCELA AR.9-f.1.4.....	126
PARCELA AR.9-f.1.5.....	127

TÍTULO PRELIMINAR  
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AR.9 "MOTRIC"

---

TÍTULO PRELIMINAR.  
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AR.9 "MOTRIC".

---

**Artículo 0.1.   Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del presente Plan, en lo referente a su ordenación pormenorizada, es el Ámbito AR.9 MOTRIC, de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mutriku identificado con el nombre de MOTRIC.

**Artículo 0.2.   Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

La presente modificación de las Normas Subsidiarias entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.

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

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del documento 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 0.3.   Marco normativo**

El presente Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias, con inclusión de la ordenación pormenorizada del área AR.9 Motric, se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la referida ley.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

TÍTULO PRELIMINAR  
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AR.9 "MOTRIC"

---

- ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.
- LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- LEY 3/2015, de junio de Vivienda.
- 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

Y además a otras normativas sectoriales de aplicación y que tienen incidencia en el presente plan.

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las directrices estructurales de las Normas Subsidiarias de Mutriku y la modificación puntual de dichas Normas.

**Artículo 0.4. Documentos constitutivos del plan de ordenación pormenorizada y alcance normativo de los mismos**

De conformidad con lo establecido en los artículo 102 y siguientes y 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, la presente modificación de las Normas Subsidiarias en la que se incluye la ordenación pormenorizada del área AR.9 Motric, contiene los siguientes documentos:

- SECCIÓN PRIMERA: MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

DOCUMENTO A – Memoria informativa y justificativa de la ordenación estructural.

DOCUMENTO B - Memoria justificativa cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

DOCUMENTO C – Planos de información

DOCUMENTO D - Planos de ordenación estructural.

DOCUMENTO E – Planos de ordenación pormenorizada.

- SECCIÓN SEGUNDA: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR BIDASOA GOIA S.2.12.02

DOCUMENTO F- Memoria informativa y justificativa de la ordenación pormenorizada.

DOCUMENTO G - Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

DOCUMENTO H - Normas urbanísticas de desarrollo.

DOCUMENTO I- Estudio de viabilidad económico-financiera.

- ANEXO I RESUMEN EJECUTIVO, SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
- ANEXO II INTEGRACIÓN URBANÍSTICA DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO
- ANEXO III ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA.
- ANEXO IV MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- ANEXO V EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- ANEXO VI MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMATICO
- ANEXO VII JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO D ELA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD
- ANEXO VIII ESTIMACION DE LOS RECURSOS HIDRICOS DEL AMBITO.

TÍTULO PRELIMINAR  
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AR.9 "MOTRIC"

---

ANEXO IX JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022, DE 28 DE JUNIO, DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Las Memorias recogen la exposición, descripción y justificación de la presente modificación del Plan de Ordenación.

Las Normas Urbanísticas de Desarrollo recogen la normativa particular de aplicación, exclusivamente para el ámbito AR.9 "Motric".

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

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

La memoria de sostenibilidad económica analiza la capacidad municipal para costear los suministros, servicios y mantenimiento derivados del uso de la ordenación ejecutada.

Los Planos, recogen la información y ordenación gráfica correspondiente a la modificación analizada.

## 2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos de las Normas Urbanísticas, el Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución y los planos de ordenación los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención 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.

## 3. Discordancias entre documentos

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 estos últimos.

TITULO PRIMERO  
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC

---

TITULO PRIMERO.  
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC

---

**CAPITULO 1.1.**

**RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del ámbito AR.9.**

1. El Ámbito Urbanístico de AR.9 "MOTRIC", queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Documento.

Dichas determinaciones responden en su mayor parte a la sistemática establecida en las Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias de Mutriku.

2. En ese contexto, se diferencian en el Ámbito los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

a.- Parcelas residenciales

- a.3.- Parcelas residenciales en bloque abierto

c.- Parcelas de uso terciario

e.- Sistemas de comunicaciones

e.1.- Redes viarias

- e.1.3.- Vías urbanas

f.- Espacios libres

- f.1.- Espacios libres urbanos

g.- Parcelas de equipamiento comunitario

- g.7.- Parcelas de equipamiento no determinado

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las normas urbanísticas de aplicación general, contenidas en el Artículo 18 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Mutriku.

**TITULO PRIMERO  
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC**

---

**CAPITULO 1.2.**

**RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ÁREA AR.9 "MOTRIC"**

**Artículo 1.2.1. Régimen general**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del área AR.9 "Motric" -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el Presente documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Mutriku.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

**Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la "edificabilidad urbanística"**

1. Ámbitos de actuación integrada:

El Ámbito de Intervención Urbanística AR.9 MOTRIC constituye según la presente modificación de las Normas Subsidiarias un área de suelo urbano no consolidado que contiene una zona global de uso residencial.

Se delimita una unidad de ejecución UE 9.1, coincidente con la actuación integrada.

La asignación de la edificabilidad de acuerdo con las Normas Subsidiarias se ajusta a las siguientes determinaciones:

- \* Superficie total del área ..... 9.323 m<sup>2</sup>
- \* Superficie total del ámbito de actuación integrada A.I.U 9.1 ..... 9.323 m<sup>2</sup>
- \* Tipología de uso y edificación característica de la zona .....Residencial - a.3

Siguiendo los criterios generales expuestos, se ordenan pormenorizadamente las parcelas edificables, distribuyendo las edificabilidades propuestas en los apartados estructurales de la modificación de las Normas Subsidiarias, según los usos, de la siguiente manera:

PARCELA	SUPERF m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD FISICA (BAJO rasante)	EDIFICABILIDAD FISICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDAD FISICA (SOBRE rasante)	EDIFICABILIDAD FISICA TOTAL
		Garajes	Terciario	Residencial	
		Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.1	685 m <sup>2</sup>	1.370 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	2.238 m <sup>2</sup> (t)	3.608 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.2	366 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.476 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.3	471 m <sup>2</sup>	942 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.686 m <sup>2</sup> (t)*
AR.9-a3.4	462 m <sup>2</sup>	693 m <sup>2</sup> (t)	231 m <sup>2</sup> (t)	2.178 m <sup>2</sup> (t)	3.102 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-g7.5	909 m <sup>2</sup>	909 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	909 m <sup>2</sup> (t)
<b>TOTAL</b>	<b>2.893 m<sup>2</sup></b>	<b>4.646 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>231 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>7.904 m<sup>2</sup>(t)**</b>	<b>12.781 m<sup>2</sup>(t)</b>

TITULO PRIMERO  
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC

---

Los coeficientes de ponderación recogidos en el presente documento tienen carácter orientativo y se deducen del estudio de viabilidad económica incorporado, si bien su definitiva concreción, mediante actualización debidamente justificada, se llevará a cabo en el proceso de equidistribución y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, estableciéndose en este momento y de forma indicativa, como se señala, los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial –VPO-	0.087
• Vivienda tasada de régimen general –VT-	0.756
• Vivienda libre –VL- (a.2)	1.000
• Comercial en planta baja	0.448
• Garajes vinculados a VPO	0.414
• Garajes vinculados a VT	0.317
• Garajes vinculados a VL	0.460

**Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.**

Para la ejecución del ámbito de actuación integrada, será precisa la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Afectando a la actuación integrada, se prevé, tal como se ha comentado, la delimitación de una unidad de ejecución denominada UE 9.1, cuyo desarrollo se ejecutará de acuerdo con el sistema de actuación que se adopte en el precitado Programa de Actuación Urbanizadora, estableciéndose como prioritario para la UE 9.1 el de Concertación.

El Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. 9.1 se presentará ante el Ayuntamiento, a los efectos de su tramitación, en un plazo máximo de seis meses a contar desde la definitiva aprobación de la presente modificación de las NNSS.

**Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

El plano O-01 del presente documento delimita pormenorizadamente los edificios declarados en situación de fuera de ordenación.

**Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes.**

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención serán objeto de un proyecto de urbanización, correspondiente a la unidad de ejecución delimitada, el cual podrá ser ejecutado por fases, de acuerdo a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora.

El proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios públicos.

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 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.**

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, a lo establecido en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

TITULO PRIMERO  
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC

---

Asimismo, se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias de Mutriku, así como a la Modificación Puntual de dichas Normas Subsidiarias, en particular, en la Norma Particular correspondiente al ámbito de MOTRIC.

**Artículo 1.2.7. Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización**

Con fundamento en lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los propietarios del Área vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las obras y hasta su recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión públicos por parte del Ayuntamiento de Mutriku.

Los terrenos de propiedad y uso privado incluidos dentro del ámbito deberán ser urbanizados, mantenidos y conservados por los propietarios de los mismos por tiempo indefinido.

**Artículo 1.2.8. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 186, serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes destinados a dotaciones públicas, tanto de la red de sistemas generales como de la red de sistemas locales.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Plan, bien en el futuro.

**Artículo 1.2.9. Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el derecho edificatorio correspondiente al 15% de la edificabilidad del ámbito correspondiente al ayuntamiento de Mutriku, podrá ser adjudicado en parcela edificable o sustituido por lo acordado en el convenio mencionado.

**Artículo 1.2.10. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.**

Las parcelas definidas en el Plan tienen carácter de mínimas y por lo tanto sólo podrán, en su caso, agregarse entre ellas, conservando la ordenación de volúmenes fijada por la ordenación.

En cuanto a la elaboración de proyectos de edificación en las unidades de ejecución, las parcelas lucrativas ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, dando lugar a "portales" para el desarrollo del ámbito, obteniendo estas subparcelas la condición de parcela mínima, conforme a lo estipulado es las condiciones de ejecución de cada una de las fichas urbanísticas de las parcelas de carácter lucrativo.

**Artículo 1.2.11. Servidumbres en las parcelas privadas.**

No se establecen a priori y expresamente servidumbres de uso público sobre las parcelas privadas, salvo las derivadas del uso de los porches de uso público resultantes y las de los espacios públicos situados sobre construcciones privadas bajo rasante.

Con ocasión de la tramitación del proyecto de gestión podrán precisarse las servidumbres de uso público o entre parcelas que resulten oportunas, fundamentalmente las referentes a pasos de infraestructuras, instalaciones y a accesos a garajes.



TITULO PRIMERO  
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC

---

**Artículo 1.2.12. Ejercicio de la facultad de edificar.**

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en las Normas Subsidiarias Mutriku y en las ordenanzas municipales.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas dentro del horizonte temporal del Plan, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan, en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento.

La elaboración de los proyectos de edificación precisos y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan.

**Artículo 1.2.13. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente a la fachada de la parcela o subparcela correspondiente, esté acabada y que la parcela o subparcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

La concesión de las licencias de primera ocupación de los edificios ejecutados sobre las parcelas ordenadas quedará condicionada a la ejecución de las obras de urbanización de la subfase en la que queden incluidas conforme se delimiten y configuren en el Programa de Actuación Urbanizadora.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

**TITULO SEGUNDO.**  
**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACION Y USO**  
**APLICABLES EN EL ÁMBITO.**

---

**CAPITULO 2.1.**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las "Parcelas a.3"**

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas a.3" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

\* Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes Normas Subsidiarias y a la Modificación Puntual de dichas Normas Subsidiarias y, en particular, por la Norma Particular del mismo correspondiente al AR.9 MOTRIC.

\* Ordenanzas municipales de aplicación.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial

El presente documento, en su apartado de "Normas Urbanísticas de Desarrollo Particulares" correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de la edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y la edificabilidad asignada se resolverá mediante la correspondiente adecuación de la edificación a las alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, y forma volumétrica adoptada.

**Artículo 2.1.2. Alineaciones en las "Parcelas a.3"**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular correspondiente y en los planos de alineaciones del presente Plan.

Las alineaciones máximas bajo rasante se corresponden con los límites de cada parcela edificable.

**Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios en las "Parcelas. a.3"**

Teniendo en cuenta las regulaciones de carácter general establecidas en las Normas Urbanísticas de Las Normas Subsidiarias de Mutriku, se aplicarán para cada tipología de parcela las condiciones definidas en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular del presente Plan.

Entre éstas últimas se incluye el nivel de referencia, a partir del cual se medirá la altura de edificación aplicable a las diferentes parcelas registrales derivadas del proyecto de gestión.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

**Artículo 2.1.4. 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.

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.

**Artículo 2.1.5. Regulación de aparcamientos en parcela privada**

El número de plazas de aparcamiento definido en la norma particular de cada parcela tendrá carácter aproximado, regulándose según lo dispuesto en el presente Plan y en las condiciones de uso determinadas en el artículo 65 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Mutriku.

**CAPITULO 2.2.**

**CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS DE  
USO RESIDENCIAL. DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS, REQUISITOS FUNDAMENTALES Y  
DOTACIÓN DE INSTALACIONES BÁSICAS.**

**Artículo 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente.

La aplicación de las previsiones establecidas en este Capítulo se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes de rango normativo superior al de estas Ordenanzas. En caso de contradicción, se entenderá prioritaria la aplicación de los criterios establecidos en esas otras disposiciones.

En las edificaciones residenciales sujetas al régimen propio de las viviendas de protección oficial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas, serán de aplicación preferente las previsiones establecidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las mismas.

En el caso de que las determinaciones contenidas en las ordenanzas de VPO sean menos restrictivas que las contenidas en la normativa de las NNSS, en las ordenanzas municipales o en las ordenanzas de la presente modificación de las NNSS, serán de aplicación las más restrictivas de todas ellas.

**Artículo 2.2.2. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda**

Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en las ordenanzas urbanísticas en materia de edificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de Mutriku y más en

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

concreto lo dispuesto en el Título Tercero, referido a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización y en sus Capítulos I, II y III del documento mencionado.

**CAPITULO 2.3.**

**CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS  
INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.**

**Artículo 2.3.1. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.**

Los planos de Infraestructuras del presente Plan, representan únicamente esquemas de las redes de servicios a implantar en el Ámbito.

Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.

Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de Urbanización, y sus características deberán ser acordes con la normativa específica que les afecte.

**Artículo 2.3.2. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.**

Los viales se ejecutarán con las siguientes condiciones básicas para su afirmado y pavimentación:

- Sub-base granular.
- Base granular.
- Superficie de acabado en asfalto.

Las aceras se conformarán mediante una solera de hormigón ligeramente armada sobre base granular compactada, bordillos de hormigón y superficie de acabado en asfalto o losetas del material a definir por el proyecto de urbanización.

**Artículo 2.3.3. Condiciones generales de las instalaciones.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Mutriku deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios la iluminación deberá ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

**Artículo 2.3.4. Supresión de barreras urbanísticas.**

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo de la presente modificación de las NNSS, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como al resto de normativas de accesibilidad vigentes en el momento de su aprobación.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

**Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.**

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias

La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux., y la de las áreas peatonales de 15 lux. Las zonas de estancia y ajardinadas podrán reducirse a 5 lux, siempre en base a la justificación del estudio lumínico a realizar.

El alumbrado público será energéticamente eficiente y evitará la contaminación lumínica.

No se permitirán en el ámbito tendidos eléctricos aéreos, debiendo encontrarse todas las líneas soterradas.

**Artículo 2.3.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.**

La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir, cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia, las previsiones de:

- a. Suministro de agua potable
- b. Riego
- c. Protección contra incendios. (Hidrantes)

El suministro de agua será municipal, gestionándose por el propio Ayuntamiento de Mutriku y Gopuzkoako Urak.

**Artículo 2.3.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.**

En todo edificio deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que se acometerá por separado, a la red municipal.

Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme superior al 1,5%..

Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

Las cisternas de los inodoros serán de baja capacidad, con posibilidad de elección del tipo de descarga.

**Artículo 2.3.8. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.**

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- A.- Todos los conductos -colectores e individuales- han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser construidos con materiales incombustibles.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

- B.- La sección mínima de las indicadas instalaciones será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación.
- C.- Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- D.- A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

**Artículo 2.3.9. Condiciones generales de las carpinterías y persianas**

- A.- Las carpinterías exteriores de aluminio contarán con rotura de puente térmico en todos los casos.
- B.- Las carpinterías exteriores de madera, cuya madera deberá ser certificada de origen, utilizarán barnices al agua para minimizar su mantenimiento posterior.
- C.- Las persianas tendrán su alma rellena con material aislante.

**CAPITULO 2.4.**

**CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y DE SUS ELEMENTOS.**

**Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito del Plan deberán cumplimentar los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a incendios como en cualesquiera otros extremos.

**Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.**

Se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en particular, en el Código Técnico de Edificación.

**Artículo 2.4.3. Salida a la cubierta.**

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

**CAPITULO 2.5.**

**CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADO  
SOBRE RASANTE.**

**Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

**CAPITULO 2.6.**

**CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS  
TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO**

**Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.**

Será de aplicación general en la intervención en el ámbito lo dispuesto en el Documento Ambiental Estratégico, así como las medidas señaladas en el anejo de dicho documento referentes al cambio climático.

**Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.**

Durante la fase de construcción se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

**Artículo 2.6.3. Medidas correctoras en fase de redacción de planes y proyectos.**

**1.- En relación con la sostenibilidad energética:**

- En general, se deberá garantizar que los nuevos desarrollos previstos cumplan con Documento Básico HE (DB-HE) Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

- Las futuras edificaciones deberán ser edificios de consumo de energía casi nulo (Calificación energética Tipo A).

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

- Se optimizará el uso de luz natural mediante una adecuada distribución de la luz dentro de los edificios. Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar para mejorar su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad).
- Se recomienda que las fachadas de los edificios tiendan a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.
- En todos los desarrollos se deberá tener en cuenta el aislamiento térmico y sistema de ventilación en verano. Esto se consigue al utilizar los materiales adecuados en los cerramientos o en los sistemas de aislamiento. También en verano hay que tener en cuenta sistemas de ventilación. Esto supone ahorro energético y reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub>. En las rehabilitaciones o nuevas edificaciones se procurará que los materiales constructivos a utilizar tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.
- En la elección de materiales de construcción se primarán los materiales con un bajo CO<sub>2</sub> embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte. Además, en la selección de sistemas constructivos se incorporan criterios de durabilidad y mantenibilidad, y los materiales serán lo menos contaminantes posibles.
- La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que vayan a ser más frecuentados.
- En el interior de las edificaciones se recomienda instalar sistemas de aprovechamiento de la luz natural que regulen proporcionalmente y de manera automática por sensor de luminosidad el nivel de iluminación en función del aporte de luz natural.
- Las zonas de uso esporádico dispondrán de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia temporizado o sistema de pulsador temporizado.
- Se deberá estudiar la posibilidad de instalar sistemas de refrigeración pasivos (sistemas de evaporación).
- Los materiales de construcción deben aumentar el albedo por color, por lo que deben ser materiales claros y reflectantes de la luz solar y/o verdes o ajardinados, reduciendo la necesidad de refrigeración en verano.
- En la construcción de las edificaciones se deberá reducir el consumo de materias primas no renovables.
- Instalar equipamientos, dispositivos y sistemas que permitan e impulsen el ahorro de agua durante el uso del edificio como el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo o grifos y alcachofas de ducha con aireadores que reducen el consumo de agua y también la energía necesaria para su impulso en las redes.
- Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.).
- Se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible, editadas por Ihobe, para una edificación y construcción más sostenible.

**2.- En relación con las energías renovables:**

- Se valorará la incorporación de sistemas de aprovechamiento de energía de fuentes renovables



**TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES**

---

que excedan de lo establecido en el DB HE Ahorro de energía para la obtención de la certificación energética A.

- Se evitará el consumo de hidrocarburos líquidos como fuente de energía en las edificaciones.
- Las nuevas edificaciones aprovecharán las posibilidades de generación de energías renovables:
  - Se estudiará la posibilidad de colocación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios para utilizar la energía solar como fuente de energía.
  - Se aconseja la utilización de energía geotérmica o aerotérmica para la producción de calor en las edificaciones.

**3.- En relación con la iluminación:**

Se entiende por contaminación lumínica, el resplandor producido en el cielo nocturno por la luz artificial que se pierde, procedente principalmente por el alumbrado público, industrial, comercial o privado, así como el de anuncios luminosos, etc.

El impacto ambiental de la contaminación lumínica puede corregirse con las debidas medidas correctoras, reduciendo notablemente el consumo energético y reduciendo los efectos medio-ambientales sobre las personas y el medio biótico.

En su caso, los sistemas de iluminación exterior deberán cumplir con lo siguiente:

- En general, se adoptarán medidas para minimizar el impacto lumínico, adoptando un sistema de iluminación reducido y adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente, así como el consumo energético.
- En la iluminación exterior se deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior REEIAE (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre).
- Los futuros sistemas de iluminación exterior deberán tener una eficiencia energética mayor que la eficiencia energética mínima exigida de ITC-EA-01.
- Se recomienda que la calificación energética del alumbrado exterior sea clase A.
- Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.). Existen varios tipos de controladores de encendido y apagado, recomendándose el uso de relojes astronómicos por considerarse el sistema más eficiente. Además, se aconseja utilizar, en caso de considerarse adecuado, sistemas de regulación para la reducción del flujo lumínico en horarios de madrugada.
- En relación con el tipo de luminaria, se recomienda utilizar lámparas con grupo óptico integrado en cuerpo y cierre plano o transparente por ser los más eficientes y los que menor contaminación lumínica provocan.
- En todo caso, se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante que eviten la contaminación lumínica ascendente, utilizando luminarias que concentren el flujo luminoso en su hemisferio inferior con grupos ópticos capaces de aumentar el flujo dirigido hacia la superficie a iluminar. En concreto, el valor de flujo hemisférico superior instalado de luminarias será  $\leq 15\%$  respecto al flujo total saliente de la luminaria.

**4.- En relación con la movilidad:**

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

- Se recomienda que, se estudie la posibilidad de implantación de estaciones de recarga de uso público en las parcelas para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de todo tipo de vehículos eléctricos (automóviles, motocicletas, bicicletas, etc.).
- Se recomienda la incorporación de instalaciones protegidas para el aparcamiento de bicicletas.

**5.- En relación con la eficiencia en el consumo de agua:**

Los proyectos de edificación preverán las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en el posterior de uso y explotación del edificado.

**6.- En relación con el suelo y permeabilidad:**

- En la urbanización de los distintos ámbitos se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, sobre todo en los espacios peatonales.
- Las zonas pavimentadas y zonas verdes se proyectarán de forma adecuada para facilitar el drenaje natural del terreno.

**7.- En relación con la integración paisajística:**

- Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio.
- El proyecto de edificación incluirá las medidas de integración paisajística de la nueva edificación, detallando, entre otros, las siembras y plantaciones a llevar a cabo en las zonas verdes. El diseño deberá tener en cuenta parámetros estéticos y urbanísticos. En la jardinería se recomienda la utilización de especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento. Se evitará, en todo caso, el uso de especies alóctonas invasoras. En particular se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los sistemas que permitan la reutilización de agua.
- Con el objetivo de potenciar una jardinería y un paisajismo que fomente la biodiversidad autóctona, reduciendo el riesgo de introducción de especies invasoras, se recomienda la utilización del *Cuaderno Udalsarea21 Nº 20b. Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles*.

**8.- En relación con la Gestión de residuos:**

- Los proyectos de desarrollo deberán incluir el preceptivo estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente (Artículo 4 del *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*).
- Debido a que la edificación industrial existente se sitúa sobre un emplazamiento potencialmente contaminado, de forma previa a la demolición de la instalación industrial presente, deberá redactarse el correspondiente estudio adicional con el contenido establecido en el Anexo II al *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

**9.- En relación con los suelos potencialmente contaminados:**

- De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo deberá iniciarse el procedimiento de declaración de calidad del suelo que incluya un Plan de Excavación Selectiva (PES), que deberá ser aprobado por el órgano ambiental de forma previa al inicio de las excavaciones.

**10.- En relación con los riesgos geotécnicos:**

- En su caso, los proyectos de edificación definirán, de acuerdo con las conclusiones del correspondiente estudio geotécnico, las medidas de estabilización necesarias para minimizar los riesgos geotécnicos (deslizamientos, erosión, etc.).

**Artículo 2.6.4. Medidas correctoras en fase de obras.**

**1.- Manual de buenas prácticas:**

Para la ejecución de las obras se deberá contar con un manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. En este manual se tratarán aspectos como la superficie máxima a afectar, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos, la gestión de vertidos accidentales, etc.

**2.- Área ocupada:**

- Con carácter general se recomienda que la obras se ciñan estrictamente a la superficie de afección del proyecto, evitando intrusiones en terrenos aledaños, a excepción de las ocupaciones temporales por las obras, previamente acordadas.

- Se garantizará que el área ocupada no exceda de la estrictamente necesaria, tanto para el desarrollo de la obra propiamente dicha como para los acopios temporales de tierras inertes y vegetales, los accesos a obra y las plataformas de ocupación temporal de obra. Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal para el establecimiento de acopios, instalaciones de obra, etc. Se evitarán afecciones innecesarias a vegetación arbolada autóctona.

**3.- Ubicación de instalaciones auxiliares:**

En la elección de la zona para la ubicación de instalaciones auxiliares de obra y áreas de acopio de materiales para la obra, se tendrán en cuenta tanto criterios técnicos y económicos, como ecológicos y paisajísticos. En todo caso, estas se localizarán en zonas impermeables y se evitará la afección a vegetación arbolada autóctona.

**4.- Protección de los suelos y las aguas:**

**A) Aguas superficiales**

- Impermeabilización de determinadas superficies de las zonas de instalaciones auxiliares donde, por el tipo de actividades que se desarrollen o de materiales que se puedan acopiar, pudieran producirse filtraciones al terreno.

- Se evitará el mantenimiento de maquinaria en el ámbito de trabajo y, especialmente, en zonas no impermeabilizadas. En todo caso, se contará en obra con materiales absorbentes (sepiolita, mantas absorbentes, etc.) para su utilización en caso de vertido accidental. En caso de que el

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

vertido afecte a tierra, los materiales absorbentes utilizados para la recogida del vertido y las tierras impregnadas se gestionarán con gestor autorizado.

- Instalación de barreras temporales de retención de sedimentos, en márgenes de cauces interceptados y/o que discurran cercanos a tramos localizados de la traza.

- Instalación de balsas temporales de decantación en zonas de instalaciones auxiliares, incluyendo una red de captación y drenaje de las escorrentías.

- En caso de considerarse necesario, en las cercanías de los trabajos con hormigón, se excavarán unas pozas para el lavado de las canaletas de las cubas de hormigón con el objeto de recoger la lechada de forma controlada. No se permitirá el lavado de las cubas en obra. Estas pozas se ubicarán siempre dentro de los límites de afección de la obra y evitando que la lechada llegue a la red de drenaje. El fondo de las pozas se cubrirá con geotextil para facilitar su limpieza y por seguridad deberán estar valladas y señalizadas. En caso de colmatarse, se retirará el contenido de hormigón, para su correcta gestión, junto con el geotextil, que deberá reponerse. Estas pozas se mantendrán adecuadamente para garantizar su eficacia (retirada periódica de restos de hormigón).

#### B) Aguas subterráneas

En las zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos

- No se instalará ningún parque de maquinaria ni lugar de acopio de residuos potencialmente peligrosos en el perímetro de la zona de alta vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación.

- Durante la realización de las obras, si es necesario instalar alguna zona de acopio o parque de maquinaria en las distintas zonas de actuación, estarán correctamente impermeabilizadas y con un sistema de recogida diseñado para poder controlar cualquier escape o vertido accidental.

- Los sistemas de saneamiento de aguas residuales urbanas de las zonas más sensibles de la vega de los cauces fluviales contarán con las máximas medidas que garanticen la estanqueidad y minimicen el riesgo de fuga y consiguiente contaminación de las aguas subterráneas.

- Especial diseño del drenaje, evitando que se produzcan infiltraciones por posibles vertidos.

- Instalación de balsas de retención, decantación y desengrasado conectadas al drenaje longitudinal, que recojan las aguas vertidas en caso de accidentes y las aguas de lavado de plataformas.

- Asimismo, durante la ejecución de las obras, deberán tenerse en consideración las siguientes medidas de carácter general para el sistema hidrológico:

- Aplicación de un Plan de Gestión de Residuos en el conjunto de la obra y, en particular, en las zonas de instalaciones.
- Se eliminará de la red de drenaje cualquier tipo de obstáculo, vertido o apilamiento de materiales que pudiesen impedir su correcto funcionamiento hidráulico.
- Se evitará de modo estricto el vertido de aceites, combustibles, cementos, etc., tanto al terreno como a los cauces, siendo inexcusable el cumplimiento en la recogida selectiva de los productos residuales y su posterior gestión en función de la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma Vasca.

- No se podrán acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

#### 5.- Protección de la vegetación:

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

en la medida de lo posible se evitará la afección a la zona boscosa con vegetación autóctona situada en la zona oeste del ámbito.

**6.- Control de especies invasoras:**

Deberán adoptarse medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras. Por ello, para la restauración de las superficies resultantes de los movimientos de tierra, una vez éstas estén preparadas, se llevarán a cabo las siembras y plantaciones necesarias.

**7.- Protección del patrimonio cultural:**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si durante el movimiento de tierras surgieran indicios de restos arqueológicos, se suspenderán los trabajos y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que será quien indique las medidas que se deban adoptar.

**8.- Producción y gestión de residuos:**

- En general, los residuos generados se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán, además, de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*.
- En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, antes del inicio de las demoliciones, una empresa inscrita en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto) deberá presentar el plan de trabajo en la autoridad laboral para su aprobación, en cumplimiento con lo establecido en el *Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*.
- Se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios. Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos. En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.
- Los materiales y escombros deberán ser depositados en contenedores, envases convenientemente etiquetados o transportados inmediatamente en receptáculos adecuados, con excepción de los acopios de material en obras de zanja que deberán quedar debidamente protegidos por el vallado oportuno. En tanto no se produzca su retirada deberán limpiar diariamente el área afectada y mantener los residuos aislados del suelo. Los áridos provenientes de las obras deberán recogerse en contenedores no permitiéndose su acopio fuera de los mismos en vía pública, y con la adecuada protección. El acopio de material voluminoso dispondrá de vallas que impidan su acceso por personas ajenas a la obra. Se adoptarán las medidas preventivas oportunas, cuando la actividad conlleve la emisión de partículas o materiales pulverulentos.
- Los contenedores se ubicarán, de ser ello posible, en el interior de la zona vallada de obras. En los casos que no pudiese ser así, preferentemente se situarán frente a la obra a la que sirvan, o lo más próximo posible, y de forma que no impidan la visibilidad a los vehículos, respetando las distancias establecidas por el Código de la Circulación. En ningún caso deberán situarse total o parcialmente, sobre las tapas de accesos de servicios públicos, sobre los alcorques de los árboles ni, en general,

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

sobre cualquier elemento urbanístico o estético que pueda dificultar su utilización normal o en casos de emergencia. Tampoco podrán situarse en las calzadas, cuando el espacio que quede libre en vías de un solo sentido de marcha sea inferior a 2,75 metros, o en vías de doble sentido de marcha cuando sea inferior a 6 metros. La instalación y retirada de contenedores para obras se realizará sin causar molestias. Una vez llenos, deberán taparse con lonas o lienzos de materiales apropiados de modo que queden totalmente cubiertos, evitando vertidos de materias residuales o dispersiones por acción del viento. El material depositado en los contenedores, no podrá exceder el nivel de llenado autorizado según su tipo, a fin de asegurar el transporte en condiciones de seguridad. Tampoco se podrán colocar elementos adicionales que aumenten sus dimensiones o capacidad.

- No se podrán verter escombros o materiales que contengan elementos inflamables, explosivos, nocivos, peligrosos, susceptibles de putrefacción, de emitir olores desagradables o que por cualquier otra causa puedan constituirse en insalubres, molestos, nocivos, incómodos, peligrosos o inseguros para los usuarios, vecinos o para la protección y estética del ambiente donde estén ubicados.

- En todo momento se cumplirán las condiciones exigidas para el transporte en camión, cubriendo la carga para evitar que los materiales puedan dispersarse, asegurándola si existe riesgo de caída y cumpliendo, en general, las prescripciones establecidas previstas en el Código de Circulación. Si la retirada se efectuara en horas nocturnas o de escasa visibilidad natural, la señal deberá ser reflectante.

- Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

- La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados* y con el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

- Se designarán zonas específicas para el acopio de residuos que se dotarán con cubetos de retención de vertidos y en caso de vertidos accidentales se procederá a su limpieza, para lo cual se dispondrá de material absorbente en la obra, y se le dará el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

#### **9.- Gestión de tierras y sobrantes:**

- De forma previa a realizar movimientos de tierra se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en aquellas áreas que todavía mantienen esta capa. La tierra retirada se reutilizará en las posteriores labores de revegetación del ámbito. En caso de que sea necesario acopiarlas antes de su reutilización, la altura de los montones no superará los 1,5 m. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y no se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno. Se prohíbe la circulación de maquinaria sobre estos acopios de tierra vegetal. Los acopios de tierra vegetal deberán protegerse con un plástico de polietileno, para evitar la entrada de especies invasoras.

- En su caso, la tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies vegetales invasoras, contaminadas con propágulos, será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión, de forma que se asegure que no se contaminan otras tierras. Esta tierra deberá ser trasladada a depósito de sobrantes autorizado, donde deberá enterrarse al menos a 3 m de profundidad para evitar que los propágulos presentes sean capaces de desarrollarse y dar lugar a nuevos ejemplares.

- Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas para ello.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

- Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a lo establecido en el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos*.

**10.- Suelos potencialmente contaminados:**

- La demolición de las instalaciones industriales presentes en el ámbito deberá ejecutarse conforme al estudio adicional regulado por el artículo 4 y el Anexo II del Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y a lo establecido en el apartado E) del Anexo II del Decreto 199/2006, de 10 de octubre, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo y se determina el contenido y alcance de las investigaciones de la calidad del suelo a realizar por dichas entidades.

- De forma previa al inicio de las excavaciones en la parcela recogida en el inventario de suelos potencialmente contaminados deberá contarse con un Plan de excavación selectiva aprobado por el órgano ambiental, que garantizará la correcta gestión de los suelos potencialmente contaminados permitiendo minimizar el riesgo de afección tanto en fase de obra (gestión, en su caso, de suelos contaminados), como en fase de explotación (cumplimiento de los objetivos de calidad del suelo para uso residencial).

**11.- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica:**

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* (modificado por el *Real Decreto 524/2006, de 28 de abril*), y en las normas complementarias.

- Se respetará un horario de trabajo diurno (8,00h a 20,00 h).

- Se deberá realizar un adecuado mantenimiento de la maquinaria para optimizar su funcionamiento y minimizar el consumo de combustibles fósiles y emisiones de contaminantes.

- Los viales utilizados por los vehículos que entren o salgan de las obras deberán mantenerse limpios utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- Con objeto de eliminar molestias por polvo en suspensión, se procederá, durante la fase de construcción, a la realización de riegos periódicos con camiones cuba sobre los viales no pavimentados, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y las áreas de acopio de materiales. La periodicidad de los riegos dependerá de las condiciones atmosféricas y de humedad del terreno aunque, con carácter general, se recomienda la ejecución de, al menos, dos riegos semanales durante la época comprendida entre los meses de junio y septiembre, ambos inclusive, siempre que las condiciones de sequedad del terreno así lo aconsejen.

- Para minimizar la emisión de partículas en suspensión, siempre que la Dirección de Obra lo estime oportuno, se realizarán riegos periódicos de las zonas desnudas. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.

- Si para la ejecución de las obras se necesitan instalaciones auxiliares de obra, se procurará su ubicación lo más lejano posible de las áreas edificadas, a fin de ocasionar las menores molestias a los habitantes y/o trabajadores del lugar por ruidos, vibraciones u olores.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

**12.- Control del tráfico**

- Durante la fase de obras se llevará un control del tráfico con objeto de minimizar molestias y riesgos adicionales por el incremento del mismo.

Para ello se controlará la velocidad y la cantidad de los vehículos que transiten en el ámbito de la obra, sobre todo en días secos y con mucho viento. Este control se extenderá a las zonas colindantes al ámbito de actuación.

- El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción y los viales asociados, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para los habitantes del entorno.

- Los proyectos deberán incluir la restitución de las condiciones de circulación peatonal en el entorno atravesado, mediante pasos superiores e inferiores u otros. Asimismo, se incluirá la reposición de todos los servicios afectados. Se determinará del igual modo las formas de aviso a la población próxima a las futuras propuestas de los futuros desvíos, cortes de servicios, etc., y se tomarán en cuenta todas cuantas otras medidas preserven la intimidad de las viviendas y residentes más desfavorecidos por las mismas.

- Se señalizarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.

**13.- Protección del medio natural y minimización de riesgos:**

A) Elementos geológicos y geomorfológicos y procesos geofísicos

- Se tomarán medidas para preservar la estabilidad de los taludes y evitar fenómenos de inestabilidad de masas, ya sea mediante la descarga de los taludes inestables, la disminución de las pendientes, los refuerzos a pié de talud, el adecuado drenaje de los perímetros o combinaciones de dichas medidas.

- Se tomarán medidas para evitar la erosión del terreno excavado mediante una o varias de estas soluciones: la disminución de las pendientes del talud para con ello reducir la velocidad de las aguas de escorrentía y favorecer la infiltración, drenajes de mejora de infiltración capaces de evitar la acumulación de agua, aportes de materia orgánica que favorezcan la estructura del suelo, interceptión de aguas mediante canalizaciones, previas a la invasión sobre el talud y revegetación por hidrosiembra y/o estaquillado en pendientes superiores al 25%.

- Para disminuir en la medida de lo posible los procesos erosivos, es aconsejable la limitación del tiempo transcurrido entre el desbroce de la superficie de terreno y la restitución de este, así como la puesta en práctica de las medidas correctoras propuestas a medida que se desarrolla la obra. Unido a esto, sería necesario adecuar la realización de las obras, en la medida de lo posible, en los períodos bioclimatológicos favorables.

B) Vegetación

El desbroce y tala será el estrictamente señalado por los límites de la explotación, no retirándose mayor cantidad fuera de estos límites. Ello queda definido por el replanteo de la zona de explotación previa al comienzo de los trabajos, respetándose los límites y zonas de protección definidas.

C) Paisaje



TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

Es aconsejable la ejecución de pantallas visuales desde el mismo comienzo de la construcción. Al realizar una pantalla vegetal con ejemplares vegetales de diferente porte se consigue una mayor cubierta vegetal en altura, que cumple importantes funciones tales como:

- Control de la erosión
- Integración paisajística
- Barrera visual
- Barrera acústica
- Barrera para las partículas

**14.- Campaña de limpieza al finalizar la obra:**

Al finalizar las obras se realizará una campaña garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, gestionando estos últimos de acuerdo con la legislación vigente.

**Artículo 2.6.5. Medidas de seguimiento ambiental del desarrollo**

**1.- Programa de Seguimiento Ambiental**

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
2. Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.
4. Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto.

Se han diferenciado los controles según la fase de ejecución:

- Fase de control de documentos de desarrollo.
- Fase preoperacional.
- Fase de obras.

**1.1.- Fase de control de Documentos de Desarrollo**

El Ayuntamiento de Mutriku comprobará que los proyectos de edificación cumplen con lo dispuesto por los organismos competentes y contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.

Se comprobará también que los proyectos contemplan las medidas de aislamiento acústico necesarios para asegurar los objetivos de calidad acústica en el interior de las viviendas y el cumplimiento del CTEDB-HR.

**1.2.- Fase preoperacional**

La Dirección de Obra deberá garantizar la remisión al Ayuntamiento de Mutriku de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras y la obtención de autorizaciones.

**1.3.- Fase de obras**

La responsabilidad de la ejecución de los controles previstos en la fase de obras recaerá sobre la

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

Dirección de Obra y será, asimismo, la responsable de la redacción de los pertinentes informes.

- Control del Plan de obra: antes del inicio de las obras se comprobará que se ha redactado el plan de obras.  
Indicador: plan de obras redactado.
- Control del manual de buenas prácticas: antes del inicio de las obras se deberá presentar el manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra.  
Indicador: conocimiento y aplicación de las buenas prácticas por el personal.
- Control del área de afección: se asegurará que se respeta el área estrictamente necesaria para la ejecución de las obras, delimitado al inicio de las obras.  
Indicador: realización de los trabajos y ubicación de las instalaciones y materiales de obra dentro de la zona balizada.
- Control de la ubicación y funcionamiento de las instalaciones auxiliares de obra: al inicio de las obras se controlará la ubicación de las instalaciones auxiliares que deberán situarse dentro de los límites de los ámbitos de actuación. Se garantizará que las labores de mantenimiento se llevan a cabo en zonas impermeabilizadas.  
Indicador: instalaciones auxiliares ubicadas en zonas impermeables.
- Control de medidas para preservar la calidad de los suelos y aguas: Al inicio de las obras se comprobará que se dispone de materiales absorbentes para su utilización en caso de vertido accidental.

En caso de que se consideren necesarias, antes del inicio de los trabajos de hormigón, se comprobará que se dispone de pozas recubiertas con geotextil para recoger, únicamente, el agua procedente del lavado de mangueras, no estando permitido el lavado de cubas. Durante los trabajos, se comprobará la funcionalidad y utilización de estas pozas y que los restos de hormigón acumulados se retiran y gestionan adecuadamente cuando éstas se encuentren colmatadas.

Indicadores: disponibilidad de materiales absorbentes en la obra, ejecución y uso de las pozas de lavado de hormigón, gestión de restos de hormigón procedentes de las pozas y ausencia de restos de hormigón en el entorno.

- Control de la gestión de residuos: se comprobará al inicio de las obras que se encuentra redactado el correspondiente Plan de Gestión de Residuos, que contemplará el manejo de residuos tanto urbanos y asimilables a urbanos, como peligrosos y su posterior cumplimiento en las obras.  
Se asegurará que el acopio de residuos se realiza en zonas habilitadas para ello con cubetos de retención y materiales absorbentes para posibles vertidos.  
Indicadores: cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos, documentos acreditativos de la gestión de los residuos (documentos de aceptación y documentos de control y seguimiento).
- Control de la gestión de tierras y sobrantes de excavación: la gestión de sobrantes deberá realizarse en rellenos y/o vertederos autorizados y cumplir con lo establecido en la legislación vigente. En su caso, la tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies vegetales invasoras, contaminadas con propágulos, será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión.  
Indicador: Utilización de depósitos de tierras autorizados. Presentación de los documentos acreditativos de la gestión adecuada de las tierras en caso de excedente. En su caso, tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies vegetales invasoras tratada de forma separativa.
- Control del ruido: Al inicio de las obras se comprobará que la maquinaria se ajusta a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el "Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre". Durante las obras, se comprobará que se respeta un horario de trabajo diurno (de 8:00 h a 20:00 h).

Indicador: maquinaria que cumple las prescripciones establecidas en la legislación vigente, cumplimiento del horario.

- Control de la calidad del aire: se garantizará que se realizan los riegos de las zonas de tránsito de la maquinaria siempre que así lo decida la Dirección de obra con objeto de minimizar la emisión de partículas en suspensión. En todo caso, la frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento. Indicador: ausencia de polvo persistente.

- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra: antes de la recepción de la obra se deberá inspeccionar toda la zona de obras y su entorno, controlando la existencia de basuras o residuos, restos de material constructivo, o cualquier otro resto de la fase de obras. Indicador: ausencia de residuos en la zona de obras y/o su entorno.

#### 1.4.- Fase de explotación:

- Control del aislamiento acústico de las viviendas: en el DB HR las exigencias de aislamiento acústico se establecen mediante índices que expresan el aislamiento acústico en el edificio terminado y pueden comprobarse mediante un ensayo de aislamiento acústico normalizado. Indicador: cumplimiento de los índices de aislamiento acústico.

#### **Artículo 2.6.6. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.**

El proyecto de urbanización deberán fomentar las condiciones para impulsar unas pautas de movilidad más sostenibles, proponiendo para ello caminos o aceras peatonales.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

#### **Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de urbanización.**

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.
- Tanto en los espacios públicos de los ámbitos propuestos como en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con lo establecido en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- En la urbanización de los diferentes ámbitos se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

TÍTULO SEGUNDO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES

---

- En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia; áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas, y se empleará pavimento drenante de elevada capacidad de absorción del ruido.
- Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera).
- El proyecto de urbanización preverá la instalación de una parada de autobús que facilite la integración del transporte público en la zona.
- Se dispondrán aparcamiento de bicicletas en los espacios públicos a razón de una plaza por cada 25 viviendas.

**Artículo 2.6.8. Medidas correctoras en los proyectos de edificación y rehabilitación.**

En lo que se refiere a los proyectos de edificación y rehabilitación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.
- De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, se establecerán captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitario y/o calefacción,
- Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará también la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadera y colada).
- Se deberá de obtener el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.
- Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

TÍTULO TERCERO.  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO  
APLICABLES A LAS PARCELAS EN EL ÁMBITO DE MOTRIC

---

**PARCELA AR.9-a3.1**

<u>SUPERFICIE:</u>	685 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.3. Parcelas residenciales en bloque abierto. (Uso característico: Residencial)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial	2.238 m <sup>2</sup> (t), incluidos portales y anejos en plantas bajas.
- Uso equipamiento comunitario	804 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante)	1.370 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 19 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 22 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.
* Número de plazas de garaje	Se prevén un total de 34 plazas de garaje.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	El presente plan define como alineación máxima bajo rasante la delimitación de la parcela.  En cuanto a la alineación sobre rasante, se define un bloque de unas dimensiones de 33 m de longitud y 14 m de fondo en las plantas altas, mientras que la planta ático se retranquea 2 metros en las fachadas longitudinales, dando como resultado un una planta de alineaciones máximas de 33 metros de longitud y 10 m de fondo.
- "Ocupación":	Sobre rasante: 462 m <sup>2</sup> (t) de uso de equipamiento comunitario y residencial de acceso a portales. Bajo rasante: 685 m <sup>2</sup> (t).

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

- "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela a.3.1, será de dos plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja y otra planta baja+1 destinadas a usos de equipamiento comunitario y portales y 4 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metro de las fachadas longitudinales. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
  
- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela a.3.1 será la definida en las fichas del presente plan.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en las Normas Subsidiarias de Mutriku.
  
- \* Condiciones particulares:

No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda y de las dos plantas bajas destinadas a uso dotacional.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-a3.2**

<u>SUPERFICIE:</u>	366 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.3. Parcelas residenciales en bloque abierto. (Uso característico: Residencial de VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial	1.744 m <sup>2</sup> (t) incluidos portales y anejos en plantas bajas.
- Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante)	732 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 18 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 21 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.
* Número de plazas de garaje	Se prevén un total de 25 plazas de garaje.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	El presente plan define como alineación máxima bajo rasante la delimitación de la parcela.  En cuanto a la alineación sobre rasante, se define un bloque de unas dimensiones de 21,50 m de longitud y 17 m de fondo en las plantas altas, mientras que la planta ático se retranquea 2 metros en las fachadas longitudinales, dando como resultado un una planta de alineaciones máximas de 21,50 metros de longitud y 13 m de fondo.
- "Ocupación":	366 m <sup>2</sup> (t) Sobre rasante de uso de equipamiento comunitario y residencial de acceso a portales. 366 m <sup>2</sup> (t) Bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior
- "Perfil de edificación":	El perfil de la edificación construida en la parcela a.3.2, será de dos plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja y 4 plantas altas, más ático,

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

retranqueado al menos 2 metro de las fachadas longitudinales, destinados a usos residenciales. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.

- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela a.3.2 será la definida en las fichas del presente plan.

CONDICIONES DE USO:

\* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en las Normas Subsidiarias de Mutriku.

\* Condiciones particulares:

No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

\* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.



TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-a3.3**

<u>SUPERFICIE:</u>	471 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.3. Parcelas residenciales en bloque abierto. (Uso característico: Residencial de Vivienda tasada)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial	1.744 m <sup>2</sup> (t) incluidos portales y anejos en plantas bajas.
- Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante)	942 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 18 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 21 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.
* Número de plazas de garaje	Se prevén un total de 25 plazas de garaje.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	El presente plan define como alineación máximas bajo rasante la delimitación de la parcela.  En cuanto a la alineación sobre rasante, se define un bloque de unas dimensiones de 21,50 m de longitud y 17 m de fondo en las plantas altas, mientras que la planta ático se retranquea 2 metros en las fachadas longitudinales, dando como resultado un una planta de alineaciones máximas de 21,50 metros de longitud y 13 m de fondo.
- "Ocupación":	366 m <sup>2</sup> (t) Sobre rasante de uso de equipamiento comunitario y residencial de acceso a portales. 471 m <sup>2</sup> (t) Bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior
- "Perfil de edificación":	El perfil de la edificación construida en la parcela a.3.2, será de dos plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja y 4 plantas altas, más ático,

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

retranqueado al menos 2 metro de las fachadas longitudinales, destinados a usos residenciales. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.

- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela a.3.3 será la definida en las fichas del presente plan.

CONDICIONES DE USO:

\* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en las Normas Subsidiarias de Mutriku.

\* Condiciones particulares:

No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

\* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-a3.4**

<u>SUPERFICIE:</u>	462 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.3. Parcelas residenciales en bloque abierto. (Uso característico: Residencial)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial	2.178 m <sup>2</sup> (t) incluidos portales y anejos en plantas bajas.
- Uso terciario	231 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante)	693 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 19 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 22 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias .
* Número de plazas de garaje	Se prevén un total de 33 plazas de garaje.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	El presente plan define como alineación máximas bajo rasante la delimitación de la parcela.  En cuanto a la alineación sobre rasante, se define un bloque de unas dimensiones de 33 m de longitud y 14 m de fondo en las plantas altas, mientras que la planta ático se retranquea 2 metros en las fachadas longitudinales, dando como resultado un una planta de alineaciones máximas de 33 metros de longitud y 10 m de fondo.
- "Ocupación":	462 m <sup>2</sup> (t) Sobre rasante de uso de equipamiento comunitario y residencial de acceso a portales. 462 m <sup>2</sup> (t) Bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior
- "Perfil de edificación":	El perfil de la edificación construida en la parcela a.3.4, será de una planta de sótano destinada a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta de semisótano destinada a garajes y usos complementarios del uso residencial y a uso terciario, y una planta

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

baja y 3 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de las fachadas longitudinales, para usos residenciales. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.

- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela a.3.4 será la definida en las fichas del presente plan.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en las Normas Subsidiarias de Mutriku.

- \* Condiciones particulares:

No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-g7.5**

<u>SUPERFICIE:</u>	909 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	f.1 Espacios libres urbanos sobre rasante Titularidad pública.(f.1.1) g.7. Parcela de equipamiento no determinado bajo rasante Titularidad pública.
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	0 m <sup>2</sup> (t) sobre rasante 909 m <sup>2</sup> (t) bajo rasante (de carácter orientativa) para uso de garajes de titularidad pública  La edificabilidad correspondiente a los garajes de titularidad pública bajo rasante se adaptará a la pendiente del nuevo vial, resultando una edificación bajo rasante, incluido su acceso peatonal.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	La construcción de los garajes previstos en la parcela se ajustarán a las necesidades derivadas del proyecto técnico a redactar al efecto por el promotor del ámbito en su caso, respetando en cualquier caso las alineaciones máximas determinadas en el presente plan.
- "Ocupación":	909 m <sup>2</sup> (de carácter orientativo)
- "Perfil de edificación":	El perfil de la edificación será de una planta bajo rasante.
- Altura de edificación:	La altura máxima se regulará según las necesidades del proyecto técnico a redactar, previa valoración del propio ayuntamiento.
<u>CONDICIONES DE USO:</u>	
* Condiciones generales:	Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de equipamiento comunitario, en las Normas Subsidiarias de Mutriku.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

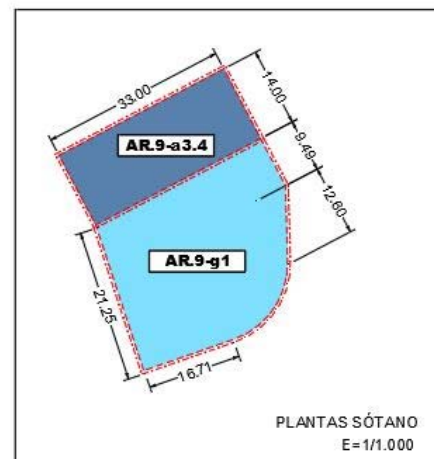
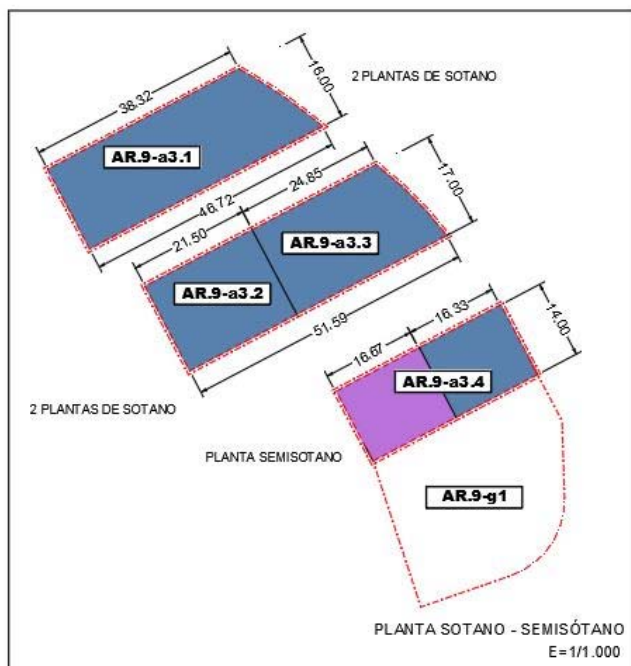
---

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La ejecución será a cargo de la Junta Concertación / propietarios. La conservación y mantenimiento será a cargo del Ayto., sin perjuicio de las condiciones reguladoras de su posible explotación en régimen de concesión

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

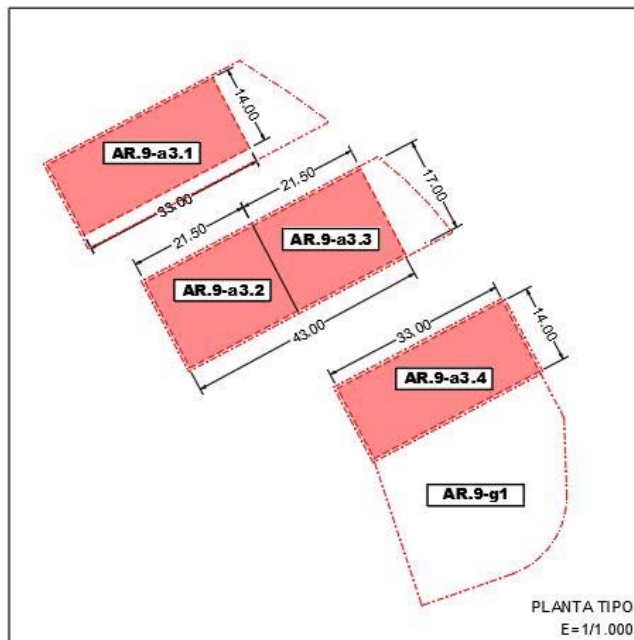
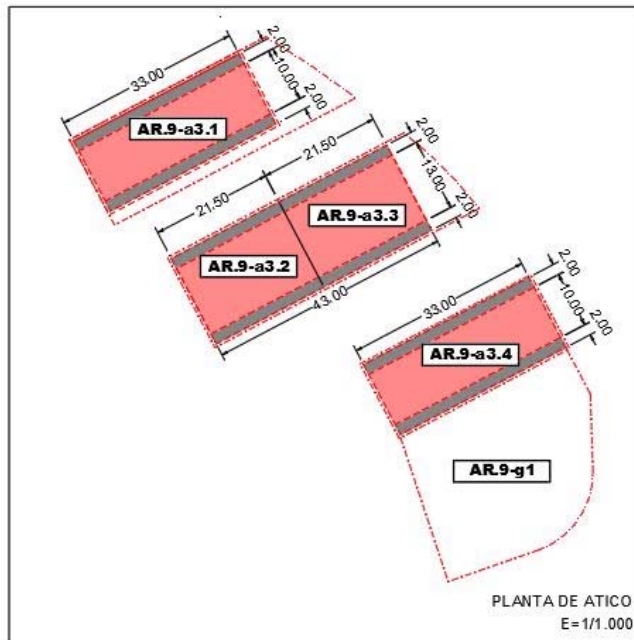
**AR-9 "MOTRIC"**  
**PARCELAS "AR.9-a3.1, AR.9-a3.2, AR.9-a3.3, AR.9-a3.4 y AR.9-g1"**



**CONDICIONES DE EDIFICACION,  
DOMINIO Y USO  
PLANTAS SOTANO Y BAJA**

TÍTULO TERCERO  
 NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

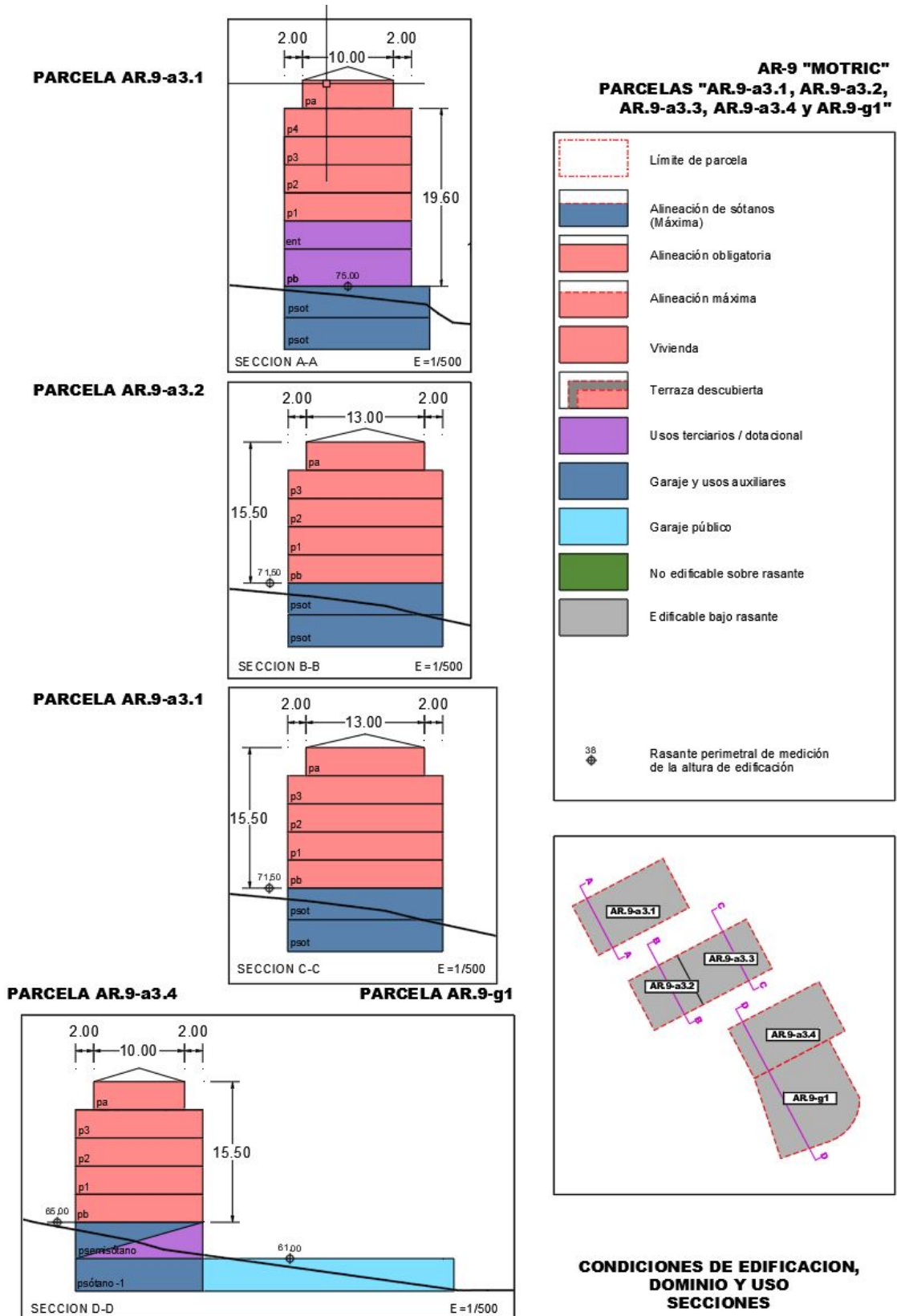
**AR-9 "MOTRIC"**  
**PARCELAS "AR.9-a3.1, AR.9-a3.2, AR.9-a3.3, AR.9-a3.4 y AR.9-g1"**



**CONDICIONES DE EDIFICACION,  
 DOMINIO Y USO  
 PLANTAS ALTAS**



TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES



TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-e.1.3.1**

SUPERFICIE: 2.876 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: e.1.3 Sistema de comunicaciones  
Vías urbanas. Zona de tráfico rodado y  
aparcamiento.  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Vial rodado y aparcamiento.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Mutriku.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-e.1.3.2**

SUPERFICIE: 1.115 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: e.1.3 Sistema de comunicaciones.  
Aceras peatonales.  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras peatonales.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Mutriku.

Las condiciones de uso de las aceras se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NNSS de Mutriku. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-f.1.2**

SUPERFICIE: 325 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres urbanos. Zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Normas Subsidiarias de Mutriku, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan.

Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-f.1.3**

SUPERFICIE: 235 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres urbanos. Zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Normas Subsidiarias de Mutriku, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan.

Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-f.1.4**

SUPERFICIE: 298 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres urbanos. Zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Normas Subsidiarias de Mutriku, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan.  
  
Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento.

TÍTULO TERCERO  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES

---

**PARCELA AR.9-f.1.5**

SUPERFICIE: 1.581 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres urbanos. Zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes y zonas peatonales pavimentadas.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Normas Subsidiarias de Mutriku, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan.

Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc

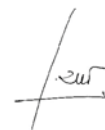
CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia  
Arquitectos  
SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria  
Abogado

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA DEL  
S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**DOCUMENTO I  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO**

---



**DOCUMENTO I  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

---

**DOCUMENTO I.  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO**

DOCUMENTO I  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

---

## 1. OBJETO DEL ESTUDIO

El presente estudio sobre la viabilidad económico-financiera responde al documento previsto en el artículo 62.1.f) de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Este estudio se realiza en relación con el nivel de precisión que cabe considerar en esta fase de ordenación.

En cualquier caso, y complementariamente a cuanto se expone a continuación, se ha de tener en cuenta que, en lo referente al conjunto de cuestiones afectadas por las previsiones de los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo del presente documento (PAU, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación, etc.), deberá estarse a lo que se determine en ellos.

El método utilizado para analizar la viabilidad económica del ámbito, basado en el residual estático, es el que propone el Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, bajo la fórmula:

$$"VS = (VV/K)-VC"$$

Siendo:

VS = Valor del suelo apropiable urbanizado

VV = Valor de venta de los aprovechamientos urbanísticos apropiables

K = Coeficiente que pondera los gastos y el beneficio empresarial de la promoción

VC = Valor de la construcción de los aprovechamientos urbanísticos apropiables

## 2. PREVISIÓN DE INGRESOS DE LA PROMOCIÓN

Para las **viviendas de venta libre**, se parte de una vivienda tipo con las siguientes características:

- Superficie construida: 117 m<sup>2</sup>(t)
- Superficie útil: 90 m<sup>2</sup>(ú)

Se parte de un valor en venta de mercado (obtenido de la media de promociones similares a la que nos ocupa) de 2.750 €/m<sup>2</sup>(ú), (2.115 €/m<sup>2</sup>(t)) lo cual supone para una vivienda de 90 m<sup>2</sup>(ú) (117 m<sup>2</sup>(t)) un precio de venta medio por unidad de 247.500 €.

El total del **valor de venta de viviendas libres** (38 unidades) se estima en 9.405.000 euros.

Para los **garajes de venta libre**, sobre la base de disponer de 67 plazas bajo rasante, y sobre un valor en venta de 18.000 €/unidad, se estima un valor total de 1.206.000 euros.

Para las viviendas en régimen de VPO, se parte de la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales

DOCUMENTO I  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Según dicha orden, el precio del m<sup>2</sup> útil de vivienda de protección oficial es de 1.552,19 €/m<sup>2</sup>(ú), mientras que siendo un módulo de la vivienda tasada adecuada para un municipio como Mutriku del 1,5, el precio de venta de la vivienda tasada asciende a 2.328,29 €/m<sup>2</sup>(ú).

En cuanto a las superficies construidas de las viviendas protegidas, el Plan establece una edificabilidad de 1.744 m<sup>2</sup>(t) para la vivienda VPO y 1.744 m<sup>2</sup>(t) para la vivienda tasada, con un número de viviendas previsto de 18 unidades para cada uno de los usos descritos.

De ello se deduce que la superficie media de techo por vivienda es de 96,88 m<sup>2</sup>(t)/viv., equivalente a 74,52 m<sup>2</sup>(ú)/viv., arrojando así un valor medio por unidad de vivienda de VPO de 132.898,51 euros y de 199.347,76 euros/viv para la vivienda tasada con módulo 1,5.

De esta manera, los **ingresos estimados para las VPO** ascenderían a 2.392.173,18 euros, mientras que los de las **tasadas** asciende a 3.588.259,68 euros.

Los **garajes de VPO**, en la previsión de 25 plazas a razón de 12.000 €, el valor en venta de los mismos ascendería a 300.000 euros.

Para los **garajes vinculados a régimen tasado**, en la previsión de 25 plazas a razón de 14.000 euros, se estima un valor total de 350.000 euros.

Por último, el aprovechamiento **terciario**, cifrado en 231 m<sup>2</sup>(t) equivalente a 210 m<sup>2</sup>(ú), sobre un valor en venta de 900€/m<sup>2</sup>(ú), representaría un valor total de 189.000 euros.

De esta manera, el valor total de la promoción estimado sumaría **16.753.988 euros**.

	Unidades	Edificabilidad	Valor total
Vivienda libre	38	4.416	9.405.000
Vivienda Tasada	18	1.744	3.588.259
Vivienda VPO	18	1.744	2.392.173
Garajes libres	67	3.737	1.206.000
Garajes tasados	25	942	350.000
Garajes VPO	25	732	300.000
Uso terciario		231	189.000
<b>TOTAL</b>			<b>17.430.432</b>

### 3. PREVISIÓN DE COSTES Y GASTOS VINCULADOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

A los efectos de una aproximación inicial de los costes de ejecución del área de MOTRIC y sin perjuicio de cuanto se precise en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, se avanzan las siguientes estimaciones, referidas al conjunto del ámbito de la unidad de ejecución U.E.9.

#### 3.1 APROXIMACIÓN AL COSTE DE LA URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE A SU EJECUCIÓN

Dadas las características topográficas y geotécnicas del territorio y considerada la ordenación proyectada, se estima el coste total de la urbanización general, referida a los suelos de urbanización y cesión.

DOCUMENTO I  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Esta cantidad resulta del desglose aproximativo que a continuación se describe y que será objeto de una mayor precisión, primero en el Programa de Actuación Urbanizadora y, en segunda instancia, en el proyecto de urbanización.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN. COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL**

Aceras	213.900 euros
Viales	634.050 euros
Zonas verdes y revegetación de taludes	342.720 euros
<b>TOTAL</b>	<b>1.190.670 euros</b>

**Beneficio industrial y gastos generales (19%)**

<b>TOTAL CONTRATA</b>	<b>1.416.897 euros</b>
-----------------------	------------------------

De este modo los gastos de urbanización repercutibles a la promoción de la unidad de ejecución 9 del AR.9 Motric, serían de **1.416.897 euros**.

**3.2 APROXIMACIÓN A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A INDEMNIZACIONES, REALOJOS Y TRASLADOS**

**3.2.1 Indemnización por edificaciones**

El coste estimado de las indemnizaciones por edificaciones existentes afectas a derribo ascendería a **25.000 euros**, provenientes de la borda situada al norte del ámbito.

**3.3 APROXIMACIÓN AL COSTE DE CONSTRUCCIÓN**

En lo referente a coste de construcción, se parte de un módulo de ejecución material de 850 €/m<sup>2</sup>(t) para la vivienda libre, un módulo de 800 €/m<sup>2</sup>(t) para las viviendas tasadas y 750 €/m<sup>2</sup>(t) para las de VPO, un módulo de 350€/m<sup>2</sup>(t) para los garajes libres y un módulo de 350 €/m<sup>2</sup>(t) para los garajes sujetos a protección pública (VPO y tasados) y un módulo 450€/m<sup>2</sup>(t) para el terciario.

Sobre los referidos módulos se obtiene el coste de contrata y otros costes directos e indirectos (licencias, tasas, honorarios, ...), de manera que el coste total queda reflejado en el siguiente cuadro:

	<b>Coste unitario</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Valor total</b>
vivienda VL	1.083,14	4.416	4.783.137
vivienda VPO	899,64	1.744	1.569.972
Vivienda tasada	981.75	1.744	1.712.172
Terciario	403.41	231	93.187
garaje VL	339.15	2.063	699.666
garaje VPO	287.98	732	210.801
Garaje tasado	287.98	942	271.277
<b>TOTAL</b>			<b>9.339.214</b>

De esta manera, el coste de construcción total se estima en **9.339.214 euros**.

**3.4 APROXIMACIÓN AL COSTO DE HONORARIOS TOTALES**

DOCUMENTO I  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

---

La gestión y desarrollo del ámbito comprende una serie de gastos derivados de honorarios profesionales, que los conforman la presente modificación de las Normas Subsidiarias, el PAU, el Proyecto de Urbanización, el proyecto de reparcelación y los proyectos de ejecución correspondientes.

El montante de todos esos conceptos asciende a la cantidad aproximada de **640.000 euros**.

### 3.5 APROXIMACIÓN A LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN

La estimación de aquellos gastos inherentes a la promoción, tales como tasas e impuestos no recuperables, gastos de administración, financieros, comercialización y, en general, todos los vinculados con el negocio promocional, cifrados porcentualmente en el 7,85% de la suma del coste de construcción y del valor de la urbanización, arroja un importe de **844.354 euros**.

## 4 RESULTADO ESTIMADO DE LA INTERVENCIÓN

El costo del desarrollo integral del ámbito, consideradas las estimaciones que preceden asciende a la cantidad total de **11.625.465 euros**, cantidad esta inferior a las ventas previstas en el ámbito, que ascienden a **16.753.988 euros**.

Por lo tanto, el margen establecido entre las ventas previstas en el ámbito y los costos directos estimados y que se calculan en 5.100.000 euros aproximadamente, incluyen los conceptos de valor del suelo, 15% de la edificabilidad ponderada libre de cargas y el beneficio de la promoción.

Considerando que los valores medios obtenidos en los apartados anteriores, tanto respecto de la repercusión de los costes totales estimados como de los valores en venta del producto resultante se han estimado razonables con respecto a los que pueden asociarse una intervención como la propuesta, se considera que la intervención es asimismo económicamente viable.

A este respecto, tal como se ha indicado, se deberá tomar en consideración especial la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística a materializar mediante la cesión gratuita del 15% de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización.

En todo caso, el resultado obtenido en este documento lo es a efectos de la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación proyectada, sin perjuicio del que pueda obtenerse a resultas del correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**ANEXO I  
RESUMEN EJECUTIVO, SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE  
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

---

**ANEXO I.  
RESUMEN EJECUTIVO, SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y  
CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

ANEXO I  
RESUMEN EJECUTIVO, SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE  
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

---

## RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN

---

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 dispone que, en los procedimientos de aprobación ó de alteración de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación que se exponga al público ha de contener un resumen ejecutivo, recogiendo los ámbitos que la ordenación propuesta altera respecto de la vigente y determinando el alcance de la modificación.

Dicha previsión tiene su razón de ser en el hecho de que los documentos urbanísticos contienen un elevado número de previsiones (planos, fichas,..), por lo que se hace necesario facilitar la labor de los ciudadanos que consultan los mismos.

### 1. SÍNTESIS DEL PLAN.

#### 1.1.- Objeto del Plan

El presente documento se elabora con el objeto de adecuar las determinaciones actuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mutriku a las nuevas circunstancias sobrevenidas en el ámbito del barrio de San Mikolla, en la finca e instalaciones de la anterior empresa "MetecMotric, S.A." que definitivamente finalizó su actividad industrial de fabricación de material quirúrgico y fue sometida al correspondiente proceso de liquidación.

Esta circunstancia provoca la necesidad de reordenar la zona, adecuando los usos futuros a los existentes en el entorno, es decir a los usos residenciales y asimilados, y modificando el ámbito de actuación con la finalidad de delimitar una zona natural que responda adecuadamente a las necesidades del entorno.

#### 1.2.- Estado actual

Los terrenos e instalaciones de la empresa están situados en el extremo Norte del ámbito urbano de Mutriku en el barrio de SanMikolla.

La actividad económica desarrollada en la finca y la edificación industrial existente queda reconocida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mutriku, estableciendo la categoría de suelo urbano consolidado de uso industrial para casi toda la finca (parte de la finca, 1.561 m<sup>2</sup>, se encuentra actualmente en el suelo urbanizable residencial que constituye el Sector "SR.1 San Nicolás-Burumendi") a pesar de estar integrado en la actualidad en un ámbito totalmente urbano y residencial, debido al crecimiento edificatorio residencial que ha ido desarrollándose en todos estos años, desde la fundación de la empresa, en la zona.

Esta circunstancia, relativamente excepcional, estaba determinada por la vigencia de la actividad industrial. El resto de las antiguas empresas o actividades industriales implantadas en el Casco urbano de Mutriku han ido transformándose progresivamente por cese de la actividad y por la obsolescencia de sus condiciones edificatorias, de accesibilidad o empresariales.

La presente propuesta se alinea con las más recientes directrices y políticas de ordenación del territorio y de utilización y aprovechamiento del suelo, considerando este último como el medio físico precisado de protección, preservación y optimización en la CAPV.

La posición marginal de la finca (en el límite del suelo urbano) y su pertenencia parcial al Sector SR.1 San Nicolás Burumendi determinan, una vez finalizada su "vida" industrial, la integración de toda su superficie en este ámbito de ordenación y la mejora que ello supone para una

ANEXO I  
RESUMEN EJECUTIVO, SINTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE  
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

---

definición adecuada de la morfología urbana de la zona y la resolución de las necesidades dotacionales del barrio de San Mikolla.

Este objetivo reclasificador y recalificador de la, hasta ahora, finca industrial supone la modificación puntual del sector SR.1 "San Nicolas-Burumendi", con el fin de delimitar un suelo urbano que quedará conformado por un nuevo área residencial AR.9 MOTRIC.

Dicho nuevo ámbito de suelo urbano residencial queda delimitado por el vial que discurre al norte de la zona de Motric e incluye los terrenos de la propia empresa y algunos ajenos a esta.

### 1.3.- Síntesis descriptiva de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta en la presente modificación de Normas Subsidiarias, tal como ha quedado expuesto en el apartado anterior de esta memoria, difiere sustancialmente de la propuesta incluida de manera orientativa en el documento del Plan General de Ordenación Urbana, debido fundamentalmente a la necesidad de incluir dentro de área el edificio industrial en desuso que se encuentra dentro de la trama urbana residencial del municipio.

Esta inclusión y la necesidad de dar continuidad a la trama residencial del núcleo urbano de Mutriku, manteniendo el trazado del vial existente y que delimita al ámbito en su lado norte, ha obligado a incorporar al ámbito del A.R.9 "Motric" la parcela de uso actualmente industrial para desarrollar en ella un desarrollo residencial que dé solución tanto a la continuidad de la trama urbana residencial como a la necesidad de promover nuevas viviendas y equipamientos públicos dentro del municipio de Mutriku.

Se mantiene el vial existente y se plantean 3 bloques de viviendas paralelos entre ellos, con orientación de las fachadas principales a noroeste y suroeste, y que se situarán a diferentes rasantes de la urbanización, en función de la cota a la que se encuentre el acceso da dichos bloques desde el vial, evitando de esta manera tener que realizar desmontes desproporcionados dentro del ámbito.

Se ejecutará una acera de 2 metros de ancho, además de una banda de aparcamientos a lo largo de todo el trazado del vial, dando continuidad al trazado peatonal desde la calle Isabel Lobiano y solución al problema de aparcamientos de la zona.

En lo referente a la ordenación residencial, se han previsto 4 parcelas residenciales (AR.9-a3.1, AR.9-a3.2, AR.9-a3.3 y AR.9-a3.4), unificadas en 3 bloques sobre rasante, 2 de ellas de las mismas dimensiones, mientras que la situada en el centro es de mayores dimensiones, para acoger las viviendas de Protección Oficial y las de Régimen Tasado, con una ocupación total de 1.984 m<sup>2</sup>.

Se ordena igualmente una parcela destinada a la ejecución de aparcamientos bajo rasante de propiedad pública, que serán financiada a cargo de la junta de concertación del ámbito y cedida al ayuntamiento. Dicha parcela denominada AR.9-g7.5, contará sobre rasante con un espacio público libre, calificado como parcela f.1.1.

La edificabilidad bajo rasante será de: 3.737 m<sup>2</sup>(T) mientras que sobre rasante, se divide de la siguiente manera: 231 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos terciarios; 7.904 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos residenciales así como portales y anexos y 804 m<sup>2</sup>(t) de equipamiento dotacional, situados en la parcela AR.9-a3.1.

Respecto al acceso de vehículos a cada planta del aparcamiento se solucionará desde el propio vial existente que baja por el este del ámbito y a distintas cotas para acceder directamente con el vehículo a la planta de garajes de cada una de las parcelas y solucionando el acceso peatonal hasta los portales mediante rampas accesibles.



**ANEXO I  
RESUMEN EJECUTIVO, SINTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE  
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

El presente documento de desarrollo de la ordenación pormenorizada establece también las directrices para la programación del conjunto de la intervención y regula las normas urbanísticas de desarrollo, justificando su viabilidad urbanística y económico-financiera.

**2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES**

<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO AR.9 MOTRIC</b>	9.323 m <sup>2</sup>
<b>ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL ÁMBITO AR.9 MOTRIC</b>	
Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto)	4.866 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E.1.3 Vías Urbanas)	2.876 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F1 Espacios libres urbanos)	1.581 m <sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD ORDENADA EN EL ÁMBITO AR.9 MOTRIC**

* Edificabilidad uso residencial ordenada sobre rasante: .....	7.904 m <sup>2</sup> (t)**
* Edificabilidad uso terciario ordenada – plantas bajas.....	231 m <sup>2</sup> (t)
* Edificabilidad Otros Equipamientos Locales – equipamientos.....	804 m <sup>2</sup> (t)
* Edificabilidad uso garajes ordenada bajo rasante.....	3.737 m <sup>2</sup> (t)
* Edificabilidad Otros Equipamientos locales – garajes AR.9-g7.5 .....	909 m <sup>2</sup> (t)

\*\* Incluyendo los 60 m<sup>2</sup>(t) del portal de la parcela residencial AR.9-a3.1.

**3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

• Subzona a - Residencial	1.984 m <sup>2</sup>
• Subzona e.1.3 - Tráfico rodado y aceras /SG + SL comunicaciones	3.991 m <sup>2</sup>
• Subzona f.1 - Espacios libres urbanos: SSGG	1.581 m <sup>2</sup>
• Subzona f.1 - Espacios libres urbanos: SSLL (s/r) <i>(*) - Incluidos 909 m<sup>2</sup> de plaza sobre subzona g.7</i>	1.767 m <sup>2</sup> (*)
• Subzona g.7. - Equipamiento comunitario / dotación pública (b/r) <i>(**) subzona bajo rasante de la f.1.1</i>	909 m <sup>2</sup> (**)

ANEXO I  
RESUMEN EJECUTIVO, SINTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE  
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

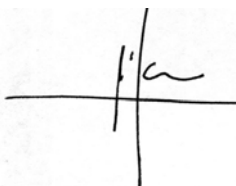
4. EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS PARCELAS

EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS ASIGNADAS A LAS PARCELAS ORDENADAS

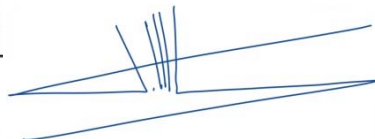
PARCELA	SUPERF m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD
		FÍSICA	FÍSICA	FÍSICA	FÍSICA
		(BAJO rasante)	(SOBRE rasante)	(SOBRE rasante)	TOTAL
		Garajes	Terciario	Residencial	
		Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.1	685 m <sup>2</sup>	1.370 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	2.238 m <sup>2</sup> (t)	3.608 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.2	366 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.476 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.3	471 m <sup>2</sup>	942 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	1.744 m <sup>2</sup> (t)	2.686 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-a3.4	462 m <sup>2</sup>	693 m <sup>2</sup> (t)	231 m <sup>2</sup> (t)	2.178 m <sup>2</sup> (t)	3.102 m <sup>2</sup> (t)
AR.9-g7.5	909 m <sup>2</sup>	909 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)	909 m <sup>2</sup> (t)
<b>TOTAL</b>	<b>2.893 m<sup>2</sup></b>	<b>4.646 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>231 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>7.904 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>12.781 m<sup>2</sup>(t)</b>

En síntesis, el presente documento de Modificación Puntual de las Normas concreta la ordenación pormenorizada del ámbito AR.9 MOTRIC, incorporando en su propuesta los criterios de sostenibilidad previstos en las Normas Subsidiarias de Mutriku.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia  
Arquitectos  
SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria  
Abogado

**ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

---

**ANEXO II.  
INTEGRACIÓN URBANÍSTICA DE LA PERSPECTIVA DE  
GÉNERO**

ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

---

Los documentos de ordenación urbanística, entre los cuales se encuentra el presente documento, analizan la integración de diferentes aspectos relacionados con los intereses de la ciudadanía, entre los que se encuentra la perspectiva de género.

Las ordenanzas del plan son el conjunto de normas que regulan el desarrollo urbanístico del ámbito a partir de los documentos de planeamiento aprobados y, como tal, son de obligado cumplimiento.

La capacidad normativa sobre un amplio abanico de temas hace que el presente documento de ordenación pormenorizada sea un instrumento estratégico para garantizar el acceso equitativo a los bienes urbanos y para mitigar las desigualdades entre mujeres y hombres. El planeamiento puede considerarse así como una herramienta de las políticas redistributivas de los bienes fundamentales, en este caso, de un bien escaso como es el suelo. El urbanismo que incorpora la visión de género busca reequilibrar el acceso más precario o periférico de las mujeres a la renta, a la vivienda, a la movilidad, al empleo o al tiempo libre.

Por otro lado, incorporar la perspectiva de género en el planeamiento es una prescripción legal, presente en las normas europeas, estatales y del País Vasco. En particular, la "Ley Orgánica para la igualdad efectiva de mujeres y hombres" de 22 de marzo de 2003, establece en su artículo 31 que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad y en la definición y ejecución del planeamiento la perspectiva de género. Asimismo, la Ley 4/2005 del País Vasco, de 18 de febrero, en su artículo 46 conmina a los poderes públicos vascos a arbitrar los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género.

Desde el punto de vista del análisis del espacio público para generar calidad urbana, resulta especialmente relevante la relación con la igualdad de género porque este ámbito es garante de lo colectivo y, como tal, es ahí donde se puede construir una sociedad equitativa y equilibrada que favorezca la seguridad, el bienestar y la convivencia de toda la ciudadanía.

El suelo público, como bien colectivo, resulta un bien al alcance de todo el mundo, resultando vital para quienes menos recursos propios tienen. El espacio público provee la satisfacción de necesidades sociales básicas como la movilidad, la socialización o el encuentro y su calidad y adecuación pueden abrir el abanico y brindar oportunidades para el juego, el deporte, la diversión o el intercambio.

Las mujeres, con menos poder social y económico, tienen una mayor dependencia de los recursos colectivos para gestionar su bienestar y el de los suyos. Los espacios públicos pueden dar respuesta a una amplia variedad de necesidades cotidianas si este conjunto de necesidades se tienen en cuenta, se valoran y se busca la manera de darles cabida.

Por todo ello, el presente Plan documento de ordenación pormenorizada analiza y articula mediante su diseño y ordenanzas, diferentes aspectos referidos a la perspectiva de género, cuyos objetivos se describen a continuación.

Dichos objetivos se adecuan igualmente a los de la memoria del proceso de elaboración del mapa de los puntos que deben mejorar en el municipio de Mutriku desde la perspectiva de género.

**OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS VINCULADOS A LA MOVILIDAD.**

---

- Contribuir, desde la regulación urbanística, a dar un giro en el orden de prioridades de la movilidad municipal, transformando la jerarquía imperante y situando en primer lugar los modos activos y sostenibles –peatones y ciclistas- seguidos de los transportes colectivos y situando el uso privado del coche en última posición.
- Garantizar la accesibilidad no motorizada y accesible entre las diferentes cotas

ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

---

existentes en el ámbito.

- Impulsar la bicicleta garantizando una red básica segura y regulando su convivencia con el resto de modos.
- Regular los vados para garantizar la continuidad y accesibilidad de los itinerarios peatonales.
- Garantizar el acceso peatonal y ciclista a todos los puntos del ámbito.
- Atender a la ubicación, señalización e iluminación de paradas y acondicionamiento de la red de transporte público desde la perspectiva de la seguridad.
- Uso y forma de acceso motorizado a los espacios peatonales –regulando el acceso a urgencias, garajes o carga y descarga-.

**OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS VINCULADOS A LOS USOS LUCRATIVOS DEL SUELO**

---

- Ofertar vivienda protegida como forma de garantizar el acceso de la población con menos recursos.
- Garantizar la presencia de actividades terciarias de proximidad en la zona residencial para evitar los "barrios dormitorio".
- Regular por tanto los usos en planta baja -locales comerciales y actividades de proximidad- para garantizar la vitalidad urbana, la seguridad, la cercanía y la accesibilidad a los bienes cotidianos.
- Regular y garantizar que en todo tipo de viviendas, independientemente de su tamaño, estén bien resueltos todos los temas relacionados con las actividades de mantenimiento del hogar, tendedero y lavado de ropa, despensa de alimentos y espacio para guardar bicicletas, carros de bebé, sillas de ruedas y vehículos eléctricos necesarios para las personas mayores y/o con discapacidad, etc.

**OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS VINCULADOS A LOS EQUIPAMIENTOS**

---

- Diversificar y ampliar el concepto de equipamiento público y privado, integrándolo en todas las plantas de la edificación y plantear nuevas soluciones versátiles, para responder a las necesidades sociales cambiantes, y a los condicionantes de índole urbanística, económica o social que tienen los distintos ámbitos municipales.
- Aplicar la perspectiva de género en la gestión y evaluación de los espacios y equipamientos públicos para promover que estos espacios sean garantes de la igualdad.
- Establecer unas condiciones de ubicación de los equipamientos centralizada para garantizar su localización en espacios accesibles y centrales del ámbito.
- Favorecer la accesibilidad de los equipamientos previstos, priorizando los modos activos de comunicación y la conexión con la red de transporte público, atendiendo como acción prioritaria la accesibilidad a pie y en bicicleta de todos los servicios dirigidos a los grupos de población más dependientes –mayores, personas con discapacidad e infancia.
- Promover la integración urbanística de los equipamientos atendiendo a su localización, dimensiones y al diseño arquitectónico y evitar, en la medida de lo posible, edificios "ciegos" al espacio exterior, dado que esta solución puede originar piezas impermeables dentro del tejido urbano, trayendo interés y seguridad al espacio público que los rodea.

ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

**OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS  
VINCULADOS A LA SEGURIDAD**

- Diseño de espacios urbanos de clara lectura a fin de que la mitad de la población no sufra temor o restrinja el uso y disfrute del espacio urbano debido al miedo.
- Eliminación de espacios marginales, alejados o mono-funcionales, sin control social, tratados como vacíos urbanos, que generen miedo e inseguridad.
- Adecuación de los mínimos de iluminación en los espacios públicos a fin de eliminar las zonas infrailuminadas.
- Relacionar y equilibrar las diferentes dimensiones de la vida: producción, consumo, ocio, relaciones, cuidados, participación, a través de la escala, la accesibilidad, la densidad y la mezcla, propiciando de esta manera el trato cercano y la seguridad.
- Eliminar la segregación espacial, aportando una nueva visión sobre el concepto de seguridad.
- Atender al cuidado de personas dependientes, responsabilizándose el diseño del ámbito en su conjunto de velar por la seguridad, la autonomía y el uso libre del espacio por parte de la infancia, las personas mayores o quienes tienen algún tipo de discapacidad.

Derivado de todos estos objetivos tendentes a la inclusión de la perspectiva de género en el diseño del documento de ordenación pormenorizada, se han diseñado espacios públicos de fácil lectura, evitando las áreas marginales o traseras, las zonas oscuras o menos iluminadas, acercando tanto los recorridos peatonales como ciclistas y la posibilidad del transporte público a las viviendas e intercalando los equipamientos públicos en la trama urbana.

Todo ello, además, se implementa adecuadamente, con el objetivo de incluir la perspectiva de género, desde las ordenanzas del presente documento de ordenación pormenorizada.

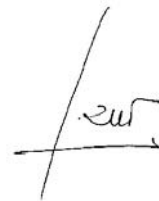
Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

---

**ANEXO III.  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

---

## 1.- INTRODUCCIÓN

La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece en su artículo 3 el ámbito de aplicación de la misma, indicándose que la citada ley será de aplicación en los planes, proyectos y procedimientos de contratación de las entidades contempladas en el artículo 2, cuya normativa interna deberá integrar los objetivos y medidas necesarias para su cumplimiento, estando incluido en dicho artículo 2 los edificios y las instalaciones de viviendas residenciales.

Por lo tanto, la ley de sostenibilidad energética establece el marco normativo para la sostenibilidad energética, basada en el impulso de medidas de eficiencia energética y de ahorro de energía y de promoción e implantación de las energías renovables, de acuerdo con la orientación general de la política energética.

Con relación a su ámbito objetivo, la ley se aplica a los edificios e instalaciones, transporte y parque móvil, energías renovables y alumbrado público que estén gestionados por cualquier entidad pública, incluidos los ayuntamientos. En este contexto se redacta la presente memoria de sostenibilidad energética, ya que el propietario último de la urbanización será el ayuntamiento de Mutrku.

En otro orden de cosas, ha de señalarse que con carácter general, la ley de sostenibilidad energética no es de aplicación al sector privado, excepto en los aspectos como pueden ser el impulso de acuerdos con los particulares para lograr una mayor sostenibilidad energética y la suscripción de acuerdos voluntarios con agentes del sector energético y otros agentes sociales.

Como criterio general y base de la presente memoria de sostenibilidad energética ha de señalarse que el impacto ambiental de la producción, transporte y transformación de las distintas fuentes de energía lleva aparejado un impacto ambiental, que en muchos casos se traduce en riesgos para los seres vivos y las personas del entorno más o menos cercano en que tiene lugar el proceso energético.

Estos impactos y riesgos ambientales son más altos para las denominadas fuentes convencionales que para las conocidas como fuentes renovables de energía, pero todas ellas conllevan algún tipo de impacto o riesgo ambiental asociado, por pequeño que sea, a nivel local o global. La contaminación local o regional asociada a la utilización de combustibles fósiles, el impacto global producido por la emisión de gases de efecto invernadero que su transformación energética conlleva, los riesgos asociados al funcionamiento de las centrales nucleares y a todo el ciclo del combustible nuclear, o el impacto paisajístico de la energía eólica y los riesgos alimentarios aparejados a los biocombustibles de primera generación entre las renovables, son algunos ejemplos de impacto o riesgo ambiental que la utilización de todas las fuentes de energía comporta.

En este terreno, la nueva regulación procedente de la Unión Europea en temas como el de la eficiencia energética en general y en los edificios o con relación a los combustibles alternativos; las innovaciones que se vienen produciendo durante los últimos años en el campo de la movilidad con la aparición en el mercado de soluciones alternativas a la movilidad basada exclusivamente en el uso de combustibles derivados del petróleo; o la revolución que se viene produciendo en el campo del alumbrado público con la introducción de luminarias y modelos de gestión mucho más eficientes, invitan a las Administraciones Públicas Vascas a jugar de cara al futuro un papel pionero en la implantación de soluciones innovadoras de ahorro, eficiencia energética y promoción de energías renovables competitivas en los ámbitos donde tienen capacidad.

Por otra parte, la exigencia europea de que los nuevos edificios construidos a partir de determinada fecha sean de consumo energético casi nulo, lo que implica que estén construidos con niveles de eficiencia energética muy altos de manera que la cantidad casi nula o muy baja de energía que necesiten, debería estar cubierta en muy amplia medida por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida in situ o en el entorno, obliga a utilizar estándares constructivos muy elevados que aseguren ahorros de energía muy altos, así como la incorporación de fuentes renovables de energía en los propios edificios o en su entorno.



ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

---

**2.- EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 4/2019 DE 21 DE FEBRERO**

El artículo 5 de la Ley establece los objetivos que han de ser tenidos en cuenta en la elaboración, entre otros, de los instrumentos de planeamiento, entre los que se pueden destacar:

1. El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia.
2. La promoción e implantación de las energías renovables, con el fin de reducir la dependencia de los combustibles fósiles.
3. La desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo.
4. La promoción y el fomento de una movilidad más racional y sostenible, que incluya las alternativas de desplazamiento no motorizadas, así como los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.
5. La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y de la utilización de fuentes de energía renovables derivadas del cumplimiento de la presente ley.
6. La reducción de la factura energética de las administraciones públicas vascas, de las actividades económicas y del sector residencial.
7. La promoción y el fomento de la investigación y del desarrollo de técnicas y tecnologías que incrementen el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables, así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.
8. La prevención y limitación de los impactos del uso de la energía en el medio ambiente y el territorio, mediante el ahorro y el empleo de técnicas y tecnologías que impliquen una mayor eficiencia en su uso, contribuyendo también a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.
9. La integración de los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en las distintas políticas públicas y, en particular, en las de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transportes, industria y energía.
10. El impulso de acuerdos con otras administraciones y con los particulares, con el fin de lograr una mayor sostenibilidad y soberanía energética.
11. La divulgación de los beneficios que aportan un mayor ahorro y eficiencia energética y el empleo de las energías renovables.
12. El impulso de una gestión más local y comunitaria de la energía.
13. El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.
14. La promoción de políticas y normativas que favorezcan las actividades que apuesten por la reducción de emisiones de GEI y por la producción o el uso de energías renovables.

Por otra parte, el artículo 7 establece el tipo de instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, entre los que se encuentran los planes de ordenación estructural, los

**ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

---

planes generales de ordenación urbana, planes de compatibilización de planeamiento general, planes de sectorización y, en su caso y en los términos que se establezcan reglamentariamente, los planes de ordenación pormenorizada.

Este es el caso del documento de ordenación pormenorizada que nos ocupa, requiere de un reglamento que regule sus determinaciones.

Por otra parte, el estudio sobre sostenibilidad energética incluirá los siguientes aspectos:

- a) Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.
- b) Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.
- c) Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.
- d) Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

Por otra parte, cuando los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos a los que se refiere el apartado 2 se sometan a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica legalmente establecidos, será dentro del citado procedimiento de evaluación ambiental donde se incluirán los aspectos requeridos.

Finalmente se señala que los instrumentos urbanísticos correspondientes deberán prever estaciones de recarga de uso público en los entornos urbanos, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.

En lo referente a las obligaciones del sector residencial en edificios nuevos, como es el presente caso, el artículo 43 de la Ley establece que los edificios nuevos destinados a vivienda, incluidos los de protección pública, quedan sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) En los nuevos edificios residenciales que se vayan a construir, siempre que estos estén sometidos a certificación energética, se aplicarán los criterios de calificación mínima que se determinen reglamentariamente.
- b) Los nuevos desarrollos urbanísticos que superen un mínimo de edificabilidad física deberán prever sistemas centralizados de suministro energético de sistemas de calor, preferentemente a partir de fuentes renovables, siempre que ello fuera técnica y económicamente razonable. Los concretos términos para llevar a cabo esta obligación se establecerán reglamentariamente.
- c) Equipar con presistemas de puntos de recarga de vehículo eléctrico los aparcamientos comunitarios, y de espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas, que reglamentariamente se determinen.

ANEXO III  
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

---

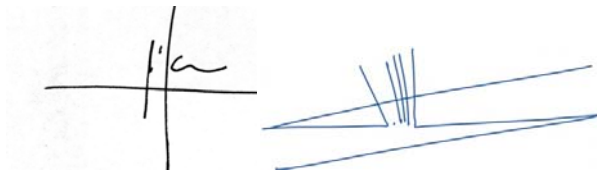
### 3- PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

A la vista de todo cuanto antecede, el presente documento de ordenación pormenorizada, a falta de disposiciones reglamentarias precisas que regulen la aplicación de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece con carácter normativo los siguientes aspectos.

- 1.- Inclusión de una acera a lo largo de todo el trazado del vial que parte desde la calle Isabel Lobiano y desciende por la calle Milloka, priorizando y mejorando el sistema de comunicación peatonal.
- 2.- Inclusión de puntos de recarga o de repostaje accesible al público, para suministrar un combustible alternativo que permite el acceso no discriminatorio a personas usuarias. Dicha regulación e inclusión en el diseño urbano deberá ser integrado en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito.
- 3.- Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público. Dicha regulación deberá ser integrada en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito.

También se tienen en cuenta en este documento las medidas preventivas propuestas por el D.A.E. en su capítulo 10 referidas a la sostenibilidad energética, que tal como se ha dicho anteriormente adquieren carácter normativo en el capítulo 2.6 de las Normas Urbanísticas de Desarrollo del Área AR 9.1.

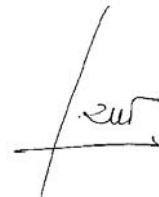
Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**ANEXO IV  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

---

**ANEXO IV.  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ANEXO IV  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

El Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre, por el se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22 punto 4 que:

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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 base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Por lo tanto, en el presente apartado se ha desarrollado la viabilidad de la actuación en cuanto a sus costes de construcción y se analiza la viabilidad del mantenimiento y la prestación de servicios inherentes al uso de la ordenación prevista.

## **1.- OBLIGACIONES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO**

En este capítulo se describen las obligaciones del Ayuntamiento para el uso y mantenimiento de la urbanización.

### **1.1.- Suministros**

Los únicos suministros a proporcionar a los residentes y actividades afincadas en los inmuebles del ámbito son el de agua y la electricidad para el alumbrado público.

A efectos de valoración de costes, bajo este concepto sólo se consideran los gastos de prestación del suministro, no el coste de mantenimiento de las instalaciones.

### **1.2.- Servicios**

Los servicios dependientes del Ayuntamiento son: la recogida de basuras, la limpieza de espacios públicos y el cuidado de la vegetación de los parques y jardines públicos.

### **1.3.- Mantenimiento**

El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento de las obras de urbanización del ámbito y todos los elementos de obra civil que la soportan. El mantenimiento incluye el de los elementos físicos de las redes de suministro.

## **2.- ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL**

En este capítulo se describen las obligaciones del Ayuntamiento para el uso y mantenimiento de la urbanización.

ANEXO IV  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

La actuación para el desarrollo del AR.9 MOTRIC se circunscribe a una superficie de 9.323 m<sup>2</sup>, de uso global mayoritario Zona A (Residencial), con un techo edificable residencial de 7.904 m<sup>2</sup>(t).

El sistema de actuación previsto es el de Concertación, por el que los propietarios del ámbito asumirán todas las cargas de urbanización, así como la cesión de los terrenos para dotaciones locales y la cesión del 15% de la edificabilidad libre de cargas.

Por lo tanto, al Ayuntamiento únicamente le corresponde el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies de dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

### **3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS A RENOVAR, AMPLIAR O IMPLANTAR**

Las infraestructuras que se pretenden ejecutar en el ámbito AR.9 "Motric", son fundamentalmente las siguientes:

#### **- Espacios libres verdes.**

En los que se incluyen la plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano. Se prevé una superficie de 2.439 m<sup>2</sup>

#### **- Vías públicas (incluidas aceras y parque).**

Incluyen la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales; la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales. 2.876 m<sup>2</sup> de viales y 1.115 m<sup>2</sup> de aceras

#### **- Servicios urbanos. En concreto los siguientes:**

- Red de abastecimiento de agua: 110 ml. Incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
- Red de saneamiento: 250 ml. Incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica: 150 ml. Incluidas las instalaciones de transformación, conducción y distribución.
- Red de alumbrado público: 250 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
- Red de telecomunicaciones: 150 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

A su vez, la ejecución de la actuación urbanística supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de los siguientes servicios públicos:

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable y para riego o incendios)
- Servicio alcantarillado, saneamiento y evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de mantenimiento de parques y jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria

ANEXO IV  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### **4.- VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Atendiendo, como ejemplo cercano, a las estimaciones de costes de los Servicios Municipales del Ayuntamiento de San Sebastián, utilizados en documento urbanístico tramitado recientemente (AIU AÑ.13.2 CANTERA) en ese municipio, ante la ausencia de datos en el Ayuntamiento de Mutriku, la valoración económica de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios a cargo del Ayuntamiento, arroja un coste total anual de 10.460 €, desglosado de la siguiente manera.

- Mantenimiento de parques y jardines (2.439 m <sup>2</sup> ). La estimación del coste por m <sup>2</sup> de zona verde del servicio es de alrededor de 1,50 €/m <sup>2</sup> al año; por tanto, el coste anual sería:.	3.658 €
- Mantenimiento de vías públicas: 3.991 m <sup>2</sup> (0,5 €/m <sup>2</sup> año):	1.995 €
- Limpieza viaria: 3.991 m <sup>2</sup> (1,00 €/m <sup>2</sup> año):	3.991 €
- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (1 €/ml (agua): 1,3 €/ml (saneamiento): 1 €/ml alumbrado público	
- Agua: 1 € x 110 ml =	110 €
- Saneamiento: 1,3 € x 250 ml =	325 €
- Alumbrado Público: 1 € x 250 =	250 €
- Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público: (1 farola 40 W / 163 €) x 10 luminarias)	1.630 €

Siendo el total previsto correspondiente al mantenimiento anual de: **11.959 €/año.**

#### **5.- PREVISIÓN DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN**

En función de todos los datos anteriores, la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de MUTRIKU en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución del Plan (4 años), es la siguiente:

##### **Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área.**

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se aplica en Mutriku con un porcentaje del 5% sobre el presupuesto de ejecución material de las construcciones, (se valora una bonificación del 95% a las construcciones de Protección Oficial).

Para llevar a cabo una estimación del cálculo del presupuesto de ejecución material de las construcciones de viviendas planteadas en el ámbito, se tomarán como referencia los siguientes Costes de Construcción:

- Vivienda libre (VL).....	800 €/m <sup>2</sup> x 4.416 m <sup>2</sup> (t) =	3.532.800 €
- Garajes libre (VL).....	350 €/m <sup>2</sup> x 2.063 m <sup>2</sup> (t) =	722.050 €
- Vivienda tasada (VT).....	750 €/m <sup>2</sup> x 1.744 m <sup>2</sup> (t) =	1.308.000 €
- Garajes tasada (VT).....	300 €/m <sup>2</sup> x 942 m <sup>2</sup> (t) =	282.600 €
- Terciario equipamiento dotacional.....	300 €/m <sup>2</sup> x 231 m <sup>2</sup> (t) =	69.300 €
		<b>5.442.350 €</b>
- Vivienda protección oficial (VPO).....	750 €/m <sup>2</sup> x 1.744 m <sup>2</sup> (t) =	1.308.000 €
- Garajes protección oficial (VPO).....	300 €/m <sup>2</sup> x 732 m <sup>2</sup> (t) =	219.600 €
		<b>1.527.600 €</b>

Se aplicará el 5% a las viviendas Libres, a los Garajes Libres y a la edificación de uso terciario, dando como resultado de **295.736 €** (5% de 5.442.350 €).

Y teniendo en cuenta que en el impuesto ICIO se aplicará la exención del 95% a las construcciones de VPO y Tasadas, dará como resultado **3.819 €**.

ANEXO IV  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por lo tanto, se prevé que la cantidad obtenida por el Ayuntamiento por el ICIO de las edificaciones del ámbito es de **299.557 €**.

En el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se establecen un plazo legal de vida útil de las edificaciones residenciales de 100 años. Esto supondría que los ingresos del ICIO deben dividirse por ese número de años para determinar la aportación anual de este ingreso al mantenimiento de la urbanización.

Por lo tanto, serían unos ingresos en euros actuales de **2.996 €/año**.

**Otros ingresos derivados de impuestos y tasas.**

Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación, la previsión de los principales ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente del AR.9 MOTRIC, serían de 160.630,68 €, conforme al siguiente desglose: No se tiene en cuenta las obras de reforma y renovación posteriores a las de nueva planta.

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI a recaudar es preciso hacer una estimación del valor catastral de las edificaciones residenciales con sus terrenos de acuerdo a lo establecido por las ponencias catastrales de la Diputación de Gipuzkoa.

Los datos de base en Mutriku, para la zona 103 en la que se asienta el ámbito presentan un valor de la construcción de 510,86 euros/m<sup>2</sup> construido y de 366,32 euros/m<sup>2</sup> para el suelo.

Por otra parte, el valor catastral de la plaza de garaje es de 10.818,22 euros, para una plaza de 15 m<sup>2</sup> útiles, equivalentes a 28 m<sup>2</sup> construidos..

Finalmente, el Valor del suelo para los usos comerciales es de 272,26 euros/m<sup>2</sup> y de 240,40 euros/m<sup>2</sup> el de la construcción.

Por lo tanto, los valores catastrales de aplicación para el cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles son de:

Residencial	877,18 euros/m <sup>2</sup>
Terciario	512.66 euros/m <sup>2</sup>
Garaje	386,36 euros/m <sup>2</sup>

La edificabilidad total del ámbito es de 7.904 m<sup>2</sup>(t) para el uso de vivienda, 3.737 m<sup>2</sup>(t) para uso de garaje privado y 231 m<sup>2</sup>(t) para uso terciario.

Por lo tanto, el valor catastral del ámbito será el siguiente:

Residencial	877,18 euros/m <sup>2</sup>	7.904 m <sup>2</sup>	6.933.230,72 euros
Terciario	512.66 euros/m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	118.424,46 euros
Garaje	386,36 euros/m <sup>2</sup>	3.737 m <sup>2</sup>	144.112,28 euros
			7.195.767,46 euros

Según Ordenanza Fiscal del año 2022 del Ayuntamiento de Mutriku, el tipo de gravamen aplicable para el cálculo del IBI es del 0,226% sobre el valor catastral, siendo por lo tanto el IBI total recaudado anualmente en el ámbito de **16.262,43 euros**.

- Tasas por el suministro de agua. La tasa media que el Ayuntamiento cobra a los beneficiarios del suministro es de 0,53 €/m<sup>3</sup>. Para el cálculo de los ingresos del Ayuntamiento no se considera el riego. El consumo de la totalidad de los edificios será



ANEXO IV  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

de alrededor de 2.775 m<sup>3</sup>/ mes, es decir 33.300 m<sup>3</sup>/año. El Ayuntamiento ingresaría del ámbito una cantidad de **17.650 €/año**.

- Tasas por la recogida de basuras. La tasa que el Ayuntamiento cobra a los usuarios del servicio de recogida de basuras es de 90 €/año para los que compostan y 180 €/año para los que no lo hacen. Teniendo en cuenta que el desarrollo consta de 74 viviendas y suponiendo un compostaje pleno los ingresos del Ayuntamiento por esta tasa sería de **6.660 €/año**.

## 6.- CONCLUSIÓN

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: 11.959 €/año

Por otro lado:

- Ingresos anuales por las actuaciones de edificación (ICIO): 2.996 €/año
- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles: 40.572,48 €/año

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública Municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P

Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**ANEXO V  
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE  
LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

---

**ANEXO V.  
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LA  
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

ANEXO V  
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE  
LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

---

La valoración de impacto lingüístico de los planes y proyectos se regula en la actualidad por el DECRETO 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

Es el articulado del capítulo VI, Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos, el que desarrolla las medidas anunciadas en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En el artículo 50, Planes y Proyectos Objeto de Evaluación, se determina que todos los municipios deben realizar la evaluación de impacto lingüístico los planes y proyectos que se enumeran en el artículo:

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.
- Plan de compatibilización de planeamiento general.
- Plan de sectorización.
- Normas subsidiarias del planeamiento.
- Planes parciales.
- Planes especiales de ordenación urbana.
- Planes de turismo.

b) Proyectos:

- Proyectos de construcción de grandes superficies comerciales.
- Proyectos de construcción de polígonos industriales y parques tecnológicos.

Además de los anteriores, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o «arnasguneak».

Por la aplicación del artículo anterior, el plan parcial del AIU 31 debe ser sometido a evaluación de impacto lingüístico.

Respecto a la tramitación a realizar en el caso de planes urbanísticos el artículo 52 dice lo siguiente:

“1.– La evaluación del impacto lingüístico de un plan o proyecto sometido a aprobación o autorización municipal se realizará por los municipios durante la tramitación sustantiva de los mismos.

....

3.– Los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan o proyecto para realizar la evaluación del impacto lingüístico. En el supuesto de proyectos promovidos por una persona promotora privada, esta deberá colaborar aportando los datos precisos necesarios para que los servicios técnicos municipales puedan realizar la evaluación del impacto lingüístico.”

Según lo determinado por este artículo, corresponde a los municipios realizar la evaluación de impacto lingüístico, durante la tramitación sustantiva del plan presentado. Son los técnicos municipales los que analizando la documentación presentada deben llevar a cabo dicha evaluación.

Además, el artículo 53, Determinación del Alcance del Estudio Lingüístico, añade lo siguiente:

“1.– A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:

- a) Modificaciones en la población del municipio.
- b) Modificaciones en el número de visitantes del municipio.
- c) Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.

ANEXO V  
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE  
LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2.– Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:

- a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.  
b) Por el contrario, si considerara que puede darse una afección relevante, concluirá con la necesidad de la elaboración del estudio de impacto lingüístico previsto en los artículos siguientes."

Por su parte el artículo 54, sobre la elaboración del estudio de impacto lingüístico dice:

"El estudio de impacto lingüístico, que será realizado por los servicios técnicos municipales, analizará, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Descripción general del plan o proyecto y previsiones en el tiempo sobre su desarrollo.  
b) Cálculo de la intensidad del impacto lingüístico. Para el cálculo de la intensidad del impacto, se tendrán en cuenta las siguientes variables:  
– Impacto sobre la vida social y cultural.  
– Conocimiento lingüístico por parte de la población o de los visitantes.  
– Uso lingüístico por parte de la población o de los visitantes.  
– Comunicación en el ámbito de la actividad o del servicio.  
– Paisaje lingüístico en la zona de influencia.  
– Oferta lingüística en el ámbito de la actividad o del servicio.  
c) Análisis de los aspectos esenciales. Dentro de ese análisis se tomarán en consideración los siguientes aspectos:  
– Relacionados con la naturaleza del plan o proyecto.  
– Relacionados con la dimensión temporal y espacial del plan o proyecto.  
– Relacionados con la ubicación.  
– Relacionados con los criterios de uso lingüístico previstos.  
d) Medidas compensatorias.  
e) Medidas correctoras."

Como se ve por lo aquí transcrito, corresponde al Ayuntamiento la elaboración de los documentos necesarios para la evaluación del impacto lingüístico, el Documento de Alcance de los impactos, y si se requiere el Estudio de Impacto Lingüístico del plan parcial.

Al tratarse éste de un plan de promoción privada, se aportarán al Ayuntamiento los datos que se requieran para la correcta elaboración de la evaluación. Básicamente, en este caso, el efecto a considerar es el aumento de la población y la influencia que tal aumento tendría en el porcentaje de vascoparlantes del municipio, en función de las competencias lingüísticas de los llegados. Se calcula en este documento, utilizando los ratios de habitantes por superficie construida definidos en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAV, que el ámbito tendrá capacidad para albergar a 316 habitantes, de los cuales no todos serán foráneos.


Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

---

**ANEXO VI.  
MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y  
COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO  
CLIMATICO**

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

De acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, los proyectos de desarrollo del Plan se diseñarán teniendo en cuenta las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados de la presente modificación de las Normas Subsidiarias, se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción del presente planeamiento de desarrollo, como en fase de obras durante la ejecución del proyecto.

## **1.- MEDIDAS PARA LA FASE DE EJECUCIÓN**

---

Se presentan una serie de medidas que con carácter general tienen su aplicación a la totalidad del ámbito de las obras. Estas medidas, pasan a describirse a continuación.

### **1.1.- DELIMITACIÓN DE OBRAS Y JALONADO**

#### **OCUPACIÓN DEL SUELO EN FASE DE CONSTRUCCIÓN**

Es frecuente que muchos de los potenciales impactos sean debidos, a la forma en que se ejecuta y explota, por lo que, con carácter general se recomienda que la obras se ciñan estrictamente a la superficie de afección del proyecto, evitando intrusiones en terrenos aledaños, a excepción de las ocupaciones temporales por las obras, previamente acordadas.

#### **SEÑALIZACIÓN DE LAS SUPERFICIES AFECTADAS**

Se jalonarán las superficies afectadas por las obras con objeto de no afectar más superficie de la estrictamente necesaria.

Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.

Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.

### **1.2.- MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO EN FASE DE OBRAS**

Con objeto de proteger el sistema hidrológico existente en la zona, así como de no alterar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, se plantea un conjunto de medidas tendentes a:

- Proteger y mantener los recursos hídricos del territorio durante los procesos constructivos.
- Prevenir la aportación de sustancias contaminantes a las aguas superficiales y subterráneas, que pudieran verse por la actividad y mantenimiento de la maquinaria e instalaciones auxiliares de obra, en zonas localizadas.
- Prevenir la aportación a cauces cercanos de sedimentos originados en las operaciones de movimiento de tierras, durante la ejecución de las obras.

Para ello, se propone un conjunto de actuaciones que se agrupan en las siguientes tipologías:

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

A) Aguas superficiales

- Impermeabilización de determinadas superficies de las zonas de instalaciones auxiliares donde, por el tipo de actividades que se desarrollen o de materiales que se puedan acopiar, pudieran producirse filtraciones al terreno.
- Protección frente a la contaminación de aguas de escorrentía en las zonas de mayor riesgo, durante la ejecución de las obras.
- Instalación de barreras temporales de retención de sedimentos, en márgenes de cauces interceptados y/o que discurran cercanos a tramos localizados de la traza.
- Instalación de balsas temporales de decantación en zonas de instalaciones auxiliares, incluyendo una red de captación y drenaje de las escorrentías.

B) Aguas subterráneas

En las zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos

- No se instalará ningún parque de maquinaria ni lugar de acopio de residuos potencialmente peligrosos en el perímetro de la zona de alta vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación en los diferentes ámbitos y/o subámbitos.
- Durante la realización de las obras, si es necesario instalar alguna zona de acopio o parque de maquinaria en las distintas zonas de actuación, estarán correctamente impermeabilizadas y con un sistema de recogida diseñado para poder controlar cualquier escape o vertido accidental.
- Los sistemas de saneamiento de aguas residuales urbanas de las zonas más sensibles de la vega de los cauces fluviales contarán con las máximas medidas que garanticen la estanqueidad y minimicen el riesgo de fuga y consiguiente contaminación de las aguas subterráneas.

Especial diseño del drenaje, evitando que se produzcan infiltraciones por posibles vertidos.

Asimismo, durante la ejecución de las obras, deberán tenerse en consideración las siguientes medidas de carácter general para el sistema hidrológico:

- Aplicación de un Plan de Gestión de Residuos en el conjunto de la obra y, en particular, en las zonas de instalaciones.
- Se eliminará de la red de drenaje cualquier tipo de obstáculo, vertido o apilamiento de materiales que pudiesen impedir su correcto funcionamiento hidráulico.
- Se evitará de modo estricto el vertido de aceites, combustibles, cementos, etc., tanto al terreno como a los cauces, siendo inexcusable el cumplimiento en la recogida selectiva de los productos residuales y su posterior gestión en función de la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma Vasca.

### 1.3.- GESTIÓN DE RESIDUOS

#### TRATAMIENTO DE MATERIALES DE OBRA

Los materiales y escombros provenientes de la ejecución de las obras deberán ser depositados en contenedores, o transportados inmediatamente en receptáculos adecuados, con excepción de los acopios de material en obras de zanja que deberán quedar debidamente protegidos por el vallado oportuno. En tanto no se produzca su retirada deberán limpiar diariamente el área afectada y mantener los residuos aislados del suelo.

Los áridos provenientes de las obras deberán recogerse en contenedores no permitiéndose su acopio fuera de los mismos en vía pública, y con la adecuada protección.

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

---

El acopio de material voluminoso dispondrá de vallas que impidan su acceso por personas ajenas a la obra.

Se adoptarán las medidas preventivas oportunas, cuando la actividad conlleve la emisión de partículas o materiales pulverulentos.

#### **CONTENEDORES PARA OBRAS**

En este documento se entiende por «contenedores para obras», aquellos recipientes metálicos, o de otro material resistente incombustible, de tipos y dimensiones normalizadas, especialmente diseñados con dispositivos para su carga y descarga mecánica sobre vehículos especiales de transporte, destinados a depósito de materiales de toda clase, o recogida de tierras, o escombros procedentes de las obras proyectadas.

Los contenedores se ubicarán, de ser ello posible, en el interior de la zona vallada de obras.

En los casos que no pudiere ser así, preferentemente se situarán frente a la obra a la que sirvan, o lo más próximo posible, y de forma que no impidan la visibilidad a los vehículos, respetando las distancias establecidas por el Código de la Circulación.

En ningún caso deberán situarse total o parcialmente, sobre las tapas de accesos de servicios públicos, sobre los alcorques de los árboles ni, en general, sobre cualquier elemento urbanístico o estético que pueda dificultar su utilización normal o en casos de emergencia.

Tampoco podrán situarse en las calzadas, cuando el espacio que quede libre en vías de un solo sentido de marcha sea inferior a 2,75 metros, o en vías de doble sentido de marcha cuando sea inferior a 6 metros.

La instalación y retirada de contenedores para obras se realizará sin causar molestias.

Una vez llenos, deberán taparse con lonas o lienzos de materiales apropiados de modo que queden totalmente cubiertos, evitando vertidos de materias residuales o dispersiones por acción del viento.

El material depositado en los contenedores, no podrá exceder el nivel de llenado autorizado según su tipo, a fin de asegurar el transporte en condiciones de seguridad. Tampoco se podrán colocar elementos adicionales que aumenten sus dimensiones o capacidad.

No se podrán verter escombros o materiales que contengan elementos inflamables, explosivos, nocivos, peligrosos, susceptibles de putrefacción, de emitir olores desagradables o que por cualquier otra causa puedan constituirse en insalubres, molestos, nocivos, incómodos, peligrosos o inseguros para los usuarios, vecinos o para la protección y estética del ambiente donde estén ubicados.

En todo momento se cumplirán las condiciones exigidas para el transporte en camión, cubriendo la carga para evitar que los materiales puedan dispersarse, asegurándola si existe riesgo de caída y cumpliendo, en general, las prescripciones establecidas previstas en el Código de Circulación. Si la retirada se efectuara en horas nocturnas o de escasa visibilidad natural, la señal deberá ser reflectante.

#### **SOBRE LA PRODUCCIÓN DE RESIDUOS**

Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de



ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos (País Vasco).

Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos así como por Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo 'relleno' o 'acondicionamiento de terreno' según figura en el citado Decreto 49/2009. Se sugiere que se realice con posterioridad a su vertido una cuidada explicación de estos suelos, se cubran con tierra vegetal y se revegete el área. Con ello se mejorará el entorno y se facilitará su integración en el medio.

Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 22/2011, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.

En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

Por otra parte se garantizará la incorporación, en el proyecto de urbanización, de un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, según lo establecido en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### **1.4.- PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y DE LA CALIDAD ACÚSTICA**

##### **RIEGOS MEDIANTE CAMIÓN-CUBA**

Durante la fase de construcción se prevé que la realización de determinadas acciones de proyecto, tales como el tránsito de vehículos y maquinaria pesada, el movimiento de tierras (ejecución de excavaciones, terraplenado), la apertura de pistas y caminos de acceso o la ubicación de zonas de instalaciones auxiliares, generen un incremento en la concentración de partículas en suspensión y polvo atmosférico, no deseables para el entorno de la zona de obras.

Este proceso puede ser especialmente destacable en tramos de las siguientes características:

- Puntos de cruce con otras infraestructuras viarias con alta densidad de tráfico
- Inmediaciones de núcleos de población, viviendas aisladas, polígonos industriales y otras zonas habitadas o de trabajo

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

---

En aquellos puntos donde la infraestructura intercepta tanto el viario local como la red de caminos existentes, o incluso a ejecutar por el proyecto, así como en los que esté previsto la circulación de maquinaria, y los que se localicen próximos a zonas habitadas, se considera significativa la afección.

Con objeto de eliminar estos efectos indeseados, se procederá, durante la fase de construcción, a la realización de riegos periódicos con camiones cuba sobre los viales no pavimentados, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y las áreas de acopio de materiales.

La periodicidad de los riegos dependerá de las condiciones atmosféricas y de humedad del terreno aunque, con carácter general, se recomienda la ejecución de, al menos, dos riegos semanales durante la época comprendida entre los meses de junio y septiembre, ambos inclusive, siempre que las condiciones de sequedad del terreno así lo aconsejen.

#### **RUIDOS Y MOLESTIAS DERIVADAS DEL MOVIMIENTO DE MAQUINARIA**

Si para la ejecución de las obras se necesitan instalaciones auxiliares de obra, se procurará su ubicación lo más lejano posible de las áreas edificadas, a fin de ocasionar las menores molestias a los habitantes y/o trabajadores del lugar por ruidos, vibraciones u olores.

El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción y los viales asociados, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para los habitantes del entorno.

En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación fluida al atravesar las zonas de mayor habitación, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

#### **SOBRE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**

Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.

Para atenuar las molestias a las viviendas próximas, tanto durante la fase de obras de las propuestas como durante su funcionamiento, se hará respetar el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero (modificada por Real Decreto 524/2006, de 28 de abril) por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, así como las Directivas 79/113/CEE, 84/533/CEE (modificada por 85/406/CEE), 84/534/CEE (modificada por 87/405/CEE), 84/535/CEE (modificada por 85/408/CEE), 84/537/CEE (modificada por 85/409/CEE), 86/622/CEE (modificada por 89/514/CEE y 95/27/CEE) y cuantas determinaciones incluye al efecto la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, etc.

Se incluirá el seguimiento de los niveles de ruido una vez puestas en marcha las propuestas de modo que puedan ajustarse los debidos dispositivos reductores de ruido cuando los niveles obtenidos así lo recomienden.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo. Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación, especialmente en los días secos y de mucho viento.

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

Los proyectos deberán incluir la restitución de las condiciones de permeabilidad en el territorio atravesado, mediante pasos superiores e inferiores u otros. Asimismo, se incluirá la reposición de todos los servicios afectados.

Se determinará del igual modo las formas de aviso a la población próxima a las futuras propuestas de los futuros desvíos, cortes de servicios, etc., y se tomarán en cuenta todas cuantas otras medidas preserven la intimidad de las viviendas y residentes más desfavorecidos por las mismas.

Para minimizar las emisiones de polvo en las operaciones de movimiento de tierras se llevarán a cabo riegos mediante camión cuba, como se ha indicado anteriormente.

Para minimizar los niveles de ruido se aislarán los equipos mecánicos potencialmente más ruidosos, en la medida de lo posible.

#### **SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

En este documento se entiende por contaminación lumínica, el resplandor producido en el cielo nocturno por la luz artificial que se pierde, procedente principalmente por el alumbrado público, industrial, comercial o privado, así como el de anuncios luminosos, etc.

El impacto ambiental de la contaminación lumínica puede corregirse con las debidas medidas correctoras, reduciendo notablemente el consumo energético y reduciendo los efectos medio-ambientales sobre las personas y el medio biótico.

Por ello todas las actuaciones de las obras que lleven consigo la iluminación de instalaciones, viario, espacios libres, rótulos e indicaciones, etc., seguirán los siguientes criterios básicos:

- a) Evitar la iluminación hacia el cielo de focos o luminarias, utilizando proyectores asimétricos o pantallas adecuadas para reducir el flujo luminoso hacia arriba.
- b) Utilizar luminarias adecuadas que concentren la luz hacia abajo.
- c) Utilizar lámparas de bajo consumo energético y máximo rendimiento (lúmenes/ vatios): por orden de preferencia:
  - Vapor Sodio de baja presión
  - Vapor Sodio de alta presión.
  - Vapor de Mercurio.
  - Halogenuros Metálicos.
- d) Proyectar la iluminación respecto a las normas vigentes, teniendo en cuenta las distancias a viviendas, zonas de servicios públicos y centros oficiales.

Por otra parte se garantizará que el alumbrado exterior instalado responde a las exigencias del R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias.

#### **1.5- PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y MINIMIZACIÓN DE RIESGOS**

##### **MEDIDAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

Se definirán los procesos que permitan recuperar selectivamente los horizontes edáficos más valiosos. Antes de realizar los movimientos de tierras se retirarán la tierra vegetal existente. Los suelos fértiles se acopiarán en diversos puntos a lo largo de los ámbitos de actuación, en montones de altura no superior a 2 m, y se utilizarán posteriormente en las superficies que se van a recuperar. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y de ninguna manera se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno.

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

### SOBRE LOS ELEMENTOS GEOLÓGICOS Y GEOMORFOLÓGICOS

La estabilidad de los taludes dependerá básicamente del equilibrio entre el esfuerzo cortante, que tiende a producir los deslizamientos, y la resistencia al corte que se opone a aquel. Las causas fundamentales susceptibles de soportar medidas protectoras se pueden clasificar en los siguientes grupos:

- Fenómenos de inestabilidad de masas
- Erosión

#### Fenómenos de inestabilidad de masas

Cuando en los taludes, resultantes de la obra proyectada, aparezcan síntomas de inestabilidad se puede proceder a su protección mediante el empleo de varios procedimientos como son:

- Restitución de equilibrio de masas. La disminución de los esfuerzos causantes de inestabilidad se podrá corregir excavando el terreno de las masas deslizantes, o simplemente tendiendo el talud. Complementariamente es factible colocar la masa excavada al pie del talud aumentándose así las fuerzas estabilizadoras.
- Drenajes. Para evitar los arrastres de escorrentía se deberá disponer de un drenaje superficial adecuado en función de la topografía. Es muy apropiada la realización del drenaje en las cabeceras de los taludes. En algunos casos para drenar la masa total de suelo puede ser necesario un drenaje profundo a través de drenes horizontales (estos consistirán en tuberías perforadas de 5 cm. de diámetro colocadas con inclinaciones del 3 al 10%), combinados o no con pozos drenantes o galerías.

Otras soluciones son las zanjas transversales de reconocimiento y drenaje.

#### Erosión

El conjunto de medidas orientadas a evitar una pérdida masiva de suelo serán las siguientes:

- Disminución de las pendientes del talud para con ello, reducir la velocidad de las aguas de escorrentía y favorecer la infiltración.
- Drenajes de mejora de infiltración capaces de evitar la acumulación de agua.
- Aportes de materia orgánica que favorezcan la estructura del suelo.
- Intercepción de aguas mediante canalizaciones, previas a la invasión sobre el talud.
- Revegetación por hidrosiembra y/o estaquillado en pendientes superiores al 25%.

### SOBRE LOS PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS

Para disminuir en la medida de lo posible los procesos erosivos, es aconsejable la limitación del tiempo transcurrido entre el desbroce de la superficie de terreno y la restitución de este, así como la puesta en práctica de las medidas correctoras propuestas a medida que se desarrolla la obra.

De esta manera sería necesario adecuar la realización de las obras, en la medida de lo posible, en los periodos bioclimatológicos favorables.

### SOBRE LA VEGETACIÓN

El desbroce y tala será el estrictamente señalado por los límites de la explotación, no retirándose mayor cantidad fuera de estos límites. Ello queda definido por el replanteo de la zona de explotación previa al comienzo de los trabajos, respetándose los límites y zonas de protección definidas.

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

## SOBRE EL PAISAJE

Es aconsejable la ejecución de pantallas visuales desde el mismo comienzo de la construcción.

Al realizar una pantalla vegetal con ejemplares vegetales de diferente porte se consigue una mayor cubierta vegetal en altura, que cumple importantes funciones tales como:

- Control de la erosión
- Integración paisajística
- Barrera visual
- Barrera acústica
- Barrera para las partículas

## 2.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y SOLUCIONES NATURALES PARA LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Desde este documento y en la línea de lo que desde la Administración Ambiental de la CAPV se está proponiendo a la hora de abordar la mitigación y adaptación al cambio climático en el ámbito local se proponen en este apartado una serie de "Soluciones Naturales".

Para la elaboración de este apartado se ha empleado la GUÍA METODOLÓGICA elaborada por IHOBE titulada "Soluciones Naturales" para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV

[http://www.ihobe.eus/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=750e07f4-11a4-40da-840c-0590b91bc032&Cod=adbf2e51-3d8c-4879-ab8d-9a7ab8d48e45&Idioma=es-ES&Tipo=\)](http://www.ihobe.eus/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=750e07f4-11a4-40da-840c-0590b91bc032&Cod=adbf2e51-3d8c-4879-ab8d-9a7ab8d48e45&Idioma=es-ES&Tipo=)

La adaptación al cambio climático constituye el frente de respuesta complementario a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera.

La adaptación se define como el ajuste de un sistema natural o humano en respuesta a un estímulo climático real o esperado o a sus efectos. Este ajuste modera los daños o explota sus posibles beneficios u oportunidades:

- Moderando daños potenciales derivados del incremento de temperatura, la subida del nivel del mar y de los episodios extremos bien de sequía o de lluvias extremas.
- Aprovechando las oportunidades que pueden derivarse de los cambios.

Una adaptación anticipada, coordinada entre organismos públicos y privados, planificada y consciente, se considera más eficaz, económicamente más eficiente, permitiendo minimizar los daños y maximizar las oportunidades que los impactos del cambio climático pueden ocasionar.

Si bien no existe una definición única de lo que se consideran Soluciones Naturales, la Comisión Europea publicó en 2014 el informe «Towards an EU Research and Innovation policy agenda for Nature-Based Solutions and Re-Naturing Cities» elaborado por un grupo de expertos en el que se incorpora el término de Soluciones Basadas en la Naturaleza (NBS por sus siglas en Inglés «Nature Based Solutions»). En dicho informe estas se definen como aquellas intervenciones que:

- Se inspiran en la naturaleza, y utilizan las características y procesos de sus sistemas complejos, tales como su capacidad para almacenar carbono y regular el flujo de agua, por ejemplo.

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

- Con el fin de ayudar a las sociedades a abordar los desafíos ambientales, sociales y económicos a los que han de enfrentarse, de forma sostenible, como son la reducción del riesgo de efectos derivados de episodios extremos, la mejora del bienestar humano y el crecimiento verde socialmente inclusivo.

Las Soluciones Naturales se caracterizan por su multifuncionalidad, es decir, por tener la vocación de proporcionar múltiples beneficios que pueden ir mucho más allá del alcance y objetivo de adaptación al cambio climático para el que han sido diseñadas originalmente y ofrecer varios beneficios colaterales en términos de calidad ambiental, salud humana y bienestar, capacidad de regeneración urbana, mejora de las condiciones de habitabilidad, etc.

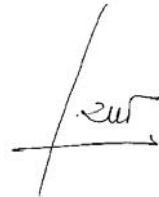
Optar por Soluciones Naturales a nivel local, permite optimizar recursos y realizar el proceso de adaptación de una forma más económica, por un lado, y resiliente e innovadora por otra.

La mencionada guía metodológica incorpora recomendaciones generales de aplicación de las soluciones naturales en función del tipo de municipio y su uso de suelo predominante. Respecto a los nuevos desarrollos en las ciudades, es importante destacar la pertinencia de considerar las Soluciones Naturales desde las fases de avance o estudios previos. Estas zonas presentan una grandísima ventaja con respecto a las zonas ya consolidadas, y esta ventaja radica en la anticipación, la reducción de costes, en la posibilidad de integrar de manera temprana las Soluciones Naturales de una forma eficiente y efectiva como parte del proyecto de urbanización, tanto en las edificaciones, con cubiertas verdes, fachadas y patios verdes, como en los espacios públicos estanciales, con sistemas de drenaje sostenible, plazas confortables, calles e infraestructuras lineales verdes, etc.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia  
Arquitectos  
SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria  
Abogado

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

---

**ANEXO VII.  
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA  
VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

## 1. **OBJETO**

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Con ese objetivo, el documento se adecua a cuanto se establece asimismo en el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

## 2. **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### 2.1. **DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS**

Los viales existentes en el ámbito son los existentes, no se modifican sus pendientes ni sus rasantes, teniendo el vial de la calle Isabel Lobiano una pendiente de alrededor del 7%, mientras que la calle San Mikolla la pendiente es más elevada. En cualquier caso dicha pendiente es la existente en la actualidad.

### 2.2. **ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

Los itinerarios peatonales proyectados, situados a los lados de las calzadas, adoptan las mismas pendientes que estas, siendo por lo tanto de la misma pendiente que los viales actuales, y en algunos tramos superiores al 8% por lo que deberá presentar los elementos complementarios de urbanización, como son los pasamanos, señalados en el Decreto mencionado.

Las aceras proyectadas paralelamente a la carretera, así como los itinerarios ordenados en las antepuertas de la edificación, cuentan con una sección transversal mínima de dos metros, libre de obstáculos, sin que se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a 2,20 metros.

### 2.3. **ESPACIOS LIBRES**

Los itinerarios peatonales para acceder a los portales de los edificios residenciales se adecúan a las determinaciones del Decreto 68/2000 de Accesibilidad en cuanto a pendientes de rampas, tramos de escaleras, barandillas, etc.

### 2.4. **APARCAMIENTOS**

Se preverán en el Proyecto de Urbanización un mínimo de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, con las dimensiones que al efecto se requieren, previendo la dotación de una plaza por cada 40 ordenadas.



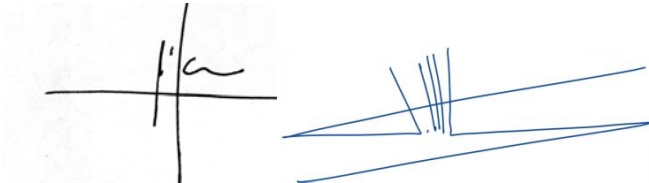
ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

**3. OTRAS DETERMINACIONES**

El proyecto de urbanización a tramitar para el desarrollo de las obras, al concretar las definiciones básicas de ordenación del presente documento de ordenación pormenorizada, deberá cumplimentar, asimismo, las disposiciones de la legislación vigente en la materia.

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a stylized 'Izaskun'. The second signature on the right is 'Miguel A. Irazabalbeitia'.

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Jon Orue-Etxebarria'.

Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

---

**ANEXO VIII.  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

**ESTIMACIÓN DE CONSUMO DE AGUA REAL DECRETO 1/2016, DE 8 DE ENERO**

La presente aproximación al consumo de agua se realiza atendiendo a dos metodologías diferentes. Por una parte según las determinaciones expuestas en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero y por otra según el método analítico de cálculo.

De esta forma se obtienen los siguientes valores.

**A. REAL DECRETO 1/2016 DE 8 DE ENERO**

**USO DOMÉSTICO**

**Método de cálculo para los caudales simultáneos**

Procedimiento de cálculo para estimar el caudal simultáneo de agua fría de consumo humano para un edificio de viviendas. Para realizar el cálculo se emplea el llamado «método francés».

**Datos de partida**

Cálculo para un edificio de 19 viviendas y otro de 36 viviendas de 3 habitaciones, salón, cocina, baño y aseo.

Las dotaciones previstas son las siguientes:

<b>Aparatos</b>	<b>Número</b>
Lavabo	2
Ducha	1
Bañera	1
Inodoro con cisterna	2
Fregadero doméstico	1
Lavavajillas doméstico	1
Lavadora doméstica	1
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>

**Caudal instantáneo mínimo para cada aparato**

Conocidos los datos, el primer paso es determinar el caudal instantáneo mínimo para cada aparato, que obtenemos de la tabla 2.1 de la sección HS4 «Suministro de agua» del documento básico HS «Salubridad» del Código Técnico de la Edificación:

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

Tabla 2.1 Caudal instantáneo mínimo para cada tipo de aparato

Tipo de aparato	Caudal instantáneo mínimo de agua fría [dm <sup>3</sup> /s]	Caudal instantáneo mínimo de ACS [dm <sup>3</sup> /s]
Lavamanos	0,05	0,03
Lavabo	0,10	0,065
Ducha	0,20	0,10
Bañera de 1,40 m o más	0,30	0,20
Bañera de menos de 1,40 m	0,20	0,15
Bidé	0,10	0,065
Inodoro con cisterna	0,10	-
Inodoro con fluxor	1,25	-
Urinarios con grifo temporizado	0,15	-
Urinarios con cisterna (c/u)	0,04	-
Fregadero doméstico	0,20	0,10
Fregadero no doméstico	0,30	0,20
Lavavajillas doméstico	0,15	0,10
Lavavajillas industrial (20 servicios)	0,25	0,20
Lavadero	0,20	0,10
Lavadora doméstica	0,20	0,15
Lavadora industrial (8 kg)	0,60	0,40
Grifo aislado	0,15	0,10
Grifo garaje	0,20	-
Vertedero	0,20	-

Caudal instalado en cada vivienda

A continuación se obtiene el caudal instalado en cada vivienda, como la suma de los caudales instalados mínimos de cada aparato, tomados de la tabla del apartado anterior. En la tabla siguiente tenemos los detalles del cálculo:

Aparatos	Número	Qi (l/s) por aparato	Qi (l/s) subtotal
Lavabo	2	0,10	0,20
Ducha	1	0,20	0,20
Bañera	1	0,30	0,30
Inodoro con cisterna	2	0,10	0,20
Fregadero doméstico	1	0,20	0,20
Lavavajillas doméstico	1	0,15	0,15
Lavadora doméstica	1	0,20	0,20
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>		<b>1,45</b>

Resultando un caudal instalado de **1,45 l/s para cada vivienda.**

Cálculo del coeficiente de simultaneidad para cada vivienda

Lo siguiente calcular el caudal simultáneo (también llamado caudal máximo o caudal de cálculo) para cada una de las viviendas.

Como paso previo, obtenemos el coeficiente de simultaneidad para cada tipo de vivienda usando la fórmula:

$$K_v = \frac{1}{\sqrt{n-1}}$$

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

Siendo:

$K_V$ : Coeficiente de simultaneidad para una vivienda (adimensional)

$n$ : Número de aparatos en el interior de la vivienda (unidades)

En cada vivienda se tienen un total de 9 aparatos, por lo que obtenemos un **coeficiente de simultaneidad de 0,354**.

#### Caudal simultáneo para cada vivienda

---

Conocido el coeficiente de simultaneidad, se calcula el caudal simultáneo o máximo para cada tipo de vivienda como:

$$Q_{max} = K_V \times Q_i$$

Siendo:

$Q_{max}$ : Caudal máximo o simultáneo para una vivienda (l/s)

$K_V$ : Coeficiente de simultaneidad para una vivienda (adimensional)

$Q_i$ : Caudal instalado en cada vivienda (l/s)

Por lo tanto, el caudal máximo o simultáneo será:

$$Q_{max} = K_V \times Q_i = 0,354 \times 1,45 \text{ l/s} = 0,51 \text{ l/s}$$

#### Coeficiente de simultaneidad del edificio

---

Como paso previo al cálculo del caudal máximo del edificio, calculamos el coeficiente de simultaneidad del edificio (o del conjunto de viviendas), usando la siguiente ecuación:

$$K_E = \frac{19 + N}{10 \times (N + 1)}$$

Siendo:

$K_E$ : Coeficiente de simultaneidad del edificio (adimensional)

$N$ : Número de viviendas en el edificio.

Por lo tanto, para las 19 viviendas tendríamos:

$$K_E = ((19+19)/(10 \times (19+1))) = 0,19$$

Por lo tanto, para las 36 viviendas tendríamos:

$$K_E = ((19+36)/(10 \times (36+1))) = 0,1486$$

#### Cálculo del caudal máximo o simultáneo del edificio

---

De los datos anteriores se calcula el caudal simultáneo o máximo de todo el edificio, según la siguiente expresión:

$$Q_{maxE} = K_E \times N \times Q_{max}$$

Siendo:

$Q_{maxE}$ : Caudal simultáneo del edificio (l/s).

$K_E$ : Coeficiente de simultaneidad del edificio (adimensional).

$N$ : Número de viviendas (unidades).

$Q_{max}$ : Caudal simultáneo de la vivienda tipo (l/s por unidad)

Por lo tanto, para un bloque de 19 viviendas:

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

$$Q_{\max E} = 0,19 \times 19 \times 0,51 = 1,841 \text{ l/s}$$

Por lo tanto, para un bloque de 36 viviendas:

$$Q_{\max E} = 0,1486 \times 36 \times 0,51 = 2,728 \text{ l/s}$$

Con una estimación de 2 bloques de 19 viviendas y uno de 36 viviendas en el ámbito, da un **consumo total de 6,41 l/s** (23,08 m<sup>3</sup>/h o 553,82 m<sup>3</sup>/día).

**USO HOSTELERO O TERCIARIO**

- Según lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto: de **5 a 10 m<sup>3</sup>/establecimiento/día**.

A fin de calcular el consumo de los usos terciarios, se estima que los 1.035 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario podrían ser potencialmente usos hosteleros o similares, en los cuales se aplicaría un consumo de 5 m<sup>3</sup>/establecimiento/día.

Dadas las dimensiones de los locales destinados a usos terciarios, puede establecerse una media de superficie de 150 m<sup>2</sup> por cada establecimiento, lo cual supone un total de 7 establecimientos. De ello se deduce que el **consumo medio es de 0,405 l/s** (1,458 m<sup>3</sup>/hora, o 35 m<sup>3</sup>/día).

**BALDEO :**

- Según lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto: **1,20 l/m<sup>2</sup>/día**.
- Según lo establecido en el artículo 260 "Red de Agua Potable. Características" de la Sección III "Redes de Suministro" de las ordenanzas municipales del municipio de Mutriku para las Bocas de Riego: : **1.000 l/ha/día**

En lo referente al baldeo, computando una superficie pavimentada total de 4.440 m<sup>2</sup>, con un ratio de 1.20 l/m<sup>2</sup>/día , (se toma el dato más desfavorable, que en este caso es el consumo estimado según el Real Decreto 1/2006) se produce un **consumo medio de 0,0616 l/s** (0,222 m<sup>3</sup>/hora, o 5,328 m<sup>3</sup>/día).

**A la vista de lo anterior, según las previsiones del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, el consumo de agua en el ámbito sería de 9,58 m<sup>3</sup>/hora, o 229 95/día:**

**HIDRANTE :**

En lo referente al hidrante de la instalación de protección contra incendios del ámbito, se produce un consumo total de **8,33 l/s**, es decir, un **consumo de 19,19 m<sup>3</sup>/hora, o 460,51 m<sup>3</sup>/día**.

**En el caso de tener que utilizar el hidrante, el caudal necesario para abastecer dicho hidrante (19,19 m<sup>3</sup>/hora) será inferior al caudal necesario para abastecer los 3 bloques de viviendas (23,08 m<sup>3</sup>/hora), por lo que para el cálculo del caudal máximo medio necesario para el ámbito se toma el dato de las viviendas, al ser éste más desfavorable.**

	l/s	m <sup>3</sup> /hora	m <sup>3</sup> /día
--	-----	----------------------	---------------------

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

---

<b>USO DOMÉSTICO</b>	6,41	23,08	553,82
<b>USO HOSTELERO</b>	0,405	1,46	35,00
<b>BOCAS DE RIEGO</b>	0,062	0,22	5,33
<b>CONSUMO MEDIO TOTAL</b>	<b>6,877 l/s</b>	<b>24,76 m<sup>3</sup>/hora</b>	<b>594,15 m<sup>3</sup>/día</b>

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

**B. ESTIMACIÓN DE CONSUMO DE AGUA. MÉTODO ANALÍTICO**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA RED HIDRÁULICA**

- Título: MOTRIC-abastecimiento agua-2022-04-19
- Viscosidad del fluido:  $1.15000000 \times 10^{-6} \text{ m}^2/\text{s}$
- N° de Reynolds de transición: 2500.0

La velocidad de la instalación deberá quedar por encima del mínimo establecido, para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo del máximo, para que no se produzca erosión.

**2. DESCRIPCIÓN DE LOS MATERIALES EMPLEADOS**

Los materiales utilizados para esta instalación son:

1A PN20 TUBO FNCGL - Rugosidad: 0.02000 mm

Descripción	Diámetros mm
DN100	103.0
DN150	153.4

1 PN10 TUBO PEAD - Rugosidad: 0.00200 mm

Descripción	Diámetros mm
DN63	51.6
DN75	61.4

El diámetro a utilizar se calculará de forma que la velocidad en la conducción no exceda la velocidad máxima y supere la velocidad mínima establecidas para el cálculo.

**3. FORMULACIÓN**

La formulación utilizada se basa en la fórmula de Darcy y el factor de fricción según Colebrook-White:

$$h = f \cdot \frac{8 \cdot L \cdot Q^2}{\pi^2 \cdot g \cdot D^5}$$

$$Re = \frac{v \cdot D}{\nu_s}$$



ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

$$f_l = \frac{64}{Re}$$

$$\frac{1}{(ft)^{1/2}} = -2 \cdot \log\left( \frac{K}{3.7 \cdot D} + \frac{2.51}{Re \cdot (ft)^{1/2}} \right)$$

donde:

- h es la pérdida de altura de presión en m.c.a.
- f es el factor de fricción
- L es la longitud resistente en m
- Q es el caudal en m<sup>3</sup>/s
- g es la aceleración de la gravedad
- D es el diámetro de la conducción en m
- Re es el número de Reynolds, que determina el grado de turbulencia en el flujo
- v es la velocidad del fluido en m/s
- $\nu_s$  es la viscosidad cinemática del fluido en m<sup>2</sup>/s
- $f_l$  es el factor de fricción en régimen laminar ( $Re < 2500.0$ )
- $f_t$  es el factor de fricción en régimen turbulento ( $Re \geq 2500.0$ )
- k es la rugosidad absoluta de la conducción en m

En cada conducción se determina el factor de fricción en función del régimen del fluido en dicha conducción, adoptando  $f_l$  o  $f_t$  según sea necesario para calcular la caída de presión.

Se utiliza como umbral de turbulencia un nº de Reynolds igual a 2500.0.

#### 4. COMBINACIONES

A continuación se detallan las hipótesis utilizadas en los consumos, y las combinaciones que se han realizado ponderando los valores consignados para cada hipótesis.

Combinación	Hipótesis VIVIENDAS	Hipótesis HIDRANTE	Hipótesis BOCAS DE RIEGO
50% VIVIENDAS + HIDRANTE	0.50	1.00	0.00
100% VIVIENDAS + 2 BOCAS RIEGO	1.00	0.00	1.00

#### 5. RESULTADOS

##### 5.1 Listado de nudos

Combinación: 50% VIVIENDAS + HIDRANTE

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

Nudo	Cota m	Caudal dem. l/s	Alt. piez. m.c.a.	Pre. disp. m.c.a.	Coment.
BR1	80.00	0.00000	101.31	21.31	Pres. min.
BR2	60.00	0.00000	95.08	35.08	Pres. máx.
HIDR	58.70	8.33333	93.69	34.99	
N2	80.00	---	101.31	21.31	
N3	60.00	---	95.08	35.08	
N05	74.40	---	99.06	24.66	
N06	70.00	---	97.12	27.12	
N07	64.70	---	95.84	31.14	
N09	58.70	---	93.74	35.04	
SG1	83.00	-45.62888	103.00	20.00	
SG2	58.70	33.88759	93.70	35.00	
VIV1	74.20	1.07850	98.95	24.75	
VIV2	70.40	1.36400	97.04	26.64	
VIV3	64.70	0.96550	95.76	31.06	

**Combinación: 100% VIVIENDAS + 2 BOCAS RIEGO**

Nudo	Cota m	Caudal dem. l/s	Alt. piez. m.c.a.	Pre. disp. m.c.a.	Coment.
BR1	80.00	0.06100	101.21	21.21	
BR2	60.00	0.06100	94.97	34.97	
HIDR	58.70	0.00000	93.75	35.05	
N2	80.00	---	101.21	21.21	
N3	60.00	---	94.97	34.97	
N05	74.40	---	98.84	24.44	
N06	70.00	---	96.88	26.88	
N07	64.70	---	95.66	30.96	
N09	58.70	---	93.75	35.05	
SG1	83.00	-47.02214	103.00	20.00	
SG2	58.70	40.08419	93.70	35.00	
VIV1	74.20	2.15700	98.45	24.25	
VIV2	70.40	2.72800	96.58	26.18	
VIV3	64.70	1.93100	95.35	30.65	

**5.2 Listado de tramos**

Valores negativos en caudal o velocidad indican que el sentido de circulación es de nudo final a nudo de inicio.

**Combinaciones: 50% VIVIENDAS + HIDRANTE**

Inicio	Final	Longitud m	Diámetros mm	Caudal l/s	Péridid. m.c.a.	Velocidad m/s	Coment.
BR1	N2	1.30	DN63	0.00000	0.00	0.00	
BR2	N3	0.76	DN63	0.00000	0.00	0.00	
HIDR	N09	4.29	DN100	-8.33335	-0.05	-1.00	
N01	N2	17.62	DN150	45.62881	0.66	2.47	
N01	SG1	6.53	DN150	-45.62888	-1.02	-2.47	
N2	N03	12.84	DN150	45.62883	0.48	2.47	

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

Inicio	Final	Longitud m	Diámetros mm	Caudal l/s	Péridid. m.c.a.	Velocidad m/s	Coment.
N3	N07	23.38	DN150	-42.22080	-0.76	-2.28	
N3	N09	20.91	DN150	42.22097	1.35	2.28	
N03	N04	15.64	DN150	45.62881	0.59	2.47	
N04	N05	31.28	DN150	45.62877	1.18	2.47	
N05	N06	33.29	DN150	44.55047	1.94	2.41	
N05	VIV1	9.24	DN63	1.07850	0.11	0.52	
N06	N07	17.12	DN150	43.18632	1.28	2.34	
N06	VIV2	10.34	DN75	1.36400	0.08	0.46	
N07	VIV3	9.07	DN63	0.96550	0.09	0.46	
N09	SG2	1.66	DN150	33.88759	0.04	1.83	

**Combinaciones: 100% VIVIENDAS + 2 BOCAS RIEGO**

Inicio	Final	Longitud m	Diámetros mm	Caudal l/s	Péridid. m.c.a.	Velocidad m/s	Coment.
BR1	N2	1.30	DN63	-0.06100	-0.00	-0.03	
BR2	N3	0.76	DN63	-0.06100	-0.00	-0.03	
HIDR	N09	4.29	DN100	0.00000	0.00	0.00	
N01	N2	17.62	DN150	47.02206	0.70	2.54	
N01	SG1	6.53	DN150	-47.02214	-1.09	-2.54	
N2	N03	12.84	DN150	46.96108	0.51	2.54	
N3	N07	23.38	DN150	-40.14506	-0.69	-2.17	
N3	N09	20.91	DN150	40.08422	1.22	2.17	
N03	N04	15.64	DN150	46.96106	0.62	2.54	
N04	N05	31.28	DN150	46.96102	1.24	2.54	
N05	N06	33.29	DN150	44.80422	1.96	2.42	
N05	VIV1	9.24	DN63	2.15700	0.38	1.03	
N06	N07	17.12	DN150	42.07607	1.21	2.28	
N06	VIV2	10.34	DN75	2.72801	0.29	0.92	
N07	VIV3	9.07	DN63	1.93100	0.31	0.92	
N09	SG2	1.66	DN150	40.08419	0.05	2.17	

Del cálculo analítico de la red de abastecimiento, con el programa CYPECAD Mep, se obtiene un caudal punta de 47,02 l/seg en la hipótesis de viviendas más 2 bocas de riego, como hipótesis más habitual. Si bien es el cálculo total de la red, han de tenerse en cuenta los siguientes factores que modifican el consumo hídrico real de la nueva zona a urbanizar:

- La continuidad de la red, cerrando el circuito con los trazados existentes, lo cual provoca un incremento de demanda en la red exterior de 40,08 l/seg. (SG2)
- La implementación de alternativas con 2 bocas de riego en funcionamiento, con un caudal de 0,061 l/seg por boca. (BR)

De lo anterior se deduce que el consumo punta de agua calculado con el método analítico para el uso habitual de viviendas, sin demanda de hidrante será de 6,818 l/seg, caudal este similar al calculado por el método de dotaciones. (47,02-40,08-0,122)

En el caso de la hipótesis analizada de utilización del hidrante más un consumo en viviendas del 50%, como situación excepcional, han de tenerse en cuenta los siguientes factores que modifican el consumo hídrico real de la nueva zona a urbanizar:

**ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO**

---

- **La continuidad de la red, cerrando el circuito con los trazados existentes, lo cual provoca un incremento de demanda en la red exterior de 33,88 l/seg. (SG2)**
- **La implementación de una alternativa de cálculo en la que se supone el hidrante en funcionamiento, con un caudal en ese punto de 8,33 l/seg. (HIDR)**

**De lo anterior se deduce nuevamente que el consumo punta de agua calculado con el método analítico, para el uso excepcional de utilización de un hidrante, más el 50% de consumo en viviendas, será de 45,62 l/seg, de los cuales 33,88 l/seg dan continuidad a la red en anillo, 8,33 l/seg al hidrante y los 3,41 l/seg restantes al 50% del consumo de las viviendas.**

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

**A. ESTIMACIÓN DE VERTIDOS FECALES. METODO ANALÍTICO**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO**

- Título: MOTRIC-saneamiento fecales

La velocidad de la instalación deberá quedar por encima del mínimo establecido, para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo del máximo, para que no se produzca erosión.

**2. DESCRIPCIÓN DE LOS MATERIALES EMPLEADOS**

Los materiales utilizados para esta instalación son:

1A 2000 TUBO PVC - Coeficiente de Manning: 0.00900

Descripción	Geometría	Dimensión	Diámetros mm
DN315	Circular	Diámetro	284.0

El diámetro a utilizar se calculará de forma que la velocidad en la conducción no exceda la velocidad máxima y supere la velocidad mínima establecidas para el cálculo.

**3. FORMULACIÓN**

Para el cálculo de conducciones de saneamiento, se emplea la fórmula de Manning - Strickler.

$$Q = \frac{A \cdot Rh^{2/3} \cdot So^{1/2}}{n}$$

$$v = \frac{Rh^{2/3} \cdot So^{1/2}}{n}$$

donde:

- Q es el caudal en m<sup>3</sup>/s
- v es la velocidad del fluido en m/s
- A es la sección de la lámina de fluido (m<sup>2</sup>).
- Rh es el radio hidráulico de la lámina de fluido (m).
- So es la pendiente de la solera del canal (desnivel por longitud de conducción).
- n es el coeficiente de Manning.

**4. COMBINACIONES**

A continuación se detallan las hipótesis utilizadas en los aportes, y las combinaciones que se han realizado ponderando los valores consignados para cada hipótesis.

Combinación	Hipótesis Fecales
Fecales	1.00

ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

---

**5. RESULTADOS**

**5.1 Listado de nudos**

Combinación: Fecales

Nudo	Cota m	Prof. Pozo m	Caudal sim. l/s	Coment.
N1	68.50	3.20	---	
N3	65.00	3.20	---	
PS1	72.20	1.78	1.66000	
PS2	68.70	1.78	2.46000	
PS3	65.20	1.78	1.66000	
SM1	57.00	2.00	5.78000	

**5.2 Listado de tramos**

Valores negativos en caudal o velocidad indican que el sentido de circulación es de nudo final a nudo de inicio.

Combinación: Fecales

Inicio	Final	Longitud m	Diámetros mm	Pendiente %	Caudal l/s	Calado mm	Velocidad m/s	Coment.
N1	N2	33.69	DN315	7.31	-1.66000	14.59	-1.35	
N1	N3	20.36	DN315	10.24	4.12000	20.66	2.00	
N1	PS2	6.40	DN315	3.12	-2.46000	21.44	-1.13	
N2	PS1	5.41	DN315	3.70	-1.66000	17.12	-1.06	
N3	N7	22.21	DN315	11.63	5.78000	23.53	2.31	
N3	PS3	4.96	DN315	4.03	-1.66000	16.78	-1.09	
N7	SM1	26.06	DN315	9.99	5.78000	24.39	2.19	

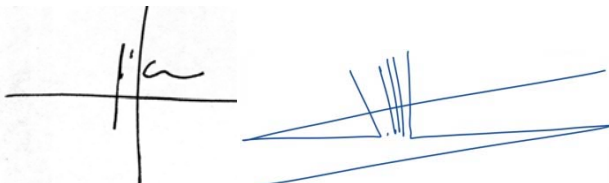
ANEXO VIII  
ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

**B. PROPUESTA DE ESTIMACIÓN DE CONSUMOS DE AGUA Y SANEAMIENTO.**

A la vista de lo establecido en los métodos descritos, se estima que la propuesta de consumo calculada según el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, es adecuada para el ámbito AR.9 "MOTRIC", siendo los valores calculados los siguientes:

<b>CONSUMO DE AGUA:</b>	<b>24,76 m<sup>3</sup>/hora, o 594,15 m<sup>3</sup>/día</b>
<b>PREVISIÓN DE VERTIDOS A COLECTOR:</b>	<b>20,81 m<sup>3</sup>/hora, o 499,44 m<sup>3</sup>/día.</b>

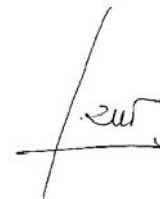
Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

Arquitectos

SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria

Abogado

**ANEXO IX**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN  
DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS  
VIVIVENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

---

**ANEXO IX.**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO  
80/2022, DE 28 DE JUNIO, DE REGULACIÓN DE LAS  
CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE  
DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS  
DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS  
VASCO.**



**ANEXO IX**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

---

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022, DE 28 DE JUNIO, DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.**

---

El Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece en su artículo 6 lo siguiente:

*3.- Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo I de esta norma. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de edificación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Con este fin se analizan las determinaciones del mencionado Decreto, señalando aquellos aspectos que deberán ser tendidos en cuenta en los proyectos de obras y aquellos otros propios de la ordenación pormenorizada prevista.

<b>Artículo 5.- Obligaciones de las personas propietarias y usuarias de viviendas y alojamientos dotacionales</b>			
Situaciones de sobreocupación	vivienda con 1 persona residente	>25 m <sup>2</sup> (u)	<b>Proyecto</b>
	vivienda con 2 persona residente	>35 m <sup>2</sup> (u)	<b>Proyecto</b>
	vivienda con 3 persona residente	>50 m <sup>2</sup> (u)	<b>Proyecto</b>
	vivienda con 5 persona residente	>60 m <sup>2</sup> (u)	<b>Proyecto</b>
	vivienda con 5 o más persona residente	>S≥20+(10xN)	<b>Proyecto</b>
Computando superficies de terrazas, balcones o tendederos			
<b>DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA</b>			
Se modifica el artículo 10.2.1 del Anexo III del Decreto 68/2000, Accesibilidad			
En las viviendas que se desarrollen en más de una planta, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de una plataforma elevadora			<b>Proyecto</b>
<b>DISPOSICIÓN FINAL TERCERA</b>			
Se modifica el artículo 10.2.1 del Anexo III del Decreto 68/2000, Accesibilidad			
El pasillo tendrá una anchura mínima en todos sus puntos de 1,00 m			<b>Proyecto</b>

<b>ANEXO I</b>	
<b>CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES</b>	
<b>I-A.- EL EDIFICIO</b>	
<b>I-A.1.- CONDICIONES DE SEGURIDAD</b>	
ACCESOS EDIFICIO < 2M PROFUNDIDAD con respecto cerramiento de fachada planta baja.	<b>Proyecto</b>
Los portales de acceso presentarán una configuración espacial clara y regular.	<b>Proyecto</b>
Los espacios comunes dispondrán de iluminación adecuada y encendido automático	<b>Proyecto</b>
Ascensores con mecanismos de seguridad en el acceso desde y hasta el garaje, para evitar problemas de intrusión en el edificio o en las viviendas.	<b>Proyecto</b>
Equipos e instalaciones de PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. (CTE y RD 513/2017)	<b>Proyecto</b>
Obligatoriedad de "PLAN DE AUTOPROTECCIÓN Y EVACUACIÓN DEL EDIFICIO" en EDIFICIOS > 28 M de ALTURA	<b>Proyecto</b>
<b>I-A.2.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN</b>	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**ANEXO IX**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

<p>No se admitirán diseños de viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste. -Áreas de convivencia o privacidad= espacios de estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones.</p>	<p align="center"><b>Se cumple</b></p>
<p><b>Dada la tipología edificatoria de las parcelas ordenadas, se prevé la implantación de viviendas orientadas todas ellas a 2 o 3 fachadas, generalmente con orientación norte-sur, excepto en el bloque central cuyos extremos se orientarán alternativamente a sur-este, norte-este, norte-oeste y sur-oeste, cumpliéndose por lo tanto la prescripción señalada.</b></p>	
<p><b>El siguiente gráfico con orientaciones orientativas muestra la distribución señalada.</b></p>	
	
<p>Las viviendas deberán diseñarse de forma que al menos un 30% de superficie de las fachadas de sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación distinta a la orientación noroeste, norte y noreste, asegurando un soleamiento mínimo en al menos una de las citadas estancias (ARCO SOLAR) La orientación del edificio y la de sus fachadas permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tenga un ángulo alfa (el formado por el norte geográfico y el normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste</p>	<p align="center"><b>Se cumple</b></p>
<p><b>Dada la tipología edificatoria de las parcelas ordenadas, se prevé la implantación de viviendas orientadas todas ellas a 2 o 3 fachadas, generalmente con orientación norte-sur, excepto en el bloque central cuyos extremos se orientarán alternativamente a sur-este, norte-este, norte-oeste y sur-oeste, cumpliéndose por lo tanto la prescripción señalada.</b></p>	
<p><b>La totalidad del cumplimiento de la determinación se justificarán en los proyectos de obras correspondientes.</b></p>	
<p>Se permitirá que se construyan viviendas en situación de semisótano siempre y cuando, el estar, estar-comedor, estar-comedor-cocina, cocina y habitaciones se ventilen e iluminen a través de fachada al exterior de altura completa, y la vivienda cumpla los requisitos de vivienda exterior y el resto de condiciones de este decreto.</p>	<p align="center"><b>Proyecto</b></p>
<p>Existen 4 TIPOS DE PATIOS y en todos se establecen dimensiones mínimas, condiciones de huecos enfrentados y cuándo estos patios se consideran "ESPACIO EXTERIOR" para cuando estos deban servir a las condiciones de "VIVIENDA EXTERIOR" según definición de Anexo IV. <u>1. PATIO DE MANZANA:</u></p>	<p align="center"><b>Proyecto</b></p>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**ANEXO IX**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN  
DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS  
VIVIVENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

<p><i>Dimensiones mínimas = Condiciones "Patio de luces". Huecos cuando ángulo fachadas &lt; 90° = "Patio de luces". Espacio exterior (Exigible a "Viviendas exteriores"):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie mínima 225 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Debe caber <math>\varnothing</math> mínimo 12 m tangente a cada hueco considerado.</li> <li>- Distancia hueco considerado a edificio opuesto <math>\geq h</math> suelo vivienda a coronación edificio opuesto.</li> </ul> <p><b>2. PATIO ABIERTO A FACHADA:</b> <i>Dimensiones mínimas: en función profundidad de retranqueo. Huecos cuando ángulo fachadas &lt; 90° = "Patio de luces". Espacio exterior (Exigible a "Viviendas exteriores"):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Profundidad <math>\leq 2/3</math> longitud frente abierto o <math>\leq 1,50</math> m.</li> </ul> <p><b>3. PATIO DE PARCELA:</b> <i>Integrados en un patio de manzana cumplirán las condiciones del patio de manzana o del patio abierto a fachada en función de los espacios que a ellos ventilen.</i></p> <p><b>4. PATIO DE LUCES:</b> <i>Dimensiones mínimas: Vienen definidas en la en el apartado de "Patio de luces". Se establecen diámetros en función de los usos que se iluminen y ventilen a través de este y la altura del patio. Espacio exterior (Exigible a "Viviendas exteriores"): Mismas condiciones espacio exterior "Patio de manzana". Patios cerrados en su perímetro cubiertos: Iluminación + Ventilación de forma natural. Espacios permitidos para aseo, cocinar y dormir. Nota: las condiciones exigibles a los espacios de las viviendas que se ventilen e iluminen a través de los patios se determinarán en función de la altura donde se ubiquen con respecto a la altura del patio y sus condiciones.</i></p>		
<b>Escalera</b>		
a) Iluminación a través de fachadas o patios. La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta en la que exista una vivienda será de 1 m <sup>2</sup> , pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma. La iluminación no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado.	<b>Proyecto</b>	
b) Iluminación cenital. Será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. El ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero. El hueco central tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera. Las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.	<b>Proyecto</b>	
<b>I-A.3.- CONDICIONES DE ACCESO Y ACCESIBILIDAD</b>		
<b>ACCESO</b>		
Acceso desde itinerario accesible (Decreto 68/2000+SUA)		
El acceso al edificio con dispositivo de llamada a cada una de las viviendas con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán anti-vandálicos.	<b>Proyecto</b>	
<b>Portal</b>		
Espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro en el plano del suelo.	<b>Proyecto</b>	
La puerta de acceso al edificio deberá tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75% de su superficie, ubicadas 0,70 m y 1,70 m de altura. Puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas que permitan su apertura automática, siempre que se garantice al mismo tiempo su apertura de forma manual.	<b>Proyecto</b>	
<b>Espacios comunes de circulación</b>		
Los elementos de comunicación entre las distintas plantas (escaleras y ascensor) permitirán el acceso directo a la totalidad de las viviendas.		
Pasos de circulación interior	Prisma horizontal de 200 x 80 x 75 cm <b>Proyecto</b>	
Altura libre en zonas comunes de circulación	2,40 m (reducible 20 cm en pasos críticos) <b>Proyecto</b>	
<b>Acceso a cubierta</b>		
Desde zona de uso común	1,00 x 1,00 m <b>Proyecto</b>	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**ANEXO IX**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIVENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

		(escala fija, escamoteable o equivalente)	
<b>Ascensor</b>			
Comunicación con todas las plantas.			<b>Proyecto</b>
Puertas de rellano y cabina con superficie transparente 30 % entre 0,70-1,70 m de altura.			<b>Proyecto</b>
Dimensiones cabina	Salidas misma dirección	1,40 m (fondo) x 1,10 m (ancho) Capacidad 8 personas	<b>Proyecto</b>
	Salidas distinta dirección	1,50 m x 1,50 m	<b>Proyecto</b>
Más de 2 ascensores si	>120 personas		<b>Proyecto</b>
	>11 paradas		<b>Proyecto</b>
Cálculo ocupación: Según Tabla 2.1. Densidades de ocupación del DB SI3 del CTE.			<b>Proyecto</b>
Cómputo de paradas: No computan las plantas de ocupación nula.			<b>Proyecto</b>
<i>Existe TABLA en la página 25 para el cálculo de número de ascensores en función del nº paradas y ocupación edificio).</i>			<b>Proyecto</b>
<b>Condiciones de equipamientos</b>			
Buzones accesibles			<b>Proyecto</b>
Cuarto de limpieza		1,50 x 2,00 m En zona común Con punto de agua y sumidero	<b>Proyecto</b>
Local guarda de bicis o carritos		>1,5 bicis/vivienda >1 sillita/10 viviendas >1 producto apoyo minusválido/10 viviendas	<b>Proyecto</b>
<b>Trasteros</b>			
Superficie		>3 m <sup>2</sup>	<b>Proyecto</b>
Distancia entre elementos verticales y paramentos		>0,80 m	<b>Proyecto</b>
Inscribir círculo interior		diam. 1,20 m	<b>Proyecto</b>
Altura libre		>1,50 m	<b>Proyecto</b>
		en acceso > 2,20 m	<b>Proyecto</b>
<b>Aparcamientos</b>			
Preinstalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos			<b>Proyecto</b>
Anchura mínima en recorrido		>5,00 m	<b>Proyecto</b>
	Garajes de >80 plazas	>6,00 m o 2 salidas de 5 m (entrada y salida)	<b>Proyecto</b>
Espacio exterior de espera		Profundidad > 5,00 m Pendiente < 5%	<b>Proyecto</b>
Anchura mínima de rampas		>5,00 m	<b>Proyecto</b>
	Garajes de >30 plazas	Una rampa de 3,00 m bidireccional con equipos de señalización o 2 rampas de 3,00 m unidireccionales de sentido único independientes	<b>Proyecto</b>
Pendiente de rampas	Tramos rectos	<16%	<b>Proyecto</b>
	Tramos curvos	<12%	<b>Proyecto</b>
Radio de curvatura (en eje)		>6 m	<b>Proyecto</b>
Pasillos de rodadura	Aparcamientos en hilera o en batería 45°	4,00 m	<b>Proyecto</b>
	Aparcamientos en batería 90°	5,00 m	<b>Proyecto</b>
Altura libre		>2,20 m Reducible en fondos de plazas a 1,50 m en profundidad máx. de 0,60 m	<b>Proyecto</b>
Dimensiones		2,30 x 4,80 m +0,30 cm en cada lateral para aparcamientos en batería +0,40 cm en fondo de saco Largo de plaza 5,60 m en aparcamientos en hilera	<b>Proyecto</b>
<b>I-B.- LA VIVIENDA</b>			
<b>I-B.2.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN</b>			
Cumplirá las condiciones de VIVIENDA EXTERIOR según DEFINICIÓN de ANEXO IV.			
Doble orientación	Espacio para estar (salón,	Sur	<b>Proyecto</b>

**ANEXO IX**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN  
DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS  
VIVIVENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

Dando prioridad a estas orientaciones	comedor, estar)		
	Espacios de habitación (habitaciones)	Oeste	<b>Proyecto</b>
	Espacios para cocinar (cocina)	Este	<b>Proyecto</b>
	Otros espacios	Norte	<b>Proyecto</b>
No se permiten viviendas de nueva planta orientadas únicamente a Norte, Noroeste o Noreste			
<b>Dada la tipología edificatoria de las parcelas cuya calificación pormenorizada se modifica, se prevé la implantación de 2 viviendas por planta, resultando de ello viviendas orientadas a 3 fachadas, cumpliéndose por lo tanto la prescripción señalada. En la parcela A.3.1 se prevé viviendas orientadas a 2 o 3 fachadas en el caso de las esquinas, por lo que igualmente se cumple la prescripción señalada.</b>			
Espacios de estar, comer, cocinar y dormir con huecos de iluminación al exterior			<b>Proyecto</b>
Superficie mínima de iluminación entre 0,50-2,20 m de altura			<b>Proyecto</b>
Superficie practicable > tercera parte de superficie mínima de iluminación			<b>Proyecto</b>
<b>I-B.3.- CONDICIONES DE ACCESO Y ACCESIBILIDAD</b>			
Anchura mínima	Puerta de acceso	>0,90 m	<b>Proyecto</b>
	Puertas interiores	>0,80 m	<b>Proyecto</b>
	Pasillos interiores	>1,00 m	<b>Proyecto</b>
	Escalera interior	>0,80 m	<b>Proyecto</b>
	Recorrido para llegar a mobiliario principal	>0,80 m	<b>Proyecto</b>
Diámetros mínimos	Frente a aseo completo, cocina, estar y una habitación	diam. >1,20 m	<b>Proyecto</b>
	En aseo completo, cocina, estar-comedor y una habitación	diam. >1,20 m	<b>Proyecto</b>
	En caso eliminación bidé en aseo completo	diam. >1,20 m	<b>Proyecto</b>
Cuando la vivienda se desarrolle en varios niveles, dispondrá de espacio de comunicación vertical libre de obstáculos capaz de albergar plataforma elevador según características de Decreto 68/2000, Accesibilidad			<b>Proyecto</b>
<b>I-B.4.- CONDICIONES ESPACIALES</b>			
Superficie útil mínima		>35 m <sup>2</sup>	<b>Proyecto</b>
	(Cuando las condiciones equipamiento: I-C.2 Anexo I).	25 m <sup>2</sup>	<b>Proyecto</b>
Altura libre		>2,50 m	<b>Proyecto</b>
Toda vivienda contará con al menos un espacio compartimentado para aseo			<b>Proyecto</b>
Cuando en la vivienda exista más de un espacio para dormir, estarán siempre compartimentados			<b>Proyecto</b>
Vivienda de > 2 dormitorios	Aseo completo + aseo secundario		<b>Proyecto</b>
Aseo completo	lavabo, inodoro y bañera o ducha (deberá poder disponer de bidé)		<b>Proyecto</b>
	ducha > 0,80 x 0,80 m	bañera > 1,40 x 0,70 m	<b>Proyecto</b>
Aseo secundario	lavabo, inodoro y ducha		<b>Proyecto</b>
	ducha > 0,80 x 0,80 m		<b>Proyecto</b>
Vivienda en autopromociones: puede no estar compartimentada, pero deberá asegurarse la compartimentación en una posible transmisión según dimensiones establecidas en esta norma. (**) (**) En caso no estar compartimentada: dormitorios y espacio de cocina cumplirán condiciones de superficie, iluminación y ventilación para poder independizarse.			<b>Proyecto</b>
Programa mínimo base (apta para 2 personas)	Estancia para ordenar espacios de estar, cocinar, comer		<b>Proyecto</b>
	Espacio compartimentable para dormir		<b>Proyecto</b>
	Espacio compartimentado para aseo completo		<b>Proyecto</b>
	Espacio exterior		<b>Proyecto</b>
	Espacio para lavar y tender		<b>Proyecto</b>
<b>Espacios de la vivienda</b>			
Espacio o vestíbulo		> 1,60 m <sup>2</sup> diam. 1,20 m	<b>Proyecto</b>
Espacios de circulación		Ancho > 1,00 m Altura libre > 2,20 m	<b>Proyecto</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU  
REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA  
DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

Agosto 2022

**ANEXO IX**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN  
DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS  
VIVIVENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

Espacio para estar		>13,00 m <sup>2</sup>	<b>Proyecto</b>
Espacio exterior		> 4,00 m <sup>2</sup> diam. 1,50 m	<b>Proyecto</b>
<i>Este espacio exterior podrá sustituirse, por un mirador cerrado de las mismas dimensiones que dicho espacio exterior o se aumentará el espacio de estar en al menos 8 m<sup>2</sup> sobre el mínimo expresado en la tabla del punto 4 de este apartado.</i>			<b>Proyecto</b>
Espacio para cocinar		> 7,00 m <sup>2</sup> Equipamiento en un frente= ancho > 1,60 m Equipamiento en frentes opuestos= ancho > 2,20 m Espacio para lavadero y almacenamiento	<b>Proyecto</b>
Espacio para lavadero		> 2,00 m <sup>2</sup> Equipamiento en un frente= ancho > 1,60 m Equipamiento en frentes opuestos= ancho > 2,20 m	<b>Proyecto</b>
Espacio para tendedero	Línea de tendido > 5,00 m Longitud de línea de tendido > 1,50 m separados > 0,20 m		<b>Proyecto</b>
	Si tendedero en terraza o balcón	> 1,50 m <sup>2</sup> Anchura > 0,95 m Altura > 2,00 m	<b>Proyecto</b>
	Si tendedero en interior	> 1,00 m <sup>2</sup> Anchura > 0,50 m Accesible desde ventana	<b>Proyecto</b>
Espacio para habitaciones		> 10,00 m <sup>2</sup> > 11,50 m <sup>2</sup> (con almacenaje) Anchura libre latera cama doble: 0,85 m y 0,60 m en laterales Anchura libre latera cama individual: 0,85 m en un lateral	<b>Proyecto</b>
<i>En el caso de viviendas que tengan tres habitaciones, se podrá reducir la superficie de una de ellas hasta un máximo de 1,5 m<sup>2</sup> y siempre que dicha reducción se traduzca en un incremento del doble de la superficie retraída en los espacios para Estar o Cocinar</i>			<b>Proyecto</b>
Espacio para aseo	Aseo completo	> 3,50 m <sup>2</sup> Aparatos sanitarios en un frente= ancho > 1,20 m Aparatos sanitarios en frentes opuestos= ancho > 1,60 m	<b>Proyecto</b>
	Aseo secundario	> 2,50 m <sup>2</sup> Aparatos sanitarios en un frente= ancho > 1,20 m Aparatos sanitarios en frentes opuestos= ancho > 1,60 m	<b>Proyecto</b>
	Áreas para aparatos	Lavabo > 80 x 120 cm Inodoro (bidé) > 70 x 110 cm Ducha y bañera > 70 x 60 cm	<b>Proyecto</b>
Espacio para almacenamiento		Almacenamiento personal en habitaciones = 1,50 x 0,65 x 2,20 m Almacenamiento general =H x 1,50 x 0,65 x 2,20 m (H = número de habitaciones) Podrán reducir su fondo hasta 0,40 m en el 30% de su longitud)	<b>Proyecto</b>
<b>Superficies y dimensiones mínimas de los espacios</b>			
<i>Tabla con superficies mínimas de cada estancia dependiendo del número de habitaciones</i>			<b>Proyecto</b>
Dimensiones mínimas	Entrada/vestíbulo	1,20 x 1,20 m	<b>Proyecto</b>
	Habitaciones	2,50 x 2,50 m	<b>Proyecto</b>
	Estar	3,00 x 3,00 m	<b>Proyecto</b>
	Estar-comedor	3,00 x 3,00 m	<b>Proyecto</b>
	Cocina-estar-comedor	3,00 x 3,00 m	<b>Proyecto</b>
	Cocina-comedor	2,20 x 2,20 m	<b>Proyecto</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MUTRIKU REFERIDA A UN ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL BARRIO DE SAN MIKOLLA, AR.9 "MOTRIC" Y A UNA ZONA DEL S.R.1 "SAN NIKOLAS-BURUMENDI"**

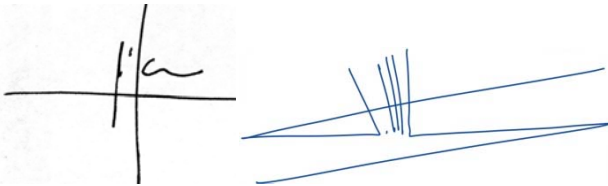
Agosto 2022

**ANEXO IX**

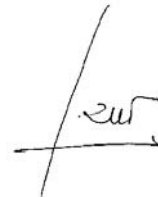
**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022. DE 28 DE JUNIO, REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIVENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTOMA**

	Cocina	2,20 x 2,20 m Equipamiento en un paramento = 3,10 x 1,60 m	<b>Proyecto</b>
Alturas libres mínimas	Espacio para estar y habitaciones	2,50 m Reducible a 2,20 m en 10% superficie útil	<b>Proyecto</b>
	Espacios de circulación y aseo	2,20 m	<b>Proyecto</b>
	Espacios de cocinar o lavar	2,30 m	<b>Proyecto</b>
	Estar-comedor	3,00 x 3,00 m	<b>Proyecto</b>
	Cocina-estar-comedor	3,00 x 3,00 m	<b>Proyecto</b>
	Cocina-comedor	2,20 x 2,20 m	<b>Proyecto</b>
	Cocina	2,20 x 2,20 m Equipamiento en un paramento = 3,10 x 1,60 m	<b>Proyecto</b>
Viviendas 1 dormitorio:	acceso a aseos completos puede ser desde estar o habitación.		<b>Proyecto</b>
Viviendas > 1 dormitorio:	acceso a aseos completos desde espacios de circulación. Si no existen espacios de circulación, el espacio de inodoro no podrá abrir directamente a cocina, comedor o estar.		<b>Proyecto</b>

Donostia-San Sebastián, agosto de 2022



Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia  
Arquitectos  
SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Jon Orue-Etxebarria  
Abogado