

Documento de Inicio del Plan Especial Ordenación Urbana
U.E. A-0.1 "Sagastume"
ASTEASU

ÍNDICE

Documento **A.- MEMORIA**

1	Antecedentes.	pág.	3
2	Determinaciones y documentación de un Plan Especial.	pág.	3
3	Régimen urbanístico vigente en el municipio	pág.	5
4	Examen y análisis de las diferentes alternativas	pág.	9
5	Estructura de la propiedad del suelo	pág.	11
6	Descripción de la solución adoptada en el Plan Especial	pág.	13
7	Justificación de la conveniencia y oportunidad de tramitar el presente Plan Especial de Ordenación Urbana	pág.	14
8	Adecuación al planeamiento de rango superior y a la legislación urbanística vigente	pág.	15
9	Referencias a la urbanización a ejecutar	pág.	16
10	Zonificación pormenorizada del Plan Especial	pág.	16
11	Cuadro de características de la ordenación	pág.-	17
12	Condiciones de gestión y ejecución	pág.-	18

Documento **B.- ANEJOS**

ANEJO I	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.	pág.	19
ANEJO II	Innecesariedad del informe de impacto en función del género.	pág.	19
ANEJO III	Proyecto de Evaluación conjunta del Impacto Ambiental. Documento Ambiental Estratégico.	pág.	20
ANEJO IV	Estudio de impacto acústico.	pág.	21
ANEJO V	Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea)	pág.	21
ANEJO VI	Informe sobre la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria y Logroño-Agoncillo) Exp 160375 de 7 abril de 2017	pág.	21

Documento **C.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. A-0.1 DEL ÁREA A.I.U. A-0

Artículo A-0.1.1	Ámbito de intervención.	pág.	23
Artículo A-0.1.2	Entrada en vigor y condiciones de vigencia del presente Plan Especial	pág.	22
Artículo A-0.1.3	Marco normativo del Plan Especial.	pág.	22
Artículo A-0.1.4	Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos	pág.	23

**ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
U.E. A-0.1 DEL ÁREA A.I.U. A-0**

pág. 25

Documento **D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

1 Consideraciones generales pág. 28

2 Coste del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución
U.E. A-0.1 "Sagastume" pág. 28

3 Evaluación económica del valor del suelo pág. 29

4 Evaluación económica de la intervención pública pág. 33

Documento **E.- PLANOS**

pág. 34

Documento A **MEMORIA**

1.- ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 18 de julio de 2018 se formuló consulta urbanística al Ayuntamiento de Asteasu sobre la posibilidad de sustituir el caserío Sagastume por un nuevo edificio que se ajustara a la ordenación de la parcela y a las condiciones de edificación y de gestión que se recogían en la documentación escrita y gráfica que acompañaban a la solicitud.

La consulta formulada fue dictaminada por la Comisión Informativa del Ayuntamiento del 17 de septiembre de 2018 atendiendo al informe redactado por el Arquitecto asesor municipal en los siguientes términos:

“Informar desfavorablemente la consulta urbanística, ya que los parámetros edificatorios a mantener en la nueva propuesta de sustitución del caserío Sagastume son los señalados en el informe técnico de 20 de julio de 2018, si bien existe la posibilidad de redactar un Plan Especial de Ordenación urbana, en el que podrán ser modificados algunos aspectos puntuales no estructurales de la ordenación actual, como son la ocupación, el perfil edificatorio o el número de viviendas, siempre que se mantenga la edificabilidad actual”.

Dando respuesta al dictamen del Ayuntamiento se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela ocupada por el caserío Sagastume.

2.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL

El artículo 69 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de Junio, regula el ámbito y contenido de los Planes Especiales. Según recoge el Punto 2 del artículo,

“La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general”.

Y según el Punto 3 del mismo artículo de la referida Ley que,

"Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares a los previstos para el plan parcial, si bien ajustado su contenido a su propio objeto".

Por su parte, el artículo 68 de la misma Ley determina cuáles son los documentos que debe contener un Plan Parcial, y que son los siguientes,

- La memoria informativa y justificativa.
- Los planos de información.
- Los planos de ordenación pormenorizada.
- El Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Las normas urbanísticas de desarrollo del Plan General.
- El estudio de viabilidad económica-financiera.

Por su parte, el artículo 70 de la misma Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco fija como objeto del Plan Especial,

"desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general".

En este sentido parece inclinarse el dictamen de la Comisión Informativa del Ayuntamiento de Asteasu del 17 de septiembre de 2018, antes mencionado, cuando dictamina que,

"existe la posibilidad de redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana, en el que podrán ser modificados algunos aspectos puntuales no estructurales de la ordenación actual, como son la ocupación, el perfil edificatorio o el número de viviendas, siempre que se mantenga la edificabilidad actual".

El Artículo 14 de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente en Asteasu, en referencia al contenido de los Planes Especiales, establece,

"Además del contenido propio de esta figura de planeamiento según establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y de las determinaciones específicas que se exijan en cada caso, los P.E.R.I. (P.E.O.U. en el presente caso), definirán pormenorizadamente el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan.

Asimismo establecerán: — Definición detallada de usos en las distintas plantas edificables y en el suelo libre. — Esquemas y ordenanzas de tratamientos de fachadas y cubiertas incluidos los porches y plantas bajas. — Tratamiento detallado de los espacios públicos con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano".

3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

El municipio de Asteasu cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento cuyo documento de Revisión fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 21 de octubre de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 15 de enero de 2009.

De entre los distintos Documentos que lo componen, el 3.2, contiene las Fichas Urbanísticas con la normativa particularizada de aplicación en cada uno de los ámbitos de planeamiento que se delimitan en el Suelo Urbano y Urbanizable. Estas Fichas concretan el conjunto de las determinaciones y particularidades que se refieren a la ordenación propuesta y a los aprovechamientos edificatorios. Establecen también, en su caso, las figuras de planeamiento necesarias y los pasos y mecanismos de gestión previstos para su desarrollo urbanístico. En el documento de la Revisión de las Normas, la parcela perteneciente al caserío Sagastume se incluye en el Área Intervención Urbanística A.I.U. A-0.

Se inserta a continuación la ficha Urbanística de la referida Área.

- I-3 HEArI buruzko hirigintza fitxa: 3.2.70.
- I-4 HEArI buruzko hirigintza fitxa: 3.2.75.
- I-5 HEArI buruzko hirigintza fitxa: 3.2.78.
- I-6 HEArI buruzko hirigintza fitxa: 3.2.80.
- I-7 HEArI buruzko hirigintza fitxa: 3.2.83.
- I-8 HEArI buruzko hirigintza fitxa: 3.2.85.

A-0 HEA, Asteasuko erdigunean oraingo hirigintza egoera finkatuko den eremuari buruzko hirigintza fitxa.

(Ikus 3, 4 eta 5.1 planoak).

A. Egungo mugaketa eta egoera.

«A-0 HEA» gisa mugatu eta definitu da Asteasuko hirigunean, lurzoru hiritar bezala sailkatua dagoen eremuan, hirigintza finkatua duen lurzoru guztia, eraikuntzarik izan ala ez izan.

Betidaniko erdigunean dauden egoitza erabilerako eraikinak eta zuzkiduretarako ekipamendua hartzen ditu batez ere. Hor sartzen dira, halaber, erdiguneko kaleak eta barruko espazio publikoak, egoitza erabilerako zabalpen berriko elementuak, hiri barruko bide sarea eta, hirigunea ekialderantz zabaltearen ondorioz, Asteasu eta Opin erreken inguruan sortu diren berdegune berriak.

Finkatutako hiri eremu honetan sartzen dira, era berean, Errekaballarako bidean kokatua dagoen zerrategiko industri instalazioak, izan ere, hirigunearekin bateragarri den aldetik, hirigune horren perimetroan txertatuko baita, baldin eta ibilgailuen zerrategirako nahiz Errekaballarako sarbide arazoak konpontzen badira, Asteasuko hirigunearen erdialdea zeharkatu beharrik gabe, hau da, GI-4141 errepideari zeharbide berri bat egiten bazaio herrigunearen hegoaldeetik barrena.

B. Proposatu den hirigintza antolaketa.

A-0 HEA eremuak 105.903 m²-ko azalera du eta lurzoru hiritar gisa sailkatua dago erabat. 4 zk. planoan mugatua dago.

Esparru hau zeharo garatuz jotzen da; beraz, lurzoruaren hirigintza erabileren gaur egungo zonakatzeko xehekatua eta indarrean dagoen hirigintza antolaketatik ondorioztatutako eraikuntza egoera finkatuko dira, bai eraikuntzaren eraketa geometrikoari dagokionez, baita aurreikusitako etxebizitza kopuruari dagokionez ere.

Horrela bada, esparru honetan aurreikusi diren eraikuntza nahiz hirigintza jarduketak oraingo egoera kontserbatzera eta hobetzera bideratuko dira, garrantzizko aldaketarik egin gabe edota eraikuntza probetxamendua areagotu gabe, hau da, 4 eta 5.1 planoetan definitutako hirigintzako antolaketari eutsiz.

Hala eta guztiz ere, Arau hauetan ezarritakoa garatuz, Udalak Asteasuko Herrigune Historikoa Osorik Birgaitzeko Plan Berezia cgin ahal izango du gerora. Plan Berezi horretan zehaztasun handiagoz aztertu ahal izango dira oraingo antolaketaren zenbait alderdi (lerrokadurak, eraiki daitezkeen sakonek, altuera eraikigarriak, erabilerak, etxebizitza kopurua, eta abar).

C. Hirigintza araudi orokorra.

- Azalera: 105.903 m².
- Sailkapena: Lurzoru hiritarra.
- Egitura orokorra eta zonifikazio globala. Ikus 3 zk. planoak.

- Ficha urbanística del A.I.U. I-3: 3.2.70.
- Ficha urbanística del A.I.U. I-4: 3.2.75.
- Ficha urbanística del A.I.U. I-5: 3.2.78.
- Ficha urbanística del A.I.U. I-6: 3.2.80.
- Ficha urbanística del A.I.U. I-7: 3.2.83.
- Ficha urbanística del A.I.U. I-8: 3.2.85.

Ficha urbanística del ámbito de planeamiento A.I.U. A-0, correspondiente a las partes del núcleo de Asteasu en las que se consolida la situación urbanística existente.

(Ver planos nos 3, 4 y 5.1).

A. Delimitación y situación actual.

Se define y delimita como A.I.U. «A-0» al conjunto del suelo, libre o edificado, que presenta una situación urbanística ya consolidada dentro del recinto espacial del núcleo urbano de Asteasu clasificado como suelo urbano.

Corresponde sustancialmente al conjunto de la edificación residencial y de equipamiento dotacional ya existente en el núcleo tradicional, con su entramado de calles y espacios públicos interiores, y a los elementos de nuevo ensanche residencial, travesía urbana viaria y nuevos espacios libres verdes, configurados en torno a las regatas Asteasu y Opin con motivo del reciente desarrollo del núcleo urbano hacia el Este.

Se incluyen, así mismo, dentro del ámbito urbano consolidado, las instalaciones industriales de la pequeña serrería ubicada en el camino de Errekaballara, como elemento integrado en el perímetro exterior del núcleo urbano y compatible con el mismo, siempre que se resuelva el acceso rodado a la serrería y a Errekaballara mediante una nueva travesía de la carretera GI-4141 por el Sur del casco, sin necesidad de tener que atravesar el núcleo urbano central de Asteasu.

B. Propuesta de ordenación urbanística.

El área A.I.U. A-0 comprende una superficie de 105.903 m² que se clasifica en su totalidad como Suelo Urbano. Queda delimitado en el plano n.º 4.

Se trata de un ámbito que se considera ya totalmente desarrollado, en el que se procede a la consolidación de la actual zonificación pormenorizada de los usos urbanísticos del suelo y de la situación edificatoria existente como ordenación urbanística vigente, tanto en la configuración geométrica de la edificación, como en el número de viviendas previsto.

Solamente se contemplan, por tanto, dentro de este ámbito, acciones edificatorias y urbanizatorias de conservación y mejora de la situación existente que no conlleven cambios sustanciales ni incrementos de aprovechamiento edificatorio respecto de la ordenación urbanística actual, según queda definido en los planos nos 4 y 5.1.

No obstante, el Ayuntamiento podrá elaborar con posterioridad en desarrollo de las presentes Normas un Plan Especial de Rehabilitación Integrada del ámbito del Casco Histórico del núcleo de Asteasu. En este Plan se podrán reconsiderar con mayor detalle algunos aspectos puntuales de la ordenación actual (alineaciones, fondos edificables, altura edificable, usos, n.º de viviendas, etc).

C. Normativa urbanística general.

- Superficie: 105.903 m².
- Clasificación: Suelo urbano.
- Estructura general y zonificación global: Según plano n.º 3.

- Ibilgu publikoen sistema: 950 m².
- Bide sistema orokorra: 4. 700 m².
- Espazio libreen sistema: 10. 280 m².
- Komunitatearen ekipamenduko sistema: 2.408 m².
- Egoitza erabilerako zonak: 83.547 m².
- Industri zonak: 4.018 m².

— Etxebizitza kopurua: 5.1 planoaren arabera gaur egun dauden etxebizitza guztiak finkatuko dira. Guztira: 379 etxebizitza (No se computa la vivienda existente en el A.I.U. A-6).

— Hirigintza: Udalak, bideetan, zerbitzuen azpiegiturretan edo hiritartze orokorreko arloan egin beharreko jarduketeki ekiteko beharrezkoak diren hiritartze obra arruntetarako proiektuak egin ahal izango ditu, eremu osoa hartuz edota hala behar duten zatietara mugatuz. Eta proiektu horiek egiteak eta gauzatzekak sortutako gastuak ukitutako alderdiei egotzi ahal izango dizkie.

D. Hirigintza kudeatzeko eta erregulatzeko prozesua.

- Hirigintza jarduketa.

A-0 HEA eremu osoan zuzenean jardungo da, lurzati lurzati; eta horretarako, bidezko eraikuntza proiektua eta hiritartze obren proiektu osagarria egingo dira.

Hain zuzen ere, 4 eta 5.1 zenbakiko planoetan bereziki adierazita daude zuzenean gauzatuak diren kudeaketa unitate gisa eratuak lurzatiak.

Zuzenean gauzatzekoa den unitate batean jarduten denean, eremu osoari hirigintzako tratamendu berbera ematea aurreikusitako beharrezkoak dira, hiritartze osten, 5.1 zenbakiko planoan jabari eta erabilera publikorako kalifikatua dagoen lurzoru guztiaren lagapena formalizatuko da, bidezko bada.

Udalak, beharrezkotzat jotzen badu, epe ertainera Herrigune Historikoa Osorik Birgaitzeko Plan Berezia egin ahal izango du. Hori horrela egingez gero, A-0 HEA eremuan antolaketa xehekatua ezarriko du esparru horretarako. Plan Berezi horretan, honako Arau hauek zehaztasun osoz adierazitako antolaketaren zehaztasun berritza aztertuko dira.

- Hiri egitura eta zonakatzeko xehekatua.

A-0 HEA eremuaren hiri egitura eta zonakatzeko xehekatua 4 eta 5.1 zenbakiko planoetan ezarriko daude. Horietan, zehaztasun osoz adierazita daude bide sistema lokalaren mugak, aparkamendu publikorako eremuak, espazio libreen eta berdeguneen sistema, zuzkidura erreserbarako lurzatiak, eta egoitza zein industri erabilerako lurzati pribatu guztien definizio zehatza.

- Lur zatiketak.

4 eta 5.1 zenbakiko planoetan zuzenean gauzatzeko unitate gisa definituak diren lurzatiak edo kudeaketa unitateak, oraingo zatiezintzat jo dira eta, beraz, «gutxieneko lurzati» gisa eratu dira.

- Lurzati probetxamendu eta eraikuntza baldintzak.

A-0 HEA eremuko lurzati guztien probetxamendu eta eraikuntza baldintzak 5 planoan xedatutakoaren arabera arautuko dira.1.

- Erabilerak erregulatzeko.

Lurzati desberdinetako erabilerak erregulatzeko, araudi orokorreko artikuluetan jasotako xedapenei jarraituko zaie.

- Sistema de cauces públicos: 950 m².
- Sistema general viario: 4.700 m².
- Sistema de espacios libres: 10.280 m².
- Sistema de equipamiento comunitario: 2.408 m².
- Zonas residenciales: 83.547 m².
- Zonas industriales: 4.018 m².

— N.º de viviendas: Se consolidan todas las viviendas existentes según detalle de plano 5.1. Total: 379 viviendas (No se computa la vivienda existente en el A.I.U. A-6).

— Urbanización: El Ayuntamiento podrá redactar proyectos de obras de urbanización ordinarias para actuaciones viarias, de infraestructuras de servicios o de urbanización general referentes a la totalidad o partes de la zona que lo requieran, cuyo coste y ejecución podrán ser repercutidos a las áreas afectadas.

D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

- Actuación urbanística.

En el conjunto del área A.I.U. A-0 se actuará de forma directa por parcelas, mediante los correspondientes Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización.

A tal efecto, en los planos nos 4 y 5.1 se definen expresamente las diferentes parcelas que se configuran como unidades de gestión de ejecución directa.

Cuando se actúe sobre una unidad de ejecución directa se contemplará obligatoriamente el tratamiento urbanístico de la totalidad de la misma, formalizando, en su caso, la cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo calificado en el plano n.º 5.1 como de dominio y uso público.

A medio plazo, el Ayuntamiento podrá elaborar, si se entendiese necesario, un Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico, estableciendo, dentro del A-0, una ordenación más pormenorizada para este ámbito. El Plan Especial podrá reconsiderar, en su caso, algunos de los extremos de ordenación detallada de las presentes Normas.

- Estructura urbana y zonificación pormenorizada.

En los planos nos 4 y 5.1 se establece la estructura urbana y la zonificación pormenorizada para el A.I.U. A-0 con la delimitación detallada del sistema local viario, las áreas de aparcamiento público, el sistema de espacios libres y zonas verdes, las parcelas de reserva dotacional y la definición precisa del conjunto de las diferentes parcelas privadas de aprovechamiento residencial o industrial.

- Parcelaciones.

Las diferentes parcelas o unidades de gestión definidas en los planos nos 4 y 5.1 como unidades de ejecución directa se declaran, en principio, indivisibles y se configuran, por tanto, como «parcelas mínimas».

• Condiciones de aprovechamiento y edificación de las parcelas.

Las condiciones de aprovechamiento y edificación del conjunto de las parcelas del A.I.U. A-0 se regulan según lo dispuesto en el plano 5.1.

- Regulación de usos.

La regulación de usos en las parcelas se ajustará a las disposiciones contenidas en el articulado de la normativa general.

En el Punto B de la Ficha Urbanística anterior, se señala que,

"se trata de un ámbito que se considera totalmente desarrollado, en el que se procede a la consolidación de la actual zonificación pormenorizada de los usos urbanísticos del suelo y de la situación edificatoria existente como ordenación urbanística vigente, tanto en la configuración geométrica de la edificación, como en el número de viviendas previsto".

Y más adelante,

"Solamente se contemplan dentro del ámbito acciones edificatorias y urbanizatorias de conservación y mejora de la situación existente que no conlleven cambios sustanciales ni incrementos de aprovechamiento edificatorio respecto de la ordenación urbanística actual, según queda definido en los planos n^{os} 4 y 5.1.

No obstante, el Ayuntamiento podrá elaborar con posterioridad en desarrollo de las presentes Normas un Plan Especial de Rehabilitación Integrada del ámbito del Casco Histórico del núcleo de Asteasu. En este Plan se podrán considerar con mayor detalle algunos aspectos puntuales de la ordenación actual (alineaciones, fondos edificables, altura edificable, usos, n^o de viviendas, etc.)."

El Punto D. "Proceso de gestión y regulación urbanística", de la misma Ficha determina que,

"En el conjunto del área A.I.U. A-0 se actuará de forma directa por parcelas, mediante los correspondientes Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización.

A tal efecto, en los planos n^{os} 4 y 5.1 se definen expresamente las diferentes parcelas que se configuran como unidades de gestión de ejecución directa.

Cuando se actúe sobre una unidad de ejecución directa se contemplará obligatoriamente el tratamiento urbanístico de la totalidad de la misma, formalizando, en su caso, la cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo calificado en el plano n^o 5.1 como dominio y uso público".

En cuanto a las Parcelaciones posibles, la misma Ficha Urbanística determina lo que sigue,

"las diferentes parcelas o unidades de gestión definidas en los referidos planos n^{os} 4 y 5.1 como unidades de ejecución directa se declaran, en principio, indivisibles y se configuran, por tanto, como «parcelas mínimas».

En el plano 5.1, se asigna a la parcela del caserío Sagastume, la tipología (ETC), y consolida la edificación residencial principal y las construcciones auxiliares de planta baja o semisótano anexas. Dicha tipología (ETC) corresponde a los edificios tradicionales del casco histórico.

Da la impresión de que la Ficha Urbanística, lo que propone es la consolidación del caserío Sagastume en su situación actual, pero habrá que tener en cuenta que se encuentra deshabitado desde hace ya muchos años y que su estado actual de deterioro hace que no pueda ser utilizado.

Por otro lado, al estar emplazado en el suelo urbano residencial donde no resulta posible la construcción de caseríos con los usos agrícolas y ganaderos que les son característicos sino edificios con usos residenciales de vivienda, carece de sentido su sustitución por otro edificio similar que respete los parámetros fijados de ocupación de suelo, perfil de la edificación y número de viviendas en la Ficha Urbanística de la Revisión de las Normas Subsidiarias..

Por ello, y tras las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento con el objeto de determinar la tipología a tener en cuenta en su sustitución, se concretó que se debía tomar como modelo para su sustitución, la tipología de la ordenación de la edificación de la Parcela contigua 3 del Área de Intervención Urbanística A.I.U. A-4, manteniendo como máxima la edificabilidad que las Normas Subsidiarias reconocen para la parcela del caserío Sagastume. Con el fin de disponer de un posicionamiento claro por parte del Ayuntamiento, es por lo que se formalizó la consulta urbanística cuyo dictamen de respuesta fue la anteriormente señalada adoptada por la Comisión Informativa del Ayuntamiento de Asteasu del 17 de septiembre de 2018, en el que se remite a,

"la posibilidad de redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana mediante el que podrán ser modificados elementos puntuales que no alteren la ordenación urbanística estructural como son, la ocupación, el perfil edificatorio o el número de viviendas, siempre que se mantenga la edificabilidad actual".

Se redacta, por ello, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana que desarrolla la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias mediante el establecimiento de la ordenación por menorizada de la totalidad de la parcela vinculada al caserío "Sagastume" dentro del ámbito del Área A.I.U. A-0. Se delimita para ello una nueva Unidad de Ejecución que se denominará en adelante U.E. A-0.1. En el presente Plan Especial, se fijan entre otras determinaciones, las que serán de aplicación obligatoria en la Unidad como son, la delimitación de la nueva parcela privada, las alineaciones del edificio, la ocupación en planta, el perfil y el número de viviendas, manteniendo como máxima la edificabilidad actual del caserío.

4.- EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.

El artículo 69 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece que las determinaciones del Plan Especial se formalizarán en documentos similares a los previstos para el plan parcial, si bien ajustado su contenido a su propio objeto, y el artículo 68.- **Documentación de los planes parciales** que, entre otras informaciones, la memoria de los planes parciales,

"deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones".

Por ello, para la redacción del presente Plan Especial, se han analizado tres alternativas de ordenación siempre referidas a la parcela vinculada al caserío que se examinan a continuación.

- 4.1 **ALTERNATIVA 1:** Consistiría en rehabilitar el caserío actual para dotarlo de usos de vivienda y garaje en su interior.

Esta intervención únicamente podría justificarse si el edificio en cuestión estuviera sujeto a algún nivel de protección cultural, que no es el caso, dado el estado de degradación actual de sus elementos estructurales. Requeriría, por tanto, un vaciado total de su interior y una recomposición de las fachadas. Además se mantendría en su situación actual el entorno del edificio sin respetar la separación respecto de la carretera GI-2631 que se exige desde las Normas Subsidiarias en las actuaciones en las parcelas colindantes del Área A.I.U. A-4 que lindan también con la misma carretera, ni se mejoraría el encuentro de Eliz-kalea con la citada carretera.

- 4.2 **ALTERNATIVA 2:** Consistiría en el derribo del caserío actual y la construcción posterior de un nuevo edificio en el mismo emplazamiento y que reprodujera el volumen del que se derriba.

Esta alternativa, aunque podría dar respuesta a la pretensión de la propiedad de albergar nuevas viviendas en el edificio, se descarta ya que, al igual que en la Alternativa 1, se mantendría en su situación actual el entorno del edificio sin respetar tampoco la separación respecto de la carretera GI-2631 que se exige desde las Normas Subsidiarias en las actuaciones en las parcelas colindantes del Área A.I.U. A-4 que lindan con la misma carretera, ni se mejoraría el encuentro de Eliz-kalea con la citada carretera, ni sería posible cumplimentar el estándar de plazas de aparcamiento exigido para las nuevas viviendas.

- 4.3 **ALTERNATIVA 3:** Consistiría en el derribo del caserío actual y en la ordenación de la parcela resultante con una disposición similar a la de la Parcela contigua nº 3 del Área A.I.U. A-4. Con ello, se adecuaría la ordenación a la del entorno próximo, mejorando sustancialmente la relación de la nueva parcela con respecto a la carretera GI-2631 ya que posibilitaría la construcción de un arcén de ensanchamiento de la calzada y de una acera pública, y se ensancharía también Eliz-kalea en el tramo entre el caserío "Sagastume" y Sagastume-Berri, a la vez que se mejoraría el encuentro de esta calle con la carretera comarcal.

La tipología del nuevo edificio sería similar a la prevista en la Parcela 3 del Área A.I.U. A-4, (EABD) posibilitando la construcción de 4 viviendas y cumplimentando la dotación de 8 plazas de aparcamiento exigida para las parcelas edificables 1, 2 y 3.

Se opta como futura ordenación a desarrollar en el Plan Especial, por la Alternativa 3 descartando las denominadas 1 y 2.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Según consta en la Nota simple Informativa del Registro de la Propiedad de Tolosa, la descripción del caserío Sagastume es la que sigue,

El caserío llamado "Sagastume", señalado con el número ocho, antes tres, de Asteasu; consta de piso bajo y primero, reducido a desván; ocupa su solar cuatrocientos cincuenta y un metros ochenta y un decímetros cuadrados (451,81 m²), correspondiendo una superficie de doscientos ochenta metros treinta decímetros cuadrados (280,30 m²) al cuerpo principal del caserío y la superficie de ciento setenta y un metros cincuenta y un decímetros cuadrados (171,51 m²) a dos aditamentos construidos en sus costas oriental y occidental, rodeándose su antepuerta de trescientos diez metros diecisiete decímetros cuadrados (310,17 m²). El conjunto, edificio del caserío "Sagastume" y su antepuerta, contiene setecientos sesenta y un metros noventa y ocho decímetros cuadrados (761,98 m²) y linda: Norte, con la carretera de Villabona para Aia, que le separa de la porción que se describe bajo el epígrafe "D"; Este y sur, con la propiedad de la casa Pantxone-berri; y Oeste, con el camino a calle que desde el casco urbano se dirige a la Parroquia, y le separa del resto matriz del cual se segrega.

Son los titulares:

- Ana María Usandizaga Sorozabal y José Ignacio Irazu Iraola, con una participación de una cuartas parte indivisa en plena propiedad con carácter privativo, cada uno de ellos.
- María Lourdes Usandizaga Sorozabal, con una participación de diecisiete cienavas partes indivisas en plena propiedad con carácter privativo.
- Hilario Usandizaga Izaguirre y Valeriana Josefa Sorozabal Urcola, con una participación de treinta y tres cienavas partes indivisas en plena propiedad, con carácter ganancial.

Se adjunta Nota Simple Informativa de la finca del caserío "Sagastume" expedido por el Registro de la Propiedad de Tolosa Número Uno.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

J 8359157

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales: Tomo : 2213
Libro : 56 de ASTEASU
Folio : 106
Finca : 3320
IDUFIR: 20005000835427

DESCRIPCION

Urbana: El **CASERIO** llamado "**SAGASTUME**", señalado con el número ocho, antes tres, de Asteasu; consta el edificio de piso bajo y primero, reducido a desván; ocupa su solar cuatrocientos cincuenta y un metros ochenta y un decímetros cuadrados (451,81 m²), correspondiendo una superficie de doscientos ochenta metros treinta decímetros cuadrados (280,30 m²) al cuerpo principal del caserío y la superficie de ciento setenta y un metros cincuenta y un decímetros cuadrados (171,51 m²) a dos aditamentos construidos en sus costas oriental y occidental, rodeándose su antepuerta de trescientos diez metros diecisiete decímetros cuadrados (310,17 m²). El conjunto -edificio del caserío "Sagastume" y su antepuerta, contiene setecientos sesenta y un metros noventa y ocho decímetros cuadrados (761,98 m²) y linda: Norte, con la carretera de Villabona para Aia, que le separa de la porción que se describe bajo el epigrafe "D"; Este y Sur, con la propiedad de la casa Pantxone-berri; y Oeste, con el camino a calle que desde el casco urbano se dirige a la Parroquia, y le separa del resto matriz del cual se segrega.

TITULO:

Titular/es:

ANA MARIA USANDIZAGA SOROZABAL, con DNI/CIF 34089071N y
JOSE IGNACIO IRAZU IRAOLA, con DNI/CIF 72436696J

Participación: una cuarta parte indivisa en plena propiedad con carácter privativo, cada uno de ellos

MARIA LOURDES USANDIZAGA SOROZABAL, con DNI/CIF 35774830D

Participación: diecisiete cienavas partes indivisas en plena propiedad con carácter privativo

HILARIO USANDIZAGA IZAGUIRRE, con DNI/CIF 15211983J

VALERIANA JOSEFA SOROZABAL URCOLA, con DNI/CIF 15212586H

Participación: treinta y tres cienavas partes indivisas en plena propiedad, con carácter ganancial

Título : SEGREGACION
Notario : Doña María Valentina Montero Vilar
Población : TOLOSA
Fecha Documento : 06/11/2009
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción: 03/06/2010
Tomo/Libro/Folio : 2213/56/106
Finca : 3320

CARGAS:

1) Afecta, durante el plazo de dos años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patri-

6.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL PLAN ESPECIAL.

El ámbito a desarrollar por el Plan Especial será el de la nueva Unidad de Ejecución U.E. A-0.1 "Sagastume" delimitada dentro del Área de Intervención Urbanística A.I.U. A-0 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Asteasu. Dicho ámbito se corresponde con la totalidad de la parcela del caserío y tiene una superficie total de 761,98 m².

La actuación que se propone consiste en derribar el actual caserío principal y las edificaciones anexas al mismo para ordenar la parcela con una nueva configuración con tipología (EABD) similar a la prevista para la Parcela 3 del Área A.I.U. E-4.

Respetando básicamente dicha tipología, y los criterios marcados por el Ayuntamiento, el cierre de la nueva parcela se realizará separándose 5,5 metros de la línea del borde exterior de la carretera GI-6231 lo que permitirá crear un aparcamiento con su cuneta paralelo a la misma con un ancho total de 2,80 metros y una acera pública de 2,85 metros. En Eliz-kalea, el cierre de la parcela se prevé paralelo al del jardín de la casa Sagastume-Berri y separado del mismo 7,80 metros que permite la construcción de una acera de 1,90 con un ancho de calle de 5,90 metros.

En el interior de la nueva parcela que resulta, se ordena un edificio de planta rectangular con un perfil de planta semisótano, planta baja y primera. La planta de semisótano tendrá una ocupación en planta de 22 x 13 metros más el posible túnel para el acceso al garaje desde Eliz-Kalea, y la del edificación en altura de 22 x 10 metros. Dado el escaso fondo que tendrá el nuevo edificio y el que la línea de la cumbrera de la cubierta deba ser paralela a las fachadas más largas hace que no se considere habitable el espacio que resulta bajo la cubierta.

El edificio previsto se separará 10 metros de la línea del borde exterior de la carretera GI-6231, respetando con ello, la separación exigida en las Normas Subsidiarias para la Parcela contigua nº 3 del Área A.i.U. A-4. La separación del edificio respecto del límite Este de la propiedad de la casa Pantxone-Berri se plantea con 3,00 metros ed el punto más desfavorable.

Las plantas baja y primera del nuevo edificio se destinarán al uso de vivienda con un máximo de 4, que podrán ser del tipo convencional o del tipo dúplex. La planta semisótano se destinará a uso de garaje y trastero disponiéndose en su interior 8 plazas de aparcamiento que podrán ser abiertas o cerradas.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE TRAMITAR EL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

La conveniencia y oportunidad de tramitar el presente Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U.E. A-0.1 "Sagastume" del Área A.I.U. A-0, se justifica por los siguientes motivos:

- El caserío Sagastume se encuentra ubicado en el Área de Intervención Urbanística A.I.U. A-0 cuyos terrenos se clasifican como suelo urbano y en el que se contemplan únicamente acciones edificatorias y urbanizatorias de conservación y mejora de la situación existente que no conlleven cambios sustanciales ni incrementos de aprovechamiento edificatorio respecto de la ordenación urbanística actual.

Como se ha señalado anteriormente, el caserío Sagastume se encuentra en un estado de conservación que no permite su rehabilitación debiendo optarse por su sustitución.

- Partiendo de la sustitución del caserío, carece totalmente de sentido reproducir el edificio actual ya que su tipología obedece a la de un caserío tradicional destinado a un uso agrícola y ganadero, usos no admisibles en un casco urbano como el de Asteasu. Además, la actual relación con la trama urbana no resulta ser la más adecuada dada la separación del edificio respecto de la carretera GI-6231 y que, en su situación actual, no permite resolver adecuadamente el encuentro de la citada carretera con Eliz-Kalea.
- Parece más oportuno, por ello, proponer una reordenación de la parcela del caserío similar a la fijada en las Normas Subsidiarias vigentes para las parcelas contiguas del Área A.I.U. A-4 lindantes con la misma carretera, como también se manifestó el Ayuntamiento en las reuniones previas que se mantuvieron. Se opta por ello por ordenar la parcela que resulta en la nueva Unidad con una tipología del edificio y del terreno circundante del tipo (EABD) similar a la de la Parcela 3 de dicha Área A.I.U. A-4 con los últimos ajustes respecto de la relación de la nueva parcela resultante con la carretera GI-6231 y con Eliz-Kalea fijados por el Ayuntamiento.
- Para ello, se recurre a lo que determina el Punto B. "Propuesta de ordenación urbanística" de la Ficha Urbanística correspondiente al Área A.I.U. A-0, que permite tramitar un Plan Especial en el que se reconsideren con mayor detalle algunos aspectos puntuales de la ordenación actual como las alineaciones, fondos edificables, altura edificable, usos, nº de viviendas, etc. En el mismo sentido se definió el Ayuntamiento de Asteasu en el Dictamen de 17 de septiembre de 2018 al señalar que existe la posibilidad de redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana mediante el cual, puedan ser modificados algunos aspectos puntuales no estructurales de la ordenación actual, como son la ocu-

pación, el perfil edificatorio o el número de viviendas, siempre que se mantenga la edificabilidad actual.

- Atendiendo a lo anterior, se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la nueva Unidad de Ejecución U.E. A-0.1 "Sagastume", cuyo ámbito, coincide con la totalidad de la parcela del caserío que se encuentra integrada en el Área A-0.

8.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana respeta la ordenación estructural del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigente en el municipio, manteniendo la edificabilidad urbanística y el uso característico. Se mantiene el sistema viario actual y no se modifican las superficies del sistema de espacios libres ni de equipamiento comunitario. Mantiene también la condición de parcela mínima de la parcela privada que resulta de la nueva ordenación.

Sí se ajustan algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada que recoge el Plano 5.1 como son las alineaciones de la parcela privada que se delimita, las del nuevo edificio previsto, el perfil edificatorio y el número de viviendas. El Plan Especial fija los dominios del suelo, delimitando los de cesión gratuita al Ayuntamiento de Asteasu una vez urbanizados.

Se respeta con ello lo dispuesto en el Artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de julio, de Suelo y Urbanismo referido al rango jerárquico de las determinaciones de ordenación.

Para conocer la edificabilidad actual del caserío que se deberá mantener como máxima, se recurre a los datos que figuran en la descripción de la parcela que figura en el Registro de la Propiedad, o a los del Catastro Urbano de Gipuzkoa. Según los del Registro de la Propiedad, la superficie de ocupación en planta del edificio principal es de 280,30 m² con lo que teniendo en cuenta el perfil del edificio de planta baja, primera y bajo cubierta (1/2), la edificabilidad total de dicho edificio, será

$$280,30 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ plantas} = 700,75 \text{ m}^2(\text{t}).$$

Si se añade la superficie de los dos aditamentos anejos al caserío con un total de 171,51 m², resultará que la edificabilidad total del caserío actual es de,

$$700,75 + 171,51 = 872,26 \text{ m}^2(\text{t}).$$

Si en lugar de recurrir a la descripción Registral se atiende a la información que contiene el Catastro Urbano de Gipuzkoa, los datos actuales son los siguientes:

Planta	Agropecuario	Vivienda	Trastero	TOTAL
Planta baja	361,21	47,60	41,00	449,81
Planta primera	----	93,60	299,01	392,61
Planta bajo cubierta	----	----	180,00	180,00
TOTAL	361,21 m²	131,20 m²	520,01 m²	1.022,42 m²

Con lo que atendiendo a los datos del Catastro, la edificabilidad total actual en la parcela del caserío Sagastume es de 1.022,42 m²(t).

El Plan Especial ordena en la Unidad, un edificio con una ocupación máxima en planta baja de 220 m² y una edificabilidad máxima sobre rasante de 220,00 + 245,00 = 465,00 m²(t) computando los posibles vuelos cerrados. La edificabilidad de la planta semisótano es de 298 m²(t), con lo que la total del edificio previsto en el Plan será de 763 m²(t), inferior por tanto, a la del caserío actual.

9.- REFERENCIAS A LA URBANIZACIÓN A EJECUTAR

La Ficha Urbanística del Área A-0 establece que cuando se actúe sobre una Unidad de Ejecución se contemplará obligatoriamente el tratamiento urbanístico de la totalidad de la misma, por lo que corresponderá a los titulares de los terrenos del caserío ejecutar a su costa la urbanización de todo el suelo de la Unidad que se destinará al dominio público.

Corresponderá también a los propietarios el financiar las obras de las nuevas acometidas que sean preciso realizar para poder desarrollar la Unidad.

10.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA EN EL PLAN ESPECIAL

Para la Ordenación Pormenorizada de la Unidad, se toma como referencia la de la Parcela 3 contigua del Área de Intervención Urbanística A.I.U. A-4 tal y como se representa en los planos P.03.1, P.03.2 y P.03.3 de ordenación del Plan Especial.

Siguiendo los nuevos criterios marcados por el Ayuntamiento para la ordenación de la parcela, el cierre de la parcela privada se separará 5,50 metros del borde exterior de la carretera GI-2631 y 7,80 metros del cierre de la parcela de la casa Sagastume-Berri en Eliz-Kalea. Los terrenos que resultan entre el límite de la nueva Unidad y el de la parcela privada se destinarán a aparcamiento de vehículos, aceras y áreas peatonales públicas.

En el interior de la parcela, se ordena el nuevo edificio previsto en sustitución del actual caserío Sagastume. Se separará 10,00 metros respecto del borde exterior de la carretera GI-2631 y 3,00 metros respecto del lindero del lado Este propiedad de la casa Pantxone-Berri. El nuevo edificio se desarrollará en altura en planta semisótano, planta baja y planta primera. Tendrá una ocupación en la planta semisótano de 22,00 x 13,00 metros más el posible túnel de acceso desde Eliz-Kalea, y en la planta baja de 22,00 x 10,00 metros. En la planta primera se podrán proyectar vuelos en el nuevo edificio siempre que se respete el volumen máximo asignado a la Unidad y la longitud y saliente máximo fijado en el documento vigente de las Normas Subsidiarias.

En el nuevo edificio, la planta semisótano se destinará al uso de garaje y trastero. La planta baja y primera al uso de vivienda con un máximo de 4 unidades de vivienda que podrán ser del tipo convencional o del tipo dúplex. En el interior de la parcela se deberá disponer de una dotación mínima de 8 plazas de aparcamiento.

12.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

12.1. ESTRUCTURA URBANA.

El presente Plan Especial no modifica la ESTRUCTURA URBANA fijada en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Asteasu.

- Se mantiene la parcelación fijada en la Revisión de las Normas Subsidiarias. La parcela perteneciente al caserío Sagastume se constituye en la Unidad de Ejecución U.E. A-0.1 "Sagastume" del Área A.I.U. A-0. La superficie total de la Unidad es de 761,98 m².
- Se mantiene la clasificación de suelo urbano y no se incrementa la edificabilidad actual del caserío Sagastume que, como se ha señalado anteriormente, se cifra en 872,26 m²(t).
- El presente Plan Especial se acompaña de un Proyecto de Evaluación Ambiental Simplificada y un Estudio Acústico. El caserío Sagastume no se incluye en el listado de bienes sujetos a algún nivel de protección cultural.
- El presente Plan Especial no incide en la Red de Sistemas Generales fijada en las Normas Subsidiarias.

12.2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

El presente Plan Especial fija las siguientes determinaciones pormenorizadas:

- Superficie total de la Unidad: 761,98 m².
- Superficie total parcela privada: 581,95 m².
- Superficie destinada a espacios libres de aceras y paseos peatonales: 180,03 m².

- Superficie de ocupación en planta semisótano por el edificio: 298 m².
- Superficie de ocupación en planta baja por el edificio: 220 m².
- Superficie de parcela privada libre de edificación: 283,95 m².
- Perfil de la edificación: SS + II. 6,00 metros de altura máxima al arranque del alero desde la terraza del semisótano.
- Cubierta: A dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada más larga. Pendiente máxima 35%.
- Edificabilidad máxima en subsuelo: 298 m²(t).
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 465,00 m²(t) computando los vuelos cerrados. Dada la disposición prevista para la cubierta no resulta espacio habitable computable bajo cubierta.
- Edificabilidad total: 298,00 + 465,00 = 763,00 m²(t).
- Usos: Trasteros y garajes en la planta semisótano y residencial vivienda en planta baja y primera.
- Número máximo de viviendas: 4, que podrán ser del tipo convencional o del tipo dúplex.
- Dotación mínima de aparcamiento: 8 plazas que se ordenarán en el interior de la parcela.

13.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se complementa con el Proyecto de Evaluación Ambiental Simplificada y un Estudio Acústico referidos a la actuación prevista en la Unidad.

No existe ningún ocupante en el caserío Sagastume que requiera su realojo. Por ello, y dado que las obras de urbanización pública se limitan a las de la construcción de las nuevas aceras con sus servicios de alumbrado en el borde de la carretera GI-2631 y en el frente de la parcela hacia Eliz-Kalea, no será preciso tramitar un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.).

El Sistema de Actuación será el de Concertación sin que se requiera la constitución de la Junta de Concertación al pertenecer la totalidad de los terrenos de la Unidad a un indiviso familiar. Se redactará un Proyecto de Reparcelación de propietario único para formalizar la cesión de los terrenos destinados al dominio público.

No se precisará tramitar un Proyecto de Urbanización específico. Las obras de urbanización a ejecutar en el suelo público se considerarán obras complementarias a las de la edificación.

Documento B **ANEJOS**

ANEJO I.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

Se cumplen en el presente documento del Plan Especial de Ordenación Urbana la siguiente normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco.

Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social.

El presente Plan Especial no altera el diseño y trazado del sistema de comunicación viario rodado ni el de los aparcamientos o estacionamientos al aire libre anejos a la red viaria pública. Sí mejora los itinerarios peatonales al preverse la construcción de una acera de más de 3,00 metros de anchura en el borde de la carretera GI-2631 y de aproximadamente 1,10 en el de Eliz-Kalea.

ANEJO II.- INNECESARIEDAD DEL INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

En la tramitación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U.E. A-0.1 del Área de Intervención Urbanística A.I.U. A-0.1 de Asteasu, no se requiere el INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO que sí resulta preceptivo en la tramitación de otros documentos, por tratarse de la modificación de una norma, en este caso, modificación de unas determinaciones puntuales de las Normas Subsidiarias que no "*resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombre*".

Así recoge la Directriz Primera 2.1.1.d de la **Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres:**

Como más significativo de la Resolución en lo que afecta al presente documento se señala lo siguiente:

Directriz Primera 2.1)

1) Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, **con excepción de los siguientes:**

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.

b) Los que tengan un carácter esencialmente organizativo, en particular:

- i. Los decretos de estructura orgánica y funcional.
- ii. Los proyectos que regulan la creación, organización y funcionamiento de órganos consultivos, de asesoramiento, investigación y coordinación compuestos exclusivamente por personal de las administraciones públicas.
- iii. Los proyectos de creación u ordenación de registros administrativos.

c) Aquellos cuyo objeto sea refundir normas ya vigentes.

d) Los que tengan como objeto **modificar otras normas ya vigentes**, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

ANEJO III.- PROYECTO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DEL IMPACTO AMBIENTAL. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Artículo 97 de la **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo**, establece la exigencia de tramitar junto con el Plan Especial de Ordenación Urbana, un Proyecto de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, que acompañará al presente documento.

Según la **Ley 21/2013, de 9 diciembre, de evaluación ambiental** (BOE núm. 296), el procedimiento es el de evaluación ambiental estratégica simplificada y contempla la redacción de un Documento Ambiental Estratégico.

ANEJO IV.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

Acompaña al presente documento del Plan Especial el Estudio de Impacto Acústico referido a la Unidad de Ejecución objeto del Plan.

ANEJO V.- DECRETO 449/2013, DE 19 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN DEL PTS (VERTIENTES CANTÁBRICA Y MEDITERRÁNEA)

Asteasu está atravesada por las regatas Asteasu, Usarrabi, Opin-erreaka y Erreaka-illun. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes proponen el descubrir en su mayor parte la regata de Opin-Erreaka que discurre en la actualidad cubierta. Ni la situación actual de las regatas, ni la previsión de las Normas Subsidiarias afecta a la parcela objeto del Plan Especial.

ANEJO VI.- INFORME SOBRE LA REVISIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA CAPV (COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO) (AEROPUERTOS DE BILBAO, SAN SEBASTIÁN, VITORIA y LOGROÑO-AGONCILLO) (Exp. 160375) 7 de abril de 2017

Los documentos deberán recoger, entre las Directrices de obligado cumplimiento, referencia expresa a las siguientes disposiciones:

Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria y Logroño-Agoncillo que afectan a la Comunidad Autónoma del País Vasco determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u

objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Las propuestas del nuevo planeamiento territorial y urbanístico, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria o Logroño-Agoncillo, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento, o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Según las delimitaciones que figuran en el plano 3.4 del Informe de referencia, el municipio de Asteasu se encuentra dentro de las superficies de limitación de alturas de las servidumbres de operación de las aeronaves, por lo que el Plan Especial deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción antes de la Aprobación Inicial del planeamiento.

Documento C **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. A-0.1 DEL ÁREA A.I.U. A-0

Artículo A-0.1.1 Ámbito de intervención del Plan Especial.

El ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana será la nueva Unidad de Ejecución U.E. A-0.1 "Sagastume" que se delimita dentro del Área de Intervención Urbanística A.I.U. A-0 del documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu.

La superficie total de la Unidad es de 761,98 m².

Artículo A-0.1.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia del presente Plan Especial.

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

Artículo A-0.1.3. Marco normativo del Plan Especial.

1. Constituyen el marco normativo del presente Plan Especial el régimen jurídico-urbanístico general definido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu y de forma específica en lo que se refiere al Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U. A-0.
- 2.- Asimismo, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes Normas Subsidiarias en los términos establecidos en su contenido normativo.

Artículo A-0.1.4. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.

1.- Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente documento está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO "A". MEMORIA.
- DOCUMENTO "B". ANEJOS.
- DOCUMENTO "C". NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.
- DOCUMENTO "D". ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- DOCUMENTO "E". PLANOS (I. ORDENACIÓN VIGENTE – O. ORDENACIÓN PROPUESTA).

2.- Carácter normativo de los documentos.

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

En lo referente a las NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO, el Plan Especial incluye únicamente aquellos artículos de aplicación específica en la Unidad de Ejecución que mantendrán, por tanto, el carácter normativo en las actuaciones que se realicen en la Unidad. Serán también de aplicación el resto de los artículos de la Normativa Urbanística de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu, aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 21 de octubre de 2008 y publicadas en el BOG el 15 de enero de 2009.

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

3. Discordancias entre documentos.

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

ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. A-0.1 DEL ÁREA A.I.U. A-0

1. SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

Superficie Unidad de Ejecución U.E. A-0.1: 761,98 m².

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Parcela residencial de tipología (EABD) que corresponde a edificios aislados de baja densidad que disponen de parcela libre propia de jardín.

3. ORDENACIÓN DE LA PARCELA

* Condiciones geométricas:

El cierre de la parcela se separará una distancia de 5,50 metros respecto del borde exterior de la carretera GI-2631 y 7,80 metros del cierre del jardín del edificio Sagastume-Berri en el frente de Eliz-Kalea.

El nuevo edificio se separará 10,00 metros del borde exterior de la carretera GI-2631 y un mínimo de 3,00 metros respecto del cierre de la parcela de la casa Pantxone-Berri.

El perfil del nuevo edificio será de planta semisótano, planta baja y planta alta. La planta semisótano tendrá unas dimensiones en planta de 22,00 x 13,00 metros más el posible túnel cubierto de acceso a la planta desde Eliz-Kalea. La planta baja de 22,00 x 10,00 metros. En la planta primera, se podrán proyectar vuelos abiertos y cerrados en el nuevo edificio siempre que se respete el volumen máximo asignado a la Unidad y la longitud y saliente máximo fijado en el documento vigente de las Normas Subsidiarias.

* Superficies que resultan de la ordenación de la parcela:

- Superficie total de la Unidad: 761,98 m².
- Superficie total parcela privada: 581,95 m².
- Superficie destinada a espacios libres de aceras y paseos peatonales: 180,03 m².
- Superficie de ocupación en planta semisótano por el edificio: 298,00 m².
- Superficie de ocupación en planta baja por el edificio: 220,00 m².
- Superficie de parcela privada libre de edificación: 283,95 m².

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

* Edificabilidad de parcela:

- Edificabilidad urbanística: 763,00 m²(t). (1)
 - Edificabilidad física: 763,00 m²(t). (1)
- (1) Incluida la superficie de la planta de semisótano.

La pormenorización de las edificabilidades reguladas queda establecida en el Cuadro de edificabilidades-usos de la presente Ordenanza Particular.

* Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones generales:
Con carácter complementario, regularán los aspectos no previstos en las Ordenanzas Particulares del Plan Especial, las determinaciones contenidas en el Capítulo IV.2. Ordenanzas de Edificación en Suelo Residencia, Sección IV.2.1. Ordenanzas generales, y Sección IV.2.4. Ordenanzas particulares para los edificios de baja densidad (EABD), del documento de Revisión de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Asteasu.
- Perfil de edificación máximo: SS + II.
- Altura máxima de la edificación: 6,00 metros medidos desde la cubierta del semisótano al arranque del alero horizontal de la cubierta.
- Cubierta: A dos aguas con la línea de cumbrera paralela a la fachada más larga.
Pendiente máxima. 35%.

4. CONDICIONES DE USO.

* Condiciones generales:

Las condiciones generales de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas en los artículos 34 al 39 ambos inclusive del documento de Revisión de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Asteasu.

* Condiciones particulares:

- Nº máximo de viviendas: 4 viviendas.
- Régimen de promoción: Viviendas de promoción libre.
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento: 8 plazas.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

- * El conjunto de la edificación que ocupa la parcela se considera como una "Unidad de Edificación", debiendo ser objeto de un único proyecto básico para la concesión de la licencia municipal.

6. CONDICIONES DE DOMINIO.

- Superficie de parcela de dominio privado: 581,95 m².
- Superficie de parcela de dominio público a ceder al Ayuntamiento 180,03 m².

7. CUADRO DE EDIFICABILIDADES – USOS.

	Plantas	Número	Residencial	Garaje/trastero	Total
PARCELA Tipo (EABD)	Semisótano	1	-	298,00 m ² (t).	
	Total bajo rasante		-	298,00 m ² (t).	298,00 m ² (t).
	Planta baja	1	220,00 m ² (t).	-	
	Planta alta	1	245,00 m ² (t).	-	
	Total sobre rasante		465,00 m ² (t).		465,00 m ² (t).
	Total edificabilidad física		465,00 m ² (t).	298,00 m ² (t).	763,00 m ² (t).
	Total edificabilidad urbanística		465,00 m ² (t).	298,00 m ² (t).	763,00 m ² (t).

Documento D **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

El presente Estudio de viabilidad económico-financiera del Plan Especial contiene las determinaciones relativas a la estimación del costo de urbanización y de la implantación de los servicios, aportando una evaluación aproximada del conjunto de la propuesta que recoge al objeto de valorar la viabilidad de la misma con un grado de aproximación suficiente.

Las estimaciones realizadas cuentan con la precisión correspondiente a un documento de Plan Especial y serán ajustadas con mayor precisión en el proyecto de ejecución de la urbanización complementario del de edificación.

2.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. A-0.1 "SAGASTUME".

2.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se detalla a continuación la relación por capítulos del costo aproximado de las obras de urbanización e instalaciones de servicios necesarios para el desarrollo de la Unidad.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS:

TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.784,00 €.
PREPARACIÓN DEL TERRENO, BORDILLOS, CUNETAS, SOLERAS, BALDOSAS	10.438,00 €.
AGLOMERADOS ASFÁLTICOS	1.640,00 €.
ACOMETIDAS DE INSTALACIONES	4.440,00 €.
ALUMBRADO PÚBLICO	6.560,00 €.
VARIOS	1.350,00 €.
GESTIÓN DE RESIDUOS.....	980,00 €.
	<hr/>
SUMA TOTAL ..	27.192,00 €.

2.2.- INDEMNIZACIONES Y GASTOS GENERALES.

INDEMNIZACIONES.

El edificio del caserío Sagastume se encuentra deshabitado desde hace bastantes años por lo que, en la sustitución del edificio que propone el Plan Especial, no existen gastos de indemnización a realizar en la Unidad de Ejecución por parte de los titulares del caserío.

GASTOS GENERALES Y FINANCIEROS.

En este apartado se incluyen, a modo de estimación, los gastos producidos por el abono por la elaboración de los proyectos técnicos y estudios complementarios correspondientes y las tramitaciones, gestiones diversas, gastos materiales y registrales, así como gastos financieros para la consecución del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución.

El total estimado de gastos generales y financieros incluyendo los honorarios por la redacción de los documentos de planeamiento y gestión se valora, con carácter meramente orientativo, en 9.860,00 euros.

2.3.- COSTOS DE URBANIZACIÓN GLOBALES.

El total estimado de costos de urbanización, en los términos expresados, asciende a la cantidad de:

Total estimado costos de ejecución obras de la urbanización:	27.192,00 €.
Gastos generales y financieros:	9.860,00 €.
<hr/>	
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	37.052,00 €.

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DEL SUELO.

FINALIDAD Y METODOLOGIAS

La finalidad del presente documento es la valoración del SOLAR resultante en la Unidad para conocer su valor de mercado. La valoración se realiza de acuerdo con las disposiciones legales contenidas en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

SITUACIÓN URBANÍSTICA

La ya descrita anteriormente con calificación residencial y una edificabilidad bajo rasante de 298,00 m²(t) y sobre rasante de 465,00 m²(t).

DATOS Y CALCULOS DE LOS VALORES TECNICOS

El valor de repercusión del suelo se ha calculado en función del artículo 22, del capítulo IV, sobre valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

donde:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m² de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m² edificables por m² de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m² edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, tiene con carácter general un valor de 1,40, pero puede ser reducido o aumentado de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Puede aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en €/m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

HIPOTESIS DE CÁLCULO

Para calcular el valor de repercusión del suelo por el método residual estático del solar resultante en la Unidad de Ejecución, se ha aplicado la fórmula que se indica en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2001 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, recogiendo en este caso, el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor del inmueble será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

El **valor de mercado** se ha calculado considerando que el edificio es residencial en la parte sobre rasante con una tipología de vivienda unifamiliar adosada y una edificabilidad total de 465 m²(t), y de garaje y trastero en la parte bajo rasante con una edificabilidad de 298 m²(t).

Según este criterio, se han localizado comparables en la zona de Tolosaldea con unos precios que oscilan entre los 1.500 y los 2.500 €/m², en función de su localización y su superficie; en el presente caso y dada la incidencia que tiene la superficie de la planta de semisótano para fijar el precio del m² de venta, se toma como valor medio del metro cuadrado construido el de 1.750 €/m². Con ello el valor total en venta será:

$$\text{Valor total en venta} = 763 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1.750 \text{ €/m}^2 = 1.335.250 \text{ €}.$$

Los **valores de construcción** serán el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales del proyecto y la dirección de las obras y otros gastos varios necesarios para la construcción.

Los **costes de ejecución material de la obra** a aplicar, se han estimado en función de valores medios de promociones ya ejecutadas.

La superficie total a construir es de 465,00 m² de vivienda y 298 de garaje y trastero en semisótano. El coste del metro cuadrado de construcción por contrata de vivienda se considera de 900 €/m², y el de la planta semisótano de 480 €/m². con ello, el coste de construcción será:

465,00 m ² x 900 €/m ²	418.500,00 €.
298,00 m ² x 520 €/m ²	154.960,00 €.
<hr/>	
Total ejecución material	573.460,00 €.
Gastos generales 13%	74.549,80 €.
Gastos generales 6%	34.407,60 €.
<hr/>	
Coste total edificación	682.417,40 €.
Honorarios de proyecto de edificación, dirección obra, seguridad y salud, control calidad y seguros 15 % PEM	86.019,00 €.
Licencia municipal 5% PEM	28.673,00 €.
<hr/>	
Costo total construcción	797.109,40 €.

CALCULO VALOR DEL SUELO

En aplicación de la fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Se obtienen los siguientes resultados:

$$\text{Valor del suelo urbanizado (VRS)} = (1.335.250,00 \text{ €} / 1,30^*) - 797109,40 \text{ €}$$

* Se aplica un coeficiente k = 1,30, debido a que los terrenos en situación de urbanizado se destinan a la construcción de viviendas unifamiliares en un municipio con escasa dinámica inmobiliaria.

$$\text{Valor del suelo urbanizado (F)} = \mathbf{230.005,98 \text{ €.}}$$

Descontando el costo de las obras de urbanización de 34.152,00 €, resulta el siguiente valor para el suelo sin urbanizar:

$$\text{Valor del suelo sin urbanizar} = 230.005,98 \text{ €} - 37.052,00 \text{ €} = 192.953,98 \text{ €}.$$

4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA.

Se trata de un Plan Especial de iniciativa privada que no requerirá ninguna aportación económica pública para su desarrollo.

Documento E **PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN

		Escala
I.1	Situación y emplazamiento	1/5000 – 1/1000
I.2.1	Referencia al plano nº 4 de las NNSS. Estructura urbana y ámbitos del planeamiento	1/2000
I.2.2	Referencia al plano nº 5.1 de las NNSS. Ordenación pormenorizada	1/2000
I.3.1	Topográfico y parcelario. Estado actual: Planta	1/500
I.3.2	Topográfico y parcelario. Estado actual: Secciones	1/500
I.4	Instalaciones. Estado actual	1/400

PLANOS DE PROPUESTA

		Escala
P.1	Delimitación de la Unidad de Ejecución	1/400
P.2.1	Referencia al plano nº 4 de las NNSS. Estructura urbana y ámbitos del planeamiento	1/2000
P.2.2	Referencia al plano nº 5.1 de las NNSS. Ordenación pormenorizada	1/2000
P.3.1	Ordenación. Planta baja	1/200
P.3.2	Ordenación. Planta semisótano	1/200
P.3.3	Secciones	1/250
P.4	Dominios del suelo	1/200
P.5	Instalaciones. Propuesta	1/400

Donostia - San Sebastián, enero de 2020.

LOS ARQUITECTOS: Javier Yeregui



Luis Pedro Blanco

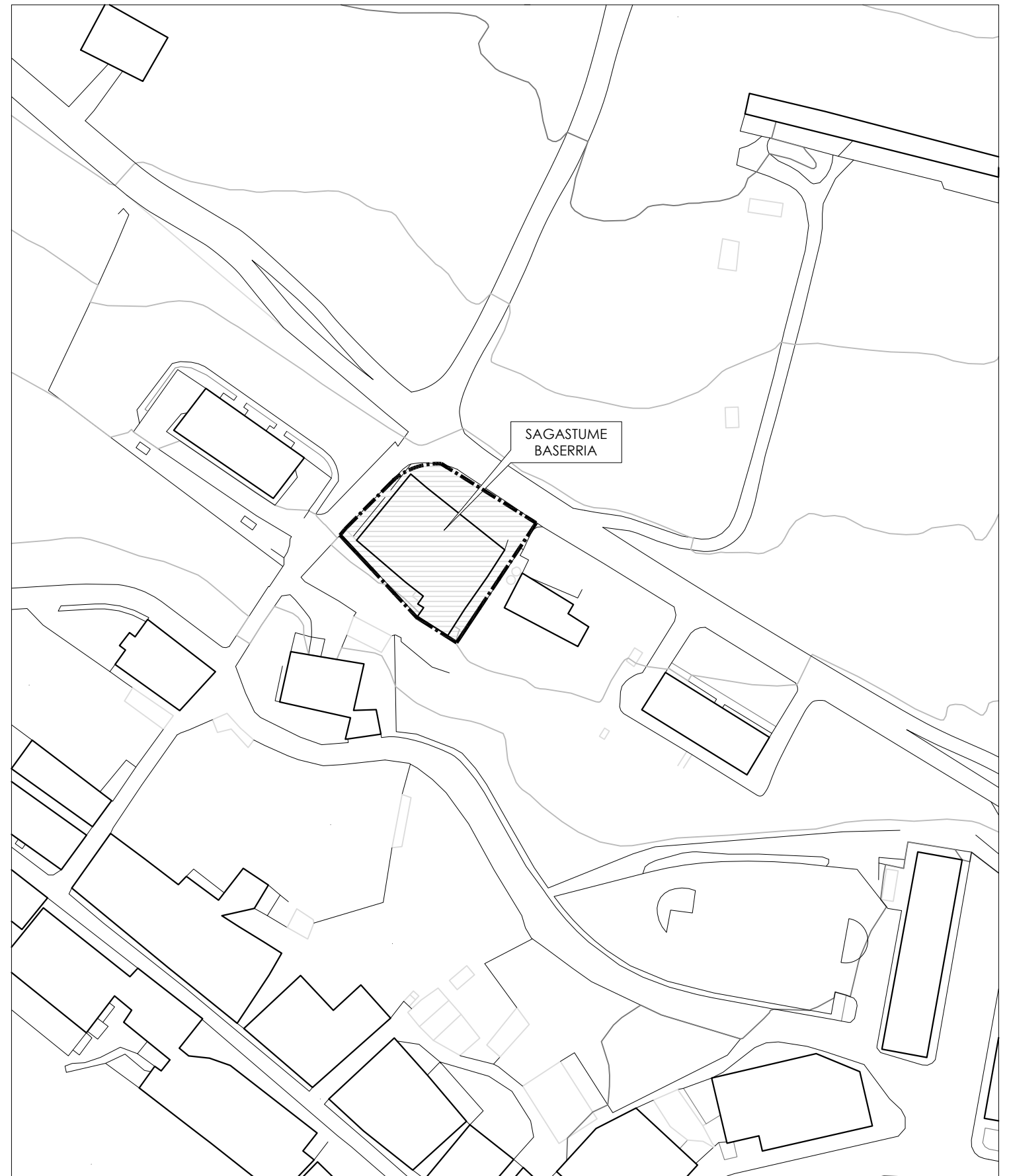


Izaskun Salaberria





Situación



Emplazamiento

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Situación y Emplazamiento.

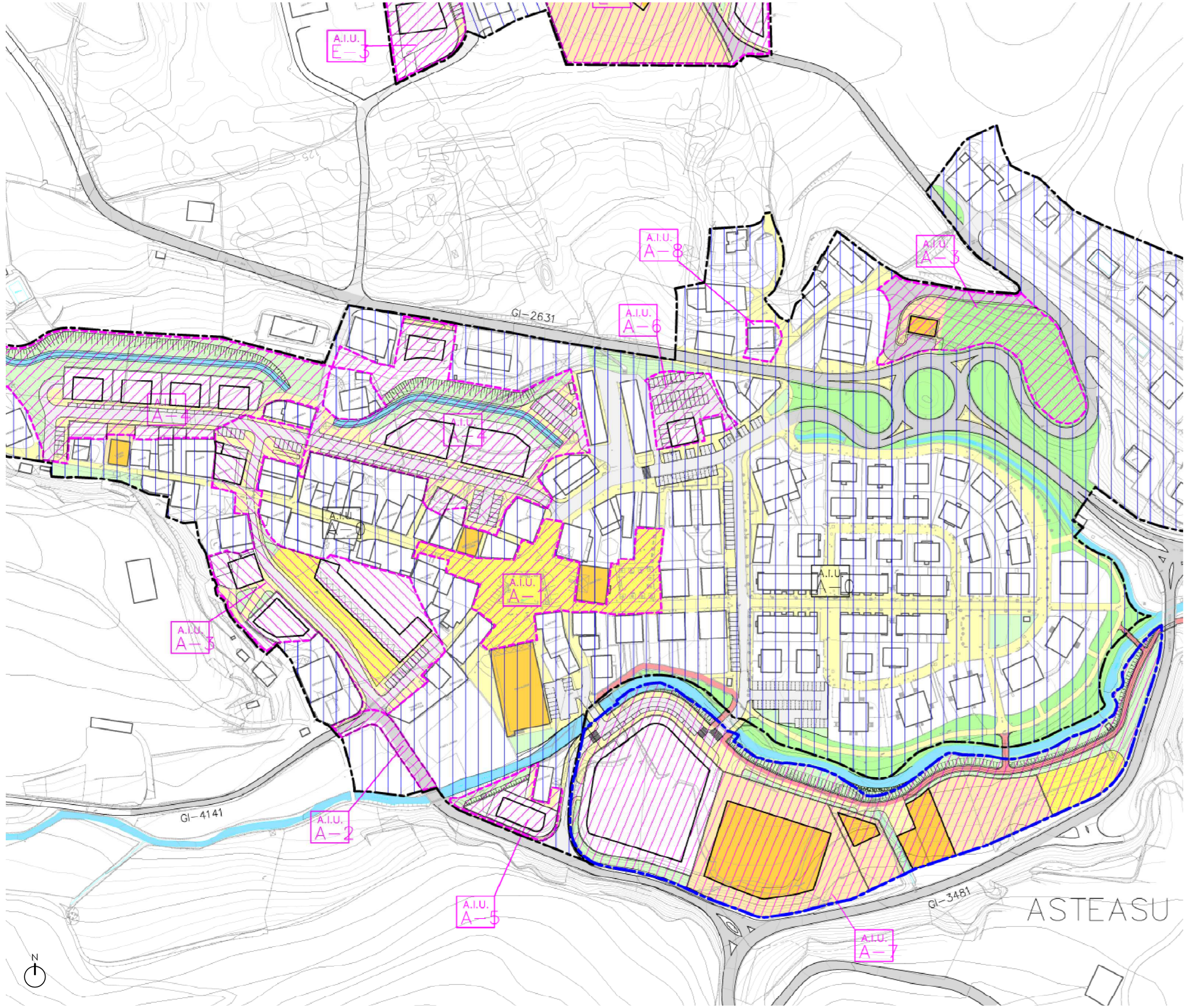
Asteasu

1.1

Enero 2.020
 0 50 100 m.
 0 10 20 m.
 Escala: 1/5000-1/1000

Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre
 y Otros

Arquitectos:
 Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



- HIRI EGITURA ESTRUCTURA URBANA**
- IBAI IBILGUAK CAUCES FLUVIALES
 - BIDE SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL VIARIO
 - HIRI-BIDE SAREA ETA APARKALEKU PUBLIKOAK RED VIARIA URBANA Y APARCAMIENTO PUBLICO
 - BIDEGORRIA BIDEGORRI
 - JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNE NAGUSIAK PRINCIPALES ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
 - ESPALIOAK, OINEZKO GUNEAK ETA KOEXISTENTZIA PUBLIKOKO GUNEAK ACERAS, AREAS PEATONALES Y ZONAS DE COEXISTENCIA PUBLICAS
 - KOMUNITATE EKIPAMENDUA, ERAIKUNTZA ETA ERAIKI GABEKO PARTZELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, EDIFICACION Y PARCELA NO EDIFICADA
- PLANGINTZA EREMUAK AMBITOS DE PLANEAMIENTO**
- EGUNGO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO KONTOLIDAZIO EREMUAK AMBITOS DE CONSOLIDACION DE LA ORDENACION URBANISTICA EXISTENTE
 - ORDENAZIO BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA JARDUERAKO EREMUAK AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA EN LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION
 - HIRI LURZORUAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANO
 - LURZORU URBANIZAGARRIAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE

ASTEASUko
 PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSKETA
 REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ASTEASU
 TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO
 MAIATZA 2008 MAYO
 4
 ASTEASU, ELIZMENDI ETA INDUSTRIALDEA HIRI EGITURA ETA PLANGINTZA EREMUAK
 ASTEASU, ELIZMENDI E INDUSTRIALDEA ESTRUCTURA URBANA Y AMBITOS DE PLANEAMIENTO
 ESKALA 1/2.000 ESCALA

BEDOÑA BUENO ABOGADO

 LUIS NUEVA ARQUITECTO

 ALBERTO ZABALA ARQUITECTO

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana
 Información.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Referencia al plano 4 de las NNSS. Estructura urbana y ámbitos de planeamiento.

Asteasu

1.2.1

Enero 2.020
 Escala: 1/2.000

Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre y Otros

Arquitectos:

 Javier Yeregui

 Luis P. Blanco

 Izaskun Salaberria



ZONAKATZE XEHETUA ETA LURZORUAREN JABARIA
ZONIFICACION PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO

- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO BIDE, KALE ETA APARKAMENTUAK VIALES, CALLES Y APARCAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREAK, BERDEGUNEAK ETA KOEXISTENTZIA ETA OINEZKOEN GUNEAK ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES Y DE COEXISTENCIA DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABETZA PUBLIKO ZEIN PRIBATUKO EKIPAMENDU ERAIKINAK EDIFICACION DOTACIONAL, DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA
- EKIPAMENDU PUBLIKO ZEIN PRIBATUKO PAKIZELEI ATXIKITAKO ERAIKARRITASUNIK GABEKO LURZORU LIBREA SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA DOTACIONAL PUBLICA O PRIVADA
- JABETZA PRIBATUKO INDUSTRIAL ERAIKARRIA INDUSTRIAL EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETZA PRIBATUKO PARTZELA INDUSTRIAL EZ ERAIKARRIA PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETZA PRIBATUKO ERAIKARRIA EZ DEN PARTZELA INDUSTRIAL EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- ERDISOTOKO EDO BEHE SOLAIRUKO ERAIKIN OSAGARRIA JABETZA PRIBATUKO BIZITEGI ERAIKINEI ERANTSIA CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO ANEXAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETZA PRIBATUKO BIZITEGI PARTZELARI ATXIKITAKO LURZORU LIBRE EZ ERAIKARRIA SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- BIZITEGI PARTZELA EZBERDINEN ZERBITZURAKO ETA SARRERARAKO KOMUNITATEKO ESPAZIO LIBRE BEZALA KONFIGURATUTAKO JABETZA PRIBATUKO LURZORU LIBRE EZ ERAIKARRIA SUELO LIBRE NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA, CONFIGURADO COMO ESPACIO LIBRE COMUNITARIO, DE ACCESO Y SERVICIO, DE VARIAS PARCELAS RESIDENCIALES

ERAIKUNTZA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION

- ERAIKINAREN MUGAKO LERROKADURA ETA GEHIENEZKO PROFILA ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
- KONTSOLIDATUTAKO EGUNGO ETXEBIZITZA ZENBAKIA Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
- PROPOSATUTAKO ETXEBIZITZA ZENBAKIA Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
- BIZITEGI ERAIKINAREN TIPOLOGIA TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
- BIZITEGI ERAIKINAREN TIPOLOGIA TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL

KUDEAKETA UNITATEAK
UNIDADES DE GESTION

- KONTSOLIDATUTAKO ANTOLAMENDU PLANINGITZAKO A.I.U. E-0 EREMUAN EXEKUZIO ZUZENEKO UNITATE MODUAN KONFIGURATUTAKO LURZORU HIRITARREKO PARTZELEN MUGAKETA EZBERDINAK DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U. E-0
- DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA PARA LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION ANTOLAMENDU BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRITINTZA INTERBENTZIO EREMUEN MUGAKETA

ASTEASUko
 PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIEN
 BERRIKUSKETA
 REVISION DE LAS
 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE
 ASTEASU
 TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO
 MAIATZA 2008 MAYO
 5.1
 ASTEASU
 ANTOLAMENDU XEHETUA
 ASTEASU
 ORDENACION PORMENORIZADA
 ESKALA 1/1.000 ESCALA

LUIS NEVA
 ARQUITECTOS
 ALBERTO ZABALA
 ARQUITECTO

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana
Información.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Referencia al plano 5.1 de las NNSS. Ordenación pormenorizada.

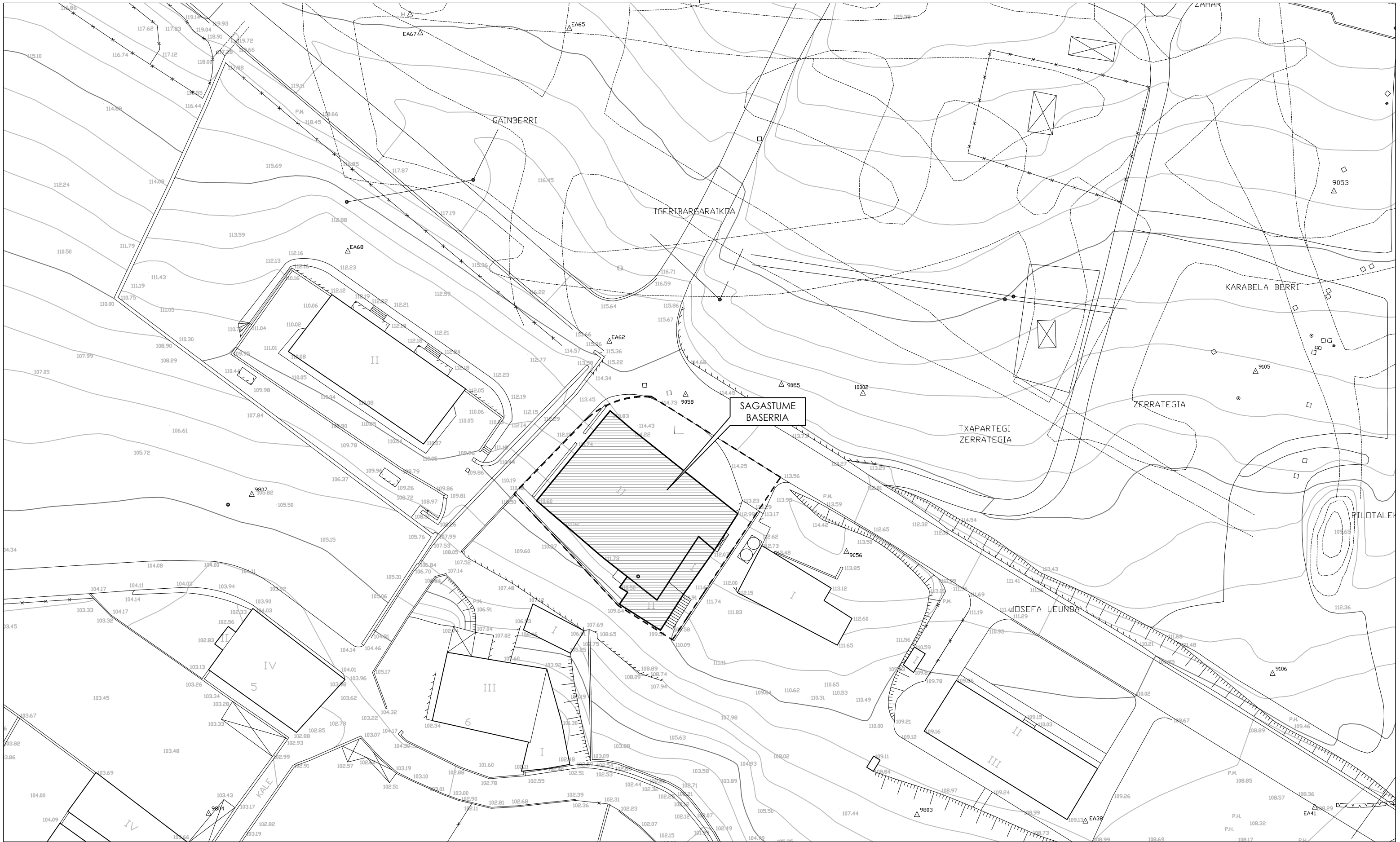
Asteasu

1.2.2

Enero 2.020
Escala: 1/2.000

Promotor:
Hilario Usandizaga Izaguirre
y Otros

Arquitectos:
Javier Yeregui
Luis P. Blanco
Izaskun Salaberria



Planta.



----- Límite de parcela actual.....761,98 m²



Caserío actual

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Topográfico y Parcelario. Estado Actual: Planta.

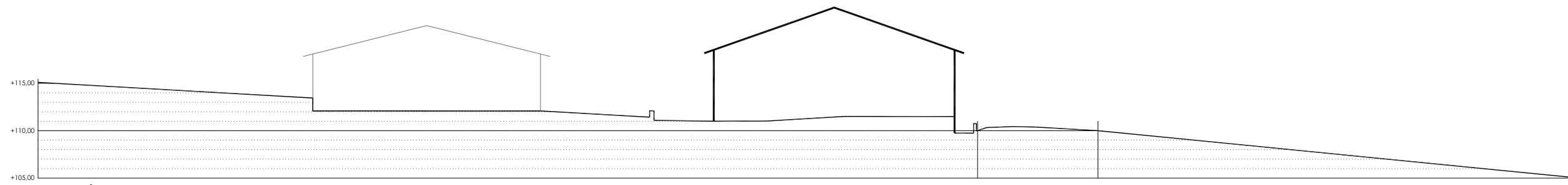
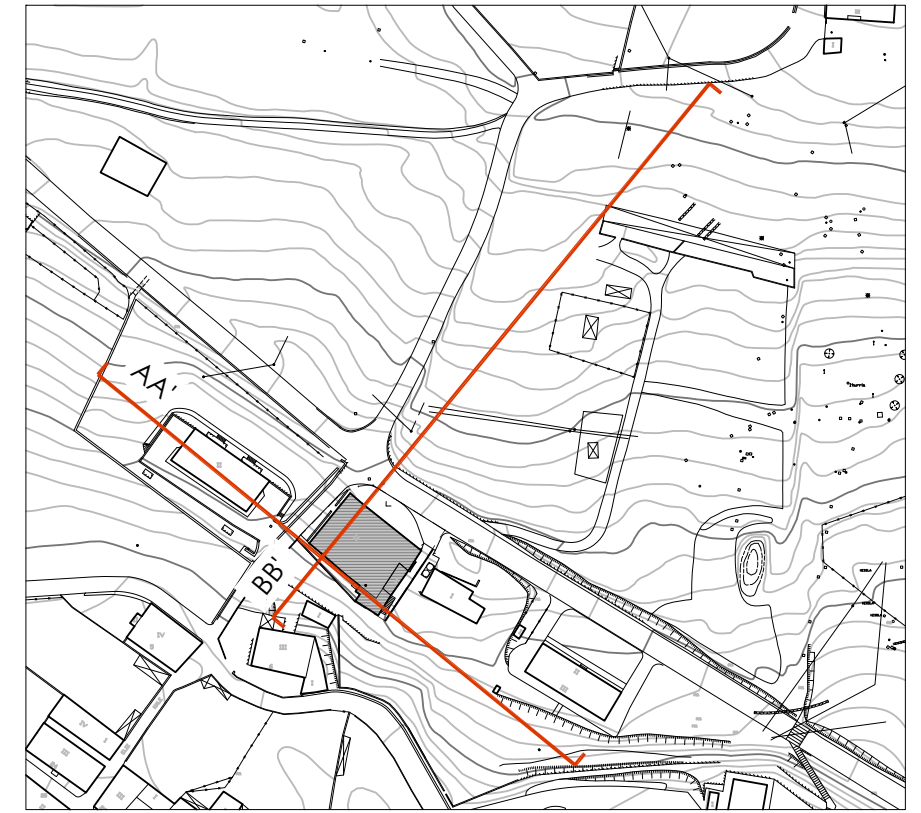
Asteasu

1.3.1

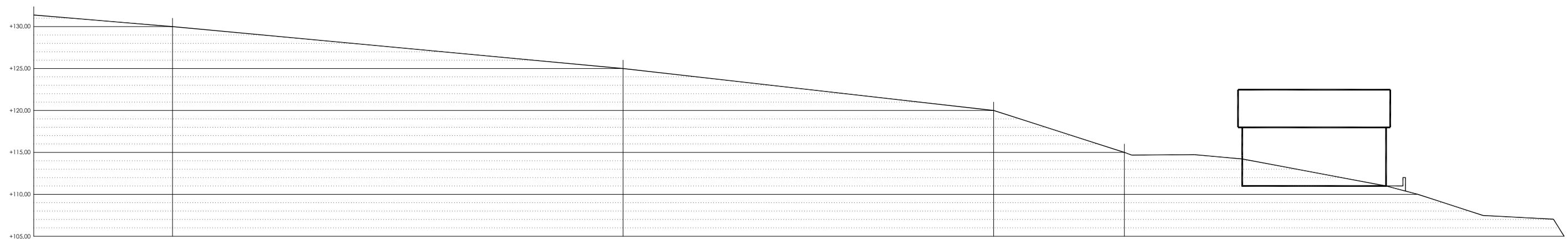
Enero 2.020
 0 5 10 m.
 Escala: 1/500

Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre
 y Otros

Arquitectos:
 Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



Sección AA'



Sección BB'

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Topográfico y Parcelario. Estado Actual: Secciones.

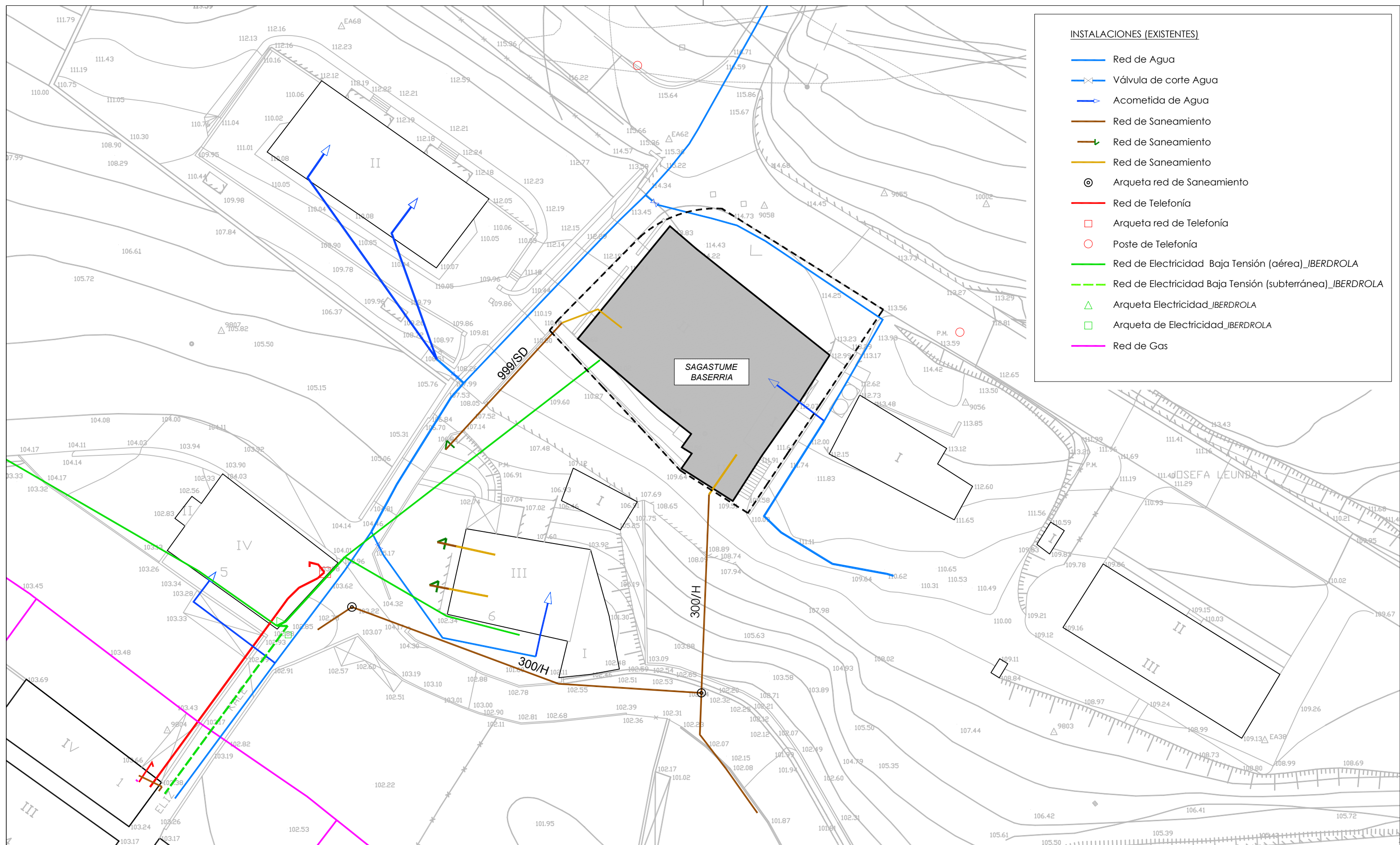
Asteasu

1.3.2

Enero 2.020
Escala: 1/500

Promotor:
Hilario Usandizaga Izaguirre
y Otros

Arquitectos:
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



INSTALACIONES (EXISTENTES)

- Red de Agua
- X Válvula de corte Agua
- Acometida de Agua
- Red de Saneamiento
- Red de Saneamiento
- Red de Saneamiento
- ⊙ Arqueta red de Saneamiento
- Red de Telefonía
- Arqueta red de Telefonía
- Poste de Telefonía
- Red de Electricidad Baja Tensión (aérea)_IBERDROLA
- - - Red de Electricidad Baja Tensión (subterránea)_IBERDROLA
- △ Arqueta Electricidad_IBERDROLA
- Arqueta de Electricidad_IBERDROLA
- Red de Gas

Planta.



Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Información.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Instalaciones. Estado Actual.

Asteasu

1.4

Enero 2.020

 Escala: 1/400

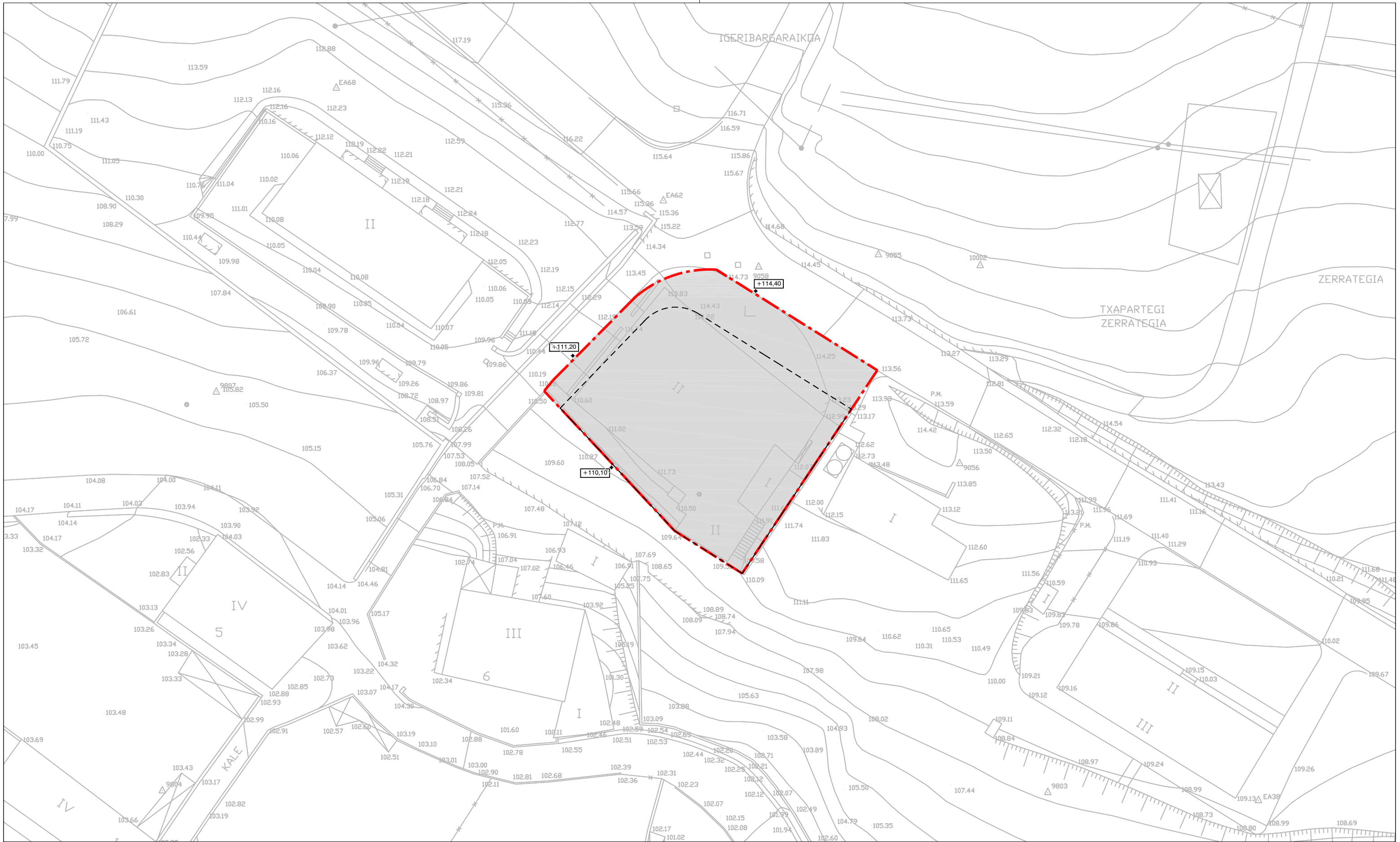
Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre
 y Otros




Arquitectos:

 Javier Yeregui

 Luis P. Blanco

 Izaskun Salaberria



 Delimitación de la Unidad de Ejecución (U.E. A-0.1 "Sagastume").....761,98 m²
 Unidad de Ejecución (U.E. A-0.1 "Sagastume")
 Límite Parcela Privada caserío Sagastume.....581,95 m²



Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

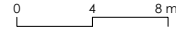
Propuesta.

U.E. A-0.1 "Sagastume"




Delimitación de la Unidad de Ejecución.

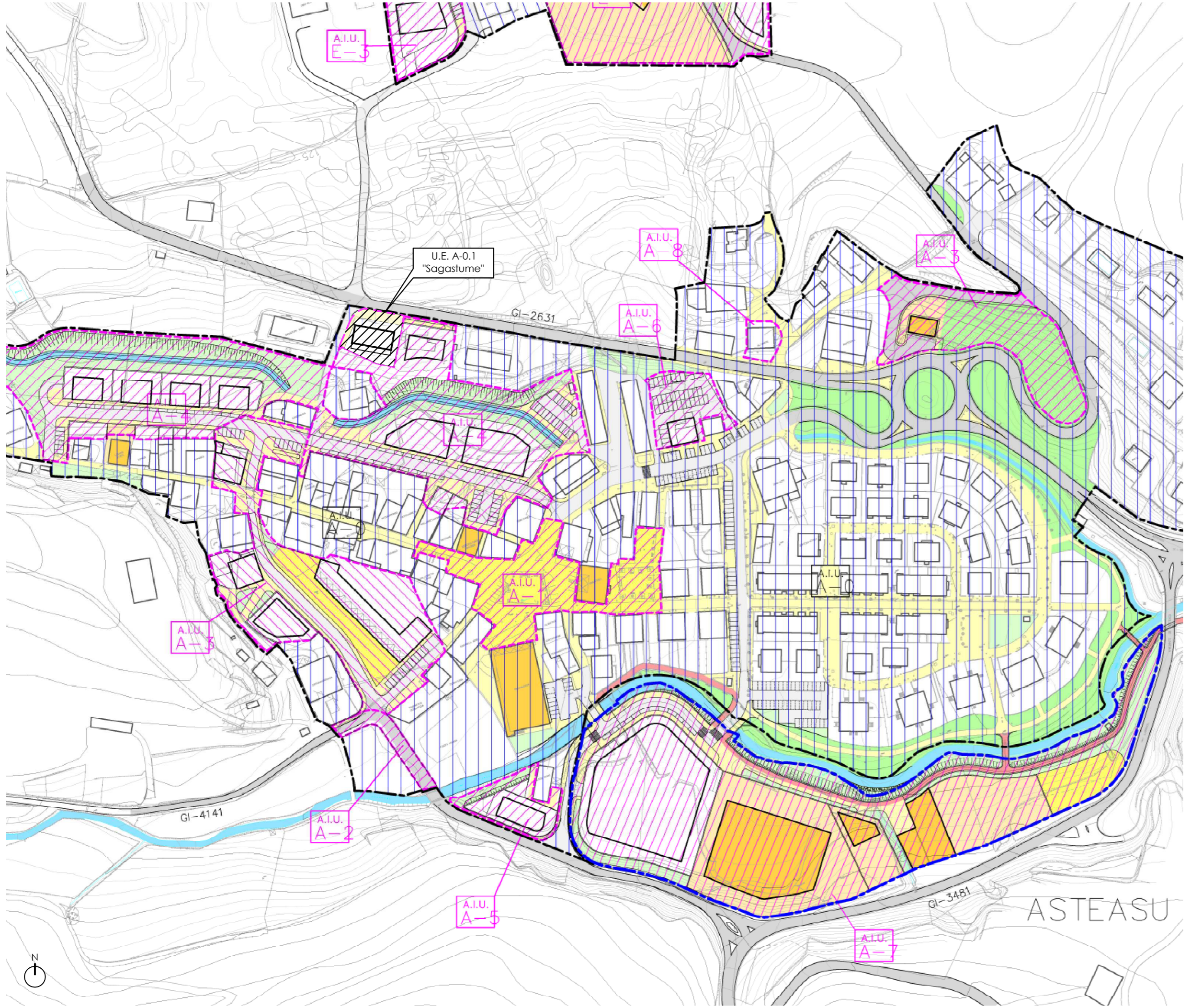
Asteasu

P.1

Enero 2.020

 Escala: 1/400

Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre
 y Otros

Arquitectos:
  
 Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



- HIRI EGITURA ESTRUCTURA URBANA**
- IBAI IBILGUAK CAUCES FLUVIALES
 - BIDE SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL VIARIO
 - HIRI-BIDE SAREA ETA APARKALEKU PUBLIKOKO RED VIARIA URBANA Y APARCAMIENTO PUBLICO
 - BIDEGORRIA BIDEGORRI
 - JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNE NAGUSIAK PRINCIPALES ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
 - ESPALOIAK, OINEZKO GUNEAK ETA KOEXISTENTZIA PUBLIKOKO GUNEAK ACERAS, AREAS PEATONALES Y ZONAS DE COEXISTENCIA PUBLICAS
 - KOMUNITATE EKIPIAMENDUA, ERAIKUNTZA ETA ERAIKI GABEKO PARTZELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, EDIFICACION Y PARCELA NO EDIFICADA
- PLANGINTZA EREMUAK AMBITOS DE PLANEAMIENTO**
- A.I.U. A-0 EGUNGO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO KONTOLIDAZIO EREMUAK AMBITOS DE CONSOLIDACION DE LA ORDENACION URBANISTICA EXISTENTE
 - A.I.U. A-1 ORDENAZIO BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA JARDUERAKO EREMUAK AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA EN LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION
 - HIRI LURZORJAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANO
 - LURZORU URBANIZAGARRIAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta. U.E. A-0.1 "Sagastume"

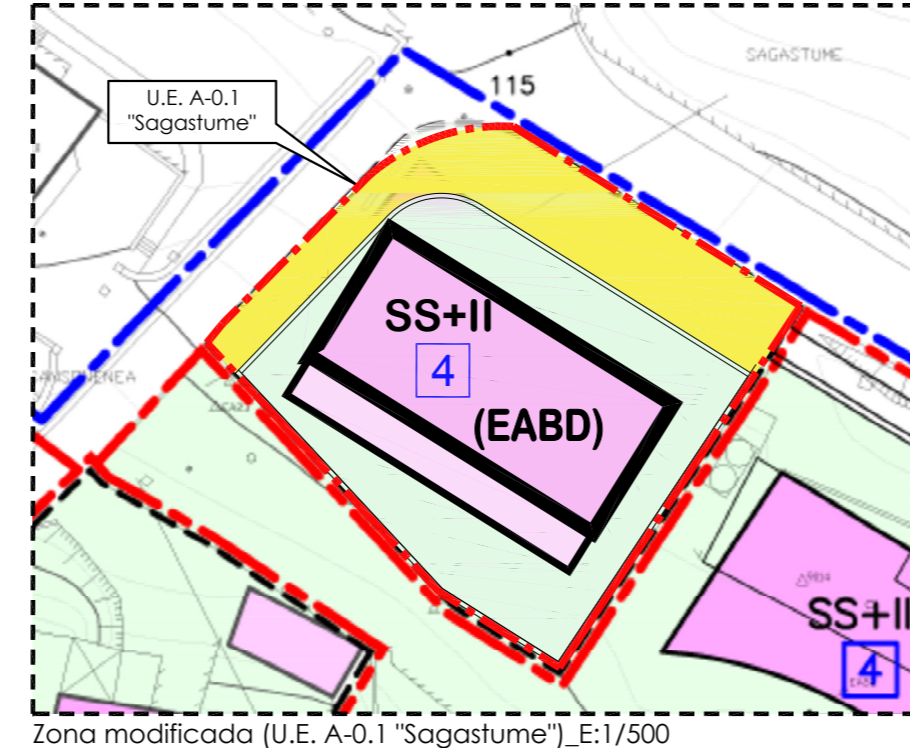
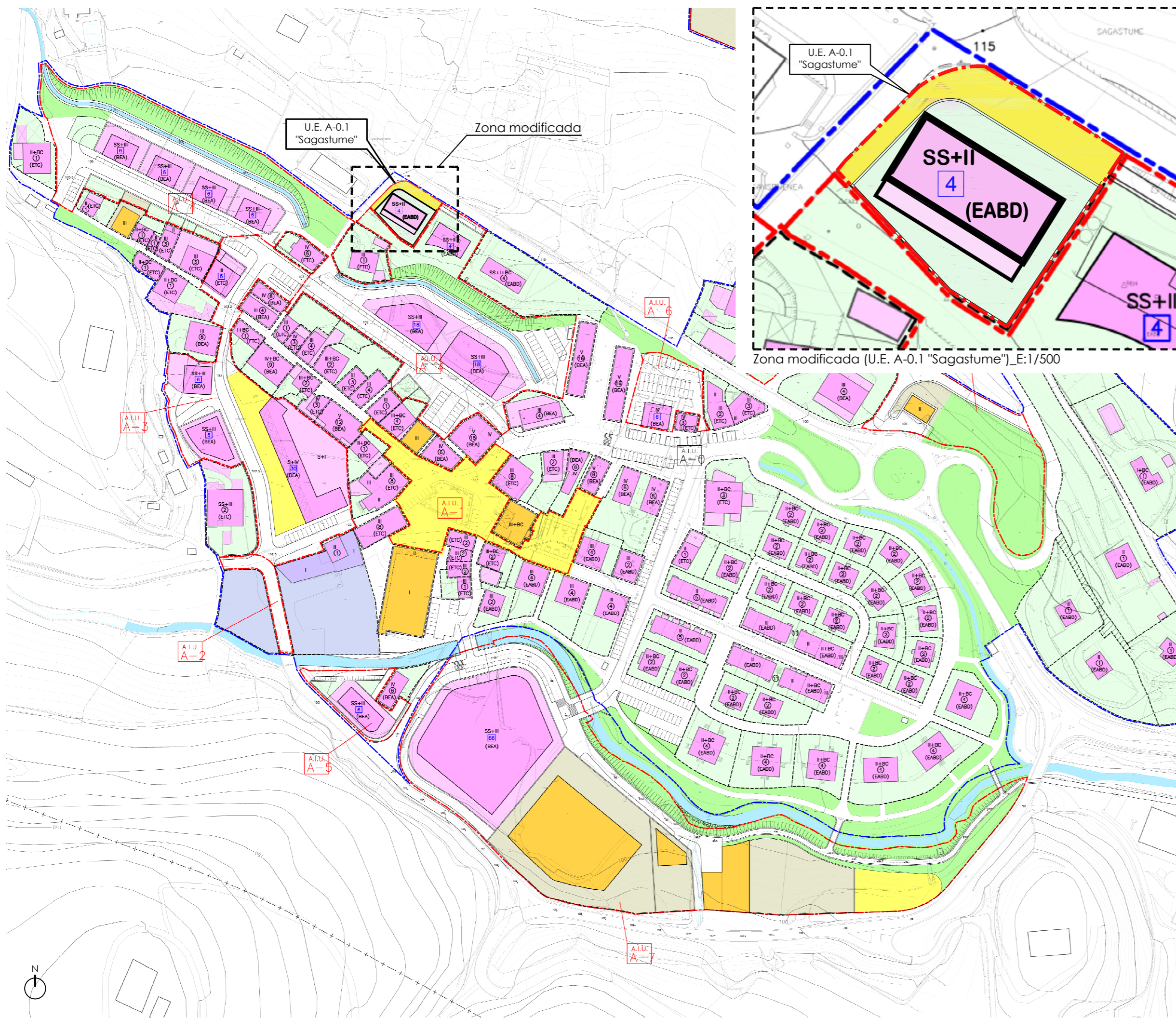
Referencia al plano 4 de las NNSS. Estructura urbana y ámbitos de planeamiento. Asteasu

P.2.1

Enero 2.020
Escala: 1/2.000

Promotor:
Hilario Usandizaga Izaguirre y Otros

Arquitectos:
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



ZONAKATZE XEHETUA ETA LURZORUAREN JABARIA
 ZONIFICACION PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO

- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO BIDE, KALE ETA APARKAMENTUAK
VIALES, CALLES Y APARCAMENTOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREAK, BERDEGUNEAK ETA KOEXISTENTZIA ETA ONEZKOEN GUNEAK
ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES Y DE COEXISTENCIA DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABETZA PUBLIKO ZEIN PRIVATUKO EKIPAMENDU ERAIKINAK
EDIFICACION DOTACIONAL, DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA
- EKIPAMENDU PUBLIKO ZEIN PRIVATUKO PARTZEI ATXIKITAKO ERAIKIGARRITASUNIK GABEKO LURZORU LIBREA
SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA DOTACIONAL PUBLICA O PRIVADA
- JABETZA PRIVATUKO INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA
INDUSTRIAL EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETZA PRIVATUKO PARTZELA INDUSTRIAL EZ ERAIKIGARRIA
PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETZA PRIVATUKO ERAIKIGARRIA EZ DEN PARTZELA INDUSTRIALA
EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- ERDISOTOKO EDO BEHE SOLAIRUKO ERAIKIN OSAGARRIA
JABETZA PRIVATUKO BIZITEGI ERAIKINEI ERANTSIA
CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO ANEXAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETZA PRIVATUKO BIZITEGI PARTZELARI ATXIKITAKO LURZORU LIBRE EZ ERAIKIGARRIA
SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- BIZITEGI PARTZELA EZBERDINEN ZERBITZURAKO ETA SARRERARAKO KOMUNITATEKO ESPAZIO LIBRE BEZALA KONFIGURATUTAKO
JABETZA PRIVATUKO LURZORU LIBRE EZ ERAIKIGARRIA
SUELO LIBRE NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA, CONFIGURADO COMO ESPACIO LIBRE COMUNITARIO, DE ACCESO Y SERVICIO, DE VARIAS PARCELAS RESIDENCIALES

ERAIKUNTZA BALDINTZAK
 CONDICIONES DE EDIFICACION

- ERAIKINAREN MUGAKO LERROKADURA ETA GEHEZKO PROFILA
ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
- KONTOLIDATUTAKO EGUNGO ETXEBIZITZA ZENBAKIA
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
- PROPOSATUTAKO ETXEBIZITZA ZENBAKIA
Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
- BIZITEGI ERAIKINAREN TIPOLOGIA
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL

KUDEAKETA UNITATEAK
 UNIDADES DE GESTION

- KONTOLIDATUTAKO ANTOLAMENDU PLANGINTZAKO A.I.U. E-0 EREMUIAN EXEKUZIO ZUZENKOTI UNITATE MODULAN KONFIGURATUTAKO LURZORU HIRITARREKO PARTZELEN MUGAKETA EZBERDINAK
DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U. E-0
- DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCIÓN URBANISTICA PARA LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION
ANTOLAMENDU BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA INTERBENTZIO EREMUIEN MUGAKETA

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Referencia al plano 5.1 de las NNSS. Ordenación pormenorizada.

Asteasu

P.2.2

Enero 2.020
 Escala: 1/2.000

Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre
 y Otros

Arquitectos:
 Javier Yeregui
 Luis P. Blanco
 Izaskun Salaberria



	Límite de la Unidad de Ejecución (U.E. A-0.1 "Sagastume").....	761,98 m ²
	Límite Parcela Privada (Propuesta).....	581,95 m ²
	Superficie de ocupación por el edificio en Planta Baja.....	220,00 m ²



Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Ordenación General. Planta Baja.

Asteasu

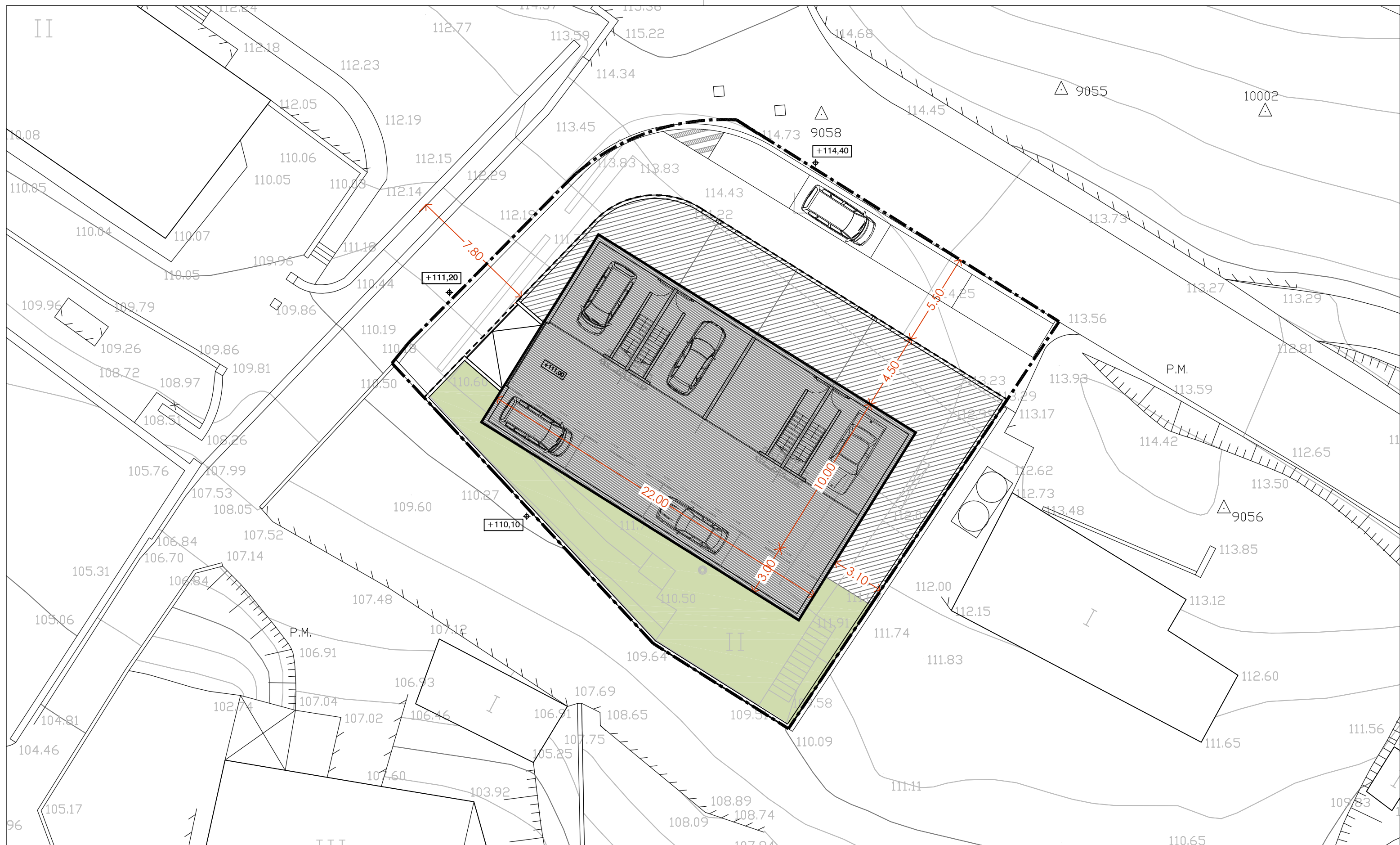
P.3.1

Enero 2.020
Escala: 1/200

Promotor:
Hilario Usandizaga Izaguirre
y Otros

Arquitectos:

 Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



	Límite de la Unidad de Ejecución (U.E. A-0.1 "Sagastume").....761,98 m ²
	Límite Parcela Privada (Propuesta).....581,95 m ²
	Superficie de ocupación por el edificio en Planta Semisótano.....298,00 m ²

Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta. U.E. A-0.1 "Sagastume"

Ordenación General. Planta Semisótano. Asteasu

P.3.2

Enero 2.020

 Escala: 1/200

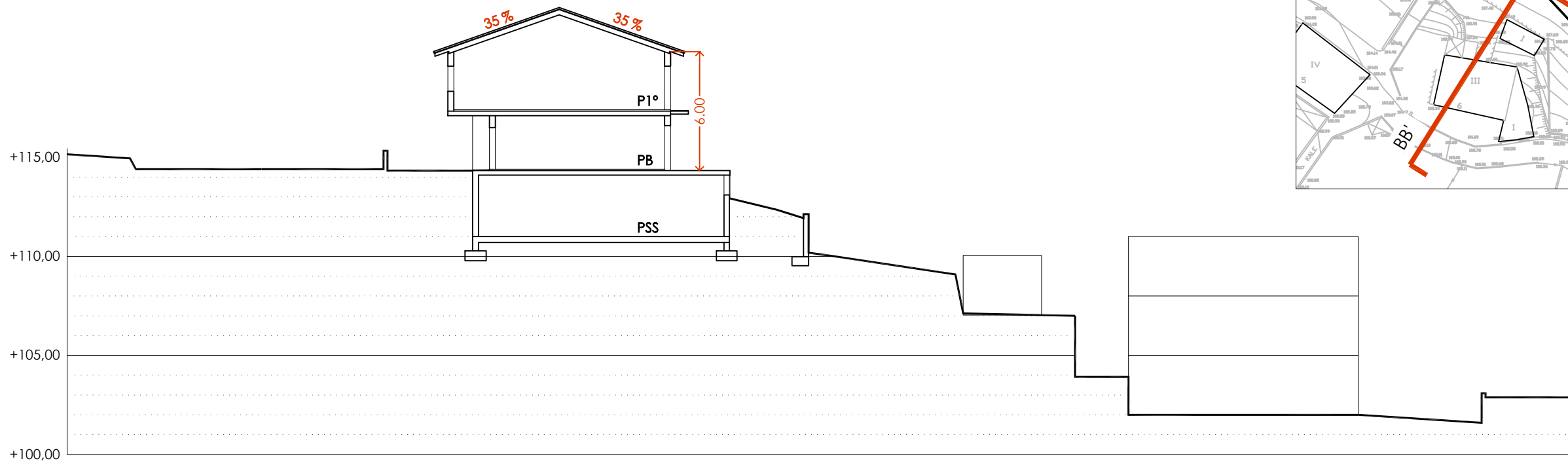
Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre
 y Otros

Arquitectos:

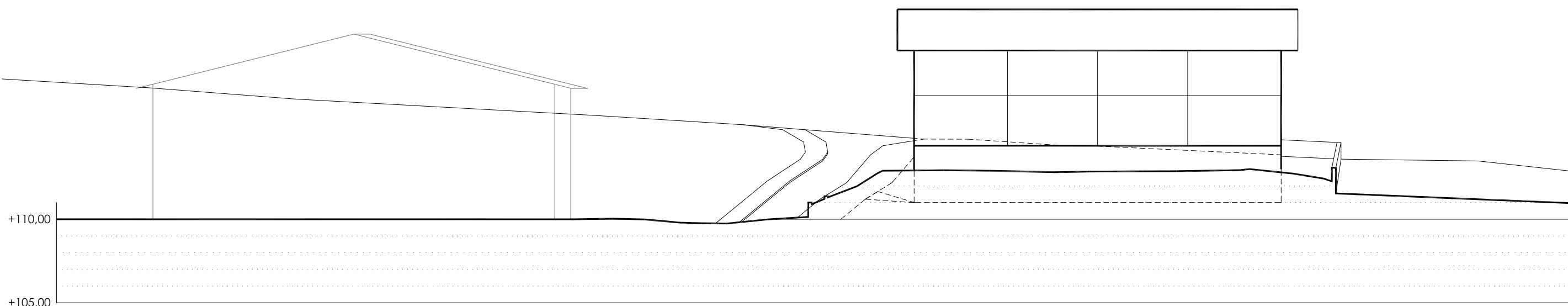
 Javier Yeregui

 Luis P. Blanco

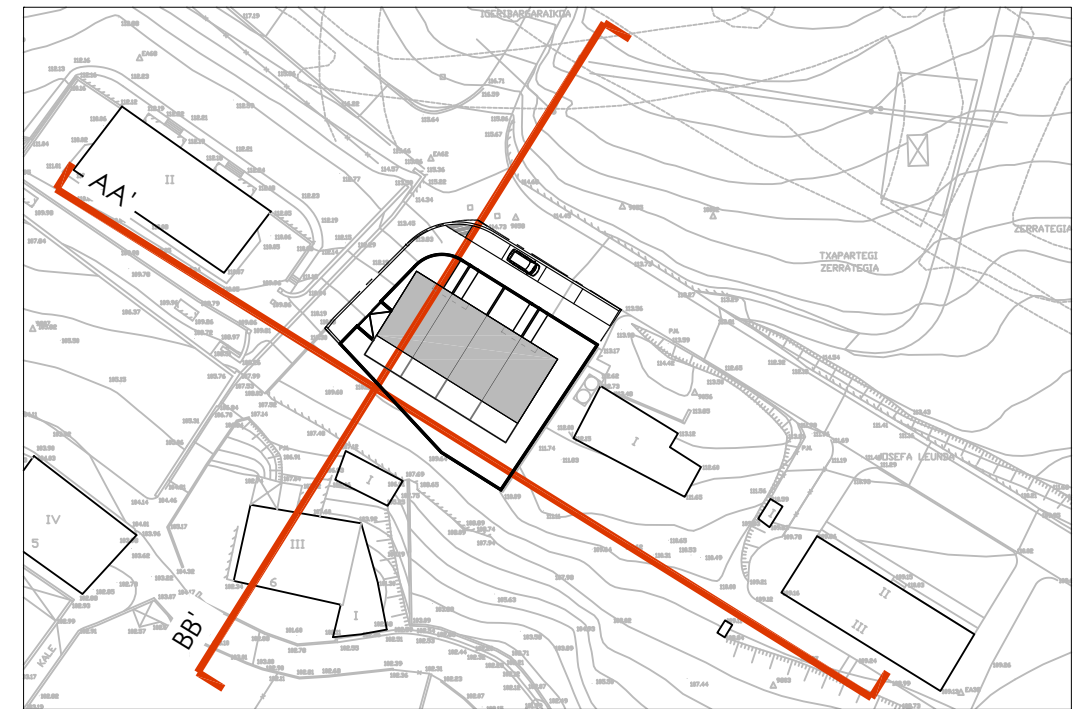
 Izaskun Salaberria



Sección AA'



Sección BB'



Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Ordenación Geométrica. Secciones.

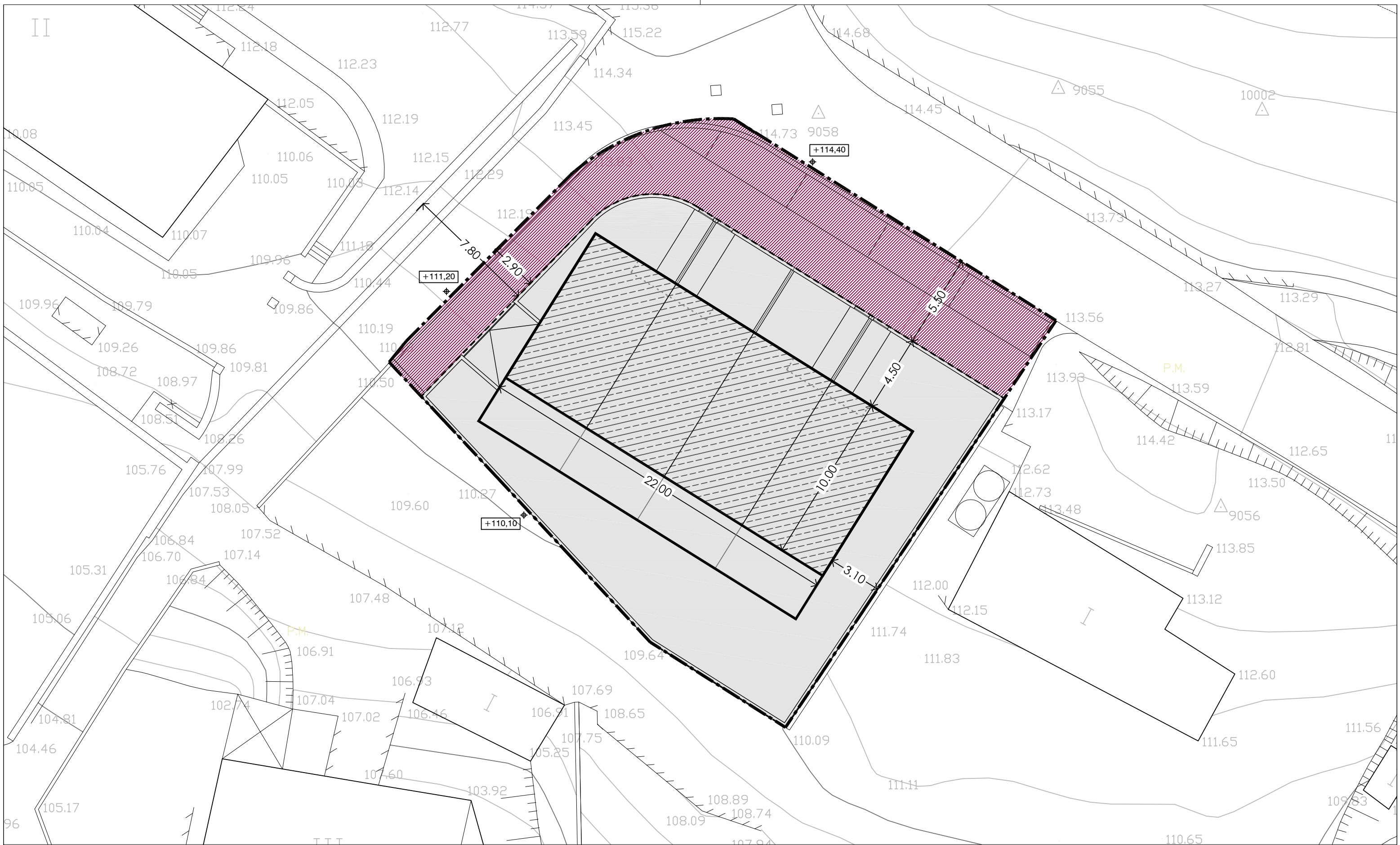
Asteasu

P.3.3

Enero 2.020
Escala: 1/250

Promotor:
Hilario Usandizaga Izaguirre
y Otros

Arquitectos:
Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



	Límite de la Unidad de Ejecución (U.E. A-0.1 "Sagastume").....	761,98 m ²
	Parcela privada.....	581,95 m ²
	Cesión de suelo a uso público.....	180,03 m ²
	Superficie de ocupación por el edificio en Planta Baja.....	220,00 m ²



Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Ordenación General. Dominios de suelo.

Asteasu

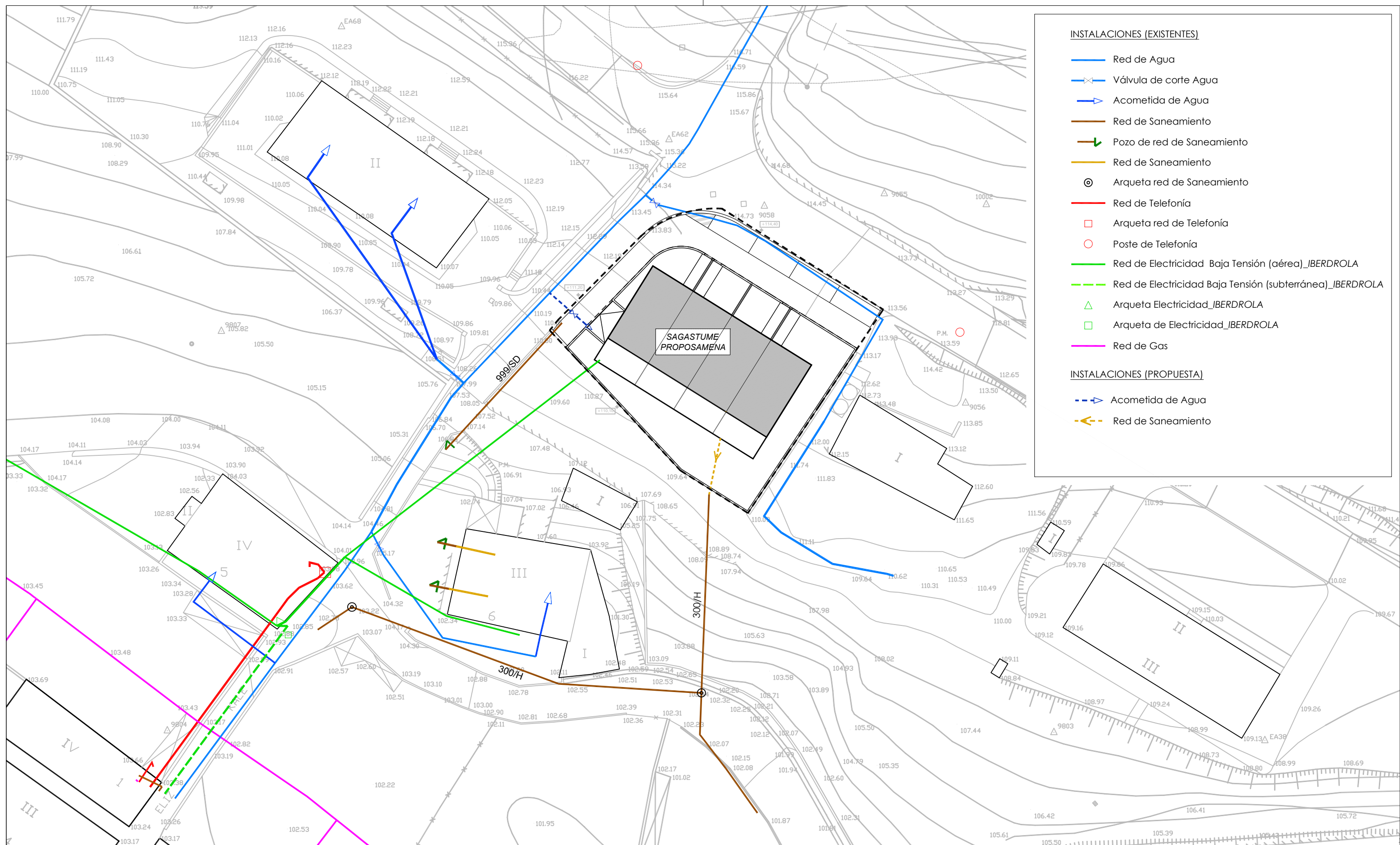
P.4

Enero 2.020
Escala: 1/200

Promotor:
Hilario Usandizaga Izaguirre
y Otros

Arquitectos:

 Javier Yeregui Luis P. Blanco Izaskun Salaberria



INSTALACIONES (EXISTENTES)

- Red de Agua
- × — Válvula de corte Agua
- > Acometida de Agua
- Red de Saneamiento
- > Pozo de red de Saneamiento
- Red de Saneamiento
- ⊙ Arqueta red de Saneamiento
- Red de Telefonía
- Arqueta red de Telefonía
- Poste de Telefonía
- Red de Electricidad Baja Tensión (aérea)_IBERDROLA
- - - Red de Electricidad Baja Tensión (subterránea)_IBERDROLA
- △ Arqueta Electricidad_IBERDROLA
- Arqueta de Electricidad_IBERDROLA
- Red de Gas

INSTALACIONES (PROPUESTA)

- - - > Acometida de Agua
- - - < Red de Saneamiento

Planta.



Documento de Inicio del Plan Especial de Ordenación Urbana

Propuesta.

U.E. A-0.1 "Sagastume"

Instalaciones.

Asteasu

P.5

Enero 2.020

 Escala: 1/400

Promotor:
 Hilario Usandizaga Izaguirre
 y Otros

Arquitectos:

 Javier Yeregui

 Luis P. Blanco

 Izaskun Salaberria