

MODIFICACIÓN NNSS A.4.2.2. ELIZONDO

BORRADOR DEL PLAN

LEGORRETAKO UDALA

2023 / 01

Arkitektoa: Martin Ferran

I.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
I.1.	ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS	3
I.2.	AMBITO DEL DOCUMENTO	4
I.3.	ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO VIGENTE	4
I.3.1	MARCO GENERAL	4
I.4.	INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL	4
I.4.1	NORMATIVA GENERAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	4
I.4.2	NORMATIVA PARTICULAR.....	5
I.4.3	EL CONVENIO URBANÍSTICO DE 9 DE JUNIO DE 2015	5
I.4.4	EL INFORME DE URA DE 2018.....	5
I.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	5
I.6.	ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.....	6
I.6.1	OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	6
I.6.2	DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS	6
I.6.3	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN	8
I.7.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	8
I.8.	LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	8
I.9.	EL IMPACTO LINGÜÍSTICO	9
II.	NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	10
II.1.	ÁREA 4.2.2. (ELIZONDO).....	10
II.1.1	I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE	10
II.1.2	II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	10
II.1.3	PLANOS.....	13
III.	ANEXOS.....	14
III.1.	NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES 2011.....	15
III.2.	ACUERDO CONSEJO GOBIERNO FORAL 2015	16
III.3.	INFORME TÉCNICO MUNICIPAL 2014.....	17
III.4.	CONVENIO URBANÍSTICO 2015	18
III.5.	INFORME URA 2018	19
III.6.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	20

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**I.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS**

- I.- El 9 de noviembre de 1.995 entraron en vigor las Normas Subsidiarias de Legorreta
- II. El 12 de diciembre de 2008 se firma un Convenio entre Ayuntamiento y los propietarios del Área 4.2. ELIZONDO.
- III. Las Revisión de las NNSS de Legorreta fue aprobada definitivamente, con condiciones, el 26 de octubre de 2010, entrando en vigor el 24 de abril de 2011. **(ANEXO III.1)**
- IV. El 29 de septiembre de 2011 el Ayuntamiento de Legorreta aprueba definitivamente el Estudio de Detalle del Área 4.2.2 Elizondo.
- V. En la Sentencia (19/2013) del Tribunal Supremo del País Vasco de fecha 15 de enero de 2013, se solicita algunas correcciones en el Área 4.4.2 ELIZONDO.
- VI. El 15 de enero de 2013, el Tribunal Supremo emitió sentencia (51/2013). En la misma se estimó el recurso de apelación presentado y se rechazó la sentencia apelada.

En consecuencia, por medio de dicha sentencia se deroga el Convenio firmado el 12 de diciembre de 2008 en Área 4.4.2 ELIZONDO
- VII. El 23 de julio de 2012 entra en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- VIII. En un informe redactado por los servicios técnicos municipales se señala que el Área 4.4.2 ELIZONDO, tal y como se recoge en las NNSS, no es viable económicamente. Asimismo, se indica que no se ha incluido en el ámbito el paseo peatonal y que se deberán ser corregidas, además, otras cuestiones. **(ANEXO III.2)**
- X. El Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 28 de abril de 2015 adoptó el acuerdo de "Disponer el cumplimiento de la sentencia dictada el 15 de enero de 2013 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJPV y contra el acuerdo del Consejo de Diputados de la DFG de 5 de abril de 2011 de aprobación del TR de la Revisión de las NNSS de Legorreta". **(ANEXO III.3)**
- IX. Teniendo en cuenta todo ello, el Ayuntamiento de Legorreta y los propietarios del Área 4.4.2 ELIZONDO firman un nuevo convenio el 9 de junio de 2015. En el mismo se señala la necesidad de una modificación puntual de las NNSS para dar cumplimiento a las citadas sentencias y para corregir las cuestiones que figuran en el informe de los servicios técnicos municipales, recogándose en el mismo los parámetros de la nueva ficha urbanística del ámbito Elizondo. **(ANEXO III.4)**

ES OBJETO del presente documento la Modificación de las NNSS en lo concerniente al área A.2.2.ELIZONDO, de acuerdo a lo dispuesto en:

- La Sentencia del TS (51/2013).
- El acuerdo del Consejo de Diputados de 28 de abril de 2015.
- El Convenio urbanístico (9/06/2015) firmado entre la propiedad y el Ayuntamiento de Legorreta.

El presente documento ha sido redactado por el equipo de trabajo dirigido por el arquitecto Martin Ferran Zubillaga

Los trabajos responden a un encargo del Ayuntamiento de Legorreta licitado al equipo de trabajo firmante, el 13 de julio de 2023.

I.2. AMBITO DEL DOCUMENTO

El ámbito de la Modificación presente se circunscribe al área A.2.2. ELIZONDO de las NNSS de Legorreta.

I.3. ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO VIGENTE

I.3.1 MARCO GENERAL

El marco general de elaboración de la presente Modificación de las NNSS de Legorreta está determinado por:

- * La Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- * El Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la Ley anterior.
- * El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- * El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística..
- * Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo, 7/2015, de 30 de octubre de 2015.
- * Normas Subsidiarias del municipio de Legorreta aprobadas definitivamente el 26 de octubre de 2010.

I.4. INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL

I.4.1 NORMATIVA GENERAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Con una superficie total de 2.722 m², la totalidad del terreno del área A.4.2.2. (Elizondo) está clasificado como suelo urbano y categorizado como no consolidado, salvo en Sistema General de Equipamientos existente que se categoriza como consolidado.

El suelo urbano no consolidado, 2.355 m² del total, tiene una calificación global de "Zona residencial Edificación en Bloque (R-3),- aunque realmente debería ser R-2 Zona

Residencial de Transición- una edificabilidad bruta de 1,29 m²(t)/m²(s) y urbanística de 1,08 m²(t)/m²(s).

Las condiciones del aprovechamiento edificatorio se remiten al planeamiento de desarrollo, siendo las propuestas del documento en cuanto a perfil y altura al alero de PS+PB+EP+III+BC, y 14,00m respectivamente.

El uso característico es el residencial y los demás autorizados de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

Parte del suelo urbano consolidado, está calificado como Sistema General de Equipamiento Comunitario (S.G.E.). y otra parte como residencial en el plano de Calificación Global.

I.4.2 **NORMATIVA PARTICULAR.**

La Normativa urbanística vigente aplicable al área residencial A.2.2.ELIZONDO, objeto de este documento, se describe en el **ANEXO III.1**

I.4.3 **EL CONVENIO URBANÍSTICO DE 9 DE JUNIO DE 2015**

Se adjunta como **ANEXO III.4**

I.4.4 **EL INFORME DE URA DE 2018**

Con fecha 28 de septiembre de 2018, el Ayuntamiento de Legorreta realiza consulta sobre la posibilidad de construir una edificación de 24 viviendas en el ámbito Área 4.2.2. de las NNSS.

El 8 de octubre de 2018, URA emite informe concluyendo lo siguiente:

"Por todo ello, desde esta Agencia se informa que el desarrollo edificatorio propuesto para el ámbito de referencia, deberá cumplir las limitaciones establecidas en los art. 40.2 y 40.3 de la normativa del Plan Hidrológico (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental)". Se adjunta como **ANEXO III.5**

I.5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El régimen urbanístico estructural y pormenorizado aplicable al Área 4.2.2.ELIZONDO en estos momentos es el derivado de la aplicación de lo dispuesto en la Revisión de las NNSS.

Dentro del Área antedicha se delimita gráficamente, en el plano de Condiciones de Gestión Urbanística, un ámbito de Actuación Integrada y una Actuación Aislada, abarcando la segunda el actual equipamiento público (cine) lindante a la iglesia por el este y una pequeña zona verde residual al norte del mismo. El resto de los terrenos afectados conforman la AI citada.

Sin embargo, normativamente, no se hace ninguna referencia a la Actuación Aislada, no hay regulación urbanística de los terrenos y edificación incluida y no se aclara la obtención del espacio verde situado al norte del mismo (en el caso de ser privado) ya que gráficamente al menos no se incluye en la A.I.

Derogado en Convenio de 2008, a la vista de la sentencia del Tribunal Supremo, del acuerdo de Consejo de Gobierno Foral de 28 de abril de 2015 y al informe de los Servicios Técnicos municipales, el Ayuntamiento y la propiedad de los terrenos afectados en el Área en cuestión, acuerdan la redacción de un nuevo Convenio, firmado por las partes el 9 de junio de 2015, en el que se plasman los Objetivos Generales municipales de la nueva ordenación y, a su vez, satisface las demandas de la propiedad privada demandante.

En el nuevo y convenido cuadro normativo correspondiente al Área 4.2.2. ELIZONDO se delimita únicamente los terrenos privados definiéndose para su gestión la Actuación Integrada 4.2.2.1, no definiéndose ni gráfica ni normativamente los terrenos situados al oeste de la AI (equipamiento y zona verde residual), manteniéndose la incertidumbre normativa del documento vigente.

A la vista de lo anterior y a nuestro juicio, además de aclarar ciertos aspectos de la Norma Particular del Área 4.2.2 se deberá delimitar gráficamente y definir su correspondiente normativa particular, un nuevo ámbito de Actuación Aislada (A.A.4.2.2.1) en el que se incluyeran los terrenos donde se ubica el cine y la zona verde que lo delimita al norte.

Se redacta la presente modificación de las NNSS con el objeto de cumplimentar lo dispuesto en el Acuerdo de Comisión de Gobierno de la DFG 28 de abril de 2015.

Igualmente, se propone la consolidación del Equipamiento Comunitario privado y la cesión pública del espacio libre lindante al mismo por el norte.

Las previsiones afectadas y/o propuestas por este documento tienen el carácter propio de la ordenación estructural, por lo tanto, su determinación mediante esta modificación de planeamiento general se adecua a los criterios establecidos en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (artículos 59, 104, y concordantes).

I.6. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

I.6.1 OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Tal y como se ha descrito al comienzo de esta memoria, el objetivo general de esta Modificación de las NNSS se centra en llevar a cabo lo dispuesto en:

- La Sentencia del TS (51/2013).
- El acuerdo del Consejo de Diputados de 28 de abril de 2015.
- El Convenio urbanístico (9/06/2015) firmado entre la propiedad y el Ayuntamiento de Legorreta.

I.6.2 DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Para la consecución de los objetivos marcados mediante la aplicación de los criterios de ordenación citados, se han propuesto dos alternativas diferentes:

Alternativa "0". Estado actual

El estado actual contemplado por la Normativa Particular del Área A.4.2.2. (Elizondo), de las vigentes Normas Subsidiarias, en el que se posibilita la construcción de un bloque de 24 viviendas en el límite norte del ámbito de actuación integrada A.I.4.2.2.1

Alternativa "1". Nueva propuesta devenida del convenio de 2015

En el mismo se plantean las siguientes actuaciones:

Modificación de las alineaciones del bloque.

Posibilitar la construcción de 24 viviendas a situar por encima de la cota de inundación de período de retorno de 500 años, o sea a partir de la rasante 122, manteniendo el uso equipamental de la planta baja.

Que 428 m²(t) de la citada planta baja sean entregados al Ayuntamiento de Legorreta, construidos, en sustitución o compensación de la cesión del 15% del aprovechamiento y en cumplimiento del estándar previsto en el artículo 6.1.b) del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, además de tres plazas de garaje (rayas).

Alternativa "2".

La alternativa 2 introduce sobre la propuesta de la alternativa 1, la variante de suelos de servidumbre pública de acceso a la planta baja antes descrita, con el fin de dar acceso directo a la misma.

I.6.2.1 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se adjunta el programa de participación ciudadana como **ANEXO III.6.**

Objeto primero del mismo será el estudio de alternativas descritas en el apartado anterior.

I.6.2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

Tras el análisis de las alternativas se opta por la Alternativa 1, derivada de los acuerdos establecidos en el Convenio Urbanístico relativo al desarrollo y ejecución de la Actuación Integrada A.I.4.2.2.1, DEL Área 4.2.2. (ELIZONDO) de las NNSS de LEGORRETA, firmado el 9 de junio de 2015.

La aplicación de los criterios de este documento en el ámbito ordenado se reflejan en las Normas Particulares de los dos ámbitos de actuación:

- Actuación Integrada A.I.4.2.2.1
- Actuación Aislada A.A.4.2.2.1

Las determinaciones en ellas reflejadas tendrán el carácter tanto de ordenación estructural como pormenorizado, no necesitando documento urbanístico alguno para su desarrollo.

I.6.2.3 INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS

En relación a las infraestructuras afectadas, los servicios técnicos municipales no han advertido ninguna cuestión a resaltar.

I.6.3 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Se completará en documentos posteriores.

I.7. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El art. 22.1 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, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entre los que resulta incardinable el plan especial que nos ocupa, están sometidos a evaluación ambiental en los términos previstos en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, esto es, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El art. 6 de de la reseñada norma relaciona los casos en los que los planes y programas, así como sus modificaciones, deben de ser objeto de evaluación ambiental.

Por lo que respecta a la normativa autonómica, el decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, en su Disposición Final, modificó el apartado A) del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente, incluyendo a los Planes Especiales de Ordenación Urbana en el listado de planes sometidos al procedimiento de Evaluación Estratégica, junto con otros planes y programas, cuando éstos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 regula dos tipos de evaluación: la ordinaria - art.6.1- y la simplificada - art.6.2-.

A tal efecto ha sido redactado y remitido al Ayuntamiento para su envío al Organismo Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el correspondiente Estudio de Evaluación Estratégica Simplificada, acompañado del Borrador de Plan.

Se adjunta como ANEXO IV.7 el citado documento a tramitar ante el Órgano Ambiental.

I.8. LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Se ha realizado un estudio previo para la incorporación de la perspectiva de género en la modificación. Así, se han llegado a las siguientes conclusiones:

Se concluye que el impacto que puede tener la modificación puntual de Elizondo en las relaciones de género de la localidad es POSITIVO.

Por las siguientes razones:

1. Porque **COMPLEMENTA** y **AMPLÍA** la red de espacios públicos del municipio, incidiendo positivamente en el paseo de Ibaiondo (haciéndolo más utilizado y seguro) y creando un recorrido transversal por el ámbito de Elizondo, conectando con la calle mayor.
2. Ofreciendo una nueva oportunidad pública para atender necesidades en la red de equipamientos municipales como, Gazte Txoko o centros de día, recogiendo la planta baja de cesio público que adquirirá el Ayuntamiento mediante convenio.
3. Incorporando el impacto de género en las determinaciones contenidas en el **CONVENIO**, recogiendo con perspectiva de género los usos públicos de esa planta baja que sirvan a los intereses municipales, en la ficha gráfica que se recogerá en el informe y en las distribuciones de usos que se recogen en el mismo. Por ejemplo, colocando estos usos en las mejores condiciones espaciales, desde itinerarios seguros, desde la visibilidad, y en general, desde la centralidad.

I.9. EL IMPACTO LINGÜÍSTICO

EL impacto lingüístico de la modificación se ha tomado como positivo, en tanto que la modificación reduce la capacidad residencial del ámbito respecto a las NNSS.

No obstante, será conveniente tener en consideración esta actuación, a la hora de la toma de medidas correctoras en su afección sociolingüística en Legorreta.

II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

II.1. **ÁREA 4.2.2. (ELIZONDO)**

II.1.1 I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El Área 4.2.2.(Elizondo) está situada al norte del casco urbano de Legorreta, tiene una superficie de 2.722 m² y linda al norte con paseo peatonal de borde de río Oria, con edificaciones de Kale Nagusia al sur, al este con edificio existente y al oeste con la Iglesia el Salvador, y su delimitación queda reflejada en el plano P1.

II.1.2 II.- OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Los Objetivos Generales de la actuación en este Área son los siguientes:

1. Desarrollar una nueva área con tipología de vivienda en bloque (transición), colmatando el vacío existente.
2. Creación de nuevos espacios públicos en forma de plaza y recorridos peatonales.
3. Apertura de un paso peatonal de uso público entre la plaza del Ayuntamiento y el nuevo espacio público Elizondo.
4. Consolidación del equipamiento existente en el ámbito adosado a la iglesia y cesión pública del terreno libre situado al sur del mismo.
5. El planeamiento de desarrollo está sujeto a la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 en referencia al LIC del río Oria.
6. En cumplimiento del PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, se respetarán las alineaciones existentes en los edificios colindantes, respetando la servidumbre de paso (5m).
7. Se declaran fuera de ordenación los elementos indicados en la ordenanza gráfica.
8. Se deberá contemplar la posibilidad de ampliar la franja de protección de 5m, definida por el Plan General del Visón en función de las características del terreno y del proyecto.
9. Se deberá cumplir lo dispuesto en el Artículo 79, apartado 1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, y el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
10. Se deberá cumplir el anexo 3 de la Normativa Urbanística General, "Justificación del cumplimiento del artículo 77 de la Ley 2/2006 y del artículo 31.1g, del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Para la ejecución de los objetivos anteriormente expuestos se delimitarán dos sub ámbitos de actuación independientes, por un lado el sub ámbito 1.1 que se desarrollará mediante

una Actuación Aislada (A.A.4.2.2.1) que abarcará únicamente el edificio de equipamiento existente (que se consolida) y el espacio libre lindante al sur (que se cede al Ayuntamiento) y por otro, el resto de terreno que se conforma como el sub ámbito 1.2 y se desarrollará mediante una Actuación Integrada (A.I.4.2.2.1), en la que se incluyen la ejecución del resto de objetivos de interés público y la nueva edificación a construir.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1.- Zona Residencial Transición (R-2)

Superficie: 2.303 m²

A.- Condiciones generales de la edificación.

a. Edificabilidad urbanística

* En el sub ámbito 1.1.

Se consolida la edificabilidad existente de acuerdo a la forma actual de la edificación, alineaciones, perfil, alturas.

* En el sub ámbito 1.2.

Sobre rasante, uso vivienda	1.778 m ² (t)
Sobre rasante, uso equipamiento	508 m ² (t)
Bajo rasante, garaje y usos auxiliares	1.100 m ² (t)

b. Parámetros reguladores de la forma de edificación.

* En el sub ámbito 1.2.

Perfil edificatorio:	PS+PB+III+BC
Altura máxima alero horizontal	14 m
Altura libre mínima en planta baja	5 m

B.- Condiciones de uso.

Las propias de la zona global "R-2" establecidas en los artículos 11, 13 de las Normas Generales de las NNSS.

1.2.- Zona Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGE)

Superficie: 418 m²

Las condiciones generales de uso y edificación son las propias de la zona global "SGEC" establecidas en el artículo 11 de las Normas Generales de las NNSS.

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4.- Régimen general de programación.

El desarrollo del sub ámbito 1.2. será promovido, formulado y aprobado en los cuatro primeros años de vigencia de este documento de modificación de las NNSS.

5.- Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización

La apertura del paso peatonal de uso público entre el paseo de borde de río y la plaza del Ayuntamiento.

6.- Medidas de protección ambiental y cultural

En desarrollo del sub ámbito 1.2. y conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanización o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

De acuerdo a lo dispuesto en el informe emitido por URA, el 8 de octubre de 2018, y *las limitaciones establecidas en los art. 40.2 y 40.3 de la normativa del Plan Hidrológico (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental)*, los usos de vivienda deberán situarse en una rasante superior a la cota de inundación de período de retorno de 500 años, o sea a partir de la rasante 122.

No se detectan otros condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- Calificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada del ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano P4.01, y en la ficha gráfica adjunta.

A.- En el sub ámbito 1.1.

a.1.- Características de la ordenación

Se consolida la edificación existente con sus parámetros formales (alineaciones, número de plantas, altura de la edificación, perfil y volumen)

a.2.- Condiciones de uso

Las establecidas en el artículo 16 para el uso del sub ámbito en las Normas Generales. Equipamiento Comunitario E-4.

B.- En el sub ámbito 1.2.

b.1.- Características de la ordenación

Superficie del sub ámbito	2.203 m ²
* Parcela 1.2.1	
Edificabilidad física - sobre rasante	
Planta baja	508,00 m ² (t)
uso auxiliar vivienda	80,00 m ² (t)
equipamiento	428,00 m ² (t)
Plantas altas. Uso vivienda.	1.778,00 m ² (t)
- bajo rasante	
uso garaje y auxiliar	1.100,00 m ² (t)

* Sistema Local. Peatonal	121 m ² (s)
* Sistema Local Espacio Libre	840 m ² (s)
b.2.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación	
Las establecidas en la Ficha Gráfica adjunta.	
b.3.- Condiciones de uso.	
Número máximo de viviendas	24

2.- Categorización del suelo urbano

Los terrenos correspondientes al sub ámbito "1.1" tienen la condición de suelo urbano consolidado.

Los terrenos correspondientes al sub ámbito "1.2" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3.- Régimen de ejecución

3.a.- Condiciones de ejecución

El sub ámbito 1.2.se conforma como una Actuación de Dotación AD1, debiéndose cumplir las reservas de terrenos para las dotaciones locales de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 6 del Decreto 123/2012.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora a formular. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un estudio de detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

3.b.- Condiciones de parcelación.

La parcela, 1.2.1, privada resultante de la ordenación prevista en el sub ámbito 1.2. se considerará indivisible.

3.c.- Condiciones de urbanización

Se procederá a la realización de un proyecto de urbanización, el coste de su redacción y la ejecución de las obras serán por cuenta de la promoción privada

II.1.3 PLANOS

- P1. Situación Actual
- P2. Zonificación Global del área. NNSS
- P3. Nueva zonificación pormenorizada.
- P4. Alineaciones y rasantes.

III. ANEXOS

III.1. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES 2011

CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 4.2.2. (Elizondo)

I.-SUPERFICIE DEL ÁREA 2.722m²

II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- > Desarrollo de una nueva área residencial con tipología de vivienda de bloques (transición), colmatando el vacío existente.
> Creación de nuevos espacios públicos en forma de plaza y recorridos peatonales.
> Apertura de un paso peatonal de uso público entre la plaza del ayuntamiento y el nuevo espacio público de Elizondo, bajo el equipamiento cultural.
> Obtención de las plantas bajas y entreplantas del edificio de viviendas para equipamiento comunitario.
> Creación de nuevos espacios libres, en forma de plaza.
> Consolidación del equipamiento existente en el ámbito adosado a la iglesia.
> El planeamiento de desarrollo está sujeto a la Directiva 92 /43/CEE del Consejo de 21 de Mayo de 1992 en referencia del LIC del Río Oria.
> En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. se respetará las alineaciones existentes en los edificios colindantes respetando la servidumbre de paso (5m).
> Se propone como fuera de ordenación, los elementos indicados en la ordenanza gráfica.
> Se deberá contemplar la posibilidad de ampliar la franja de protección de 5 m definida por el Plan de Gestión del Visión en función de las características del terreno y del proyecto
> Se deberá cumplir el anexo 2 de la Normativa Urbanística General "Justificación del cumplimiento del Artículo 79 apartados 2 Y 3 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio y el artículo 17 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio".
> Se deberá cumplir el anexo 3 de la Normativa Urbanística General, "Justificación del cumplimiento del artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio y del art. 31.1g del Decreto 105/2008, de 3 de Junio

III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- > Clasificación urbanística Suelo Urbano No Consolidado, salvo el Sistema General de Equipamientos existente que es Suelo Urbano Consolidado.

4.2.2. AREARI DAGOKION ARAU-MULTZOA (Elizondo)

I.-AREAREN AZALERA 2.722m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- > Etxebizitza-blokeen tipologia (transiziokoa) izango duen etxebizitza-arearen berri bat garatzea, egun dagoen hutsunea betez.
> Gune publiko berriak sortzea, esate baterako, plazak eta oinezkoentzako ibilbideak.
> Udaletxeko plazaren eta Elizondoko gune publiko berriaren artean erabilera publikoa izango duen oinezkoen igarobide bat egitea kultur ekipamenduaren azpian.
> Etxebizitza-erakinaren behe-solairuak eta solairuarteak ekipamendu komunitariarako erdiesteatuta.
> Gune libre berriak sortzea, esate baterako, plazak.
> Elizari erantsitako eremu horretan egun dagoen ekipamendua finkatzea.
> Garapen-planeamendua 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/CEE Arteztarauaren mende dago, Oria Ibairean Bilari dagokionez.
> E.A.E.ko Ibai eta Erreka Ertzen L.A.P. betez, eraikin mugakideen artean dauden lerrokadurak errespetatuko dira, bide-zorra ere (5m) errespetatuz.
> Ordenantza grafikoan adierazitako elementuak antolamendutik kanpo jotzea proposatzen da.
> Bisoiaren Kudeaketa Planak zehazten duen 5 metroko babes eremua handitzeko aukera aurreikusitako behar da, lurzorua eta proiektuaren ezaugarrien arabera.
> Hirigintza Araudi Orokorreko 2. Eranskina bete behar da "Ekainak 30eko 2/2006 Legearen 79.artikuloko 2 eta 3 atalen eta ekainak 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1g artikulua errespetatuz".
> Hirigintza araudi orokorreko 3. Eranskina bete behar da, "ekainak 30eko 2/2006 legearen 77.artikuloa eta ekainak 3ko 105/2008 dekretuaren 31.1g artikulua errespetatuz".

III.- FUNTSEZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.-GARAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA ETA EXEKUZIOA

- > Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren hirigintza-sailkapena, egun dagoen Ekipamenduetarako Sistema Orokorra izan ezik, hori Hiri Lurzoru Finkatua delako.

- > Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento de desarrollo y de la programación del suelo:
Estudio de Detalle.....2 años
P.A.U.....2 años
Iniciativa.....privada

- > Acciones urbanísticas de carácter general.
- A definir por el planeamiento de desarrollo.

2.-CALIFICACIÓN GLOBAL

> Zona Residencial Edificación en Bloque(R-3) 2.355m²

Condiciones particulares de la edificación:

- Edificabilidad Bruta1,29m²(t)/m²
- Edificabilidad Urbanística1,08m²(t)/m²
- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
A definir por el planeamiento de desarrollo
Regulación a través de la definición gráfica de la forma de la edificación
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones.

Propuestas:

- Perfil de edificación PS+PB+EP+III+BC
- Altura al alero horizontal..... 14,00m

Condiciones particulares de uso

- Uso característico:
Residencial y las demás usos autorizados de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

> Sist. General de Equipamiento (S.G.E.) 367m²
Equipamiento cultural (E-4)367m²

3.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

- > No se determinan.

IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- > Características de la ordenación
- Uso característicoresidencial
- Nº de Viviendas
Nº total de viviendas en el ámbito.....24viv.

- > Garapenerako erregimena eta garatuko den planeamenduaren eta Lurzorua Programazioaren exekuzioa:
Xehetasun Azterketa 2 urte
U.J.P..... 2 urte
Ekimenapribatua

- > Izaera orokorreko hirigintza-jarduerak.
- Garatuko den planeamendua definituko du.

2.- KALIFIKAZIO OROKORRA

> Bloke erako Eraikuntza duen Etxebizitza Eremua (R-3) 2.355m²

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

- Eraikigarritasun Gordina..... 1,29m²(t)/m²
- Hirigintza Eraikigarritasuna 1,08m²(t)/m²
- Eraikuntza-aprobetxamenduaren erregulazio-baldintzak:
Garatuko den planeamendua definituko du. Eraikuntza-formaren definizio grafikoaren bidez arautuko da.
- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:
Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak).

Proposamenak:

- Eraikinaren profila SS+BS+SA+III+EP
- Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera 14,00m

Erabilera-baldintza bereziak

- Erabilera nagusia:
Etxebizitza-erabilera eta baimendutako gainerako erabilera, dagozkion erabilera gainerako araudian ezarritako baldintzekin bat etorrituz.

> Ekipamenduen Sistema Orokorra (E.S.O.) .. 367m²
Kultur ekipamendua (E-4) 367m²

3.-PLANEAMENDU OROKORRAREN MAILA DUTEN ANTOLAMENDU XEHAKATUKO ZEHAZTAPENAK

- > Ez da zehaztu

IV.- ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1.-KALIFIKAZIO XEHAKATUA

- > Antolamenduaren ezaugarriak
- Erabilera nagusia etxebizitza-erabilera
- Etxebizitza kop.
Eremuko etxebizitza kop. guztira 24 etxeb.

Legorreta, 2011ko urtarrilaren 20an
Udal idazkari-kontuhartzaileak

Sin.: Zeles Otamendi Jauregi
EN 15.904.227-A



Tipologia	Superficie Construida Total m²(t)	
Viviendas		1.778
Anejos vivienda (bajorrasante)		764
Equipamiento comunitario(PB+EP)(*)		508
Total		3.050

(*)Se incluye en esa superficie elementos comunes de la edificación portal escaleras y rampas de garaje.

• Intensidad de uso 101,91viv/Ha

▪ Dotaciones

- Sistema Local de Espacios Libres..... 1.52m²
- Sistema Local de Red Viaria, peatonal y aparcamiento 1.435m²

2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

> Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Zonificación pormenorizada del presente cuadro normativo.

3.-CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

> Condiciones generales de gestión y ejecución:

Actuación Integrada 4.2.2.1:

- Superficie A.I. 4.2.2.1 2.203m²
- Residencial Edificable 508m²
- Residencial edificable en planta de sótano 256m²
- Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos 1.435m²
- Superficie de cesión..... 1.435m²
- Superficie construida sobre rasante 2.286m²
- Superficie construida bajo rasante 1.764m²
- Edificabilidad física sobre rasante..... 1,04m²(t)/m²

Cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público.

- Redacción de proyecto de gestión correspondiente.
- Plazo A definir por el P.A.U.

> Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito.
Plazos de ejecución: a definir por el P.A.U.

Tipologia	Eraikitako Azalera Guztira m²(t)	
Etxebizitzak		1.778
Etxebizitzaren eranskinak (sestrapean)		764
Ekipamentu Komunitarioa (BS+SA)(*)		508
GUZTIRA		3.050

(*) Azalera horren barruan eraikineko elementu komunak ere sartzen dira: bebarrua, eskailerak eta garajeetako maldak.

• Erabilera-intentsitateg..... 101,91 etxeb/Ha

▪ Zuzkidurak

- Gune Librean Sistema Lokala 1.52m²
- Bide, Oinezkoentzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala 1.435m²

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILEREN BALDINTZA BEREZIAK

> Arearen eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak, arauzko izaeraz, arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakatu planoan ezarritakora egokituko dira.

3.-HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO BALDINTZA JURIDIKOAK ETA HIRIGINTZA-LANEN EXEKUZIOA

> Kudeaketaren baldintza orokorrak eta exekuzioa:

Jarduketa integratutak 4.2.2.1.:

- Azalera A.I. 4.2.2.1 2.203m²
- Etxebizitzarako Eraikigarria 508m²
- Etxebizitzarako soto-solairuan eraikigarria 256m²
- Bide, Oinezkoentzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala 1.435m²
- Lagatako azalera 1.435m²
- Sestra gainean eraikitako azalera 2.286m²
- Sestrapean eraikitako azalera 1.764m²
- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa 1,04m²(t)/m²

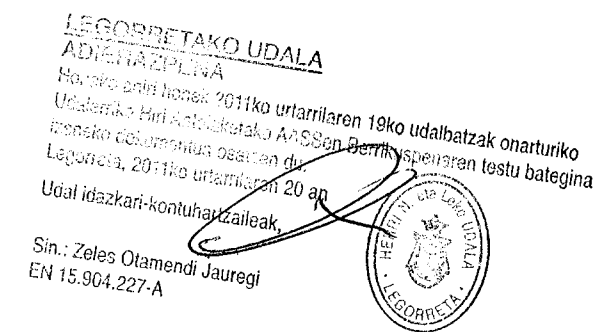
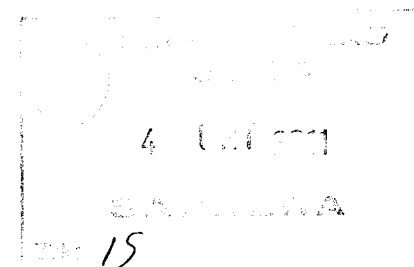
Beha solairua eta solairu artearen lagapena udaletxeari ekipamentu publiko amankomun erabilerarekin.

- Dagokion kudeaketa-proiektua idaztea.
- Epea U.J.P.ak definitu beharrekoa

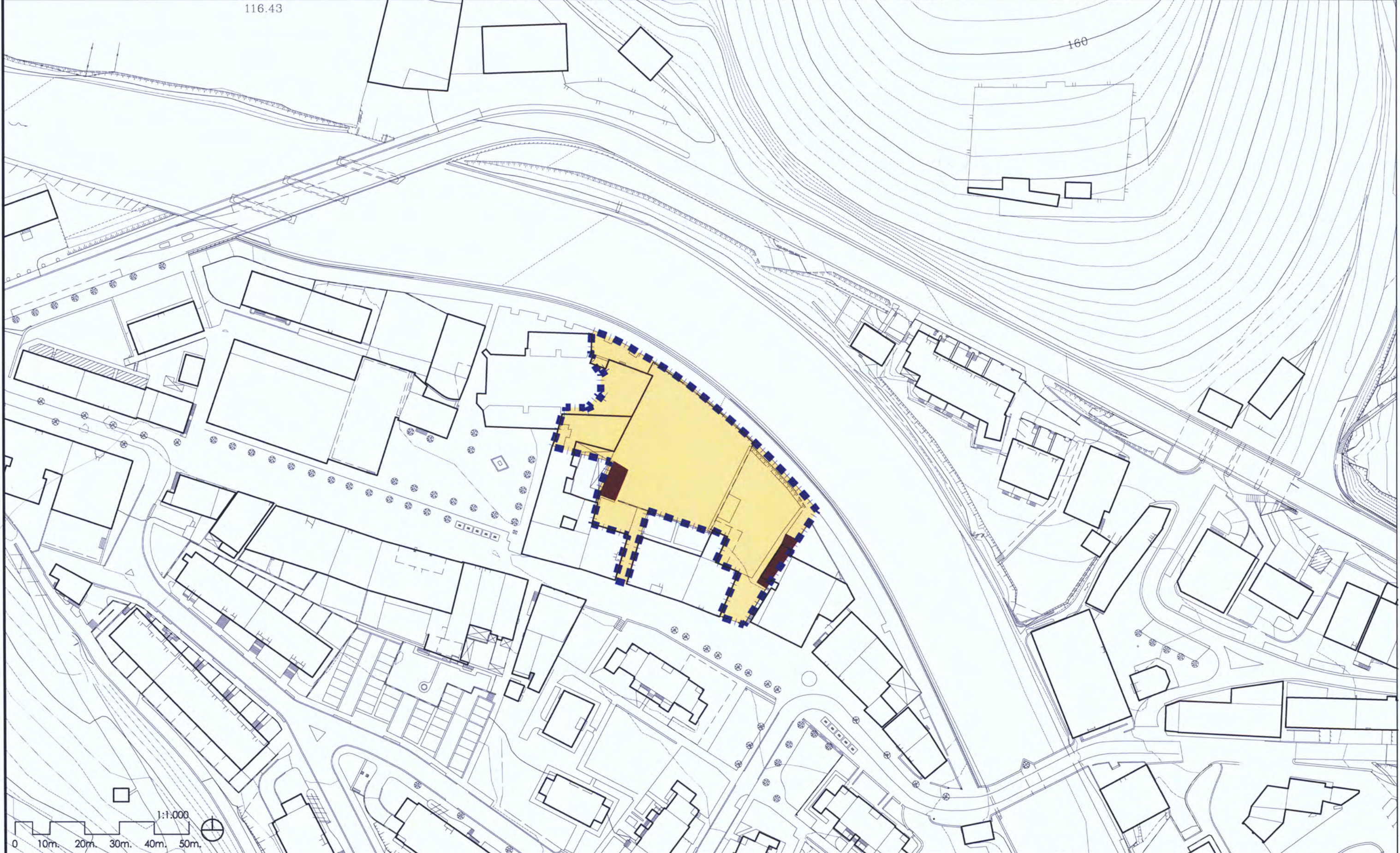
> Hirigintza Proiektuak gauatzeko baldintzak.

Eremu osoaren Hirigintza Proiektua.

Exekuzio-epea: U.J.P.ak definituko du.



116.43



EREMUAREN MUGAPENA
DELIMITACION del AMBITO

KUTSATUAK IZAN DAITEZKEN LUR SAILAK
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

ESKALA
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA
DENOMINACION

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Orri Grafikoa
Hoja Gráfica

1

ANTOLAMENDUTIK
KANPO

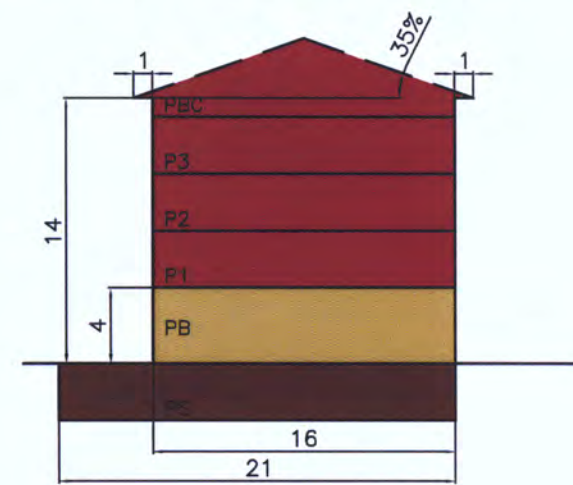
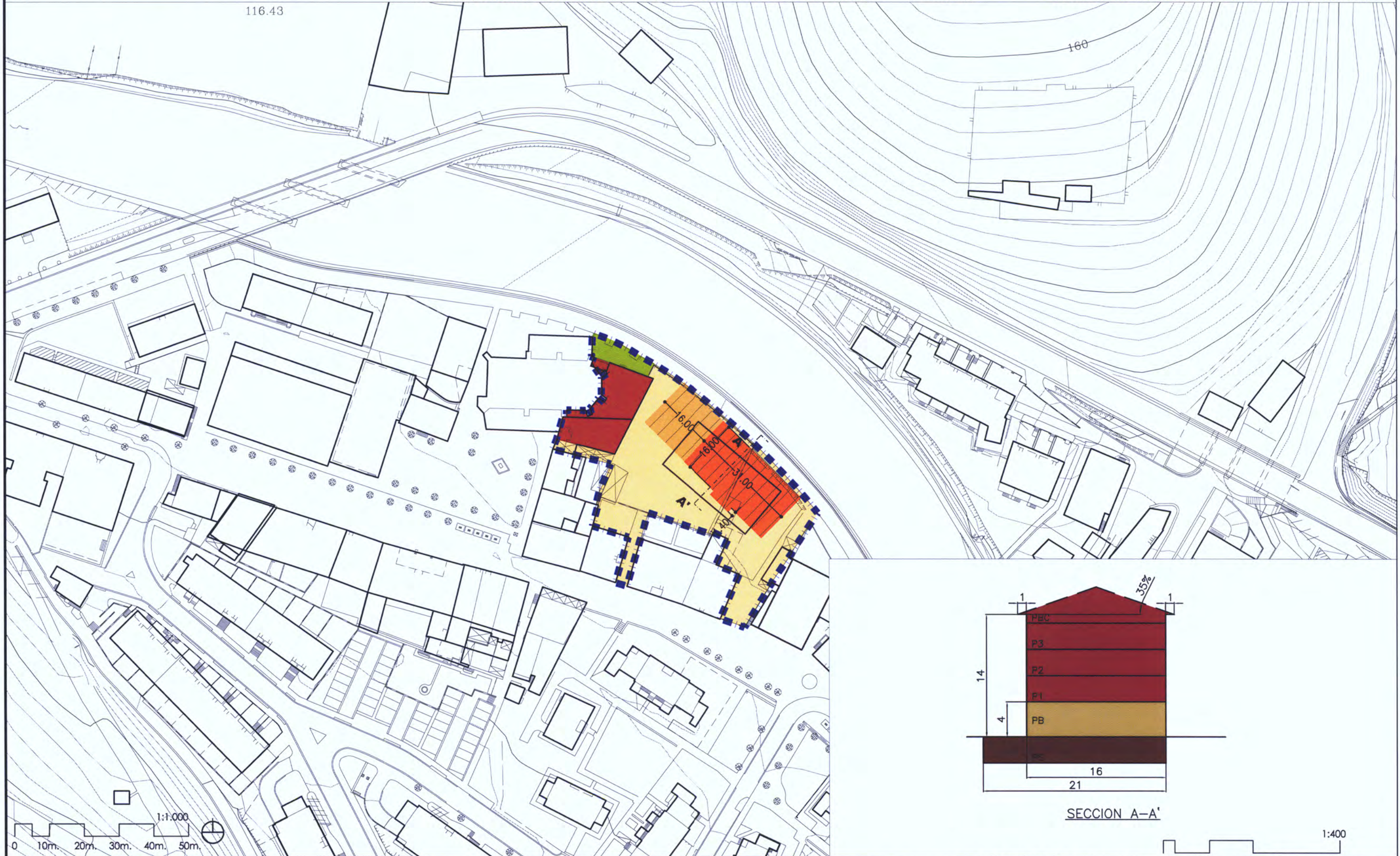
FUERA
DE ORDENACION

116.43



E-1 HEZKUNTZA EKIPAMENDUA E-2 OSASUN ETA LAGUNTZARAKO EKIPAM. E-3 KIROL EKIPAMENDUA	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO SANTUARIO Y ASISTENCIAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	E-4 KULTUR EKIPAMENDUA E-5 ERLIJO EKIPAMENDUA E-6 ADMINISTRAZIO EKIPAM.	EQUIPAMIENTO CULTURAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	E-7 EKIPAMENDU OROKORRA EQUIPAMIENTO GENERICO	EREMUJAREN MUGAPENA DELIMITACION del AMBITO	ESKALA ESCALA	1/1000	IZENDAPENA DENOMINACION	KALIFIKAZIO XEHEKATUA. CALIFICACION PORMENORIZADA.	Orri Grafikoa Hoja Gráfica	2								
SISTEMA OROKORRA Ekipamendu orokorra	SISTEMA OROKORRA Espazio Libreak	SISTEMA OROKORRA Ibai-ibilguak	SISTEMA OROKORRA Bidesarea	SISTEMA OROKORRA Burdinbide Sarea	SISTEMA OROKORRA Azpiegiturak eta zerbitzuak	SISTEMA OROKORRA Ekipamenduak	SISTEMA OROKORRA Espazio Libreak	SISTEMA OROKORRA Ibilgailu eta Oinezkoen Bidesarea eta Aparkalekuak	BIZITEGI Eraikigarria	BIZITEGI Lursail eraikigarria	BIZITEGI Bete Salburu Eraikigarria	BIZITEGI ERAIKIGARRIA Bete Salburu (er. Publikoaren erabilera)	BIZITEGI ERAIKIGARRIA Solon Sistem (er. Publikoaren erabilera)	BIZITEGI ERAIKIGARRIA SOTOAN Airean (er. Publikoaren erabilera)	JARD. EKONOMIKOAK Eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Lursail eraikigarria	JARD. EKONOMIKOAK Ez Eraikigarria		
SISTEMA GENERAL Equipamiento comunitari	SISTEMA GENERAL Espacios Libres	SISTEMA GENERAL Cauce Fluvial	SISTEMA GENERAL Red Viaria	SISTEMA GENERAL Red Ferroviaria	SISTEMA GENERAL Infraestructuras y servicios	SISTEMA LOCAL Equipamientos	SISTEMA LOCAL Espacios Libres	SISTEMA LOCAL Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos	RESIDENCIAL Edificable	RESIDENCIAL Parcela edificable	RESIDENCIAL Edificable en P.B.	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.B. con servidumbre de uso publico en cubierta	RESIDENCIAL No Edificable	RESIDENCIAL EDIFICABLE servidumbre de uso publico en P.B. (anchura)	RESIDENCIAL EDIFICABLE en P.S. con servidumbre de uso publico en superficie	RESIDENCIAL EDIFICABLE P.S. con servidumbre uso privado en superficie (anchura+terreno)	ACT.ECONOMICAS Edificable	ACT.ECONOMICAS Parcela edificable	ACT. ECONOMICAS No Edificable

116.43



SECCION A-A'

EREMUAREN MUGAPENA
DELIMITACION del AMBITO

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACION MAXIMA

DERRIGORREZKO LERROKADURA
ALINEACION OBLIGATORIA

ESKALA
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA
DENOMINACION

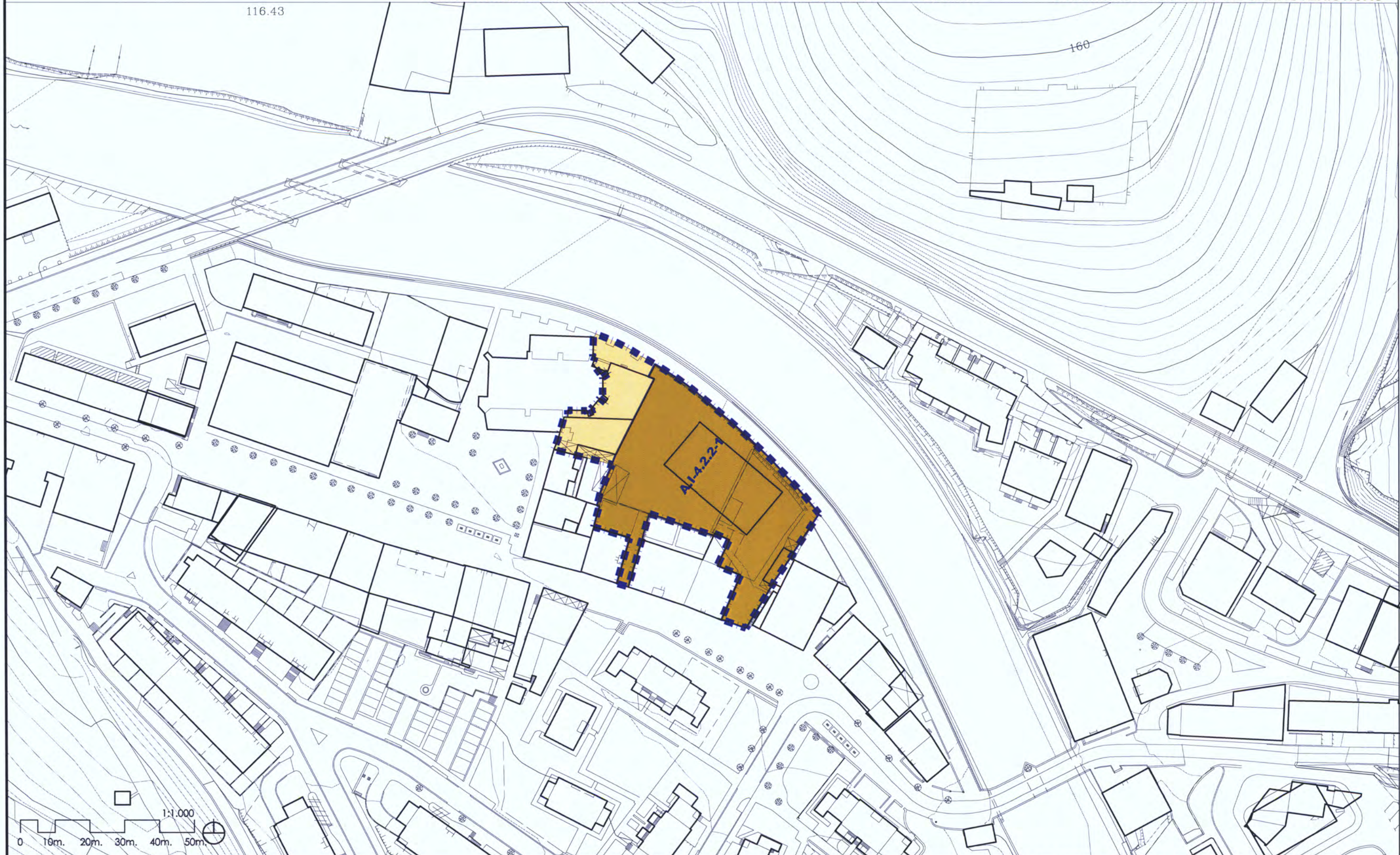
LERROKADURAK ETA SESTRAK. ERAIKUNTZAREN PROFILAK
ALINEACIONES Y RASANTES. PERFILES EDIFICATORIOS

Orrri Grafikoa
Hoja Gráfica

3

EKIPAMENDUA	ETXEBIZITZA	ETXEBIZITZA ERANSKINAK	3. SEKTOREKO ERABILERAK	Hiriguneko BIZITEGA (B-1)	Trantsizioko BIZITEGA (B-2)	Lorategi Hiria BIZITEGA (B-4)	Industria Handia (IE-1) JARDUKETA EKONO. PROD.	Industria Ertaina (IE-2) JARDUKETA EKONO. PROD.	FINKATUTAKO ERAIKUNTZA	PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA	ATXIKITUTAKO LURZATIA Ez Eraikigarria	LURZATI ERAIKIGARRIA	ERAIKUNTZA Sotoan	ERAIKUNTZA Behe Solairuan	JABETZA ETA ERABILERA PUBLIKODUN LURZORUA	SESTRAK	KOTAK
EQUIPAMIENTOS	VIVIENDA	ANEJOS A VIVIENDA	USOS TERCARIOS	RESIDENCIAL Centro Ciudad (R-1)	RESIDENCIAL de Transición (R-2)	RESIDENCIAL Ciudad Jardín (R-3)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Gran Industria (AE-1)	ACT. INDUS. PRODUCTIVAS Industria Media (AE-2)	EDIFICACION CONSOLIDADA	EDIFICACION PROPUESTA	PARCELA ASIGNADA No Edificable	PARCELA EDIFICABLE	EDIFICACION En Planta Sótano	EDIFICACION En Planta Baja	SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO	250.00	16.92
																RASANTES	COTAS

116.43



EREMUAREN MUGAPENA
DELIMITACION del AMBITO

ESKALA
ESCALA 1/1000

IZENDAPENA
DENOMINACION

HIRIGINTZA GESTIO BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Orri Grafikoa
Hoja Gráfica 4

JARDUKETA ISOLATUA	ZUZKIDURA JARDUKETA	JARDUKETA INTEGRATUA	ZUZKIDURA PUBLIKOAK GOKARITZEKO JARDUKETA	ORUBEA
A.A-3.1	A.D-3.1	A.I-3.1	A.E.D.P-3.1	S-3.1
ACTUACION AISLADA	ACTUACION DE DOTACION	ACTUACION INTEGRADA	ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS	SOLAR

III.2. ACUERDO CONSEJO GOBIERNO FORAL 2015



Garbiñe Errekondo Salsamendi

*Gipuzkoako Foru Aldundi Txiki Garaiko Foru Administrazioiko eta Funtzio Publikoko
Departamentuko foru diputatu eta Diputatuen Kontseiluko idazkarria.*

*Diputada foral del Departamento de Administración Foral y Función Pública y
secretaria del Consejo de Gobierno Foral de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.*

ZIURTATZEN DUT:

Foru aldundi honetako Diputatuen Kontseiluak, 2015eko apirilaren 28an egindako batzaraldian, ondoko erabakia hartu zuela:

CERTIFICO:

Que el Consejo de Gobierno Foral de esta Excm. Diputación Foral, en sesión de 28 de abril de 2015 adoptó el siguiente Acuerdo:

"Epaitzan jasotzen diren adierazpenak osorik betearazi eta gauzatzeko egin behar dena egin dadin, 1998ko uztailaren 13ko 29/1998 Legeak, administrazioarekiko auzietarako jurisdikzioa erregulatzekoak, 104.1 artikuluan xedatutakoaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salaren 2013ko urtarrilaren 15eko epaia, 27/2011 administrazioarekiko auzi errekurtsu arruntean eta horri erantsitako 1424/11 errekurtsuan emanikoa, jakinarazi zaio Foru Aldundi honi. Errekurtsu horiek Patxi Xabier Iraola Aguirrezabala, Izaskun Jauregui Ugartemendia, Juan Antonio Garin Oruezabal eta Izaskun Zubeldia Otegi jaun-andreek erabaki hauen aurka jarri zituzten: Legorretako Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena behin betiko onartu zuen Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 2010eko urriaren 26ko Erabakia; eta Legorretako Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina onartu zuen Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 2011ko apirilaren 5eko Erabakia. Epaia hori berretsi du Auzitegi Gorenaren 2015eko otsailaren 16ko epaia, errekurtsogileek aurkeztutako 639/13 kasazio errekurtsua ezesten baitu.

"A fin de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 104.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se lleve a puro y debido efecto y se practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, ha sido remitido a esta Diputación Foral el testimonio de la sentencia dictada el 15 de enero de 2013 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el recurso ordinario 27/11 y su acumulado 1424/11 interpuestos por D. Patxi Xabier Iraola Aguirrezabala, D^a. Izaskun Jauregui Ugartemendia, D. Juan Antonio Garin Oruezabal y D^a. Izaskun Zubeldia Otegi contra el Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 26 de octubre de 2010 de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Legorreta y contra el Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 5 de abril de 2011 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Legorreta; sentencia que ha sido confirmada por otra del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2015, desestimatoria del recurso de casación 639/13 interpuesto por los recurrentes.

Epaitza irmoa da eta honako hau xedatzen du:

El fallo de la referida sentencia, que es firme, dispone lo siguiente:

Onartu da zati batean Patxi Xabier Iraola Aguirrezabala, Izaskun Jauregui Ugartemendia, Juan

"Que estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo nº 27/2011 y su acumulado



Antonio Garin Oruezabal eta Izaskun Zubeldia Otegi jaun-andreek aurkeztutako 27/2011 administrazioarekiko auzi errekurtsua eta horri erantsitako 1424/11 errekurtsua. Errekurtsu horiek Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 2010eko urriaren 26ko Ebazpenaren aurka aurkeztu ziren, haren bidez erabaki baitzen behin betiko onartzea Legorretako Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena, 2010eko azaroaren 8ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (213 zk.) argitaratua; baita Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 2011ko apirilaren 5eko Ebazpenaren aurka ere, haren bidez erabaki baitzen onartzea eta argitaratzea Legorretako Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina, 2011ko apirilaren 28ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (79 zk.) argitaratutakoa. **BERAZ:**

Lehenengo.- Demandatutako administrazioei agintzen zaie Elizondo 4.2.2 arearen hirigintza fitxako IV. atalean, "Antolaketa xehatua", zuzentzeko sestra azpiko azalera eraikiari dagokion kopurua, 764 m²-koa izan behar baitu, eta xehakatzeko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 79.2 artikuluan aipatzen dituen erreserbak; era horretan zuzenduta geldituko baitira Hirigintzako Arau Orokorreko 2. eranskinean puntu horren inguruan dauden akatsak.

Bigarren.- Ezestea demandan egindako gainerako eskaerak.

Hirugarren.- Sortutako kostuei buruzko berriazko erabakirik ez hartzea».

Epaitza Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (66 zk.) argitaratu da 2015eko apirilaren 10ean.

Horiek horrela, Diputatuen Kontseiluari dagokio xedatzea berretsitako epaia bertan ezarritako baldintzetan betetzea, Legorretako Udalarri aginduta epaitzan adierazitako akatsak zuzendu ditzala.

Hortaz, Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposatuta eta gaiaz hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak

ERABAKI DU

Lehenengo.- Xedatzea bete dadila Euskadiko Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salak 2013ko urtarrilaren 15ean 27/2011 administrazioarekiko auzi errekurtsuan eta horri erantsitako 1424/11 errekurtsuan emandako epaia. Errekurtsu horiek Patxi Xabier Iraola Aguirrezabala, Izaskun Jauregui

1424/11 interpuestos por D. Patxi Xabier Iraola Aguirrezabala, D^a. Izaskun Jauregi Ugartemendia, D. Juan Antonio Garin Oruezabal y D^a. Izaskun Zubeldia Otegi frente a la Resolución de 26 de octubre de 2010 del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa por la que se acuerda aprobar definitivamente la Revisión las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Legorreta, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 8 de noviembre de 2010 (BOG núm, 213) y la Resolución de 5 de abril de 2011 del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 28 de abril de 2011 (BOG núm. 79) por la que se acuerda aprobar y publicar el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Legorreta, **DEBEMOS:**

Primero.- Ordenar a las administraciones demandadas que en el apartado IV "Ordenación pormenorizada" de la Ficha Urbanística del Área 4.2.2. Elizondo se corrija la cifra atribuida a "superficie construida bajo rasante", que debe ser 764 m², y se proceda a efectuar el desglose de las reservas a que se refiere el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, rectificando asimismo los errores que al respecto se contienen en el Anexo 2 de la Normativa Urbanística General.

Segundo.- Desestimar el resto de pretensiones ejercitadas en la demanda.

Tercero.- No efectuar expreso pronunciamiento en cuanto a las costas".

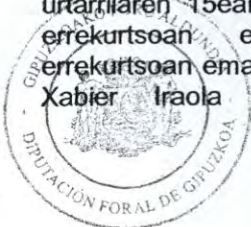
El fallo ha sido publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 66, de 10 de abril de 2015.

Por cuanto antecede, corresponde a este Consejo de Gobierno Foral disponer el cumplimiento de la sentencia en sus propios términos, requiriendo al Ayuntamiento de Legorreta que efectúe la corrección de errores y la subsanación de deficiencias ordenadas en el fallo de la misma.

En consecuencia, el Consejo de Gobierno Foral, a propuesta del diputado foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y previa deliberación,

ACUERDA

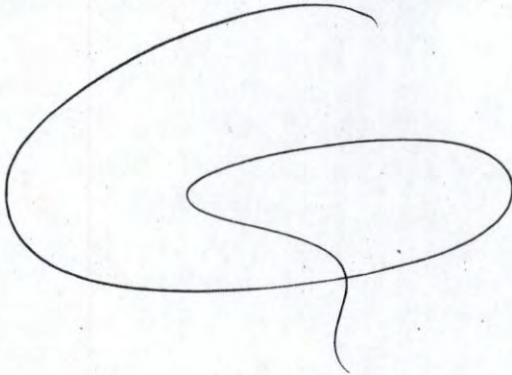
Primero.- Disponer el cumplimiento de la sentencia dictada el 15 de enero de 2013 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el recurso contencioso-administrativo nº 27/2011 y su acumulado 1424/11, interpuestos por D. Patxi Xabier Iraola Aguirrezabala, D^a. Izaskun Jauregi Ugartemendia, D. Juan Antonio



Ugartemendia, Juan Antonio Garin Oruezabal eta Izaskun Zubeldia Otegi jaun-andreek jarri zituzten, Legorretako Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena behin betiko onartu zuen Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 2010eko urriaren 26ko Erabakiaren aurka, eta Legorretako Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina onartu zuen Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2011ko apirilaren 5eko Erabakiaren aurka.

Bigarren.- Legorretako Udalari eskatzea epai horretan agindutako akatsen eta gabezien zuzenketa egiteko”.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egiten dut Donostian, 2015eko maiatzaren 5ean.



Garin Oruezabal y D^a. Izaskun Zubeldia Otegi contra el Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 26 de octubre de 2010 de aprobación definitiva de la Revisión las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Legorreta y contra el Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 5 de abril de 2011 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Legorreta.

Segundo.- Requerir al Ayuntamiento de Legorreta que efectúe la corrección de errores y la subsanación de deficiencias ordenadas en esta sentencia”.

Y para que conste, extendiendo la presente certificación en San Sebastián, a 5 de mayo de 2015.



III.3. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL 2014.

INFORME REFERENTE A LA VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 4.2.2.1 DEL AREA 4.2.2. ELIZONDO DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO EN LEGORRETA VIGENTES.

I. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.

La técnico que suscribe redacta el presente informe referente a la viabilidad económica de la Actuación Integrada A.I. 4.2.2.1. del Área Elizondo 4.2.2. de las NN.SS de Planeamiento en Legorreta a petición del Ayuntamiento de Legorreta, con motivo de las peticiones verbales que han realizado los propietarios del ámbito al propio Ayuntamiento, dado que han iniciado el proceso de gestión de la A.I. 4.2.2.1, y por su parte, dicen que han observado gran dificultad en su desarrollo, con motivo de los cambios ocasionados por diferentes circunstancias, tales como la situación económica actual, la modificación de la legislación supramunicipal, etc,

Previamente a la Aprobación de las NNSS de Planeamiento vigentes se firmó un convenio urbanístico, con fecha 12 de diciembre de 2008, entre los propietarios de la A.I. y el ayuntamiento. El convenio en síntesis fue el siguiente: los propietarios obtendrían unos aprovechamientos edificatorios residenciales, que luego así se definirían en las NN.SS. y el ayuntamiento obtendría a cambio del 10% de recuperación de las plusvalías, los bajos y la entreplanta del edificio, además de cinco plazas de garaje en planta de sótano. En la citada fecha, la valoración del citado 10%, se hizo estimando que el precio de venta de las viviendas podía ser de 2,8 sobre el modulo de VPO, acorde con los precios de venta que se barajaban en esas fechas en el mercado inmobiliario. En estos momentos la realidad es muy distinta, dado que la crisis económica actual ha repercutido notablemente a la baja al sector de la construcción.

En cualquier caso, el citado convenio resultó nulo por sentencia judicial, por causas ajenas a los que lo firmaron.

El espíritu de la corporación municipal, como no podía ser de otra manera, pretendió trasladar el citado convenio a las NN. SS de Planeamiento en aquellas fechas en redacción, y así lo transmitió a los redactores de las mismas.

El ayuntamiento tramitó el documento de Revisión NNSS, las cuales son vigentes desde el 28 de abril de 2011, fecha de la publicación de las mismas en B.O.G. y en el cuadro Normativo de la A.I. 4.2.2.1 de Elizondo se puso la siguiente determinación para recoger lo acordado: "*Cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público*" con la intención de que el 15%, correspondiente a la recuperación de las plusvalías, (el 10% en aquel momento con el convenio firmado), fuese dicha cesión.

A posteriori, se ha detectado que la trasposición del convenio a las NN.SS no se hizo de forma adecuada observándose que la determinación citada puede dar lugar a la interpretación de la necesidad de ceder los bajos y entreplantas, además de tener que ceder el valor correspondiente del 15% de recuperación de las plusvalías. Es decir, se advierte una duplicidad de cesiones con respecto al espíritu municipal y de esa forma acordado en el convenio, e incluso respecto al cumplimiento de la legislación vigente, como se podrá observar más adelante en el presente informe.

Al margen del tema municipal el Gobierno Vasco, aprobó y puso en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de Estándares Urbanísticos, el cual es más exigente en cuanto a cesiones que anteriores decretos en vigencia. En el mismo, se exige que además de

las cesiones habituales en una Actuación urbanística del tipo de la de Elizondo se debe ceder a la administración 5m²/25m²util (t) de parcela ó techo construido.

Por todo ello, al iniciar los propietarios del suelo con la gestión de la A.I. 4.2.2.1 de Elizondo han observado que la situación ha cambiado con respecto al convenio del 2008 de forma notable y han puesto en duda mediante conversaciones verbales la viabilidad económica de dicha actuación Integrada. Motivo por el cual se pretende analizar el tema en el presente informe.

A continuación se hace un resumen de los factores del cambio:

	Acuerdo Convenio 2008	NN.SS. Vigentes 2011	Actualidad 2014
Recuperación de las Plusvalías	10% Cesión de Bajos y Ep.	10% por convenio	15% por anularse el convenio y cumplimiento de la legislación actual.
Cesiones obligatorias	Ley del Suelo 2006	Decret. Medidas Urgentes	Decret. Estand. Urbaníst.
Determinación de las NNSS		Cesión de Bajos y Ep.	Cesión de Bajos y Ep.
Situación económica: Precio de Ventas	Modulo 2,8 VPO		Modulo muy inferior a 2,8 VPO

Se considera que la Propuesta de NNSS, adecuándose a la legislación vigente difiere notablemente del convenio firmado con fecha 2008, acuerdo al que llegaron los propietarios y el ayuntamiento. Al introducir en el Cuadro Normativo de la citada A.I. la determinación siguiente: "*Cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público*", sin comentario alguno de su referencia a la cesión del 10%/15% de recuperación de las plusvalías, se observa que hay una exigencia de duplicidad de cesiones con respecto la legislación, e incluso al espíritu de lo acordado entre el ayuntamiento y la propiedad. Por todo ello, a continuación se va a proceder a realizar una valoración económica para analizar la viabilidad de la actuación Integrada citada en cumplimiento de la legislación vigente.

II. INFORME TÉCNICO. VALORACIÓN

El aprovechamiento de la Actuación Integrada 4.2.2.1 en las NN.SS de Planeamiento es el siguiente:

Actuación Integrada (A.I.4.2.2.1)

Superficie total (A.I.4.2.2.1).....	2.203m ²
Superficie construida sobre rasante.....	2.286m ²
Superficie construida bajo rasante.....	764m ²
Vivienda.....	1.778 m ²
Anejos.....	764m ²
Equipamiento comunitario.....	508 m ²
Edificabilidad física sobre rasante.....	1,04m ² (t)/m ²
Nº de viviendas:.....	24 viv
Perfil de edificación.....	PS+PB+EP+III+BC
Altura al alero horizontal.....	14,00m
Superficie de cesión.....	1.435m ²
Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos.....	1.435 m ²
<i>Cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público.</i>	

En cumplimiento de la Legislación vigente las cesiones a las que tiene que hacer frente la Actuación Integrada provienen de tres apartados diferenciados:

1. Las cesiones correspondientes a las **reservas mínimas de terrenos de la red de Sistemas Locales** en cumplimiento del **Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de Estándares Urbanísticos**.
2. El **15% de recuperación de las plusvalías** en cumplimiento del **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**.
3. Cumplimiento de las NN.SS. de Planeamiento, en concreto la determinación referente a la **"cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público"**.

Por todo ello, las cesiones que deben materializarse son las siguientes:

1.-Cumplimiento del art 6, epígrafe 1, del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, en la actuación Integrada 4.2.2 Elizondo. En cuanto a las reservas mínimas de terrenos de la red de Sistemas Locales.

- **Zonas verdes y espacios libres 15% del Ámbito de la A.I.**

$$2.203\text{m}^2 \times 0,15 = 330,45 \text{ m}^2$$

- **Otras dotaciones públicas locales entre las que decidirá la administración**

- 5m² suelo por cada 25m²(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística.
 $1.778 \text{ m}^2 / 25\text{m}^2 \times 5 \text{ m}^2 = 355,60 \text{ m}^2 \text{ de parcela}$

ó

- 5m² techo por cada 25m²(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística, libre de cargas.
 $1.778 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 = 355,60 \text{ m}^2 \text{ de techo}$

- **Aparcamiento de vehículos 0,35 plazas cada 25m²(t) de uso residencial**
 $1.778 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ ud} = 24,89 \text{ ud.} = 25 \text{ plazas de garaje en suelo privado}$

- **Vegetación 1 árbol cada vivienda**

$$24 \text{ viv} = 24 \text{ árboles}$$

El valor destinado al equipamiento municipal puede variar dependiendo del acabado de la entrega del mismo. Si la entrega se realiza con los acabados de fachada propios de **un local sin acondicionar**, con todas las acometidas de las infraestructuras en su interior, así mismo, con los conductos shunt necesarios para implantar cualquier tipo de actividad permitida en plantas bajas de edificaciones residenciales se considera que puede alcanzar actualmente el valor de 700€/m².

Por ello, el valor del mismo se estima en:

$$355,60 \text{ m}^2 \text{ de techo} \times 700\text{€/m}^2 = \underline{234.920,00.-\text{€}}$$

2.-Valoración del 15% de recuperación de las plusvalías en cumplimiento de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El Modulo de Viviendas de Protección Oficial para el municipio de Legorreta con fecha 18 de noviembre de 2010 era 1.424,03€/m2.

La actualización del citado módulo, con fecha mayo de 2014, habiendo subido el IPC un 5,9 % asciende a 1.508,05 €/m2

Los valores del precio de Venta de Viviendas de segunda mano en Legorreta actualmente, según consta en el ayuntamiento, rondan los 2.300-2.600 €/m2. Se advierte que no se dispone de valores de precio de venta de vivienda nueva, porque no se han realizado ninguna desde hace varios años.

Por ello, podemos considerar que en la actualidad las viviendas libres en Legorreta se pueden vender con la referencia de coeficiente de 1,665(*) frente al Modulo de VPO.

Ello, supone el precio de venta siguiente:

$$Vv = 1.508,05€/m^2 \times 1,665 = 2.510,90 \text{ €/m}^2$$

Se coge este modulo por ser la referencia de viviendas Tasadas del GV mas alta. Entendiendo que las viviendas libres deben estar al menos en ese precio o por encima del mismo, considerándose que en la actualidad el **precio de venta** (Vv) de las viviendas libres en Legorreta resultante de multiplicar el Modulo correspondiente a VPO por coeficiente de 1,665 es razonable, según los datos que dispone el ayuntamiento, tal y como se ha comentado anteriormente al respecto de venta de viviendas de segunda mano recientes.

A continuación se expone el cálculo:

Decreto 18 nov 2010			Modulo VPO = 1424,03 .-€/m2			IPC hasta mayo 2014 = 5,9%		
Vv VPO						Modulo actual VPO 1,508,05€/m2		
	Sup. Constr	Sup. Util	M. vpo	45m2	45-60m2	M * 1,15 (45m2)	M+1,10 (45-60m2)	Vv Total €
Viviendas	1.778,00	1.422,40	1.508,05	1.080,00	342,40	1.872.995,33	567.991,11	2.440.986,44
anejos	764,00	687,60	603,22					414.773,46
Total								2.855.759,90
Vv LIBRES LEGORRETA 1,665VPO								
	Sup. Constr	Sup. Util	M. Tasad	45m2	45-60m2	M * 1,15 (45m2)	M+1,10 (45-60m2)	Vv Total €
Viviendas	1.778,00	1.422,40	2.510,90	1.080,00	342,40	3.118.537,23	945.705,20	3.571.503,50
anejos	764,00	687,60	703,05					483.418,47
Total								4.054.921,97
Vv = Precio de venta								

Estas operaciones están basadas en el cumplimiento de la 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, en el cual pone diferentes coeficientes para la venta de los primeros 45m2, entre 45m2 y 60m2 y el resto.

Para acercarnos a la realidad el coste de una vivienda de 75m2 construidos, (60m2 útiles aprox.), más el garaje sería el siguiente:

$$3.571.503,50€/24viv. = 148.812,64 \text{ €/viv.}$$

$$483.418,47€/30gar. = 16.113,95 \text{ €/gar.}$$

$$\text{Total vivienda+ garaje} = 164.926,60€/viv.+gar. \text{ (27,50 M ptas aprox.)}$$

Los **costes de Construcción** de la edificación se valoran de la siguiente forma:

Vivienda: $1.778 \text{ m}^2 \times 800\text{€}/\text{m}^2 = 1.422.400 \text{ €}$

Anejos: $764 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 305.600 \text{ €}$

Equipamiento: $508 \text{ m}^2 \times 300\text{€}/\text{m}^2 = 152.400 \text{ €}$

Total Vc **1.880.400.-€**

Por ello, se puede decir que los Costes de Construcción se aproximan al 45% del precio de Venta Vv estimado.

Para la obtención del **valor del suelo urbanizado** utilizamos la fórmula del valor residual.

$$Vr = (Vv/1,38) - Vc$$

$$Vr = 1.057.949,25.-\text{€}$$

Por ello, el **valor del suelo urbanizado** asciende a la cantidad de **1.057.949,25.-€**

La cesión del 15% se estima sería la siguiente cantidad.

$$1.057.949,25.-\text{€} \times 0,15 = \underline{158.692,39.-\text{€}} (*)$$

(*)Se observa que el 15% en esta valoración es inferior al 10% en la valoración que se realizó en el convenio de 2008, ascendiendo la misma a la cantidad de 277.543,80€. Advirtiéndose que la valoración actual se está realizando con Modulo de Precio de Venta muy inferior. En 2008 se hizo con el Modulo de 2,8*M VPO y en la actualidad 2014 se está haciendo con 1.665*M VPO. Así mismo, la operación no se trata de una "regla de 3" simple, porque así como los precios de venta han variado los precios de construcción prácticamente se han mantenido.

3.-"Cesión de la planta baja y entreplanta ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público". (Determinación de las NN.SS)

Realizando la valoración como en el punto 1.

$$(508 \text{ m}^2 \text{ de techo} - 80 \text{ m}^2 \text{ (destinados a portal)}) \times 700\text{€/m}^2 =$$

$$428 \text{ m}^2 \text{ de techo} \times 700\text{€/m}^2 = \underline{299.600.-\text{€}}$$

III. CONCLUSIÓN

Actualmente la repercusión de las cesiones por vivienda en cumplimiento de la Normas y de la legislación vigente se estima en la siguiente cantidad:

1.- 234.920,00.-€ Legislación vigente (estándares urbanísticos)

2.- 158.692,39.-€ Legislación vigente (15%)

3.- 299.600,00.-€ NN.SS vigentes (cesión de planta baja)

ToTal 24 viv. = 693.212,39.-€

Cada vivienda=28.883,85.-€ =17,10% aprox. del Vv

1.- 9.788,33.-€ Legislación vigente (estándares urbanísticos) 5,79%

2.- 6.612,18.-€ Legislación vigente (15%) 3,91%

3.- 12.483,33.-€ NN.SS vigentes (cesión de planta baja) 7,39%

Además se deberán hacer las cesiones de suelo público obligatorias correspondientes:

- Zonas verdes y espacios libres >338,20 m2
- 25 plazas de garaje en suelo privado
- 24 árboles

Dado que el Vv de una vivienda de 60m2 útiles más el garaje sería 168.955,08 euros. La repercusión de las cesiones alcanzaría la cifra de **17,10%**. Dicha cifra se considera muy alta. Si se eliminase el tercer concepto(nº3), mediante una modificación de NNSS bajaríamos a una repercusión inferior al 10% (9,70%).

Los Costes de Construcción se han estimado que pueden ser el **45%** del precio de Venta

Los costes del Suelo mas la urbanización en viviendas VPO no pueden superar el 20%, en viviendas libres lógicamente suelen ser superior. **30% aprox.** puede ser la cifra razonable

A todo esto hay que sumarles los Gastos Generales, (gestión, financiación, etc) y el Beneficio Industrial del promotor.

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| • Cesiones obligatorias | 17% |
| • Costes del Suelo mas urbanización | 30% |
| • Costes de Construcción | 45% |
| • Total | 92% |

Se considera que el 8% restante es una cantidad muy reducida para hacer frente a los documentos de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, (estipulados en un 5%aprox.), además de los gastos de financiación, (estipulados ente un 5%-10% aprox.)

Por todo ello, de los datos obtenidos se advierte que **la operación urbanística planificada para la Actuación Integrada de Elizondo no es viable económicamente.**

Por ello, del presente informe se desprende que **la eliminación de determinación de "Cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público"** propuesta en las NNSS conlleva a la eliminación aproximada de un 7,39% de costes por cada vivienda, la cual puede ser clave para posibilitar la Actuación integrada 4.2.2.1 del Área 4.2.2 Elizondo. El 7,39% sumado al 8% asciende a 15,39% más cercano al 15%aprox. estipulado, aun cuando todavía se considera que está muy ajustado. Se entiende que esos números son reales, si las ventas se hacen en plazos razonables, la demora de las mismas implicaría unos gastos más elevados.

Por todo ello, **se propone se realice una Modificación de NN.SS.** que mantenga los objetivos del Convenio que se firmó en el año 2008, sin perjuicio alguno para la administración y en cumplimiento de la legislación vigente. Ello debe consistir al menos en la eliminación de la determinación que exige la cesión de Planta baja y entreplanta, para posterior cumplimiento de la legislación vigente mediante la cual se considera se puede obtener todo lo estipulado en el convenio firmado el año 2008. Es decir, mantener y continuar con los criterios y objetivos que se firmaron dado que en ningún momento el ayuntamiento ha tenido pretensión de duplicar las cargas al ámbito de Elizondo.

Así mismo y al margen del tema se hace una observación de la propuesta urbanística referente a las viviendas que se proponen, se tratan de viviendas de 75m2 construidos, las cuales se convertirán aproximadamente en viviendas de 60m2 útiles, las cuales se consideran que son muy pequeñas. Por ello, en la Modif. de NNSS se considera debe aumentarse la superficie de anejos para posibilitar la realización de un trastero para cada vivienda, ello también facilitaría el desarrollo del ámbito.

Y para que así conste donde se requiera.

Donostia/San Sebastian, a 16 de Septiembre de 2014

Fdo: Cristina Zarrabeitia.-Arquitecta

III.4. CONVENIO URBANÍSTICO 2015



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Xabier Perez
661 73 74 59
xabier.perez@gmcaul.com

Ayuntamiento de LEGORRETAKO Udala
Agiri hau aurkezutako El presente documento es originalaren kopia zintzo esia fiel y exacta del eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **9 - JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES STAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I. 75.964.227

2018 HKON

xabier.perez@gmcaul.com

**HIRIGINTZA HITZARMENA,
GIPUZKOAKO
LEGORRETAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO 4.2.2.
(ELIZONDO) AREAKO A.I.
4.2.2.1. JARDUKETA
INTEGRATUA GARATZEKO
ETA EGIKARITZEKO**

**CONVENIO URBANÍSTICO
RELATIVO AL DESARROLLO
Y EJECUCIÓN DE LA
ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.
4.2.2.1 DEL ÁREA 4.2.2.
(ELIZONDO) DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE
LEGORRETA (GIPUZKOA)**

Legorretan, 2015eko ekainaren 9an

En Legorreta, a 9 de junio de 2015.

BILDU DIRA

REUNIDOS

Bakartxo Mendez Urdangarin andrea. Duen kargua dela-eta, ez dira azaltzen horren zirkunstantzia pertsonalak.

Doña Bakartxo Mendez Urdangarin, cuyas demás circunstancias personales se omiten por razón de su cargo.

Miguel Garmendia Urretavizcaya jauna (NAN: 15.211.086), adinez nagusia, ezkondua eta Legorretako bizilaguna (Kale Nagusia, 19 - 3. A).

Don Miguel Garmendia Urretavizcaya, mayor de edad, casado, vecino de Legorreta (Kale Nagusia, 19 - 3º A), con D.N.I. nº 15.211.086.

Maria Arantzazu Esquisabel Zuznuznegui andrea (NAN: 15.220.593), adinez nagusia, ezkondua eta Legorretako bizilaguna (Kale Nagusia, 11 - 2.).

Doña Maria Aranzazu Esquisabel Zunzunegui, mayor de edad, casada, vecina de Legorreta (Kale Nagusia, 11 - 2º), con D.N.I. nº 15.220.593.

Maria Jesus Echeverria Erausquin andrea (NAN: 15.221.263 R), adinez nagusia, ezkondua eta Legorretako bizilaguna (Kale Nagusia, 9 - 2. C).

Doña María Jesús Echeverría Erausquin, mayor de edad, casada, vecina de Legorreta (Kale Nagusia 9 - 2º C), con D.N.I. nº 15.221.263R.

Maria Dolores Dorronsoro Salazar andrea (NAN: 15.225.715), adinez nagusia, ezkondua eta Legorretako bizilaguna (Kale Nagusia, 21 - 5. B).

Doña Maria Dolores Dorronsoro Salazar, mayor de edad, casada, vecina de Legorreta (Kale Nagusia, 21 - 5º B), con D.N.I. nº 15.225.715.

15.06.2015
Dorronsoro
Miguel Garmendia
Bakartxo Mendez Urdangarin
Esquisabel



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copla fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, 9 - JUN. 2015

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

Maria Gloria Dorronsoro Salazar andrea (NAN: 15.864.900), adinez nagusia, ezkondua eta Legorretako bizilaguna (Korta eta Zeapas enparantza, 1 - B).

Doña Maria Gloria Dorronsoro Salazar, mayor de edad, casada, vecina de Legorreta (Korta eta Zapas enparantza, 1 - B), con D.N.I. nº 15.864.900.

PARTE HARTZEN DUTE

Bakartxo Mendez Urdangarin andreak Legorretako Udalaren izenean, udal horretako alkate-udalburu den neurrian, hitzarmen hau sinatzeko ahaldundua dagoelarik 2015eko maiatzaren 22ko akordioaren bitartez, Zeles Otamendi Jauregi Legorretako Udalaren idazkariak 2015eko maiatzaren 25ean ekitaldi honetan agertu den alkatearen oniritziarekin emandako ziurtagiriaren arabera.

INTERVIENEN

Doña Bakartxo Mendez Urdangarin, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE LEGORRETA, en su condición de Alcaldesa-Presidente del mismo, facultado expresamente para la firma de este Convenio por acuerdo de .22 de mayo de 2015, según certificación expedida el día 25 de mayo de 2015 por Don Zeles Otamendi Jauregi, Secretario del Ayuntamiento de Legorreta, con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa aquí compareciente.

Gainerakoak bakoitza bere buruaren izenean eta eskubidean. Gainera Maria Jesus Echeverria Erasquin Jose Arrizabalaga Alonso (NAN: 15.216.050) senarraren izenean ere parte hartu du, tutore kargua onartzeko eta edukitzeko Aktaren arabera (Tolosako lehen auzialdiko 1. Epaitegia, 2010eko urtarrilaren 12koa).

Los demás, todos ellos, en su propio nombre y derecho. Además Doña María Jesús Echeverria Erasquin lo hace también en nombre y representación de su esposo Don Jose Arrizabalaga Alonso (DNI 15.216.050), de conformidad a Acta de aceptación y posesión del cargo de tutor (Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Tolosa, de 12 de enero de 2010.

Parte-hartzaileek **Hirigintza Hitzarmen** hau sinatzeko ahalmen nahikoa aitortu diote elkarri eta batak besteari, eta dagozkion ondorioetarako hau

Los intervinientes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para obligarse por el presente **Convenio Urbanístico**, y a los efectos oportunos

ADIERAZI DUTE

1.

EXPONEN

1º

1989ko uztailaren 5ean, behin betiko onarpena eman zitzaiola Legorretako Arau Subsidiarioen dokumentuari, eta dokumentua GAOn argitaratu zen 1995eko azaroaren 9an.

Que con fecha 5 de julio de 1989 resultó aprobado con carácter definitivo el documento de Normas Subsidiarias de Legorreta, publicado en el BOG con fecha 9 de noviembre de 1995.





LEGORRETA KO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETA ko Udala
Agiari hau aurkeztutako originalaren kopia zintzo eta zehatza da
El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito

Legorreta, **9 - JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15 904 227

Geroago, Arau Subsidiarioetako Elizondo 4.2.2. Areari dagokionez, Legorretako Udalak, 2008ko abenduaren 12an, erabaki zuela onartzea eremu horretako lursailen jabeek 2008ko abuztuaren 8an proposatutako HIRIGINTZA HITZARMENA, non bestek bestek, HIRUGARREN klausulak xedatzen zuen lursailen jabeek hitzeman zutela "eraikiko diren etxebizitza eraikinaren beheko solairu guztiak eta bost garaje plaza doan lagako dizkiela Legorretako Udalarari ondoriozko batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko hamar (%10) moduan, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 27. artikulua aipatzen dituen urbanizazio kargetatik libre".

Que, posteriormente, y en relación al Área 4.2.2. Elizondo de las Normas Subsidiarias de Legorreta, con fecha 12 de diciembre de 2008 el Ayuntamiento de Legorreta acordó aprobar la propuesta de CONVENIO URBANÍSTICO de 8 de agosto de 2008 de los propietarios de los terrenos incluidos en dicho ámbito, en el que, entre otras cuestiones, se establecía, en su cláusula TERCERA que los propietarios de los terrenos se obligaban a "ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Legorreta en concepto del diez por ciento (10%) de la edificabilidad urbanística media resultante libre de cargas de urbanización a que se refiere el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la totalidad de los bajos del edificio de viviendas a construir y cinco plazas de garaje".

2.

2º

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2011ko apirilaren 5ean eginiko bileran, erabaki zuela **LEGORRETA KO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO TESTU BATEGINA** (GAO, 79.zk., 2011ko apirilaren 28koa).

Que el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 5 de abril de 2011, adoptó el acuerdo de aprobar el **TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LEGORRETA** (BOG número 79, de 28 de abril de 2011).

Dokumentu horretan, Elizondo 4.2.2. izeneko Area antolatzen dela, kudeaketa arlo bereizi moduan, 1989ko AASSetan antolatzen zenarekin bat datorrena, eta, area horren barruan, **AI 4.2.2.-1 Jarduketa Integratua** mugatuta geratzen da.

Que en dicho documento se ordena, como Área de gestión diferenciada, la denominada AREA 4.2.2 ELIZONDO, coincidente con la ordenada en las NN.SS. de 1989, y dentro de la misma queda delimitada la **Actuación Integrada A.I. 4.2.2.-1**.

Aipatutako AI 4.2.2.-1 Jarduketa Integratua Legorretako Herrigunearen erdi-erdian dago, Kale Nagusiaren atzealdean dauden lursailetan, Oria ibairen paraleloan doan pasealekuraino. 2186 m²-ko azalera du eta hauek ditu mugakide:

La citada Actuación Integrada A.I. 4.2.2.-1 está situada en el centro del Casco de Legorreta, en los terrenos ubicados en la parte posterior de Kale Nagusia, hasta el paseo paralelo al Río Oria. Tiene una superficie de 2.186 m² y limita:



LEGORRETAKO UDALA
(GIPIZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAKO Udala
Agiri hau aurkeztutako orjinalaren kopia zintzo eta zehatza da El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito

Legorreta. 9 - JUN. 2015

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

iparraldetik, Oria ibaiaren paraleloan doan oinezkoentzako pasealekua; ekialdetik, Kale Nagusian dagoen eraikina eta horren alboan dagoen partzela, baratzetarako erabiltzen dena; hegoaldetik, Kale Nagusiko eraikinen atzeko lursailak eta haien baratzeak; eta mendebaldetik, Plazako eraikinen atzeko aldea eta Salbatore Deunaren elizaren alboan dagoen ekipamenduaren atzeko aldea.

I. ERANSKINean, (Al 4.2.2.-1) jarduketak ukitzen dituen FINKEN ZERRENDA dago, finka bakoitzaren erregistroko deskripzioa eta jabea agertzen direlarik.

Al 4.2.2.1 Jarduketa Integratu honi dagokionez, LEGORRETAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO TESTU BATEGINEKO 3. URBANIZAZIO LANEN HIRIGINTZAKO KUDEAKETA ETA EGIKARITZE BALDINTZA JURIDIKOAK, Kudeaketa eta egikaritze baldintza orokorrak, puntuak xedatzen du, besteak beste, "Behe solairua eta solairuarte Udalari lagatzea komunitate ekipamendu publikorako".

Zegokion arauzko tramitazioa egin ostean, Legorretako Udalak behin betiko onspena, 2011.09.29ean eman ziola LEGORRETAKO (TESTU BATEGINEKO) ARAU SUBSIDIARIOETAKO (ELIZONDO) 4.2.2. AREAKO Al 4.2.2.-1 JARDUKETA INTEGRATUAREN XEHETASUN AZTERKETARI.

LEGORRETAKO (TESTU BATEGINEKO) ARAU SUBSIDIARIOETAKO (ELIZONDO) 4.2.2. AREAKO Al 4.2.2.-1 JARDUKETA INTEGRATUAREN XEHETASUN AZTERKETAREN KUDEAKETA BALDINTZA izeneko 9. dokumentuak xedatzen du "Hirigintzako Jarduketa Programa bat idatzi

al Norte, con el Paseo peatonal existente paralelo al Río Oria; al Este, con edificio existente Kale Ngusia y parcela adyacente destinada a huerta; al Sur, con la trasera de los edificios de Kale Nagusia y sus huertas; y al Oeste, con la trasera de los edificios de la Plaza y con la trasera del equipamiento existente junto a la Iglesia de San Salvador.

Como **ANEXO 1** se acompaña la RELACIÓN DE FINCAS, con su descripción registral, que se verían afectadas por la actuación (A.I. 4.2.2-1), y sus respectivos propietarios.

En relación a esta Actuación Integrada A.I. 4.2.2.1, en el apartado 3. CONDICIONES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN JURÍDICAS, Condiciones generales de gestión y ejecución, de la REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LEGORRETA, se establece, entre otras cuestiones, que: "Cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público".

Que tras la pertinente tramitación reglamentaria con fecha 29.09.2011 el Ayuntamiento de Legorreta aprobó definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 4.2.2-1 DEL AREA 4.2.2 (ELIZONDO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA (TEXTO REFUNDIDO).

En el documento 9. CONDICIONES DE GESTIÓN del ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 4.2.2-1 DEL AREA 4.2.2 (ELIZONDO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA (TEXTO REFUNDIDO) se determina que "Deberá redactarse un Programa de Actuación



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako originalaren kopia zintzo eta zehatza da
El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito

Legorreta, **9 - JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.954.227

beharko dela, Egikaritze Unitatea definituko duena".

LEGORRETAKO (TESTU BATEGINEKO) ARAU SUBSIDIARIOETAKO (ELIZONDO) 4.2.2. AREAKO AI 4.2.2.-1 JARDUKETA INTEGRATUAREN XEHETASUN AZTERKETAren KUDEAKETA BALDINTZA izeneko 9. dokumentuak xedatzen du, halaber, "AASSen dokumentuak ezartzen duen legeztun Sistema proposatzen da, eremua garatzeko eta egikaritzeko jarduketa sistema gisa, ahaztu gabe Hirigintzako Jarduketa Programak horren inguruan xedatu dezakeena, horrek xedatutakoari erreparatu beharko baitzaio".

LEGORRETAKO (TESTU BATEGINEKO) ARAU SUBSIDIARIOETAKO (ELIZONDO) 4.2.2. AREAKO AI 4.2.2.-1 JARDUKETA INTEGRATUAREN XEHETASUN AZTERKETA behin betiko onartuta dago eta, bertan, xedatzen da 4.2.2. AREARI DAGOKION KOADRO ARAUEMAILEA izeneko fitxaren URBANIZAZIO LANEN HIRIGINTZAKO KUDEAKETA ETA EGIKARITZE BALDINTZA JURIDIKOAK izeneko 3. atalak 4.2.2.1 Jarduketa Integratuaren inguruan xedatzen du "Behe solairua eta solairuarte Udalari lagatzea komunitate ekipamendu publikorako".

Urbanizadora, que definirá la Unidad de Ejecución".

En el documento 9. CONDICIONES DE GESTIÓN del ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 4.2.2-1 DEL AREA 4.2.2 (ELIZONDO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA (TEXTO REFUNDIDO) se determina que "De conformidad a lo dispuesto en el documento de NN.SS. se propone como sistema de actuación para el desarrollo y ejecución del ámbito el "Sistema de Concertación", sin perjuicio de cuanto pueda disponer al respecto el Programa de Actuación Urbanizadora, a cuyas determinaciones al respecto habrá de estarse".

En el ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 4.2.2-1 DEL AREA 4.2.2 (ELIZONDO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA (TEXTO REFUNDIDO), aprobado definitivamente, se determina que en el apartado 3. CONDICIONES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN JURÍDICAS de la Ficha, CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 4.2.2. (Elizondo), se establece en relación a la Actuación Integrada A.I. 4.2.2.1: "Cesión de la planta baja y entreplanta al ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público".

3.

3º

2013ko urtarrilaren 15ean, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Goreneko Administrazioarekiko Auzien Salak 19/2013 Epaia eman zuela, epaitza honekin:

Que con fecha 15 de enero de 2013, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dictó la Sentencia número 19/2013, en la que se falla lo siguiente:

"ADMINISTRAZIO DEMANDATUEI AGINTZEA (ELIZONDO) 4.2.2. AREAREN HIRIGINTZAKO FITXAKO ANTOLAMENDU XEHATUA

"ORDENAR A LAS ADMINISTRACIONES DEMANDADAS QUE EN EL APARTADO IV "ORDENACIÓN PORMENORIZADA" DE LA



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopiaz zintze copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZEL ESOTAMONDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 21.904.227

Urtarrilaren 24an

IZENeko IV. ATALEAN SESTRAZ BEHETIK ERAIKITAKO AZALERARI IPINITAKO ZIFRA ALDATZEKO, 764 M2 IZAN BEHAR DUTE, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO EKAINAREN 30EKO 2/2006 LEGEKO 79.2 ARTIKULUAU AIPATZEN DUEN ERRESERBEN BANAKAPENA EGITEKO ETA HORREN INGURUAN HIRIGINTZAKO ARAUDI OROKORREKO 2. ERANSKINEAN DAUDEN AKATSAK ZUZENTZEKO”.

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA 4.2.2. ELIZONDO SE CORRIJA LA CIFRA ATRIBUIDA A “SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE”, QUE DEBE SER 764 M2, Y SE PROCEDA A EFECTUAR EL DESGLOSE DE LAS RESERVAS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 79.2 DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DEL SUELO Y URBANISMO, RECTIFICANDO ASIMISMO LOS ERRORES QUE AL RESPECTO SE CONTIENEN EN EL ANEXO 2 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL.”

4.

4º

2013ko urtarrilaren 24an

2013ko urtarrilaren 24an, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Goreneko Administrazioarekiko Auzien Salak 51/2013 Epaia eman zuela, zeinaren bidez apelazio errekurtsioa onartu egin zuen eta, ondorioz, apelatutako epaia atzera bota zuen, epaia efektu juridikorik gabe geratu zelarik; epaitza hau eman zuen:

Que con fecha 24 de enero de 2013, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dictó la Sentencia número 51/2013, en la que se estima el recurso de apelación interpuesto, y se revoca, consiguientemente, la sentencia apelada, que queda sin valor ni efecto jurídico, y se falla lo siguiente:

2013ko urtarrilaren 24an

“EZ DATOR BAT ZUZENBIDEAREKIN LEGORRETAKO UDALAK 2008KO ABENDUAREN 12AN HARTUTAKO AKORDIOA, HAIN ZUZEN ERE KONTROL JURISDIKZIONALAREN XEDE DEN ELIZONDO 4.2.2 AREARAKO HIRIGINTZAKO HITZARMENA ONARTZEKO HARTU ZUENA, ETA, HORRENBESTEZ, INDARGABETU EGITEN DUGU ETA EGIN BEHAR DUGU”.

“DECLARAR LA DISCONFORMIDAD A DERECHO DEL ACUERDO DE 12 DE DICIEMBRE DE 2008, DEL AYUNTAMIENTO DE LEGORRETA, POR EL QUE SE APRUEBA EL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL AREA 4.2.2. ELIZONDO, OBJETO DE CONTROL JURISDICCIONAL, QUE, POR ELLO, DEBEMOS ANULAR Y ANULAMOS”.

5.

5º

2012ko uztailaren 23an

2012ko uztailaren 23an, EHAAn argitaratu dela hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 DEKRETUA.

Que con fecha 23 de julio de 2012 ha sido publicado en el BOPV el DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Horrenbestez

Horrenbestez, aipatutako Dekretu hori aplikatu beharko zaiola jarduketan integratu honi.

Que, consiguientemente, deberá aplicarse el citado Decreto 123/2012 a la presenta actuación integrada.



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAKO Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, 09 JUN. 2015

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELLES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

Dekretu horretako 6. artikulua xedatzen dituela tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabeen, bai jarduketa integratuetan, bai eraikigarritasuna handitzeagatiko zuzkiduretan.

Que en el artículo 6 de dicho Decreto se determinan los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados 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.

Artikulu horretako 1. puntuan finkatzen direla hirigintzako plangintzak ezarri beharko dituen gutxieneko estandarrak nagusiki bizitegitarako erabiltzeko hiri-lurzoru finkatugabeen —bai eraikigarritasun haztatua handitu delako, bai hiri-lurzoru finkatugabea delako, bizitegitarako erabiltzeko hiri-lurzoru finkatugabea barne hartuta—.

Que en el punto 1 de dicho artículo se determinan los estándares que, con carácter de mínimos, deberá establecer el planeamiento urbanístico 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.

6.

6º

Legorretako AASSen Berrikuspenaren dokumentuko Elizondo 4.2.2 Areari dagokion KOADRO ARAUEMAILEAn, antolamendu irizpide eta helburu hauek ezartzen dira, besteak beste:

Que entre los criterios y objetivos de ordenación del Área 4.2.2. (Elizondo), en el CUADRO NORMATIVO correspondiente del documento de Revisión de las NN.SS. de Legorreta, se determinan, entre otros, los siguientes:

- Erabilera publikoko oinezkoentzako pasabide bat irekitzea udaletxearen plazaren eta Elizondo espazio publiko berriaren artean.
- Etxebizitza eraikineko beheko solairuak eta solairuarteak eskuratzea, ekipamendu komunitariorako.

- Apertura de un paso peatonal de uso público entre la plaza del Ayuntamiento y el nuevo espacio público de Elizondo.
- Obtención de las plantas bajas y entreplantas del edificio de viviendas para equipamiento comunitario.

Udal Zerbitzu Teknikoen txostenean egiaztatuta geratzen dela ekonomikoki ez dela bideragarria LEGORRETAKO (TESTU BATEGINEKO) ARAU SUBSIDIARIOETAKO (ELIZONDO) 4.2.2. AREAKO AI 4.2.2.-1 JARDUKETA INTEGRATUA, horren egungo KOADRO ARAUEMAILEAn agertzen diren baldintzetan eta parametroetan.

Que en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales queda acreditada la inviabilidad económica de la ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 4.2.2-1 DEL AREA 4.2.2 (ELIZONDO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA, en los términos y parámetros recogidos en el actual CUADRO NORMATIVO de la misma.



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Txosten horretan, justifikatuta dago eremuko jabeei ezinezkoa zaiela beren gain hartzea aprobetxamenduaren %15a eta estandar legalen erreserba eta, gainera, Udalari etxebizitza eraikineko beheko solairua eta solairuartea laga beharra, komunitate ekipamendu publikorako.

Bestalde, eta eremurako antolamendu helburuetako bat izan arren, **onartutako antolamenduan ez da sartu jarduketa eremuan oinezkoentzako pasabidea irekitzea bideragarri egingo duen azalera.** Pasabidea erabilera publikokoa izango da udaletxeko plazaren eta Elizondo espazio publiko berriaren artean egingo da.

7.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko ZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIAN, honako hau xedatzen da HIRIGINTZAKO HITZARMENEN inguruan:

1. Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta toki-entitatek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, elkartuta edo banan-banan, pertsona publikoekin edo pribatuekin, pertsona horiek laguntza eman dezaten hirigintza-jarduera modurik onenean eta eraginkorrean garatzeko. Pertsonok ez dute zertan izan kasuan kasuko lursailen jabe.
2. Aurreko paragrafoan aipatutako hirigintza-hitzarmenak negoziatu, sinatu eta betetzeko orduan, legezketasun-, gardentasun- eta publizitate-printzipioei jarraitu beharko zaie.



En dicho Informe queda justificado la imposibilidad de soportar por parte de los propietarios del ámbito, además de la cesión del 15% del aprovechamiento y la reserva de estándares legales, la obligación de ceder al Ayuntamiento la planta baja y entreplanta del edificio de viviendas para uso de equipamiento comunitario público.

Que, por otro lado, y no obstante ser uno de los objetivos de ordenación para el ámbito, en la ordenación aprobada **no ha quedado incluido dentro del ámbito de actuación la superficie necesaria para hacer viable la apertura del paso peatonal** de uso público entre la plaza del Ayuntamiento y el nuevo espacio público de Elizondo.

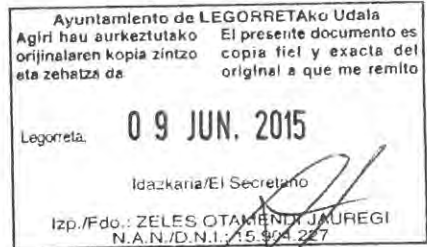
7º

En la DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo se determina en relación a la figura de los CONVENIOS URBANÍSTICOS, lo siguiente

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.



LEGORRETA KO UDALA
(GIPUZKOA)



3. Hirigintza-hitzarmenak era honetakoak izan daitezke, beren xedearen arabera:
 - a. Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenak: indarrean den plangintzan zer aldaketa eta nolako edukiarekin egin daitezkeen zehaztea izango dute xede.
 - b. Hirigintza-egikaritzeko hitzarmenak: hitzarmena egiteko unean indarrean den plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko izango diren zehaztapenak eta baldintzak izango dituzte xede.
4. Erabat deusezak izango dira hirigintza-hitzarmenen klausulak, baldin eta legeen edo erregelamenduen aginduzko arauak, lurraldearen edo hirigintzaren plangintzari buruzkoak barne, era batera edo bestera objektiboki hausten badituzte, haien kontrakoak badira edo haien iruzur egiten badiete.
5. Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenei dagokienez, plangintza egiteko ahalmen osoa gordeko du beti udalak, interes publikoko arrazoiengatik. Plangintza-aldaketak behin betiko onespenez ez badu, besterik gabe suntsituztat joko da hitzarmena.
6. Hirigintza-hitzarmenek izaera juridiko-administratiboa edukiko dute ondorio guztietarako. Akordioa bete-betean dagoela iritzi zaió eskaintza egin eta hitzarmenaren gaia onartzen denean, nahiz eta gainerako baldintza formalak

3. Los convenios urbanísticos podrán ser en función de su objeto:
 - a. Convenios sobre ordenación urbanística para la determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.
 - b. Convenios de ejecución urbanística para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.
4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial urbanístico.
5. En caso de convenios de ordenación urbanística, el Ayuntamiento conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.
6. Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Se presumirá la plena existencia de acuerdo por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el



LEGORRETA KO UDALA
(GIPUZKOA)

ere bete beharrekoak izango diren.

7. Erkidegoari kasuan kasuko hirigintza-
eraikigarritasuna lagatzeko legezko
eginbeharra, betiere salbuespenezko
kasuetan eta lege honetan
aurreikusitako eran, diruz ordainduta
betetzea xedatzen duten hitzarmenek,
edo ondasunen eskualdaketak edo
trukeak xedatzen dituzten hitzarmenek,
dagokien perito-balorazioa jaso beharko
dute, udalaren zerbitzu teknikoek
eginda edo berretsita.

8. Udalari dagokio hirigintza-hitzarmenak
onartzea. Horretarako, lurralde
historikoko aldizkari ofizialean
argitaratuko da lehenago osorik, eta
jendeaurrean jarriko da, gutxienez 20
eguneko epean, alegazioak aurkeztu
ahal izateko.

8.

Azaldutako guztia aintzat hartuz, ikusten da
beharrezkoa dela behar diren hirigintzako
dokumentu eta proiektu guztiak idaztea,
izenpetzea, sustatzea eta onartzea, 3. eta 4.
azalpen puntuetan aipatutako epaietako
epaitzak betetzeko eta beharrezkoa dela, baita
ere, aipatutako eremuari dagokionez, zehaztea
helburu, irizpide, antolamendu zehatz eta
kudeaketa eta egikaritze baldintza jakin batzuk,
interes orokorrari erantzungo diotenak eta,
hasiera batean, ekonomikoki bideragarria
egingo dutenak.

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala	El presente documento es
Agiri hau aurkeztutako	copia fiel y exacta del
originalaren kopia zehatza	original a que me remito
Legorreta.	09 JUN. 2015
Idazkaria/El Secretario	
Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI	
N.A.N./D.N.I.: 15.904.227	

convenio, sin perjuicio del cumplimiento
del resto de condiciones formales.

7. En los convenios en los que se acuerde
el cumplimiento del deber legal de
cesión a favor de la comunidad de la
edificabilidad urbanística
correspondiente mediante el pago de
cantidad sustitutoria en metálico,
siempre de manera excepcional y en
los términos previstos en esta ley, o en
el supuesto de convenios en que se
acuerde cualquier transmisión o
permuta de bienes, se deberá incluir
valoración pericial, emitida o refrendada
por los servicios técnicos municipales.

8. La aprobación de los convenios
urbanísticos corresponde al
ayuntamiento, previa la apertura de un
periodo de información pública por
plazo mínimo de veinte días en el que
se expondrá su contenido íntegro en el
boletín oficial del territorio histórico y en
el que se podrán presentar
alegaciones.

8º

Que en atención a todo lo expuesto se
entiende necesario la redacción, suscripción,
promoción y aprobación de cuantos
documentos y proyectos urbanísticos sean
necesarios al objeto de dar cumplimiento a los
Fallos de las Sentencias citadas en los
Expositivos 3º y 4º, así como determinar, para
el ámbito de referencia, unos objetivos,
criterios, ordenación pormenorizada y
condiciones de gestión y ejecución, que
respondan al interés general y que resulte, en
principio, viable económicamente.



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta. **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I. 15.904.227

Dokumentu hau sinatu dutenak, parte hartzen duten moduan eta ordezkartzarekin, Legorretako AASSetako ELIZONDO 4.2.2 AREA barruan mugatuta dagoen AI 4.2.2-1 Jarduketa Integratuko lursailen %100aren jabe dira eta horiek, aipatutako helburua lortzeko, HIRIGINTZAKO HITZARMEN HAU formalizatzeari ekin diote, hauek direlarik

KLAUSULAK

Lehen.- Hitzarmen honen xedea da baldintzak eta epeak ezartzea, Legorretako AASSetako ELIZONDO 4.2.2 AREA barruan mugatuta dagoen AI 4.2.2-1 Jarduketa Integratuaren hirigintza garapena ahalbidetuko duten plangintza eta kudeaketa tresnak idazteko eta tramitatzeko, 3 eta 4. Azalpen puntuetan aipatutako epaietako epaitzak kontuan hartuz, eta aipatutako eremuari dagokionez, zehaztea helburu, irizpide, antolamendu zehatz eta kudeaketa eta egikaritze baldintza jakin batzuk, interes orokorrari erantzungo diotenak eta, hasiera batean, ekonomikoki bideragarria egingo dutenak.

Horretarako Legorretako Udalak hitz ematen du eta agintzen du Legorretako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aldaketa Puntualari buruzko Proiektua tramitatuko duela, hitzarmen honetan azaltzen diren xedapenen arabera.

Dokumentu horretan, honako hau egingo da:

- Legorretako AASSetako ELIZONDO 4.2.2 AREAko AI 4.2.2-1 Jarduketa Integratua mugatzea. Jarduketaren azaleraren zabalera 2237,00 m² izango da. Gehitzen da **P-1 PLANOA:**

Para ello los suscribientes de este documento, en la condición y en la representación que intervienen, propietarios de prácticamente el 100% de los terrenos incluidos en la Actuación Integrada A.I. 4.2.2-1, delimitada dentro del AREA 4.2.2 ELIZONDO de las NN.SS de Legorreta, proceden a la **formalización del presente CONVENIO URBANÍSTICO, llevándolo a efecto de conformidad con las siguientes**

ESTIPULACIONES

Primera.- Es objeto del presente convenio establecer los términos, parámetros, condiciones y plazos en los que han de redactarse y tramitarse los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios para posibilitar el desarrollo urbanístico de la Actuación Integrada A.I. 4.2.2-1, delimitada dentro del AREA 4.2.2 ELIZONDO de las NN.SS de Legorreta; teniendo en cuenta lo dispuesto en los Fallos de las Sentencias citadas en los Expositivos 3º y 4º, así como determinar, para el ámbito de referencia, unos objetivos, criterios, ordenación pormenorizada y condiciones de gestión y ejecución, que respondan al interés general y que respalden, en principio, su viabilidad económica.

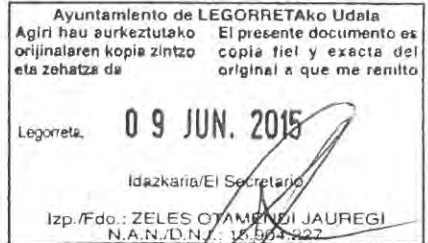
A tal fin, el Ayuntamiento de Legorreta se compromete y obliga a tramitar el Proyecto de **Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Legorreta**, conforme a las determinaciones que se exponen en el presente convenio.

En ese documento se procederá a:

- Delimitar la Actuación Integrada A.I. 4.2.2.1 del Area 4.2.2. (Elizondo) de las Normas Subsidiarias de Legorreta, que tendrá una extensión superficial de 2.237,00 m². Se acompaña **PLANO P-**



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)



JARDUKETAN HATZEN DUEN LURSAIL EREMUA, non definitzen den Jarduketa Integratu berriaren esparrua zehatza. Hori garatzeko eta egikaritzeko mugatuko den egikaritze unitateak aipatutako Jarduketa Integratuaren muga berberak izango ditu.

- LEGORRETAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENEN ELIZONDO 4.2.2. AREARI DAGOKION KOADRO ARAUEMAILEA aldatzea, hain zuzen ere URBANIZAZIO LANEN HIRIGINTZAKO KUDEAKETA ETA EGIKARITZE BALDINTZA JURIDIKOAK, Kudeaketa eta egikaritze baldintza orokorrak izeneko 3. atala, "*Behe solairua eta solairuarte Udalarri lagatzea komunitate ekipamendu publikorako*", kendu edo ezabatu egingo da.

- EAEAGaren aipatutako epaiek adierazitako akatsak zuzentzea, dokumentu honetako 3 eta 4. azalpen puntuetan adierazitakoak alegia.
- KOADRO ARAUEMAILE berria onartzea, **2. ERANSKINEAN** zehazten edukia edukiko duelarik.

Bigarrena.- Legorretako Udala hitz ematen du eta agintzen du Legorretako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala sustatuko, idatziko, hasierako onarpena emango eta jendaurrean jarriko duela, lehenbailehen, hirigintza hitzarmen hau sinatu eta gero.

1: AMBITO DE ACTUACIÓN.

PARCELARIO, en el que queda definida la concreta delimitación de la nueva Actuación Integrada. La Unidad de Ejecución que se delimite para el desarrollo y ejecución coincidirá con los límites de la citada Actuación Integrada.

- Modificar el CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL AREA 4.2.2. (Elizondo) de la REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LEGORRETA, en relación en el apartado 3. CONDICIONES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN JURÍDICAS, Condiciones generales de gestión y ejecución, de la REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LEGORRETA, en el sentido siguiente lo siguiente: La obligación de "*Cesión de la planta baja y entreplanta al Ayuntamiento para uso de equipamiento comunitario público*", quedará totalmente suprimida o eliminada.

- Corregir los errores señalados por las Sentencias del TSJPV señaladas en los expositivos 3º y 4º de este documento.
- Aprobar el nuevo CUADRO NORMATIVO que deberá tener el contenido que se detalla en el **ANEXO 2.**

Segunda.- El Ayuntamiento de Legorreta se compromete y obliga a promover y redactar la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Legorreta, y a aprobarla, con carácter inicial, y tramitar la exposición pública de la Modificación Puntual de las Normas



LEGORRETAKO UDALA (GIPUZKOA)

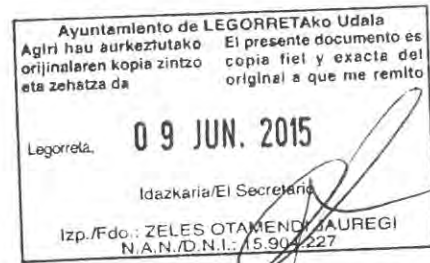
Legorretako Udala hitz ematen du eta agintzen du, halaber, aipatutako dokumentua tramitatu eta bultzatuko duela, eta Gipuzkoako Foru Aldundiari igorriko dioela arauzko tramitazioa eman eta behin betiko onarpena eman diezaion, horretan zuhurtzia handienaz jokatuko duelarik.

Bi aldeek adostu dute proiektua behar adinako xehetasunez prestatzea, hori garatzeko inolako plangintza tresnarik idatzi beharrik ez izateko, eta 2011.09.29an behin betiko onartutako Xehetasun Azterketa ere aldatu beharrik ez da izango, indargabetuta eta ezabatuta geratuko delarik Legorretako Arau Subsidiarioen Aldaketa behin betiko onartzen den unetik.

Hitzarmen honi erantsi zaion **P-2 PLANOA ZONIFIKAZIO XEHATUAN**ⁿ, onartuko den antolamendu berria agertzen da. Hitzarmen honi erantsi zaizkion eta behar bezala sinatu diren **P-3** eta **P-4** planoetan, ondoriozko lursail eraikigarria eta Legorretako Udalarik laga beharreko lursailak agertzen dira, hurrenez hurren.

Proiektu honen azterketa eta idazketa lanak Legorretako Udalak ordainduko ditu.

Hirugarrena.- Legorretako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aldaketa Puntuala behin betiko onartu eta gero, jarduketa eremuko lursailen eta eskubideen jabeen Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP) aurkeztu beharko dute, arauzkoa tramitazioa emateko. Programa aurkezteko, urtebeteko epea izango dute, gehienez, AASSen Berrikuspenaren Aldaketa Puntuala horren behin betiko onarpena argitaratzen denetik hasita.



Subsidiarias de Legorretá a la mayor brevedad posible a partir de la firma de este convenio urbanístico. Asimismo, el Ayuntamiento de Legorreta se compromete y obliga a tramitar e impulsar el citado documento, remitiéndolo a la Diputación Foral de Gipuzkoa, para su tramitación reglamentaria y hasta su aprobación definitiva, actuando para ello con la máxima diligencia posible.

Conviene las partes que dicho proyecto se elaborará con el suficiente grado de detalle que haga innecesaria la redacción de cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo, deviniendo incluso innecesaria la modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29.09.2011, que quedará anulado y sin efecto en el momento de aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Legorreta.

En el **PLANO P-2 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**, que se acompaña al presente convenio, queda reflejada la nueva ordenación a aprobar. En los planos **P-3** y **P-4**, también acompañados y debidamente firmados, quedan definidos, respectivamente, la parcela resultante edificable y los terrenos de cesión al Ayuntamiento de Legorreta.

El coste del estudio y redacción de este proyecto será de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Legorreta.

Tercera.- Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Legorreta, los propietarios de terrenos y derechos en el ámbito de actuación, deberán presentar para su tramitación reglamentaria el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) en el plazo máximo de 1 año desde la publicación de la aprobación definitiva de la citada Modificación Puntual de la Revisión de las NN.SS.



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETA Udala
Agiari hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.904.227

Ondoren, Egikaritze Unitateko Itun Hitzarmena sinatu beharko dute Legorretako Udalarekin.

Posteriormente deberá suscribirse con el Ayuntamiento de Legorreta el pertinente Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución.

Plangintzatik eratorritako onuren eta kargen banaketa Egikaritze Unitatearen Birpartzelazio Proiektuan agertuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak xedatutako ildoen arabera.

La distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento será efectuada en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, conforme a las pautas establecidas por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Hirigintzako Proiektu bat planteatuko da, Egikaritze Unitate osoa hartuko duena, eta proiektuak egin beharreko obrak xehatu eta programatuko ditu, behar adinako zehaztasunez.

Se formulará un Proyecto de Urbanización que abarcará la totalidad de la Unidad de Ejecución, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.

Birpartzelazio Proiektua eta Hirigintzako Proiektua idatzi eta Legorretako Udalari aurkeztu beharko zaizkio, arauzko tramitazioa eman diezaien eta onartu ditzan, horretarako 2 urteko epea izango duelarik, gehienez ere, Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onartzen den egunetik hasita. Legorretako Udala hitz ematen du eta agintzen du dokumentu horiek guztiak tramitatu eta bultzatuko dituela, behin betiko onartuak izan arte, horretan zehaztasun handienaz jokatuko duelarik.

Tanto el proyecto de reparcelación como el proyecto de urbanización deberán redactarse y presentarse al Ayuntamiento de Legorreta para su tramitación reglamentaria y aprobación en el plazo máximo de 2 años contados desde la fecha de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento de Legorreta se compromete y obliga a tramitar e impulsar todos estos documentos hasta su aprobación definitiva, actuando para ello con la máxima diligencia posible.

Jabe sustatzaileek beren kabuz aukeratzen dituzten teknikariek (Hirigintza arloko arkitektoak eta abokatuak) idatziko dituzte proiektu eta dokumentu horiek guztiak - Legorretako Arau Subsidiarioen Aldaketaren dokumentua izan ezik, dokumentu horren inguruko eragiketa hauek guztiak aurreko klausulak xedatutakoaren arabera egingo direlako— eta ordaindu jabeek ordainduko dituzte.

El coste del estudio y redacción de todos estos proyectos y documentos, --excepto el documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Legorreta que se regirá a estos efectos por lo dispuesto en la Estipulación anterior--, serán realizados por los técnicos (Arquitecto y Letrado Urbanista) que libremente designen los propietarios promotores, y serán de cuenta y cargo de dichos propietarios.

Era berean, epe bat jarriko da hirigintza eta eraikitze lanak egikaritzeko: 4 urte, azkeneko obraren hirigintzako eta birpartzelazio

Se establecerá igualmente un plazo para la ejecución de la urbanización y de las obras de edificación de 4 años contados a partir de la



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)



proiektuak behin betiko onartzen direnetik hasita.

Laugarrena.- Antolamendu determinazioei dagokienez, eta eransten den planimetriak xedatzen eta etorkizunean xedatuko duenaz aparte, AASSen Aldaketa dokumentuak (KOADRO ARAUEMAILEAK) parametro hauek xedatuko ditu eremurako:

Etxebizitza (libreen) kopurua, eremuan: 24.

- Etxebizitzetarako partzela:
- Azalera eraikia sestraz gain: 2286 m².
Goi solairuetan (etxebizitzak) eraikitako azalera: 1778 m² (t),
Behe solairuetan eraikitako azalera: 508 m² (t).
Behe solairuetan eraikitako 508 m² (t) horietatik 428 m² (t) lokal komertzialetarako izango dira eta 80 m² etxabeetarako, hondakin geletarako, instalazioetarako eta eraikin eraiki berri batek behar dituen beste elementu komunitarioetarako.
Sestraz behetik eraikitako azalera (garajeak eta trastelekuak): 1100 m².

Bosgarrena.- Udal Zerbitzu Teknikoek eginiko balorazioaren arabera, aprobetxamenduaren %15 lagatzearen ordainetan eman beharreko konpentsazio ekonomikoa EHUN ETA HIRUROGEITA HAMABOST MILA ZORTZIEHU ETA HIRUROGEITA BEDERATZI EURO ETA HIRUROGEITA SEI ZENTIMO (175.869,66 €) da.

Seigarrena.- Udal Zerbitzu Teknikoek eginiko txosten berean, estandarren erreserba

aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación, del último de ellos.

Cuarta.- En cuanto a las determinaciones de ordenación, y además de cuanto se dispone en la planimetría acompañada, y se establezca más adelante, el documento de Modificación de las NN.SS., el CUADRO NORMATIVO, establecerá para el ámbito, los siguientes parámetros:

- Número total de viviendas (libres) en el ámbito: 24
- Parcela residencial:
Superficie construida sobre rasante: 2.286 m²
Superficie construida total en plantas altas (viviendas): 1.778 m² (t)
Superficie construida total en planta baja: 508 m² (t).
De estos 508 m² (t) en planta baja, 428 m² (t) serán de local comercial, y 80 m² (t) de portal, cuarto de basuras, instalaciones y otros elementos comunes del edificio de nueva planta que resulten necesarios.
Superficie construida bajo rasante (garajes y trasteros): 1.100 m²

Quinta.- De conformidad a la valoración de los Servicios Técnicos Municipales, la compensación económica sustitutiva de la cesión del 15% del aprovechamiento queda cuantificada en la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA EUROS Y SEIS CENTIMOS (175.869,66 €).

Sexta.- Que en el mismo Informe de los Servicios Técnicos Municipales se determina,



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI LABREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.504.227

agertzen da, hain zuzen ere hitzarmen honen xede den eremuari (LEGORRETAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ELIZONDO 4.2.2 AREAKO AI 4.2.2-1 JARDUKETA INTEGRATUARI dagokiona, 123/2012 Dekretuak xedatutakoaren arabera.

ZONA BERDE ETA ESPAZIO LIBREEI dagozkien estandarrak eta ibilgailuen eta landareen estandarrak soberan betetzen dira jarduketa eremuan. Hitzarmenarekin batera doan P-4 PLANOA izeneko planoan, mugatuta daude zona berde eta espazio libreetarako erabiliko diren azalerak. Azalera horiek entregatuta, Udalak bere helburua bete ahal izango du, alegia, udaletxeko plazaren eta Elizondoko espazio publiko berriaren artean erabilera publikoko oinezkoentzako pasabidea irekitzeko behar duen azalera edukitzea.

Zazpigarrena.- Legorretako Udalak eremuan eraikiko diren etxebizitza eraikinetako behe solairuak ekipamendu komunitariorako erabiltzeko asmoa duenez eta BALORAZIO-TXOSTENA kontuan hartuz, Legorretako Udalak eremuko jabeei planteatu die Udalari entregatzea behe solairuen zati bat (187 m²) eta soto solairuan dauden hiru (3) garaje plaza (arrasto irekiak), aprobetxamenduaren Udalari entregatzea aprobetxamenduaren %15 lagatzeagatik konpentsazio ekonomikoaren ordez.

Era berean, 123/2012 Dekretuko 6. artikuluko 1.b) puntuan aurreikusitako estandarra ("tokiko beste zuzkidura publikoetarako") betetze aldera, Legorretako Udalari eraikiko den eraikinaren behe solairuaren 241 m²-ko azalera entregatuko zaio, eraikitze eta urbanizatzeko kostuetatik erabat libre, aurrerago azalduko diren baldintzetan. Aipatutako Dekretuko puntu berak xedatzen duen legez, azalera hori

de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 123/2012, en el ámbito que nos ocupa, la ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 4.2.2-1 DEL AREA 4.2.2 (ELIZONDO) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA, **la reserva de estándares.**

Que los estándares para ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES, así como los de aparcamiento de vehículos y vegetación quedan sobradamente cumplidos dentro del ámbito de actuación. En el plano PLANO P-4, que se acompaña, queda delimitada la superficie destinada a zonas verdes y espacios libres. Con la entrega de dicha superficie se ve cumplido también el objetivo de obtener el Ayuntamiento la superficie necesaria para hacer viable la apertura del paso peatonal de uso público entre la plaza del Ayuntamiento y el nuevo espacio público de Elizondo.

Séptima.- Que dado el interés del Ayuntamiento de Legorreta en destinar para uso de equipamiento comunitario público la planta baja del edificio de viviendas a promover en el ámbito, y de conformidad al INFORME-VALORACIÓN el Ayuntamiento de Legorreta ha planteado a los propietarios del ámbito que estos entreguen, en sustitución de la compensación económica por la cesión del 15% del aprovechamiento, parte de la citada de planta baja, concretamente 187 m², y tres (3) plazas de garaje, rayas abiertas, en la planta de sótano.

Que, igualmente, en relación al cumplimiento del estándar previsto en el punto 1.b) del artículo 6 del Decreto 123/2012 "para otras dotaciones públicas locales", se entregará al Ayuntamiento de Legorreta, en los términos y condiciones que más adelante se dirá, una superficie de 241 m² de la planta baja del edificio a construir, totalmente libre de costes de edificación y urbanización. Tal y como se



LEGORRETA KO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETA KO Udala
Agiri hau aurkeztutako originalaren kopia zintzo eta zehatza da
El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito
Legorreta, **09 JUN. 2015**
Idazkaria/El Secretario
Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.: 15904227

Handwritten signature

entregatu behar da eraikuntza-unitate edo gela gisa; areto hori ez da beste inorena izango, eta funtzionalki independentea, itxia, erabilgarria eta baliagarria izango da. Era berean, banaketa zuzentasunez egiteko tramitatuko den birpartzelazio proiektuak ondoriozko partzelaren gainean egin eta formalizatuko du adjudikazio hau eta baita eraikuntzaren karga ere, eta karga hori karga erreala izango da, dagokion jabetza erregistroan hala inskribatuta egongo dena. Era berean, eta aipatutako estandarra betetze aldera, Legorretako Udalarari 168 m²-ko partzela-azalera lagako zaio, zinearen ondoan dagoena, hitzarmen honekin batera doan planimetriari agertzen den moduan.

Handwritten signature

Hala, eta hori guztia kontuan hartuz, bi aldeak adostu dute aprobetxamenduaren %15 lagatzearen ordainetan eta hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6. Artikuluko 1.b) atalak xedatutako estandarra betetze aldera, Legorretako Udalarari eraikinaren behe solairuko 428 m²-ko lokal eraikia entregatu beharko zaiola. Lokal hori Udalarari entregatuko zaio fatxada itxiarekin (orri bateko adreiluz eginiko fabrika bidez itxia, luzekako aparailua, kanpotik zarpiatua eta pintatua) eta dagozkion konexioekin (argiaren, uraren, gasaren eta saneamenduaren harguneak).

Handwritten signature

Horrenbestez, eraikiko den eraikinaren behe solairuko lokal hori (428 m²) eta soto solairuko bi garaje plaza (arrastoak) entregatuta gehi lehen aipatutako zine ondoko 168 m²-ko partzela lagata, erabat betetzat emango da %15a lagatzeko betebeharra eta hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6. Artikuluko 1.b) puntuak xedatzen duen ("tokiko beste zuzkidura publikoetarako").

determina en dicho punto del citado Decreto, dicha superficie debe entregarse como estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. Asimismo, el proyecto de reparcelación que se tramite para la oportuna equidistribución realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela de resultado y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, y en cumplimiento del citado estándar se cederá también al Ayuntamiento de Legorreta 168 m² en parcela, junto al cine, tal y como se detalla en la planimetría acompañada.

Así, de conformidad con todo ello, conviene las partes que en sustitución o compensación de la cesión del 15% del aprovechamiento, y en cumplimiento del estándar previsto en el artículo 6.1.b) del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, deberá entregarse al Ayuntamiento de Legorreta un local construido en la planta baja del edificio de 428 m² construidos. Dicho local se entregará al Ayuntamiento con cierre de fachada (cerramiento de fábrica de ladrillo de una hoja y media asta, raseo exterior y pintado), y con las conexiones pertinentes (punto de luz, agua, gas y saneamiento).

Consiguientemente con la entrega de dicho local en planta baja (428 m²), y las dos plazas de garaje (rayas) en la planta de sótano del edificio de nueva planta, más la cesión de la parcela de 168 m², junto al cine, antes indicada, se dará por totalmente cumplida la obligación de cesión del 15% y el estándar previsto "para otras dotaciones públicas locales" en el punto 1.b. del artículo 6 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.

Handwritten signatures



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)



Behe solairuko gainerako azalera eraikia (80 m²) erabiliko da etxabetarako, hondakin geletarako, instalazioetarako eta eraikin eraiki berri batek behar dituen beste elementu komunitarako.

Zortzigarrena.- Kontuan hartuz Legorretako AASen Berrikuspen dokumentuaren eta hitzarmen honen xede den hirigintzako eremuaren inguruan dagoen auzia, etorkizunean epairen bat emango balukete hirigintzako hitzarmen honetan jasotzen den indarreko plangintzaren aldaketaren garapena edo egikaritzea galaraziko edo oztopatuko lukeen epaiaren bat, Legorretako Udalak hitz ematen du eta agintzen du lehenbailehen onartu eta tramitatuko dituela plangintzako aldaketak, hitzarmen honen bidez lotutako antolamendua eta kudeaketa akordioei babes eta bideragarritasuna emateko.

Bederatzigarrena.- Hitzarmen honetako edukiak eragin administratiboa izan dezan Legorretako AASetako ELIZONDO 4.2.2 AREAREN plangintzan, kudeaketa eta egikaritzapenean, kontratuzko lotura bakarrik ez da ezarriko, hori jurisdikzio eskudunean betearazi daitekeelako; horrezaz aparte, hitzarmen hau ERANSKIN moduan gehituko zaio Legorretako Arau Subsidiarioen Berrikuspen Puntualari.

Hamargarrena.- Dokumentu honetan aurreikusi eta agindutako oinarritzko xedapenek behin betiko onarpena jasoko ez balute, adierazitako moduan, aldeek hitzarmen honen bidez beren gain hartutako betebeharratetik libre geratuko lirake.

Hamaikagarrena.- Izenpetzaileek beren gain hartzen dituzten betebeharrak aipatutako partzelen jabetzarekin batera transmitituko dira,

El resto de la superficie construida en planta baja, 80 m², se destinará al portal, cuarto de basuras, instalaciones y otros elementos comunes del edificio de nueva planta que resulten necesarios.

Octava.- En el marco del contencioso existente en relación al documento de Revisión de las NN.SS. de Legorreta, y al ámbito urbanístico de referencia, si en el futuro se diese una Sentencia de los Tribunales que impidiese o dificultase el desarrollo y ejecución de la modificación del planeamiento en vigor determinada en este convenio urbanístico, el Ayuntamiento de Legorreta se compromete y obliga a aprobar y tramitar, con carácter inmediato, las modificaciones del planeamiento que correspondan al objeto de dar cobertura y viabilidad a la ordenación y acuerdos de gestión comprometidos a través del presente convenio.

Novena.- En orden a que el contenido de este convenio tenga efectividad administrativa sobre el planeamiento, gestión y ejecución del AREA 4.2.2 ELIZONDO de las NN.SS de Legorreta, más allá de la sola vinculación contractual, cuyo cumplimiento pudiera hacerse valer ante la jurisdicción competente, el presente convenio se incorporará como ANEXO de la Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Legorreta.

Décima.- En el caso de que las determinaciones básicas previstas y ordenadas en este documento no llegasen a alcanzar la aprobación definitiva, en los términos expresados, las partes quedarán liberadas de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente convenio.

Decimoprimera.- Las obligaciones que contraen los suscribientes se entenderán transmitidas junto con la propiedad de las



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)



eta haiek hitz ematen dute hala jasoaraziko dutela transmisioa formalizatzen duten dokumentuetan.

Hamabigarrena.- Bi aldeek adostu dute hitzarmen hau interpretatzerakoan eta aplikatzerakoan bat etorri ezean desadostasunak ebazteko jurisdikzio eskuduna administrazioarekiko auzien epaitegiarena izatea.

Hamahirugarrena.- Hitzarmen hau burututzat emango da eta aldeak behartuko ditu Udalbatzak hitzarmenari atxikitzeko borondatea azaltzen duenean; beste aldeak hitzarmenari atxikitzeko borondatea bidalketa idazkia sinatzearekin azaldu du.

Hori alde batera utzita, hitzarmena dokumentu administratibo bihurtuko da, Udalaren idazkari nagusiak izenpetuko duenarik; horretarako, hamabost (15) eguneko epea egongo da Udalbatzak hura onartzen duenetik hasita.

Hamalauugarrena.- Legorretako Udalak, nolahi ere, interes publikoagatik antolatzeke ahalmen osoa gordeko du. Hitzarmen honetan aurreikusitako plangintzaren aldaketari behin betiko onarpena emango ez balitzaio, hitzarmena automatikoki suntsitutzat hartuko da.

Xedapen gehigarri bakarra.- Etorkizuneko ondasunen (187 m²-ko behe solairua eta sotoko solairuko hiru (3) garaje plaza), hain zuzen ere Zazpigarren Klausulan aurreikusten den dagokion hirigintzako eraikigarritasuna komunitateari lagatzeko betebeharra betetzeko entregatu behar diren ondasunak entregatuko dira, baina horregatik ez da kaltetuko Birpartzelazioaren Projektua inskribatzerakoan antolamenduagatik eta dagozkion gaitzak berreskuratzegatik lortzen diren ondoriozko

parcelas en cuestión, comprometiéndose los mismos a hacerlo así constar en los documentos en que solemnizan la transmisión.

Decimosegunda.- En caso de discrepancia entre las partes a la hora de la interpretación y aplicación del presente Convenio, ambas partes acuerdan que la Jurisdicción competente para su resolución, sean los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo.

Decimotercera.- El presente Convenio se entenderá perfeccionado y obligará a las partes con la adhesión de voluntades expresada por el Ayuntamiento Pleno aprobando el mismo, ya que la otra parte expresa su adhesión con el escrito de remisión del mismo.

Independientemente de ello en el plazo de quince (15) días contados desde la aprobación plenaria del Convenio se elevará el mismo a documento administrativo, suscribiéndolo el Secretario General de la Corporación.

Decimocuarta.- El Ayuntamiento de Legorreta conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprobará definitivamente el cambio de planeamiento previsto en este convenio, éste se entenderá automáticamente resuelto.

Disposición adicional única.- La entrega de bienes futuros (187 m² de planta baja y tres (3) plazas de garaje en la planta sótano) en cumplimiento del deber legal de cesión a favor de la comunidad de la edificabilidad urbanística correspondiente, prevista en la Estipulación Séptima se realizará sin perjuicio de que en la inscripción del Proyecto de Reparcelación se registre a favor del Ayuntamiento de Legorreta la participación del 15 % de los derechos urbanísticos resultantes de la ordenación y



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako originalaren kopia zintzo eta zehatza da
El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito

Legorreta, **09 JUN, 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

hirigintza eskubideen %15aren parte-hartzea Legorretako Udalaren izenean erregistratu ahal izatea, baldintza honekin: parte-hartze hori ezereztu ahal izatea Hitzarmenean aipatzen den 187 m²-ak, hau da, behe solairuko eta hiru (3) garaje plaza entregatzen direnean

Eta aurreko guztiarekin ados dauden seinale, bi aldeek hitzarmen honen hiruna ale sinatu dituzte hitzarmen buruan adierazitako lekuan eta egunean.

correspondientes a la recuperación de las plusvalías, con la condición de que dicha participación pueda ser cancelada con la entrega efectiva de los 187 m² de planta baja y tres (3) plazas de garaje en la planta sótano a que se refiere el Convenio.

Y, en prueba de conformidad de cuanto antecede, se firma el presente Convenio por triplicado en el lugar y fecha del encabezamiento.

Miguel Garmendia Urretavizcaya 	María Aranzazu Esquisabel Zunzunegui
María Jesús Echeverría Erausquin 	María Dolores Dorronsoro Salazar
María Gloria Dorronsoro Salazar 	
Alkate-Lehendakaria / Alcadesa-Presidenta Bakartxo Mendez Urdangarin 	
Udal idazkari-kontuhartzailea / Secretario-interventor mpal., Zeles Otamendi Jauregi 	



LEGORRETA KO UDALA
(GIPUZKOA)

1. Eranskina

**JARDUKETA EREMUAK
UKITZEN DITUEN FINKEN
ZERRENDA**

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau surkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.904.227

Anexo 1

**RELACIÓN DE FINCAS
AFECTADAS**

Finka 1	Finca 1
<p>JABEAK Maria Dolores Dorronsoro Salazar andrea Maria Gloria Dorronsoro Salazar andrea</p> <p>ERREGISTROKO DESKRIPZIOA BONECHEA izeneko etxea edo baserria, Legorreta herrian dagoen kale bakarreko 6. Zenbakiaduen. Etxearen orubeak segregazioaren bat izan du eta hirurehun eta laurogeita zazpi metro koadroko azalera du, hauekin dituelarik mugakide: eskuinaldetik sartuta edo iparraldetik, bere baratzea eta Juan Jose Echezarretaren etxea, zeinaren horma arteforma den; ezkerretatik edo hegoalde, errepidea; atzealdetik edo ekialde, Bonecheazpia etxea eta horren atea; eta aurrealdetik edo mendebalde, herriko plaza. Hiru solairu ditu: behe solairua, solairu nagusia eta ganbara. Bere eranskinak dira: Bonechea etxearen baratzea. Baratzea herrian bertan dago eta, gaur egun, hamahiru area eta hogeita hamazazpi zentia eta zortzi dezimetro koadroko azalera du, eta hauek ditu mugakide: iparraldetik, hilerria eta Oria ibaia; hegoalde, Jose Maria Sralegui jaunaren baratzea, errepide nagusia eta sutegia.</p> <p>TITULUA Ambrosio Dorronsoro Amaguez jaunaren herentzi banaketarena, Manuel Tamayo Clares notario jaunak 1970eko irailaren 11n emandako eskrituraren arabera. Tamayo Clares notarioak Juan M^a Araluce y Villar Tolosako notarioaren ordezkari gisa eman zuen eskritura.</p> <p>INSKRIPZIOA Legorretako artxiboko 14. liburua, 556. Liburukia, 84. Folia itzulia, 279. finka, 17. Inskripzioa.</p>	<p>PROPIETARIOS Doña María Dolores Dorronsoro Salazar Doña María Gloria Dorronsoro Salazar</p> <p>DESCRIPCIÓN REGISTRAL Una casa o casería llamada BONECHEA, señalada con el número seis de la única calle de la villa de Legorreta y cuyo solar, después de cierta segregación practicada, mide una superficie de trescientos ochenta y siete metros cuadrados y linda por la derecha entrando o Norte con su huerta y con casa de Juan José Echezarreta, cuya pared es medianera, por la izquierda o Sur con la carretera, por la espalda o Este con la casa Bonecheazpia y con dicha puerta y al frente o Poniente con la plaza pública. Consta de piso bajo, principal y desván. Sus pertenecidos son: La huerta de la casa Bonechea, radicante en la misma villa y que mide actualmente una superficie de trece áreas treinta y siete centiáreas ochenta y ocho decímetros cuadrados, lindante al Norte con el Campo Santo y río Oria, al Sur con la huerta de Don Jose María Saralegui, con el camino real con la fragua.</p> <p>TITULO El de partición de herencia de Don Ambrosio Dorronsoro Amaguez, según escritura de 11 de septiembre de 1.970, expedida por el Notario Don Manuel Tamayo Clares, como sustituto de Don Juna M^a de Araluce y Villar, Notario de Tolosa.</p> <p>INSCRIPCIÓN Tomo 556 del Archivo, Libro 14 de Legorreta, Folio 84 vuelto, Finca 279, Inscripción 17^a</p>
<p>Finka 2</p> <p>JABEA Maria Aranzazu Esquisabel Zunzunegi andrea</p> <p>ERREGISTROKO DESKRIPZIOA</p>	<p>Finca 2</p> <p>PROPIETARIO Doña María Aránzazu Esquisabel Zunzunegui</p> <p>DESCRIPCIÓN REGISTRAL</p>

M^a Dolores Dorronsoro
 M^a Gloria Dorronsoro
 M^a Aranzazu Esquisabel Zunzunegi



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETA
Agiri hau aurkezutako
originalaren kopia zintzo
eta zehatza da

El presente documento es
copia fiel y exacta del
original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

Lursaila baratzetarako erabiltzen da, Zumarquindegui etxearen atzealdean dago, Legorretako herrigunean, ehun eta berrogeita hamalau metro eta hogeita bederatzi dezimetro koadro neurtzen ditu eta mugakide hauek ditu: iparraldetik, Oria ibaia; hegoaldetik, partzela segregatua, gaur Arrizabalaga-Echeverria senar-emazteena dena; ekialdetik, patioa; eta mendebaldetik, Bonechea baserriaren lursaila.

TITULUA

Francisco Otaegui Iturriza jaunari eginiko erosketarena, Juan Antonio Gonzalez Arrese Donostiako notario jaunak 1981eko urtarrilaren 31n emandako eskrituraren arabera.

INSKRIPZIOA

Bilatzeko: 556. Liburukia, 206. Folioa itzulia, 476. Finka.

Terreno dedicado a huerta, detrás de la casa Zamarquindegui, en el casco de Legorreta, que mide ciento cincuenta y cuatro metros y veintinueve decímetros cuadrados, y linda: Norte, con el río Oria; Sur parcela segregada, hoy propiedad de los cónyuges Arrizabalaga-Echeverria; Este, patio, y Oeste, con terreno de la casería Bonechea.

TITULO

Compra a Don Francisco Otaegui Iturriza, mediante escritura otorgada ante el Notario de San Sebastián Don Juan Antonio Gonzalez Arrese, el 31 de enero de 1981.

INSCRIPCIÓN

Se cita para su búsqueda: Tomo 556, Folio 206 vuelto, Finca 476.

Finka 3

JABEAK

Jose Arrizabalaga Alonso jauna
Maria Jesus Echeverria Erasquin andrea

ERREGISTROKO DESKRIPZIOA

Lursaila baratzetarako erabiltzen da, Zumarquindegui etxearen atzealdean dago, Legorretako herrigunean, hamahiru metro eta dezimetro bat koadro neurtzen ditu eta mugakide hauek ditu: iparraldetik, matrizearen gainerako saila, Jesus Maria Otaegui jaunak erreserbatua duena; hegoaldetik, finka matriza, Zumarquindegui etxea; ekialdetik, patioa; eta mendebaldetik, Bonechea baserriaren lursaila.

TITULUA

Jusus Maria Otaegui Iturriza jaunari eta Maria Arantzazu Esquisabel Zunzunegui andreari eginiko erosketarena, Jose Maria Hernanz Cano Ordiziako notarioa jaunak 1983ko azaroaren 16an emandako eskrituraren arabera (protokolo zk. 844).

INSKRIPZIOA

Legorretako artxiboko 1168. liburukia, 26. liburua, 46. folioa, 1225. finka, 1. inskripzioa.

Finca 3

PROPIETARIO

Don José Arrizabalaga Alonso
Doña María Jesús Echeverria Erasquin

DESCRIPCION REGISTRAL

Terreno dedicado a huerta, detrás de la casa Zamarquindegui, en el casco de Legorreta, que mide trece metros setenta y un decímetros cuadrados, y linda: Norte, resto matriz que se reserva Don Jesús María Otaegui; Sur, con finca matriz, Casa Zamarquindegui; Este, patio, y Oeste, con terreno de la casería Bonechea.

TITULO

El de compra a Don Jesús María Otaegui Iturriza y Doña María Arantzazu Esquisabel Zunzunegui, en escritura otorgada el 16 de noviembre de 1983 ante el Notario de Ordizia Don Jose María Hernanz Cano, bajo el número 844 de protocolo.

INSCRIPCIÓN

Al Tomo 1168 del Archivo, Libro 26 de Legorreta, Folio 46, Finca 1225, Inscripción 1ª

Finka 4

JABEAK

Jose Olano Ulanga jauna
Miguel Garmendia Urretavizcaya jauna

ERREGISTROKO DESKRIPZIOA

Finca 4

PROPIETARIO

Don Jose Olano Ulanga
Don Miguel Garmendia Urretavizcaya

DESCRIPCION REGISTRAL



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako orjinalaren kopia zintzo eta zehatza da El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAEGUI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 45.904.227

Lursaila barazetarako erabiltzen da, Zumarquidegui etxearen atzealdean dago, Legorretako herrigunean, berrehun eta laurogeita hamazazpi metro eta bost mila bederatziehun eta hirurogeita hiru zentimetro koadro neurtzen ditu eta mugakide hauek ditu: iparraldetik, Oria ibaia; mendebaldetik, segregatu eta Maria Otaegui andreari saldutako partzela, gaur Bernabe Jimenezena dena; hegoaldetik, Zumarquidegui etxea eta errepidea; eta ekialdetik, Ramon Otaeguirena.

TITULUA

Jabeek finkaren zati berdina dute, Juan Manuel Ezcurdia Aboitiz Ordiziako notario jaunak 1974ko ekainaren 5ean emandako eskrituraren arabera.

INSKRIPZIOA

Legorretako artxiboko 556. liburukia, 14. liburua, 209. folioa, 477. finka.

Terreno dedicado a huertas, detrás de la casa Zumarquidegui, del casco de Legorreta, de doscientos noventa y siete con noventa metros y cinco mil novecientos sesenta y tres centímetros cuadrados, que lindan al Norte con el río Oria; al Oeste, con parcela segregada y vendida a Doña María Otaegui hoy de Bernabe Jimenez; al Sur, con la casa Zumarquidegui y carretera; al Este con ramón Otaegui.

TÍTULO

Les pertenece por partes iguales por adjudicación en escritura otorgada el 5 de junio de 1974 ante el Notario de Ordizia Don Juan Manuel Ezcurdia Aboitiz.

INSCRIPCIÓN

Al Tomo 556 del Archivo, Libro 14 de Legorreta, Folio 209, Finca 477.



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

2. Eranskina

**4.4.2 (ELIZONDO)
AREARI DAGOKION
ARAU-MULTZOA**

**4.2.2. AREARI DAGOKION ARAU-MULTZOA
(Elizondo)**

I.-AREAREN AZALERA 2.722m²

**II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA
HELBURUAK**

- Etxebizitza-blokeen tipologia (transiziokoa) izango duen etxebizitza-area berri bat garatzea, egun dagoen hutsunea betez.
- Gune publiko berriak sortzea, esate baterako, plazak eta oinezkoentzako ibilbideak.
- Udaletxeko plazaren eta Elizondoko gune publiko berriaren artean erabilera publikoa izango duen oinezkoen igarobide bat .
- Gune libre berriak sortzea, esate baterako, plazak.
- Elizari erantsitako eremu horretan egun dagoen ekipamendua finkatzea.
- Garapen-planeamendua 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/CEE Arteztarauaren mende dago, Oria Ibaiaren BILari dagokionez.
- E.A.E.ko Ibai eta Erreka Ertzen L.A.P. betez, eraikin mugakideen artean dauden lerrokadurak errespetatuko dira, bide-zorra ere (5m) errespetatuz.
- Ordenantza grafikoa adierazitako elementuak antolamendutik kanpo jotzea proposatzen da.
- Bisoiaren Kudeaketa Planak zehazten duen 5 metroko babes ermua handitzeko aukera aurreikusi beharko da, lurzorua eta proiektuaren ezaugarrien arabera.
- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79.artikuloko 1 atala eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6 artikulua bete

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako originalaren kopia zintzo eta zehatza da
El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito

Legorreta, **09 JUN, 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

Anexo 2

**CUADRO NORMATIVO
CORRESPONDIENTE AL AREA
4.2.2.(ELIZONDO)**

**CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL
ÁREA 4.2.2. (Elizondo)**

I.-SUPERFICIE DEL ÁREA2.722m²

II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo de una nueva área residencial con tipología de vivienda de bloques (transición), colmatando el vacío existente.
- Creación de nuevos espacios públicos en forma de plaza y recorridos peatonales.
- Apertura de un paso peatonal de uso público entre la plaza del ayuntamiento y el nuevo espacio público de Elizondo.
- Creación de nuevos espacios libres, en forma de plaza.
- Consolidación del equipamiento existente en el ámbito adosado a la iglesia.
- El planeamiento de desarrollo está sujeto a la Directiva 92 /43/CEE del Consejo de 21 de Mayo de 1992 en referencia del LIC del Río Oria.
- En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. se respetará las alineaciones existentes en los edificios colindantes respetando la servidumbre de paso (5m).
- Se propone como fuera de ordenación, los elementos indicados en la ordenanza gráfica.
- Se deberá contemplar la posibilidad de ampliar la franja de protección de 5 m definida por el Plan de Gestión del Visón en función de las características del terreno y del proyecto
- Se deberá cumplir el Artículo 79 apartados

25/11/2015
 G. Mendia
 J. Bolanos

(Handwritten signatures and stamps)



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAKO Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.954.227

beharko da.

- Hirigintza araudi orokorreko 3. Eranskina bete beharko da, "ekainak 30eko 2/2006 legearen 77.artikuloa eta ekainak 3ko 105/2008 dekretuaren 31.1g artikuloaren kunplimenduaren justifikazioa"

III.- FUNTSEZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.-GARAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA ETA EXEKUZIOA

- **Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren** hirigintza-saikapena, egun dagoen Ekipamenduetarako Sistema Orokorra izan ezik, hori **Hiri Lurzoru Finkatua** delako.

- Garapenerako erregimena eta garatuko den planeamenduaren eta Lurzoruaren Programazioaren exekuzioa:

U.J.P. urte 1
Ekimena..... pribatua

- Izaera orokorreko hirigintza-jarduerak.
 - Ez da proposatzen

2.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- **Bloke erako Eraikuntza duen Etxebizitza Eremua (R-3)2.406,70m²**

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

- Eraikigarritasun Gordina 1,50m²(t)/m²
- Hirigintza Eraikigarritasuna 1,41m²(t)/m²
- Eraikuntza-aprobetxamenduaren erregulazio-baldintzak:
Eraikuntza-formaren definizio grafikoaren bidez arautuko da.
- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:
Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera,

1 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio y el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos,".

- Se deberá cumplir el anexo 3 de la Normativa Urbanística General, "Justificación del cumplimiento del artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio y del art. 31.1g del Decreto 105/2008, de 3 de Junio

III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística **Suelo Urbano No Consolidado**, salvo el Sistema General de Equipamientos existente que es **Suelo Urbano Consolidado**.

- Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento de desarrollo y de la programación del suelo:

P.A.U. 1 año
Iniciativa privada

- Acciones urbanísticas de carácter general.
 - No se proponen.

2.-CALIFICACIÓN GLOBAL

- **Zona Residencial Edificación en Bloque (R-3).....2.406,70m²**

Condiciones particulares de la edificación:

- Edificabilidad Bruta 1,50m²(t)/m²
- Edificabilidad Urbanística..... 1,41m²(t)/m²
- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
Regulación a través de la definición gráfica de la forma de la edificación
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura,



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

solairu kopurua, lerrokadurak).
Proposamenak:
Eraikinaren profila **SS+BS+III+EP**
Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera
..... 14,00m
Beheko solairua altuera 4,55m

Erabilera-baldintza bereziak

- Erabilera nagusia:
Etxebizitza-erabilera eta baimendutako gainerako erabilerak, dagozkion erabileren gaineko araudian ezarritako baldintzekin bat etorriz.

- Ekipamenduen Sist Orokorra (E.S.O.)
315,30m²

Kultur ekipamendua (E-4) **315,30m²**

3.- PLANEAMENDU OROKORRAREN MAILA DUTEN ANTOLAMENDU XEHAKATUKO ZEHAZTAPENAK

↳ Ez da zehaztu

IV.- ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHAKATUA

- ↳ Antolamenduaren ezaugarriak
 - Erabilera nagusia..... etxebizitzarakoa
 - Etxebizitza kop.

Eremuko etxebizitza kop. guztira 24 etxeb.

Tipologia	Eraikitako Azalera Guztira m ² (t)	
Etxebizitzak	1.778	
Etxebizitzen eranskinak (sestrapean)	1.100	
Merkaltal lokala (BS) (*)	508	
GUZTIRA	3.386	

(*) Azalera Hori honako hau sartzen da:
bebarruaeskailerak eta gela-inst 80m²
Dekretua 123/201 betetzea 241m²
tokiko gainerako 187m²

• Erabilera-intentsitatea **99,72 etxeb/Ha**



número de plantas, alineaciones.

Propuestas:
Perfil de edificación **PS+PB+III+BC**
Altura al alero horizontal 14,00m
Altura libre en planta baja 4,55m

Condiciones particulares de uso

- Uso característico:
Residencial y los demás usos autorizados de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

- Sist. General de Equipamiento (S.G.E.) **315,30m²**

Equipamiento cultural (E-4) **315,30m²**

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

↳ No se determinan.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- ↳ Características de la ordenación
 - Uso característico residencial
 - Nº de Viviendas

Nº total de viviendas en el ámbito 24viv.

Tipologia	Superficie Construida Total m ² (t)	
Viviendas	1.778	
Anejos vivienda (bajo rasante)	1.100	
Local comercial (PB) (*)	508	
TOTAL	3.386	

(*) Se incluye en esa superficie lo siguiente:
Portal, escalera y cuartos de inst, 80m²
Cumplimiento de Decreto 123/2012 241m²
Resto del local 187m²

• Intensidad de uso **99,72viv/Ha**



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

- Zuzkidurak
 - Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6 artikulua betetzea, hirigintzako estandarakoak, zeinen datuak J.I. egokian adieraziko eta justifikatuko dira.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILEREN BALDINTZA BEREZIAK

- Arearen eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak, arauzko izaeraz, arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakaturako planoan ezarritakora egokituko dira.

3.-HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO BALDINTZA JURIDIKOAK ETA HIRIGINTZA-LANEN EXEKUZIOA

- Kudeaketaren baldintza orokorrak eta exekuzioa:

Jarduketa integratutak 4.2.2.1.:
Azalera A.l. 4.2.2.1 2.254,70m²

Zonifikazio Xehakaturako
Etxebizitzarako Eraikigarria 508m²
- Etxebizitzarako soto-solairuan eraikigarria 592m²
Bizitegi ez eraikigarria 186m²
Sistema Lokala Espazio Libreak 798,70m²
Sistema Lokala Ekipamenduak 137m²

Etxebizitzetarako Lurzatia
Sestra gainean eraikitako azalera ... 2.286m²
Sestrapean eraikitako azalera 1.100m²

Ekipamendutarako Lurzatia Sestra gainean eraikitako azalera 280m²
Portxetako azalera 60m²

Dekretua 123/2012 eskatutako gutxieneko zereginak betetzea:

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI LAURIEGI
N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

- Dotaciones
 - Cumplimiento del artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, cuyos datos se indicaran y justificarán en la A.l. correspondiente

2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Zonificación pormenorizada del presente cuadro normativo.

3.-CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Condiciones generales de gestión y ejecución:

Actuación Integrada 4.2.2.1:
Superficie A.l. 4.2.2.1 2.254,70m²

Zonificación Pormenorizada
Residencial Edificable 508m²
Residencial edificable en planta de sótano 592
Residencial No Edificable 186m²
Sistema Local de Espacios Libres 798,70m²
Sistema Local de Equipamientos 170m²

Parcela Residencial
Superficie constuida sobre rasante 2.286m²
Superficie construida bajo rasante 1.100m²

Parcela Equipamiento
Superficie constuida sobre rasante 280m²
Superficie de porches 60m²

Cumplimiento de las cesiones mínimas exigidas en el decreto 123/2012:



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau aurkeztutako originalaren kopia zintzo eta zehatza da
El presente documento es copia fiel y exacta del original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.904.227

Gune Libreen Sistema Lokala (15%A.I.).....
>338,20m²Bete da: 798,70 m²
Ekipamenduen Sistema Lokala ≥409,00m²
Lurzatia ≥13,60 m²Bete da: 170,00 m²
Sabaia (*)>241,00m²
Eremu Pribatuan garjeakGutxienez 25 ud
Landaretza (1 zuhaitz/etxb.) ≥24 ud.
(*)Azala Hori onartu ahal izango da; lurrean
etxebizitza eraikin solairuan emateko.

- Dagokion kudeaketa-proiektua idaztea.
- Epea 2 urte, (U.J.P. hasita egungo da)

Urbanizazioa eta Eraikina Proiektuak gauzatzeko baldintzak.

- Eremu osoaren Hirigintza Proiektua idaztea.
- Epea: 2 urte, (U.J.P. hasita egungo da)
- Eraikuntza eta urbanizazioko exekuzio-
epea:
4 urte, (Kudeaketa-proiektua eta Hirigintza
Proiektua hasita egungo
dira.) (Horietako azkena)

Sistema local de Espacios Libres(15%A.I.).....
>338,20m² Se cumple: 798,70 m²
Sistema local de Equipamientos ≥409,00m²
Parcela ≥ 168,00 m² ... Se cumple: 170,00 m²
Techo (*) ≥241,00m²
Garajes en zona privada 25 ud mínimo
Vegetación (1 arbol/viv.) ≥24 ud.
(*)Esa superficie se admitirá que se pueda
ceder en la planta baja del edificio
residencial.

- Redacción de proyecto de gestión correspondiente.
- Plazo 2 años, (a partir de la vigencia del PAU)

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización y Edificación:

- Redacción del proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito.
- Plazo: 2 años a partir de la vigencia del PAU
- Plazos de ejecución de Urbanización y Edificación:
4 años, (a partir de la aprobación del proyecto de Gestión y el proyecto de Urbanización. (del último de ellos)



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

2. Eranskina

**4.4.2 (ELIZONDO)
AREARI DAGOKION
ARAU-MULTZOA**

**4.2.2. AREARI DAGOKION ARAU-MULTZOA
(Elizondo)**

I.-AREAREN AZALERA..... 2.722m²

**II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA
HELBURUAK**

- Etxebizitza-blokeen tipologia (transiziokoa) izango duen etxebizitza-arearen berri bat garatzea, egun dagoen hutsunea betez.
- Gune publiko berriak sortzea, esate baterako, plazak eta oinezkoentzako ibilbideak.
- Udaletxeko plazaren eta Elizondoko gune publiko berriaren artean erabilera publikoa izango duen oinezkoen igarobide bat.
- Gune libre berriak sortzea, esate baterako, plazak.
- Elizari erantsitako eremu horretan egun dagoen ekipamendua finkatzea.
- Garapen-planeamendua 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/CEE Arteztarauaren mende dago, Oria Ibaiaren BILari dagokionez.
- E.A.E.ko Ibai eta Erreka Ertzen L.A.P. betez, eraikin mugakideen artean dauden lerrokadurak errespetatuko dira, bide-zorra ere (5m) errespetatuz.
- Ordenantza grafikoan adierazitako elementuak antolamendutik kanpo jotzea proposatzen da.
- Bisoiairen Kudeaketa Planak zehazten duen 5 metroko babes ermua handitzeko aukera aurreikusitako behar da, lurzorua eta proiektuaren ezaugarrien arabera.
- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79.artikuloko 1 atala eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6 artikulua bete

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
 Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
 orijinalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
 eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkarria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
 N.A.N./D.N.I.: 15.804.227

Anexo 2

**CUADRO NORMATIVO
CORRESPONDIENTE AL AREA
4.2.2.(ELIZONDO)**

**CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL
ÁREA 4.2.2. (Elizondo)**

I.-SUPERFICIE DEL ÁREA2.722m²

II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo de una nueva área residencial con tipología de vivienda de bloques (transición), colmatando el vacío existente.
- Creación de nuevos espacios públicos en forma de plaza y recorridos peatonales.
- Apertura de un paso peatonal de uso público entre la plaza del ayuntamiento y el nuevo espacio público de Elizondo.
- Creación de nuevos espacios libres, en forma de plaza.
- Consolidación del equipamiento existente en el ámbito adosado a la iglesia.
- El planeamiento de desarrollo está sujeto a la Directiva 92 /43/CEE del Consejo de 21 de Mayo de 1992 en referencia del LIC del Río Oria.
- En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. se respetará las alineaciones existentes en los edificios colindantes respetando la servidumbre de paso (5m).
- Se propone como fuera de ordenación, los elementos indicados en la ordenanza gráfica.
- Se deberá contemplar la posibilidad de ampliar la franja de protección de 5 m definida por el Plan de Gestión del Visión en función de las características del terreno y del proyecto
- Se deberá cumplir el Artículo 79 apartados

2015/06/09
 Zeles Otamendi Jauregi
 Antolamendua
 E. Bolanos Donoñu



**LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)**

Ayuntamiento de LEGORRETAKO Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legoneta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.904.227

beharko da.
- Hirigintza araudi orokorreko 3. Eranskina bete beharko da, "ekainak 30eko 2/2006 legearen 77.artikuloa eta ekainak 3ko 105/2008 dekretuaren 31.1g artikuloaren kunplimenduaren justifikazioa"

1 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio y el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos,".
- Se deberá cumplir el anexo 3 de la Normativa Urbanística General, "Justificación del cumplimiento del artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio y del art. 31.1g del Decreto 105/2008, de 3 de Junio

III.- FUNTSEZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

1.-GARAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA ETA EXEKUZIOA

1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- **Hiri Lurzoru Ez Finkatuaren** hirigintza-sailkapena, egun dagoen Ekipamenduetarako Sistema Orokorra izan ezik, hori **Hiri Lurzoru Finkatua** delako.

- Clasificación urbanística **Suelo Urbano No Consolidado**, salvo el Sistema General de Equipamientos existente que es **Suelo Urbano Consolidado**.

- Garapenerako erregimena eta garatuko den planeamenduaren eta Lurzoruaren Programazioaren exekuzioa:

- Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento de desarrollo y de la programación del suelo:

U.J.P. urte 1
Ekimena pribatua

P.A.U. 1 año
Iniciativa privada

- Izaera orokorreko hirigintza-jarduerak.
▪ Ez da proposatzen

- Acciones urbanísticas de carácter general.
▪ No se proponen.

2.- KALIFIKAZIO OROKORRA

2.-CALIFICACIÓN GLOBAL

- Bloke erako Eraikuntza duen Etxebizitza Eremua (R-3)2.406,70m²

- Zona Residencial Edificación en Bloque (R-3).....2.406,70m²

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

Condiciones particulares de la edificación:

- Eraikigarritasun Gordina 1,50m²(t)/m²
- Hirigintza Eraikigarritasuna 1,41m²(t)/m²
- Eraikuntza-aprobetxamenduaren erregulazio-baldintzak:
Eraikuntza-formaren definizio grafikoaren bidez arautuko da.
- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:
Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera,

- Edificabilidad Bruta 1,50m²(t)/m²
- Edificabilidad Urbanística..... 1,41m²(t)/m²
- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
Regulación a través de la definición gráfica de la forma de la edificación
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
Se consolidan las edificaciones existentes con sus parametros actuales (altura,



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

solairu kopurua, lerrokadurak).

Proposamenak:

- Eraikinaren profila **SS+BS+III+EP**
- Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera 14,00m
- Beheko solairua altuera 4,55m

Erabilera-baldintza bereziak

- Erabilera nagusia:
Etxebizitza-erabilera eta baimendutako gainerako erabilerak, dagozkion erabileren gaineko araudian ezarritako baldintzekin bat etorritik.

-Ekipamenduen Sist Orokorra (E.S.O.) **315,30m²**

Kultur ekipamendua (E-4) **315,30m²**

3.-PLANEAMENDU OROKORRAREN MAILA DUTEN ANTOLAMENDU XEHAKATUKO ZEHAZTAPENAK

➤ Ez da zehaztu

IV.- ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1.-KALIFIKAZIO XEHAKATUA

- Antolamenduaren ezaugarriak
 - Erabilera nagusia..... etxebizitzarakoa
 - Etxebizitza kop.

Eremuko etxebizitza kop. guztira24 etxeb.

Tipologia	Eraikitako Azalera Guztira m ² (t)	
	Etxebizitzak	1.778
	Etxebizitzen eranskinak (sestrapean)	1.100
	Merkatala lokala (BS) (*)	508
GUZTIRA		3.386

(*)Azalera Hori honako hau sartzen da:
 bebarruaeskailerak eta gela-inst 80m2
 Dekretua 123/201 betetzea 241m2
 tokiko gainerako 187m2

• Erabilera-intentsitate **99,72 etxeb/Ha**



número de plantas, alineaciones.

Propuestas:

- Perfil de edificación **PS+PB+III+BC**
- Altura al alero horizontal 14,00m
- Altura libre en planta baja 4,55m

Condiciones particulares de uso

- Uso característico:
Residencial y las demás usos autorizados de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

-Sist. General de Equipamiento (S.G.E.) **315,30m²**

Equipamiento cultural (E-4) **315,30m²**

3.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

➤ No se determinan.

IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Características de la ordenación
 - Uso característico.....residencial
 - Nº de Viviendas

Nº total de viviendas en el ámbito 24viv.

Tipologia	Superficie Construida Total m ² (t)	
	Viviendas	1.778
	Anejos vivienda (bajo rasante)	1.100
	Local comercial (PB) (*)	508
TOTAL		3.386

(*)Se incluye en esa superficie lo siguiente:
 Portal, escalera y cuartos de inst. 80m2
 Cumplimiento de Decreto 123/2012 241m2
 Resto del local 187m2

• Intensidad de uso **99,72viv/Ha**



LEGORRETAKO UDALA
(GIPUZKOA)

- Zuzkidurak
 - Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6 artikulua betetzea, hirigintza estandarrikoak, zeinen datuak J.L. egokian adieraziko eta justifikatuko dira.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILEREN BALDINTZA BEREZIAK

- Arearen eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak, arauzko izaeraz, arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakatu planoan ezarritakora egokituko dira.

3.-HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO BALDINTZA JURIDIKOAK ETA HIRIGINTZA-LANEN EXEKUZIOA

- Kudeaketaren baldintza orokorrak eta exekuzioa:

Jarduketa integratutak 4.2.2.1.:
Azalera A.l.. 4.2.2.1 2.254,70m²

Zonifikazio Xehakatu
Etxebizitzarako Eraikigarria 508m²
- Etxebizitzarako soto-solairuan eraikigarria 592m²
Bizitegi ez eraikigarria 186m²
Sistema Lokala Espazio Libreak 798,70m²
Sistema Lokala Ekipamenduak 137m²

Etxebizitzetarako Lurzatia
Sestra gainean eraikitako azalera ... 2.286m²
Sestrapean eraikitako azalera 1.100m²

Ekipamendutarako Lurzatia Sestra gainean eraikitako azalera 280m²
Portxetako azalera 60m²

Dekretua 123/201 eskatutako gutxieneko zereginak betetzea:

Ayuntamiento de LEGORRETAko Udala
Agiri hau surkeztutako El presente documento es originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI LUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.904.227

- Dotaciones
 - Cumplimiento del artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, cuyos datos se indicaran y justificarán en la A.I. correspondiente

2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2. Zonificación pormenorizada del presente cuadro normativo.

3.-CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Condiciones generales de gestión y ejecución:

Actuación Integrada 4.2.2.1:
Superficie A.l.. 4.2.2.1 2.254,70m²

Zonificación Pormenorizada
Residencial Edificable 508m²
Residencial edificable en planta de sótano 59
Residencial No Edificable 186m²
Sistema Local de Espacios Libres 798,70m²
Sistema Local de Equipamientos 170m²

Parcela Residencial
Superficie constuida sobre rasante 2.286m²
Superficie construida bajo rasante 1.100m²

Parcela Equipamiento
Superficie constuida sobre rasante 280m²
Superficie de porches 60m²

Cumplimiento de las cesiones mínimas exigidas en el decreto 123/2012:



LEGORRETA KO UDALA
(GIPUZKOA)

Ayuntamiento de LEGORRETA ko Udala
Agiri hau aurkeztutako El presente documento es
originalaren kopia zintzo copia fiel y exacta del
eta zehatza da original a que me remito

Legorreta, **09 JUN. 2015**

Idazkaria/El Secretario

Izp./Fdo.: ZELES OTAMENDI JAUREGI
N.A.N./D.N.I.: 15.904.227

Gune Libreen Sistema Lokala (15%A.I.).....
>338,20m²Bete da: 798,70 m²
Ekipamenduen Sistema Lokala≥409,00m²
Lurzatia ≥13,60 m².....Bete da: 170,00 m²
Sabaia (*)>241,00m²
Eremu Pribatuan garjeakGutxienez 25 ud
Landaretza (1 zuhaitz/etxb.).....≥24 ud.
(*)Azala Hori onartu ahal izango da; lurrean
etxebizitza eraikin solairuan emateko.

- Dagokion kudeaketa-proiektua idaztea.
- Epea..... 2 urte, (U.J.P. hasita egungo da)

Urbanizazioa eta Eraikina Proiektuak gauzatzeko baldintzak.

- Eremu osoaren Hirigintza Proiektua idaztea.
- Epea:.....2 urte, (U.J.P. hasita egungo da)
- Eraikuntza eta urbanizazioko exekuzio-epea:
4 urte, (Kudeaketa-proiektua eta Hirigintza Proiektua hasita egungo dira.) (Horietako azkena)

Sistema local de Espacios Libres (15%A.I.)
>338,20m²Se cumple: 798,70 m²
Sistema local de Equipamientos..... ≥409,00m²
Parcela ≥ 168,00 m²...Se cumple: 170,00 m²
Techo (*) ≥241,00m²
Garajes en zona privada 25 ud mínimo
Vegetación (1 arbol/viv.)≥24 ud.
(*)Esa superficie se admitirá que se pueda
ceder en la planta baja del edificio
residencial.

- Redacción de proyecto de gestión correspondiente.
- Plazo 2 años, (a partir de la vigencia del PAU)

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización y Edificación:

- Redacción del proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito.
- Plazo:.. 2 años a partir de la vigencia del PAU
- Plazos de ejecución de Urbanización y Edificación:.....
4 años, (a partir de la aprobación del proyecto de Gestión y el proyecto de Urbanización. (del último de ellos)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

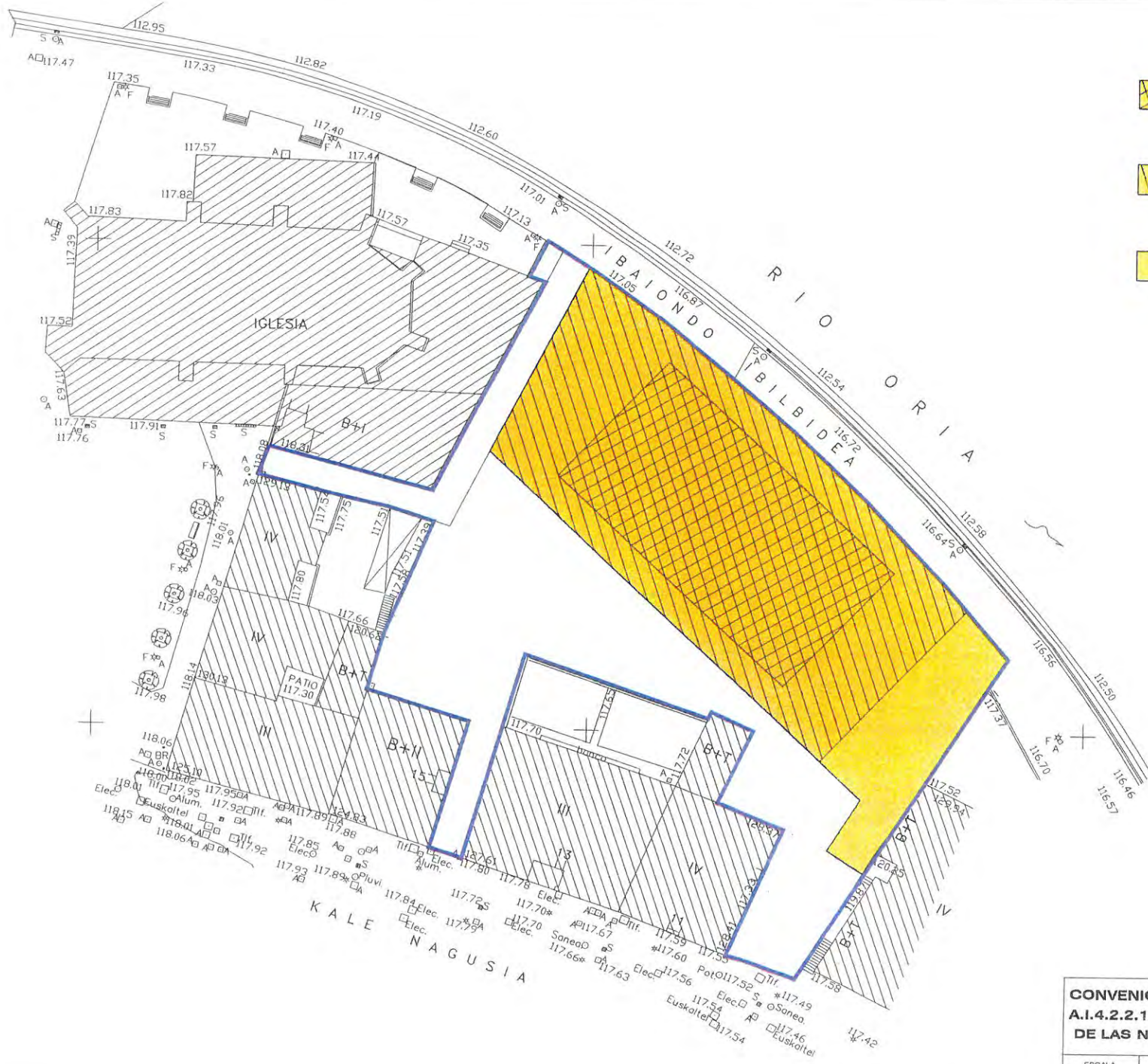
[Official stamp and handwritten signature]






- NUEVA DELIMITACION DE LA ACTUACION INTEGRADA A.I.4.2.2.1
- 1 FINCAS AFECTADAS.
- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

CONVENIO URBANISTICO DE LA ACTUACION INTEGRADA A.I.4.2.2.1 DEL AREA 4.2.2. ELIZONDO DE LAS N.N.S.S. DE LEGORRETA

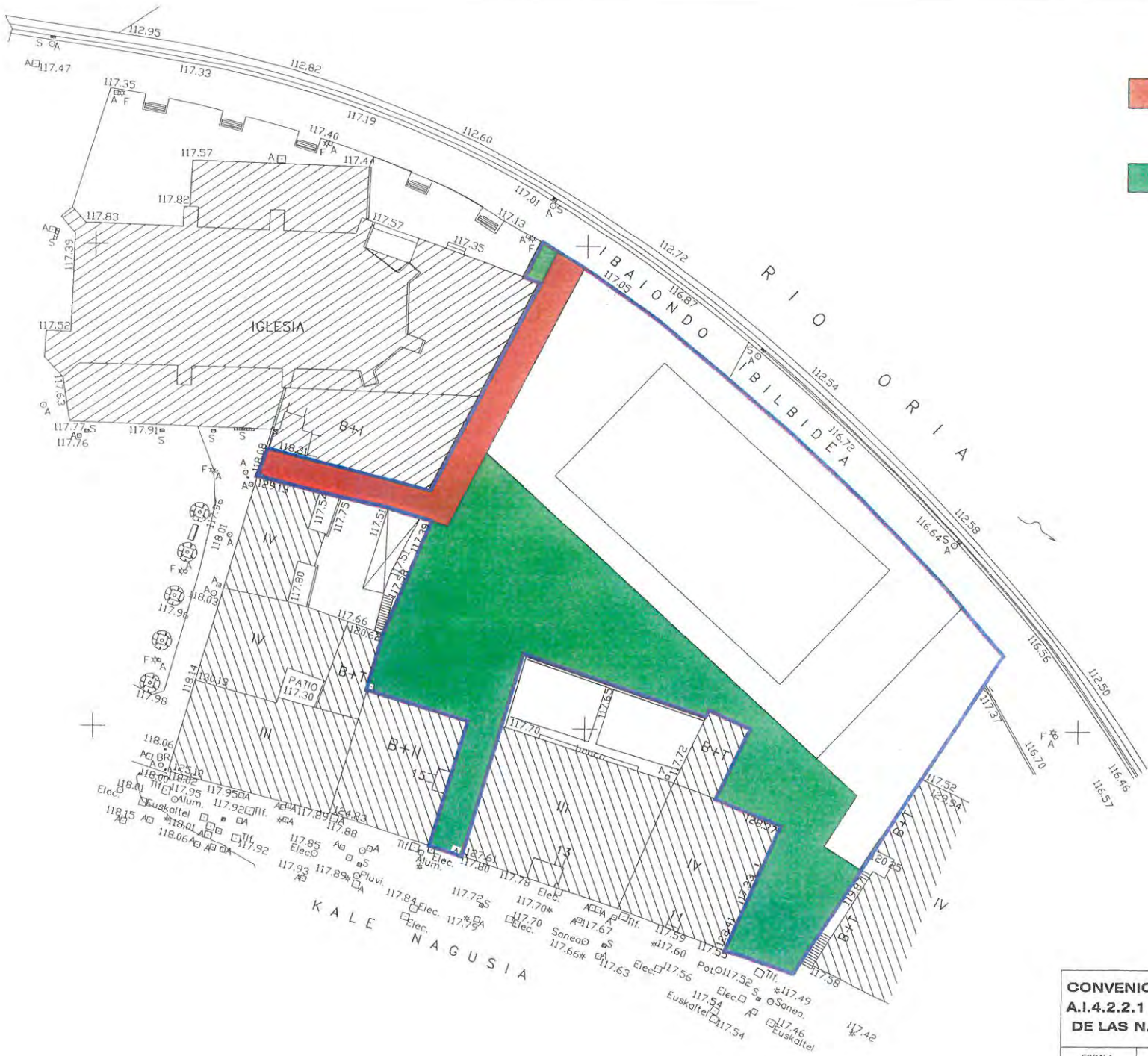
ESCALA	AMBITO DE ACTUACION PARCELARIO	FECHA	P-1
		FEBRERO 2015	



- PARCELA RESULTANTE
-  EDIFICABLE SOBRE Y BAJO RASANTE.
 -  EDIFICABLE BAJO RASANTE.
 -  NO EDIFICABLE.
ACCESO A PLANTA SOTANO (GARAJES).

**CONVENIO URBANISTICO DE LA ACTUACION INTEGRADA
A.I.4.2.2.1 DEL AREA 4.2.2. ELIZONDO
DE LAS N.N.S.S. DE LEGORRETA**

ESCALA	PARCELA RESULTANTE	FECHA: FEBREO 2015	P-3
--------	--------------------	-----------------------	-----

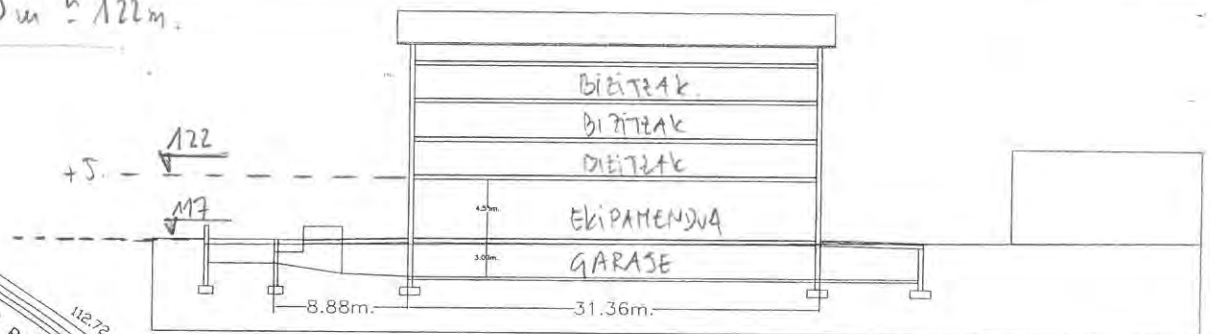
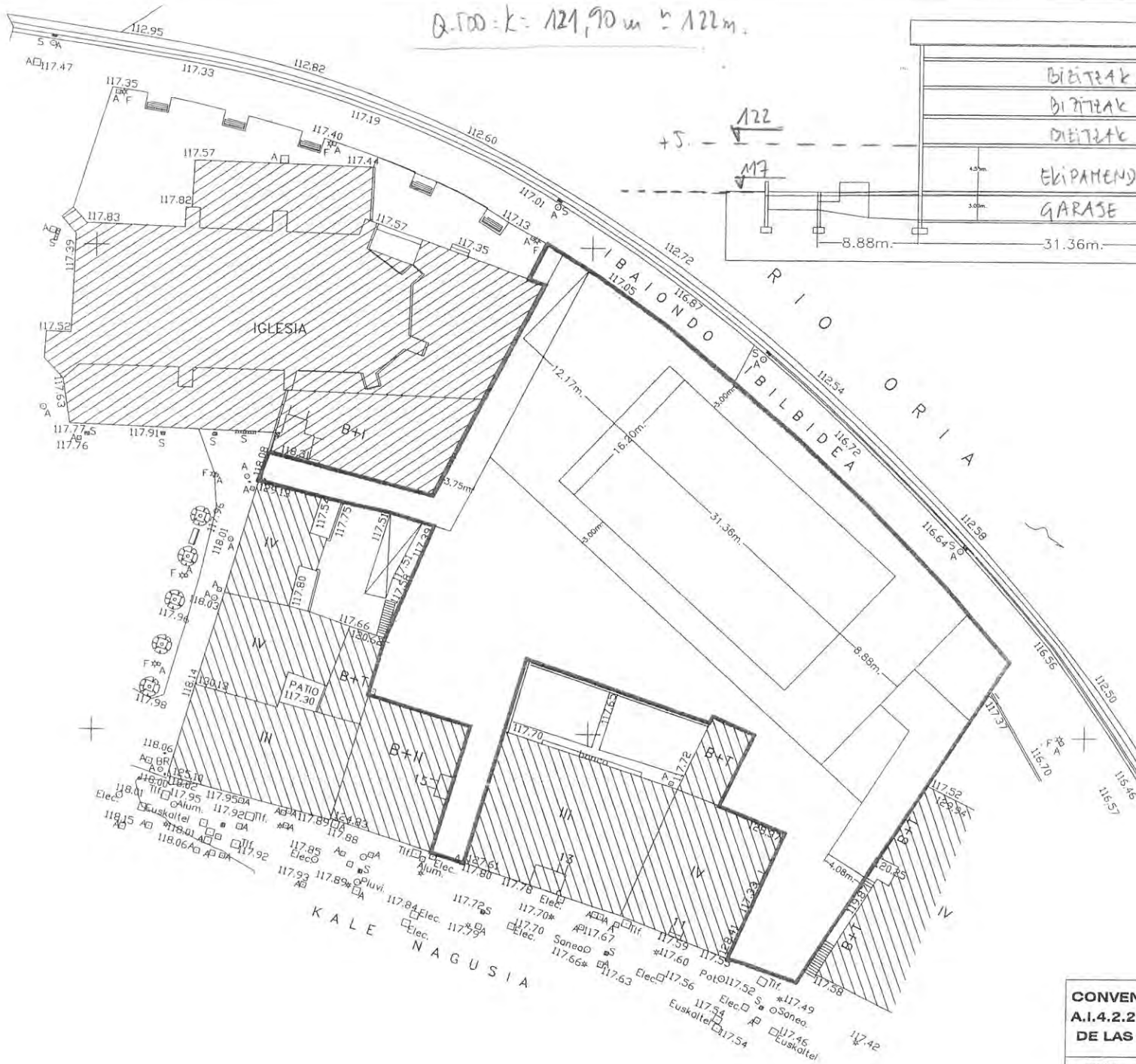


- CESIONES
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.
m²
 - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.
m²

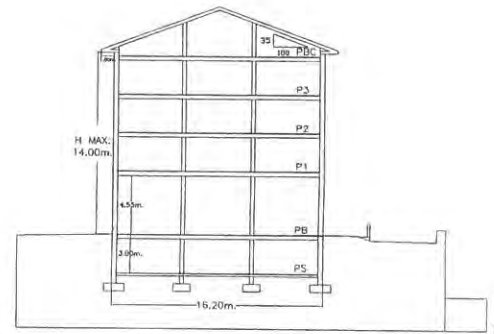
**CONVENIO URBANISTICO DE LA ACTUACION INTEGRADA
A.I.4.2.2.1 DEL AREA 4.2.2. ELIZONDO
DE LAS N.N.S.S. DE LEGORRETA**

ESCALA	CESIONES	FECHA: FEBRERO 2015	P-4
--------	----------	------------------------	------------

Q.TOD = k = 121,90 m ≈ 122m.



SECCION LONGITUDINAL



SECCION TRANSVERSAL

**CONVENIO URBANISTICO DE LA ACTUACION INTEGRADA
A.I.4.2.2.1 DEL AREA 4.2.2. ELIZONDO
DE LAS N.N.S.S. DE LEGORRETA**

ESCALA	ALINEACIONES Y RASANTES. PERFILES EDIFICATORIOS.	FECHA: FEBRERO 2015	P-5
--------	---	------------------------	-----

III.5. INFORME URA 2018

2018 URR. 08
OCT. 08

SARRERA/ENTRADA	IRTEERA/SALIDA
	556/2194

LEGORRETAKO UDALA

Kale Nagusia, 12
20250 – Legorreta (Gipuzkoa)

Erref.: CO-G-2018-0108

GAIA: LEGORRETAKO (GIPUZKOA) UDALERRIAN, ORIA IBAIAREN ESKUIN ERTZEKO UREN POLIZI GUNEAN, UDALERRIKO ARAU SUBSIDIARIOEN 4.2.2 ELIZONDO EREMUAN ORDEZKO ERAIKIN BERRI BAT ALTXATZEARI BURUZKO KONTSULTA.

ASUNTO: CONSULTA SOBRE UNA NUEVA EDIFICACIÓN DE SUSTITUCIÓN EN EL ÁREA 4.2.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES DE LA MARGEN DERECHA DEL RÍO ORIA, T/M DE LEGORRETA (GIPUZKOA).

2018/09/28ko datarekin izan zuen sarrera Uraren Euskal Agentzian, Legorretako udalaren ordezkari gisa Beñat Mendiburu jaunaren idatziak, udalerriko arau subsidiarioekin bat 24 etxebizitza izango dituen eraikin bat erreferentziako eremuan altxatzeari buruz kontsulta eginez.

Con fecha 28/09/2018 tuvo entrada en la Agencia Vasca del Agua el escrito suscrito por D. Beñat Mendiburu, en nombre y representación del Ayuntamiento de Legorreta, en la que se consulta la posibilidad de construir una edificación con 24 viviendas en el ámbito de referencia, de acuerdo con las normas subsidiarias del término municipal.

Uraren Euskal Agentziak 2010/07/02ko datarekin aldeko txostena egin zion *Legorretako udalerriko arau subsidiarioen berrikusketa dokumentu berriari*, non erreferentziako 4.2.2 - Elizondo eremuari buruz, alde zaharrean aurkitzen dena, aurreikusten zen etxebizitza eraikin berri bat altxatzea bloke tipologiarekin, eremu urbanoan espazioa betez.

La Agencia Vasca del Agua emitió con fecha 02/07/2010 informe en el que se informaba de manera favorable el *Nuevo documento de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento del T/M de Legorreta* y en el que, en referencia al ámbito de referencia, 4.2.2 - *Elizondo*, que se encuentra en el casco antiguo, se preveía la realización de un desarrollo de una nueva área residencial con tipología de vivienda de bloques, colmatando el intersticio urbano existente.

Oria ibaiak, erreferentziako tokitik igarotzen den tartean, 302 km²-ko arro hidrológikoa dauka eta honi, III. Iparraldeko Plan Hidrológikoa jasotako abakoaren arabera, 100 urteko itzulera epea duten uholde boladentzako (Q₁₀₀) 560 m³/s eta Q₅₀₀-erako 853 m³/s-ko diseinuzko emariak dagozkio. Erreferentziako eraikin garapena aurreikusten den eremuaren uholdagarritasun analisiak erakusten du Oria ibaiaren ez-ohiko uholde boladetan 10 urteko itzulera epea duten uholde boladetan (Q₁₀) eremua partzialki urazpian geratzen dela eta erabat uholdatzen dela Q₁₀₀ uholde boladetan, ibaiaren lehentasunezko fluxu eremuaren barnean aurkituz.

El río Oria a su paso por la zona de referencia presenta una cuenca hidrológica de 302 km², a los que le corresponden unos caudales de diseño de 560 m³/s para las avenidas máximas de periodo de retorno de 100 años (Q₁₀₀) y 853 m³/s para Q₅₀₀ de acuerdo con el ábaco del Plan Hidrológico Norte-III. El análisis de inundabilidad revela que la zona donde se proyecta el desarrollo edificatorio resulta parcialmente inundable por las avenidas extraordinarias de 10 años de periodo de retorno del río Oria, siendo completamente inundable para las avenidas Q₁₀₀ y encontrándose dentro de la zona de flujo preferente del río.

Hasiera batean behintzat, ekintza hau Plan Hidrologikoaren eremu uholdagarrietan ezartzen diren erabileren limitazioei buruz 40.3 artikuluekin ezarritakoarekin bat etor liteke, lehentasunezko fluxu eremuan ere, eraikin berriak altxatzea edo eraikinak zaharberritzea baimengarria dela esanez eremu urbanoan bi aldeetatik etxebizitzak baditu edo eremu urbano horretan guztiz sartuta dagoen orube aislatuentzako, artikulua bertan ezarritako baldintzak betetzen diren heinean.

Guzti hau dela eta, Agentzia honetatik jakinarazten da erreferentziako eremurako **aurreikusitako eraikuntza garapena Plan Hidrologikoaren (Ekialdeko Kantauriar demarkazio hidrografikoaren espainiar zatiko Plan Hidrologikoaren berrikusketa onartzen duen urtarrilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretua) araudiko 40.3 artikuluan ezarritakoarekin bat etorri beharko da.**

Eremuan aurreikusitako ekintzak egiten hasi aurretik, obren sustatzaileak Uraren Euskal Agentziaz baimena eskuratu beharko duela gogorarazten da, horretarako eskaera txosten honetan aipatu diren hausnarketak betetzen dituen proiektu batez lagunduz.

Donostian, 2018ko urriaren 08an



Uraren Agentzia
Agencia vasca del agua
Ekialdeko Kantauriar arroen bulegoa
Oficina de cuencas cantábricas orientales

Inigo Auza Aldasoro

**Baimen eta emakida arlo-arduraduna/
Responsable área de autorizaciones y concesiones**

En principio esta actuación puede resultar compatible con lo establecido en el artículo 40.3 del Plan Hidrologico sobre las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable, en el que se permite la construcción o la rehabilitación de edificaciones en la zona de flujo preferente en solares con medianerías de edificación consolidada a uno o a ambos lados o en solares aislados insertos en el interior de dicho suelo en situación básica de urbanizado, y autorizable siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos establecidos en el citado artículo.

Por todo ello, desde esta Agencia se informa que **el desarrollo edificatorio propuesto para el ámbito de referencia, deberá cumplir las limitaciones establecidas en los art. 40.2 y 40.3 de la normativa del Plan Hidrológico (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental).**

Se recuerda que antes de acometer las actuaciones proyectadas en el área, el promotor de las obras deberá obtener de la Agencia Vasca del Agua la preceptiva autorización, para lo que deberá acompañar la solicitud de un proyecto que recoja las consideraciones realizadas en este informe.

San Sebastián, a 08 de octubre de 2018

III.6. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

I. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA REFERENTE AL ÁREA 4.2.2. ELIZONDO DE LEGORRETA.

I.1. MARCO LEGAL

En cumplimiento de los artículos 84.4 y 108 de la *Ley 2/2006*, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, se redacta el *Programa de Participación Ciudadana* a seguir en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano residencial.

La citada *Ley 2/2006* dispone en su artículo 84.4 que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Asimismo, el artículo 108 de la mencionada *Ley 2/2006* regula el programa de participación ciudadana en el plan general y establece que el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

I.2. CONTENIDOS

EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y SOLUCIONES GENERALES.

El Ayuntamiento de Legorreta, previamente a la redacción del documento de aprobación inicial, informará a la población y articulará medios para la participación de la ciudadanía en relación al análisis, valoración y elección entre las diferentes alternativas de ordenación:

- Una reunión abierta al público una vez recogido los informes sectoriales y el informe de evaluación ambiental.

EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Una vez aprobado inicialmente la modificación referente al área 4.2.2. Elizondo, el Ayuntamiento abrirá el período de exposición pública, publicando para ello el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor lectura o en varios. El plazo mínimo será de 45 días, contados desde la última publicación.

Con el objeto de vehiculizar el derecho de la ciudadanía a tomar parte en la fase de exposición pública del documento de aprobación inicial, se articularán los siguientes medios:

- El equipo redactor ofrecerá una sesión para exponer el contenido del documento de aprobación inicial.

APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL

Finalizado el proceso de participación ciudadana, una vez analizadas las alegaciones de la fase de información pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento (con las

modificaciones procedentes, si así procede).

El documento de aprobación definitiva – que corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa – o, si procediese, el Texto Refundido que recoja las modificaciones operadas en el documento de Plan General, se publicará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor venta de la provincia.

I.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

A lo largo de todo el proceso participativo se incorporará la perspectiva de género posibilitando mecanismos de participación para la igualdad.

Donostia, 2 de febrero de 2023



MARTIN FERRAN ZUBILLAGA. Arquitecto.