

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "14 - OLALDE"  
SORLUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS**

Marzo 2018



Sorluze  
Placencia de las Armas



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL ÁMBITO URBANÍSTICO “14 - OLALDEA”  
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS**

Marzo 2018



Soraluze  
Placencia de las Armas

**EQUIPO REDACTOR:**

**REDACCIÓN:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto  
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.

**COLABORADORES:**

Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto  
Maria José Fernández Calonge, Delineación y edición



## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
- \* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
- \* Documento "3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
- \* Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO".
  - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
  - Documento "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".
- \* Documento "5. PLANOS".





**DOCUMENTO.**  
**“1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA”**

**ÍNDICE**

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. TRAMITACIÓN.....	3
2.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. ....	3
3.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....	3
4.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL. ....	5
5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE.....	5
6.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE OLALDEA.	
6.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO. DELIMITACIÓN .....	6
6.2. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	6
6.3. DESARROLLO URBANO EXISTENTE.....	6
7.- SITUACIÓN EN MATERIA HIDRÁULICA.....	10
8.- OBJETIVOS, CRITERIOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.	
8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	11
8.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS Y ELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADECUADA. ....	12
8.3.-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. ....	13
9.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL. EVALUACIÓN ACÚSTICA.....	21
10.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OLALDEA Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO. ....	22
11.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OLALDEA Y OTRAS PERSPECTIVAS. ....	25
12.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE 2016 Y AL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN. ....	26
13.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO. ....	29
14.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....	29
15.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES.....	30
16.- VIABILIDAD DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS PROPUESTAS. ....	30
17.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS. ....	31

**ANEXOS**

- 1.- Normas Urbanísticas Particulares del ámbito urbanístico "14 Olalde" (Plan General 2016).
- 2.- Cuadros de características de la ordenación propuesta en este Plan Especial.
- 3.- Fichas descriptivas del estado actual de las parcelas del ámbito "14 Olalde".
- 4.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- 5.- Evaluación del posible impacto del plan a la situación sociolingüística.
- 6.- Estudio de impacto acústico.
- 7.- Resumen ejecutivo en cumplimiento del artº. 25.3 del R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.





## **1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. TRAMITACIÓN.**

El vigente Plan General de Soraluze- Placencia de las Armas fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados mediante resolución de 22 de Noviembre de 2016 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 4 de diciembre de 2017.

Ese Plan determina el régimen urbanístico general del conjunto de la ciudad, incluido el del ámbito urbanístico "14 Olalde" que se delimita en él.

Y prevé la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar, entre otros extremos, el régimen de ordenación pormenorizada de ese ámbito.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de este Plan Especial es el de determinar, en desarrollo de aquél Plan General, el régimen urbanístico pormenorizado del ámbito "14 Olalde".

Previamente, y con la finalidad de solicitar la declaración del ámbito de Olalde como Área de Regeneración Urbana o Área Degradada, ha sido formulado un Estudio Socio-Urbanístico del ámbito con arreglo a lo establecido en el marco legislativo vigente en la materia.

## **2.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.**

El ámbito urbanístico "14 Olalde" constituye el ámbito afectado por este Plan Especial.

Está situado a orillas del río Deba (en su margen derecha) que lo limita por el Sur. Por el Norte y el Este limita con los ámbitos de Zeleta y Olea, y por el Oeste con el de Santa Ana.

La superficie prevista en el Plan General es de 8.796 m<sup>2</sup>, que es coincidente con la que resulta de la delimitación del presente Plan Especial.

## **3.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

La elaboración de este Plan se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo, y, en particular, en los siguientes:

\* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
  - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
  - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
  - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
  - . Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
  - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- \* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
  - Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).  
A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.  
A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
  - Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
  - Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
  - Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
  - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
  - Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco
  - Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, las viviendas tasadas municipales, etc.
  - Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
  
- \* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:
  - Directrices de Ordenación del Territorio (aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997; modificadas con posterioridad mediante Decreto 4/2016, de 19 de enero).
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19 de noviembre de 2013).
  - Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004).
  - Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente el 10 de junio de 2013.
  
- \* El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze- Placencia de las Armas, aprobado definitivamente mediante resolución del Consejo de Diputados de 22 de Noviembre de 2016.

- \* Otras disposiciones, planes y documentos, de los que merecen una particular mención los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020; III Programa Marco Ambiental 2011-2014; el Plan de Desarrollo Rural Sostenible 2007-2013 y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016, de 8 de enero).

#### **4.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN. CARÁCTER NORMATIVO U ORIENTATIVO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 68 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas":
- \* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación".
- \* Documento "5. Planos".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Documento "2. Normas Urbanísticas".

#### **5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE.**

El Plan General de 2016 clasifica el área como suelo urbano no consolidado y la destina en su totalidad al uso residencial.

El objetivo básico de su desarrollo es la regeneración del Ámbito mediante la eliminación de los usos industriales actualmente implantados y su sustitución por el uso de vivienda, creando al mismo tiempo un importante espacio libre en el borde del río. Se proponen un total aproximado de 110 viviendas en una superficie de 9.900 m<sup>2</sup>(t). De ellos 1.300 m<sup>2</sup>(t) se destinan a vivienda de promoción libre, 4.300 m<sup>2</sup>(t) se adscriben al régimen de las viviendas de protección pública social (VPO) y otros 4.300 m<sup>2</sup>(t) al de vivienda de protección pública tasada. Se propone también una edificabilidad terciaria de 1.600 m<sup>2</sup>(t).

Todo ello debe ser considerado en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana que se determina como necesario para llevar a cabo el desarrollo del Área Urbanística.

Como complemento al resumen efectuado en este apartado, se reproduce como Anexo 1 a la presente Memoria el texto completo de las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito urbanístico "14 – OLALDEA", correspondiente al documento "II Normas Urbanísticas", del Plan General de Sorluze- Placencia de las Armas, en la que se recogen las determinaciones específicas básicas de aplicación en el ámbito.

Asimismo, en los planos I.5 y I.6 se ilustran las determinaciones de carácter estructural a considerar.

## **6.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE OLALDEA.**

### **6.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO. DELIMITACIÓN**

Como ya ha sido señalado, la delimitación del ámbito se corresponde con la establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze-Placencia de las Armas para el ámbito urbanístico "14 Olalde".

Cuenta con una superficie de 8.796 m<sup>2</sup> y se sitúa inmediato al casco histórico del municipio, en la margen derecha del río Deba. Limita al Sur con el río Deba, al Norte y al Este con los ámbitos de Zeleta y Olea, y al Oeste con Santa Ana. El Plan Especial precisa la delimitación del ámbito de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

Su topografía es la característica del valle cerrado al que pertenece, con una parte llana en las inmediaciones del río y una ladera de fuerte pendiente en el resto, conformada por rocas de carácter basáltico, propias del entorno.

En la actualidad, el ámbito, en su parte llana, está ocupado mayoritariamente por pabellones industriales que llegan hasta la orilla del río, servidos por un vial trasero de escasa dimensión (prolongación de la Calle Santa Ana). También existen algunas viviendas en edificios propios del uso o como complemento en los edificios industriales. Finalmente, hay una pequeña edificación de uso terciario encaramada en la parte oeste de la ladera.

No existe un paseo de ribera del río Deba en el ámbito de tal forma que tan sólo cabe asomarse desde suelo público a la margen derecha del Deba en los dos extremos del ámbito (vial en voladizo al sureste y plaza al noroeste) y, puntualmente, desde un estrecho paso que alcanza el río desde el precitado vial trasero.

La edificación, en su mayor parte vacía y abandonada, no está, en la mayoría de los casos, en condiciones de acoger adecuadamente a los usos para los que fue destinada, ni por su estado de conservación, ni por las condiciones del entorno, en particular de aquellas relacionadas con la accesibilidad.

Así, el vial preexistente no cuenta con las características adecuadas para responder a su función de servicio a la actividad industrial, ni tampoco como acceso al centro urbano del municipio por el Sur, proporcionando también condiciones precarias de accesibilidad a las viviendas del ámbito en razón de su pendiente, de su reducida sección transversal y del tratamiento de la misma.

### **6.2. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La estructura de propiedad del suelo existente en el ámbito afectado por el Plan Especial queda reflejada gráficamente en el Plano "I.3- Parcelario" del presente Documento, sin perjuicio de cuanto oportunamente pueda precisarse con ocasión de la redacción del o de los correspondientes proyectos de equidistribución del ámbito (Ajuste de la propiedad patrimonial municipal de la unidad edificatoria 1 u otros ajustes).

La titularidad del suelo se reparte casi al 50% entre el suelo de titularidad pública y el suelo privado. Las superficies y titulares de las diferentes parcelas se expresan en el siguiente cuadro en el que se indican también los usuarios que las ocupan como arrendatarios, sin perjuicio de la eventual superposición de la titularidad del suelo en determinadas situaciones: trazado de la red de saneamiento, cauce...

**LISTADO DE FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN ESPECIAL**

<b>ÁREA "14 OLALDEA"</b>		
<b>Nº</b>	<b>Propietario</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	Ayuntamiento de Soraluze-Placencia de las Armas (Uso, en parte, por la Mancomunidad de Residuos del Bajo Deba) (La parcela se extiende además hacia el noroeste en la plaza)	289
<b>2</b>	Régimen de Propiedad Horizontal: - Comunidad de garajes (se extiende a parcela 3). - Construcciones Galdiano, S.A. -en concurso de acreedores- - D <sup>a</sup> Teresa Goienetxea y otros - D. Juan Luis Baroja - Sres. Garmendia	358
<b>3</b>	Régimen de Propiedad Horizontal: - Comunidad de garajes (se extiende a parcela 2). - Construcciones Galdiano, S.A. (en concurso de acreedores). D. Moisés Arizaga - Sres. Larrañaga (Vivienda ocupada por D <sup>a</sup> . Lorenza Aranaga).	1.130
<b>4</b>	- D. Jose Luis Iñarra Larrañaga - D <sup>a</sup> Pilar Iñarra Larrañaga	69
<b>5</b>	Régimen de Propiedad Horizontal: - Sres. Barrenetxea - Sres. Agirre y Amutxastegi. - D. Manuel De la Cruz Hernández y D <sup>a</sup> Consuelo Diez Sierra	63
<b>6</b>	Sres. Barrenetxea. (Uso de una planta por parte de Tornideco, S.L.)	672
<b>7</b>	Régimen de Propiedad Horizontal: - D. Juan Carlos Vila Azcarate - D. Ignacio María y D <sup>a</sup> Maria Aranzazu Amezua Azkarate (Uso de una planta por parte de Vda. De E. Azcarate, S.A..)	1.825
<b>8</b>	D <sup>a</sup> Teresa Goienetxea y otros	421
<b>9</b>	Titularidad pública: Ayuntamiento de Soraluze-Placencia de las Armas	3.969
	<b>TOTAL</b>	<b>8.796</b>

### 6.3. DESARROLLO URBANO EXISTENTE

#### 6.3.1. Descripción general

Como ya ha sido señalado, el ámbito está colonizado casi en su totalidad por edificaciones industriales contenedoras de actividades diversas que, en su mayor parte, han cesado su actividad.

Existen también dos pequeños edificios de viviendas de edad considerable y regular mantenimiento, que presentan unas condiciones de accesibilidad poco adecuadas, así como otra reducida construcción de uso terciario en la ladera.

Todas las edificaciones, a excepción del edificio terciario, deben ser eliminadas para permitir el desarrollo previsto por lo que son declaradas "fuera de ordenación".

#### 6.3.2. La edificación en el ámbito

El ámbito de Olalde se encuentra ocupado de forma significativa. A su vez, la superficie de los suelos no edificados de dominio y uso público es de 3.969 m<sup>2</sup> y representa aproximadamente un 45% de la superficie total del ámbito.

El primer asentamiento en el ámbito que se conserva se corresponde con un edificio de viviendas edificado junto al camino de entrada al casco urbano desde Bergara, en su punto más elevado sobre el valle. Más adelante, en la década de los cincuenta del pasado siglo, en continuidad con el casco se realizan los pabellones industriales de Itega y Lete, desarrollándose seguidamente, en un corto periodo de alrededor de quince años, un proceso de edificación industrial protagonizado por la ejecución de nuevos pabellones (Lete, Larrañaga, Barrenetxea, Vda. de Azkarate, etc.) y por la ampliación de otros (Lete y otros) tanto en planta como en altura, generando incluso una nueva fachada continua e incluso prácticamente unitaria alineada frente al río Oria.

Dicho desarrollo, que da lugar a la situación hoy existente, resulta de lo previsto en el Plan Parcial aprobado para el ámbito en el año 1957, del que se desarrolló tan sólo la edificación, sin abordarse prácticamente las propuestas viarias contenidas en el mismo. Debe señalarse sin embargo expresamente que ello es así salvo en el caso singular de la actuación promovida por D. Juan Amézua en los años setenta de la que resultaron la mejora del viario trasero en su extremo sur y la ejecución de un vial, volado en parte, frente al río Deba.

Desde entonces, la situación se ha mantenido durante los últimos 45 años, de forma que, junto con el abandono de muy diversas actividades, se ha producido un deterioro generalizado, sin que se hayan realizado obras significativas de mejora de la edificación y la urbanización, salvedad hecha de la habilitación puntual de un espacio con destino a garajes.

En el Estudio Socio-Urbanístico del ámbito recientemente realizado por el Ayuntamiento (octubre de 2017) se da cuenta ampliamente de cuanto antecede, a la vez que se formula un análisis de la situación de cada una de las unidades edificatorias actualmente existentes. En el Anexo 3 de esta memoria se incorporan las fichas de cada una de las unidades edificatorias.

En dicho Estudio se recoge también una aproximación a la situación socio-económica del ámbito que ha sido considerada a los efectos de la concreción del estudio económico-financiero del Plan.

Para mayor conocimiento de la situación en el ámbito nos remitimos desde aquí a dicho Estudio.

### **6.3.3. Infraestructuras de comunicaciones existentes. Red viaria**

También se ha hecho referencia al único vial existente en el ámbito que, situado en la parte trasera de las edificaciones, constituye el acceso al casco urbano por el Sur como prolongación de la calle Santa Ana.

Sus condiciones geométricas, tanto de perfil como de anchura, dan como resultado unas condiciones de accesibilidad muy limitadas, que no le permiten dar el servicio adecuado.

### **6.3.4. Infraestructuras de servicios urbanos existentes**

El estado de la urbanización es en general precario, derivado de las propias características del ámbito que demandan la transformación urbana que el Ayuntamiento se propone, tal y como se concreta en el Plan General de Ordenación Urbana recientemente aprobado.

Los servicios existentes en la actualidad, a los que se hace referencia a continuación, se representan asimismo gráficamente en el plano 1.4.

#### **a) Saneamiento y alcantarillado**

El ámbito cuenta con una red de saneamiento con acometida desde cada parcela al colector de aguas fecales proyectado en el año 1982 para la recogida de las aguas residuales de la margen derecha del río Deba en el área urbana de Soraluze.

El trazado de dicho colector discurre al sur bajo el viario, entre el muro de encauzamiento del río y la parcela 7, mientras que su continuidad aguas abajo está resuelta bajo la edificación preexistente. En su primer tramo la conducción es enterrada, mientras que a partir de la UE 14.6 la conducción cuenta con protecciones de ladrillo macizo o de hormigón armado.

La infraestructura preexistente resulta suficiente para el desarrollo urbanístico que se propone, planteándose la consolidación del colector, sin perjuicio de la ejecución de las nuevas acometidas necesarias.

#### **b) Abastecimiento y Distribución de agua**

El ámbito cuenta con abastecimiento de agua desde la red municipal que discurre por la continuación de la calle de Santa Ana desde donde se resuelven las acometidas a las parcelas y, en consecuencia, a las industrias y a las viviendas preexistentes.

De acuerdo con el informe emitido por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa con ocasión de la redacción del Plan General del municipio, se cuenta con la disponibilidad de agua suficiente para el desarrollo propuesto, sin perjuicio de la necesidad de implementar una nueva red de abastecimiento ajustada a la nueva ordenación que resulte.

c) Alumbrado Público

El ámbito cuenta con alumbrado público que, con alguna salvedad, se encuentra adosado a la edificación en su frente al camino que da continuidad a la calle Santa Ana.

Se trata de luminarias de tipo leed recientemente instaladas, siendo las conducciones aéreas.

La intervención que se propone requerirá una nueva red ajustada a la nueva ordenación que resulte.

d) Distribución de energía eléctrica

El ámbito cuenta con abastecimiento de energía eléctrica, disponiendo incluso de un centro de transformación desde el que se sirve a la edificación.

Se trata de una red en su mayor parte con trazado aéreo.

La intervención que se propone requerirá una nueva red ajustada a la nueva ordenación que resulte.

e) Red de telefonía

El ámbito cuenta con red de telefonía, con trazado aéreo, que sirve a la edificación existente.

La intervención que se propone requerirá una nueva red ajustada a la nueva ordenación que resulte.

f) Red de gas

El área urbana cuenta con una red de gas que da servicio desde la estación de regulación y medida de Mendiola.

Dicha red de distribución discurre por la calle de Santa Ana hasta la arqueta situada frente al número 25 de dicha calle, en el extremo norte del ámbito de Olaldea, facilitando el suministro al mismo.

La intervención que se propone requerirá dar continuidad a dicha red hacia el sur, sirviendo así al ámbito de Olaldea, de acuerdo con la ordenación que resulte.

## **7.- SITUACIÓN EN MATERIA HIDRAÚLICA.**

La margen derecha del río Deba correspondiente al ámbito de Olaldea se localiza dentro del ámbito correspondiente al Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) de Soraluze-Placencia de las Armas.

En consecuencia, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, ambos aprobados el pasado año 2016, han tenido en cuenta esta situación de partida, estableciendo las medidas pertinentes para la redacción del presente Plan Especial en cuanto se refiere a la minimización del riesgo de inundación.



En aquel contexto, una vez estudiadas diversas alternativas, y desestimadas tanto la alternativa de no intervención como la planteada desde la administración sectorial en el proyecto redactado en el año 2006, se optó por una solución que redujera el riesgo de inundación y, a la vez, permitiera abrir el área urbana del municipio al río Deba. Con ello se propone poner en valor el cauce fluvial recuperando la margen derecha con medidas de intervención en esta línea en el medio urbano y, en particular, en el ámbito de Olalde.

Entre otras acciones, se propone la sustitución de la pasarela de Errekalde a Santa Ana por una nueva a mayor altura y sin apoyos sobre el cauce, y la transformación urbana que nos ocupa en el presente Plan Especial, en la que se proyecta un paseo de borde de río de amplias dimensiones a una cota muy superior a la de la plaza actualmente existente al noroeste del ámbito en el frente del río.

Ello supone además el derribo de la edificación preexistente, alineada frente al río de acuerdo con el Plan Parcial aprobado en el año 1957, estableciendo para la nueva edificación una alineación retrasada sustancialmente con relación con el río.

Para alcanzar la altura de protección establecida en el Plan General municipal de acuerdo con el estudio hidráulico realizado al efecto, el paseo de borde de río dispondrá de petos macizos a modo de protección tanto frente a la caída como frente al riesgo de inundación en los límites de la urbanización, diseñándose la nueva plaza proyectada de acuerdo también con este criterio, sin perjuicio de la solución que finalmente se adopte en el correspondiente proyecto de urbanización.

En el plano I.6 del documento se ilustra la reducción de la mancha de inundación para un periodo de recurrencia de 500 años que resulta, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General municipal, lo que permite comprobar que las medidas adoptadas permiten evitar la inundación en Olalde para ese periodo de retorno.

## **8.- OBJETIVOS, CRITERIOS, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.**

### **8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.**

La consideración conjunta del Plan General de 2016, y de la participación ciudadana realizada con ocasión del mismo, de la perspectiva de género (epígrafe 10), y del diagnóstico de la situación actual del ámbito, justifica la determinación de la ordenación de Olalde a partir de, entre otros, los siguientes objetivos y criterios generales:

- \* Regeneración urbana global del ámbito en condiciones que posibiliten dotarle de la debida calidad general, poniendo fin a su actual estado de abandono, y creando un nuevo espacio urbano que cuente con las adecuadas condiciones para el uso público y privado.

Ese objetivo general está estrechamente asociado a la necesidad de dotar al casco urbano de la adecuada accesibilidad desde el sur, aportando la creación de un nuevo espacio libre de borde de río.

Y todo ello, dando respuesta a los objetivos urbanísticos previstos en el citado Plan General de 2016, que conllevan el destino del ámbito a usos preferentemente residenciales, con la ordenación de un total aproximado de 110 nuevas viviendas, así como las correspondientes dotaciones públicas.

- \* Tratamiento del río Deba y de sus márgenes en condiciones que impliquen, complementariamente y por un lado, la ejecución de las obras necesarias para dar respuesta a los riesgos de inundabilidad del ámbito (de conformidad con las previsiones establecidas en el Plan General para el cauce del Río Deba), y, por otro, la integración activa y positiva del río en la ordenación de Olaldea (paseos, esparcimiento, paisaje...), siendo un objetivo del Plan la mejora ambiental de la margen derecha del Deba.
- \* Apertura del ámbito de "Olaldea", además de al río Deba, al casco urbano de Soraluze, conectándolo con ese entorno mediante una adecuada red de espacios públicos para lograr la posible y deseable integración de todo el continuo urbano. El ámbito de Olaldea ofrece la oportunidad de articular todo el sur del área urbana del municipio.
- \* Ordenación de nuevos espacios públicos en la margen derecha del río Deba.
- \* Mejora sustancial de las condiciones de salud de la población, propiciando que dichos espacios libres de uso público cuenten con singulares condiciones de soleamiento en un asentamiento en el que dicho bien resulta escaso.
- \* Eliminación de puntos inhóspitos e inseguros, como puede considerarse en alguna medida la prolongación de la calle Santa Ana.
- \* Mejora sustancial de las condiciones de accesibilidad universal.
- \* Previsión de usos comerciales y dotacionales públicos al servicio de la ciudadanía.
- \* Respuesta a las necesidades existentes en materia de aparcamiento, en particular para los residentes.

Además, esos objetivos se han de adecuar y coordinar con los planteados, a su vez y en el entorno del ámbito, como la nueva pasarela sobre el río que conecta Olaldea con la margen izquierda precitada.

## **8.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS Y ELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADECUADA.**

Los trabajos realizados hasta la fecha han permitido explorar distintas alternativas de ordenación de Olaldea, primero en el marco del proceso de elaboración y tramitación del Plan General de 2016 y nuevamente en el proceso de concreción de este Plan Especial.

Por un lado se han considerado dos opciones para dar continuidad a la calle Santa Ana, la una desdoblando la misma mediante dos viales, uno exclusivamente peatonal junto al río y otro mixto (movilidad motorizada y no motorizada) junto a la ladera (alternativa 2); la otra dándole continuidad exclusivamente junto al río, con una mayor sección transversal capaz de acoger los diferentes modos de movilidad (alternativa 1). En el plano I.7 se ilustran gráficamente ambas alternativas.

Por otro, se ha considerado también la posibilidad de evitar el derribo de toda la edificación industrial existente en el ámbito, valorando la posibilidad de mantener el pabellón de menor antigüedad y, a la vez, en mejor estado de conservación, situado en el extremo sureste del ámbito.

Los objetivos planteados y los criterios y determinaciones a tener en cuenta no han propiciado soluciones en la última línea indicada a la vez que, por razones de salud y perspectiva de género, entre otras, se ha optado por la alternativa de ordenar un único vial en régimen de coexistencia en continuidad de la calle de Santa Ana, junto al río.

La propuesta de ordenación planteada en este Plan Especial responde a la alternativa 1 y es cuanto resulta del proceso llevado a cabo hasta la fecha, teniendo en cuenta tanto aspectos urbanísticos como el análisis del impacto acústico y la perspectiva de género, entre otros aspectos.

Esta solución da una respuesta global y equilibrada al conjunto de las demandas detectadas y de los condicionantes existentes, asociados a las inquietudes y necesidades planteadas por los ciudadanos, al planeamiento general vigente, a las previsiones sectoriales y a la dotación al ámbito de la necesaria calidad urbana y ambiental global.

Dicha propuesta responde a las pautas que se exponen en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

### **8.3.-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

#### **8.3.1. Descripción general de la ordenación.**

Se trata en general de sustituir la actual edificación, inmediata al río Deba, por otra más retrasada liberando así el espacio al borde del río para el tránsito y disfrute públicos.

También el uso industrial predominante en la actualidad se sustituye por el uso de vivienda.

El vial trasero, de fuertes pendientes y sección transversal escasa, desaparece y se sustituye por un acceso rodado en coexistencia sobre el espacio libre frontal generado en la margen derecha del Deba.

De este modo, la ordenación se concreta en la implantación de dos bloques lineales residenciales próximos a la ladera norte del ámbito, dando frente al río a través de un espacio libre-paseo al borde del mismo, orientado al sur.

El primero de los bloques, más próximo al centro urbano, acoge la vivienda de venta libre y la de protección pública de protección social, y el segundo la vivienda tasada. En los bajos, además de los portales, se ordenan usos terciarios y usos de equipamiento comunitario público.

El espacio libre resultante se compone de dos partes. Así, resultan una zona de carácter lineal frente a la nueva edificación (paseo), y una zona en la que este se ensancha en su encuentro con la calle Santa Ana formando una plaza diferenciada.

Cabe señalar aquí que, la citada plaza recibe en uno de sus extremos a la nueva pasarela proyectada para la conexión de ambos márgenes del río en la zona, conectando Errekalde con la calle Santa Ana.

Esta conexión se completa con la mejora asimismo de su continuidad hasta la calle Estaziño, para lo que se proyecta la renovación de las escaleras existentes y la implantación de un ascensor público que evitará la barrera urbanística actual.

Las rasantes de la urbanización perimetral vienen determinadas por las condiciones de inundabilidad de la margen, y se adecuan a las previstas por el Plan General del municipio de acuerdo con el estudio hidráulico realizado al efecto. Para ello, la plaza resuelve mediante una terraza elevada y una superficie ordenada a modo de rampa de leve pendiente los desniveles resultantes en el encuentro con la ciudad preexistente, que se complementan con escaleras y un graderío. Además, con el objeto de garantizar las condiciones de seguridad previstas por el Plan General, el paseo de borde de río se rematará con un peto macizo que respete la altura mínima que se propone en el presente Plan Especial.

La orientación general de la ordenación permite dotar de condiciones favorables en este sentido a la totalidad de las viviendas resultantes tal y como se ilustra en el plano II.1.5 en el que se muestra una imagen orientativa de la ordenación propuesta.

Por último, se consolida la pequeña edificación terciaria situada en la parte oeste de la ladera que forma parte del ámbito, pero no así la totalidad de su parcela adscrita, que se ve afectada parcialmente por la ordenación en su límite Este; y se ordena una parcela de equipamiento en el extremo Este del ámbito.

### **8.3.2. Programa de usos.** (Vivienda, terciario, garaje y servicios)

Como ya ha sido señalado, se proyecta un conjunto de dos edificaciones sobre rasante para contener el programa de viviendas previsto en el Área, así como los usos adicionalmente planteados.

Denominadas Unidades de Edificación "A" y "B", la "A" es la situada al Oeste de la actuación, y la "B" la situada al Este. Sin perjuicio de la posible revisión de estas adscripciones se prevé que:

- La primera ("A") contiene las viviendas de venta libre y las de Protección Pública de Protección Social.
- La otra ("B") contiene las de precio tasado.

Ambas se sitúan a lo largo del límite Norte de la actuación, y con un fondo edificable de 16 m, la "A" tiene una longitud de 73,5 m y la "B" de 52,5 m.

Los dos bloques o Unidades de Edificación sobre rasante referidos disponen de seis plantas sobre rasante, con excepción del extremo oeste del primero que dispone de cinco plantas.

Las plantas altas de la nueva edificación contienen los usos de vivienda.

La unidad "A" puede contener 12 viviendas de venta libre en 1.300 m<sup>2</sup>(t) y 45 viv.de protección pública de protección social en 4.300 m<sup>2</sup>(t), sin perjuicio de que el número de viviendas resultante se adecue a la normativa general de aplicación de acuerdo con el Plan General municipal. Todo ello sin perjuicio de la posible revisión de estas adscripciones.

La unidad "B" por su parte tiene cabida para 4.300 m<sup>2</sup>(t) destinados a otras 45 viviendas de régimen tasado, asimismo sin perjuicio de que el número de viviendas resultante se adecue a la normativa general de aplicación de acuerdo con el Plan General municipal. Todo ello sin perjuicio de la posible revisión de estas adscripciones.

De este modo, el número total de viviendas en principio previsto es de 102 unidades en una superficie edificada de 9.900 m<sup>2</sup>(t), de acuerdo con lo establecido por el Plan General.

Se incluye en la página siguiente un estudio tipológico realizado para los bloques con el objeto de ilustrar, de forma aproximada, las posibilidades de distribución de los mismos, y así justificar la viabilidad de la solución tipológica prevista.

La planta baja de la nueva edificación ordenada, por su parte, acoge los 1.544 m<sup>2</sup>(t) restantes de los 1.600 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios autorizados, teniendo en cuenta que el pequeño edificio terciario situado en la ladera, que se consolida, dispone de una superficie computable de 56 m<sup>2</sup>(t),

Considerando que la superficie efectiva de la planta baja de la nueva edificación ordenada es superior a la necesaria para alojar los usos terciarios, se disponen en la misma planta 300 m<sup>2</sup>(t) de equipamiento comunitario.

Debe señalarse que la superficie correspondiente a los usos de planta baja incluye la de los portales de acceso y la de los locales complementarios precisos al servicio a viviendas a reservar de acuerdo con la normativa vigente.

Por lo que se refiere a la edificación bajo rasante, los dos bloques se apoyan sobre una edificación unitaria en subsuelo contenedora de los garajes y otros usos auxiliares del residencial, configurada en dos plantas y con una superficie edificada de 7.788 m<sup>2</sup>(t).

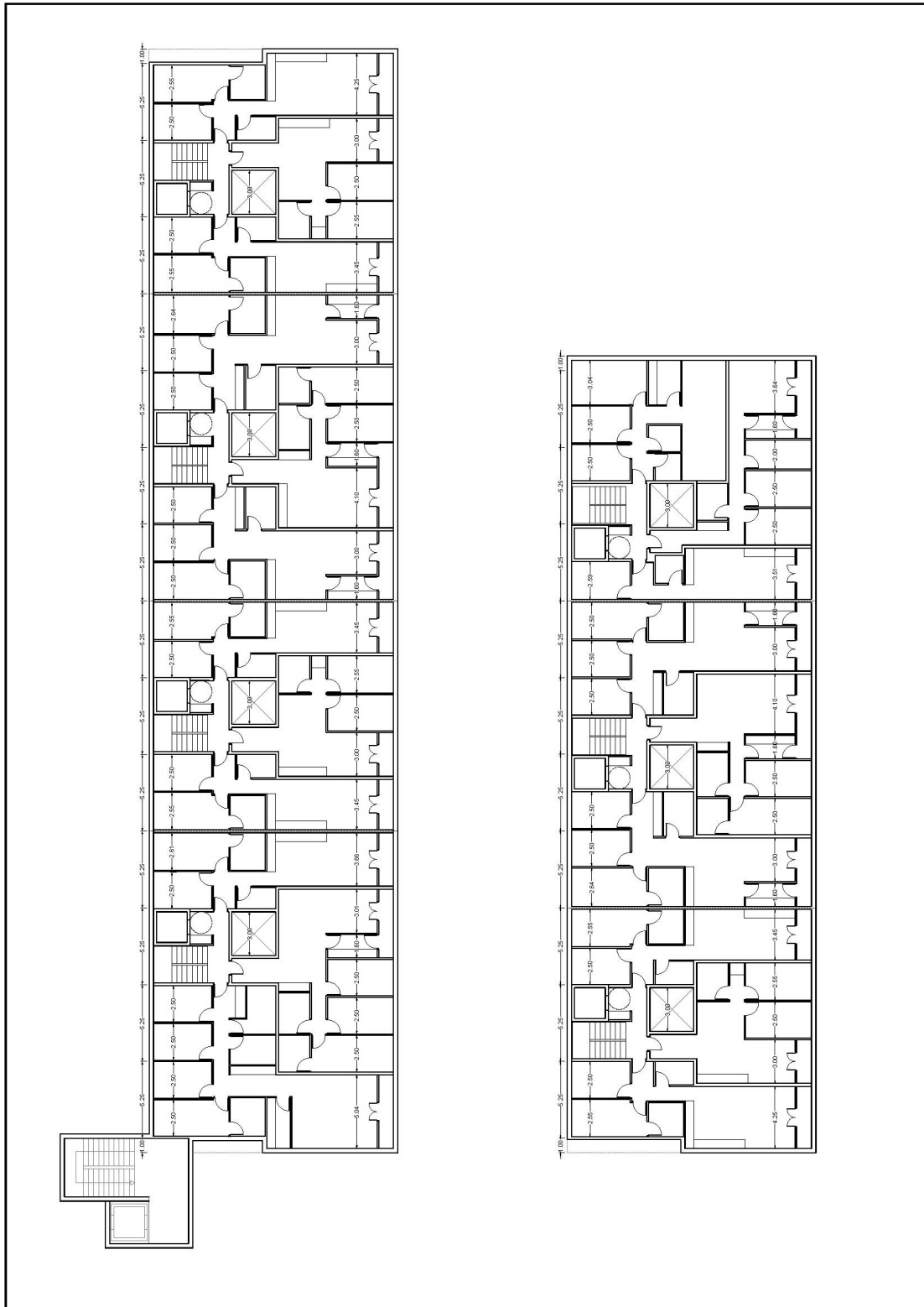
El acceso a ambas plantas se produce desde el extremo Este del ámbito, en las cercanías del puente de Olea, principal acceso al núcleo urbano desde el sur.

Los sótanos proyectados son capaces para ubicar un número aproximado de 189 plazas de aparcamiento (superior al estándar establecido por el decreto de estándares urbanísticos), y unos 189 trasteros de diversas superficies. Además algunas de las plazas ordenadas podrían ser dobles en atención al fondo con el que podrían contar.

### **8.3.3. Ordenación pormenorizada.**

Cuanto antecede da lugar a la ordenación pormenorizada que se formula en el plano II.1.1 en la que se distinguen las correspondientes sub-zonas, para las que se establece un régimen de uso de acuerdo con cuanto a continuación se describe.

Cabe observar que la propuesta prevé la superposición de calificaciones urbanísticas distintas en un mismo suelo, en función de las situaciones sobre y bajo rasante (espacio libre público sobre rasante y garaje privado bajo rasante), de acuerdo con lo expresamente previsto al respecto por la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015).



PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN



#### **8.3.4. Red viaria, aparcamiento y otros medios de transporte**

Dadas las premisas adoptadas para la ordenación del ámbito, toda la superficie no edificada se destina a espacios libres, sin que se prevea la construcción de ningún vial segregado. La circulación rodada en el ámbito será limitada, y se realizará coexistiendo con los modos peatonal y ciclista.

Así, se prevé identificar una franja para esa coexistencia con el tráfico rodado, que conecte la Calle Santa Ana con el puente de Olea.

Esas mismas condiciones de ordenación propician que se evite la ubicación de aparcamientos públicos en superficie, sin perjuicio de la gestión de la movilidad que finalmente se adopte y de la eventual previsión de algunas plazas de aparcamiento en rotación o con destino a personas con movilidad reducida.

Para ello se ordena una amplia dotación de aparcamientos bajo rasante, de alrededor de 189 plazas, que supone contar con un estándar de 1,6 plazas de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios.

Con ocasión del desarrollo y ejecución de la intervención se concretará el destino de dichos garajes y su gestión. Se señala en particular que el número de plazas ordenadas podría asimismo dar respuesta al realojo de los garajes que la ordenación elimina (45 plazas) y a una plaza por vivienda estimada (102 plazas), disponiéndose de otras 42 aproximadamente para vecinos, usuarios de locales o para la gestión de un aparcamiento en régimen de rotación.

Todo el espacio libre y llano es por tanto un itinerario peatonal, ocupado en parte por la coexistencia del tráfico rodado, en el que puede incluirse también la movilidad en bicicleta.

Con independencia del talud situado al norte, las cotas de rasante del ámbito se proyectan entre la +105 en la parte más alta junto al puente de Olea, y la +101,50 en el extremo de la calle Santa Ana, todo ello atendiendo a las condiciones establecidas para minimizar el riesgo de inundación en el ámbito de Olalde.

Las pendientes de los itinerarios no superan en ningún caso el 6%, por lo que cumplen en ese sentido las condiciones de accesibilidad exigidas por la normativa vigente, situación que no se produce en el ámbito en la actualidad.

#### **8.3.5. Espacios libres**

Se proyectan dos espacios libres de diferentes características. Uno de carácter más residual o paisajístico constituido por el talud de separación con la calle Estaziño, y otro principal que se desarrolla como paseo de ribera a todo lo largo de la actuación, incluida la plaza abierta al río que se ordena en el encuentro con la calle de Santa Ana. En los planos II.1.2 y II.1.3 se define gráficamente en planta y sección la ordenación prevista.

El primero de ellos, de 1.441 m<sup>2</sup> de superficie, tiene un carácter más marginal en la ordenación, pero como ya ha sido señalado, viene a ser una apreciable aportación desde el punto de vista ambiental o paisajístico dada su condición de zona verde.

El segundo se desarrolla de forma longitudinal a lo largo del ámbito, en todo el frente del río Deba, y presenta un ensanchamiento a modo de plaza en su extremo occidental, que es donde se produce su conexión con el casco urbano consolidado.

Con una longitud total de 215 metros y una superficie de 3.969 m<sup>2</sup>, se constituye como paseo de ribera en su totalidad, singularizándose como plaza en su extremo oeste. Esta, en respuesta a las condiciones establecidas para minimizar el riesgo de inundación, se resuelve manteniendo el paseo en el nivel alto y descendiendo a la vez hasta la rasante de la calle Santa Ana con una pendiente inferior al 6%, ordenando una terraza y un graderío y resolviendo así el desnivel que se produce entre la nueva margen del río y la ciudad existente.

El espacio así configurado viene a constituir una pieza urbana con buenas condiciones de asoleamiento, y características funcionales y formales adecuadas para el ocio y el esparcimiento de los vecinos de Soraluze.

Su superficie es suficiente para dar respuesta a la exigencia del vigente decreto de estándares urbanísticos en relación con los espacios libres, como se observa en los cuadros de características de la ordenación, incluso descontando de la misma la franja en la que se prevé la coexistencia de tráfico rodado (920 m<sup>2</sup>).

### **8.3.6. Equipamiento comunitario**

Se delimita una parcela de equipamiento comunitario de 195 m<sup>2</sup> de superficie junto a la entrada de garajes de la edificación proyectada.

Además, la planta baja de la edificación, contendrá, independientemente de los 1.544 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios, otros 300 m<sup>2</sup>(t) destinados a equipamiento comunitario. Esta superficie no tiene el carácter de neta, al incluir los portales de acceso a las viviendas y sus locales de servicio complementarios.

Los 495 m<sup>2</sup> proyectados cumplimentan el estándar exigido en materia de dotaciones públicas. Así, la edificabilidad total adicional prevista en relación con la preexistente (11.500- 9.118) requiere un estándar mínimo de 477 m<sup>2</sup>, inferior al proyectado, como más adelante se justifica.

### **8.3.7. Urbanización e infraestructuras de servicios**

En el plano II.1.2 y II.1.3 se describen gráficamente las condiciones de urbanización y las rasantes del viario, mientras que en el plano II.1.4 se describen los esquemas de las infraestructuras de servicios previstas.

#### **8.3.7.1. Acondicionamiento del terreno, Obras de fábrica, y Urbanización superficial**

##### **\* Acondicionamiento del terreno**

El ámbito se encuentra ocupado por la edificación en su práctica totalidad, por lo que después de las labores de derribo se explanará a la cota de rasante proyectada, algo más alta que la existente en su parte central dadas las condiciones previstas frente al riesgo de inundación. Los extremos de la urbanización se adecúan a las rasantes de la ciudad existente que se mantienen.



No es por tanto significativo el aporte de tierras necesario para la urbanización, fácilmente compensable con el producto de la excavación de sótanos para la edificación, teniendo en cuenta además la prevista ejecución de dos plantas de sótano. Las rasantes se definen en el plano II.1.2.

\* Obras de fábrica

La más importante de ellas es la construcción del muro de encauzamiento a lo largo del ámbito. Con una longitud aproximada de 215 m y una altura media de 9 m, su antepecho de coronación será ciego para lograr la rasante adecuada a efectos del nivel de crecida estimado para el río Deba para un periodo de retorno de 500 años. Su ejecución supone la eliminación del muro existente más al sureste, retrasándolo frente al actual límite del cauce, ampliando la sección de este, y eliminando el voladizo preexistente; y la creación de un nuevo muro en continuidad de aquel, aguas abajo, siguiendo aquella nueva alineación hasta el apoyo de la actual pasarela de Errekalde, sustituyendo las estructuras de pilares que en la actualidad se levantan sobre una losa en la margen del río.

También a estos efectos la plaza se divide en dos espacios diferenciados. Uno de ellos mantiene la rasante del paseo de borde con objeto de conservar la cota de coronación del antepecho, mientras que el otro desciende hasta encontrarse con la rasante actual en la calle Santa Ana, requiriéndose la correspondiente ejecución de obras de fábrica. Resolver esa diferencia de cota entre plataformas implica la construcción de muretes escaleras y gradas para comunicarlas y graduar su desnivel.

Por último, en la plaza, y en sustitución de una precaria escalera existente, se construye un núcleo de comunicación vertical con escalera y ascensor, que conecta la calle Estaziño a la cota +124 con la propia plaza y también con los dos sótanos del aparcamiento. El primer tramo exterior de la escalera es recto y el resto de ida y vuelta y la conexión con la calle superior necesita una pasarela de unos 12 metros de longitud. Todo ello hará necesaria la correspondiente estructura vertical y horizontal, teniendo en cuenta que el desnivel salvado entre la plaza y la calle superior es de unos 20 metros.

\* Urbanización superficial

Todo el espacio no edificado, a excepción del talud norte, se pavimentará con algún material pétreo (losas, adoquines de hormigón, etc), diferenciando el tratamiento que se da a la vía rodada de coexistencia que atraviesa el ámbito.

Se da la circunstancia de que parte de ese espacio se encuentra sobre la losa de techo de los garajes de la edificación, por lo que dicha losa deberá responder a las solicitaciones de carga necesarias para el acceso de vehículos incluido el servicio de bomberos.

Se dispondrán bancos, papeleras y arbolado en alineación con sus correspondientes alcorques y zonas permeables a lo largo del paseo de borde, con alguna disposición singular en la plaza.

Se preverán también el mobiliario urbano y la señalización precisos, de acuerdo con los criterios establecidos al efecto por el Ayuntamiento.

#### **8.3.7.2. Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios**

Una vez eliminada la actual canalización, el ramal de distribución propuesto se conecta en sus dos extremos (puente de Olea y Calle Santana) con la red existente.

A lo largo de la red de distribución propuesta, que se ejecutará en fundición de 150 mm de diámetro, se disponen las acometidas correspondientes a cada una de los edificios de viviendas previstos, que o bien se conectan directamente a la red general o a través de ramales de acometida.

Otros elementos a proyectar son las llaves de corte en las conexiones con la red existente (en caso de que no hubiese) y en las derivaciones, bocas de riego DN50 dispuestas con una separación máxima de 50m e hidrantes contra incendios DN100 dispuestos con una separación máxima entre sí de 100m..

#### **8.3.7.3. Red de saneamiento**

El actual colector general discurre por la orilla del río a todo lo largo del ámbito, al pie del muro de encauzamiento o del cierre de la edificación existente.

Se propone su mantenimiento, sin perjuicio de su cubrimiento y de la ejecución de los correspondientes pozos y arquetas de registro, a excepción de un tramo quebrado que se proyecta sustituir con una directriz recta en el contexto de la ejecución del nuevo muro de encauzamiento.

#### **8.3.7.4. Drenaje**

Se propone una nueva red lineal de recogida de aguas pluviales, que discurre a lo largo del ámbito. La red recogerá el agua de lluvia procedente de las bajantes de las viviendas previstas, así como el agua procedente de la escorrentía superficial de las nuevas zonas urbanizadas.

En proximidad a su conexión con la calle Santa Ana, la canalización se vierte directamente al río.

#### **8.3.7.5. Red de energía eléctrica**

Se acometerá a la red actual en Olea. Desde ese punto, y mallando la red, se suministrará en Media Tensión a 13.200 voltios al Centro de Transformación previsto. Desde éste, y mediante canalización subterránea, se distribuirá la energía eléctrica en Baja Tensión a la totalidad de puntos de consumo.

La canalización se ejecutará con tuberías de polietileno de doble pared de 160 mm. de diámetro, y con arquetas, ubicadas frente a los portales para ejecutar las acometidas, serán las normalizadas por la compañía suministradora.

#### **8.3.7.6. Red de alumbrado público**

Desde el cuadro de maniobra, y mediante canalización con tuberías de polietileno de doble pared y 110 mm de diámetro, cableados de sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> y línea de toma de tierra, y en diferentes circuitos se acometerá a los distintos puntos de luz.

Estos se dispondrán con luminaria y lámpara led de 40 watios de potencia sobre columna de 4 metros de altura en el perímetro del paseo y la plaza proyectados. Complementariamente se instalarán puntos de luz empotrados a lo largo del antepecho del muro de encauzamiento y del de la escalera prevista en la plaza.

La caída de tensión en los puntos más desfavorables de los circuitos no superará en ningún caso el 3%.

#### **8.3.7.7. Red de telecomunicaciones**

En el extremo de la Calle Santa Ana, al oeste del ámbito, se acometerá a la red actual de la empresa suministradora existente en la zona.

Desde este punto, y con una canalización principal prevista de cuatro tuberías de polietileno de doble pared y 125mm de diámetro y cuatro tuberías de PVC y 110mm de diámetro, se distribuirá linealmente a la totalidad del ámbito.

Desde la citada canalización se acometerá a las arquetas de derivación para los edificios servidos.

#### **8.3.7.8. Red de distribución de gas**

El suministro de gas al nuevo desarrollo previsto en el presente Plan Especial se realizará desde la conexión con la red actual en la calle Santa Ana, al oeste del ámbito.

Desde este punto se ejecutará la canalización con tuberías de polietileno de media densidad y 63 mm de diámetro.

La distribución se realizará en media presión B y se ejecutarán acometidas en todos los portales.

### **9.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL. EVALUACIÓN ACÚSTICA.**

Se prevé la sujeción de este Plan Especial a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Debido a ello, en atención a lo establecido en la legislación vigente (art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), el Plan se complementa con el correspondiente Documento Ambiental Estratégico a los efectos de promover y tramitar la solicitud de inicio de dicha evaluación ambiental.

Además, en el citado Documento Ambiental Estratégico (así como en el Anexo 6 de esta Memoria) se incluye el estudio de evaluación acústica de los futuros desarrollos previstos en el Plan Especial.

Nos remitimos a lo expuesto en dicho Documento en lo referente a las mencionadas evaluaciones ambiental y acústica, sin que resulte necesaria su reiteración en este momento.

## **10.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OLALDEA Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

### **10.1.- INTRODUCCIÓN.**

En los siguientes apartados se procede a la evaluación del Plan Especial de Ordenación Urbana de Olaldea desde la perspectiva de género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente apartado 2.

### **10.2.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE ESTA EVALUACIÓN.**

La evaluación planteada se realiza en el marco general conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en las disposiciones siguientes:

\* Promovidas por la Administración del Estado:

- Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos "20.1.c"...).

\* Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005).
- Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco (Resolución 40/2012).

Si bien, conforme a lo indicado en ellas, la citadas Directrices de 2012 son de aplicación por *parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella*, sus previsiones también son objeto de consideración en esta evaluación en los términos y con el alcance adecuados para su realización.

### **3.- El ámbito del Plan Especial y sus objetivos y propuestas.**

El Plan Especial afecta al ámbito "14. Olaldea". Su objetivo es el de determinar los criterios y propuestas necesarios para la regeneración y renovación urbana del ámbito, así como su ordenación pormenorizada.

Esos criterios y propuestas son los expuestos en este mismo Plan Especial, por lo que nos remitimos a su contenido, sin que en este momento resulte necesaria su reiteración

### **4.- La situación actual.**

**La necesidad de su regeneración urbana, también por razones de género.**

En atención a lo expuesto en este mismo Plan Especial, la situación actual de Olaldea responde, entre otros, a los tres condicionantes que se mencionan a continuación.

En primer lugar, su emplazamiento en el casco urbano de Soraluze-Placencia de las Armas, en la margen derecha del río Deba y en colindancia con su Casco Histórico. Por lo tanto, está situado en el centro urbano del municipio.

En segundo lugar, la existencia de pabellones industriales y algunas viviendas que ocupan gran parte del ámbito y llegan hasta la orilla del río. Todos ellos están servidos por un vial trasero de escasa dimensión (prolongación de la calle Santa Ana).

En tercer lugar, la mayor parte de la edificación actual está vacía y abandonada y no está en condiciones de acoger los usos para los que fue construida. Una suma de razones lo impide o dificulta: las deficitarias condiciones generales (ambientales...) del entorno; la inexistencia de una red viaria adecuada para, por un lado, dar servicio a la actividad industrial, y, por otro, dar acceso al casco urbano desde el Sur; el deterioro y/o deficitario estado de conservación de la edificación; la problemática relacionada con la accesibilidad; etc.

Todo eso da lugar a una situación de deterioro global del ámbito, con la consiguiente creación de un entorno inseguro e inhóspito para las personas. De ahí que su regeneración y renovación urbana resulte necesaria tanto por razones generales como por otras específicamente asociadas a la perspectiva de género.

En concreto, entre esas últimas cabe destacar las dos que se mencionan a continuación. Por un lado, la conveniencia de dotar al ámbito de la necesaria calidad urbana, como premisa para su adecuación a los condicionantes generales propios de la perspectiva de género. Por otro, la necesidad de dotar al ámbito de las adecuadas condiciones de seguridad para las personas y, en particular, para las mujeres, dando respuesta a la problemática existente hoy día a ese respecto.

#### **5.- La determinación urbanística de Olaldea y la perspectiva de género.**

En atención a lo expuesto, la ordenación urbanística de Olaldea se ha de determinar a partir de la expresa y activa consideración, entre otras, de la perspectiva de género y de las directrices propias de ella. En ese contexto, merecen una particular atención, entre otras, las directrices siguientes:

A.- La determinación del modelo general de desarrollo urbano de conformidad con las siguientes pautas:

- \* Generar un desarrollo urbano a modo de continuidad del Casco Histórico colindante.
- \* Promover un desarrollo complejo y de proximidad (dotado de equipamientos y servicios de proximidad), considerado en el marco territorial conformado por el casco urbano del que forma parte.
- \* Promover un desarrollo urbano dotado de la suficiente y adecuada densidad.

La ordenación de un desarrollo urbanístico con 11.500 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante [1,30 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)], unas 110 viviendas complementadas con usos terciarios, equipamientos y espacios públicos (que refuerzan los existentes en el casco histórico) responde a un modelo urbano acorde con las citadas pautas.

Además, en línea con lo indicado, se ha de tener en cuenta que Olalde forma parte del casco urbano de Soraluze-Placencia de las Armas y que, el desarrollo previsto en aquél viene a complementar el existente en este. Debido a ello, con la regeneración urbana de Olalde se potencia la calidad urbana de dicho casco urbano.

B.- La ordenación de espacios públicos dinámicos y seguros que fomenten su función social y su efectiva utilización por la ciudadanía, y garanticen su seguridad.

A ese respecto, en atención a lo expuesto en el propio Plan Especial, se han analizado las dos posibles alternativas siguientes de ordenación de Olalde:

- \* Alternativa 1.  
Conlleva la continuidad de la calle Santa Ana y la ordenación del principal espacio público exclusivamente junto al río.
- \* Alternativa 2.  
Conlleva el desdoblamiento de la calle Santa Ana mediante estos dos ejes viarios: un eje exclusivamente peatonal, junto al río; otro eje mixto (movilidad motorizada y no motorizada) por el interior, junto a la ladera.

En atención a lo indicado en él, la propuesta de ordenación planteada en el Plan Especial responde a la alternativa 1. El hecho de que dé una respuesta global y equilibrada al conjunto de las demandas detectadas, a los condicionantes existentes y a los objetivos planteados (inquietudes y necesidades planteadas por los ciudadanos; previsiones del planeamiento general vigente; condicionantes sectoriales; dotar al ámbito de la necesaria calidad urbana y ambiental global; etc.) justifica esa decisión.

A su vez, la alternativa 1 es asimismo más correcta que la 2 desde la perspectiva de género. Así, el espacio público que se ordena responde a las pautas adecuadas para garantizar, recíprocamente, tanto su utilización como su seguridad, asociadas en gran medida a la calidad y a la visibilidad de dicho espacio.

C.- La diversidad de usos y la disposición de servicios de proximidad.

En atención a lo expuesto, el Plan Especial prevé la construcción de nuevas viviendas en Olalde, complementadas con usos terciarios, equipamientos, espacios públicos, etc.

Debido a ello, en la medida en que Olalde forma parte del casco urbano de Soraluze-Placencia de las Armas, el desarrollo urbanístico previsto en aquél viene a reforzar la compleja realidad urbana del citado casco, caracterizada por la diversidad funcional y/o de usos (viviendas, espacios comerciales, equipamientos...) y la disposición de servicios de proximidad.

D.- La ordenación urbanística de Olalde y la movilidad sostenible.

El desarrollo urbanístico previsto en Olalde responde a las pautas propias de la movilidad sostenible en atención a, entre otras, las dos razones que se exponen a continuación.

Por un lado, su emplazamiento en el casco urbano de Soraluze-Placencia de las Armas hace que su conexión con dicho casco pueda y deba ser, fundamentalmente, peatonal (a pie / andando).

Por otro, dicho emplazamiento hace posible que el transporte público existente dé servicio al desarrollo urbanístico previsto en Olaldea, sin perjuicio de que pueda justificar su complemento o refuerzo.

En definitiva, el desarrollo urbanístico de Olaldea incentiva, en particular, esos modos de movilidad. Y esto favorece, en particular y entre otros, a los colectivos conformados por los niños y niñas, las mujeres y las personas mayores.

E.- La ordenación urbanística de Olaldea y la movilidad del cuidado.

De conformidad con esa directriz, se trata de incentivar, en lo posible, la compatibilización de las responsabilidades de cuidado (incluidos los viajes o movimientos vinculados al cuidado de otras personas y al mantenimiento del hogar) con el empleo remunerado, de manera todas esas actividades puedan llevarse a cabo en el menor tiempo posible.

El hecho de que Olaldea forme parte del casco urbano de Soraluze-Placencia de las Armas y de que este casco responda a las pautas propias de la complejidad urbana (compacidad cuantitativa y cualitativa; diversidad de usos; existencia de servicios de proximidad; etc.) incentiva la progresiva configuración de un entorno urbano en el que pueden compatibilizarse las responsabilidades de cuidado y el empleo remunerado.

Considerado en ese contexto, el desarrollo urbano planteado en Olaldea viene a incentivar las medidas de progresiva compatibilización de esos dos tipos de tareas.

F.- El diseño del espacio público a partir de la expresa consideración de las necesidades de, en particular, los niños y niñas, las mujeres y las personas mayores.

El diseño del espacio público ordenado junto al río se ha de adecuar a los criterios que determine el proyecto de urbanización a promover en el futuro.

Dicho proyecto de urbanización ha de tener en cuenta las específicas necesidades de las citadas personas y colectivos a los efectos de determinar las pautas de urbanización del citado espacio público.

G.- Otras cuestiones.

El Plan Especial y sus propuestas no inciden en cuestiones relacionadas y/o condicionadoras del acceso de hombres y mujeres a: los recursos y actividades; servicios; equipamientos; asociaciones y organizaciones sociopolíticas; actividades culturales y medios de comunicación; la educación en sus distintos niveles; becas; el trabajo y el empleo; otros derechos básicos (salud...); la composición de comisiones, entidades y tribunales; etc.

Eso hace que esta evaluación no deba incidir en dichas cuestiones.

## **11.- LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OLALDEA Y OTRAS PERSPECTIVAS.**

### **11.1. LA SALUD.**

Como ya se ha hecho referencia en esta memoria e incluso en el Plan General municipal, la iniciativa del Plan Especial se basa en el objetivo de mejorar sustancialmente las condiciones de salubridad del conjunto de los vecinos y vecinas de Soraluze-Placencia de las Armas.

## 11.2. LA ACCESIBILIDAD.

En el Anexo 4 de esta memoria se justifica expresamente el cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de accesibilidad universal.

Procede subrayar aquí que la actuación objeto del Plan Especial mejora sustancialmente las condiciones de accesibilidad del conjunto del área urbana de Soraluze y en particular la relación entre los barrios de Serafin Atxotegi, Errekalde, Atxuri, Casco Urbano y Zeleta.

## 11.3. EL POSIBLE IMPACTO DEL PLAN A LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA.

En el Anexo 5 adjunto a esta Memoria se incluye el análisis de las afecciones lingüísticas que pudieran derivarse del Plan Especial y de sus propuestas, por lo que, en este momento, nos remitimos a lo expuesto en él.

## 11.4. OTRAS PERSPECTIVAS MÁS.

La actuación permite además la transformación de la edificación preexistente y su sustitución por una urbanización y una nueva edificación adaptadas a la normativa de aplicación y por lo tanto más eficientes, favoreciendo las medidas de sostenibilidad a implantar para minimizar el cambio climático.

Asimismo, supone una mejora del paisaje urbano y, en particular, de la imagen de la margen derecha del río Deba, ocupada en la actualidad por la edificación, previéndose una alineación de arbolado en el nuevo paseo que se proyecta en la ribera.

## **12.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE 2016 Y AL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.**

De conformidad con lo expuesto, este Plan Especial se promueve en desarrollo del Plan General, con el objetivo de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito de Olalde.

La adecuación del Plan Especial y de sus propuestas a las previsiones de ese Plan General es completa, pudiendo hacerse referencia en particular a las siguientes cuestiones:

- \* La superficie del ámbito se corresponde con la del Plan General -8.796 m<sup>2</sup>-, lo mismo que su delimitación, realizados eso sí, los pequeños reajustes que se corresponden con una mayor escala de representación.
- \* La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante es de 11.500 m<sup>2</sup>(t) como establece el Plan General, destinando 9.900 m<sup>2</sup>(t) de ellos al uso de vivienda y 1.600 m<sup>2</sup>(t) al uso terciario.
- \* De esos 9.900 m<sup>2</sup>(t), 4.300 m<sup>2</sup>(t) se adscriben al régimen de vivienda de protección pública de protección social, otros 4.300 m<sup>2</sup>(t) al de vivienda tasada y los 1.300 m<sup>2</sup>(t) restantes a la vivienda libre.
- \* La edificabilidad urbanística ordenada bajo rasante se ajusta asimismo a lo establecido por el Plan General, previéndose la ejecución de dos plantas bajo rasante.





- \* La ordenación propone un espacio libre de notable entidad a la orilla del río, constituyéndose como un paseo de ribera a todo lo largo del ámbito, que finaliza en una plaza en el extremo de conexión con la ciudad consolidada.
- \* La ordenación pormenorizada incorpora asimismo el porche previsto por el Plan General, a la vez que reajusta el perfil edificatorio, reduciendo a cinco plantas el perfil de la edificación en el extremo correspondiente a la plaza, y que plantea un perfil de seis plantas completas, en lugar de cinco plantas y ático, para el resto de la edificación, en orden a ajustar los programas de vivienda previsto y de acuerdo con lo expresamente establecido al efecto por el Plan General, tratándose en cualquier caso esta de una determinación con rango de ordenación pormenorizada cuya concreción corresponde al presente Plan Especial.

La ordenación propuesta en el Plan Especial se ajusta asimismo la legislación de aplicación y, en particular, a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal (justificación en Anexo 4), en materia ambiental (se tramita paralelamente una evaluación estratégica ambiental simplificada), en materia de ruido (justificación en Anexo 6), y en materia de estándares urbanísticos como ya se ha avanzado en buena medida y se describe en detalle a continuación.

Así, el Decreto 123/2012, de 3 de julio que desarrolla la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo demanda en esta situación los siguientes estándares urbanísticos mínimos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 6:

- a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área, excluidos los sistemas generales.
- b) Para otras dotaciones públicas locales: 5 metros cuadrados de suelo o de techo por cada 25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística.
- c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.
- d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Estos estándares de dotaciones locales en suelo urbano se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada. A tal efecto se calcula la edificabilidad previamente materializada (ver Anexo 3) que alcanza la cuantía de 9.118 m<sup>2</sup>(t) (excluidos sótanos y semisótanos), siendo la edificabilidad total ordenada de 11.500 m<sup>2</sup>(t) y resultando en consecuencia un incremento de 2.382 m<sup>2</sup>(t). Por otra parte, la superficie del área, excluido el sistema general viario (calle Estaziño) es de 8.490 m<sup>2</sup>.

En consecuencia, se requieren las siguientes dotaciones mínimas:

- a) Para zonas verdes y espacios libres: 15% de 8.490 m<sup>2</sup> = 1.274 m<sup>2</sup>
- b) Para otras dotaciones públicas locales: (5 m<sup>2</sup>/25 m<sup>2</sup>(t)) x 2.382 m<sup>2</sup>(t) = 477 m<sup>2</sup> (ó m<sup>2</sup>(t))
- c) Para aparcamiento de vehículos: (0,35/25 m<sup>2</sup>(t)) x 2.382 m<sup>2</sup>(t) = 34 plazas.
- d) Para vegetación: un árbol/100 m<sup>2</sup>(t) x 2.382 m<sup>2</sup>(t) = 24 árboles.

La propuesta contempla las siguientes dotaciones:

- a) Para zonas verdes y espacios libres: 3.969 m<sup>2</sup>  
En el supuesto de no considerarse la superficie con uso rodado en régimen de coexistencia (920 m<sup>2</sup>), la superficie se reduciría a 3.049 m<sup>2</sup>).
- b) Para otras dotaciones públicas locales: 195 m<sup>2</sup> en parcela y 300 m<sup>2</sup>(t) adicionales.
- c) Para aparcamiento de vehículos: 180 plazas.<sup>1</sup>
- d) Para vegetación: 24 árboles.<sup>2</sup>

En consecuencia, la ordenación propuesta cumple ampliamente con los estándares mínimos exigidos de acuerdo con el marco urbanístico de aplicación.

La propuesta se ajusta asimismo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, al que habrán de ajustarse en su ejecución las obras de edificación y urbanización.

Por otra parte, la propuesta se ajusta además a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV referido a su vertiente cantábrica de aplicación.

Así, el ámbito de Olalde se corresponde con una margen correspondiente a un ámbito desarrollado, que da frente al río Deba en un tramo que dicho plan tipifica con el nivel IV por corresponderse con una cuenca de entre 200 y 400 km<sup>2</sup>.

Si bien la regla general prevé que el retiro de la edificación sea de 15 ó 22 metros, en la situación que nos ocupa, en la que la edificación preexistente se alinea frente al río y la urbanización incluso vuela sobre el mismo, y tratándose de un ámbito ocupado por un desarrollo urbano industrial obsoleto, teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado F.3.3 de la normativa del Plan Territorial Sectorial, la nueva línea de edificación se retranquea respecto de la margen del cauce garantizando la creación de un paseo de borde de río con un ancho en el punto más desfavorable de 10 metros, previéndose que la edificación bajo rasante se acerque al cauce, liberando sin embargo una banda de 5 metros de ancho libre de toda edificación en la margen del Deba, recuperando así para el dominio y uso público la margen derecha del Deba a todo lo largo del ámbito de Olalde.

Esta propuesta se justifica en cuanto ya se ha propuesto en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio recientemente aprobado, en cuanto asimismo se recoge coordinadamente en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y en los resultados del proceso de integración de los criterios y objetivos planteados en orden a procurar la renovación urbana del ámbito y, con ello, del conjunto del área urbana del municipio, minimizando a la vez el riesgo de inundación y recuperando el carácter público de la margen del río.

---

<sup>1</sup> La ordenación prevista para las dos plantas bajo rasante permite ordenar alrededor de 189 plazas de aparcamiento (además de trasteros) sin perjuicio de cuanto resulte en los correspondientes proyectos de edificación que garantizarán en cualquier caso el cumplimiento de la dotación mínima exigida de 34 plazas, exigiéndose expresamente en este Plan Especial que dicha dotación mínima alcance la cifra de 180 plazas a los efectos de que se cumplan los objetivos municipales planteados en esta materia en el ámbito.

<sup>2</sup> En el plano ilustrativo, de carácter orientativo, de la ordenación propuesta (plano II.1.5), en las alineaciones de arbolado previstas se propone la plantación de 39 árboles, sin perjuicio de aquellos otros que puedan plantarse en los demás espacios libres y de la ordenación que finalmente recoja el correspondiente proyecto de urbanización que habrá de contar al menos con 24 unidades.

### **13.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO.**

El vigente Plan General de 2016 clasifica como suelo urbano la totalidad de los terrenos del ámbito afectados por este Plan Especial.

A su vez, este Plan propone su categorización de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización la totalidad de los terrenos que reúnen las condiciones establecidas para ello en la legislación urbanística vigente (artículo "11.3.b.1" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006). Su superficie es de 8.110 m<sup>2</sup>(s) y se corresponden, concretamente, con los que se incluyen en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") delimitado en este Plan (ver plano II.3.1).
- \* A su vez, los restantes terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, en la medida en que se mantienen en su situación actual. En concreto, se categorizan de esa manera los terrenos de las parcelas "c" y "e" delimitadas.

Resulta en consecuencia cuanto se expresa en el plano II.2.

### **14.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Dichas previsiones son las expuestas en el documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Plan Especial. Responden, entre otras, a las distintas pautas que se exponen a continuación.

- \* Se delimita el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/14", conformado por los terrenos que se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada. Su superficie es de 8.110 m<sup>2</sup>.

Dicho Ámbito de Actuación Integrada deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que deberá, entre otros extremos, delimitar la o las consiguientes unidades de ejecución, y, determinar el sistema de actuación de la o las mismas.

De igual manera, ese Programa determinará las condiciones de proyección y ejecución de la urbanización del ámbito objeto del mismo.

Dicho Programa podrá prever la ejecución de esa urbanización bien de manera unitaria, bien por fases. En este último supuesto y en la medida en que se estime adecuado, la determinación de esas fases de ejecución se complementará con la fijación de las correspondientes pautas de ejecución de las edificaciones proyectadas y de concesión de las consiguientes licencias de construcción y de primera utilización, también por fases.

De hecho, a la vista de la coyuntura que concurre y a resultas de las gestiones hasta la fecha realizadas por parte del Ayuntamiento, la opción de desarrollar el ámbito en dos fases se presenta como la opción más probable, previéndose a priori que la primera fase se corresponda con la ejecución de la Unidad de Edificación "A", sin perjuicio de cuanto deba precisarse al efecto, esta posibilidad permitiría iniciar la actuación de renovación urbana interviniendo en la zona más degradada y más inmediata al casco urbano, y posponer el derribo del pabellón industrial situado más al sur, en mejor estado de conservación, requiriendo sin embargo la gestión de la situación de otras actividades, viviendas y aparcamientos en uso en la actualidad en el ámbito, así como la ejecución de un acceso provisional a los sótanos destinados a garajes.

- \* La distribución de la edificabilidad urbanística proyectada entre, por un lado, los propietarios de los terrenos afectados, y, por otro, el Ayuntamiento, se adecuará a los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente. En particular, en el ámbito de la Actuación Integrada "AAI.1/14" corresponderá al Ayuntamiento la edificabilidad que le corresponda como propietario de una parcela del ámbito así como aquella que resulte del 15% de la edificabilidad, de acuerdo con la vigente Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.
- \* La ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente, como en este Plan Especial y en los documentos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).
- \* Se declaran fuera de ordenación el conjunto de las edificaciones incompatibles con la ordenación planteada en este Plan Especial, incluidas las reflejadas en el plano "II.3.2. Edificios fuera de ordenación" del documento "5. Planos" de este Plan.
- \* De acuerdo con el vigente Plan General, se vincula por otra parte a la ejecución del ámbito y a la o las unidades de ejecución que, asociados al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito, se delimiten, la obtención del 37,41 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)" del ámbito "15. Olea".

#### **15.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

El inventario de suelos potencialmente contaminados del IHOBE identifica en el ámbito numerosas parcelas en esta situación tal y como se ilustra en el plano "I.6" de este proyecto.

De acuerdo con la legislación de aplicación en la materia puede darse continuidad a la tramitación de este Plan Especial sin perjuicio de que habrá de analizarse la situación que concurre al respecto con anterioridad a la aprobación inicial de los proyectos de equidistribución y urbanización correspondientes.

#### **16.- VIABILIDAD DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS PROPUESTAS.**

En el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial. En todo caso, tal como se indica en el mismo documento, dicha viabilidad deberá ser objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/14".

En ese mismo documento se determinan los coeficientes de ponderación de los distintos usos previstos en el ámbito, sin perjuicio de su posible actualización futura en el marco del proyecto de equidistribución a promover en la unidad o las unidades de ejecución que delimite el referido Programa de Actuación Urbanizadora.

Asimismo se reitera aquí el carácter estratégico a nivel municipal que supone la actuación prevista por el Plan General municipal en Olalde, cuya urgencia ha conllevado la iniciativa de impulsar el presente Plan Especial, a la vez que ha propiciado las muy diversas gestiones que el Ayuntamiento impulsa para la ejecución de la renovación urbana del ámbito, incluida la solicitud de la declaración del mismo como Área Degradada.

## 17.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

El ámbito de Olalde se sitúa en el extremo sureste del casco urbano de Soraluze-Placencia de las Armas, del que forma parte integrante. Está ocupado casi en su totalidad por edificaciones industriales sin uso en su mayor parte, aunque existe también algún pequeño edificio de viviendas.

Su estado general es obsoleto y abandonado, y la calle que le sirve por su parte norte, y que lo conecta con el resto del casco urbano, tampoco reúne las debidas condiciones para dar un adecuado servicio de accesibilidad.

La intervención prevista en el presente proyecto, elaborado en desarrollo del Plan General y de acuerdo con las pautas aprobadas en este, tiene como objetivo la resolución de esos problemas, sentando las bases para la regeneración integral del ámbito, de forma que pase a convertirse en un espacio con las debidas condiciones de calidad urbana, abierto al río y debidamente comunicado con el resto del casco de Soraluze.

Para ello se propone la demolición de la práctica totalidad de las edificaciones existentes, sustituyéndolas por otras nuevas de uso residencial y con una situación retrasada en relación con el río Deba, de forma que se obtenga un espacio libre de borde de río de importantes dimensiones y adecuado asoleamiento.

La nueva edificación proyectada está constituida por dos bloques lineales de seis plantas sobre rasante en los que se disponen un total de 102 viviendas en 9.900 m<sup>2</sup>(t), y 1.600 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios, mayoritariamente dispuestos en la planta baja, donde se ubica también un local de equipamiento.

De esas viviendas, 45 unidades se destinan al régimen de protección pública de protección social, otras 45 al de vivienda tasada y las 12 restantes al de venta libre.

Se prevé también la construcción de dos plantas bajo rasante, capaces para acoger unas 189 plazas de garaje y alrededor de 189 trasteros.

El espacio libre de borde de río alcanza una superficie de 3.969 m<sup>2</sup>, y su cota de rasante se adapta a las condiciones frente al riesgo de inundación establecidas para el río Deba en ese tramo, así como a la rasante de la ciudad preexistente en su zona de contacto.

En el Anexo 2 de esta memoria se formulan varios cuadros de características que ilustran el alcance de la ordenación que se propone.

Por lo que se refiere a las condiciones de ejecución, se delimita un ámbito de actuación integrada de menor superficie que el ámbito urbanístico, teniendo en cuenta la no inclusión de la mayor parte de una parcela existente que se consolida.

En Donostia/San Sebastián, Marzo de 2018

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO





**ANEXO 1**  
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "14 OLALDEA" (PLAN GENERAL 2016).  
(extraídas de su publicación en el BOG de 4 de diciembre de 2017)







VII. Berariazko gauzate-erregimena.

\* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

\* Modu osagarrian:

— Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarritako baldintzak betetzen ez badituzte (irrigarritasuna, eragin-kortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzera komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

— Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berronertzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

— Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berronertzeko eta berritzeko), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irrigarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berri eta leheneztzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII. Egiturazko hirigintza-erregimena.

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoek gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzorua; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere («2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazena; «1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena»).

IX. Grafikoak.

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

«14. HE: OLALDEA»

I. Eremuaren ezaugarriak. Azalera eta mugaketa.

Industria-erabilerako eremua, Santa Ana kalearen luzapean eta Deba ibaiaren eskuinaldean dagoena.

Eraikina utzita dago neurri handi batean, eta ez dago industria-erabilerak hartzeko baldintza egokietan, ez kontserbazio-egoerari dagokionez, ez eta ingurunearen ezaugarriak dagokionez ere, nahiz eta hasierako erabilera horixe izan. Arrazoizko logistika baterako aukerarik ez dute ematen berorren neurriek, gainera.

Eremuko bideak ere ez ditu ezaugarri egokiak, ez sekzioaren aldetik eta ez profilaren aldetik, nahiz eta hegoaldeko hiri-gunera sartzeko bidea horixe izan.

Hegoaldean, Deba ibaia du mugan; iparraldean eta ekialdean, Zeleta eta Olea eremuak, eta mendebaldean, Santa Ana.

Guztira, 8.796 m<sup>2</sup>-ko azalera du eremuak.

II. Antolamendu-irizpide eta -helburu orokorrak.

\* Eremua erabat aldatuz berritzea, lehendik zituen erabilerak ordetzuz eta bizitegi-erabilera emanez.

VII. Régimen específico de ejecución.

\* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.

\* Complementariamente:

— Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

— En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

— La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

VIII. Medidas de carácter ambiental.

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»; documento «1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental»).

IX. Gráficos.

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

«A.U. 14. OLALDEA»

I. Características del ámbito. Superficie y delimitación.

Ámbito de uso industrial, situado en la margen derecha del río Deba, en prolongación de la Calle Santa Ana.

La edificación, abandonada en buena parte, no está en condiciones de acoger los usos industriales a los que fue destinada, ni por su estado de conservación, ni por las condiciones del entorno, con dimensiones que no permiten una logística razonable.

Tampoco el vial existente tiene características adecuadas, ni de sección ni de perfil, a pesar de ser el acceso al centro urbano por el Sur.

Limita al Sur con el río Deba, al Norte y al Este con los ámbitos de Zeleta y Olea, y al Oeste con Santa Ana.

Tiene una superficie total de 8.796 m<sup>2</sup>.

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

\* Regeneración del ámbito mediante su total transformación, sustituyendo los usos existentes por el residencial.



\* Ibaiertzean, espazio libre garrantzitsu bat sortzea, eguzkialdiari begira ezin hobeto kokatuta baitago.

\* Garajeatarako eraikineko sotoko solairuak perimetrotako espazio librerazabaltzea, ahal den neurrian erabilera publikoko aparkalekuen zuzkidura garrantzitsu bat lortzeko.

\* Santa Ana kalearen mailako oinezkoentzako gunea 25 zenbakiaren parean Estaziñoarekin lotzea, bi puntu horien arteko irisgarritasuna sustatzeko bitarteko mekanikoak instalatzea ere barnean hartuta.

\* Olaldearen eremuak, hirigunearen erdigunean kokatuta da goenak eta gizarte-bereizketako arriskuak saihestuz, babes publiko etxebizitzetako gubieneko zuzkidura globala hartzen du, Cañones eremuko (1.680 m<sup>2</sup>(t) BOE eta 1.680 m<sup>2</sup>(t) ETen jarduketa integratuari dagokiona barne, kointurari errepatatuta izaera orokorrekin planteatutako irizpide eta helburuei eta Planaren bideragarritasun-baldintzei behar bezala erantzunez, nahitaezko baimenaren arabera. (Etxebizitza-sailburordetzaren kostena, 2016ko ekainaren 26koa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 80.4 artikularen arabera).

\* Eremuaren garapenerako Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea, aurrez adierazitako irizpideekin bat etorruta.

### III. Egiturazko hirigintza-erregimena.

#### 1. Kalifikazio orokorra.

1.1. «A. Bizitegi-erabilera eremua». (Azalera: 8.490 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Sestra gainean: 11.500 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestra azpian:

Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaien da.

#### B. Erabilera-baldintza orokorrak:

Erabilera-erregimena oro har «A. Bizitegi-erabilera» tipologiako eremu globalatarako plan honek xedatzen duena da, honako baldintza hauek kontuan hartuta:

\* Bizitegiatarako hirigintza-eraikigarritasuna:

— Babes ofizialeko erregimenari lotuta (erregimen orokorra): 4.300 m<sup>2</sup>(s).

— Etxebizitza tasatuen erregimenari lotuta: 4.300 m<sup>2</sup>(s).

— Etxebizitza libreen erregimenari lotuta: 1.300 m<sup>2</sup>(s).

— Osotara: 9.900 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestra gainean aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna, A tipologiako eremu globaletan baimendutako beste erabilera batzuetarako (hirugarren sektorekoak...): 1.600 m<sup>2</sup>(s).

1.2. «E. Bide-sarearen eremua (SO)». (Azalera: 306 m<sup>2</sup>).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

#### 2. Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

#### 3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Berorren antolamendu xehatua zehazteko, Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

\* Creación de un espacio libre de entidad en el borde del río, teniendo en cuenta su inmejorable situación para el asoleamiento.

\* Extensión de las plantas de sótano para garaje de la edificación al espacio libre perimetral, con el fin de lograr, en la medida de lo posible, una importante dotación de aparcamientos de uso público.

\* Conexión peatonal del nivel de la Calle Santa Ana, a la altura del n.º 25, con el de Estaziño, incluida la instalación de medios mecánicos que resuelvan la accesibilidad entre ambos puntos.

\* El ámbito de Olalde, con condiciones de centralidad en el área urbana y evitando riesgos de segregación socio espacial, acoge oportunamente la dotación global mínima vinculada a las viviendas de protección pública, incluida aquella correspondiente a la actuación integrada de Cañones (1.680 m<sup>2</sup>(t) VPO y 1.680 m<sup>2</sup>(t) de VT), respondiendo oportunamente a los criterios y objetivos planteados con carácter general en atención a la coyuntura, así como a las condiciones de viabilidad del Plan, y de acuerdo con la preceptiva autorización. (Informe de la viceconsejería de vivienda de 26 de junio de 2016, de acuerdo con el artículo 80.4 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo).

\* Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el desarrollo del ámbito, de acuerdo con los criterios anteriormente señalados.

### III. Régimen urbanístico estructural.

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A. Residencial». (Superficie: 8.490 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: 11.500 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

#### B. Condiciones generales de uso:

El régimen de uso es el establecido, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología «A. Residencial», complementado en los siguientes términos:

\* Edificabilidad urbanística residencial:

— Vinculada al régimen de protección oficial (régimen general): 4.300 m<sup>2</sup>(t).

— Vinculada al régimen de vivienda tasada: 4.300 m<sup>2</sup>(t).

— Vinculada al régimen de viviendas libres: 1.300 m<sup>2</sup>(t).

— Total: 9.900 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, destinada a otros usos (terciarios...) autorizados en la zona global de tipología «A»: 1.600 m<sup>2</sup>(t).

1.2. Zona «E. Red viaria (S.G.)». (Superficie: 306 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

#### 2. Clasificación urbanística.

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

#### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.



4. Programazio-erregimen orokorra.

\* Eremu honetarako aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia Plan Orokor honen indaraldiko lehen laurtekoan sustatu eta onartuko da.

\* «15. Olea» eremuko «F.1 Hiriko espazio libreak (SO)» eremu globaleko jabetza pribatuko lurren % 37,41 lotuta daude jarduketa integratuko eremuarekin eta gauzatzeko-unitatearekin; eta, zehazki, eremu honetan aurreikusten diren hirigintza-garapenei lotuta, Plan Berezia nahiz berorren garapenean sustatuko diren proiektu eta dokumentuetan zehaztuko dira beroriek.

IV. Hirigintza-erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuko erregimena (zonakatzeko xehatua mugatzeko baldintzak; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntza- eta partzelazio-baldintza partikularrak; antolatutako azpiero xehatuen erabilera-baldintza partikularrak; partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak, etab.) eremu honetan sustatuko den Plan Berezi horretan zehaztuko da, eta, plan horretan, Arau Partikular hauetan zehaztutako antolamendu-irizpideak eta -helburuak beteko dira.

Esparru horretan, irizpide hauetara egokituko dira eraikuntzaren forma arautzeko parametroak, arrazoirik badago Plan Bereziak doitu baditzake ere:

\* Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

— Sestra gainean: V (a).

— Sestra azpian:

Sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

\* Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Eraikinaren hegoaldeko fatxada osoak (ibaira begira dagoena) erabilera publikoko arkupea izango du behe-solairuan, eta guztienez 4,5 metroko sakonera izango du arkupe horrek.

2. Lurren kategorizazioa.

Eremu honetan sartzen diren lurren kategorizazioa eremu honetarako gauzatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du.

V. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzaitzaileak.

Honako baldintzaitzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

\* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.

\* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketan eremuak.

\* CS.10 Eremu akustikoak.

VI. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII. Berarizko gauzatzeko erregimena.

\* Eremuaren hirigintza-garapena eremu horretarako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak xedatzen duen gauzatzeko-erregimenari lotuko zaio.

\* Modu osagarrian:

— Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta bizilegokitasunaren esparruan oinarritako baldintzak betetzen ez badituzte (irrisgarritasuna, eragin-kortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

4. Régimen general de programación.

\* El Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el ámbito será promovido y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

\* El 37,41 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global «F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)» del ámbito «15. Olea» se vinculan al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución que, asociados al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito, se delimiten bien en el citado Plan Especial bien en los proyectos y documentos a promover en su desarrollo.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada (condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; condiciones particulares de edificación y parcelación; condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; condiciones particulares de parcelación y dominio; etc.) se establecerá en el citado Plan Especial a promover en el ámbito, dándose cumplimiento en él a los criterios y objetivos de ordenación establecidos en estas Normas Particulares.

En ese marco y sin perjuicio de su justificado reajuste en dicho Plan Especial, los parámetros reguladores de la forma de la edificación se adecuará a los siguientes criterios:

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

— Sobre rasante: V (a).

— Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

\* Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

La totalidad de la fachada sur (al río) de la edificación dispondrá de un porche de uso público en planta baja, con una profundidad mínima de 4,5 metros.

2. Categorización de los terrenos.

La categorización de los terrenos incluidos en el ámbito será la que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en él.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

\* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.

\* CS.9 Áreas inundables.

\* CS.10 Áreas acústicas.

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

VII. Régimen específico de ejecución.

\* El desarrollo urbanístico del ámbito se sujetará al régimen de ejecución que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

\* Complementariamente:

— Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.



Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutaz hartuko da horietako bakoitza.

— Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

— Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzeko), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berri eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

#### VIII. Egiturazko hirigintza-erregimena.

\* Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutako gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzorua; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen diren ere (2.1. Hirigintza Arau Orokorra dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; 1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena).

\* Zehazki, Santa Ana kaleko horman dagoen ezpondako sasiakazia kentzea planteatu da.

\* Horrez gain, eremuko edozein jarduketak Deba ibaiaren ekosistemari etsi beharko dio, interes bereziko espeziekoak diren ur-zooa eta martin arrantzalea hauteman baitira bertan.

\* Nolanahi ere, loteslea izango da Plan Orokor honetako ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratzeko Programan (VII. Atala) xedatutakoa eta, bereziki, eremuko Plan Bereziazen idazketa dela eta, ingurumen-ikuspegi jarraipeneko udal-txostena egiteko premia xedatu da. Txosten horretan, aurreikusitako baldintza gainjarriak betetzen direla jasoko da, eta bigarren txosten bat egin beharko da egikaritze-proiektuetarako, baldin eta aldaketa garrantzitsuak sartzen badituzte.

Horretarako, kontuan izango dira ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratzeko Programan xedatutako ingurumen-adierazleak.

Aurreko gutzia alde batera utzita, zarata-arloko azterketa egin beharko da, arloko legeriaren arabera.

#### IX. Grafikokoak.

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

«15. HE: OLEA»

##### I. Eremuaren ezaugarriak. Azalera eta mugaketa.

Hirigunearen hego-ekialdeko muturrean kokatutako eremu honek batez ere espazio libre eta bideak hartzen ditu, eta bizi-egi-erakin isolatu gutxi batzuk bakarrik ditu.

Hego-mendebaldeko mugan, Olaldea eta Deba ibaia ditu, eta gainerako perimetroan, lurzoru hiritarrezinarekin egiten du muga.

Guztira, 9.696 m<sup>2</sup>-ko azalera du eremuak.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

— En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

— La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### VIII. Medidas de carácter ambiental.

\* Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»; documento «1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental»).

\* En particular, se plantea erradicar la falsa acacia existente en el actual talud con muro de la calle de Santa Ana.

\* Asimismo, toda actuación en el ámbito deberá procurar mantener el ecosistema fluvial del Deba por la presencia de las especies de interés especial de mirlo acuático y martin pescador.

\* En cualquier caso, resultará vinculante lo dispuesto en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental de este Plan General (apartado VII) y, en particular, con ocasión de la redacción del Plan Especial del ámbito, se establece la necesidad de emitir un informe municipal de seguimiento desde la perspectiva ambiental en el que se recogerá el cumplimiento de los condicionantes ambientales previstos; debiendo emitirse un segundo informe para los proyectos de ejecución en los casos en los que estos introduzcan modificaciones sustanciales.

Se tendrán para ello en cuenta los indicadores ambientales recogidos establecidos en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental.

No obstante lo anterior, se deberá realizar el correspondiente estudio en materia de ruido, de acuerdo con la correspondiente legislación sectorial.

#### IX. Gráficos.

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

«A.U. 15. OLEA»

##### I. Características del ámbito. Superficie y delimitación.

Situado en el extremo sureste del casco urbano, es un ámbito ocupado básicamente por el espacio libre y el viario, con una escasa presencia de edificaciones residenciales aisladas.

Limita al Suroeste con Olaldea y el río Deba, y con el suelo no urbanizable en el resto de su perímetro.

Tiene una superficie total de 9.696 m<sup>2</sup>.



**ANEXO 2**  
CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN  
PROPUESTA EN ESTE PLAN ESPECIAL



## 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE OLALDEA (P.G.O.U.) .....8.796 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE OLALDEA (Plan Especial) .....8.796 m<sup>2</sup>

### ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL ÁMBITO DE OLALDEA (P.G.O.U)

Zona "A". Residencial .....8.490 m<sup>2</sup>  
Zona "E". Red viaria .....306 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD TOTAL AUTORIZADA EN EL ÁMBITO DE OLALDEA (P.G.O.U.) ..... 11.500 m<sup>2</sup>(t)  
EDIFICABILIDAD TOTAL ORDENADA EN EL ÁMBITO DE OLALDEA (Plan Especial.)..... 11.500 m<sup>2</sup>(t)

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

<b>ZONAS DE USO PORMENORIZADO</b> Nivel superior	<b>SUPERFICIE</b> (m <sup>2</sup> )	<b>% ÁMBITO</b> (%)
<b>PARCELA DE USO RESIDENCIAL</b> a.2	2.700	30,70
<b>PARCELA DE USO TERCIARIO</b> c.	381	4,33
<b>PARCELA RED VIARIA</b> e.	305	3,47
<b>ESPACIOS LIBRES URBANOS</b> f.1	3.969	45,12
<b>ESPACIOS LIBRES COMUNES</b> f.2	1.246	14,17
<b>PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b> g	195	2,21
<b>TOTAL</b>	<b>8.796</b>	<b>100,00</b>

## 3. EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS "PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS"

<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE</b> m <sup>2</sup> (p)	<b>EDIFICABILIDADES</b> (sobre rasante)		
		<b>Residencial</b> Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	<b>Terciario</b> Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	<b>Total</b> Sup. techo m <sup>2</sup> (t)
a.2/14		9.900	P.B.Incl.portales 1.544	11.444
c/14		----	56	56
<b>TOTAL</b>		<b>9.900</b>	<b>1.600</b>	<b>11.500</b>

4.- **DOTACIONES LOCALES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1/14".**

DOTACIONES LOCALES. (sin computar sistemas generales)	PLAN ESPECIAL	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
<b>Ámbito "14. OLALDEA"</b>		m <sup>2</sup>
Espacios libres locales	3.969 m <sup>2</sup> (1)	1.274
Dotaciones en parcela "g"	195 m <sup>2</sup>	-----
Dotaciones en P.B. de la edificación residencial	300 m <sup>2</sup> (t)	-----
<b>Total dotaciones</b>	<b>495 m<sup>2</sup></b>	<b>477 - (2)</b>
Aparcamientos privados. Plazas	180	34
Árboles	24	24

- (1). En el supuesto de descontarse la franja de rodadura en régimen de coexistencia prevista, de 920 m<sup>2</sup>, la superficie contaría con 3.049 m<sup>2</sup>.
- (2). El estándar obligatorio en materia de otras dotaciones públicas se ha obtenido a partir de la diferencia entre la edificabilidad sobre rasante existente y la prevista en el Plan Especial de acuerdo con lo dispuesto en el vigente Decreto de estándares urbanísticos como oportunamente se ha justificado en la memoria.

5.- **DOMINIO Y USO DEL SUELO**

	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -
<b>Ámbito "14 OLALDEA"</b>	
Dominio y uso privado	3.081
Dominio privado y uso público	1.685
<b>Total dominio privado</b>	<b>4.766</b>
Viario y áreas peatonales ("e")	305
Espacios libres urbanos("f.1")	3.969
Espacios libres comunes ("f.2")	1.246
Equipamiento comunitario ("g")	195
<b>Total uso público</b>	<b>5.715</b>
<b>Total dominio público (1)</b>	<b>4.030</b>

- (1) Una parte del bajo rasante de la parcela residencial "a.2/14" (1.685 m<sup>2</sup> (t)) se encuentra debajo del espacio libre "f.1" que constituye dominio público sobre rasante.





**ANEXO 3**

FICHAS DESCRIPTIVAS DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA".

(Provenientes del Estudio Socio-Urbanístico formulado para el ámbito  
en octubre de 2017, y por lo tanto de actualidad)





ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.1  
ITERGA  
C/Santa Ana, 28

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	289 m2
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	100%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Industrial alineado frente al río
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Plantas baja y semisótano parcial.
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m2(t)
Planta semisótano	184
Planta Baja	286
Planta Primera	
Planta Segunda	
Planta Tercera	
Planta Cuarta	
TOTAL	470
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Décadas 50 y 60
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	REGULAR
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta semisótano	SIN USO	Propiedad municipal	0	0
Planta Baja	Almacén	Propiedad municipal	0	0
Planta Primera				
Planta Segunda				
Planta Tercera				
Planta Cuarta				

OBSERVACIONES

Edificación exclusivamente de planta baja, con aprovechamiento parcial bajo la misma como semisótano.

ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.1  
ITERGA  
C/Santa Ana, 28

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2

Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		3	
Fachadas		X			3	
Otros cerram.						
Estructura			X		3	
Escaleras					2	Acceso sótano
Otros						
Otros						
Valor. Global					3	

Estanqueidad

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	3	
Fachadas – Carpintería	2	
Otros cerramientos		
Cubierta	3	
Soleras y similares	2	Humedades por capilaridad
Valor. Global	3	

Instalaciones comunes

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad		NO HAY VIVIENDAS
Iluminación / Ventilación		
Instalaciones		
Eficiencia energética		
Accesibilidad		

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4

	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	3	
Dotación de Ascensor		NO EXISTE
Accesibilidad universal		Planta semisótano: NO
Otros		

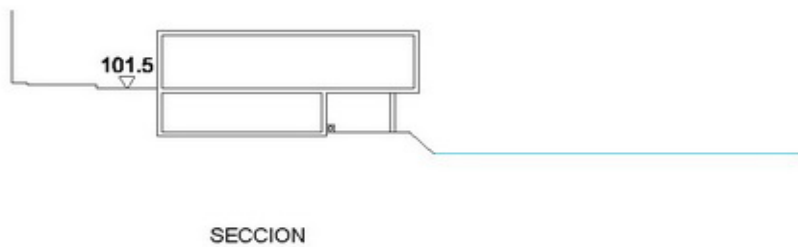
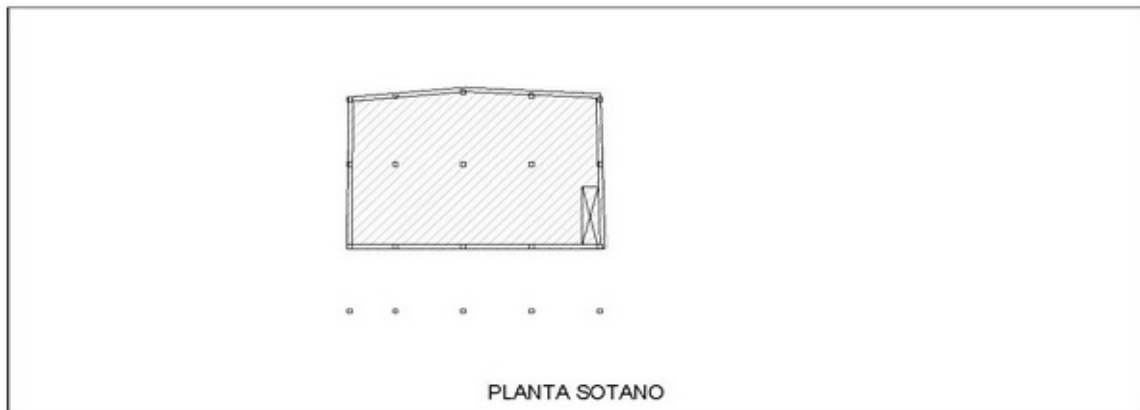
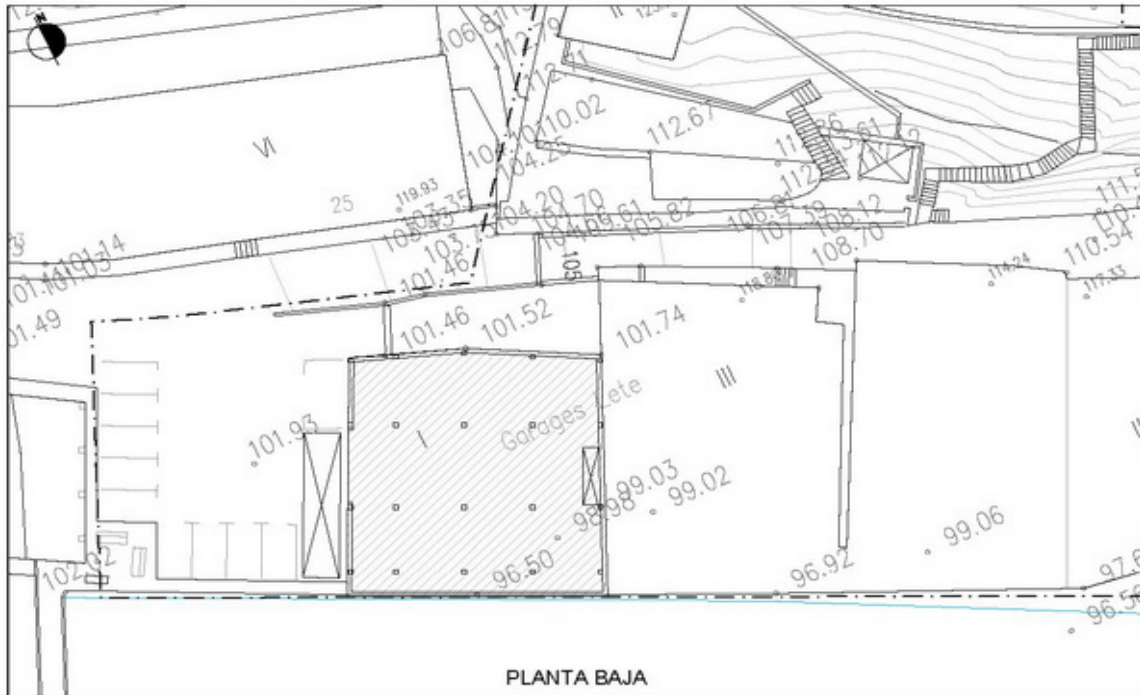
Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.1  
ITERGA  
C/Santa Ana, 28

PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.1  
ITERGA  
C/Santa Ana, 28

IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA



FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.2  
LETE  
C/Santa Ana, 30

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	358 m2
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	100%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Industrial en altura alineado al río
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Plantas baja, dos altas y ático.
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m2(t)
Planta sótano	
Planta Baja	350
Planta Primera	329
Planta Segunda	343
Planta Tercera	247
Planta Cuarta	
TOTAL	1.269
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Décadas 50 y 60
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	REGULAR
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta sótano				
Planta Baja	Garaje	Propiedad Comunidad	0	0
Planta Primera	SIN USO			
Planta Segunda	SIN USO			
Planta Tercera	SIN USO			
Planta Cuarta				

OBSERVACIONES

La edificación responde a una construcción por fases tanto en planta como en altura.

ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.2  
LETE  
C/Santa Ana, 30

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2

Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		3	
Fachadas		X			3	
Otros cerram.						
Estructura			X		3	
Escaleras			X		3	
Otros					3	Pasarela s/ calle
Otros						
Valor. Global					3	

Estanqueidad

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	3	
Fachadas – Carpintería	2	
Otros cerramientos	2	Humedades en contacto con terreno
Cubierta	3	
Soleras y similares	2	Humedades en contacto con terreno
Valor. Global	3	

Instalaciones comunes

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad		VIVIENDAS DE PLANTA DE ÁTICO SIN USO
Iluminación / Ventilación		
Instalaciones		
Eficiencia energética	1	
Accesibilidad	1	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4

	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	3	
Dotación de Ascensor		NO EXISTE
Accesibilidad universal		NO (SALVO EN PLANTA BAJA)
Otros		

Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.

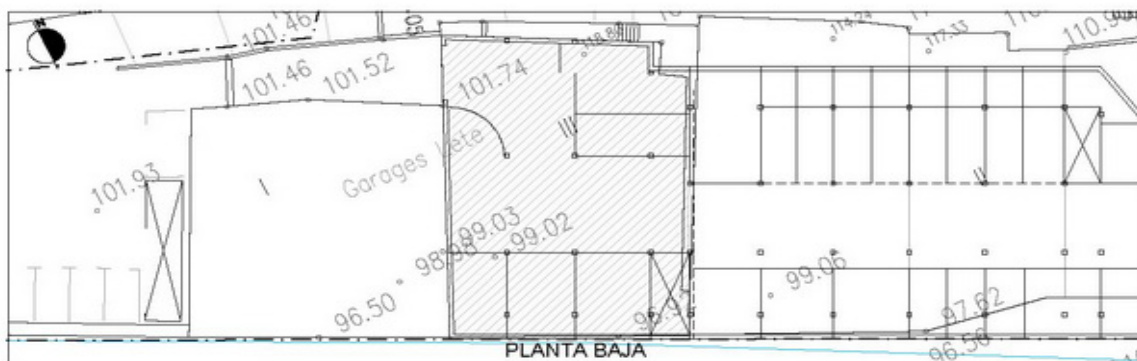
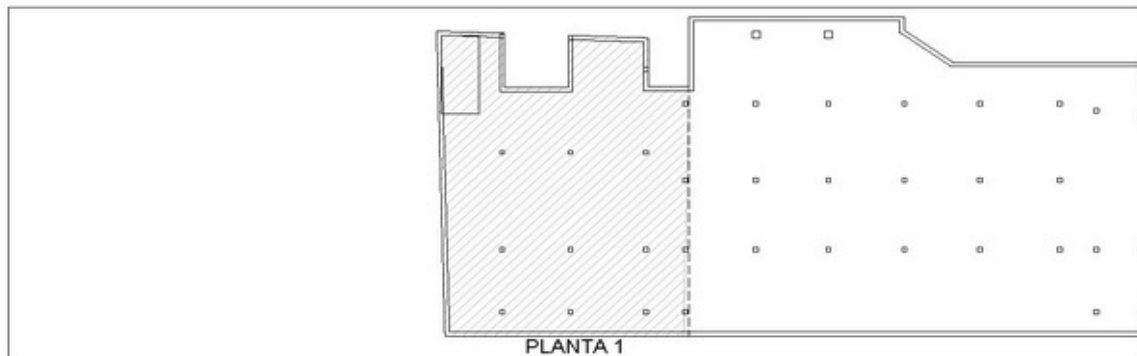
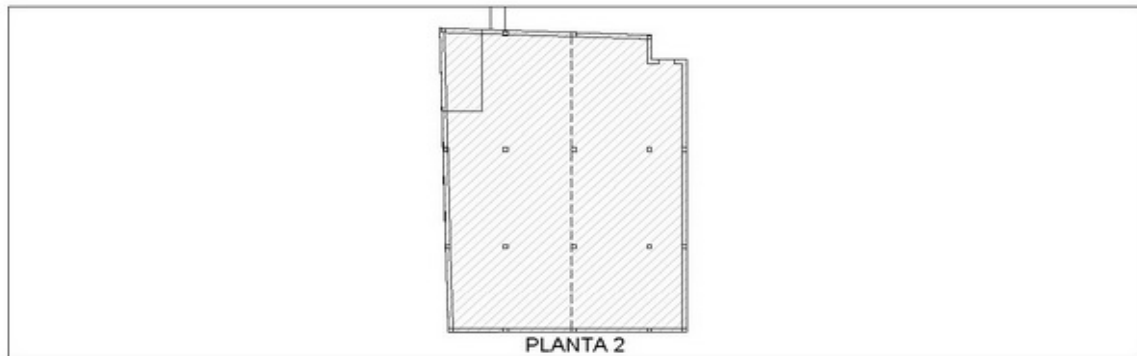
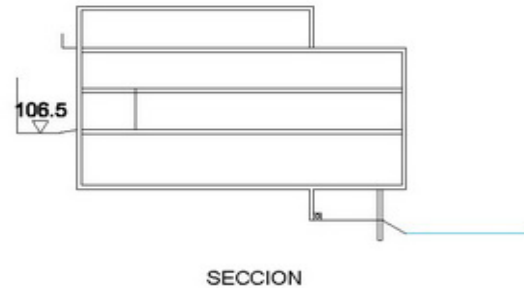
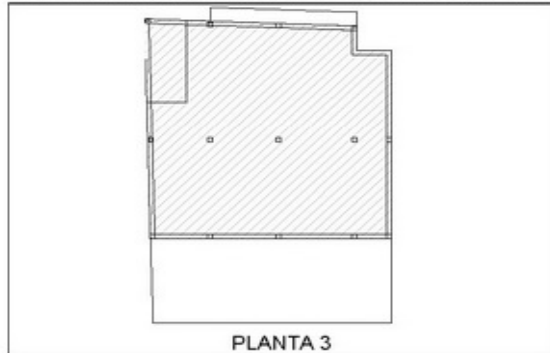




ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.2  
LETE  
C/Santa Ana, 30

PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



**ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS**

**Unidad Edificatoria: UE.14.2  
LETE  
C/Santa Ana, 30**

**IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA**



**FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)**



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.3  
LARRAÑAGA  
C/Santa Ana, 32

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	1.130 m2
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	100%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Industrial en altura alineado al río
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Plantas baja, dos altas y ático.
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m2(t)
Planta sótano	
Planta Baja	963
Planta Primera	1.065
Planta Segunda	473
Planta Tercera	191
Planta Cuarta	
TOTAL	2.692
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Décadas 50 y 60
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	REGULAR
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta sótano				
Planta Baja	Garaje	Propiedad Comunidad	0	0
Planta Primera	SIN USO			
Planta Segunda	SIN USO			
Planta Tercera	Vivienda	Arrendamiento	1	0
Planta Cuarta				

OBSERVACIONES

La edificación responde a una construcción por fases tanto en planta como en altura.  
Existe una vivienda de grandes dimensiones con una sola persona empadronada.

ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.3  
LARRAÑAGA  
C/Santa Ana, 32

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2

Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		3	
Fachadas		X			3	
Otros cerram.						
Estructura			X		3	
Escaleras			X		3	
Otros						
Otros						
Valor. Global					3	

Estanqueidad

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	3	
Fachadas – Carpintería	2	
Otros cerramientos	2	Humedades en contacto con terreno
Cubierta	3	
Soleras y similares	2	Humedades en contacto con terreno
Valor. Global	3	

Instalaciones comunes

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad	3	VIVIENDA EN PLANTA DE ÁTICO
Iluminación / Ventilación	3	
Instalaciones	3	
Eficiencia energética	1	
Accesibilidad	1	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4

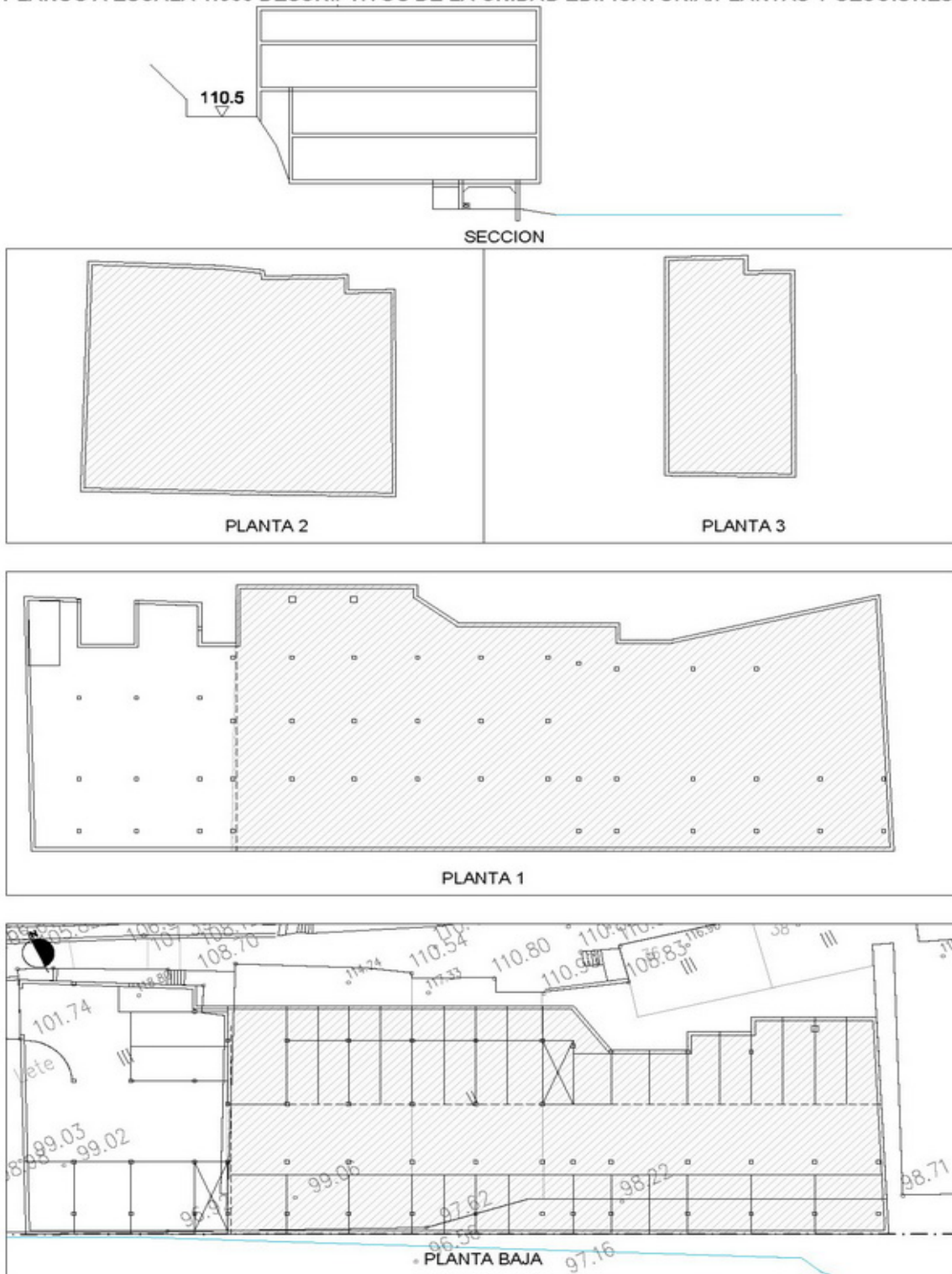
	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	3	
Dotación de Ascensor		NO EXISTE
Accesibilidad universal		NO (SALVO EN PLANTA BAJA)
Otros		

Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.

ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.3  
LARRAÑAGA  
C/Santa Ana, 32

PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



**ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS**

**Unidad Edificatoria: UE.14.3  
LARRAÑAGA  
C/Santa Ana, 32**

**IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA**



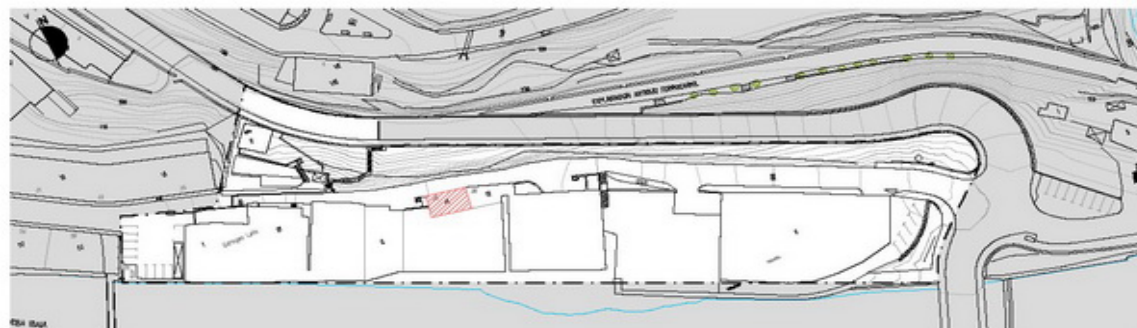
FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.4  
OLALDEA  
C/Santa Ana, 34

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	69 m2
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	100%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Adosada
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Plantas de sótano, baja y primera
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m2(t)
Planta sótano	69
Planta Baja	69
Planta Primera	69
Planta Segunda	
Planta Tercera	
Planta Cuarta	
TOTAL	207
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Anterior a 1910, con reformas.
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	Regular
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta sótano	Trastero	Propiedad	0	0
Planta Baja	Vivienda	Propiedad	2	0
Planta Primera	Vivienda	Propiedad	2	0
Planta Segunda				
Planta Tercera				
Planta Cuarta				

OBSERVACIONES

La edificación constituye el primer asentamiento en el ámbito, si bien se encuentra transformada. Existen dos pequeñas viviendas con cuatro personas empadronadas.



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.4  
OLALDEA  
C/Santa Ana, 34

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2

Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		3	
Fachadas		X			3	
Otros cerram.						
Estructura	X		X		3	
Escaleras	X		x		3	
Otros						
Otros						
Valor. Global					3	

Estanqueidad

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	3	
Fachadas – Carpintería	2	
Otros cerramientos		
Cubierta	3	
Soleras y similares	2	Humedades en contacto con terreno
Valor. Global	3	

Instalaciones comunes

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad	3	DOS VIVIENDAS, UNA POR PLANTA
Iluminación / Ventilación	3	
Instalaciones	3	
Eficiencia energética	1	
Accesibilidad	1	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4

	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	3	
Dotación de Ascensor		NO EXISTE
Accesibilidad universal		NO SE CUMPLE
Otros		

Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.

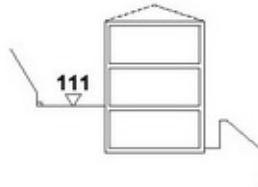




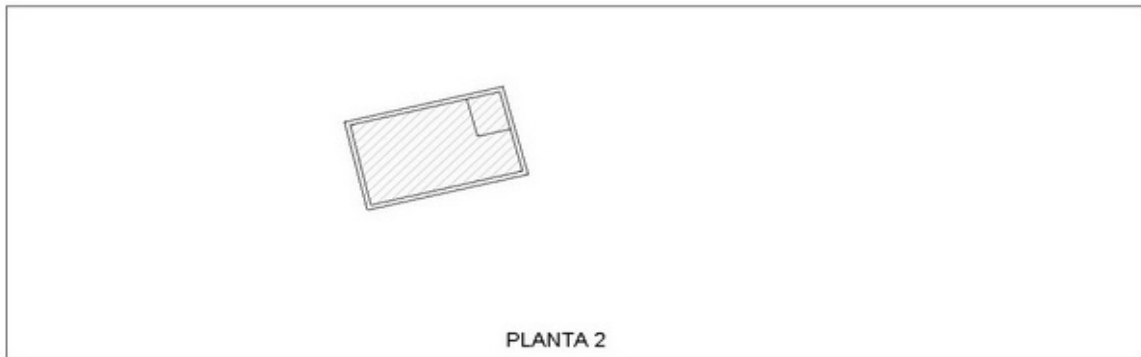
ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.4  
OLALDEA  
C/Santa Ana, 34

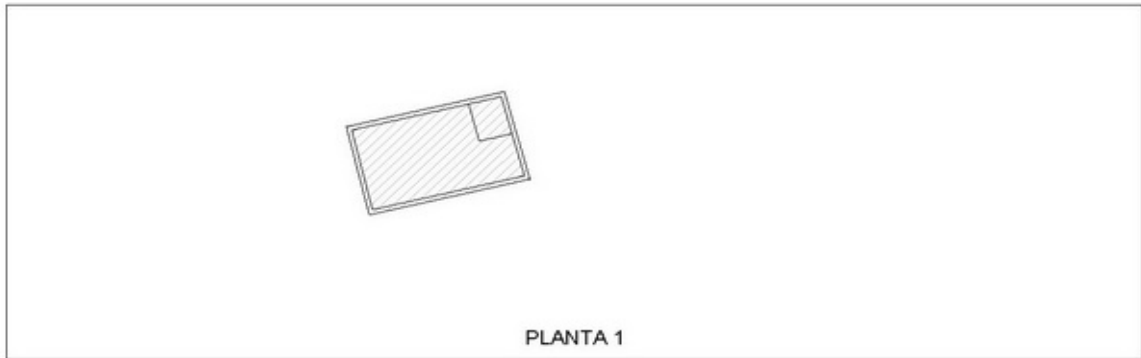
PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



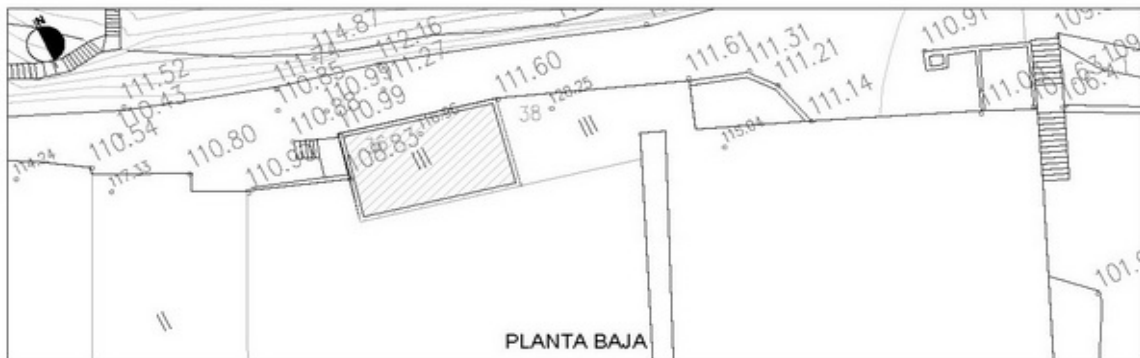
SECCION



PLANTA 2



PLANTA 1



PLANTA BAJA



**ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS**

**Unidad Edificatoria: UE.14.4  
OLALDEA  
C/Santa Ana, 34**

**IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA**



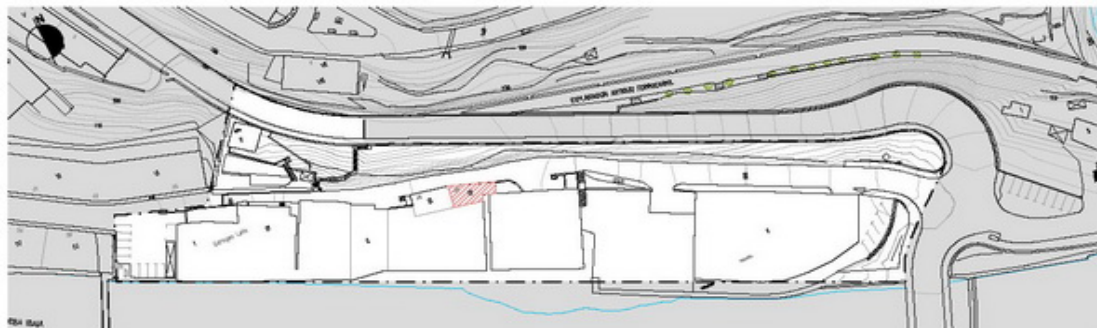
**FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)**



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: **UE.14.5**  
OLALDEA-ONDO  
C/Santa Ana, 36 (ó 34-B)

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	63 m2
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	100%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Adosada
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Plantas baja, primera y segunda
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m2(t)
Planta sótano	
Planta Baja	62
Planta Primera	62
Planta Segunda	62
Planta Tercera	
Planta Cuarta	
TOTAL	186
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Década 50
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	Regular
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta sótano				
Planta Baja	Trastero	Propiedad	0	0
Planta Primera	Vivienda	Propiedad	2	0
Planta Segunda	Vivienda	Propiedad	3	0
Planta Tercera				
Planta Cuarta				

OBSERVACIONES

Existen dos pequeñas viviendas con cinco personas empadronadas.



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.5  
OLALDEA-ONDO  
C/Santa Ana, 36 (ó 34-B)

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2

Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		3	
Fachadas		X			3	
Otros cerram.						
Estructura			X		3	
Escaleras			x		3	Usa portal UE.14.4
Otros						
Otros						
Valor. Global					3	

Estanqueidad

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	3	
Fachadas – Carpintería	2	
Otros cerramientos		
Cubierta	3	
Soleras y similares	3	
Valor. Global	3	

Instalaciones comunes

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad	3	DOS VIVIENDAS, UNA POR PLANTA
Iluminación / Ventilación	3	
Instalaciones	3	
Eficiencia energética	1	
Accesibilidad	1	Se accede por unidad edificatoria UE. 14.4

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4

	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	3	
Dotación de Ascensor		NO EXISTE
Accesibilidad universal		NO SE CUMPLE
Otros		

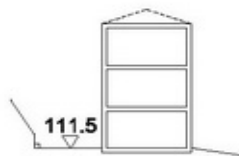
Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.



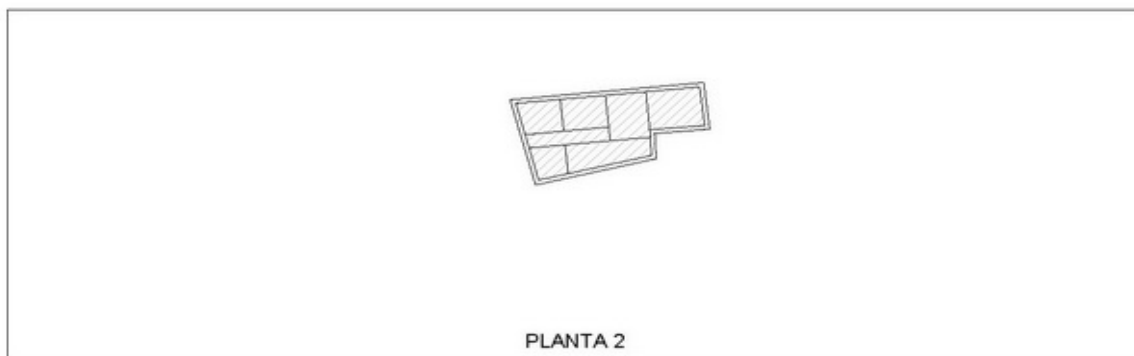
ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.5  
OLALDEA-ONDO  
C/Santa Ana, 36 (ó 34-B)

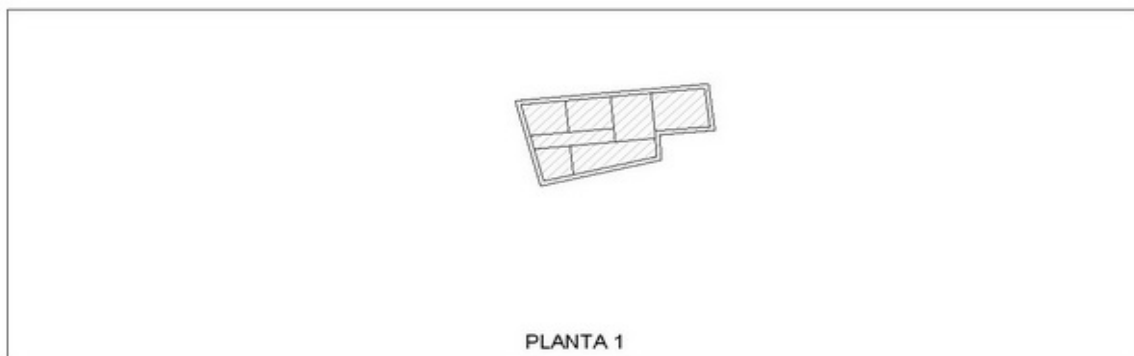
PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



SECCION



PLANTA 2



PLANTA 1



PLANTA BAJA



ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.5  
OLALDEA-ONDO  
C/Santa Ana, 36 (ó 34-B)

IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA



FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.6  
BARRENETXEA  
C/Santa Ana, 38

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	672m2
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	100%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Industrial en altura alineado al río
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Plantas semisótano y, tres altas.
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m2(t)
Planta semisótano	253
Planta Baja	664
Planta Primera	664
Planta Segunda	664
Planta Tercera	
Planta Cuarta	
TOTAL	2.245
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Década 60
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	Regular
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta sótano	SIN USO			
Planta Baja	SIN USO			
Planta Primera	INDUSTRIAL	Arrendamiento	0	2
Planta Segunda	SIN USO			
Planta Tercera				
Planta Cuarta				

OBSERVACIONES

El acceso directo a la edificación desde el viario se produce desde el nivel de la planta segunda referida.

ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.6  
BARRENETXEA  
C/Santa Ana, 38

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2

Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		3	
Fachadas		X			2	
Otros cerram.						
Estructura			X		3	
Escaleras			X		3	
Otros						
Otros						
Valor. Global					3	

Estanqueidad

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	3	
Fachadas – Carpintería	2	
Otros cerramientos		
Cubierta	3	
Soleras y similares		
Valor. Global	3	

Instalaciones comunes

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad		NO HAY VIVIENDAS
Iluminación / Ventilación		
Instalaciones		
Eficiencia energética		
Accesibilidad		

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4

	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	3	
Dotación de Ascensor		NO EXISTE
Accesibilidad universal		NO SE CUMPLE
Otros		

Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.

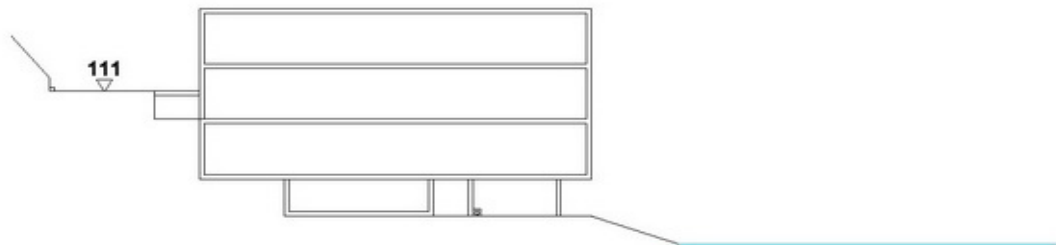




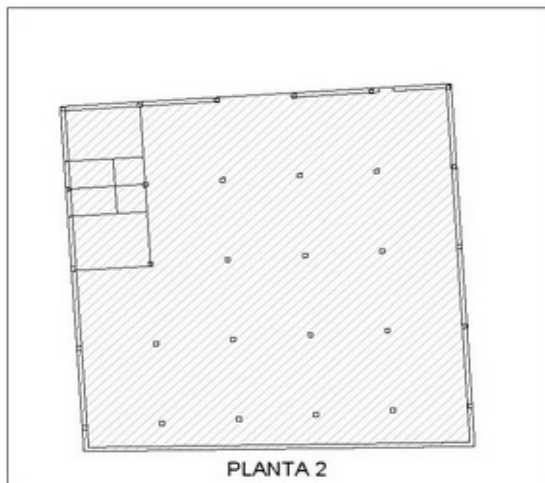
ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.6  
BARRENETXEA  
C/Santa Ana, 38

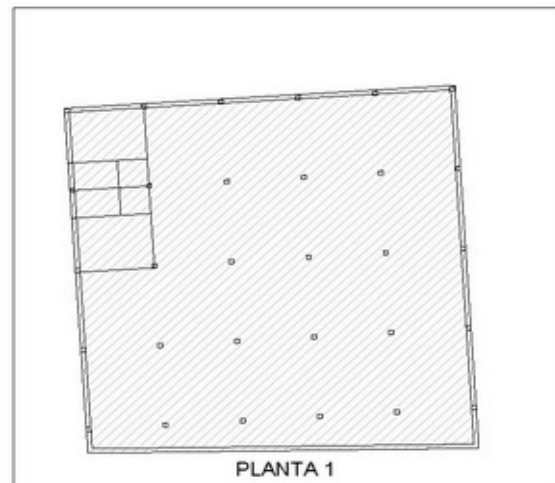
PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



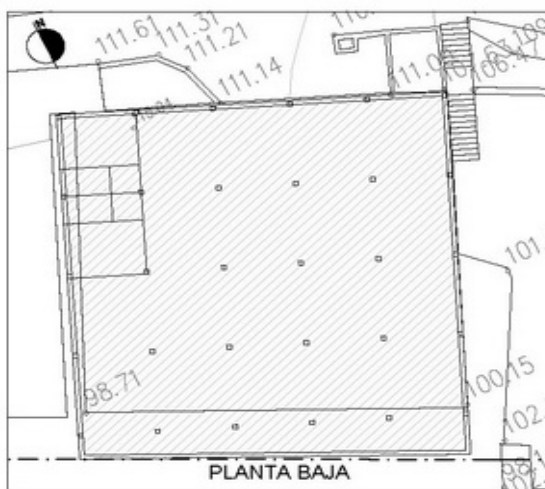
SECCION



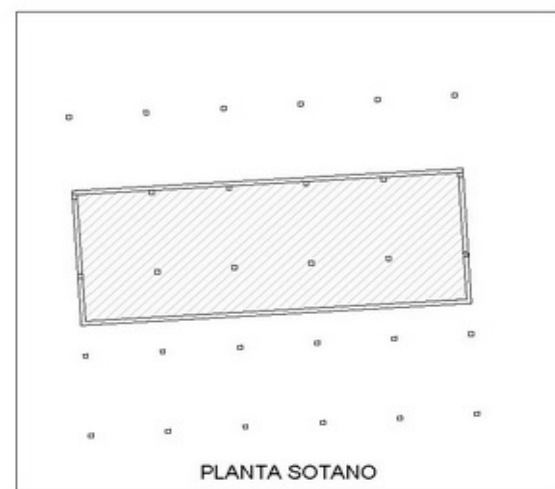
PLANTA 2



PLANTA 1



PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO

ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.6  
BARRENETXEA  
C/Santa Ana, 38

IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA



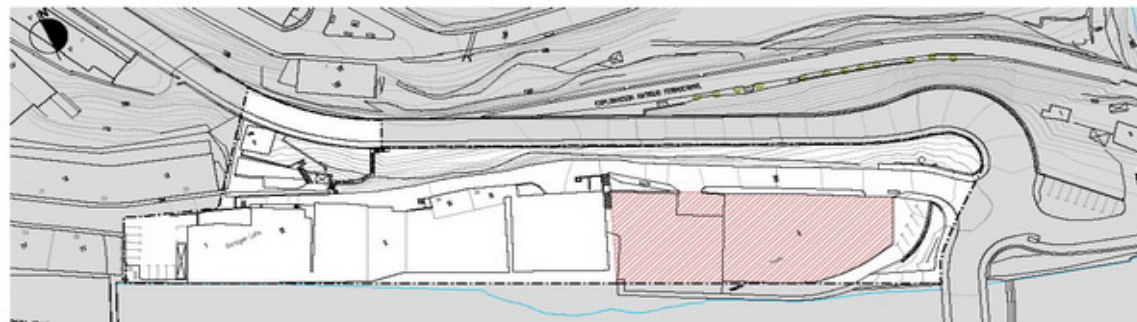
FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.7  
VDA. DE AZCÁRATE  
C/Santa Ana, 40

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	1.825m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	57,26%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Exenta
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Plantas baja (con entreplanta), primera y ático con viviendas.
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m <sup>2</sup> (t)
Planta sótano	
Planta Baja	1.045
Entreplanta	146
Planta Primera	1.039
Planta Segunda	269
Planta Tercera	
TOTAL	2.499
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Década 70
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	BIEN
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta sótano				
Planta Baja	USO IND.	Propiedad	0	2
Entreplanta	USO IND.	Propiedad		
Planta Primera	SIN USO			
Planta Segunda	Vivienda (2)	Propiedad	8	0
Planta Tercera				

OBSERVACIONES

Existen dos viviendas de más de 120 m<sup>2</sup> con cuatro personas empadronadas en cada una.

ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.7  
VDA. DE AZCÁRATE  
C/Santa Ana, 40

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2

Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		4	
Fachadas		X			4	
Otros cerram.						
Estructura			X		4	
Escaleras			X		4	
Otros						
Otros						
Valor. Global					4	

Estanqueidad

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	4	
Fachadas – Carpintería	4	
Otros cerramientos		
Cubierta	4	
Soleras y similares	4	
Valor. Global	4	

Instalaciones comunes

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad	4	
Iluminación / Ventilación	4	
Instalaciones	3	
Eficiencia energética	2	
Accesibilidad	1	

#### CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4

	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	4	
Dotación de Ascensor	NO	
Accesibilidad universal	NO SE CUMPLE	
Otros		

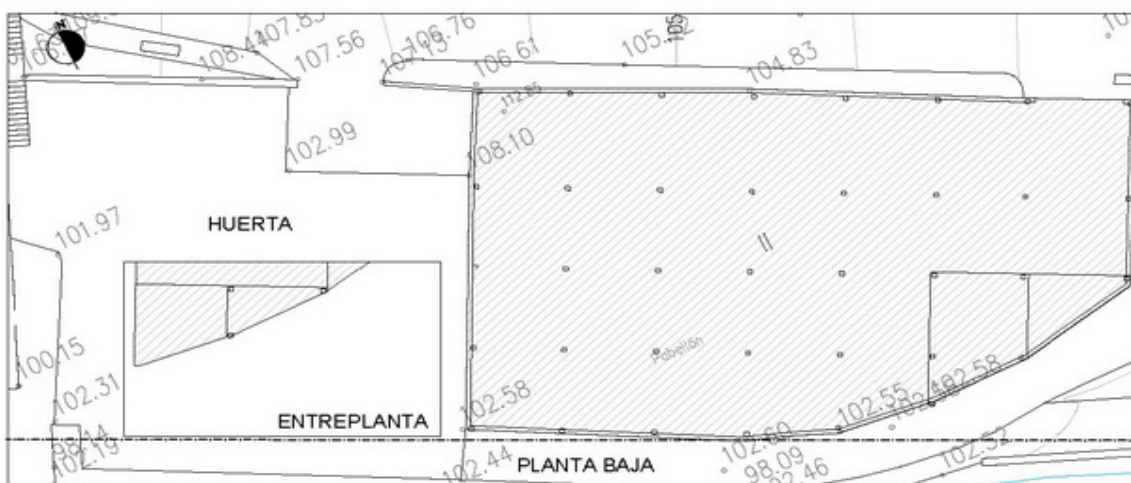
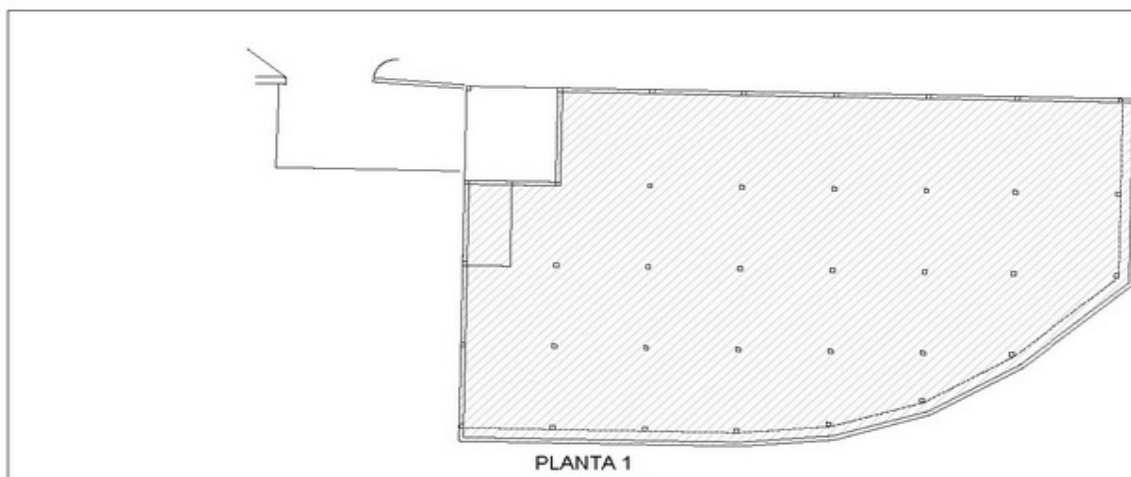
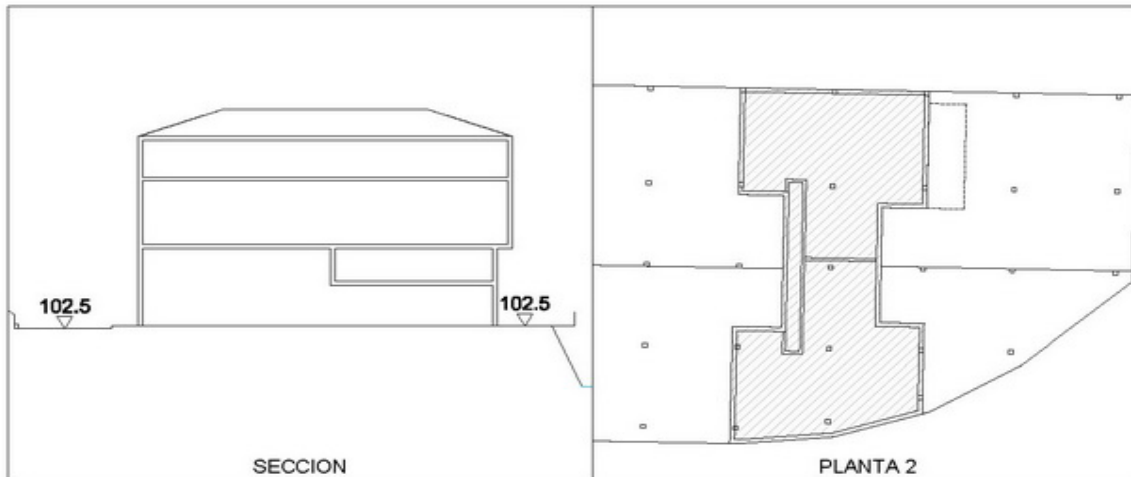
Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.



ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: **UE.14.7**  
VDA. DE AZCÁRATE  
C/Santa Ana, 40

PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



**ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS**

**Unidad Edificatoria: UE.14.7  
VDA. DE AZCÁRATE  
C/Santa Ana, 40**

**IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA**



**FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)**



ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.8  
Pertencidos de LETE  
C/Santa Ana, 27

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA EN EL ÁMBITO - ESCALA 1:2.000



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

SUPERFICIE DE LA PARCELA:	421 m2
OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:	13%
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Exenta
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN:	Planta baja y una planta alta.
EDIFICABILIDAD:	Superficie estimada en m2(t)
Planta sótano	
Planta Baja	56
Planta Primera	56
Planta Segunda	
Planta Tercera	
Planta Cuarta	
TOTAL	112
EDAD DE LA EDIFICACIÓN:	Década 60 y reformas
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	REGULAR
INTERÉS HISTÓRICO O ARQUITECTÓNICO	NO

USOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANTAS	USOS	REG. TENENCIA	POBLACIÓN	EMPLEOS
Planta sótano				
Planta Baja	Actividad part.	Propiedad	0	0
Planta Primera	Actividad part.	Propiedad	0	0
Planta Segunda				
Planta Tercera				
Planta Cuarta				

OBSERVACIONES

Existen diversas construcciones aisladas en la parcela: tejavanas, etc..

**ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS**

**Unidad Edificatoria: UE.14.8  
Pertencidos de LETE  
C/Santa Ana, 27**

**CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 1**

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas aprobado definitivamente  
Estudio socio-urbanístico adecuado a propuesta de PGOU de Soraluze-Placencia de las Armas.  
Plan Especial de Ordenación Urbana en fase de redacción y tramitación.  
La iniciativa es acorde con el planeamiento urbanístico de aplicación.

**CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 2**

**Solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos**

Elementos	Madera	Cerámica	H. arm.	Hierro	GRADO	Observaciones
Cimentación			X		4	
Fachadas		X			3	
Otros cerram.						
Estructura			X		3	
Escaleras			X		34	
Otros						
Otros						
Valor. Global					3	

**Estanqueidad**

Elementos	GRADO	Observaciones
Fachadas – Macizo	3	
Fachadas – Carpintería	3	
Otros cerramientos		
Cubierta	4	
Soleras y similares		
Valor. Global	3	

**Instalaciones comunes**

Instalación	GRADO	Observaciones
Agua	3	
Saneamiento	3	
Energía eléctrica	4	
Otros		
Valor. Global	3	

**CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 3 (en viviendas)**

	GRADO	Observaciones
Habitabilidad		NO HAY VIVIENDAS
Iluminación / Ventilación		
Instalaciones		
Eficiencia energética		
Accesibilidad		

**CUMPLIMIENTO DEL NIVEL 4**

	GRADO	Observaciones
Acabados interiores	3	
Dotación de Ascensor	NO	
Accesibilidad universal	NO CUMPLE	
Otros		

Nota: Los grados se miden del 1 al 5: 1 MUY MAL, 2 MAL, 3 REGULAR, 4 BIEN, 5 MUY BIEN.

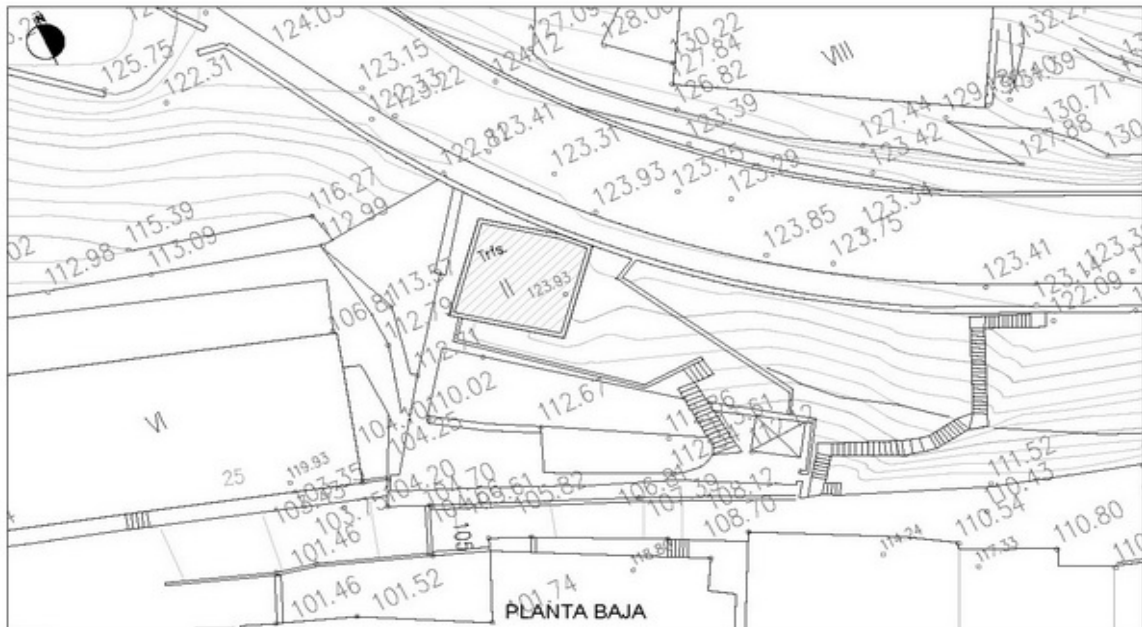
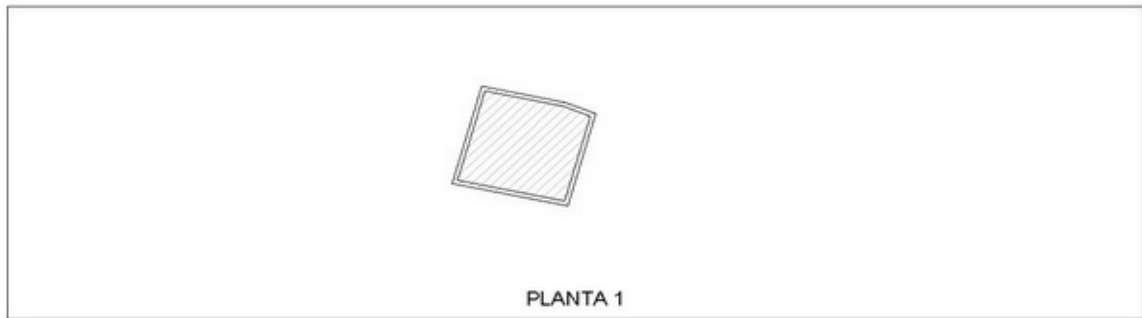
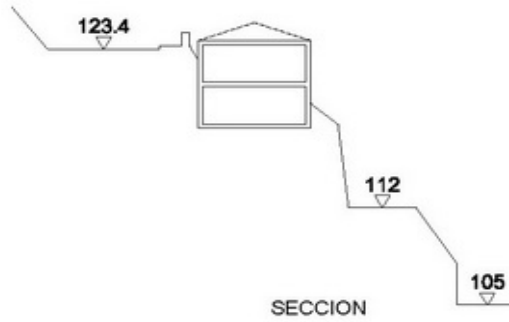




ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.8  
Perteneidos de LETE  
C/Santa Ana, 27

PLANOS A ESCALA 1:500 DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA/PLANTAS Y SECCIONES



ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO  
DEL ÁMBITO "14 OLALDEA" DEL PGOU  
DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Unidad Edificatoria: UE.14.8  
Pertenece de LETE  
C/Santa Ana, 27

IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD EDIFICATORIA



FOTOS EXTERIORES E INTERIORES (en su caso)



#### **ANEXO 4**

##### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)





## **1. OBJETO**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1.997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y al Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y sistemas de Información y Comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden al presente proyecto, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de las determinaciones del Plan Especial.

## **2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS**

Los viales proyectados en el Área presentan en sus desarrollos una pendiente media máxima no superior al 6%, lo que viene a cumplimentar lo establecido al respecto por la citada normativa.

### **2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

Los itinerarios peatonales, mantienen sus mismos desniveles, no superando por tanto la pendiente límite -6 %- fijada por la normativa vigente, con una anchura libre igual o superior a 2,00 metros, libre de obstáculos, sin que por otro lado se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a los 2,20 metros.

Aquellos itinerarios que presentan escaleras en su recorrido, disponen en cualquier caso de alguna alternativa para acceder al mismo punto en las condiciones establecidas por la normativa aplicable.

Como aspecto singular al respecto cabe señalar la conexión mediante escaleras con la parte alta del ámbito -Estaziño Kalea-, que dispone además de un ascensor para salvar el mismo desnivel.

### **2.3 ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS PEATONALES**

En los espacios libres, los itinerarios peatonales presentan condiciones geométricas similares a los anteriores elementos viarios, dadas las características del territorio en el que se actúa. Existen en ellos variaciones de cota de rasante apreciables en relación con sus dimensiones, pero se resuelven con el mismo grado de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que los primeros.

## 2.4 APARCAMIENTOS

Dadas las características de la ordenación, no se prevén plazas de aparcamiento en superficie, planteándose aparcamientos en los sótanos de la edificación.

Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización correspondiente se valorará la oportunidad de prever en superficie alguna plaza de aparcamiento de carácter público para personas con movilidad reducida permanente.

De ellas, y en aplicación de la proporción exigida (1plaza/40), se reservará, próxima a la salida, 1 (una) plaza con destino a vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

## 3. RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE

Se reservarán 2 (dos) viviendas de Protección Pública de Protección Social y 2 (dos) viviendas tasadas para personas con movilidad reducida permanente, y sus condiciones de diseño se ajustarán a lo especificado en el artículo 10.2.2 del Decreto 68/2.000 concerniente a las viviendas para personas usuarias de sillas de ruedas o movilidad reducida.

En Donostia/San Sebastián, Marzo de 2018

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO



**ANEXO 5**

EVALUACIÓN DEL POSIBLE IMPACTO DEL PLAN A LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA.



## ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Contenido y metodología general. Criterios generales.
- III.- El Plan Especial de Olaldea y sus propuestas.
- IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de Soraluze-Placencia de las Armas.
- V.- Evaluación del impacto lingüístico de las propuestas del Plan Especial de Soraluze-Placencia de las Armas.
- VI.- Conclusiones.

## ANEXOS.

- 1.- La situación socioeconómica de Soraluze-Placencia de las Armas en distintas materias.
- 2.- La situación sociolingüística de Soraluze-Placencia de las Armas.
- 3.- Parámetros de realización de la evaluación del impacto lingüístico (modelo UEMA).





## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Conforme a lo establecido en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), en el *procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.*

Debido a ello, el Plan Especial de Olalde se ha de complementar con la evaluación del posible impacto que sus propuestas pudieran tener en la normalización del euskera.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de este documento es el de realizar dicha evaluación.

## II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. CONTENIDO Y METODOLOGÍA GENERAL. CRITERIOS GENERALES.

En atención a lo indicado, dicha evaluación se realiza en el marco general conformado por el citado artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

En todo caso, ni esa Ley ni las restantes disposiciones legales vigentes contienen más previsiones referentes a dicha evaluación. Así, carecen de regulación, en este momento, cuestiones como las siguientes: el contenido material y formal de la evaluación del impacto lingüístico del planeamiento urbanístico; su tramitación; la incardinación de esa tramitación con la propia del planeamiento urbanístico; su carácter y valor jurídico (normativo, orientativo...); etc.

En ese contexto, la citada evaluación lingüística se realiza a partir de la expresa consideración de que su contenido y alcance material (incluidas las medidas preventivas, correctoras, etc. que, en su caso, deban determinarse) está directamente condicionado por el campo de intervención y decisión propio del referido Plan Especial y sus propuestas urbanísticas. Carecería de justificación alguna la extensión de esos análisis y medidas a cuestiones no relacionadas con ese campo de intervención y, por lo tanto, ajenas al Plan Especial.

En ese contexto y con ese alcance, se plantea el análisis de, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

- \* La situación socioeconómica de Sorluze-Placencia de las Armas.  
Son objeto de particular atención a ese respecto la población y la vivienda, y su evolución a lo largo del período que se analiza.
- \* La situación sociolingüística de Sorluze-Placencia de las Armas.

## III.- EL PLAN ESPECIAL DE OLALDEA Y SUS PROPUESTAS.

Esas propuestas son las incluidas en el Plan en el que se inserta esta evaluación lingüística. A los efectos de su conocimiento nos remitimos a lo indicado en dicho Plan, sin que en este momento resulte necesaria la reiteración de sus propuestas.

#### IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS.

##### 1.- Algunas cuestiones generales.

La obtención y/o determinación de los datos que se exponen en este epígrafe responde, entre otros, a los criterios generales que se mencionan a continuación, sin perjuicio de salvedades y/o reajustes puntuales. En concreto:

- \* La fuente de obtención de la mayor parte de los datos que se exponen es EUSTAT.

En todo caso, esos datos han sido contrastados con los obtenidos en otras fuentes, incluidas las siguientes: el propio Ayuntamiento, INE, Soziolingvistika Klusterra...

- \* En lo referente al período analizado:

- Los datos sociolingüísticos inciden en el período 1991-2011, sin perjuicio de alguna salvedad puntual. En concreto, esos datos son los resultantes de la encuesta sociolingüística del año 2011. Con posterioridad ha sido realizada la encuesta de 2016, si bien por el momento no ha sido explotada.
- Los datos socioeconómicos inciden en el período 1991-2017, sin perjuicio de alguna salvedad puntual.

##### 2.- La situación socioeconómica de Soraluze-Placencia de las Armas en distintas materias.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 1 adjunto a este documento. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

###### 2.1.- La población.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la situación de la población en el año 2017, y su evolución desde el año 1991 era la reflejada en el siguiente cuadro.

AÑO	POBLACIÓN
1991	4.838
2001	4.165
2011	3.954
2017	3.949

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

- \* Reflexiones generales:  
Desde el año 1991 (o incluso con anterioridad) Soraluze-Placencia de las Armas va perdiendo población.  
Así, entre los años 1991 y 2017, la población total ha bajado en 889 hab. (18,37% de la población de 1991).

- \* La población y su origen o lugar de nacimiento:
  - A lo largo del período 1991-2017, la población con origen en la CAPV ha descendido puntualmente del 74,70% al 71,56%. Y el peso de la población con origen en otras comunidades españolas y el extranjero se ha incrementado del 25,30% al 28,44%.
  - A su vez, a lo largo de ese mismo período, la población con origen en Gipuzkoa ha pasado del 71,15% al 67,49%.
  
- \* La población y su edad:
  - Se detecta una progresiva reducción de la población con edad de 0 a 19 años. Así, en el año 1991 suponía un 24,35 % de la población total. Y en el año 2017 un 17,93 %.
  - La población con edad de 20 a 64 años ha pasado del 60,25% (1991) al 58,90% (2017).
  - El peso porcentual de la población de 65 o más años ha pasado del 15,40% (1991) al 23,17% (2017).
  - Todo eso implica un puntual envejecimiento de la población.
  
- \* La población y el sexo:
  - Los datos referentes al sexo en el período 1991 – 2017 conllevan la modificación del peso porcentual de mujeres y hombres.
  - Así, en el año 1991 el peso porcentual de las mujeres (50,17%) era mayor que el de los hombres (49,83%).  
A su vez, en el año 2017, el peso porcentual de los hombres (50,44%) era mayor que el de las mujeres (49,56%).
  - Ese cambio de tendencias se detecta a partir del año 2006.

## 2.2.- La vivienda.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, el número de viviendas de Soraluze-Placencia de las Armas en el año 2016, y su evolución desde el año 1991 es la reflejada en el siguiente cuadro.

AÑO	VIVIENDAS –nº-
1991	1.676
1996	1.782
2001	1.826
2006	1.999
2011	2.026
2016	2.053

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

- \* Reflexiones generales:
  - Entre los años 1991 y 2016, el número de viviendas principales se ha incrementado progresivamente en 241 viv. (16,56% respecto del total de 1991).
  - Entre los años 2006 y 2016, dicho incremento ha sido de 84 viv. (5,22% respecto del total de 2006).

- \* La vivienda familiar y su ocupación:
  - Entre los años 1991 y 2006 se detectó una progresiva reducción del porcentaje de la vivienda principal (ocupada) y un progresivo incremento de la restante (2ª vivienda + desocupada). Así, la vivienda principal paso del 86,81% al 80,64% en esos dos años. Y la vivienda restante del 13,19% al 19,36%.
  - Esa tendencia se modificó con posterioridad. Así, en el año 2016 la vivienda principal ascendía al 82,61% y la vivienda restante al 17,39%.

### 3.- La situación sociolingüística de Soraluze – Placencia de las Armas.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 2 adjunto a este documento. A esos efectos se toma como referencia la población de 2 o más años. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

#### 3.1.- El conocimiento del euskera.

- \* La situación en el año 2011 era la siguiente:

CONOCIMIENTO - NIVEL	PERSONAS –nº-	PERSONAS -%-
Euskaldunes	2.177	56,86
Casi-euskaldunes	795	20,76
Erdaldunes	857	22,38
Total	3.829	100,00

- \* Entre los años 1991 y 2011 se detectó, en términos generales:
  - Una puntual reducción del porcentaje de euskaldunes, pasando del 59,36% al 56,86%.
  - El incremento del porcentaje de los casi-euskaldunes, pasando del 12,07% al 20,76%.
  - La reducción del porcentaje de los castellanoparlantes, pasando del 28,57% al 22,38%.
- \* La suma de euskaldunes y casi-euskaldunes en el año 2011 da un total de 2.972 (77,62%).
- \* En lo referente a la edad, las personas euskaldunes de 2 a 34 años suponían un 45,48% del total de los euskaldunes. Y las de 35 a 64 años un 34,91% del citado total.

#### 3.2.- La lengua materna.

- \* La situación general en el año 2011 era la siguiente:

IDIOMA	PERSONAS –nº-	PERSONAS -%-
Euskera	1.618	42,26
Castellano	1.774	46,33
Los dos	207	5,41
Otro idioma	230	6,00
Total	3.829	100,00

- \* El porcentaje de la población cuya lengua materna es el euskera ha descendido progresivamente entre los años 1991 (50,96%) y 2011 (42,26%).
- \* En el año 2011, el porcentaje de personas cuya lengua materna era el euskera (42,26%) era inferior al de euskaldunes (56,86%).

### 3.3.- El uso del euskera en el domicilio.

- \* La situación general en el año 2011 era la siguiente:

IDIOMA	PERSONAS -nº-	PERSONAS -%-
Euskera	1.171	30,58
Castellano	2.081	54,35
Los dos	493	12,88
Otro idioma	84	2,19
Total	3.829	100,00

- \* El porcentaje de uso del euskera en casa ha bajado puntualmente entre los años 1991 y 2011, pasando del 32,67% al 30,58%.
- \* En el año 2011, el porcentaje de personas que usaban el euskera en casa (30,58%) era inferior al de euskaldunes (56,86%).  
Eso implica que un porcentaje importante de personas euskaldunes no utilizan el euskara en su domicilio.

### 3.5.- El modelo educativo.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la situación existente en materia de modelos educativos en el período comprendido entre los cursos 1991-1992 y 2012-2013, así como su evolución, era la reflejada en el siguiente cuadro.

CURSO	MODELO EDUCATIVO							
	MODELO A		MODELO B		MODELO D		MODELO X/G	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991-1992	76	11,30	301	44,72	296	43,98	---	---
2001-2002	---	---	81	19,52	334	80,48	---	---
2006-2007	---	---	49	12,04	358	87,96	---	---
2011-2012	--	---	25	5,25	451	94,75	---	---
2012-2013	---	---	24	4,70	487	95,30	---	---

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

- \* La eliminación del modelo A a partir del curso 1993 – 1994.

- \* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo B se complementa con el progresivo incremento de los del modelo D.

#### **4.- Otras cuestiones.**

A iniciativa del Ayuntamiento de Soraluze-Placencia de las Armas, en enero de 2014 fue promovido y elaborado el Plan Estratégico del Euskara de Soraluze.

En él se determinan los criterios para la promoción e incentivación del uso del euskara en todo tipo de espacios y materias para el período 2014-2018.

### **V.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL DE OLALDEA.**

#### **1.- Algunas cuestiones generales.**

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de analizar las afecciones lingüísticas, más en concreto en el euskera, que pudieran tener las propuestas urbanísticas del Plan Especial de Olalde.

Ese análisis se sustenta, entre otras, en las premisas que se mencionan a continuación:

- \* Las propuestas urbanísticas de referencia son las del citado Plan Especial y, en concreto, los desarrollos residenciales o de vivienda planteados en él.
- \* Dichos desarrollos residenciales se cuantifican en un total aproximado de 110 viviendas.
- \* El ratio de personas / vivienda ocupada en el año 2016 era, aproximadamente, de 2,40. De acuerdo con ese ratio, la población asociada a las citadas 110 viviendas se estima en 264 personas.

#### **2.- El por qué y para qué de la evaluación lingüística.**

La realización de la evaluación lingüística responde, entre otras, a las dos razones siguientes.

Por un lado, el cumplimiento del mandato establecido a ese respecto en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

Por otro, la indicada estimación de que las propuestas del Plan Especial de Olalde podrán suponer el mantenimiento de la población de Soraluze-Placencia de las Armas y, en su caso, un puntual incremento.

#### **3.- Evaluación lingüística de las propuestas del Plan Especial.**

En atención a lo expuesto, el desarrollo residencial del Olalde y, más en concreto, la población asociada a él (unas 264 personas) constituye el factor principal con, en su caso, afecciones lingüísticas.

La evaluación de esas afecciones justifica, entre otros, comentarios como los siguientes:

- \* Con las viviendas previstas en Olalde se pretende, básicamente, dar respuesta a la demanda existente en el propio municipio y, en particular, a la relacionada con los jóvenes, para que puedan seguir viviendo en Soraluze-Placencia de las Armas.

- \* Además, Soraluze-Placencia de las Armas no es un municipio turístico y/o con un especial atractivo para las personas foráneas. El hecho de que en los últimos años esté perdiendo población es una muestra de ello.
- \* El porcentaje de la población de Soraluze-Placencia de las Armas con origen y/o lugar de nacimiento fuera de la Comunidad Autónoma del País Vasco es importante. Es más, en los últimos años se ha incrementado ligeramente. Así, ha pasado a ser del 25,30 % (1991) al 28,44% (2017).

Ese factor está estrechamente asociado a otro como es el referente a que dicha población no es, en términos generales, adquirente de nueva vivienda promovida en el municipio. Su foco principal de atención es la vivienda usada o de segunda mano.

- \* Las circunstancias anteriores dan pie a indicar que las nuevas viviendas de Olalde:
  - Serán, fundamentalmente, para personas del propio municipio y, en su caso, de municipios colindantes.
  - No supondrán un incremento de la población de Soraluze-Placencia de las Armas sino, más bien, una forma de detener o modificar las tendencias de los últimos años de reducción de su población.
- \* Según distintos expertos y entidades (JEMA, Soziolinguistika Klusterra...), para considerar que un municipio es euskaldun, su índice de euskera ha de ser superior al 70%. El índice de Soraluze-Placencia de las Armas es del 67,2%. Por lo tanto, conforme a aquél parámetro, no es un municipio euskaldun.

En todo caso, cabe considerar que las nuevas viviendas de Olalde no supondrán una modificación o empeoramiento de esa situación. El hecho de que las personas del propio municipio y, en su caso, de municipios colindantes sean las principales destinatarias de esas viviendas da pie a esa conclusión.

Esa misma conclusión es la que resulta del análisis de la citada nueva población de 264 personas desde la doble perspectiva siguiente: por un lado, las tendencias migratorias actuales; por otro, la estimación de porcentaje de euskaldunes en los distintos colectivos de inmigrantes. El resultado es el reflejado en los dos cuadros siguientes.

CUADRO 1

TENDENCIAS MIGRATORIAS ACTUALES		ESTIMACIÓN DE EUSKALDUNES RESULTANTES		
Origen	%	Personas -nº-	Euskaldunes -%-	Euskaldunes -nº-
Alava	0,71	2	51,77	6
Bizkaia	3,37	9		
Gipuzkoa	67,49	178	76,44	136
Total CAPV	71,57	189		142
Otra C.A. España	17,54	46	8,47	4
Fuera España	10,89	29	17,83	5
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>264</b>	<b>---</b>	<b>151</b>

En realidad, una determinada parte de esa nueva población de 264 personas será del propio Soraluze-Placencia de las Armas. Debido a ello, esa parte no debería ser computada a estos efectos. En todo caso, no es posible excluirlos en este momento debido a que se desconoce la cuantía o porcentaje de la población actual nacida en el propio municipio.

**CUADRO 2**  
**ESTIMACIÓN DE EUSKALDUNES RESULTANTES**

POBLACIÓN GENERAL		POBLACIÓN EUSKALDUN	
Poblac	Personas –nº-	Personas –nº-	Porcentaje (%)
Actual	3.829	2.177	56,86
Nueva	264	151	---
Total	4.093	2.328	56,87

Los datos incluidos en los dos cuadros anteriores dan pie a destacar, entre otras, las conclusiones siguientes:

- Se estima que, dentro de las citadas 264 personas, la cantidad de euskaldunes ascenderá a 151 personas (57,20%).
- La población total de Soraluze-Placencia de las Armas, incluida la asociada a las nuevas viviendas de Olaldea, se estima en 4.093 personas.
- Se estima que, de ese total, la población euskaldun será de 2.328 personas, equivalente al 56,87% de dicho total. Este porcentaje es igual que el actual (56,86%).
- El nuevo desarrollo residencial de Olaldea y la nueva población asociada a él no tendrá, por lo tanto, afecciones perjudiciales en la situación lingüística actual de Soraluze-Placencia de las Armas y, más en concreto, en la situación del euskara.
- Eso hace que no resulte necesaria la determinación de medidas preventivas, compensatorias... para dar respuesta a las citadas afecciones.

## VI.- CONCLUSIONES.

En atención a las razones expuestas, el Plan Especial de Olaldea ha de ser objeto de evaluación desde la perspectiva de los impactos que sus propuestas pudieran generar en materia lingüística y, más en concreto, en lo referente a la situación del euskera.

El análisis expuesto en los epígrafes anteriores da pie a concluir que las propuestas del Plan no tienen efectos perjudiciales en la situación lingüística actual de Soraluze-Placencia de las Armas y, más en concreto, en la del euskara.

Eso hace que no resulte necesaria la determinación de medidas preventivas, compensatorias... para dar respuesta a las citadas afecciones.

En Donostia/San Sebastián, Marzo de 2018

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO





## ANEXOS.

- 1.- La situación socioeconómica de Soraluze-Placencia de las Armas en distintas materias.
- 2.- La situación sociolingüística de Soraluze-Placencia de las Armas.





**ANEXO 1.**

**LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS  
EN DISTINTAS MATERIAS.**





1.- LA POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN.

1.- Evolución general y por sexo de la población (1991 – 2016)

AÑO	SEXO	POBLACIÓN	
		Cantidad	%
1991	Mujeres	2.427	50,17
	Hombres	2.411	49,83
	<b>Total</b>	<b>4.838</b>	100,00
1996	Mujeres	2.232	50,38
	Hombres	2.198	49,62
	<b>Total</b>	<b>4.430</b>	100,00
2001	Mujeres	2.098	50,37
	Hombres	2.067	49,63
	<b>Total</b>	<b>4.165</b>	100,00
2006	Mujeres	1.995	50,00
	Hombres	1.995	50,00
	<b>Total</b>	<b>3.990</b>	100,00
2011	Mujeres	1.960	49,57
	Hombres	1.994	50,43
	<b>Total</b>	<b>3.954</b>	100,00
2017	Mujeres	1.957	49,56
	Hombres	1.992	50,44
	<b>Total</b>	<b>3.949</b>	100,00

Fuente: EUSTAT

2.- Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (1991 – 2017)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO					
	1991	1996	2001	2006	2011	2017
<b>Alava</b>	45	38	40	44	36	28
<b>Bizkaia</b>	127	137	141	151	135	133
<b>Gipuzkoa</b>	3.442	3.153	2.954	2.800	2.668	2.665
<b>Total CAPV</b>	3.614	3.328	3.135	2.995	2.859	2.826
<b>Otras provincias (España)</b>	1.179	1.094	932	886	736	693
<b>Extranjero</b>	45	8	98	109	359	430
<b>TOTAL</b>	<b>4.838</b>	<b>4.430</b>	<b>4.165</b>	<b>3.990</b>	<b>3.954</b>	<b>3.949</b>

Fuente: EUSTAT

**3.- Evolución de la población en atención a su edad (1991 – 2017)**

EDAD	AÑO					
	1991	1996	2001	2006	2011	2017
0 – 19	1.178	831	690	582	673	708
20 – 64	2.915	2.777	2.651	2.569	2.417	2.326
= > 65	745	822	824	839	864	915
<b>TOTAL</b>	<b>4.838</b>	<b>4.430</b>	<b>4.165</b>	<b>3.990</b>	<b>3.954</b>	<b>3.949</b>

Fuente: EUSTAT

**2.- LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN.**

**4.- Evolución general de la vivienda (1991 – 2016)**

AÑO	VIVIENDAS -nº-
1991	1.676
1996	1.782
2001	1.826
2006	1.999
2011	2.026
2016	2.053

Fuente: EUSTAT

**5.- Evolución general de la vivienda en atención a su ocupación (1991 – 2016)**

AÑO	OCUPACIÓN	VIVIENDAS	
		Cantidad	%
1991	Principal	1.455	86,81
	Resto (2ª viv. + desocupada)	221	13,19
	Total	1.676	100,00
1996	Principal	1.449	81,31
	Resto (2ª viv. + desocupada)	333	18,69
	Total	1.782	100,00
2001	Principal	1.507	82,53
	Resto (2ª viv. + desocupada)	319	17,47
	Total	1.826	100,00
2006	Principal	1.612	80,64
	Resto (2ª viv. + desocupada)	387	19,36
	Total	1.999	100,00
2011	Principal	1.658	81,84
	Resto (2ª viv. + desocupada)	368	18,16
	Total	2.026	100,00
2016	Principal	1.696	82,61
	Resto (2ª viv. + desocupada)	357	17,39
	Total	2.053	100,00

Fuente: EUSTAT

**ANEXO 2.**

**LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DE SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS.**





1.- NIVEL / CONOCIMIENTO DE EUSKARA.

6.- Evolución general (1991 – 2011).  
(Población de 2 y más años)

AÑO	NIVEL - CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
	EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991	2.822	59,36	574	12,07	1.358	28,57	4.754	100
1996	2.588	59,09	521	11,89	1.271	29,02	4.380	100
2001	2.471	60,52	660	16,16	952	23,32	4.083	100
2006	2.283	58,66	734	18,86	875	22,48	3.892	100
2011	2.177	56,86	795	20,76	857	22,38	3.829	100

7.- Evolución general en atención a la edad (1991 – 2011).  
(Población de 2 y más años)

EDAD	AÑO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2 – 14	1991	530	77,37	96	14,02	59	8,61	685	100,00
	1996	405	80,52	69	13,72	29	5,76	503	100,00
	2001	322	85,41	36	9,55	19	5,04	377	100,00
	2006	254	74,05	71	20,70	18	5,25	343	100,00
	2011	379	87,53	39	9,01	15	3,46	433	100,00
15 – 34	1991	833	54,91	294	19,38	390	25,71	1.517	100,00
	1996	754	56,99	243	18,37	326	24,64	1.323	100,00
	2001	775	64,26	233	19,32	198	16,42	1.206	100,00
	2006	729	66,57	210	19,18	156	14,25	1.095	100,00
	2011	611	67,66	145	16,06	147	16,28	903	100,00
35 – 64	1991	909	50,14	156	8,60	748	41,26	1.813	100,00
	1996	864	49,43	179	10,24	705	40,33	1.748	100,00
	2001	819	48,87	339	20,22	518	30,91	1.676	100,00
	2006	825	50,12	382	23,21	439	26,67	1.646	100,00
	2011	760	45,35	500	29,83	416	24,82	1.676	100,00
=> 65	1991	550	74,42	28	3,79	161	21,79	739	100,00
	1996	565	70,10	30	3,72	211	26,18	806	100,00
	2001	555	67,35	52	6,31	217	26,34	824	100,00
	2006	475	58,79	71	8,79	262	32,42	808	100,00
	2011	427	52,26	111	13,59	279	34,15	817	100,00



8.- Evolución general en atención al sexo (1991 – 2011).  
(Población de 2 y más años)

AÑO	SEXO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991	Mujeres	1.483		273		634		2.390	100
	Hombres	1.339		301		724		2.364	100
	Total	2.822		574		1.358		4.754	100
1996	Mujeres	1.361		255		593		2.209	100
	Hombres	1.227		266		678		2.171	100
	Total	2.588		521		1.271		4.380	100
2001	Mujeres	1.286		338		431		2.055	100
	Hombres	1.185		322		521		2.028	100
	Total	2.471		660		952		4.083	100
2006	Mujeres	1.186		369		401		1.956	100
	Hombres	1.097		365		474		1.936	100
	Total	2.283		734		875		3.892	100
2011	Mujeres	1.123		367		400		1.890	100
	Hombres	1.054		428		457		1.939	100
	Total	2.177		795		857		3.829	100



9.- Evolución general en atención al lugar de nacimiento (1991 – 2011).  
(Población de 2 y más años)

AÑO	LUGAR NACIMIENTO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNES		CASI-EUSKALDUNES		ERDALDUNES		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991	Gipuzkoa	2.638	78,54	385	11,46	336	10,00	3.359	100
	Otro T.H. CAPV	113	66,08	29	16,96	29	16,96	171	100
	Otra C.A. España	65	5,51	149	12,64	965	81,85	1.179	100
	Fuera España	6	13,33	11	24,45	28	62,22	45	100
	TOTAL	2.822	--	574	---	1.358	---	4.754	---
1996	Gipuzkoa	3.359	77,71	380	12,24	312	10,05	3.105	100
	Otro T.H. CAPV	171	63,22	29	16,67	35	20,11	174	100
	Otra C.A. España	64	5,85	112	10,25	917	83,90	1.093	100
	Fuera España	45	12,50	0	0,00	7	87,50	8	100
	TOTAL	3.639	---	521	---	1.271	---	4.380	---
2001	Gipuzkoa	2.296	79,81	391	13,59	190	6,60	2.877	100
	Otro T.H. CAPV	101	55,80	45	24,86	35	19,34	181	100
	Otra C.A. España	60	6,46	213	22,93	656	70,61	929	100
	Fuera España	14	14,58	11	11,46	71	73,96	96	100
	TOTAL	2.471	---	660	---	952	---	4.083	---
2006	Gipuzkoa	2.045	75,66	438	16,20	220	8,14	2.703	100
	Otro T.H. CAPV	109	56,19	52	26,80	33	17,01	194	100
	Otra C.A. España	84	9,48	217	24,49	585	66,03	886	100
	Fuera España	45	41,28	27	24,77	37	33,95	109	100
	TOTAL	2.283	---	734	---	875	---	3.892	---
2011	Gipuzkoa	1.963	76,44	455	17,72	150	5,84	2.568	100
	Otro T.H. CAPV	88	51,77	50	29,41	32	18,82	170	100
	Otra C.A. España	62	8,47	208	28,42	462	63,11	732	100
	Fuera España	64	17,83	82	22,84	213	59,33	359	100
	TOTAL	2.177	---	795	---	857	---	3.829	---



2.- LENGUA HABLADA EN CASA.

10.- Evolución general (1991 – 2011).  
(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO									
	1991		1996		2001		2006		2011	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	1.553	32,67	1.751	39,98	1.296	31,74	1.335	34,30	1.171	30,58
Castellano	2.202	46,32	2.030	46,35	1.913	46,85	1.974	50,72	2.081	54,35
Las dos	964	20,27	588	13,42	831	20,36	560	14,39	493	12,88
Otra lengua	35	0,74	11	0,25	43	1,05	23	0,59	84	2,19
TOTAL	4.754	100,00	4.380	100,00	4.083	100,00	3.892	100,00	3.829	100,00

3.- PRIMERA LENGUA.

11.- Evolución general (1991 – 2011).  
(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO									
	1991		1996		2001		2006		2011	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	2.423	50,96	2.222	50,73	2.013	49,30	1.796	46,15	1.618	42,26
Castellano	2.017	42,43	2.004	45,75	1.802	44,13	1.812	46,56	1.774	46,33
Las dos	220	4,63	131	2,99	115	2,82	154	3,95	207	5,41
Otro lengua	94	1,98	23	0,53	153	3,75	130	3,34	230	6,00
TOTAL	4.754	100,00	4.380	100,00	4.083	100,00	3.892	100,00	3.829	100,00

4.- EL USO DEL EUSKARA EN LA CALLE.

12.- Situación del año 2012  
(Población de 2 y más años)

POBLACIÓN	EUSKERA -%-	CASTELLANO -%-	OTRAS LENGUAS -%-
Niños			
Sólo niños	33,30	64,90	1,75
Con mayores	65,35	28,30	6,30
General	49,10	47,20	3,70
Jóvenes	24,20	68,40	7,40
Mayores	32,90	59,90	7,20
Ancianos	21,60	78,40	

5.- MODELOS EN LA ENSEÑANZA.

13.- Situación (curso 2012-2013).

MODELO DE EDUCACIÓN	ALUMNOS	
	Cantidad	Porcentaje
Modelo A	--	
Modelo B	24	4,70
Modelo D	487	95,30
Modelo X/G	---	---
TOTAL	511	100,00

14.- Evolución del modelo de enseñanza (cursos 1991-1992 // 2012-2013).

CURSO	MODELO EDUCATIVO							
	MODELO A		MODELO B		MODELO D		MODELO X/G	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1991-1992	76	11,30	301	44,72	296	43,98	---	
1992-1993	54	8,99	263	43,76	284	47,25		
1993-1994			253	47,03	285	52,97		
1994-1995			253	50,30	250	49,70		
1995-1996			226	50,00	226	50,00		
1996-1997			134	31,46	292	68,54		
1997-1998			132	29,73	312	70,27		
1998-1999			128	27,83	332	72,17		
1999-2000			112	25,93	320	74,07		
2000-2001			90	21,69	325	78,31		
2001-2002			81	19,52	334	80,48		
2002-2003			80	19,37	333	80,63		
2003-2004			74	17,87	340	82,12		
2004-2005			64	15,72	343	84,27		
2005-2006			56	13,86	348	86,14		
2006-2007			49	12,04	358	87,96		
2007-2008			44	10,65	369	89,35		
2008-2009			37	8,98	375	91,02		
2009-2010			28	6,41	409	93,59		
2010-2011			27	5,84	435	94,16		
2011-2012			25	5,25	451	94,75		
2012-2013			24	4,70	487	95,30		



15.- Situación según niveles de educación (curso 2012-2013).

NIVEL EDUCACIÓN	MODELO DE EDUCACIÓN								
	MODELO A		MODELO B		MODELO D		MODELO X/G		TOTAL
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad
E. Infantil	---	---	---	---	171	100,00	---	---	171
E. Primaria	---	---	---	---	213	100,00	---	---	213
E. Secundaria	---	---	24	18,90	103	81,10	---	---	127
TOTAL	---	---	24	4,70	487	95,30	---	---	511



**ANEXO 6**  
ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO







## 1. OBJETO.

De conformidad con lo establecido en el vigente Decreto de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), de 16 de octubre de 2012, las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico deben incorporar un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. Ese Estudio ha de elaborarse complementariamente a la determinación y aprobación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos objeto de los citados futuros desarrollos.

Es por ello por lo que con ocasión de la redacción de este Plan Especial, que tiene precisamente ese objeto, se procede a redactar el presente estudio en relación con el ámbito de Olalde.

El objeto del estudio no es otro por lo tanto que el de determinar el ruido ambiental previsible en el ámbito de Olalde en el contexto del Plan Especial que el Ayuntamiento promueve para el mismo.

## 2. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

La adopción por parte de la Unión Europea de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, provocó una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando una especial relevancia el ruido ambiental, entendiéndose éste como el ruido exterior no deseado o nocivo para la salud, generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por el emplazamiento de actividades industriales.

Esta nueva concepción se ha transpuesto al ordenamiento jurídico interno a través de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Finalmente, el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV desarrolla y regula en la CAPV lo estipulado en la normativa estatal.

No obstante esto no exime, tal y como establece el propio decreto, de la obligatoriedad de elaborar mapas estratégicos de ruido para aquellas infraestructuras y municipios, de conformidad con la legislación estatal.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV determina la necesidad (para los nuevos desarrollos) de realizar un estudio de impacto acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global.

Estos contendrán como mínimo:

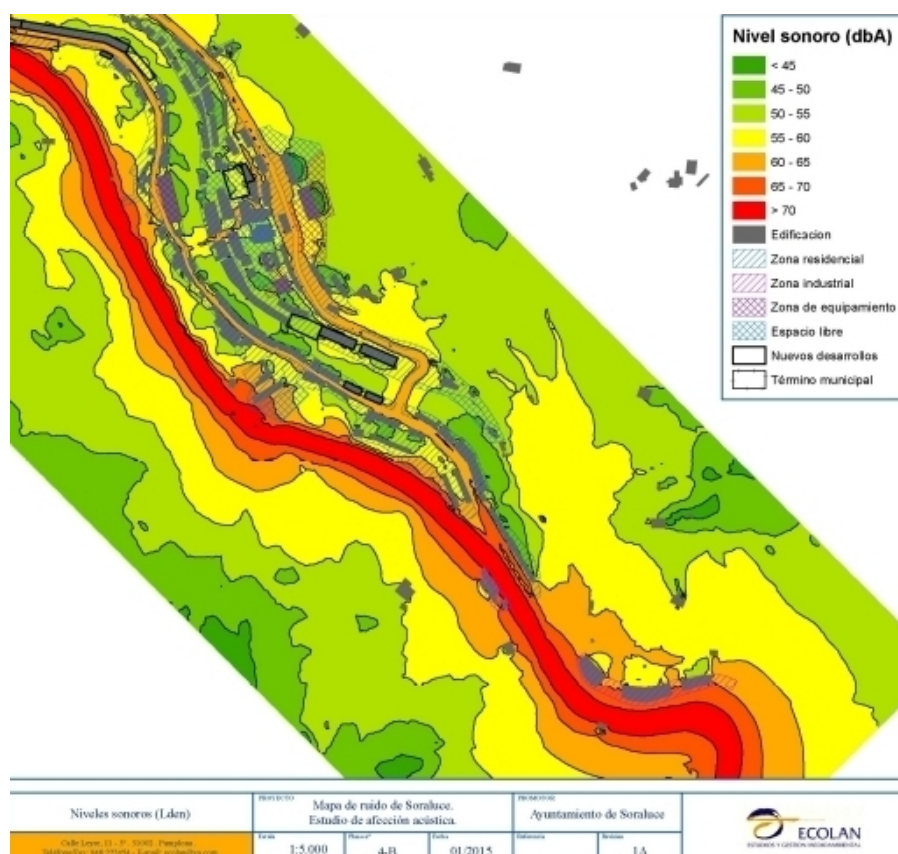
- a) Un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38.
- b) Un estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39.
- c) La definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

Según el artículo 38, el análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo 37 incluirá no sólo las actuales sino las futuras y en especial el nuevo viario público.

Así mismo, en el citado Decreto 213/2012, de 16 de octubre, en su artículo "3. Definiciones", se determina lo siguiente:

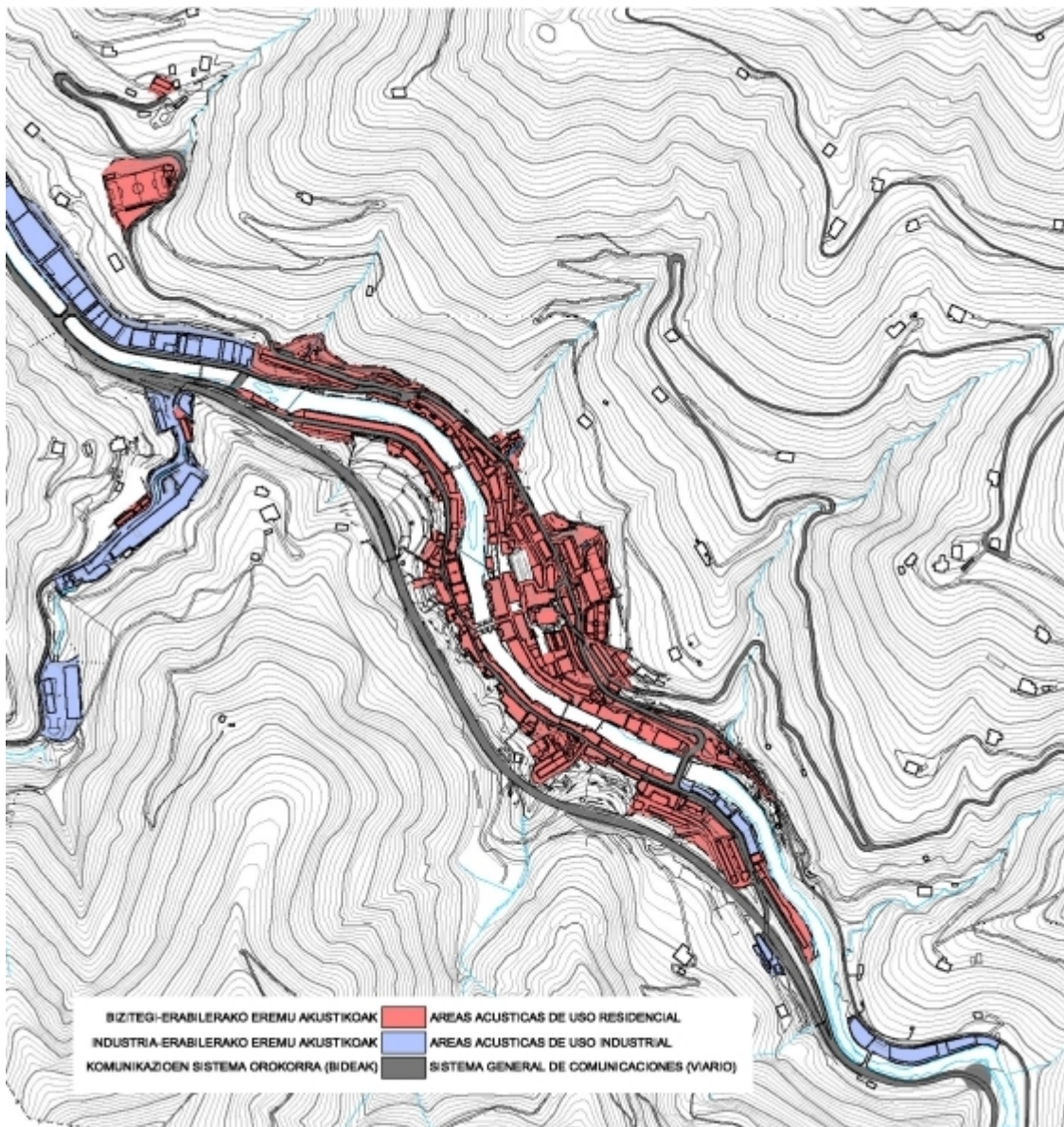
- g) Isófona: línea que representa un área con mismo nivel sonoro.
- h) Mapa de ruido: la presentación de datos sobre una situación acústica existente o pronosticada en función de un índice de ruido, en la que se indicará la superación de cualquier valor límite pertinente vigente, el número de personas afectadas en una zona específica o el número de viviendas expuestas a determinados valores de un índice de ruido en una zona específica.

En este contexto, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, el Ayuntamiento promovió la realización del denominado "Mapa de Ruido de Soraluze. Estudio de afección acústica", realizado en el año 2015 por Ecolan, estudios y gestión medioambiental, evaluando los escenarios correspondientes a la situación de partida y a la propuesta resultante del Plan General que se desarrolla ahora mediante el presente Plan Especial. En la imagen siguiente se ilustra el mapa de ruido referido al día completo resultante para el entorno de Olalde.



Mapa de ruido referido al día completo en el entorno de Olalde (Soraluze-Placencia de las Armas) – Año 2015

Por otra parte, el Plan General, teniendo en cuenta tanto sus propias determinaciones como cuanto resulta de dicho "Mapa de Ruido de Soraluze. Estudio de afección acústica", procedió a precisar las correspondientes zonas acústicas resultantes y sus objetivos de calidad acústica, concretando las zonas que a continuación se recoge en Olalde y su entorno:



Zonas acústicas de Soraluze-Placencia de las Armas  
según su PGOU del año 2016

Dicha zonificación acústica establecida en el citado Plan General, y reflejada en la imagen precedente para el ámbito que nos ocupa da lugar a unos concretos objetivos acústicos para la misma, de acuerdo con lo establecido en el Decreto de octubre de 2012 referido.

Así, el área de Olaldea se identifica como una tipología de zona acústica residencial para la que el Plan General establece los siguientes objetivos acústicos con carácter general:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA – USO CARACTERÍSTICO		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld (día)	Le (tarde)	Ln (noche)
A	Ámbitos con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

No obstante, por tratarse de un ámbito objeto de transformación urbana en el que se propicia la recalificación de usos urbanísticos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 del precitado decreto, los objetivos de calidad en el espacio exterior deberán ser 5 dBA más restrictivos que en las áreas urbanizadas existentes, a las que corresponden los objetivos enunciados en el cuadro precedente.

En consecuencia, en el área objeto de este documento (Olaldea) resultan de acuerdo con el Plan General vigente y la legislación sectorial de aplicación los siguientes objetivos acústicos:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA – USO CARACTERÍSTICO		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld (día)	Le (tarde)	Ln (noche)
A	Ámbitos con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50

Cabe señalar que el Plan General se ha redactado y aprobado recientemente (su texto refundido acaba de publicarse el 4 de diciembre de 2017 en el BOG) y que no se han producido desde la concreción de la determinación de las referidas zonas acústicas cambios que propicien la oportunidad de su alteración.

No se prevé tampoco la aparición de nuevas fuentes sonoras que den lugar a impactos significativos en materia de ruido.

### 3. **CONDICIONANTES**

En este epígrafe se analizan los condicionantes específicos que concurren en el caso que nos ocupa y que han determinado la elección de la metodología empleada.

#### 3.1.- **CONDICIONANTES DE PARTIDA**

En primer lugar, se advierte que la propuesta de ordenación pormenorizada del área de Olaldea que se plantea en el presente documento desarrolla la propuesta concebida en el Plan General municipal y ya considerada con ocasión de la redacción del mapa de ruido del año 2015 como cabe advertir en los gráficos del mismo que se aportan.

De acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de ruido de aplicación, tal y como ya se ha adelantado en el epígrafe anterior, la propuesta que se formula tiene la condición de nuevo desarrollo y, por ello, procede abordar el presente estudio. Así se requiere también expresamente, en cualquier caso, en las medidas de carácter ambiental a considerar establecidas en la Norma Urbanística Particular del PGOU municipal referida al ámbito de Olaldea.

La intervención consiste en la transformación urbana del ámbito propiciando su recalificación urbana, optando por una solución en la que se evitan la ordenación de una vía independiente para el tráfico rodado de vehículos y el estacionamiento sobre el viario en suelo público y al aire libre, creando un espacio libre de coexistencia de los distintos modos de movilidad, con prioridad para peatones y ciclistas y, por lo tanto, restringiendo la velocidad del tráfico rodado y el ruido por este generado.

Como antecedentes, cabe reiterar aquí que el Ayuntamiento cuenta por un lado con la zonificación acústica recientemente establecida por su Plan General del año 2016 a la que ya se ha hecho referencia y, por otro, con el mapa de ruido promovido por el mismo Ayuntamiento en coordinación con los trabajos de elaboración del Plan General y realizado por la empresa Ecolan, estudios y gestión medioambiental, en el año 2015, al que también se ha hecho referencia, que contempla la situación en materia de ruido del área de Olaldea, tanto en la situación de partida como en el horizonte previsto por el referido Plan General.

El presente estudio, promovido también por el Ayuntamiento, se realiza por lo tanto teniendo en cuenta ambos documentos, incorporándose en el mismo algunos planos o gráficos extraídos de los mismos.

Cabe reiterar también que no se han producido en el tiempo transcurrido desde el año 2015 cambios significativos en el entorno del área de Olaldea que cuestionen la validez del estudio y del mapa de ruido promovidos por el Ayuntamiento.

### **3.2.- PRINCIPALES FUENTES DE EMISIÓN SONORA**

En el área de Olaldea las fuentes de emisión sonora que pueden dar lugar a alguna vulnerabilidad a la afección por ruido, en este contexto, son la vialidad y el tránsito en ésta, así como la actividad industrial del municipio.

De acuerdo con el mapa de ruido municipal, ninguna de dichas fuentes da lugar a afecciones críticas en el área de Olaldea.

Además, desde la redacción de dicho mapa hasta la fecha ha desaparecido la actividad de la empresa Churruca, que se asentaba frente a Olaldea, en la margen izquierda del Deba, y, el nuevo desarrollo residencial previsto en Olaldea supone la desaparición de las actividades económicas implantadas en la actualidad en el ámbito.

De acuerdo con el mapa de ruido municipal de constante referencia, ni el trazado de la carretera GI-627 (variante de Soraluze), ni la industria asentada en el municipio afectan significativamente en materia de ruido al área de Olaldea. Tampoco lo hace el tránsito rodado del viario del entorno, con la salvedad de la necesidad de evaluar la incidencia en particular del tráfico de la calle Estaziño.

Para la realización de este estudio, con las referencias precitadas, se contempla el ruido emitido conjuntamente por el viario y el ruido industrial, determinando las posibles afecciones por ruido a las edificaciones proyectadas y a las existentes.

No se contemplan otras fuentes de emisión sonora por su escasa incidencia sobre la población en el contexto que nos ocupa.

En cualquier caso se trata de las mismas fuentes consideradas con ocasión de la redacción del Plan General municipal.

#### **4. METODOLOGÍA**

Tal y como se ha advertido, las principales fuentes de emisión sonora en el área son el viario (carretera GI-627 - variante de Soraluze) y la actividad industrial.

Son pues estos los efectos que pueden influir de forma significativa sobre los niveles de inmisión sonora del área de estudio: Olaldea.

El estudio acústico se realiza mediante la utilización del mapa de ruido del municipio obtenido de la generación de mapas de ruido en fachadas, de acuerdo con lo expresamente previsto por la normativa de aplicación.

En consecuencia se consideran los datos utilizados en aquel contexto que se consideran vigentes en la actualidad.

De este modo la caracterización de la potencia sonora y de la emisión de ruido de cada uno de los elementos potencialmente generadores de ruido se corresponde con la considerada con ocasión de la redacción del mapa de ruido del municipio, habiéndose tenido en cuenta para ello la acción simultánea de los efectos sobre el territorio, las edificaciones de la zona de Olaldea y el conjunto de la propuesta.

Por otra parte, la propuesta que se formula, en atención a su alcance, mejora las condiciones acústicas preexistentes. Y ello es así por cuanto, como se ha señalado, se reducen tanto el impacto del tráfico rodado en el propio Olaldea como el ruido de las actividades industriales del ámbito, que desaparecen, y del entorno (Churruca, empresa sin actividad en la actualidad).

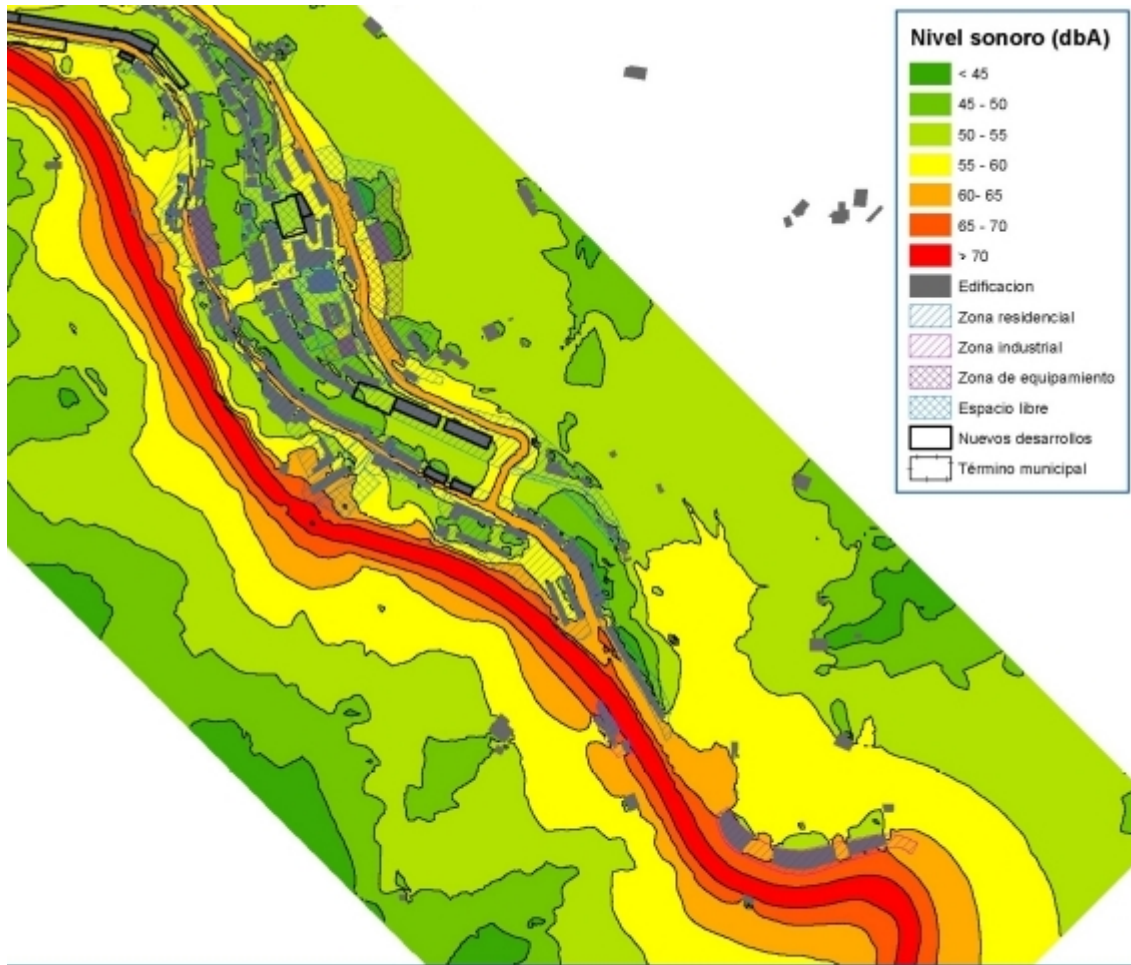
Es por ello por lo que se considera que la situación que puede resultar de la ejecución de la iniciativa mejora, en relación con la materia que nos ocupa, la situación recogida en el mapa de ruido municipal.


Así, el elemento singular cuya afección ha de considerarse resulta ser el tráfico de la calle Estaziño, que discurre al noreste del ámbito.

En el apartado siguiente se muestran las isófonas correspondientes para distintas franjas horarias, tal y como se plantea en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, obtenidas del estudio promovido por el Ayuntamiento y realizado para este por la empresa Ecolan, estudios y gestión medioambiental, en el año 2015.

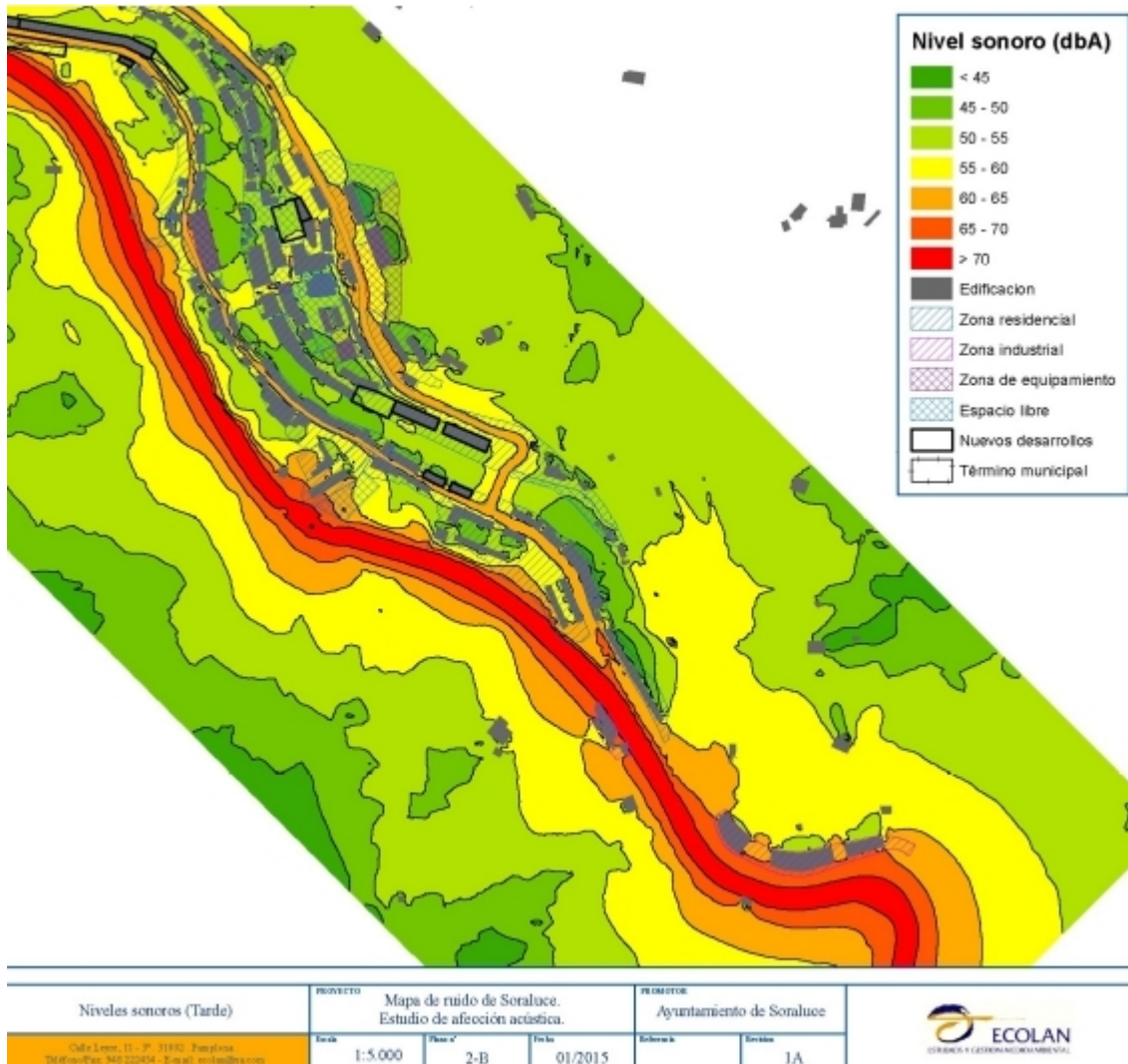
#### **5. RESULTADOS DE INMISIÓN SONORA EN EL ÁREA DE ESTUDIO**

Se recogen a continuación los planos de isófonas de ruido que determinarán la incidencia de ruido en cada punto del ámbito de Olaldea durante el día (Ld), la tarde (Le) y la noche (Ln).



Niveles sonoros (Día)	PROYECTO			PROMOTOR		 <small>ECOLAN</small> <small>SERVICIOS Y GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL</small>
	Mapa de ruido de Soraluze. Estudio de afectación acústica.			Ayuntamiento de Soraluze		
<small>Calle León, 11 - P.º 1º B - Placencia          20400 Placencia, 345 222404 - E-mail: info@ecolan.com</small>	<small>Escala</small> 1:5.000	<small>Plan nº</small> 1-B	<small>Fecha</small> 01/2015	<small>Edificio</small>	<small>Sección</small> 1A	

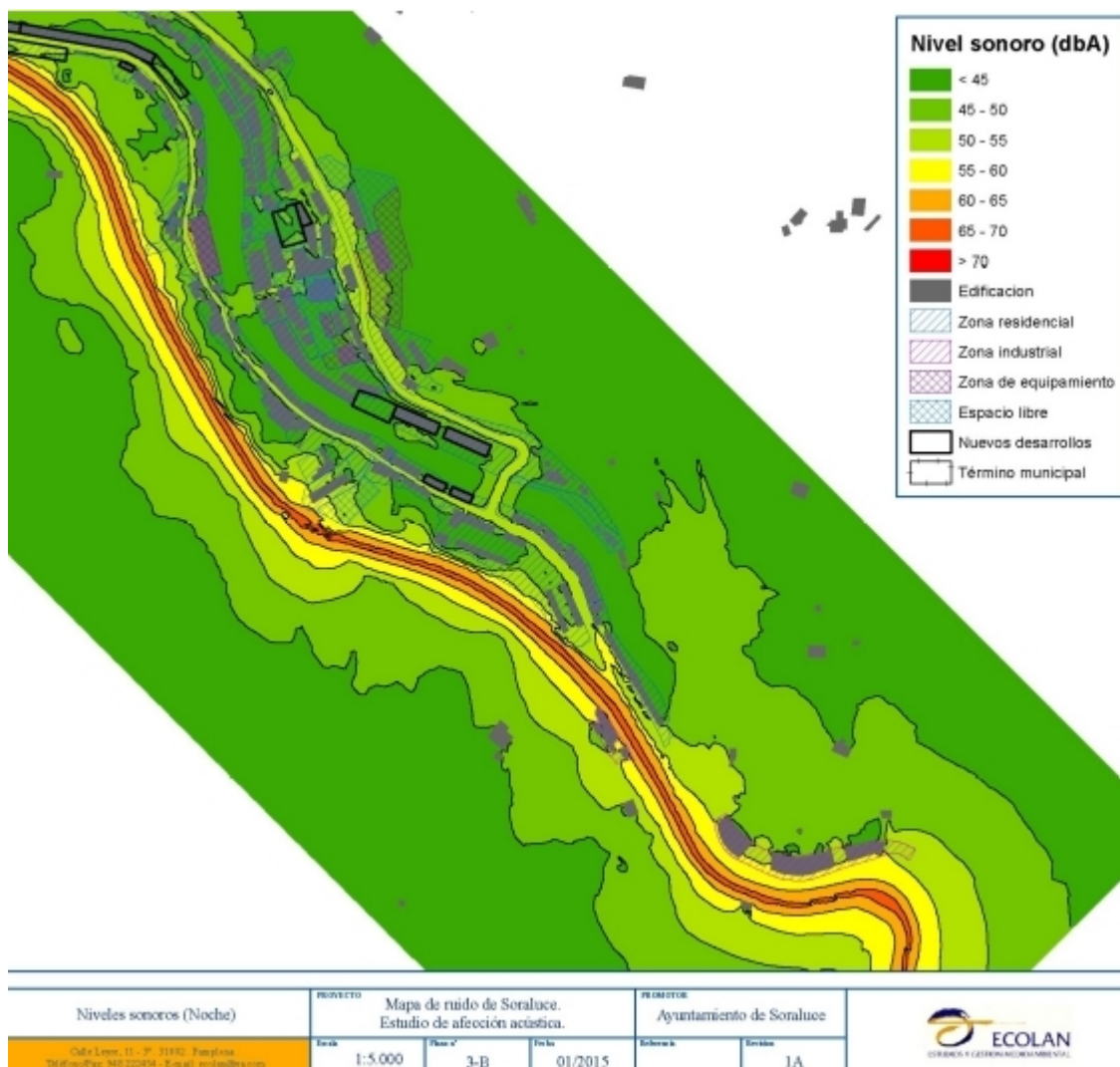
**RUIDO DURANTE EL DÍA (Ld)**  
 Fuente: mapa de ruido del Ayuntamiento de Soraluze-Placencia de las Armas  
 (Realizado por la empresa Ecolan, estudios y gestión medioambiental,  
 en el año 2015)



### RUIDO DURANTE LA TARDE (Le)

Fuente: mapa de ruido del Ayuntamiento de Soraluze-Placencia de las Armas  
(Realizado por la empresa Ecolan, estudios y gestión medioambiental,  
en el año 2015)





RUIDO DURANTE LA NOCHE (Ln)

Fuente: mapa de ruido del Ayuntamiento de Sorluze-Placencia de las Armas  
(Realizado por la empresa Ecolan, estudios y gestión medioambiental,  
en el año 2015)

## 6. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de ruido, en el proceso de redacción del presente documento se han considerado dos alternativas a las que se ha hecho referencia en la memoria del Plan.

La consideración de las dos alternativas permite observar que la alternativa 1, solución elegida, opta por la coexistencia de los distintos modos de movilidad mientras que la alternativa 2 ordena un vial rodado independiente que podría dar lugar a un mayor impacto acústico derivado de un tránsito rodado a mayor velocidad y de las características dimensionales de la calle trasera prevista en dicha alternativa. Por otro lado, la incidencia del tráfico de la calle Estaziño es similar en ambos casos.

Por otro lado, cualquiera de las dos alternativas 1 y 2 es mejor en materia de impacto acústico que la alternativa "0" (no intervención), dado que en tal caso permanecerían los usos industriales preexistentes en el ámbito.

En consecuencia, desde el punto de vista del impacto acústico, se considera más favorable la alternativa 1 por la que opta el presente Plan Especial.

## 7. CONCLUSIONES

Los niveles exigibles de calidad acústica para ruido, de acuerdo a la normativa vigente, son los recogidos en el anexo II del Real Decreto 1367/2007, y en el anexo II del Decreto 213/2012 de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La zonificación acústica correspondiente al ámbito de Olalde se corresponde con un área acústica del tipo A que demanda, tal y como se ha señalado, las siguientes condiciones acústicas:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA – USO CARACTERÍSTICO		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld (día)	Le (tarde)	Ln (noche)
A	Ámbitos con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50

Al observarse en los mapas de ruido del apartado 5 de este Anexo que las condiciones que se dan en el área de Olalde no superan de día los 60 dB(A), de tarde los 60 dB(A) y de noche los 50 dB(A), cabe concluir que, en el ámbito, para ninguna de las edificaciones y en ninguna de sus fachadas se rebasan los niveles de ruido establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica.

Tampoco se rebasan los límites permitidos en las zonas exteriores a las edificaciones.

Por tanto se considera que no habrá una afección por ruido significativa sobre la población como consecuencia de la intervención propuesta.

Se considera en consecuencia que no es necesario el establecimiento de medidas correctoras, por no ser éstas necesarias para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica legalmente establecidos.

En Donostia/San Sebastián, Marzo de 2018



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO





**ANEXO 7**

RESUMEN EJECUTIVO EN CUMPLIMIENTO DEL ARTº. 25.3 DEL R.D.L. 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.





## 1.- OBJETO DEL PROYECTO

El presente Plan Especial se formula en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze- Placencia de las Armas, aprobado por el Consejo de Diputados en resolución de 22 de Noviembre de 2016, y tiene por objeto determinar el régimen urbanístico pormenorizado del ámbito "14 Olalde".

La iniciativa se formula por parte del Ayuntamiento de Soraluze según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de diciembre de 2016 por el que se inició el expediente de contratación para la adjudicación de la redacción del Plan Especial del ámbito, adjudicándose dichos trabajos y firmándose el correspondiente contrato al efecto el 5 de mayo de 2017.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO DE LA PROPUESTA

El objetivo básico de la propuesta es la regeneración urbana global del ámbito en condiciones que posibiliten dotarle de la debida calidad general, poniendo fin a su actual estado de abandono, y creando un nuevo espacio urbano que cuente con las adecuadas condiciones para el uso público y privado mediante la transformación urbana integral del conjunto preexistente.

Ese objetivo general está estrechamente asociado a la necesidad de dotar al casco urbano de la adecuada accesibilidad desde el sur, aportando la creación de un nuevo espacio libre de borde de río y procurando la integración global del área urbana.

Todo ello se logra mediante la implantación de una nueva edificación residencial, así como de los espacios libres y dotaciones que la complementan y estructuran el medio urbano favoreciendo su continuidad.

Por otro lado, y, conforme a la citada legislación, se manifiesta que la aprobación inicial del presente documento dará lugar a la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en el Ámbito de Actuación Integrada delimitado en el mismo y en los términos establecidos en la legislación de aplicación por el plazo de un año.

Se adjunta, a continuación, un gráfico con la delimitación del expresado A.A.I..

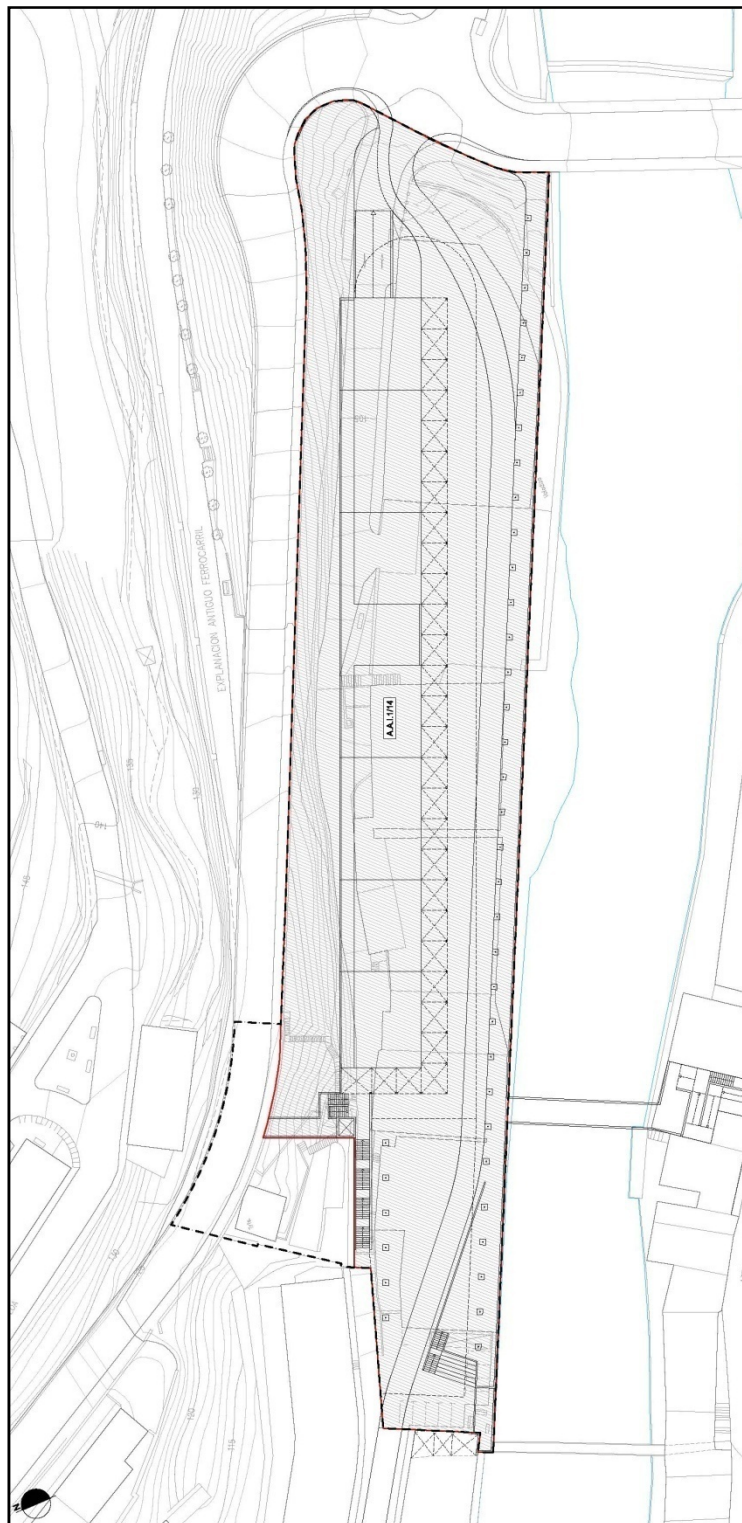
En Donostia-San Sebastián, Marzo de 2018

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO





Delimitación del ámbito de la suspensión



**DOCUMENTO**  
**“2. NORMAS URBANÍSTICAS”**

**INDICE**

**TITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

Artículo 1.-	Ámbito de intervención del Plan Especial. ....	5
Artículo 2.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial. ....	5
Artículo 3.-	Documentos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos. ....	5

**TITULO SEGUNDO**

**REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

Artículo 4.-	Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales. ....	6
Artículo 5.-	Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas. ....	6

**TITULO TERCERO**

**REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

Artículo 6.-	Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados. ....	7
--------------	---	---

**TITULO CUARTO**

**REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

Artículo 7.-	Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Especial. ....	7
Artículo 8.-	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación. ....	8
Artículo 9.-	Condiciones de parcelación. ....	8
Artículo 10.-	Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a las mismas. ....	9
Artículo 11.-	La edificabilidad urbanística y su adjudicación. ....	10
Artículo 12.-	Régimen de formulación de proyectos de obra de urbanización. ....	11
Artículo 13.-	Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización. ....	11
Artículo 14.-	Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización. ....	11
Artículo 15.-	Régimen de formulación de estudios de detalle. ....	13



INDICE (Cont.)

**TITULO QUINTO**

**ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.  
CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA.**

**CAPÍTULO I**

**CRITERIOS GENERALES.**

Artículo 16.-	Régimen general de edificación y uso. ....	13
Artículo 17.-	Condiciones generales reguladoras de la forma de la edificaciones ordenadas. ....	13
Artículo 18.-	Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas. ....	14
Artículo 19.-	Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas. ....	14

**CAPÍTULO II**

**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES  
(parcelas "a").**

Artículo 20.-	Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.2". ....	14
---------------	--	----

**CAPÍTULO III**

**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS  
TERCIARIOS (Parcelas "c").**

Artículo 21.-	Ordenanzas particulares reguladoras de la parcela destinada a usos terciarios "c /14" ....	16
---------------	---	----

**CAPÍTULO IV**

**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A USOS  
DE COMUNICACIÓN (Subzonas "e").**

Artículo 22.-	Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de comunicación. ....	17
---------------	--	----

**CAPÍTULO V**

**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS  
(subzonas "f.1").**

Artículo 23.-	Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres urbanos. ....	18
---------------	--	----



**INDICE (Cont.)**

**CAPÍTULO VI**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES COMUNES**  
**(subzonas "f.2").**

Artículo 24.- Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres comunes..... 19

**CAPÍTULO VII**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A**  
**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. (subzonas "g").**

Artículo 25.- Ordenanzas particulares reguladoras de la subzona  
destinada a equipamiento comunitario."g /14" ..... 19





## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

#### **Artículo 1.- Ámbito de intervención del Plan Especial.**

El ámbito de intervención del presente Plan Especial está conformado por el ámbito urbanístico "14 Olalde", delimitado en los planos "1.1. Situación del ámbito" y "1.2. Delimitación del ámbito. Situación actual" del documento "5. Planos" de este Plan Especial.

#### **Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.**

- 1.- Este Plan Especial 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 3.- Documentos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos y de sus determinaciones.**

##### 1.- Documentos del Plan Especial

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- \* Documento "1.1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas"
- \* Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico".
- \* Documento "5. Planos".

##### 2.- Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 5 ("II. Planos de ordenación") los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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



### 3.- Discordancias entre documentos

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Especial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>(3)</sup>.

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre las ediciones en papel de los mismos.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

## **TITULO SEGUNDO** **REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

### **Artículo 4.- Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.**

El ámbito afectado por este Plan Especial queda sujeto al régimen de calificación pormenorizada resultante de sus determinaciones.

Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano "II.1.1. Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" de este Plan.

### **Artículo 5.- Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.**

- 1.- Las subzonas de calificación pormenorizada diferenciadas y reguladas en este Plan responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze-Placencia de las Armas, complementada en los términos previstos en este documento.
- 2.- Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas en este Plan son concretamente las siguientes:
  - \* a. Parcela residencial:
    - Parcela "a.2/14 Residencial común".
  - \* c. Parcela terciaria
    - Parcela "c/14 Terciaria"
  - \* e. Red viaria
    - Parcela "e/14 Red viaria"

---

<sup>(3)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.

- \* f. Espacios Libres:
    - "f.1/14. Espacios libres urbanos".
    - "f.2/14. Espacios libres comunes".
  - \* g. Parcela de equipamiento
    - Parcela "g/14 Equipamiento"
- 3.- El régimen de edificación y uso de las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas es el establecido para las mismas, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización de las anteriores, en este Plan Especial.
- 4.- Las subzonas pormenorizadas "a.2/14" y "f.1/14" conforman subzonas urbanísticas parcialmente superpuestas entre sí.

### **TITULO TERCERO**

#### **REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

##### **Artículo 6.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.**

- 1.- Terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") y/o vinculados a este.

Los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") delimitado en este Plan Especial se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

- 2.- Restantes terrenos afectados por las previsiones de este Plan Especial.

Los restantes terrenos afectados por las previsiones de este Plan Especial, no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se categorizan:

- \* Como suelo urbano consolidado, en la medida en que se mantengan en su situación actual.

### **TITULO CUARTO**

#### **REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

##### **Artículo 7.- Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Especial.**

- 1.- Régimen de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

- \* La totalidad de los terrenos clasificados y categorizados de esa manera, se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/14" delimitado en este Plan. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.3.1. Delimitación de ámbitos de actuación: ámbito de actuación integrada y otras modalidades de actuación" del documento "5. Planos" de este Plan.
- \* Se procederá a la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora referido a ese Ámbito de Actuación Integrada.



- \* Dicho Programa de Actuación Urbanizadora determinará las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en el ámbito objeto del mismo, incluidas las referentes a: la delimitación de la o las unidades de ejecución; la determinación del sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización (con el alcance propio de un anteproyecto de urbanización); las responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones previstas, previa diferenciación de, por un lado, las obligaciones y responsabilidades asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el mencionado ámbito de actuación integrada, y, por otro, las que corresponden a la Administración pública, cualquiera que sea ésta.
- 2.- Régimen de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en los restantes terrenos del ámbito "14. Olalde".

Los restantes terrenos del ámbito "14. Olalde", no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se entenderán sujetos a las condiciones reguladoras de:

- \* Las actuaciones aisladas, en la medida en que, por mantenerse en su situación actual, reúnen las condiciones para su categorización como suelo urbano consolidado.

#### **Artículo 8.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

- 1.- Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes en el ámbito "14. Olalde" que no se adecuan al régimen de edificación uso establecido en este Plan.

En el plano "II.3.2. Edificios fuera de ordenación" incluido en el documento "5. Planos" de este Plan se identifican los edificios, instalaciones y usos objeto de dicha declaración.

- 2.- También se declaran fuera de ordenación los restantes elementos del ámbito que, aún no estando identificados en el citado plano, impidan la correcta ejecución de la ordenación planteada.

#### **Artículo 9.- Condiciones de parcelación.**

- 1.- Condiciones de parcelación de las nuevas parcelas ordenadas.

A.- Las nuevas parcelas urbanísticas ordenadas en este Plan Especial son las delimitadas en el plano "II.1.1.Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" del mismo, así como en los gráficos incluidos en este mismo documento (Título Quinto).

B.- La nueva parcela residencial ordenada tendrá, a efectos urbanísticos, la condición de parcela autónoma y diferenciada, y estará sujeta a las condiciones de intervención que se exponen a continuación:

- \* Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo 14 en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales delimitadas en este Plan Especial podrá ser divididas bien en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien con posterioridad, de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en dicho Proyecto, en fincas registrales independientes.



En todo caso, cada parcela registral contendrá las unidades de edificación que, en su caso, puedan diferenciarse en dicha parcela, junto con la parte correspondiente de edificación en subsuelo que se le vincule bien en el citado proyecto de equidistribución, bien, en su caso, con posterioridad (complementariamente a la declaración de obra nueva, etc.), de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en él.

\* Dicho proyecto de equidistribución formalizará las servidumbres de acceso, paso, ejecución, mantenimiento, etc. de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc., que la ordenación planteada en este Plan Especial conlleva entre las distintas fincas registrales que, en su caso, se diferencien en la parcela.

C.- Las restantes nuevas parcelas o subzonas pormenorizadas ordenadas en este Plan Especial quedarán sujetas a las condiciones de parcelación propias de las mismas, en los términos que para ellas se determinen bien en el referido proyecto de equidistribución, bien con posterioridad de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en ese mismo proyecto y/o en las disposiciones de aplicación en las mismas.

D.- Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones establecidas para cada una de esas parcelas en el siguiente Título Quinto de este documento.

## 2.- Condiciones de parcelación de la parcela consolidada.

A.- La parcela terciaria consolidada se convalida con los reajustes resultantes de la ordenación. Será indivisible en cuanto que parcela urbanística.

## **Artículo 10.- Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a las mismas.**

- 1.- Los terrenos y elementos que este Plan Especial destina a dotaciones públicas serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Soraluze-Placencia de las Armas, incluso la dotación de equipamiento prevista en el bajo de la edificación residencial, una vez ejecutada.
- 2.- Tratándose de terrenos y bienes vinculados al Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") delimitado en este Plan, su cesión será formalizada en el contexto del proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la o las unidades de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél ámbito.
- 3.- El régimen y la naturaleza jurídicos de esos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia, resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos, bien en este Plan Especial, bien en el futuro.
- 4.- Las servidumbres de uso público sobre espacios y terrenos de titularidad privada previstas en este Plan Especial, así como las restantes que para la ejecución de sus propuestas resulten necesarias, serán formalizadas en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/14".

### Artículo 11.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

- 1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") delimitado en este Plan.

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, determine el proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la o las unidades de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado Ámbito de Actuación Integrada.

- 2.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en los restantes terrenos del ámbito "14. Olaldea".

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

- 3.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes de ponderación de usos previstos en este Plan, sustentados en los criterios expuestos en el documento "3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" y "4. Estudio de viabilidad económico-financiera", son los reflejados en el siguiente cuadro.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES PONDERACIÓN
<b>Vivienda</b>	
Protección Pública de Protección Social	1,00
Protegida de régimen tasado autonómico	1,54
Promoción libre.	1,80
<b>Terciario</b>	0,63
<b>Aparcamiento – Anejos</b>	
De viviendas protegidas públicas.	0,39
De promoción libre.	0,42

En todo caso, esos coeficientes podrán se actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del o de los proyecto de equidistribución referentes a la o las unidades de ejecución que se delimiten, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

### **Artículo 12.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.**

1.- Obras de urbanización previstas en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") delimitado en este Plan.

\* El régimen de proyección de las obras de urbanización previstas en el citado Ámbito de Actuación Integrada y en el conjunto de los terrenos y elementos vinculados a él, será el que se determine, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyectos de urbanización y de equidistribución).

2.- Condiciones generales de elaboración y ejecución de los citados proyectos de urbanización.

La elaboración y ejecución de esos proyectos se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, y determinarán las medidas adecuadas de intervención con, entre otros, los siguientes fines:

- \* Eliminar y/o reducir en lo posible la contaminación acústica.
- \* Prevenir y/o reducir en lo posible la contaminación lumínica.
- \* Fomentar la eficiencia energética.
- \* Fomentar la eficiencia y el ahorro en el uso del agua.
- \* Incentivar la presencia de suelos permeables.

### **Artículo 13.- Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

1.- Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/14", y, más en concreto, en las unidades de ejecución que se delimiten en ella, serán las establecidas tanto en este Plan Especial, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución; proyecto de urbanización).

### **Artículo 14.- Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.**

1.- La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2016 y este Plan Especial) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.

2.- La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

- \* La parcela urbanística residencial delimitada en este Plan Especial, dispone de dos unidades de edificación (bloques sobre rasante) diferenciadas, y cada una de ellas será considerada, en principio, como única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación.



- \* Excepcionalmente, cada una de esas unidades de edificación podrá ser dividida en dos o más partes a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación.

En todo caso, la aplicación de ese criterio de intervención se entenderá supeditada al cumplimiento, entre otras, de las condiciones siguientes:

- Justificación de su conveniencia e idoneidad.
- Justificación del cumplimiento del conjunto de las previsiones y requisitos establecidos en este Plan para la parcela afectada.
- Determinación de los criterios de intervención que garanticen la ejecución del conjunto de la edificación proyectada en la parcela (tanto sobre como bajo su rasante) en las debidas condiciones globales, aún cuando se proceda a ello en fases diferenciadas.
- Acreditación de la autonomía constructiva de cada una de las unidades de edificación que se diferencien en cada parcela, y de la debida coordinación de todas ellas tanto a los efectos de su proyección como de su ejecución.
- Justificación y acreditación de la calidad tanto arquitectónica como general de la actuación prevista en cada una de las citadas unidades de edificación y/o fases de ejecución asociadas a cada una de ellas.
- Determinación del programa y/o fases de ejecución de las unidades de edificación delimitadas.
- Otras condiciones que, justificadamente, el Ayuntamiento pueda estimar adecuadas para proceder a la indicada subdivisión.
- Determinación del conjunto de las medidas necesarias para garantizar la consecución de los indicados objetivos, así como de cualesquiera otros que se estimen adecuados.

A los efectos de la determinación de las condiciones de intervención a ese respecto se estará a lo que resulte bien del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien del anteproyecto que, referido al conjunto de la edificación prevista en la parcela afectada, se promueva con ese fin. Esas condiciones podrán ser determinadas, asimismo, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación referente a la unidad de edificación que se proyecte ejecutar en una primera fase; en ese caso, dicho proyecto se extenderá asimismo al resto de la edificación prevista en la parcela en los términos y con el alcance necesarios para determinar aquellas condiciones.

- \* Las edificaciones previstas en cada una de las unidades de edificación definidas en este Plan Especial o en las que se subdividan las mismas, serán objeto de un proyecto básico de edificación independiente.
- \* La edificación prevista bajo rasante podrá bien ser objeto de un proyecto básico diferenciado (referido a la totalidad de la edificación prevista bajo rasante en la parcela ordenada en este Plan Especial), bien formar parte del o de los proyectos básicos que se formulen en esa parcela.

- \* Las construcciones previstas bajo rasante deberán adecuarse a los criterios establecidos en este Plan Especial tanto en cada una de las unidades de edificación ordenadas en la parcela, como para dos o más de ellas.

En consonancia con ello, el sistema de los accesos y salidas a/de esas construcciones se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, así como a los que en su desarrollo puedan determinar tanto el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.1/14" como el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite; dichos Programa y proyecto podrán reajustar los criterios establecidos a ese respecto en este Plan en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

A su vez, el proyecto de equidistribución a promover en dicha unidad de ejecución procederá a la determinación de las servidumbres y restantes medidas de intervención que para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto se estimen adecuados.

- \* Cada una de las edificaciones previstas en las citadas unidades de edificación será objeto de una licencia de edificación única e independiente.

En todo caso, en atención a lo indicado, la edificación prevista bajo rasante podrá ser objeto de licencia diferenciada y, asimismo, independiente.

- \* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.

- \* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada será objeto de tratamiento diferenciado a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización.

La concesión de esa última licencia se adecuará, a su vez, a los criterios establecidos en este Plan Especial a los efectos de la programación y de la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las fases que a este respecto puedan diferenciarse en el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **Artículo 15.- Régimen de formulación de Estudios de Detalle.**

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Plan Especial, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.



**TITULO QUINTO**  
**ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.**  
**CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA.**

**CAPÍTULO I**  
**CRITERIOS GENERALES.**

**Artículo 16.- Régimen general de edificación y uso.**

El régimen general de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

**Artículo 17.- Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada en la que se prevé su implantación, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

**Artículo 18.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

**Artículo 19.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

## CAPÍTULO II ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES (parcelas "a").

### Artículo 20.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.2/14".

- 1.- Superficie:
  - \* Superficie sobre rasante de la parcela: 2.700 m<sup>2</sup>.
  - \* Superficie de la parcela situada bajo la rasante de la subzona "f.1": ..... m<sup>2</sup>.
  - \* Total: ..... m<sup>2</sup>.
  
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
  
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada:  
El propio de la subzona de tipología "a.2 residencial común".
  
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.
    - a) Destinada a uso residencial:
      - \* Vivienda de protección pública de protección social:..... 4.300 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda tasada: ..... 4.300 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda de promoción libre: ..... 1.300 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Total uso residencial: .....9. 900 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Destinada a uso terciario  
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes):..... 1.544 m<sup>2</sup>(t)
    - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: ..... 11.444 m<sup>2</sup>(t)
  
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, incluida la parte situada bajo el espacio libre "f.1", dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.  
Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
  
- 5.- Edificabilidad física adicional:

En la planta baja de la edificación, además de los usos terciarios, se ordenarán y ejecutarán 300 m<sup>2</sup>(t) con destino a equipamiento público que se localizarán con precisión bien en el proyecto de equidistribución, bien en el proyecto de edificación. Dicha edificabilidad física incluye la parte proporcional de portales y otros posibles elementos comunes de la edificación.
  
- 6.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 6 plantas (VI).
    - \* Bajo rasante: 2 plantas (II).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 19,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Las reflejadas en el gráfico que corresponde a la presente Norma Particular.
    - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.  
En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente

proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación:

Se autorizan los vuelos reflejados en el gráfico correspondiente a la presente Norma Particular.

Los vuelos podrán ser abiertos o cerrados en la proporción que se establezca en el proyecto de edificación correspondiente.

7.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

\* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2016.

\* 4.300 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas vinculadas al régimen de pública de protección social (unidad edificatoria A), otros 4.300 m<sup>2</sup>(t) para el régimen tasado (unidad edificatoria B), y los 1.300 m<sup>2</sup>(t) restantes al régimen propio de las viviendas de promoción libre (unidad edificatoria A).

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

\* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 180 plazas.

C.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos se destinarán a espacios libres de uso público.

8.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.

9.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

\* La parcela y la edificación son de titularidad privada.

\* La parcela queda gravada con una servidumbre de uso público en superficie, en la parte reflejada en el gráfico correspondiente.

\* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan Especial.

10.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

\* Las establecidas con carácter general en este documento.

11.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

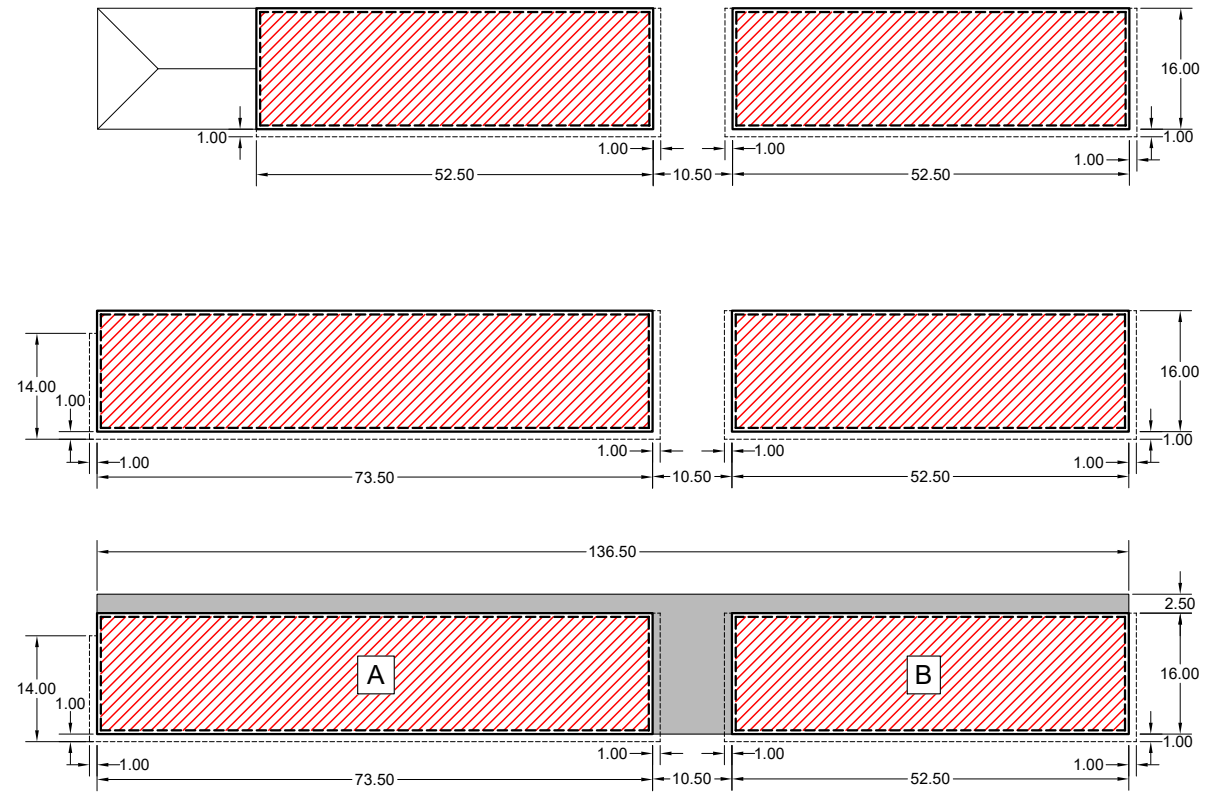
\* Las establecidas con carácter general en este documento.

12.- Gráficos:

1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

2.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

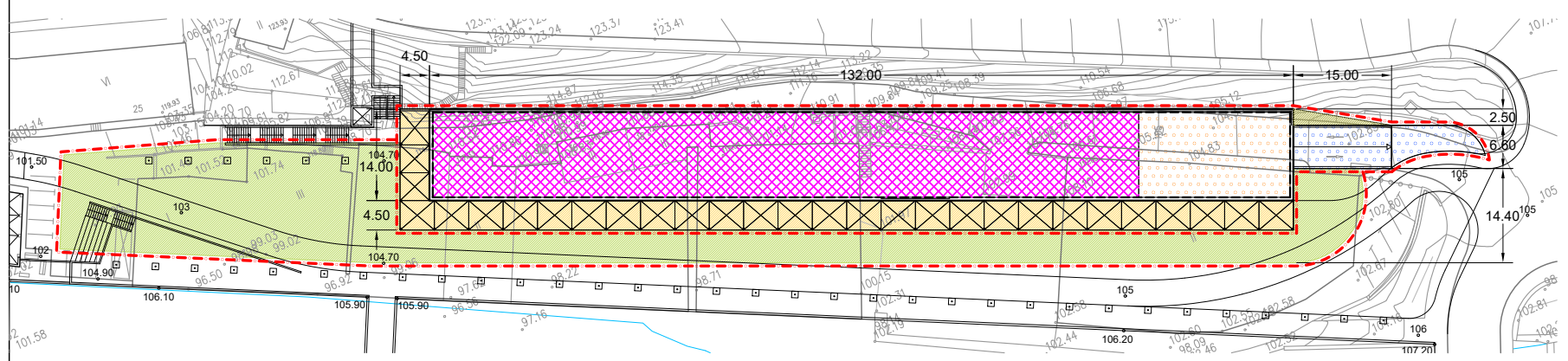




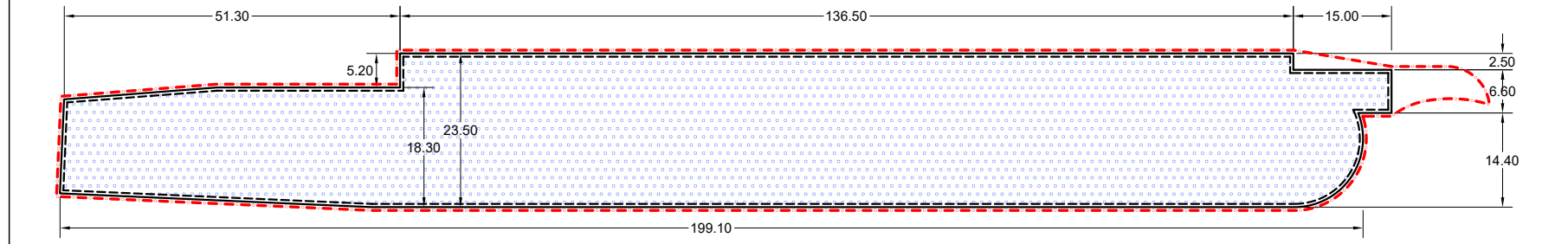
V SOLAIRUA  
 PLANTA V  
 ESCALA 1:1.000 ESKALA

II, III ETA IV SOLAIRUAK  
 PLANTAS II, III Y IV  
 ESCALA 1:1.000 ESKALA

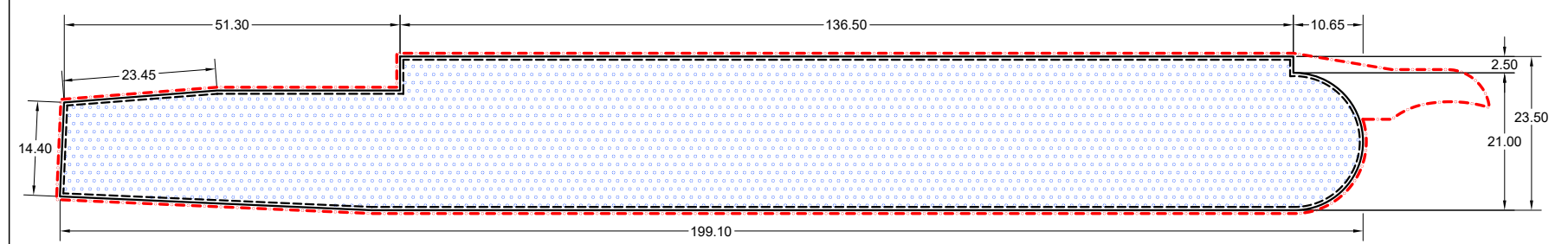
I SOLAIRUA  
 PLANTA I  
 ESCALA 1:1.000 ESKALA



BEHERA SOLAIRUA  
 PLANTA BAJA  
 ESCALA 1:1.000 ESKALA

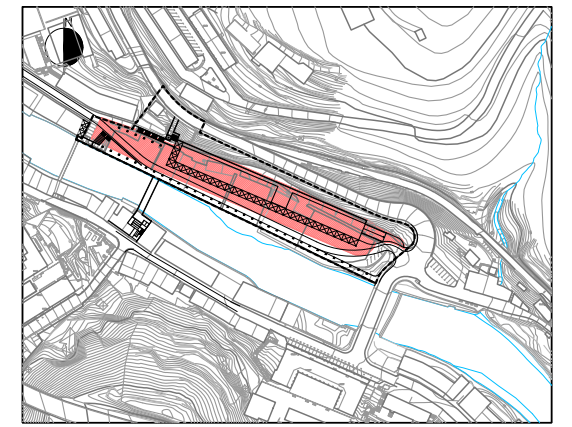


I SOTOA  
 SOTANO I  
 ESCALA 1:1.000 ESKALA



II SOTOA  
 SOTANO II  
 ESCALA 1:1.000 ESKALA

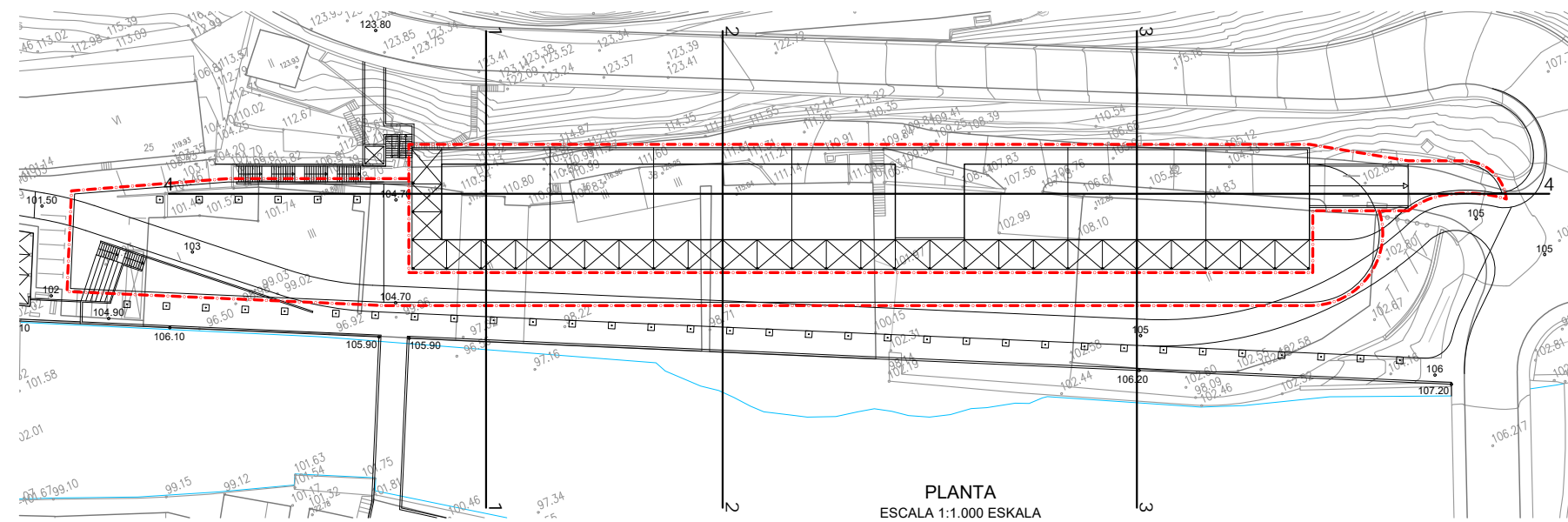
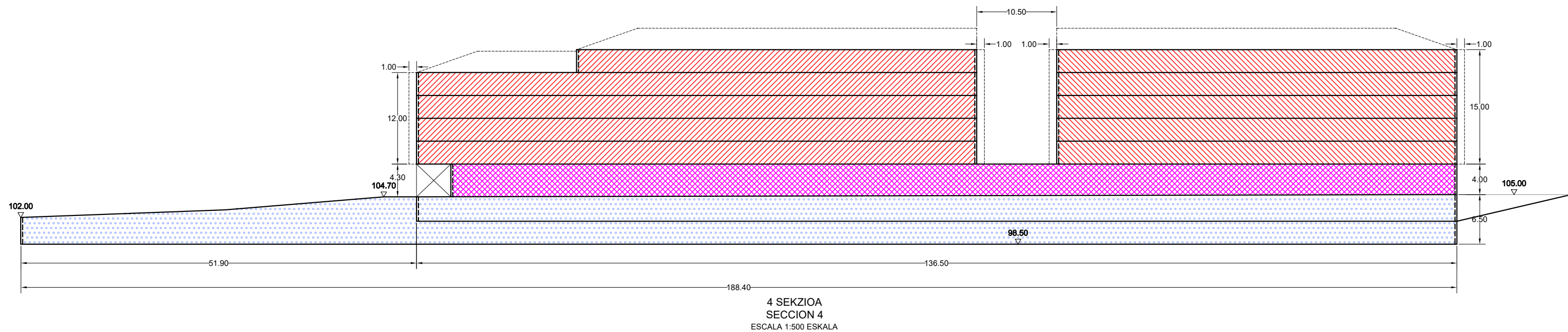
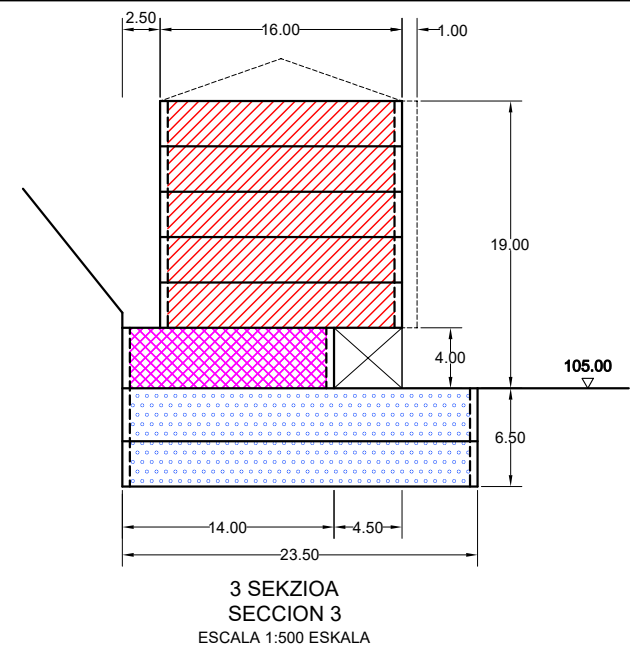
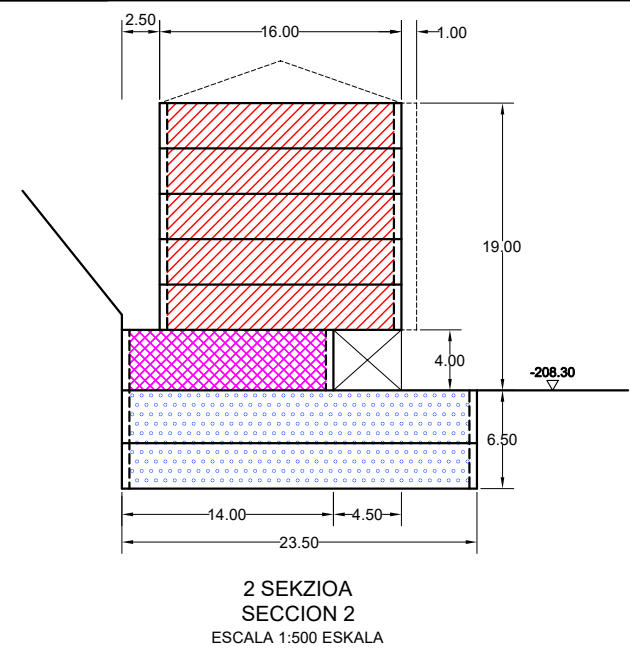
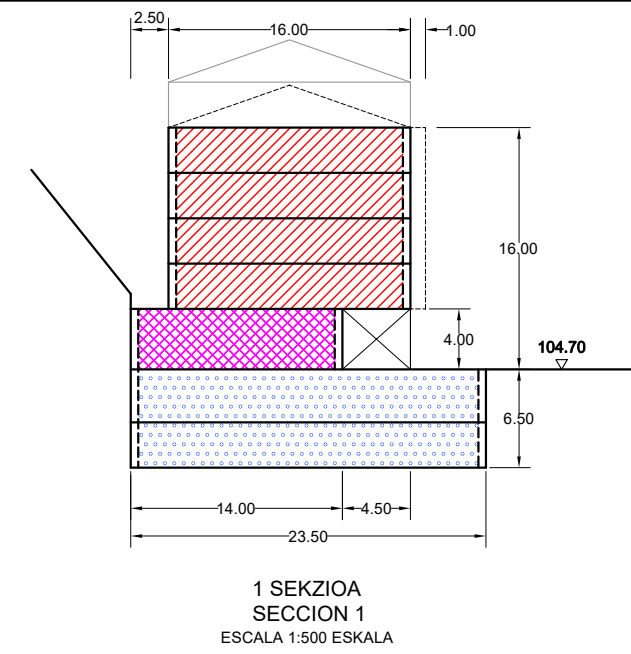
"14 OLALDEA"	A.U. "14 OLALDEA"
<b>a.2/14 LURSAILA</b>	<b>PARCELA a.2/14</b>
Lurzatiaren muga	Límite de parcela
Sotoen lerrotzatea (Gehienekoa)	Alineación de sótanos (Máxima)
Derrigorrezko lerrotzatea	Alineación obligatoria
Gehieneko lerrotzatea	Alineación máxima
Baimendutako hegalkak dituen fatxada	Fachada con vuelos autorizados
Etxebizitza	Vivienda
Komunitatearen ekipamendua	Equipamiento comunitario
Hirugarren sektoreko erabilerak	Usos terciarios
Garajea eta erabileraren osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza irekia (Atxikitako etxebizitzaren erabilera pribatua)	Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
Erabilera publikoko arkupea beheko solairuan	Porche de uso público en planta baja
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Sestra azpiko eraikigarria	Edificable bajo rasante
Sestra gaineko lurzati pribatu ez eraikigarria	Parcela privada no edificable sobre rasante
Ibilgailuak garajearen sartzeko derrigorrezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Perimetro sestra	+8.60 Rasante perimetral
Eraikuntza altuera neurtzeko perimetro sestra	38 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación
<b>f.1/14 LURSAILA</b>	<b>PARCELA f.1/14</b>
Jabetza eta erabilera publikoko eremuak	Áreas de dominio y uso público
Sestra gainean jabetza eta erabilera publikoak	Domínio y uso público sobre rasante



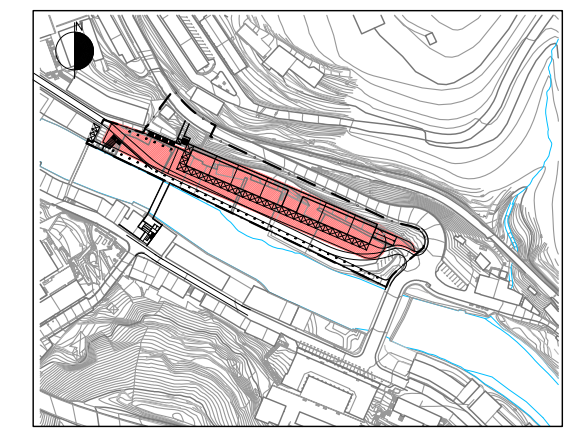
1 GRAFIKOA GRÁFICO 1

**ERAIKITZE, ERABILITZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK** **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. PLANTAS**





"14 OLALDEA" a.2/14 LURSAILA	A.U. "14 OLALDEA" PARCELA a.2/14
Lurzatiaren muga	Límite de parcela
Sotoen lerrokatzea (Gehienekoa)	Alineación de sótanos (Máxima)
Derrigorrezko lerrokatzea	Alineación obligatoria
Gehieneko lerrokatzea	Alineación máxima
Baimendutako hegalkak dituen fatxada	Fachada con vuelos autorizados
Etxebizitza	Vivienda
Komunitatearen ekipamendua	Equipamiento comunitario
Hirugarren sektoreko erabilerak	Usos terciarios
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza irekia (Atxikitako etxebizitzaren erabilera pribatua)	Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
Erabilera publikoko arkupea beheko solairuan	Porche de uso público en planta baja
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Sestra azpiko eraikigarria	Edificable bajo rasante
Sestra gaineko lurzati pribatu ez eraikigarria	Parcela privada no edificable sobre rasante
Ibilgailuak garajearen sartzeko derrigorrezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Perimetro sestra	+8.60 Rasante perimetral
Eraikuntza altuera neurtzeko perimetro sestra	38 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación
<b>f.1/14 LURSAILA PARCELA f.1/14</b>	
Jabetza eta erabilera publikoko eremuak	Áreas de dominio y uso público
Sestra gainean jabetza eta erabilera publikoa	Dominio y uso público sobre rasante



2 GRAFIKOA GRÁFICO 2  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. SEKZIOAK  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. SECCIONES



**CAPÍTULO III**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS TERCIARIAS**  
**(Parcelas "c").**

**Artículo 21.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela terciaria "c/14".**

- 1.- Superficie: 381 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada:  
El propio de la subzona de tipología "c parcela de uso terciario".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.  
Se consolida la edificabilidad existente
    - a) Destinada a uso terciario. (Estimado).....56 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante. (Estimado).....56 m<sup>2</sup>(t)
  - B.- Bajo rasante.  
Se consolida la edificabilidad existente
    - a) Destinada a uso terciario. (Estimado).....56 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Edificabilidad urbanística total bajo rasante. (Estimado).....56 m<sup>2</sup>(t)

Tanto sobre como bajo rasante, dicha edificabilidad podrá destinarse exclusivamente a usos de oficina, despacho profesional o equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con los anteriores.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.  
Se consolida la edificación existente
- 6.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.  
\* Consolidada la edificación existente, el resto de los terrenos de la parcela se destinarán a espacios libres privados.
- 7.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.
- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.  
\* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.  
\* Las establecidas con carácter general en este documento.
- 10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.  
\* Las establecidas con carácter general en este documento.
- 11.- Gráficos:  
No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular

#### **CAPÍTULO IV** **ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS** **A USOS DE COMUNICACIÓN (Subzonas “e”).**

##### **Artículo 22.- Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de red viaria.**

- 1.- Superficie: 305 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada:  
El propio de las tipologías “e. Red viaria”.
- 4.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:  
\* Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología “e”.
- 7.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.
- 8.- Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas.  
  
\* La subzona es de titularidad pública (Ayto. de Soraluze).
- 9.- Gráficos:  
No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular

#### **CAPÍTULO V** **ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS** **(Subzonas “f.1”).**

##### **Artículo 23.- Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres urbanos.**

- 1.- Superficie: 3.969 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada:  
El propio de las subzonas de tipología “f.1 Espacio libre urbano”.
- 4.- Edificabilidad física:  
\* Sobre rasante: ---.  
\* Bajo rasante: ---
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:  
A.- Número de plantas:  
\* Sobre rasante: ---.  
\* Bajo rasante: ---.



- 6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
  - \* Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.1".
- 7.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.
- 8.- Condiciones de titularidad de la subzona.
  - \* Se destina a los usos públicos propios de la misma (Ayuntamiento de Soraluze).
- 9.- Gráficos:  
No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular

## **CAPÍTULO VI**

### **ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES COMUNES (Subzonas "f.2").**

#### **Artículo 24.- Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres comunes.**

- 1.- Superficie: 1.246 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada:  
El propio de las subzonas de tipología "f.2 Espacio libre común".
- 4.- Edificabilidad física:
  - \* Sobre rasante: ---
  - \* Bajo rasante: ---
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: ---.
    - \* Bajo rasante: ---.
- 6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
  - \* Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.2".
- 7.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.
- 8.- Condiciones de titularidad de la subzona.
  - \* Se destina a los usos públicos propios de la misma (Ayuntamiento de Soraluze).
- 9.- Gráficos:  
No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

## CAPÍTULO VII ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Subzonas "g").

### **Artículo 25.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g /14".**

- 1.- Superficie: 195 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el de la tipología "g. Equipamiento comunitario".
- 4.- Edificabilidad física:
  - \* Sobre rasante: 150 m<sup>2</sup>(t).
  - \* Bajo rasante: La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 1 planta (I).
    - \* Bajo rasante: 2 plantas (II).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante (altura máxima a aleros): 4,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Sobre rasante: las que se determinen en el correspondiente proyecto de edificación y/o construcción de las instalaciones equipamentales.
    - \* Bajo rasante: la edificación podrá extenderse a la totalidad de la parcela.
- 6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
  - \* La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento. Sin perjuicio de su reajuste, se prevé su destino a usos socio-culturales. Se autoriza asimismo la implantación de los usos auxiliares y/o compatibles con los anteriores, según lo establecido con carácter general para las parcelas de tipología "g".
- 7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.
- 8.- Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

Se prevé el destino público de la parcela y de las edificaciones e instalaciones proyectadas en ella.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

La parcela tiene la condición de parcela única e indivisible
- 10.- Otras cuestiones.

Las condiciones reguladoras de las instalaciones autorizadas en la parcela, incluidas las edificaciones asociadas a ellas, serán determinadas, de conformidad con las previsiones expuestas en los apartados anteriores, en el contexto del correspondiente proyecto de obras. En todo caso, siempre que se estime adecuado, se procederá a la previa elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle con el fin de determinar dichas condiciones.
- 11.- Gráficos:

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.





Las Normas Urbanísticas que preceden establecen la regulación urbanística en el ámbito de Olalde.

En Donostia/San Sebastián, Marzo de 2018



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO





**DOCUMENTO**  
**“3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”**

<b>INDICE</b>	<u>Página</u>
1.- Objeto de este documento.	3
2.- Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.	3
3.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística.	4
4.- Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.	7
5.- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.	8





## **1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO**

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística propuesta en este Plan Especial para el ámbito "14 Olalde" del municipio de Soraluze-Placencia de las Armas, y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- \* Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

## **2.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en este Plan Especial en el ámbito afectado por él. Las propuestas planteadas para dichas categorías son concretamente las siguientes:

### **2.1.-Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.**

La totalidad de esos terrenos se vinculan a las condiciones propias de las denominadas actuaciones integradas.

Y, en consonancia con ello, todos esos terrenos se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/ 14" delimitado en este Plan. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.3.1 Delimitación de ámbitos de actuación: ámbito de actuación integrada y otras modalidades de actuación" del documento "5. Planos" de este Plan.

Está conformado por terrenos que forman parte del ámbito "14. Olalde".

Ese Ámbito de Actuación Integrada ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Dicho Programa ha de determinar las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial, incluidas las referentes a las cuestiones siguientes: la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución; la determinación de su sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización; etc.

En todo caso, las obligaciones de determinación, abono y, en su caso, ejecución de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el citado ámbito de actuación integrada "AAI.1/14" y en la unidad de ejecución que se delimite en él, se entenderán planteadas y/o condicionadas en los términos establecidos en este Plan, incluido este documento, y desarrollados en los proyectos a promover para su ejecución.

## **2.2.-Condiciones de actuación en los restantes terrenos de Olaldea.**

Los restantes terrenos del ámbito "14. Olaldea", no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se vinculan a las condiciones de intervención reguladoras de:

- \* Las actuaciones aisladas, en la medida en que, por mantenerse en su situación actual, reúnen las condiciones para su categorización como suelo urbano consolidado.

En concreto, el desarrollo urbanístico previsto en la parcela "c/14" está sujeto a las condiciones propias de las citadas actuaciones aisladas.

## **3.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en este Plan Especial en el ámbito afectado por él. Las propuestas planteadas para dichas categorías son concretamente las siguientes:

### **3.1.-Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") delimitado en este Plan.**

La adjudicación de esa edificabilidad ha de adecuarse, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, así como a los que, en su desarrollo, determine el proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado Ámbito de Actuación Integrada.

### **3.2.-Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en los restantes terrenos del ámbito "14. Olaldea".**

La adjudicación de esa edificabilidad ha de adecuarse asimismo a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística.

Y en consonancia con lo establecido en esa legislación y en atención a la clasificación y categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado, la totalidad (100%) de la edificabilidad prevista en esos terrenos corresponde a sus propietarios.

### **3.3.-Los coeficientes de ponderación de usos.**

Para la concreción de los coeficientes de ponderación se han considerado el mercado inmobiliario y cuanto a partir de dicho mercado ya se ha concretado recientemente en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, no habiendo cambiado sustancialmente la situación desde su aprobación.

En dicho contexto, se han tenido en cuenta componentes económicos prudentes, acordes con la situación actual de crisis de dicho mercado inmobiliario en el municipio.

Los valores de repercusión de suelo urbanizado que resultan, y que se recogen en el PGOU, se reproducen en el cuadro que sigue, y dan lugar a los correspondientes coeficientes de ponderación.

**COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.**

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
<b>Vivienda</b>		
Protección Pública de Protección Social	271,10	1,00
Protegida de régimen tasado autonómico	416,66	1,54
Promoción libre.	488,57	1,80
<b>Terciario</b>	171,43	0,63
<b>Aparcamiento – Anejos</b>		
De viviendas protegidas públicas.	105,09	0,39
De promoción libre.	114,29	0,42

Dichos valores se han obtenido de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Suelo, de octubre de 2011; que conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de 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.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, 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) o incrementarse hasta un máximo de 1,50 (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).

Por otro lado, se ha tenido en cuenta la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a sus anejos no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

Se han tenido así en cuenta los siguientes precios de venta y de construcción, y valor de repercusión del suelo:

- A.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección pública de protección social:
- \* Precio base de venta: 1.576,40 €/m<sup>2</sup>(útil).
  - \* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
    - Superficie total: 90 m<sup>2</sup>(t)/viv.
    - Superficie útil (índice de conversión: 1,3) 70 m<sup>2</sup>(útil)/viv.
  - \* Valor medio en venta: 1.355,53 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Valor total de venta: 121.997,70 €.
  - \* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta): 271,10 €/m<sup>2</sup>(t).
- B.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad asociada a la vivienda de protección pública tasada:
- \* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
    - Superficie total: 90 m<sup>2</sup>(t)/viv.
    - Superficie útil (índice de conversión: 1,3): 70 m<sup>2</sup>(útil)/viv.
  - \* Valor medio en venta:
    - Máximo posible (conforme a criterios legales): 2.259,20 €/m<sup>2</sup>(t).
    - Determinado en este Plan (inferior al anterior): 1.666,66 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Precio total de venta:
    - Máximo posible (conforme a criterios legales): 203.328 €.
    - Determinado en este Plan (inferior al anterior): 150.000 €.
  - \* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del valor medio de venta previsto en este Plan): 416,66 €/m<sup>2</sup>(t).
- C.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre:
- \* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
    - Superficie total: 90 m<sup>2</sup>(t)/viv.
    - Superficie útil (índice de conversión: 1,3): 70 m<sup>2</sup>(útil)/viv.
  - \* Precio total de venta: 180.000 €/viv.
  - \* Valor medio en venta: 2.000 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Coste de construcción: 940 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Repercusión del suelo y de la urbanización [(2.000 / 1,40) - 940]: 488,57 €/m<sup>2</sup>(t).
- D.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso terciario:
- \* Precio de venta: 800 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Coste de construcción (Cc): 400 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización [(800 / 1,40) - 400]: 171,43 €/m<sup>2</sup>(t).
- E.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a viviendas de protección pública.
- \* Precio base de venta: 630,56 €/m<sup>2</sup>(útil).
  - \* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20): 525,46 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta): 105,09 €/m<sup>2</sup>(t).



F.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) de otros usos principales (residencial, industrial, terciario, equipamiento...) de carácter lucrativo y promoción libre:

* Valor medio en venta:	650 €/m <sup>2</sup> (t).
* Coste de construcción:	350 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(650 / 1,40) - 350]:	114,29 €/m <sup>2</sup> (t).

Cabe observar en particular que:

- El precio de venta previsto para las viviendas tasadas es inferior al máximo estipulado por la legislación vigente.  
Equivale al 74% del precio máximo atribuible a las viviendas tasadas, y es tan sólo un 23% superior al de las viviendas de protección social.
- El precio de venta estimado para las viviendas libres es también inferior al máximo estipulado por la legislación vigente para las viviendas tasadas.  
Equivale al 88,5% de dicho valor máximo y es tan sólo un 47,5% superior al de las viviendas de protección social y un 20% superior al de las viviendas tasadas.

#### **4.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE ABONO Y, EN SU CASO, EJECUCIÓN, DE LAS MISMAS.**

##### **4.1.-Condiciones de proyección de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización proyectadas en Olalde son las correspondientes al Ámbito de Actuación Integrada "A.A.I./14" delimitado, y su proyección se adecuará a los criterios que a ese respecto se determinen, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyecto o proyectos de obras de urbanización y de equidistribución).

##### **4.2.-Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

- \* Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/14", y, más en concreto, en la unidad de ejecución que se delimite en él, serán las establecidas tanto en este Plan Especial, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución; proyecto de urbanización).

A su vez, tendrán la condición de tales cargas el conjunto de las previstas (obras de urbanización; indemnizaciones; realojos; honorarios de proyectos; etc.) dentro de ese ámbito de actuación integrada.

- \* Complementariamente, se propone la determinación en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mencionado ámbito de actuación integrada, de las correspondientes fases de ejecución de las obras de urbanización previstas en ese ámbito, así como de recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento de Soraluze.

Dichas fases han de ser fijadas en estrecha conexión con las de ejecución de las edificaciones proyectadas, en condiciones que permitan la progresiva concesión de la o las licencias de primera utilización de esas edificaciones, a medida que se vayan finalizando las obras de urbanización vinculadas a las mismas.

## 5.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se propone la ejecución de la ordenación prevista en Olalde de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios de programación:

- \* Elaboración de proyectos urbanísticos y de edificación previstos en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01":
  - Elaboración y aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanización del ámbito de actuación integrada "AAI.1/14": en el plazo máximo de dos años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan Especial.
  - Elaboración y aprobación de los proyectos de equidistribución y de urbanización a promover en la o las unidades de ejecución que se delimiten en el citado ámbito de actuación integrada "AAI.1/14": en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.
  - Elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos: en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* Ejecución de las obras de urbanización y edificación en los plazos que se determinen bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en los restantes proyectos a promover en desarrollo de este Plan Especial, incluidos los proyectos de edificación.

En Donostia/San Sebastián, Marzo de 2018

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO



**DOCUMENTO**  
**"4. ESTUDIO ECONÓMICO"**

**Documento "4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".**

<b>ÍNDICE</b>	<u>Página</u>
1.- Objeto de este documento.	3
2.- Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento.	3
3.- Relación de actuaciones y obras singulares planteadas y, en su caso, valoración económica de las mismas.	4
4.- Evaluación de otras cargas de urbanización, indemnizaciones, etc. y, en su caso, valoración económica de las mismas.	4
5.- Los coeficientes de ponderación de usos.	10
6.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados afectados en la ejecución de las propuestas planteadas.	10
7.- Análisis de la viabilidad de la intervención.	10



## **1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO**

El presente documento se incorpora a este Plan Especial con el objeto de analizar la viabilidad económico-financiera de las intervenciones que se proponen. Responde directamente a la documentación exigida al respecto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Este estudio se realiza de acuerdo con el nivel de precisión que cabe considerar en un documento como este y será perfeccionado con ocasión de la redacción de los correspondientes proyectos de equidistribución, urbanización y edificación precisos.

## **2.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.**

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
    - . Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- \* Las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución foral de 22 de noviembre de 2016), y, en particular, en su documento "3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera".
- \* La diferenciación, a los efectos de su evaluación económica, de los dos tipos obras y/o cargas siguientes:
  - Por un lado, las obras de urbanización previstas.  
Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente epígrafe 3.
  - Por otro, las restantes cargas y/o indemnizaciones resultantes (valor de las edificaciones, realojos...)  
Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente epígrafe 4.

### **3.- RELACIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS SINGULARES PLANTEADAS Y, EN SU CASO, VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MISMAS.**

Las obras de urbanización a llevar a cabo para el desarrollo y la ejecución del ámbito de Olaldea se describen en la memoria del Plan y, en particular, en su epígrafe 8. Requieren la realización de un muro de encauzamiento en la margen derecha del río Deba y la creación de un paseo público de ribera a la rasante establecida por el Plan General municipal que se ensancha en su extremo noroeste conformando una plaza, desde la que se da acceso además a la calle Estaziño mediante una nueva escalera y un ascensor.

El coste estimado para la ejecución por contrata de dichas obras, sin considerar el IVA, y sin perjuicio de cuanto se recoja en el o los proyectos de urbanización a redactar y tramitar en desarrollo del presente Plan, se estima en la fase de planeamiento que nos ocupa según el desglose que a continuación se realiza:

- Derribos:	90.000 €.
- Muro de ribera:	400.000 €.
- Rellenos y sub-base:	110.000 €.
- Solera:	30.000 €.
- Pavimentos:	190.000 €.
- Muretes, gradas, y escaleras en plaza:	18.000 €.
- Escaleras y ascensor a calle Estaziño:	300.000 €.
- Infraestructuras de servicios:	200.000 €.
- Mobiliario urbano, señalización, jardinería y arbolado:	35.000 €.
- Seguridad y salud:	25.000 €.
- Control de calidad:	10.000 €.
- Gestión de Residuos:	18.000 €.
- TOTAL ESTIMADO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (sin IVA):	1.426.000 €.

La referida estimación realizada da lugar en consecuencia a una valoración económica de las obras de urbanización a acometer de un millón cuatrocientos veintiséis mil euros.

### **4.- EVALUACIÓN DE OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN, INDEMNIZACIONES, ETC. Y, EN SU CASO, VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MISMAS.**

#### **1.- Introducción.**

En los siguientes apartados se expone la relación de las cargas de urbanización, distintas de las obras de urbanización, resultantes en el ámbito Olaldea, así como su valoración.

En todo caso, las previsiones expuestas a ese respecto no son sino una introducción a dichas cuestiones, que deberán ser objeto de complementación y precisión y, en su caso, corrección, en los proyectos a promover en desarrollo de este Plan, para la ejecución de la ordenación planteada en él (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación...).

A lo anterior cabe añadir que la atención de este epígrafe y de sus propuestas está centrada en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/14") delimitado en este Plan en la medida en que es el afectado por las nuevas propuestas urbanísticas planteadas en él. A su vez, los terrenos y edificación (calle Santa Ana 27) situados fuera de ese ámbito no son objeto de atención dado que se consolidan en su estado actual.

## 2.- Relación de las cargas a considerar.

La relación de las cargas a considerar en este momento (además de las obras de urbanización antes mencionadas), sin perjuicio de su desarrollo y/o complementación en los proyectos a promover en desarrollo de este Plan (PAU, Proyecto de Reparcelación...) es la siguiente:

- \* Edificaciones y bienes existentes.
- \* Indemnizaciones y gastos de realojo.
- \* Honorarios de elaboración de proyectos urbanísticos.
- \* Valor económico de terrenos de la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (SG)", del ámbito "15.Olaldea" vinculados al desarrollo urbanístico residencial de Olaldea.

## 3.- Valoración de los bienes y edificios existentes en el ámbito y a derribar o eliminar a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística prevista.

### 3.1.- Relación de los bienes y edificios existentes.

Tomando como referencia la información y los datos contenidos en el Estudio Socio-Urbanístico referente a Olaldea elaborado en octubre de 2017 (en el Anexo 3 adjunto a la Memoria de este Plan se incluyen las fichas descriptivas de las parcelas y edificaciones existentes en el ámbito), la relación de los bienes y edificios existentes en el ámbito "AAI.1/14", incompatibles con la ordenación prevista, así como algunos datos referentes a ellos, es la siguiente:

- \* Unidad edificatoria 14.1.
  - Edificabilidad total: 470 m<sup>2</sup>(t); de ellos, 184 m<sup>2</sup>(t) están situados bajo rasante y el resto, sobre rasante.
  - Destino: almacén (sin uso).
  - Antigüedad: unos 57 años.
  - Estado de conservación: regular.
- \* Unidad edificatoria 14.2.
  - Edificabilidad total (sobre rasante): 1.269 m<sup>2</sup>(t).
  - Destino general: industrial.
  - En la planta baja [de unos 350 m<sup>2</sup>(t)] existe un garaje.
  - Existen viviendas vacías en el ático [unos 247 m<sup>2</sup>(t)].
  - Antigüedad: unos 57 años.
  - Estado de conservación: regular.
- \* Unidad edificatoria 14.3.
  - Edificabilidad total (sobre rasante): 2.692 m<sup>2</sup>(t).
  - Destino general: industrial.
  - En la planta baja [de unos 963 m<sup>2</sup>(t)] existe un garaje.
  - Existe una vivienda en arrendamiento [unos 191 m<sup>2</sup>(t)].
  - Antigüedad: unos 57 años.
  - Estado de conservación: regular.
- \* Unidad edificatoria 14.4.
  - Edificabilidad total: 207 m<sup>2</sup>(t); de ellos, 69 m<sup>2</sup>(t) están situados bajo rasante y el resto, sobre rasante.
  - Destino: 2 vivienda ocupadas [de unos 69 m<sup>2</sup>(t) cada una de ellas].
  - Construido con anterioridad a 1910; objeto de reformas posteriores.
  - Estado de conservación: regular.



- \* Unidad edificatoria 14.5.
  - Edificabilidad total sobre rasante: 186 m<sup>2</sup>(t).
  - Destino: 2 viviendas ocupadas [de unos 62 m<sup>2</sup>(t) cada una de ellas].
  - Antigüedad: unos 57 años.
  - Estado de conservación: regular.
  
- \* Unidad edificatoria 14.6.
  - Edificabilidad total: 2.245 m<sup>2</sup>(t); de ellos, 253 m<sup>2</sup>(t) están situados bajo rasante y el resto -1.992 m<sup>2</sup>(t)- sobre rasante.
  - Destino general: industrial.
  - 1 actividad en "activo", con 2 empleos.
  - Antigüedad: unos 57 años.
  - Estado de conservación: regular.
  
- \* Unidad edificatoria 14.7.
  - Edificabilidad total sobre rasante: 2.499 m<sup>2</sup>(t).
  - Destino general: industrial.
  - Hay 2 viviendas ocupadas [de unos 269 m<sup>2</sup>(t) en total].
  - 1 actividad en "activo", con 2 empleos.
  - Antigüedad: unos 47 años.
  - Estado de conservación: bien.
  
- \* Algunas de las conclusiones resultantes de los datos anteriores son las siguientes:
  - Viviendas existentes:
    - . Edificabilidad: unos 969 m<sup>2</sup>(t).
    - . Antigüedad general o media de 50 años.
    - . Existen unas 9 viviendas, 7 ocupadas y 2 vacías.
    - . Estado de conservación medio de las edificaciones: regular.
  - Uso industrial o asimilable (almacén, garaje...):
    - . Edificabilidad: unos 8.468 m<sup>2</sup>(t).
    - . Antigüedad general o media de 50 años.
    - . Estado de conservación medio de las edificaciones: regular.

### 3.2.- Premisas de la valoración.

En atención a lo establecido en la legislación vigente en la materia (en particular, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 y el Reglamento de valoraciones de 24 de octubre de 2011), en el planeamiento vigente, etc., algunas de las citadas premisas son las siguientes:

- \* Los terrenos del ámbito están en situación de suelo urbanizado.
  
- \* Las edificaciones existentes en el ámbito de actuación integrada se declaran fuera de ordenación.
  
- \* La valoración se ha de adecuar a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales (art. 37 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015; artículos 19 y siguientes del Reglamento de valoraciones de 24 de octubre de 2011, etc.).

En todo caso, las referidas edificaciones se valoran de manera autónoma y diferenciada del suelo, de conformidad con los criterios que se exponen a continuación.



- \* De conformidad con lo establecido en el artículo "35.3" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 y 6 del Reglamento de valoraciones de 24 de octubre de 2011, el valor de las edificaciones declaradas fuera de ordenación *se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*
- \* De conformidad con lo indicado en el Anexo III del Reglamento de 2011, la vida útil máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, según se destinen a unos u otros usos, es la siguiente:

- Edificios de uso residencial: 100 años.
- Edificios de uso industrial: 35 años.

En el supuesto que nos ocupa, los usos de almacén, garaje, etc. se asimilan al uso industrial.

- \* Los coeficientes correctores de aplicación en atención a la antigüedad y/o período de vida útil transcurrido de las edificaciones son los establecidos en el Anexo II del Reglamento de 2011.
- \* La totalidad de los edificios de uso industrial o asimilable existentes en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/14" superan la vida útil máxima de 35 años.

Si bien el dato anterior justificaría la aplicación del coeficiente corrector máximo del 100% del citado Anexo II, en este momento y con el fin de evitar las consecuencias que eso conllevaría, se propone fijar dicho coeficiente en el 95%.

- \* A su vez, tratándose de las edificaciones residenciales su antigüedad y/o período de vida útil transcurrido se fija en una media de 55 años.

Ese criterio se aplica a la totalidad de la edificabilidad residencial existente en el ámbito, incluso en los supuestos en los que está emplazada en edificaciones preferentemente industriales.

### 3.3.- Valoración de las edificaciones destinadas a uso industrial o asimilable (almacén, garaje...).

- \* A los efectos de esta valoración se toma como referencia la edificabilidad urbanística total destinada a dichos usos, estimada en un total aproximado de 8.468 m<sup>2</sup>(t).

- \* El valor de construcción de esa edificabilidad se estima en una media de 480 €/m<sup>2</sup>(t).

Ese valor incluye tanto el coste de construcción por contrata como otros gastos (honorarios; licencias; impuestos no recuperables; primas y seguros, gastos de administración; etc.).

- \* El valor de construcción total de la referida edificabilidad (como nueva) asciende, por lo tanto, a:

$$8.468 \text{ m}^2(\text{t}) \times 480 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 4.064.640 \text{ €}.$$

- \* La aplicación del coeficiente corrector por antigüedad dl 95% de su periodo de vida útil conlleva la determinación del referido valor en un total de:

$$4.064.640 \text{ €} \times (1 - 0,95) = 203.232 \text{ €}.$$

### 3.4.- Valoración de las edificaciones destinadas a uso residencial.

- \* A los efectos de esta valoración se toma como referencia la edificabilidad urbanística total destinada a uso residencial, estimada en un total aproximado de 969 m<sup>2</sup>(t).
- \* El valor de construcción de esa edificabilidad se estima en una media de 940 €/m<sup>2</sup>(t).  
Ese valor incluye tanto el coste de construcción por contrata como otros gastos (honorarios; licencias; impuestos no recuperables; primas y seguros, gastos de administración; etc.).
- \* El valor de construcción total de la referida edificabilidad (como nueva) asciende, por lo tanto, a:

$$969 \text{ m}^2(\text{t}) \times 940 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 910.860 \text{ €}.$$

- \* La aplicación del coeficiente corrector por antigüedad de 50 años conlleva la determinación del referido valor en un total de:

$$910.860 \text{ €} \times (1 - 0,55) = 409.887 \text{ €}.$$

### 3.5.- Valoración total de las edificaciones existentes.

En atención a lo expuesto en los apartados anteriores, dicha valoración asciende a un total de

$$203.232 \text{ €} + 409.887 \text{ €} = 613.119 \text{ €}.$$

## 4.- **Indemnizaciones y gastos de realojo.**

### 4.1.- Relación de las realidades y/o situaciones a considerar.

A los efectos de la determinación de los citados gastos e indemnizaciones cabe considerar la existencia en el ámbito de actuación integrada de: 7 viviendas ocupadas (en distintos regímenes: propiedad, alquiler...); unos 45 garajes asimismo ocupados; 2 actividades en "activo" con unos 4 empleos.

### 4.2.- Valoración.

La información referente a las citadas situaciones y/o realidades generadoras de otros gastos o indemnizaciones es escasa y hace que no resulte posible su determinación, en este momento, con el debido rigor.

De ahí que se remita la realización de esa tarea a los proyectos a promover en desarrollo de este Plan, para la ejecución de la ordenación planteada en él (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación...).

En todo caso, con todas las reservas y con carácter cautelar, su importe se fija en este momento en la cuantía total de 300.000 €.

## 5.- Honorarios de elaboración de proyectos urbanísticos.

### 5.1.- Relación de proyectos urbanísticos.

Dicha relación es la siguiente:

- \* Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico "14. Olaldea".
- \* Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.1/14".
- \* Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución de Olaldea.
- \* Proyecto de Urbanización de Olaldea.

### 5.2.- Valoración.

El importe de elaboración de los citados planes y proyectos se estima en un total de 135.000 €.

## 6.- Valor económico de terrenos de la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)", del ámbito "15. Olea" vinculados al desarrollo urbanístico residencial de Olaldea.

De conformidad con lo establecido en el vigente Plan General de Soraluze-Placencia de las Armas, el desarrollo urbanístico previsto en Olaldea ha de contribuir a la adquisición de terrenos de la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)" del ámbito "15. Olea" en los términos y condiciones establecidos en dicho Plan.

En concreto, de conformidad con lo indicado en ese Plan y sin perjuicio de lo que se determine en los proyectos específicos que se promuevan para ello, el desarrollo urbanístico de Olaldea ha de aportar con dicho fin la cantidad de 48.100 €..

## 7.- Otras cuestiones.

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que la existencia en el ámbito de suelos potencialmente contaminantes requerirá la realización de los correspondientes trabajos de investigación, categorización y, en su caso, descontaminación (conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo).

En todo caso, en atención a lo previsto en la legislación vigente (art. "147.3" de la Ley 2/2006), la obligación de abono de los gastos de realización de esos trabajos corresponde a las *personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración*.

Por lo tanto, esos trabajos y gastos no se consideran como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en Olaldea.

## 8.- Valoración total.

En atención a lo expuesto en los apartados anteriores, la valoración de las cargas de urbanización analizadas en ellos asciende a un total de 1.096.219 €.

## 5. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

De acuerdo con lo recogido en el documento de Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución del ámbito de Olaldea de este Plan Especial, los coeficientes de ponderación de usos que resultan son los que se ilustran en el siguiente cuadro.

**COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.**

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
<b>Vivienda</b>		
Protección Pública de Protección Social	271,10	1,00
Protegida de régimen tasado autonómico	416,66	1,54
Promoción libre.	488,57	1,80
<b>Terciario</b>	171,43	0,63
<b>Aparcamiento – Anejos</b>		
De viviendas protegidas públicas.	105,09	0,39
De promoción libre.	114,29	0,42

## 6. LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.

Esas responsabilidades serán determinadas en los proyectos a promover en desarrollo de este Plan, para la ejecución de la ordenación planteada en él (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación...).

En este momento y sin perjuicio de las decisiones que al respecto pudieran adoptarse en esos otros proyectos, se parte de la hipótesis de considerar que el abono de los gastos del conjunto de las citadas cargas de urbanización (obras de urbanización y restantes cargas) es una obligación asociada al desarrollo urbanístico previsto en Olaldea.

Los referidos proyectos podrían determinar, entre otros extremos, que las obras de ejecución de las escaleras y ascensor a calle Estaziño son una obra pública (a ejecutar y abonar por la Administración), disociada del desarrollo urbanístico de Olaldea. En ese supuesto, el importe total de las obras de urbanización previstas y vinculadas a dicho desarrollo a los efectos de su abono ascendería a:

$$1.426.000 \text{ €} - 300.000 \text{ €} = 1.126.000 \text{ €}.$$

## 7. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LA INTERVENCIÓN.

### 1.- La edificabilidad ponderada resultante en el ámbito y su distribución.

Dicha edificabilidad es la reflejada en el siguiente cuadro, en el que sólo se toma como referencia la prevista sobre rasante.

**EDIFICABILIDAD PONDERADA RESULTANTE.**

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (tuc)-
<b>Vivienda</b>			
Protección Pública de Protección Social	4.300,00	1,00	4.300,00
Protegida de régimen tasado autonómico	4.300,00	1,54	6.622,00
Promoción libre.	1.300,00	1,80	2.340,00
<b>Terciario</b>	1.600,00	0,63	1.008,00
<b>Total</b>		---	14.270,00

En atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente, la distribución de esa edificabilidad se ha de adecuar a los criterios siguientes:

- \* Edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística:

$$14.270,00 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 15\% = 2.140,50 \text{ m}^2(\text{tuc})$$

- \* Edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados, computables a los efectos de su distribución:

$$14.270,00 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 85\% = 12.129,50 \text{ m}^2(\text{tuc})$$

**2.- Importe total de las cargas de urbanización.**

- \* Obras de urbanización: 1.426.000 €.
- \* Restantes cargas: 1.096.219 €.
- \* Total: 2.522.219 €.

A su vez, en la hipótesis de considerar que las obras de ejecución de las escaleras y ascensor a calle Estaziño son obras públicas (a ejecutar y abonar por la Administración), el importe total de las cargas de urbanización ascendería a:

$$2.522.219 \text{ €} - 300.000 \text{ €} = 2.222.219 \text{ €}.$$

**3.- Valor económico de la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos del ámbito.**

- \* Resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo urbanizado.

$$12.129,50 \text{ m}^2(\text{tuc}) \times 271,10 \text{ €/m}^2(\text{tuc}) = 3.288.307,45 \text{ €}.$$

- \* Resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo, una vez descontados los gastos de las cargas de urbanización.

- Hipótesis de considerar que el abono de la totalidad de las mencionadas cargas de urbanización constituye una obligación asociada al desarrollo urbanístico previsto en Olalde:

$$3.288.307,45 \text{ €} - 2.522.219 \text{ €} = 766.088,45 \text{ €}.$$

- Hipótesis de considerar que las obras de ejecución de las escaleras y ascensor a calle Estaziño son obras públicas (a ejecutar y abonar por la Administración):

$$3.288.307,45 \text{ €} - 2.222.219 \text{ €} = 1.066.088,45 \text{ €}.$$

#### 4.- Valor económico medio del suelo.

Si se toma como referencia la superficie total de los terrenos del ámbito de actuación integrada "AAI.1/14", el valor medio resultante es de:

- \* Hipótesis de considerar que el abono de la totalidad de las mencionadas cargas de urbanización constituye una obligación asociada al desarrollo urbanístico previsto en Olaldea:

$$766.088,45 \text{ €} : 8.415 \text{ m}^2 = 91,04 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

- \* Hipótesis de considerar que las obras de ejecución de las escaleras y ascensor a calle Estaziño son obras públicas (a ejecutar y abonar por la Administración):

$$1.066.088,45 \text{ €} : 8.415 \text{ m}^2 = 126,69 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Complementariamente, el hecho de que, en su caso, determinados terrenos del citado ámbito no sean computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada, supondrá el incremento del citado valor medio de los suelos restantes.

#### 5.- Algunas conclusiones.

Los datos expuestos en los apartados anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico previsto en Olaldea es económicamente viable. En todo caso, esa conclusión ha de ser complementada en los siguientes términos:

- \* Los proyectos a promover en desarrollo de este Plan (PAU, Proyecto de Reparcelación...) han de profundizar en el análisis de la viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada en Olaldea.
- \* Se ha de tener en cuenta que el desarrollo urbanístico planteado responde a las pautas y a los condicionantes propios de una compleja y delicada actuación de regeneración urbana, cuya efectiva materialización tendrá beneficios que se extenderán, más allá de Olaldea, en el conjunto del casco urbano de Soraluze-Placencia de las Armas, redundando en la mejora de su calidad urbana general.
- \* En todo caso, la efectiva viabilidad y materialización del proyecto va a requerir la implicación y el esfuerzo conjunto de toda la Administración pública (Gobierno Vasco...) que el Ayuntamiento ha de conseguir conciliar, haciéndoles partícipes de su proyecto. A su vez, el proyecto deberá también suscitar el interés y la aceptación mayoritaria de la sociedad en general y de los agentes privados, tanto en atención a las afecciones que las intervenciones han de suponer sobre las preexistencias como al efecto de que el proyecto municipal sea también su proyecto.

En Donostia / San Sebastián, Marzo de 2018

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO



**DOCUMENTO**  
**“4. ESTUDIO ECONÓMICO”**

**Documento 4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**INDICE**

1.-	Objeto de este documento.	3
2.-	Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en este documento.	
	Parámetros urbanísticos.	3
3.-	Estimación de los ingresos municipales previstos.	5
4.-	Estimación de los gastos municipales resultantes.	7
5.-	Conclusiones resultantes.	9







## **1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO**

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 -Real Decreto Legislativo 7/2015-; artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes), *la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos..*

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

Esa memoria tiene, por lo tanto, los dos objetivos siguientes:

- \* Por un lado, analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:
  - Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
  - Los ingresos municipales estimados.
- \* Por otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este documento es el de, cumpliendo el citado requisito legal, dar respuesta a esos objetivos y analizar esas cuestiones.

## **2.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

### **1.- El desarrollo urbanístico previsto en Olaldea.**

El desarrollo urbanístico previsto en Olaldea y, más en concreto, en el ámbito de actuación integrada "AAI.14" delimitado por este Plan en él constituye el centro de atención de este documento y de la valoración contenida en él. Algunas de las propuestas urbanísticas planteadas son, en concreto, las siguientes:

- \* Superficie total del ámbito de actuación integrada: 8.415 m<sup>2</sup>
  
- \* Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:
  - Residencial:
    - . Protección social: 4.300 m<sup>2</sup>(t).
    - . Tasada: 4.300 m<sup>2</sup>(t).
    - . Promoción libre: 1.300 m<sup>2</sup>(t).
    - . Total: 9.900 m<sup>2</sup>(t).
  - Uso terciario: 1.600 m<sup>2</sup>(t).
  - Total: 11.500 m<sup>2</sup>(t).
  
- \* El número total de viviendas resultante se estima (orientativamente) en 110 viv.
  
- \* Dotaciones previstas:
  - Espacios libres (ajardinados; "f.2/14"): 1.246 m<sup>2</sup>.
  - Espacios libres y viario de coexistencia (pavimentado; "f.1/14"): 3.969 m<sup>2</sup>.
  - Equipamiento:
    - . En parcela: 195 m<sup>2</sup> / 150 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.
    - . Local en planta baja (edif. Residencial): 300 m<sup>2</sup>(t).

## 2.- Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado.

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- \* Olalde está totalmente integrado en la trama urbana de Soralue / Placencia de las Armas. Eso implica la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico ahora previsto en condiciones que conllevan, entre otros extremos:
  - Su apoyo en infraestructuras, redes y servicios públicos existentes en ese medio urbano que, en su caso, han de ser objeto de complementos y mejoras, pero no de nueva creación.
  - Contar con el servicio prestado por el transporte público que en la actualidad da servicio al casco urbano de Soralue / Placencia de las Armas.
  - Minimizar los gastos de mantenimiento de las citadas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, así como los de prestación de dichos servicios.
  - Incrementar y racionalizar la utilización de esas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, y, con ello, optimizar y racionalizar su rendimiento económico.
  
- \* El desarrollo previsto responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte Olalde, contribuyendo en términos generales al incremento de su calidad urbana.

- \* Se prevé (en principio y sin perjuicio de lo que se determine en el futuro en el marco de la elaboración y aprobación del PAU, Proyecto de Reparcelación...) la ejecución del desarrollo urbanístico en condiciones que conlleven la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas a él (excluido el 15 % correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal).  
La ejecución y el abono de esas cargas no tiene, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.
- \* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de que, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- \* Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.

### **3.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.**

#### **1.- Introducción.**

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

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

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

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

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente. La excepción a ese planteamiento general está conformada por los concretos ingresos de la primera modalidad objeto de consideración en el siguiente apartado 2.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

## **2.- Ingresos corrientes vinculados al nuevo desarrollo urbanístico de Olalde.**

### **2.1.- Ingresos patrimoniales o asimilables.**

- \* No se contemplan, en este momento, ingresos económicos asociados al valor económico de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (15 %), al considerarse la cesión material de la misma en parcelas residenciales, y su destino a la ejecución de vivienda protegida.
- \* Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5 % del presupuesto de ejecución material de las edificaciones residenciales, terciarias, etc. proyectadas se estiman en un total aproximado de 400.000 euros.

### **3.2.- Ingresos corrientes o habituales.**

#### **A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).**

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes se toma como referente el IBI correspondiente a las viviendas y anejos (garajes) situados del casco urbano de Soraluze. El ingreso medio cabe estimarlo en:

- \* Vivienda: ..... 195,00 €/viv./año.
- \* Aparcamiento: ..... 10,00 €/viv./año.
- \* Total: ..... 205,00 €/viv./año.

A ese ingreso se ha de añadir el referente al techo destinado a actividades económicas (uso terciario) al que, en ese momento, no se asocia ingreso alguno.

B.- Impuesto sobre vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 80 €/vehículo/año.

Eso implica unos ingresos medios de 80 €/viv./año.

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

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de:

\* Vivienda con 2 habitantes:..... 180,00 euros/año.

\* Vivienda con 3 habitantes:..... 220,00 euros/año.

A esos ingresos se han de sumar los asociados a los nuevos desarrollos terciarios previstos.

D.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

En atención a los ingresos resultantes de ese impuesto en los últimos años, se estima un ingreso medio de 2,20 €/m<sup>2</sup>(t)/año.

La aplicación de ese importe medio en el caso que ahora nos ocupa da lugar a unos ingresos anuales de:

$$11.500 \text{ m}^2(\text{t}) \times 2,00 \text{ €/m}^2(\text{t})/\text{año} = 23.000 \text{ €/año.}$$

E.- Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a las siguientes conclusiones en lo referente a la estimación de los ingresos:

\* 465 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 2 personas.

\* 505 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 3 personas.

**4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES.**

En atención a lo expuesto, los gastos a considerar en este momento son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (remodelación del viario; espacios libres; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).

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

B.- Costes de mantenimiento de los espacios libres y viario proyectados:

\* Espacios libres y viario pavimentados.

Su superficie es de 3.969 m<sup>2</sup>.

Se estima un coste de mantenimiento de 7.144 €/año [1,80 €/m<sup>2</sup>/año].

Conlleva una repercusión media de: 13.320 €/año : 110 viv. = 64,95 €/viv./año.

\* Espacios libres ajardinados.

Tienen una superficie aproximada de 1.246 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese, se estima un coste de mantenimiento de 374 €/año [0,30 €/m<sup>2</sup>/año].

Conlleva una repercusión media de: 374 €/año : 110 viv. = 3,4 €/viv./año.

C.- Arbolado.

Se estima la existencia y/o plantación de un total aproximado de 24 árboles (existentes + nuevos).

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 10 €/árbol/año.

Eso supone un coste total de mantenimiento de 240 €/año.

Conlleva una repercusión media de: 240 €/año : 110 viv. = 2,18 €/viv./año.

D.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

a) Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado, se estima un coste de mantenimiento de 10.000 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Eso conlleva una repercusión media de: 10.000 €/año : 110 viv. = 90,90 €/viv./año.

b) Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 15.000 €/año, incluido el coste del agua en cuanto que recurso.

Eso conlleva una repercusión media de: 15.000 €/año : 110 viv. = 136 €/viv./año.

c) Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 18.000 €/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.

Eso conlleva una repercusión media de: 18.000 €/año : 110 viv. = 163 €/viv./año.

E.- Repercusión media total de los costes de mantenimiento.

Los datos expuestos en los anteriores apartados C, D, E y F suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento expuestos en ellos de 460,43 €/viv./año.

F.- Otros gastos municipales.

A los gastos anteriores se han de sumar los asociados a, entre otros:

- \* Los costes de construcción del equipamiento previsto en la parcela "g.14". Se trata de un gasto "extraordinario" que deberá ser objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento en ese tipo de materias, en el momento en el que se estime adecuado.
- \* Los costes de mantenimiento del equipamiento previsto en la planta baja de la parcela residencial proyectada. Se trata de un gasto "extraordinario" que deberá ser objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento en ese tipo de materias, en el momento en el que se estime adecuado.

## 5.- CONCLUSIONES RESULTANTES.

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes 3 y 4 da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Estimación de los ingresos asociados al nuevo desarrollo proyectado en Olalde:
  - Ingresos vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:
    - . 465 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 2 personas.
    - . 505 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 3 personas.
- \* Estimación de los gastos asociados al nuevo desarrollo proyectados en el ámbito: 460,43 €/viv./año.
- \* El nuevo desarrollo proyectado conlleva, por lo tanto, el superavit que se expone a continuación, referido exclusivamente a las nuevas viviendas previstas:
  - Si se toma como referencia una unidad familiar de 2 personas: 4,57 €/viv./año.
  - Si se toma como referencia una unidad familiar de 3 personas:... 44,57 €/viv./año.

Además, ese superavit ha de considerarse incrementado en los siguientes términos:

- Los ingresos asociados al Impuesto de Actividades Económicas.
- Los ingresos asociados al impuesto de bienes inmuebles y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos terciarios.
- La consiguiente actualización anual de todos los ingresos estimados en la medida en que en este documento han sido determinados tomando como referente el año 2017.



- \* La ejecución y el mantenimiento de los restantes equipamientos proyectados no conllevará obligaciones económicas de esa naturaleza para el Ayuntamiento.

En Donostia / San Sebastián, Marzo de 2018



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO



**DOCUMENTO**  
**"5. PLANOS"**

**ÍNDICE**

Escala

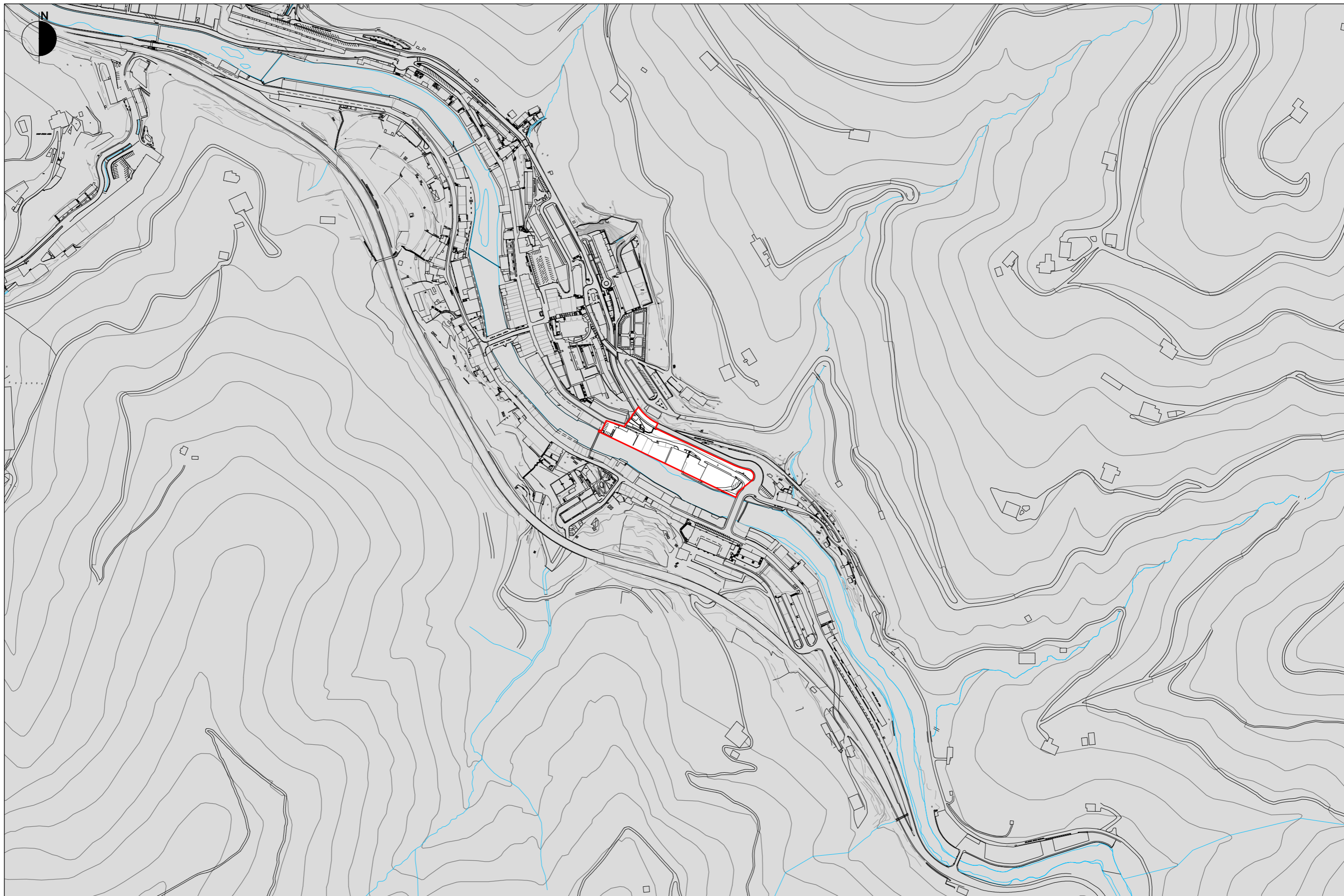
**I.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 1.- Situación del ámbito. .... 1/ 5.000
- 2.- Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre topográfico). .... 1/ 500
- 3.- Parcelario actual. .... 1/ 500
- 4.- Redes de infraestructuras y servicios urbanos. Situación actual. .... 1/ 1.000
- 5.- Régimen urbanístico vigente (Plan General 2016) ..... 1/ 2.000  
(Zonificación global, Zonificación pormenorizada, Cond. de gestión y ejecución,  
Imagen de la ordenación orientativamente prevista)
- 6.- Condicionantes superpuestos (Plan General 2016)..... 1/ 2.000  
(Riesgo de inundación actual, Riesgo de inundación actual de acuerdo con  
propuestas de PGOU de 2016, Suelos potencialmente contaminados,  
Otros condicionantes superpuestos).
- 7.- Alternativas de ordenación consideradas. .... 1/ 1.000

**II.- PLANOS DE PROYECTO.**

- 1.- Ordenación.
  - 1.- Zonificación pormenorizada (conjunto del ámbito). .... 1/ 500
  - 2.- Definición geométrica de la ordenación. Planta. .... 1/ 500
  - 3.- Definición geométrica de la ordenación. Secciones. .... 1/ 500
  - 4.- Infraestructuras de servicios urbanos
    - 1.- Red de abastecimiento de agua y red de saneamiento..... 1/ 1.000
    - 2 Red de suministro de energía eléctrica y red de alumbrado público,  
red de telecomunicaciones y red de suministro de gas. .... 1/ 1.000
  - 5.- Ordenación general. Planta (plano ilustrativo)..... 1/ 500
- 2.- Categorización urbanística de los suelos urbanos del ámbito. .... 1/ 500
- 3.- Ejecución urbanística.
  - 1.- Delimitación de ámbitos de actuación: ámbito de actuación integrada  
y otras modalidades de actuación. .... 1/ 500
  - 2.- Edificios fuera de ordenación. .... 1/ 500


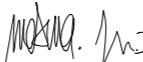




**"14 OLALDEA"**  
**HIRIGINTZA**  
**ESPARRUAREN HIRI**  
**ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN BEREZIA**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA    MARZO 2018

**PLAN ESPECIAL DE**  
**ORDENACION URBANA**  
**DEL AMBITO**  
**URBANISTICO**  
**"14 OLALDEA"**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**

IDAZLE TALDEA:    REDACTORES:    SUSTATZAILEA:    PROMOTOR:

  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.



I. INFORMAZIOAREN PLANOAK    I. PLANOS DE INFORMACION  
**I.1 PLANOAK    PLANO I.1**  
**ESPARRUAREN KOKALEKUA    SITUACION DEL AMBITO**  
 1:5.000 ESKALA    ESCALA: 1:5.000





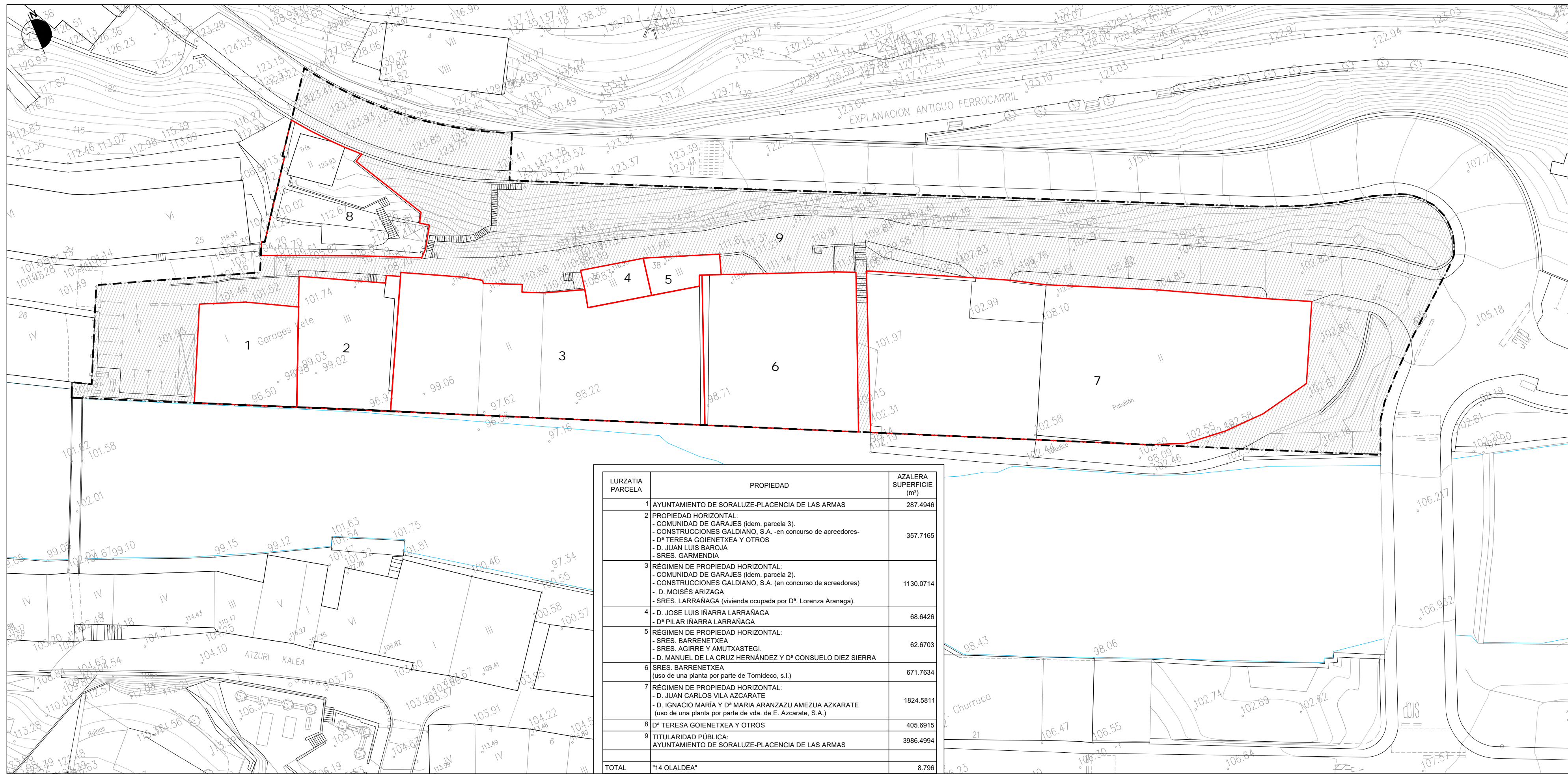
**IDAZLE TALDEA:**  
  
**REDACTORES:** SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.  
**SUSTATZAILEA:**   
**PROMOTOR:** Soraluze Placencia de las Armas

HIRIGINTZA EREMUA AMBITO URBANISTICO

**"14 OLALDE" HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO URBANISTICO "14 OLALDE" SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

**I. INFORMAZIOAREN PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION**  
**1.2 PLANOA EGPARRUAREN MUGAKETA. EGUNGO KOKALEKUA. TOPOGRAFIKOA**  
**1.2 DELIMITACION DEL AMBITO. SITUACION ACTUAL. TOPOGRAFICO**  
 1:500 ESKALA ESCALA: 1:500





LURZATIA PARCELA	PROPIEDAD	AZALERA SUPERFICIE (m²)
1	AYUNTAMIENTO DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS	287.4946
2	PROPIEDAD HORIZONTAL: - COMUNIDAD DE GARAJES (idem. parcela 3). - CONSTRUCCIONES GALDIANO, S.A. -en concurso de acreedores- - Dª TERESA GOIENETXEA Y OTROS - D. JUAN LUIS BAROJA - SRES. GARMENDIA	357.7165
3	RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: - COMUNIDAD DE GARAJES (idem. parcela 2). - CONSTRUCCIONES GALDIANO, S.A. (en concurso de acreedores) - D. MOISÉS ARIZAGA - SRES. LARRAÑAGA (vivienda ocupada por Dª. Lorenza Aranaga).	1130.0714
4	- D. JOSE LUIS IÑARRA LARRAÑAGA - Dª PILAR IÑARRA LARRAÑAGA	68.6426
5	RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: - SRES. BARRENETXEA - SRES. AGIRRE Y AMUTXASTEGI. - D. MANUEL DE LA CRUZ HERNÁNDEZ Y Dª CONSUELO DIEZ SIERRA	62.6703
6	SRES. BARRENETXEA (uso de una planta por parte de Tomideco, s.l.)	671.7634
7	RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: - D. JUAN CARLOS VILA AZCARATE - D. IGNACIO MARÍA Y Dª MARIA ARANZAZU AMEZUA AZCARATE (uso de una planta por parte de vda. de E. Azcarate, S.A.)	1824.5811
8	Dª TERESA GOIENETXEA Y OTROS	405.6915
9	TITULARIDAD PÚBLICA: AYUNTAMIENTO DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS	3986.4994
TOTAL	"14 OLALDEA"	8.796

IDAZLE TALDEA: **REDACTORES:** **SUSTATZAILEA:** **PROMOTOR:**  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIZ, Abokatua - Abogado.

HIRIGINTZA EREMUA AMBITO URBANISTICO  
 LURZATIA PARCELA

**"14 OLALDEA"**  
**HIRIGINTZA**  
**ESPARRUAREN HIRI**  
**ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN BEREZIA**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

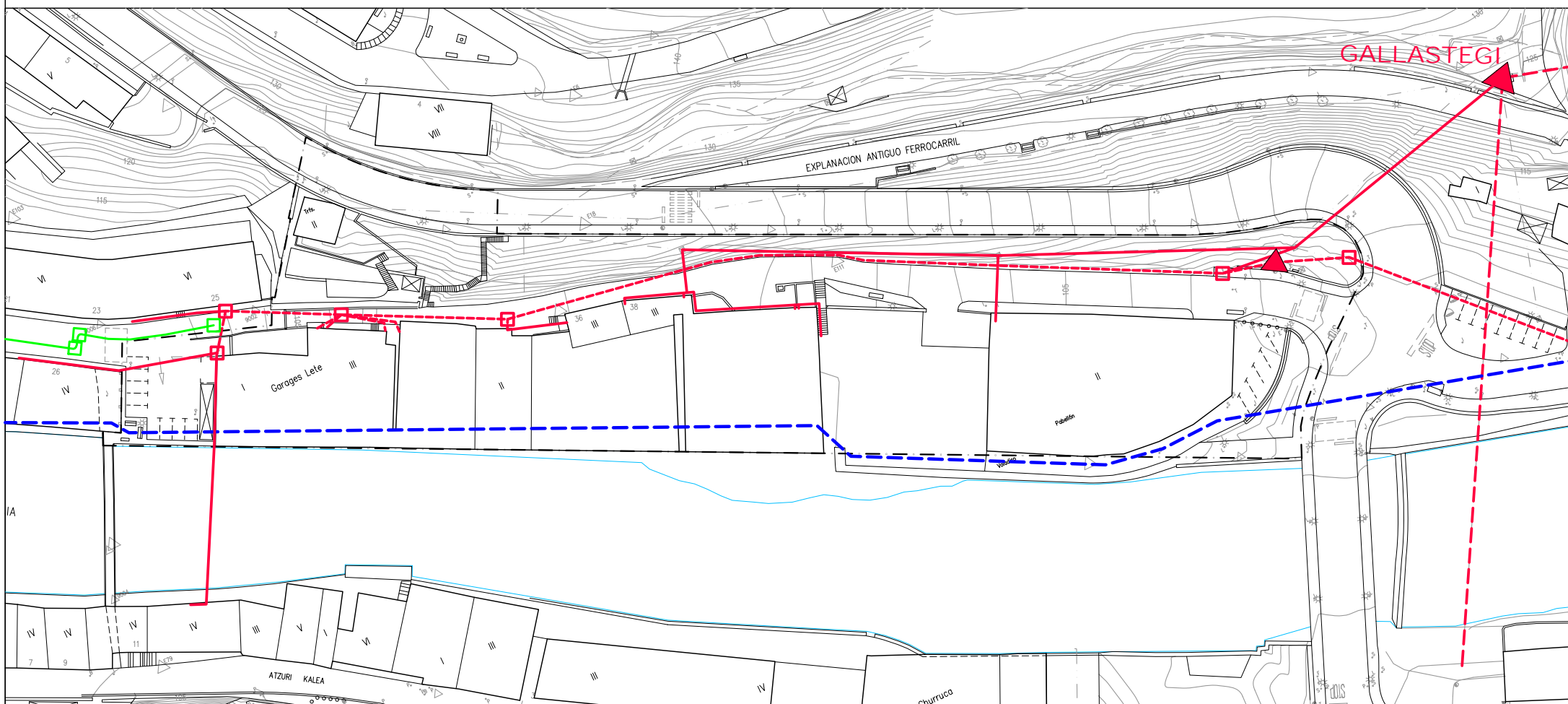
I. INFORMAZIOAREN PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION  
 I.3 PLANOA PLANO I.3  
 EGUNGO PARTZELA PLANOA PARCELARIO ACTUAL  
 2.0000 ESKALA ESCALA: 2.0000







- UR HORNIDURAREN SAREA      RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- UR BANKETAREN HODIA      TUBERIA DE DISTRIBUCION
- TELEFONOAREN SAREA      RED DE TELEFONIA
- EUSKALTELEN SAREA      RED DE EUSKATEL
- HERRIKO ARGIAREN SAREA      RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- ARGIAK      LUMINARIAS



- SANEAMENDUAREN SAREA      RED DE SANEAMIENTO
- HODI BILTZAILE      COLECTOR
- ENERGIA ELEKTRIKOAREN SAREA      RED DE ENERGIA ELECTRICA
- ARGI INDARREN GARRAIOBIDE T.E.      LINEA ELECTRICA M.T.
- AIREKO ARGINDARREN GARRAIOBIDE T.B.      LINEA ELECTRICA B.T. AEREA
- RAZPIKO ARGINDARREN GARRAIOBIDE T.B.      LINEA ELECTRICA B.T. SUBTERRANEA
- KUTXATILA      ARQUETA
- ERALDATZAILE GUNEA      CENTRO DE TRANSFORMACION
- GASAREN SAREA      RED DE GAS
- BANAKETARAKO HODIA      TUBERIA DE DISTRIBUCION
- KUTXATILA      ARQUETA

"14 OLALDEA" HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS 2018ko MARTXOA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO URBANISTICO "14 OLALDEA" MARZO 2018

IDAZLE TALDEA:      REDACTORES:      SUSTATZAILEA:      PROMOTOR:

*Santiago Peñalba Garmendia*  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.

*Manu Arruabarrena Florez*  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.

*Mikel Iriondo Iturrioz*  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

Sorluze Placencia de las Armas

I. INFORMAZIOA PLANOAK      I. PLANOS DE INFORMACION

I.4 PLANOAK      PLANO I.4

HIRI AZPIEGITURA ETA ZERBITZUEN SAREAK, EGUNGO KOKALEKUA      REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. SITUACION ACTUAL

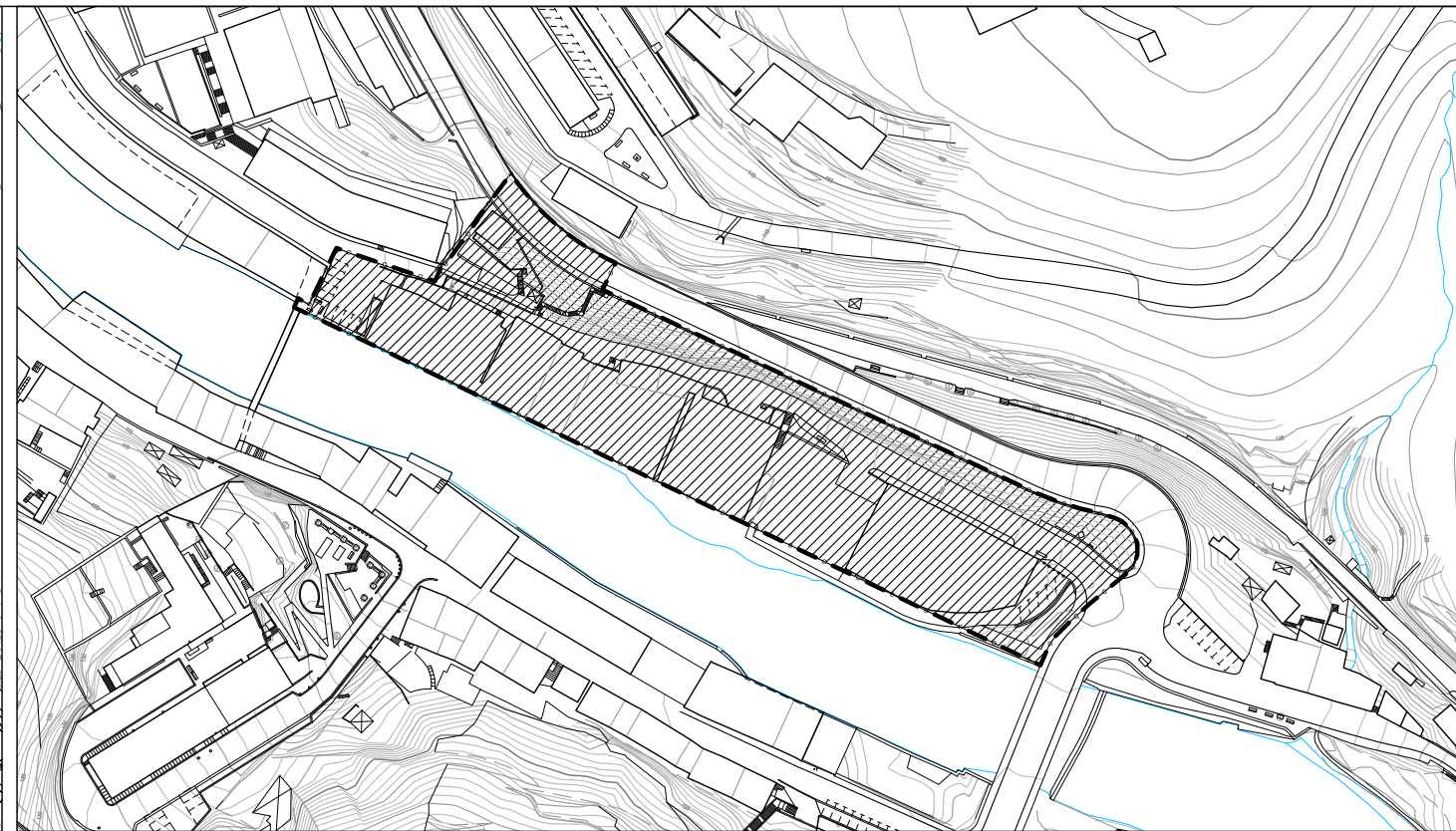
1:1.000 ESKALA      ESCALA: 1:1.000





ZONAKATZE GLOBALA ZONIFICACION GLOBAL

BIZITEGI EREMUA A. A. ZONA DE USO RESIDENCIAL  
 BIDE SAREA (S.O.) E. E. RED VIARIA (S.G.)



ZONAKATZE XEHATUA ZONIFICACION PORMENORIZADA

PLAN BEREZI BATERA BIDALITAKO EREMUA  
 AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL



HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

GARATZEKO PLANGINTZAREN BIDEZ ARATZEKO (PLAN BEREZIA) AMBITO A DESARROLLAR POR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPECIAL)



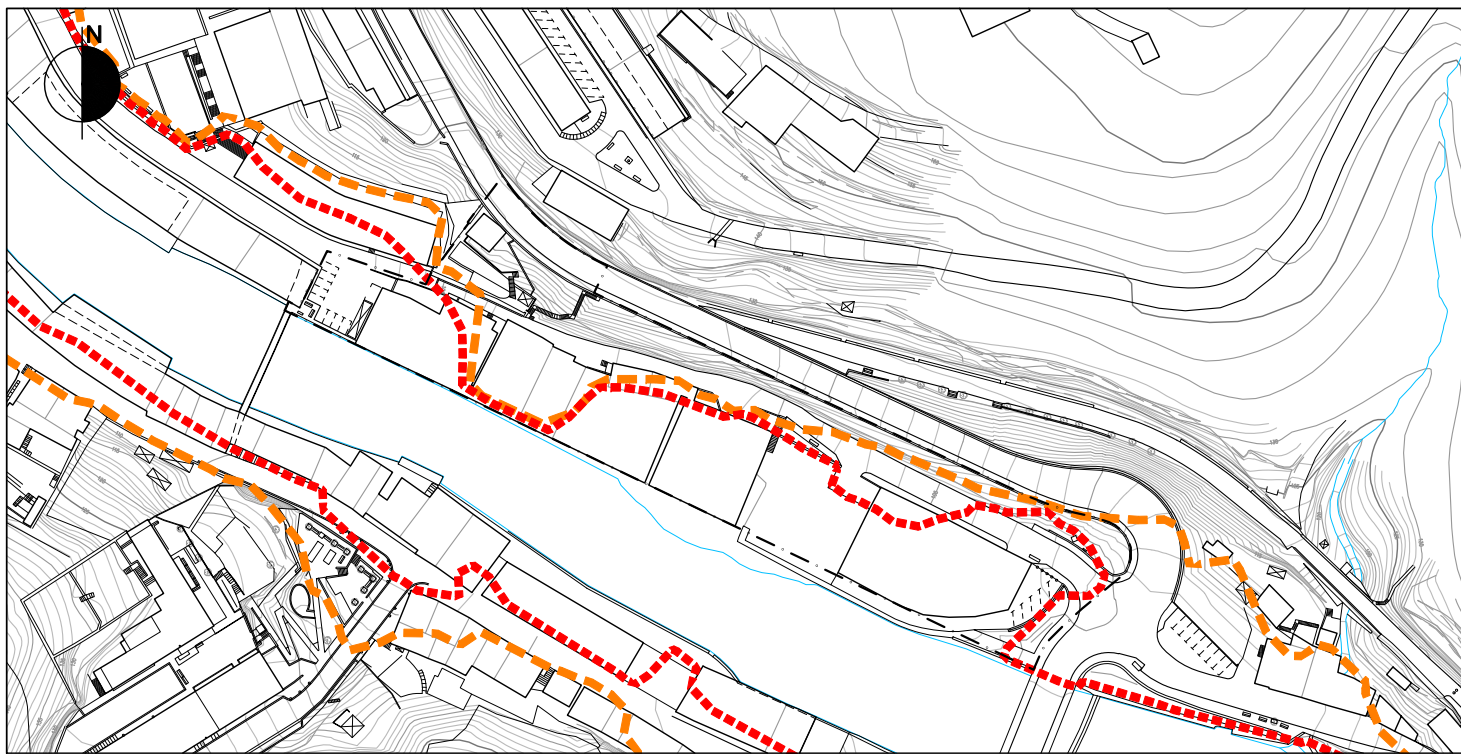
ORIENTAGARRIA PROPOSATZEN DEN ORDENAZIOAREN IRUDIA  
 IMAGEN DE LA ORDENACION ORIENTATIVAMENTE PREVISTA

"14 OLALDEA" HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
 2018ko MARTXOA  
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO URBANISTICO "14 OLALDEA" MARZO 2018

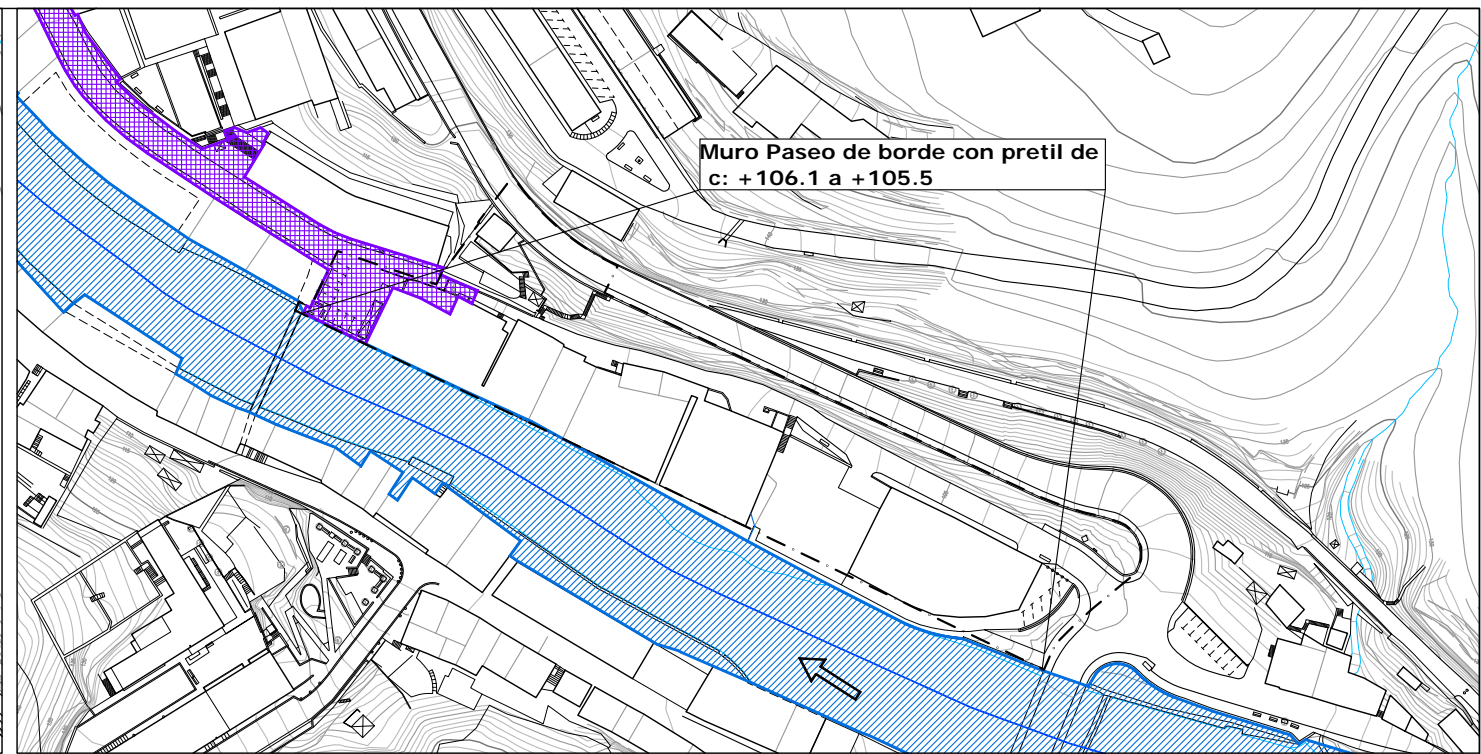
IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

I. INFORMAZIOA PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION  
 I.5 PLANOAK I.5 PLANOS DE INFORMACION  
 INDARREAN DEN HIRIGINTZA ERREGIMENA (2016ko PLAN OROKORRA) 1:2.000 ESKALA  
 PLANO I.5 REGIMEN URBANISTICO VIGENTE (PLAN GENERAL 2016) ESCALA: 1:2.000





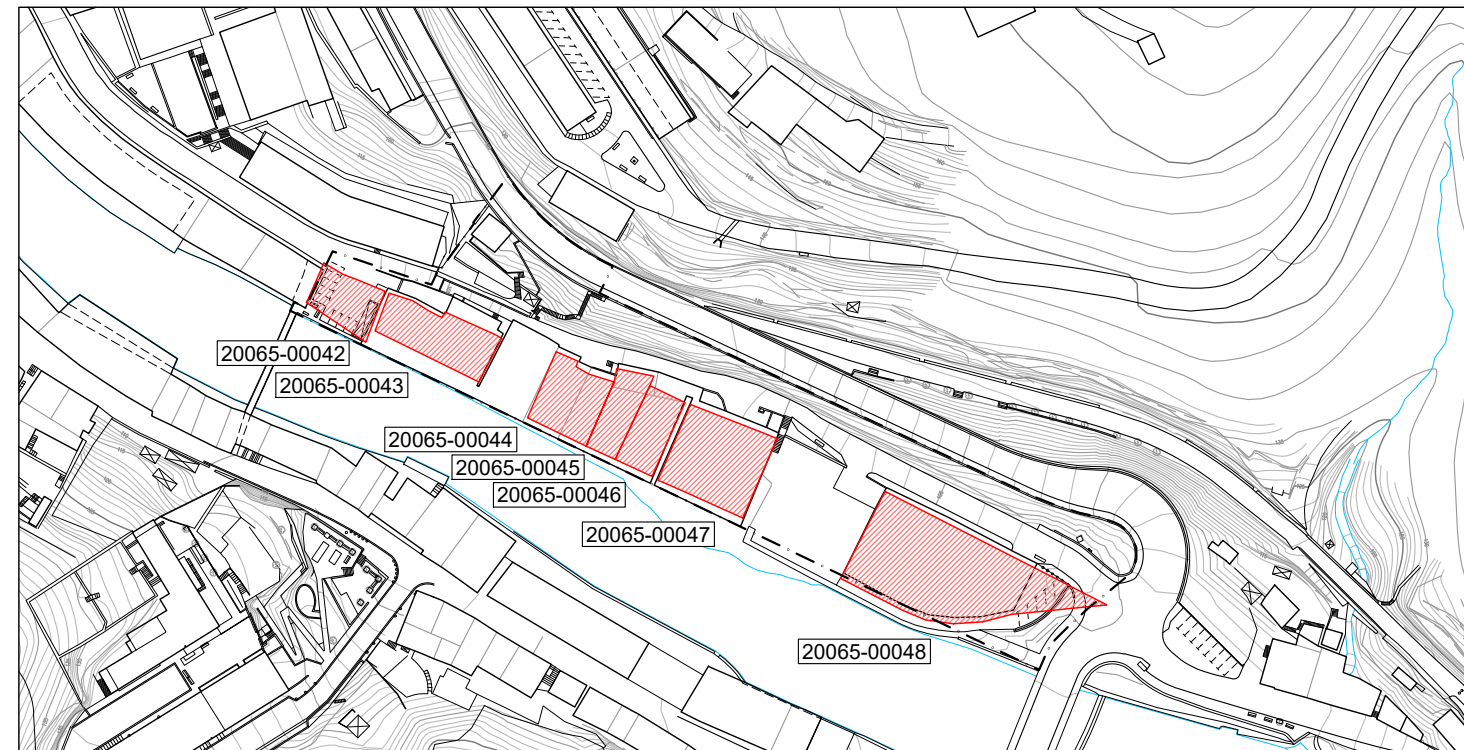
ORAINGO UHOLDE-ARRISKUA RIESGO DE INUNDACION ACTUAL



UHOLDE-ARRISKUA RIESGO DE INUNDACION

ORAINGO EGOERA. ESTADO ACTUAL.  
 UHOLDE ZABALDIA (D=100 URTE) LLANURA DE INUNDACION (T=100 AÑOS)  
 ORAINGO EGOERA. ESTADO ACTUAL.  
 UHOLDE ZABALDIA (D=500 URTE) LLANURA DE INUNDACION (T=500 AÑOS)

UHOLDE ZABALDIA (D=500 URTE) UDAL PLANGINTZAN AURREIKUSTEN DIREN JARDUEREGIN LLANURA DE INUNDACION (T=500 AÑOS) CON LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
 UHOLDE ZABALDIA (D=500 URTE) ZUBI NAGUSIAK EGINDAKOA LLANURA DE INUNDACION (T=500 AÑOS) MOTIVADO POR EL PUENTE DE ZUBI NAGUSIA



KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURRAK SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

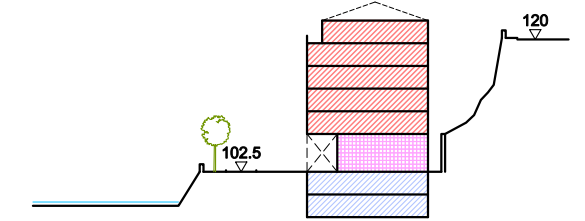
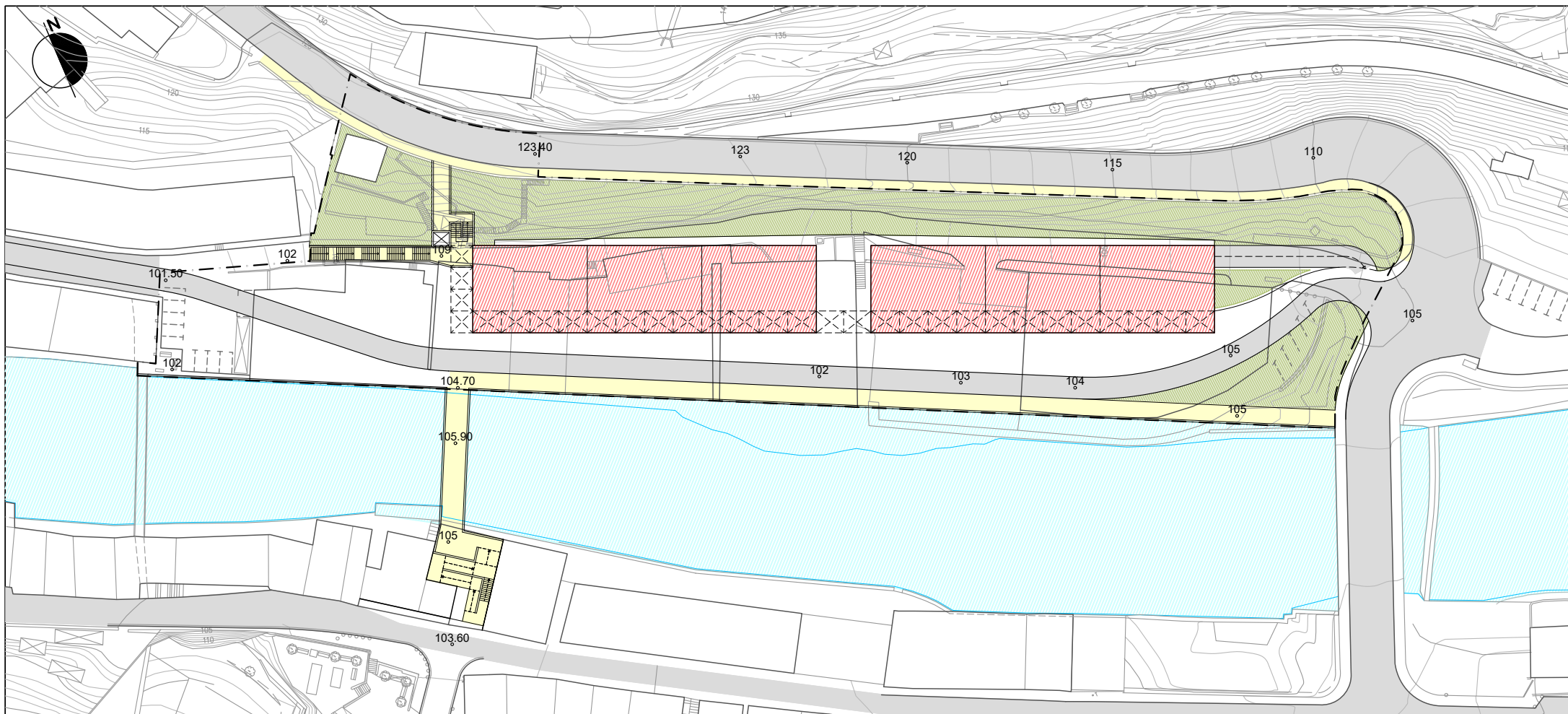
KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUA K SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

"14 OLALDEA" HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
 2018ko MARTXOA  
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO URBANISTICO "14 OLALDEA" MARZO 2018

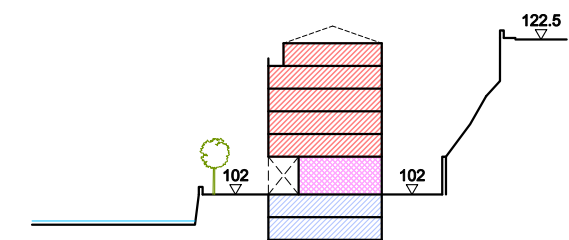
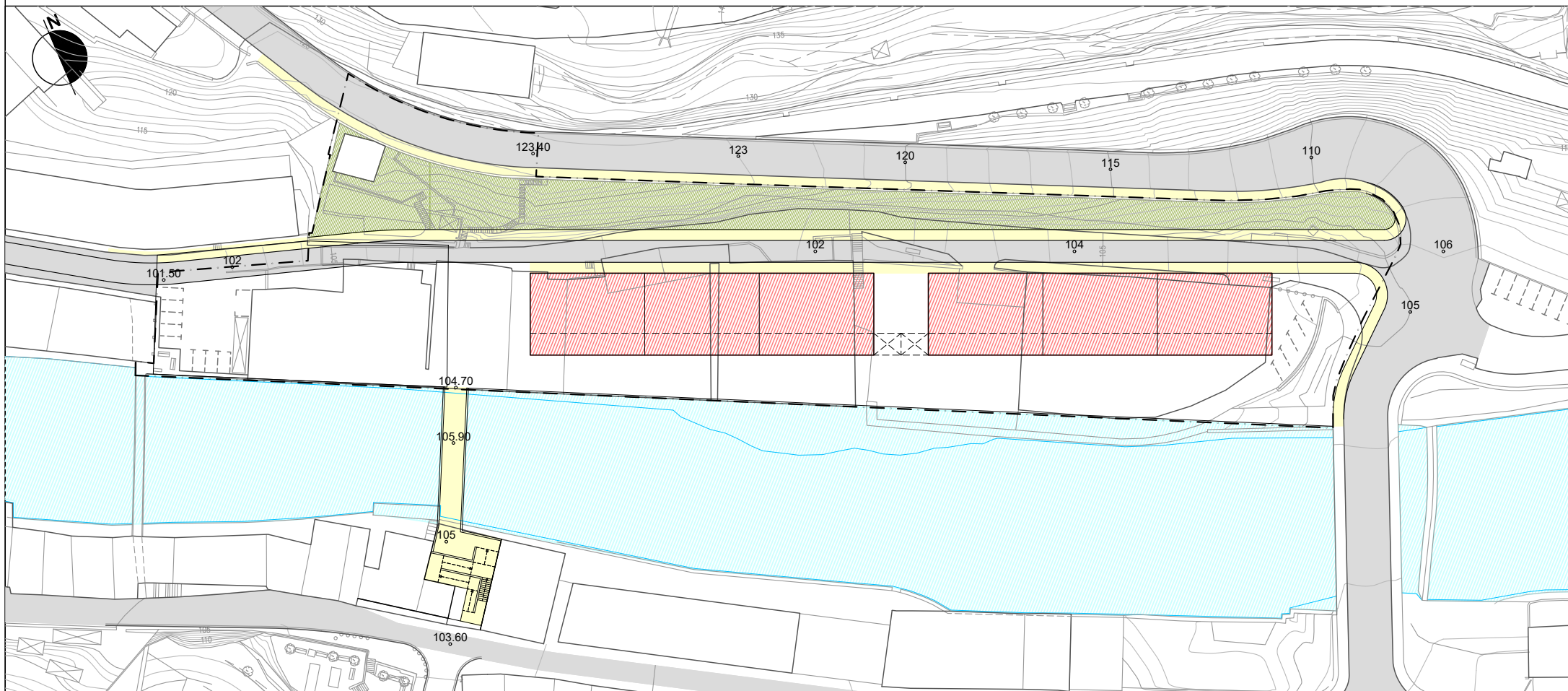
IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.  
 Soraluze Placencia de las Armas

I. INFORMAZIOAREN PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION  
 1.6 PLANOA GAINJARRITAKO BALDINTZAK (2016ko PLAN OROKORRA) 1:2.000 ESKALA  
 PLANO 1.6 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS (PLAN GENERAL 2016) ESCALA: 1:2.000





1 AUKERA ALTERNATIVA 1




2 AUKERA ALTERNATIVA 2

"14 OLALDEA"  
HIRIGINTZA  
ESPARRUAREN HIRI  
ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA  
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
2018ko MARTXOA MARZO 2018

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACION URBANA  
DEL AMBITO  
URBANISTICO  
"14 OLALDEA"  
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
MARZO 2018

IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:

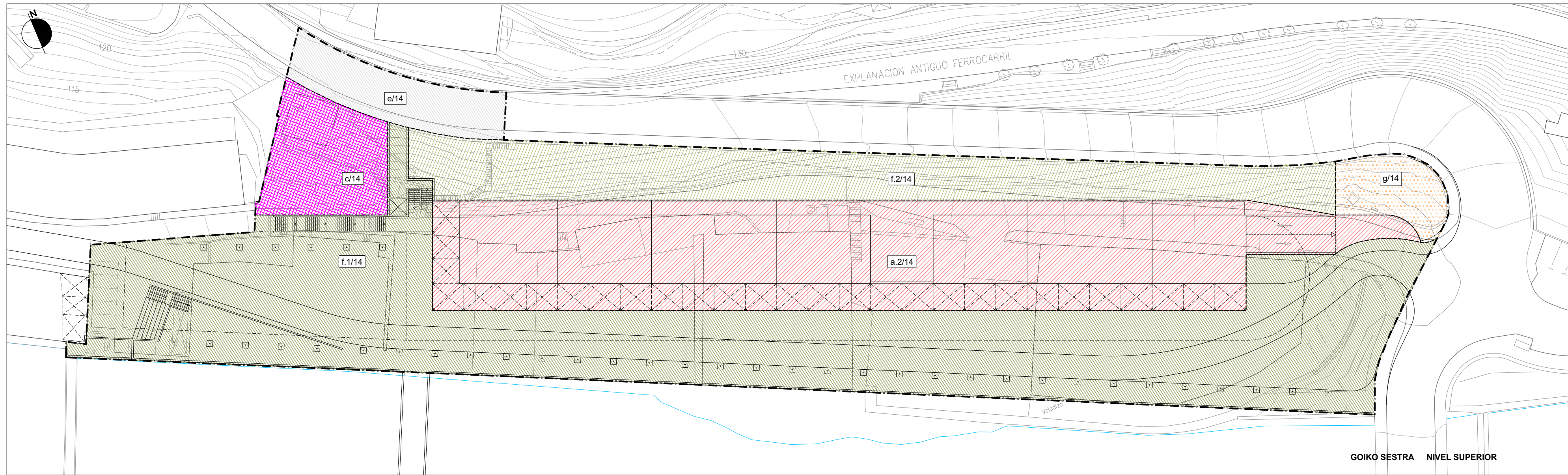
  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.



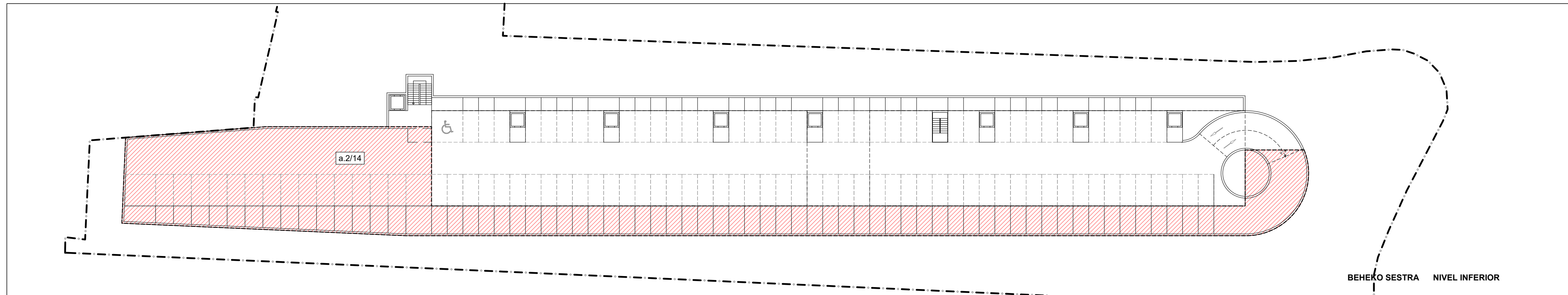
I. INFORMAZIOAREN PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION  
I. 7 PLANOAK PLANO I. 7  
KONTUAN HARTUTAKO KONTUAN DE ORDENACION  
ANTOLAMENDU AUKERAK ALTERNATIVAS DE ORDENACION  
CONSIDERADAS  
1:1.000 ESKALA ESCALA: 1:1.000







GOIKO SESTRA NIVEL SUPERIOR



BEHEKO SESTRA NIVEL INFERIOR

IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

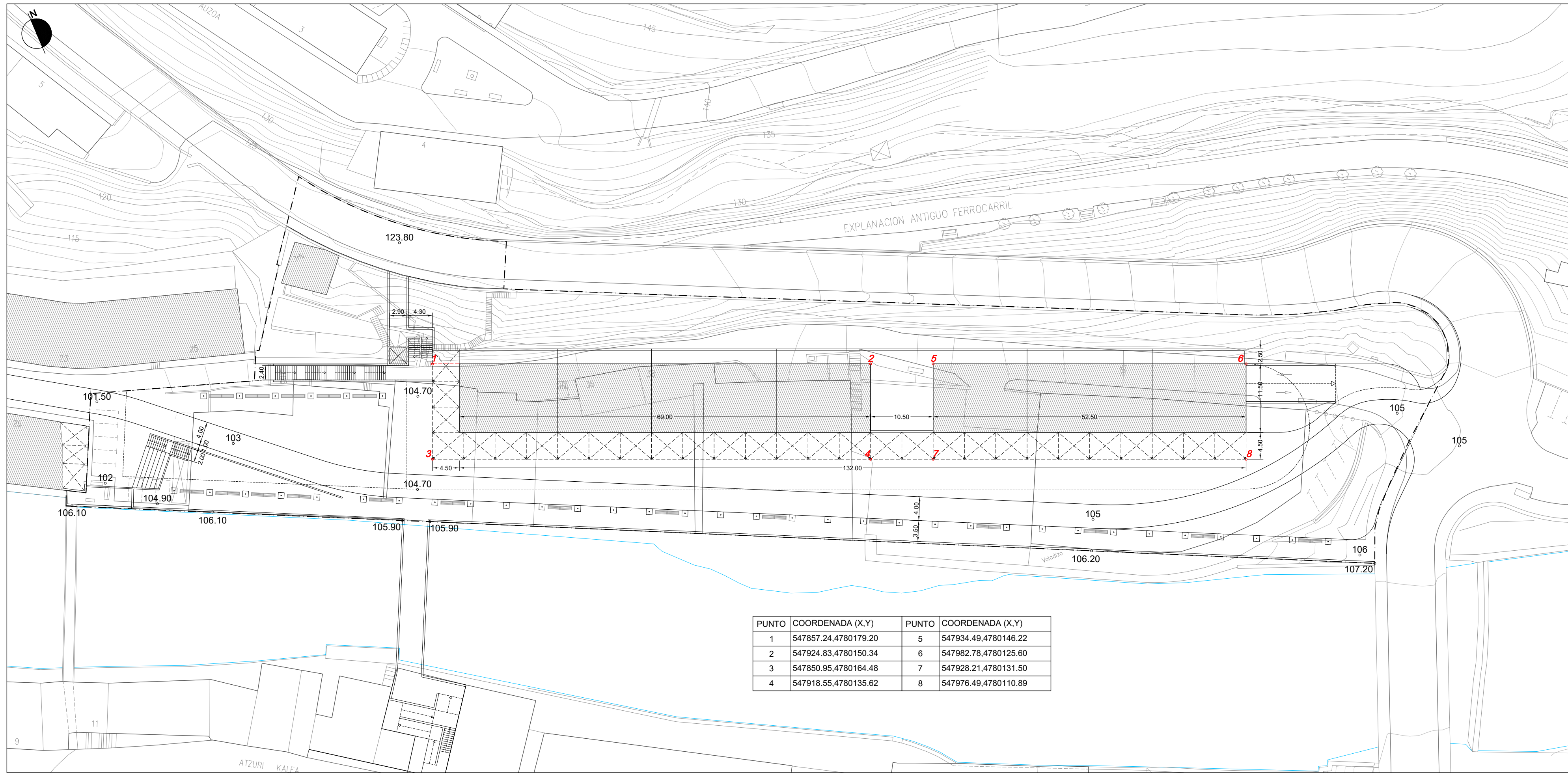
HIRIGINTZA EREMUA	AMBITO URBANISTICO	BIDE SAREA e/14	e/14	RED VIARIA (SG/SL)
ERAKUNTZA KOMUN BIZITEGITARAKOAK a.2/14	a.2/14	HIRI ESPAZIO LIBREAK f.1/14	f.1/14	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL)
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO PARTZELAK c/14	c/14	HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK f.2/14	f.2/14	ESPACIOS LIBRES COMUNES (SL)
		KOMUNITATE EKIPAMENDUA g/14	g/14	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**"14 OLALDEA"**  
**HIRIGINTZA**  
**ESPARRUAREN HIRI**  
**ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN BEREZIA**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

II. PROIEKTUAREN PLANOAK  
 1. ANTOLAMENDUA  
 II. PLANOS DE PROYECTO  
 1. ORDENACION  
**II. 1 PLANOA**  
**ZONAKATZE XEHATUA**  
**(EREMU OSOA)**  
 1:500 ESKALA

II. PLANOS DE PROYECTO  
 1. ORDENACION  
**PLANO II. 1. 1**  
**ZONIFICACION PORMENORIZADA**  
**(CONJUNTO DEL AMBITO)**  
 ESCALA: 1:500





IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

Soraluze  
Placencia de las Armas

**"14 OLALDEA" HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

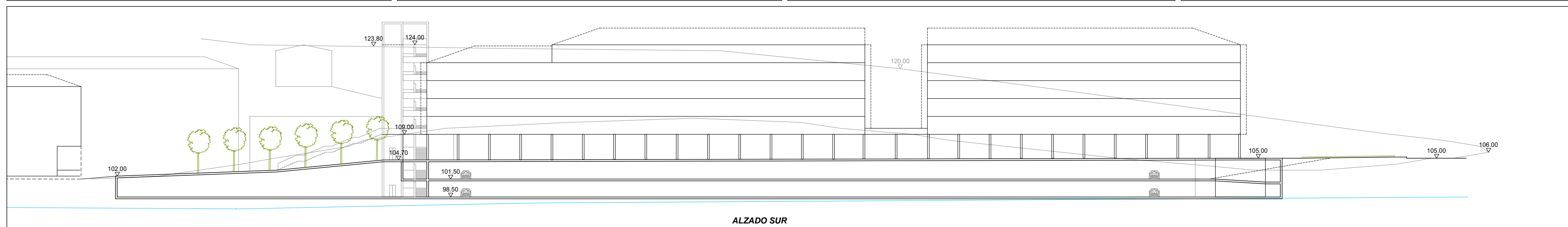
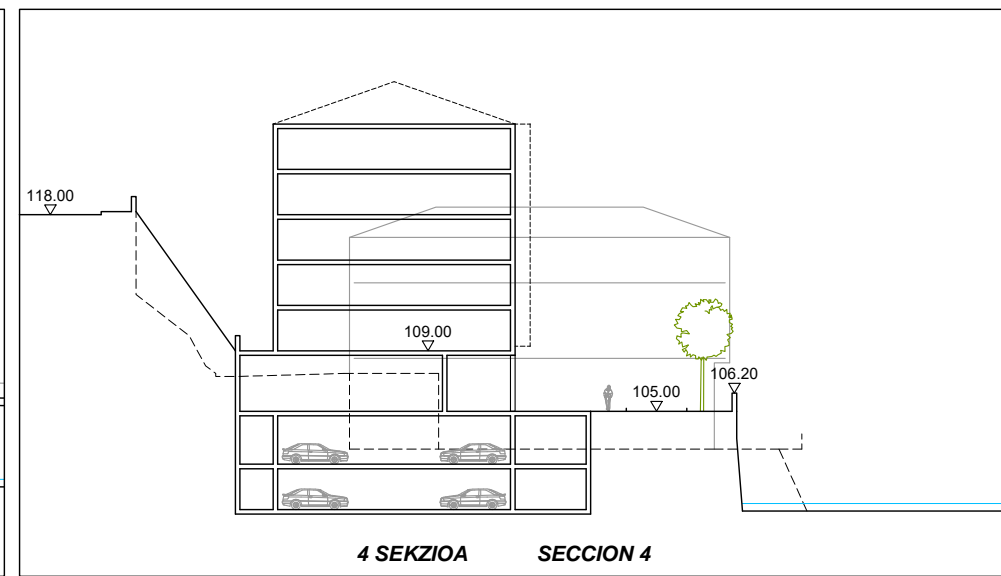
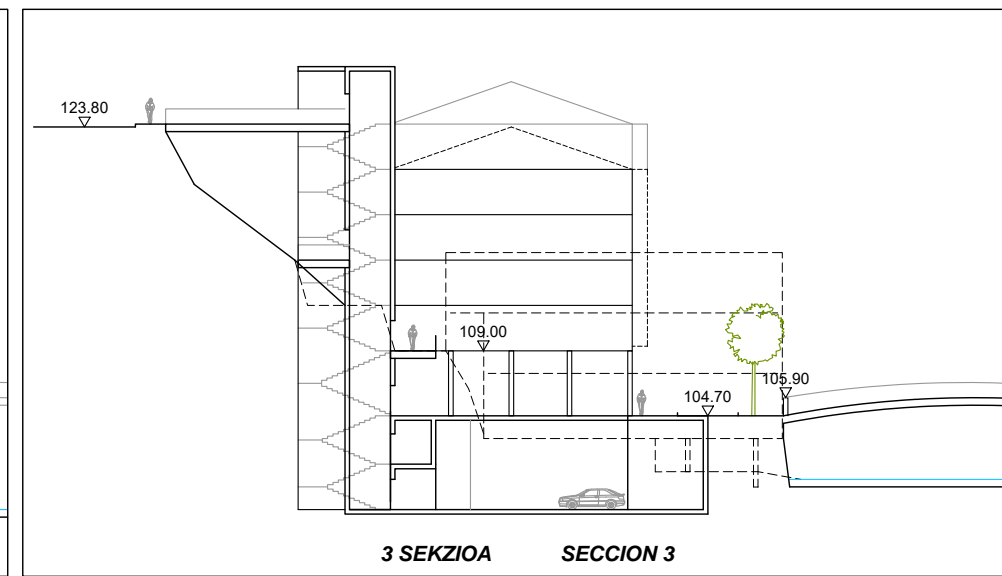
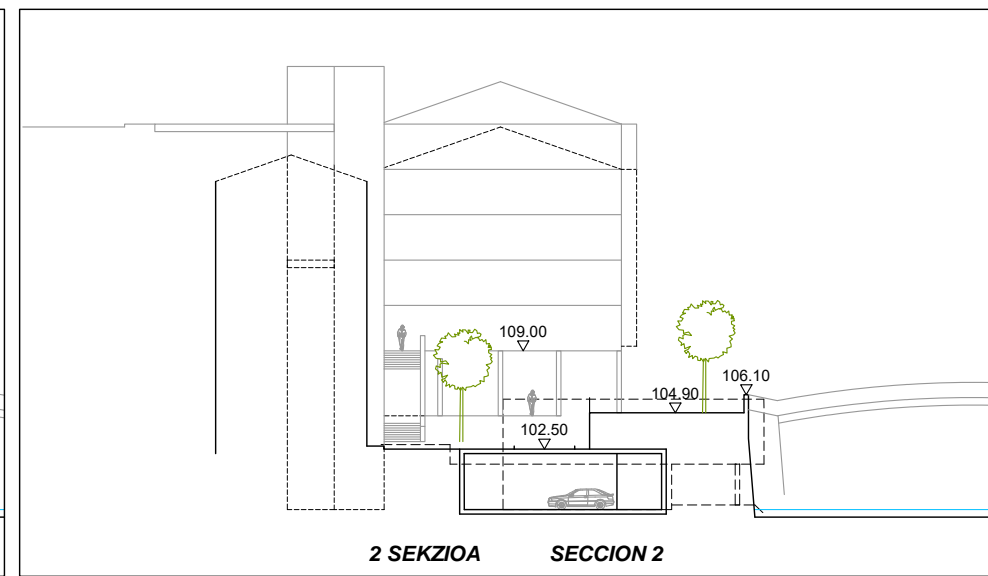
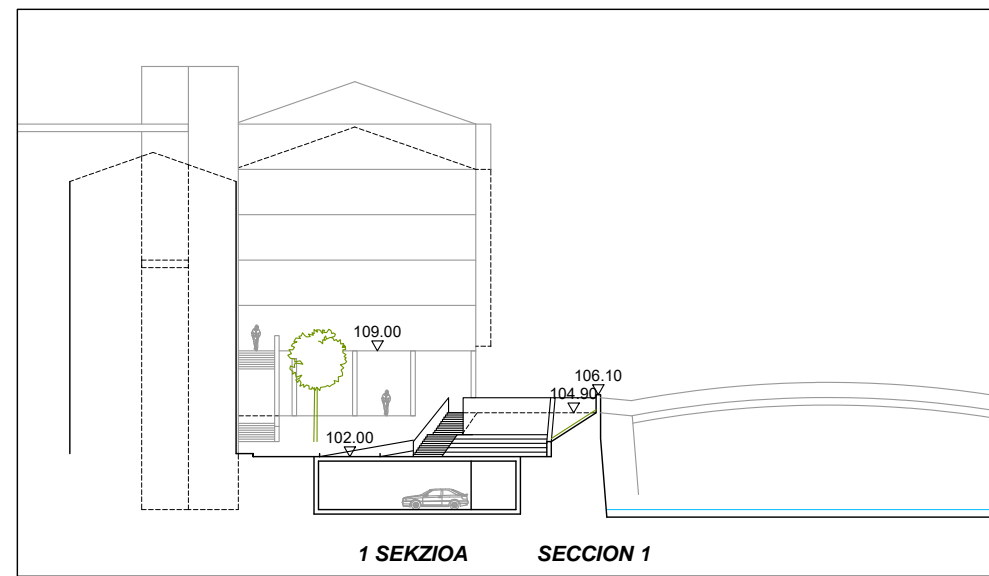
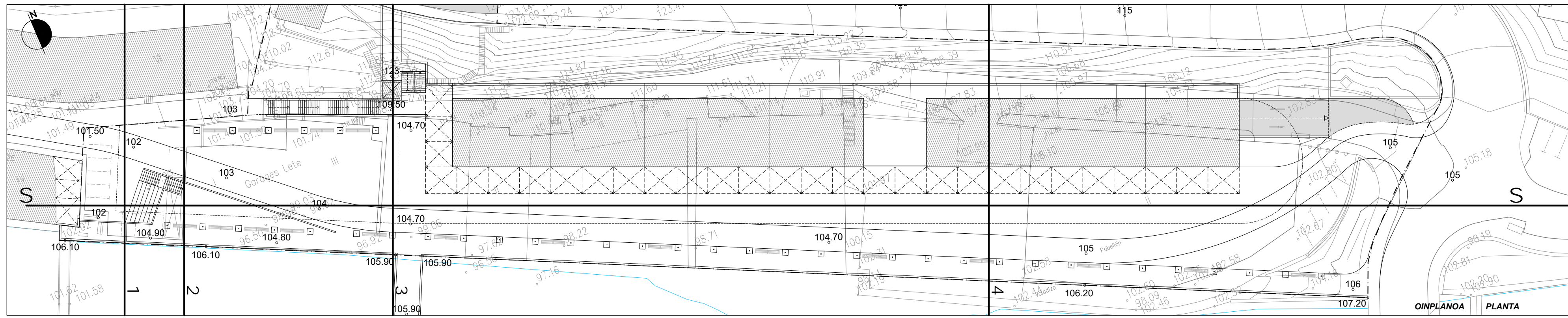
II. PROIEKTUAREN PLANOAK  
 1. ANTOLAMENDUA

II. PLANOS DE PROYECTO  
 1. ORDENACION

II.1.2 PLANOAK  
 ANTOLAMENDUAREN DEFINIZIO GEOMETRIKOA. OINPLANOAK  
 1:500 ESKALA

II. PLANOS DE PROYECTO  
 PLANO II.1.2  
 DEFINICION GEOMETRICA DE LA ORDENACION. PLANTA  
 ESCALA: 1:500





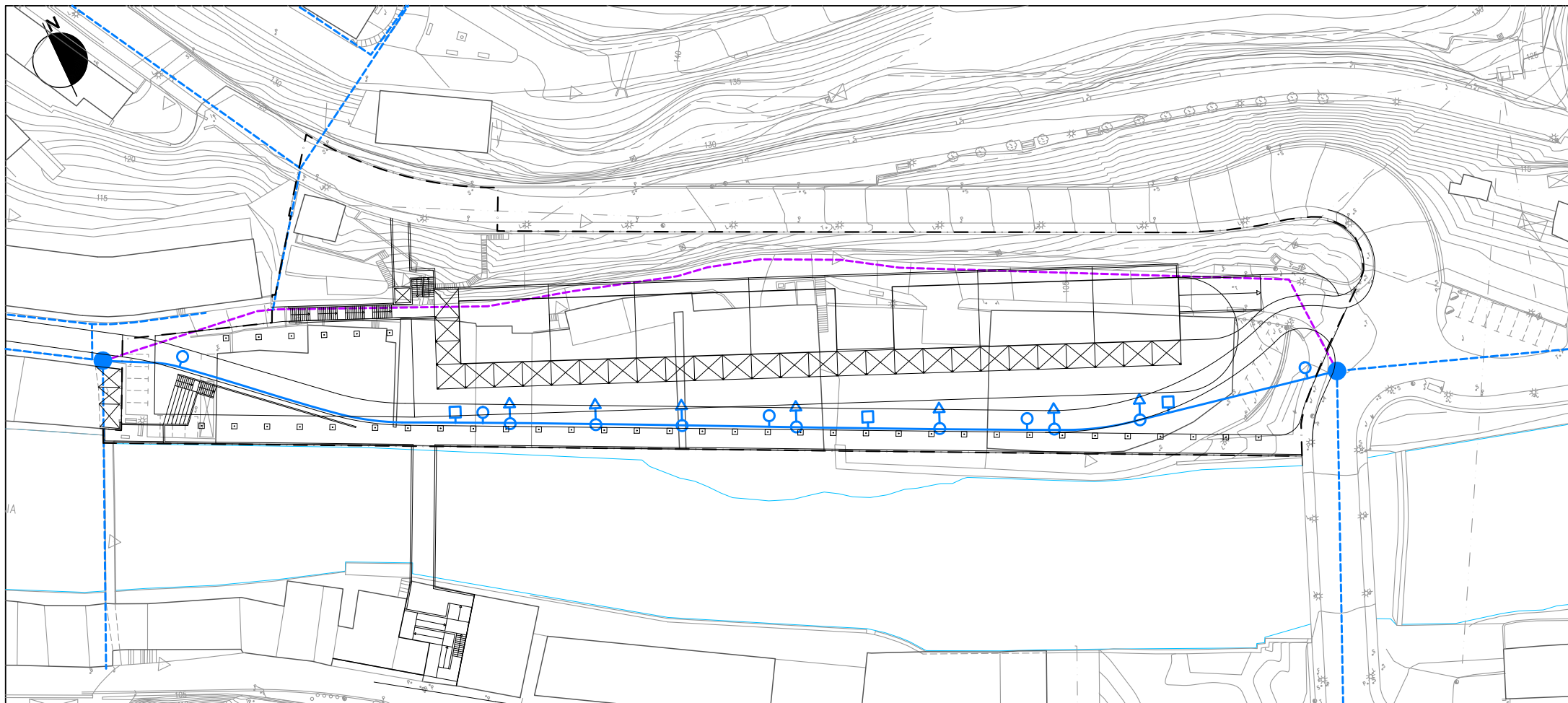
IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

Soraluze  
 Placencia de las Armas

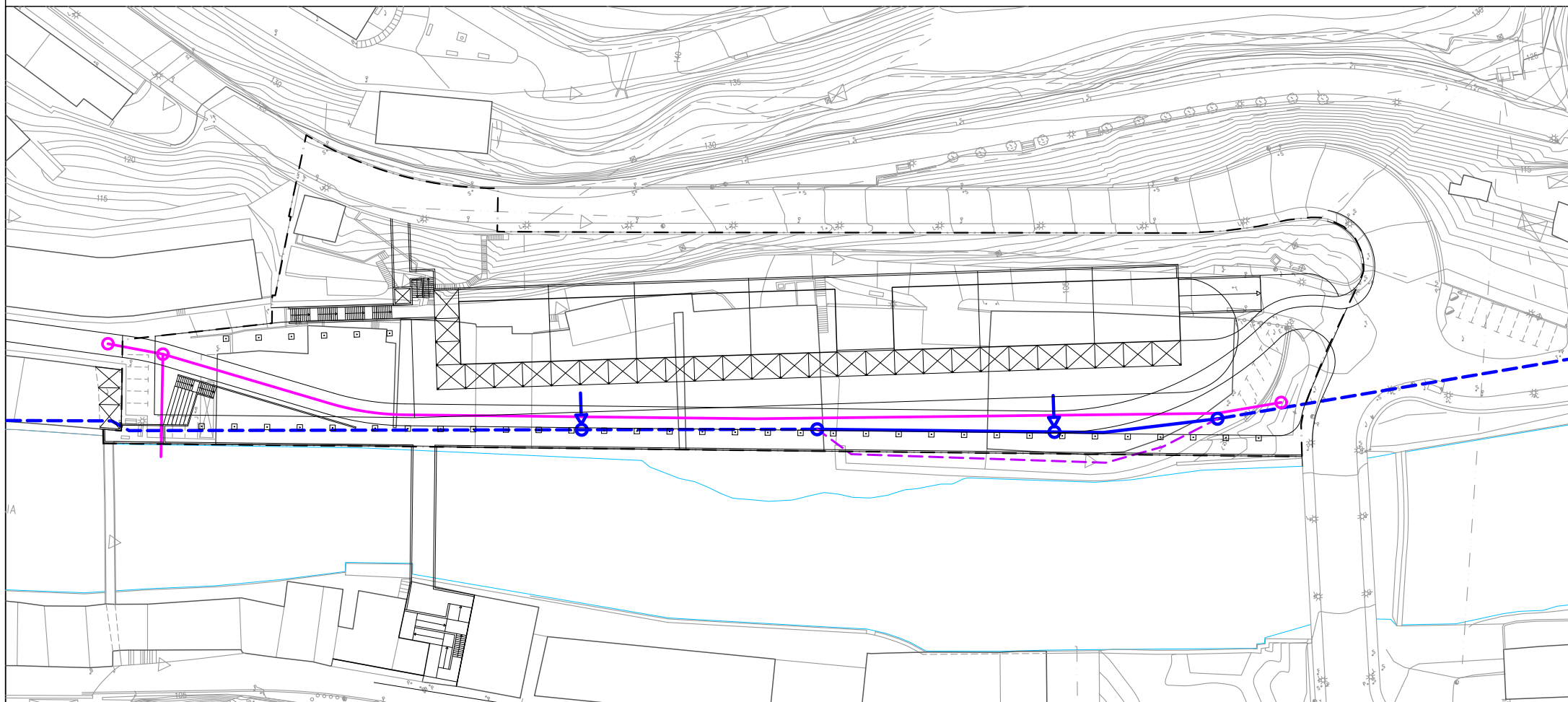
**"14 OLALDEA"**  
**HIRIGINTZA**  
**ESPARRUAREN HIRI**  
**ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN BEREZIA**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA

**PLAN ESPECIAL DE**  
**ORDENACION URBANA**  
**DEL AMBITO**  
**URBANISTICO**  
**"14 OLALDEA"**  
**ORDENACION. SECCIONES**  
 II. PROIEKTUAREN PLANOAK  
 1. ANTOLAMENDUA  
 II. PLANOS DE PROYECTO  
 1. ORDENACION  
 II. 1.3 PLANOA  
 ANTOLAMENDUAREN DEFINIZIO  
 GEOMETRIKOA. SEKZIOAK  
 1:500 ESKALA  
 PLANO II. 1.3  
 DEFINICION GEOMETRICA DE LA  
 ORDENACION. SECCIONES  
 ESCALA: 1:500





- |                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>UR HORNIDURAREN SAREA</b>  | <b>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</b> |
| LEHENIK DAGOEN SAREA          | RED ACTUAL                           |
| KENTZEKO LEHENIK DAGOEN SAREA | RED ACTUAL A ELIMINAR                |
| PROPOSATUTAKO SARE BERRIA     | NUEVA RED PROYECTADA                 |
| MOZKETA-BALBULA               | VALVULA DE CORTE                     |
| HARTUNEA                      | ACOMETIDA                            |
| UREZTATZE-AHO                 | BOCA DE RIEGO                        |
| UR HARTUNE                    | HIDRANTE                             |

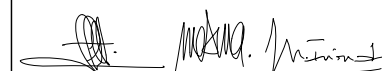


- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>SANEAMENDUAREN SAREA</b>            | <b>RED DE SANEAMIENTO</b>     |
| LEHENIK DAGOEN HODI BILTZAILE          | COLECTOR EXISTENTE            |
| KENTZEKO LEHENIK DAGOEN HODI BILTZAILE | COLECTOR EXISTENTE A ELIMINAR |
| HODI BILTZAILE BERRIA                  | NUEVO COLECTOR                |
| ARAKATZE-ZULOA                         | POZO DE REGISTRO              |
| HARTUNEA                               | ACOMETIDA                     |
| <b>DRAINATZE SAREA</b>                 | <b>RED DE DRENAJE</b>         |
| HODI BILTZAILE BERRIA                  | NUEVO COLECTOR                |

"14 OLALDEA"  
HIRIGINTZA  
ESPARRUAREN HIRI  
ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA  
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
2018ko MARTXOA MARZO 2018

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACION URBANA  
DEL AMBITO  
URBANISTICO  
"14 OLALDEA"  
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
MARZO 2018

IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:

  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatu - Abogado.

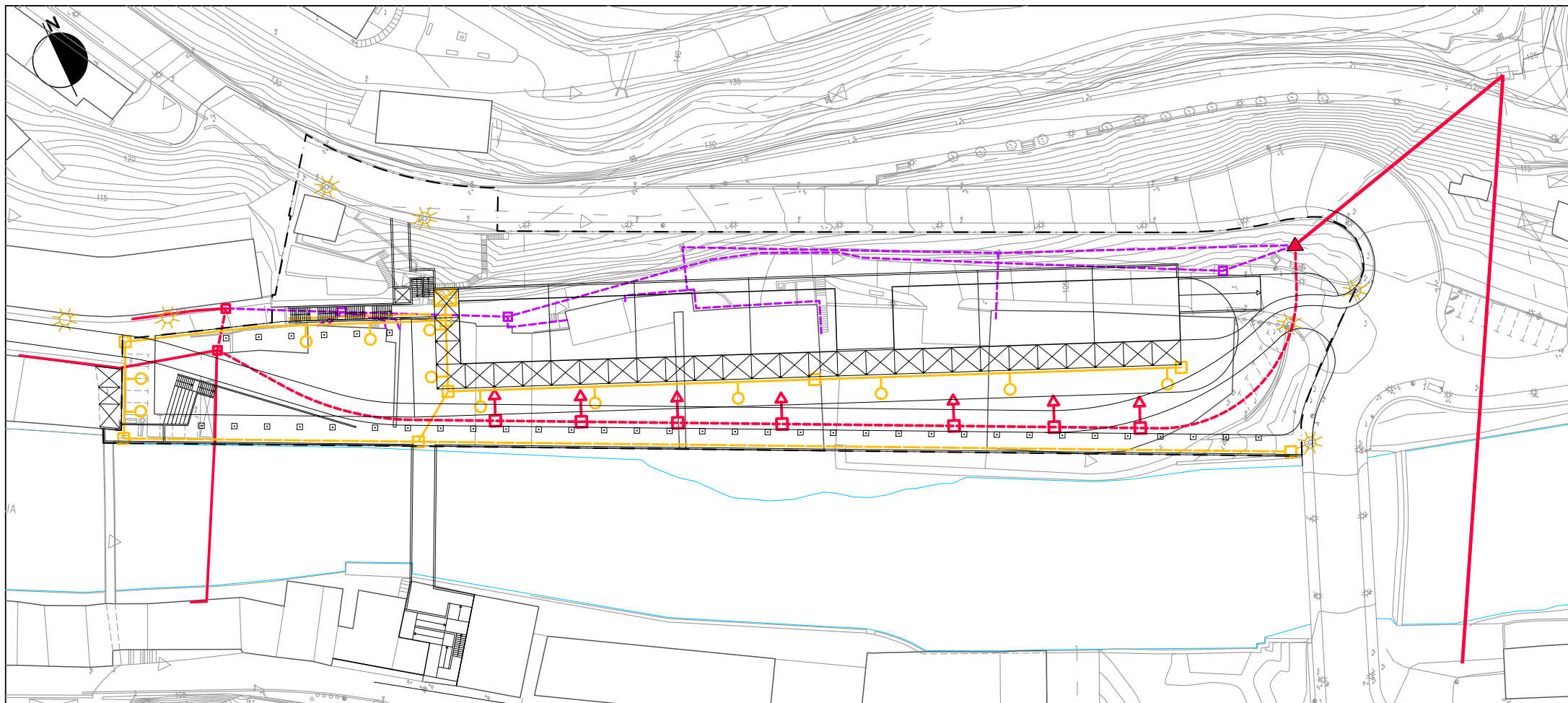


II. PROIEKTUAREN PLANOAK  
1. ANTOLAMENDUA  
II.1.4.1 PLANOA  
HIRI ZERBITZUETAKO  
AZPIEGITURAK.  
URA ETA SANEAMENDUA  
1:1.000 ESKALA

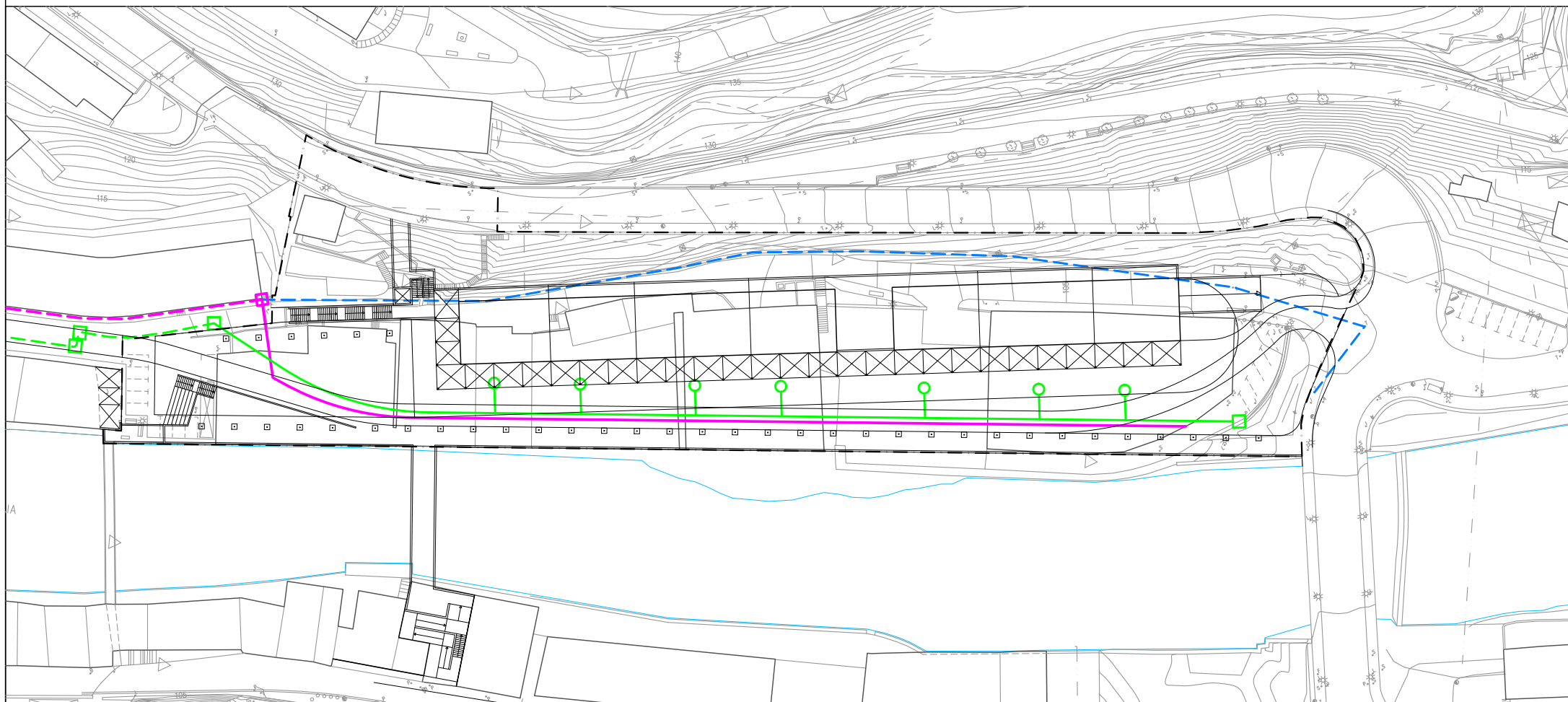
I. PLANOS DE PROYECTO  
1. ORDENACION  
PLANO II.1.4.1  
INFRAESTRUCTURAS DE  
SERVICIOS URBANOS.  
AGUA Y SANEAMIENTO  
ESCALA: 1:1.000







- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>ENERGIA ELEKTRIKOAREN SAREA</b>                      | <b>RED DE ENERGIA ELECTRICA</b>   |
| LEHENIK DAGOEN AIREZKO T.E.KO ARGINDARRREN GARRAIOBIDEA | LINEA ELECTRICA M.T. AEREA ACTUAL |
| LEHENIK DAGOEN AIREZKO T.B.KO ARGINDARRREN GARRAIOBIDEA | LINEA ELECTRICA B.T. AEREA ACTUAL |
| KENTZEKO ARGINDARRREN GARRAIOBIDEAK                     | LINEAS ELECTRICAS A ELIMINAR      |
| B.T.KO LURRAZPIKO KANALIZAZIO BERRIA                    | NUEVA LINEA B.T. SUBTERRANEA      |
| HARTUNEA  | ACOMETIDA                         |
| ERALDATZAILE GUNEA                                      | TRANSFORMADOR                     |
| <b>HERRIKO ARGIAREN SAREA</b>                           | <b>RED DE ALUMBRADO PUBLICO</b>   |
| HODI OROKORRA   | CANALIZACION GENERAL              |
| HORMAN SARTUTAKO TRESNAK DITUEN LINEA                   | LINEA CON APARATOS EMPOTRADOS     |
| MANIOBRA-KAXA   | CUADRO DE MANIOBRA                |
| KUTXATILA, LUR-PIKAREKIN                                | ARQUETA CON PICA DE TIERRA        |
| ARGIAK  | LUMINARIAS                        |





- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| <b>TELEFONOAREN SAREA</b>     | <b>RED DE TELEFONIA</b>   |
| LEHENIK DAGOEN SAREA          | RED EXISTENTE             |
| KENTZEKO LEHENIK DAGOEN SAREA | RED EXISTENTE A ELIMINAR  |
| BANAKETA SARE BERRIA          | NUEVA RED DE DISTRIBUCION |
| <b>GASAREN SAREA</b>          | <b>RED DE GAS</b>         |
| LEHENIK DAGOEN SAREA          | RED EXISTENTE             |
| PROPOSATUTAKO SAREA           | RED PROYECTADA            |
| KUTXATILA, MOZKETA-BALBULA    | ARQUETA. VALVULA DE CORTE |
| HARTUNEA                      | ACOMETIDA                 |

"14 OLALDEA"  
HIRIGINTZA  
ESPARRUAREN HIRI  
ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA  
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
2018ko MARTXOA MARZO 2018

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACION URBANA  
DEL AMBITO  
URBANISTICO  
"14 OLALDEA"  
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS  
MARZO 2018

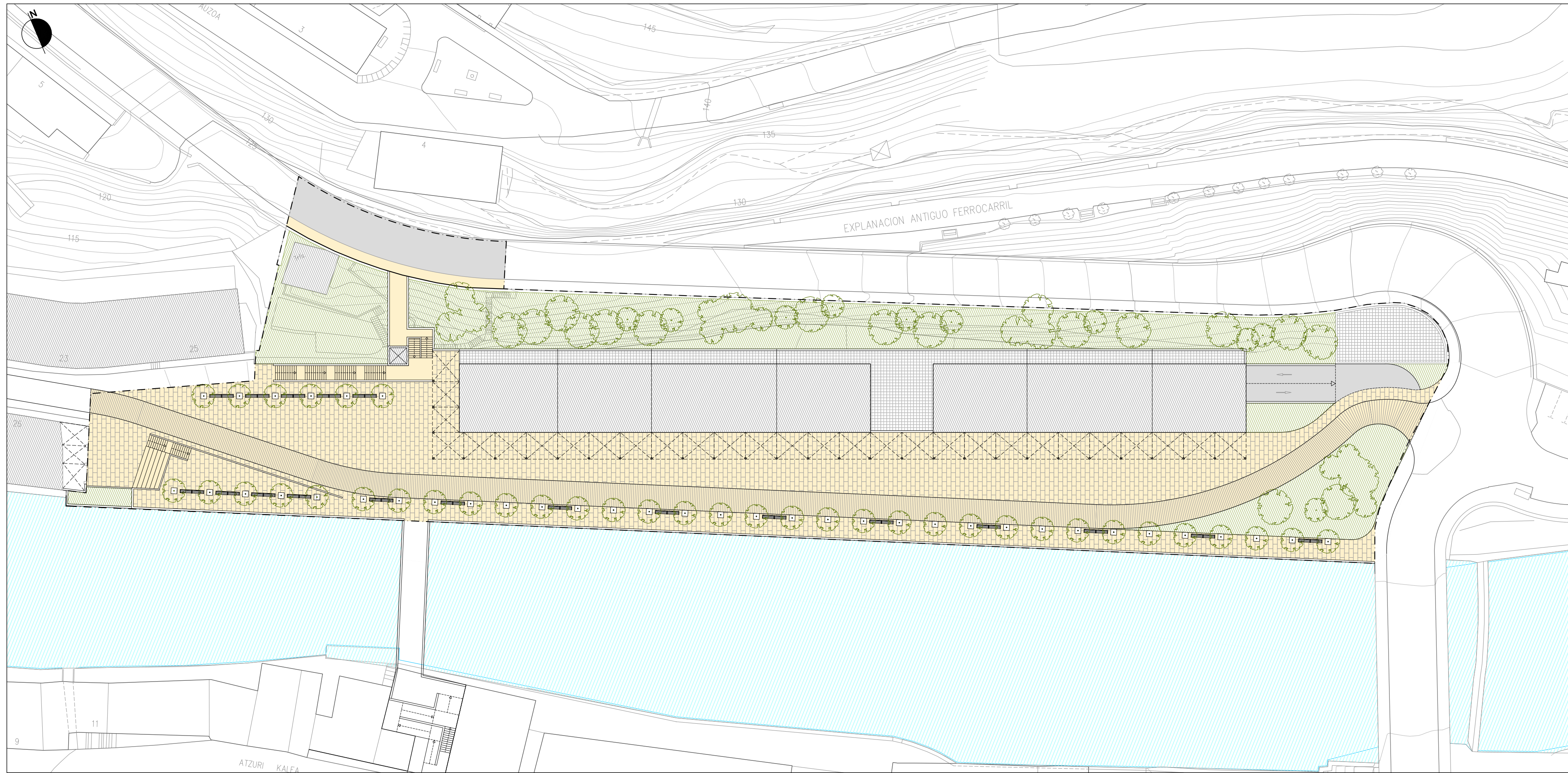
IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:


  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

  
Soraluze  
Placencia de las Armas

II. PROIEKTUAREN PLANOAK I. PLANOS DE PROYECTO  
1. ANTOAMENDUA 1. ORDENACION  
II.1.4.2 PLANOAK PLANO II.1.4.2  
HIRI ZERBITZUETAKO AZPIEGITURAK INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS  
ARGI INDARRA, ARGITERI PUBLIKOKA, URBANOS. ELECTRICIDAD, ALUMBRADO  
TELEFONOA ETA GASA PUBLICO, TELEFONIA Y GAS  
1:1.000 ESKALA ESCALA: 1:1.000





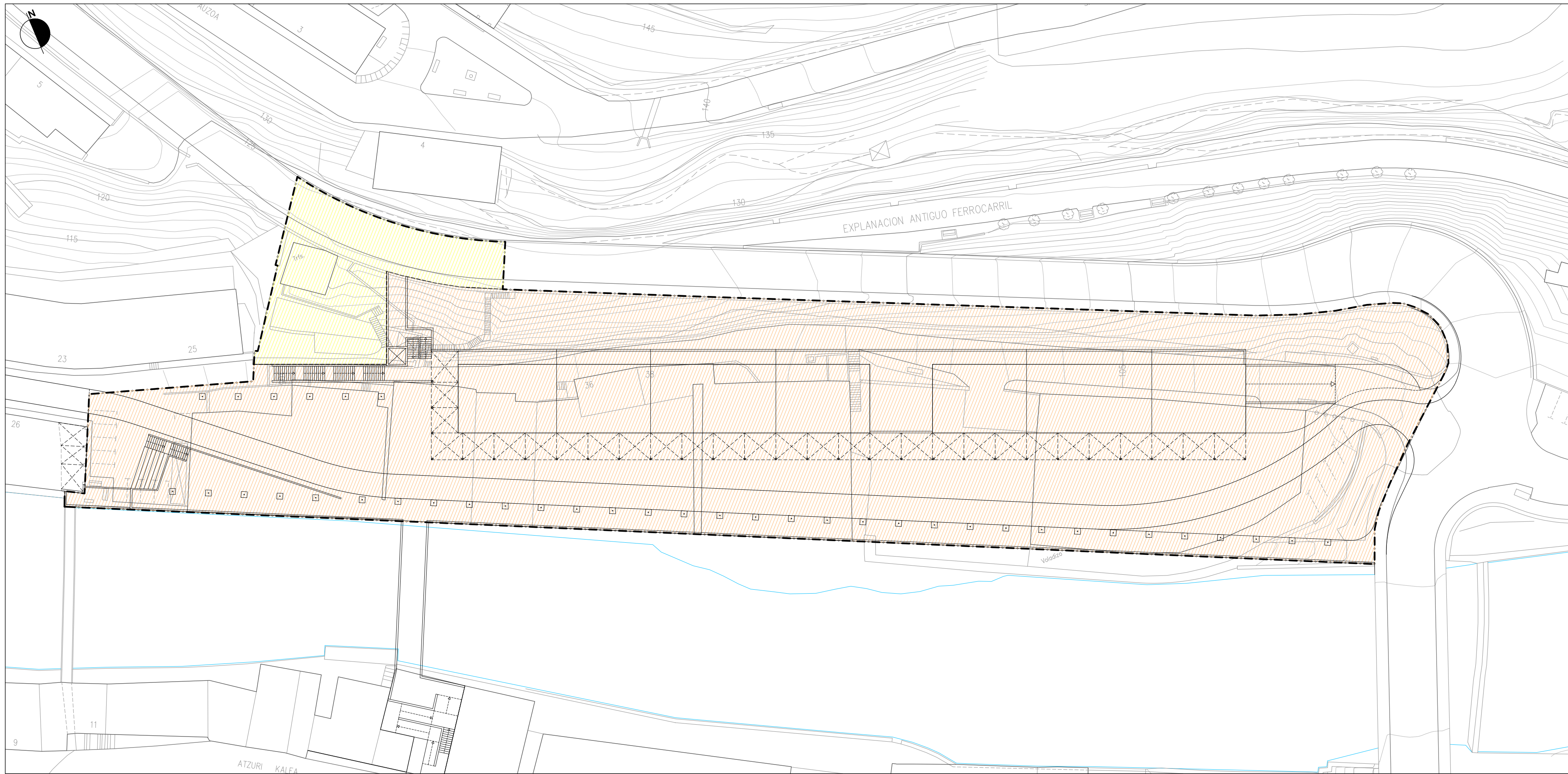
IDAZLE TALDEA: **REDACTORES:** **SUSTATZAILEA:** **PROMOTOR:**  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.



**"14 OLALDEA"**  
**HIRIGINTZA**  
**ESPARRUAREN HIRI**  
**ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN BEREZIA**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

**II. PROIEKTUAREN PALNOAK**  
 1. ANTOLAMENDUA  
 II. PLANOS DE PROYECTO  
 1. ORDENACION  
 II. 1.5 PLANOA  
 ANTOLAMENDU OROKORRA.  
 DINPLANOA (PLANO ARGIGARRIA)  
 1:500 ESKALA  
 PLANO II. 1.5  
 ORDENACION GENERAL.  
 PLANTA (PLANO ILUSTRATIVO)  
 ESCALA: 1:500





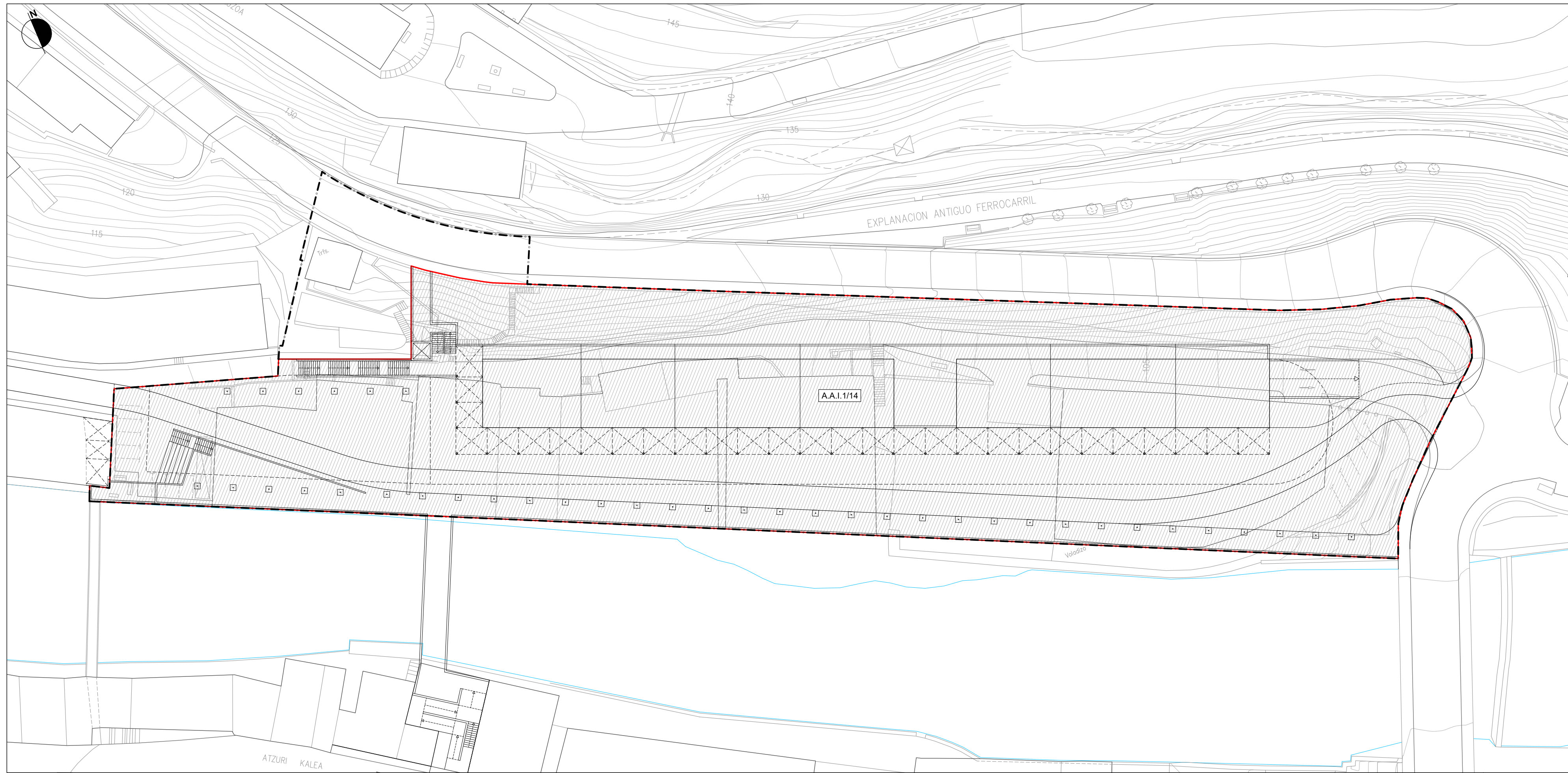
IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:   
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

HIRIGINTZA EREMUA AMBITO URBANISTICO  
 URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK ETA/EDO URRITASUNAGATIK FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN  
 HIRI LURZORU FINKATUA, ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA URBANO CONSOLIDADO SALVO QUE, POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA, DEBAN SER CONSIDERADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 IZAN BEHAR DIRAN IZAN EZIK

**"14 OLALDEA" HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO URBANISTICO "14 OLALDEA"**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

II. PROIEKTUAREN PLANOAK II. PLANOS DE PROYECTO  
**11.2 PLANOA ESPARRUKO HIRI LURZORUEN HIRIGINTZA KATEGORIZAZIOA** **PLANO 11.2 CATEGORIZACION URBANISTICA DE LOS SUELOS URBANOS DEL AMBITO**  
 1:500 ESKALA ESCALA: 1:500





IDAZLE TALDEA:   
 REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.



HIRIGINTZA EREMUA AMBITO URBANISTICO  
 JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA

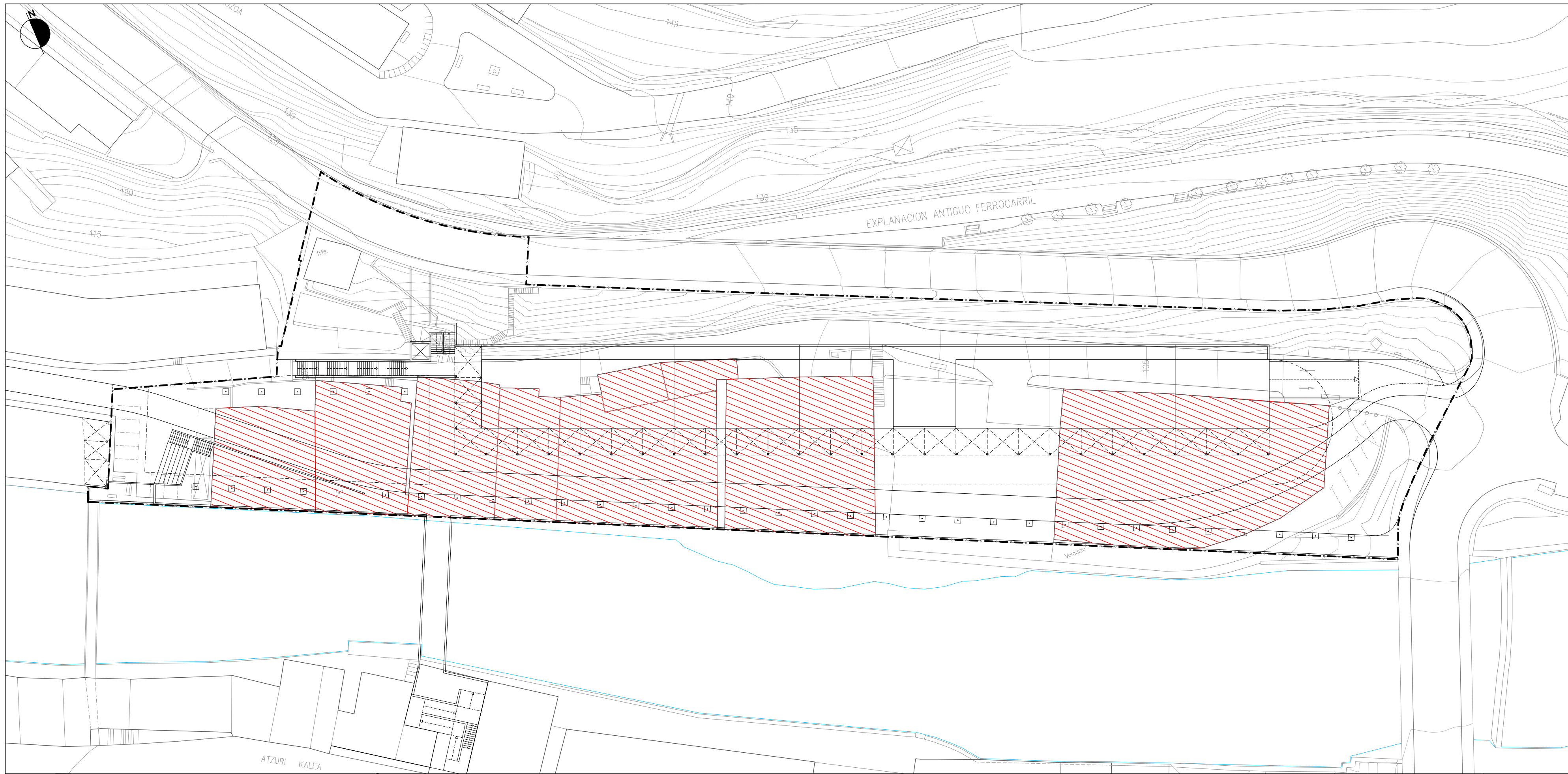
**"14 OLALDEA"**  
**HIRIGINTZA**  
**ESPARRUAREN HIRI**  
**ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN BEREZIA**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

**PLAN ESPECIAL DE**  
**ORDENACION URBANA**  
**DEL AMBITO**  
**URBANISTICO**  
**"14 OLALDEA"**  
 1:500 ESKALA ESCALA: 1:500

II. PROIEKTUAREN PLANOAK II. PLANOS DE PROYECTO  
 11.3.1 PLANOA PLANO 11.3.1  
 HIRIGINTZAKO GAUZATZEA. EJECUCION URBANISTICA.  
 JARDUERAKO EREMUEK DELIMITACION DE AMBITOS DE  
 MUGAKETA ACTUACION  
 1:500 ESKALA ESCALA: 1:500







IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:   
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abokatua - Abogado.

HIRIGINTZA EREMUA AMBITO URBANISTICO  
 ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

**"14 OLALDEA"**  
**HIRIGINTZA**  
**ESPARRUAREN HIRI**  
**ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN BEREZIA**  
**SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**  
 2018ko MARTXOA MARZO 2018

II. PROIEKTUAREN PLANOAK II. PLANOS DE PROYECTO  
 II.3.2 PLANOA PLANO II.3.2  
 ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION  
 1:500 ESKALA ESCALA: 1:500