MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MENDARO PARA:

1. **CARACTERIZAR COMO NO VINCULANTE LA CUANTIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DE LAS ÁREAS Y SECTORES CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL**

2. **ADMITIR EL USO DE APARCAMIENTO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LAS ÁREAS 5 Y 9**

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

1.1. El PGOU de Mendaro, fue aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 15 de julio de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 15 de julio de 2008.

Es el primer documento de planeamiento general en Gipuzkoa que se formaliza de acuerdo a la ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco. Se adapta a la misma en plena tramitación. Quedan en la redacción del mismo inercias heredadas de las formas de aplicación de la legislación anterior. Una de ellas es la fijación del número máximo de viviendas de los ámbitos, que en este PGOU se incluye en el apartado de ordenación urbanística estructural de la Normativa Urbanística Particular de las áreas y sectores con calificación global residencial.

Sin embargo este parámetro no aparece entre las determinaciones de la ordenación urbanística estructural enumerados en el artículo 53 de la ley 2/2006 y no hay razón basada en ésta que obligue a su fijación, ni en la ordenación urbanística estructural, ni en la ordenación urbanística pormenorizada, si bien en ésta, de acuerdo con el punto 1L del artículo 56 de la ley, potestativamente tendría cabida. No es el caso de este PGOU ya que la determinación se recoge está en la ordenación urbanística estructural.

El objeto de este documento es el de adecuar las determinaciones del PGOU de Mendaro a las formas de aplicación de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo que se han ido consolidando durante el tiempo que lleva aplicándose, en concreto caracterizando como no vinculante el parámetro del número máximo de viviendas admitido en cada ámbito.

1.2. En el PGOU de Mendaro las áreas 5 y 9 forman parte de la serie de áreas urbanas del barrio de Garagartza, un conjunto de pequeñas actuaciones aisladas que pretende renovar, cohesionar y completar el tejido urbano del barrio.

Dependiendo del tamaño y del nivel de intervención de las áreas se sitúa el uso de aparcamiento en sótano, pero se a admite también este uso en plantas bajas, salvo en las áreas 5 y 9, que son las únicas en las que no se admite el uso de aparcamiento en planta baja.

Es objeto de esta modificación igualar las condiciones de uso de estas dos áreas a las del resto de las análogas de Garagartza.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.1. Evidentemente no es la cuestión formal la causa última de esta modificación del PGOU. La razón fundamental para plantearla es intentar acabar con el estancamiento que sufre el desarrollo de las previsiones del PGOU de Mendaro, que desde el comienzo de la crisis económica en 2009 está casi completamente paralizado.

En la actualidad el mercado inmobiliario es otro, las vías de financiación y las capacidades de endeudamiento de los demandantes de vivienda también, y para facilitar el derecho a la vivienda es necesario flexibilizando la oferta en tamaño y precio para alcanzar al máximo número de economías posible. Es por ello que este documento quiere eliminar el condicionante del número máximo de viviendas, que objetivamente estorba dicha flexibilización.

Se mantendrían en todo caso las edificabilidades previstas en el PGOU vigente.

Para evitar que el número de viviendas nuevas desarrolladas en aplicación de esta modificación de PGOU sobrepase la previsión del Plan Territorial Parcial del Bajo Deba, según el cálculo de la misma contenido en el informe sobre el PGOU de Mendaro elaborado por la COTPV de 8 de mayo de 2007, se define un tamaño promedio mínimo de vivienda, de 70m^2(t) para las áreas urbanas no consolidadas y de 89m^2(t) para los sectores urbanizables. De esta manera, tal como se comprueba en el cuadro de la página siguiente, el total de viviendas nuevas que se podrían hacer aplicando esta modificación de PGOU sería de 268 viviendas, por debajo del número de viviendas máximo que consta en el informe citado, que es de 379.

En el cuadro se consideran únicamente los ámbitos y parcelas en los que se prevén viviendas nuevas y se descuentan las viviendas existentes en los mismos.

2.2. No hay demanda de uso comercial en Garagartza, los bajos existentes no adquieren ese uso. Sin embargo si hay demanda de aparcamiento. En la actualidad se están usando para aparcamiento algunos solares sin edificar de las áreas citadas en el punto 1.2. Estos espacios irán desapareciendo, por lo que el uso de los bajos disponibles es conveniente, y en la línea del punto anterior, servirá para mejorar la viabilidad de las actuaciones.

NÚMERO DE ÁMBITO	CLASIFICACIÓN	NOMBRE	Nº VIVIENDAS NUEVAS POSIBLES MOD. PGOU	Nº VIVIENDAS POSIBLES MOD. PGOU	Nº VIVIENDAS TOTALES PGOU	Nº VIVIENDAS NUEVAS PGOU	Nº VIVIENDAS CONSOLIDADAS PGOU	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL NUEVA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ACTUAL
3	URBANO	GARAGARTZA 7 bis	4	4	2	2	0	270,0	270,0	0,0
5	URBANO	GARAGARTZA 12-14	12	12	9	9	0	838,5	838,5	0,0
7	URBANO	GARAGARTZA 16-18	14	14	9	9	0	969,5	969,5	0,0
9	URBANO	GARAGARTZA 20-22	10	15	9	4	5	1.074	391,0	409,1
10	URBANO	GARAGARTZA 24-26	11	11	9	9	0	800,1	800,1	0,0
11	URBANO	INMACULADA CONCEPCION (a1.11.3, a1.11.4, a1.11.6, a1.11.7 y a1.11.11)	16	20	11	7	4	1.434,6	307,3	1.127,3
12	URBANO	PLAZA BERRIA	6	6	4	4	0	451,2	451,2	0,0
13	URBANO	CASERIO BARBEROKUA	5	6	5	4	1	410,7	0,0	410,7
15	URBANIZABLE	ETXEBERRI	44	44	44	44	0	3.933,3	3.933,3	
16	URBANO	ALTZIBAR	2	6	5	1	4	451,2	173,7	277,4
18	URBANO	J.M LINAZASORO (a1.18.2)	20	29	13	4	9	2.036,0	509,0	1.527,0
21	URBANO	BEITI	5	7	4	2	2	497,7	165,9	331,8
23	URBANIZABLE	OSPAS	85	85	74	74	0	7.571,0	7.571,0	
25	URBANO	ARNOBIDE 3	7	7	4	4	0	480,0	480,0	0,0
26	URBANO	ARNOBIDE 1	12	12	8	8	0	810,7	810,7	0,0
27A	URBANO	ALDERDIEDER	4	4	4	4	0	284,4	284,4	0,0
27B	URBANO	AZPILGOETA 26	6	9	6	3	3	629,7	197,6	432,2
30	URBANO	AZPILGOETA 37	3	3	2	2	0	208,0	175,8	32,2
		URBANO	138	166	104	76	28	11.646,4	6.824,8	4.547,8
		URBANIZABLE	129	129	118	118	0	11.504,3	11.504,3	0,0
		TOTAL	268	296	222	194	28	22.876,8	18.329,1	4.547,8

3. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El marco legislativo básico que es de aplicación y al cual debe ajustarse el presente documento es el siguiente:

Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo. Derogada por la 2/2008, derogada a su vez por el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

De acuerdo al artículo 58 de esta ley Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tienen el rango jerárquico propio del planeamiento general. En el PGOU de Mendaro el número máximo de viviendas y las definiciones de uso son ordenación de carácter estructural, por lo que su modificación requiere la utilización de un instrumento de planeamiento general en cumplimiento de lo determinado por el artículo 104 de ley 2/2006.

4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

El contenido de este documento sigue lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 2/2006, e incluye la documentación exigida por la Ley 2/2016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7.7, y la ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, artículos 18 a 22.

Esta es su composición:

Documento A: Memoria informativa y justificativa.

En este documento se incluye, los subapartados referidos al estudio socio-lingüístico y al estudio de impacto de género.

Documento B: Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Documento C: Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento D: Estudio se sostenibilidad económica.

Anejos.

- Anejo I: Respuesta a la consulta sobre la procedencia o no de realizar los procedimientos ambientales, emitida por el Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, de la Diputación Foral de Gipuzkoa

5. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL PREVIA

Estos son los dos artículo de la normativa urbanística general del PGOU de Mendaro que será necesario modificar para hacer efectiva la caracterización como no vinculante del número máximo de viviendas de los distintos ámbitos con clasificación global residencial.

En el primero se incluirá un nuevo punto en el que se señale el carácter de indicativo del parámetro del número de viviendas en las áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable de calificación global residencial.

En el segundo se añadirá un punto con la definición del tamaño promedio mínimo.

"Artículo 3.- Documentos constitutivos del Plan General de Ordenación Urbana y alcance normativo.

1. - *El presente proyecto consta de los siguientes documentos:*

- *Documento A. Memoria.*
- *Documento B. Normas Urbanísticas Generales.*
- *Documento C. Normas Urbanísticas Particulares.*
- *Documento D. Estudio de Viabilidad Económica.*
- *Documento E. Planos*
- *Documento F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental*

2. - *El contenido del Plan General de Ordenación Urbana está constituido por el conjunto de las determinaciones de la totalidad de sus documentos; no obstante, son las determinaciones de los documentos "B. Normas Urbanísticas Generales", "C. Normas Urbanísticas Particulares", los planos de Ordenación del documento "E. Planos" y F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental" los que tienen de manera específica el carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, correspondiendo al resto de los documentos un carácter fundamentalmente indicativo o referencial.*

3. - *En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta 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."*

"Artículo 46. Condiciones generales para el uso residencial.

1.- *Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.*

2.- *De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.*

3.- *No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio; a tal efecto, y, previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar."*

6. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR PREVIA DE LAS ÁREAS 5 Y 9

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	**ÁREA 05 GARAGARTZA 12-14**

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1	**SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA**	815 m²
1.A.2	**SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES**	355 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO	URBANO	

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.R.B.	Zona Residencial en Bloque	460 m²
S.G.V.U.P.	Sistema General de Vías Urbanas Principales	355 m²

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 10 del Documento B, Normativa Urbanística General, a excepción de industria de 2ª categoría y hotelero. Se ubicarán en Planta Baja a excepción del de garaje que deberá ubicarse en sótano.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1	**EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL**	**1. 471 m²(t)**
2.C.2	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS**	**9 VIV.**

2.C.2 PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES
(SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)

USO	%
SEGÚN LO DEFINIDO EN 2.B.1 EN P.B.	16
GARAJE EN SÓTANO	31

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1	**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**	No hay. El área se ordena directamente en este Plan.

2.D.3 PLAZOS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

2 años a partir de la aprobación del presente Plan.

2.D.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LA PROGRAMACIÓN

En la actualidad se dan las condiciones objetivas necesarias para el desarrollo del área.

2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES

2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

Se incluye en el área un sistema general viario correspondiente a los tramos de las calles Garagartza y Trinidad existentes dentro del perímetro y a dos callejones que las conectan.

Mediante la actuación el sistema general se amplia, ensanchándose todos los viales implicados.

El vial que coincide con el antiguo cauce del río Kilimón es el más ampliado y pasará a ser la principal conexión rodada entre la calle Garagartza y la calle de la Trinidad.

2.E.2 FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los promotores del desarrollo y beneficiarios de la edificabilidad del área costearán y ejecutarán la urbanización del sistema general incluido en la misma.

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

No se plantean nuevos sistemas locales en el área, no obstante, se deberá plantar cinco arboles en consonancia con lo deteminado por el artículo 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2.G.- CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA URBANIZACIÓN

No hay fuera del ámbito condicionantes que influyan en la posibildad de ejecutar la urbanización.

La urbanización seguirá como mínimo las calidades establecidas por el Ayuntamiento para los proyectos de urbanización que han regido las obras de reurbanización de los tramos de la Calle Garagartza reformados recientemente.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Mediante la sustitución de la edificación actual se pretende un apertura de la calle Garagartza hacia la calle de la Trinidad, liberando de tráfico el inicio de aquella que con la actuación del AIU-04 ha quedado muy constreñida.

Se ensancha el espacio del antiguo cauce del Kilimón obteniendo una calle de 8m de ancho por la que se desviará el tráfico de vehículos.

Se contribuye a dar respuesta a la necesidad de aparcamiento en el barrio disponiendo un aparcamiento en subsuelo capaz para al menos 15 plazas.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

NO CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

a1.5.1	Parcela Residencial en Bloque	460 m²
c3.5.1	Vías Urbanas	355 m²

3.C.1 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

	USO	COEF.
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1
USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS EN PLANTA BAJA (2.B.1)	0,22

	GARAJE	0,15
.CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	V.P.O	0,5

3.C.2 PORCENTAJES DE USO

		USO	MÁXIMO	MÍNIMO
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.5.1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	57 %	57 %
		AUTORIZADOS EN P.B.	16 %	16 %
		GARAJE	31 %	31 %

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

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

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.5.1	0	0	460	460
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**0**	**460**	**460**

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.5.1	396	0	235	235
TOTAL DEL ÁMBITO		**396**	**0**	**235**	**235**

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

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.5.1	0	0	460	460
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**0**	**460**	**460**

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.5.1	892	0	1.011	1.011
TOTAL DEL ÁMBITO		**892**	**0**	**1.011**	**1.011**

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
TOTAL DEL ÁMBITO	**892**	**0**	**1.471**	**1.471**

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	8dif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	8dif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	776	1	776,00
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS EN P.B.	235	0,22	51,70
	GARAJE	460	0,15	69,00
TOTAL		**1.471**		**896,70**

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	896,70 m²(t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	815 m²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	355 m²
EDIFICABILDAD MEDIA (A / (B-C))		1,95 m²(t)/m²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

UNIDADES: m²(t)

	USO	AUMENTO Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	AUMENTO Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	280	1	280,00
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS EN P.B .	-161	0,22	-35,40
	GARAJE	460	0,15	69,00
TOTAL		**579**		**313,60**

10% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA	**31,36 m²(t)**

3.H.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS	a1.5.1	4 VIV	0 VIV	9 VIV	9 VIV
TOTAL DEL ÁMBITO		**4 VIV**	**0 VIV**	**9 VIV**	**9 VIV**

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

Las condiciones de forma no definidas en este apartado se regularán de acuerdo con la Parte Cuarta del Documento B. Normativa Urbanística General, titulado Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables.

3.I.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

		ACTUAL	NUEVO
PARCELAS	a1.5.1	0 / III	I / IV

3.I.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de hasta la parte inferior del forjado de cubierta en el alero medida sobre el plano de fachada, tomando referencia inferior la rasante en el punto medio de la fachada de la calle Garagartza será de 12,5m

3.I.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edificio serán las recogidas en los planos de este documento.

3.I.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

373 m²

3.I.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrá redactar estudio de detalle para reajustar alineaciones y rasantes según las condiciones definidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se mantendrá la anchura mínima de 8m de la calle que corre por el antiguo cauce y anchura mínima de 4m en la calle Garagartza.

3.I.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

Únicamente se admitirán vuelos cerrados en los chaflanes de esquina de las calles Garagartza y Trinidad. Los vuelos se dimensionarán según los criterios del artículo 66 de las Normas Generales.

3.I.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de los edificios actuales existentes en el área.

3.J.- RED DE SISTEMAS LOCALES

No hay sistemas locales.

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

4.A.1	**RÉGIMEN DE EJECUCIÓN**	PÚBLICO
4.A.2	**FORMA DE GESTIÓN PÚBLICA**	PROPIA

4.B.- TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIONES INTEGRADAS	Todo el área será objeto de una actuación integrada

4.C.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El área forma una única unidad de ejecución

4.D.- SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN

4.E.- PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN

La ejecución de las previsiones de este plan requerirá la aprobación previa de los siguientes documentos:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1	**SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA**	277 m²
1.A.2	**SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES**	0 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO	URBANO	

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.R.B.	Zona Residencial en Bloque	277 m²

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 10 del Documento B, Normativa Urbanística General, a excepción de industria de 2ª categoría y hotelero. Se implantarán en planta baja. El garaje se implantará en sótano.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1	**EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL**	**1.347 m²(t)**
2.C.2	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS**	**9 VIV.**

2.C.2 PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES
(SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)

USO	%
AUTORIZADOS SEGÚN 2.B.1	20,3
GARAJE	20,3

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1	**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**	No hay. Se ordena directamente en este plan.

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

No se definen sistemas locales.

2.G.- CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA URBANIZACIÓN

No hay urbanización a realizar.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se consolida la edificación existente. Se permite la sustitución de la edificación conservando integramente la fachada de la calle Garagartza del número 22. En caso de sustitución se admiten 4 nuevas viviendas.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

a1.9.1	Parcela residencial en bloque	277 m²

3.C.1	**COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**	USO	COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1
	USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS EN P. B. (2.B.1)	0,22
		GARAJE	0,15
	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	V.P.O.	0,5

PORCENTAJES DE USO		USO	MÁXIMO	MÍNIMO
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.9.1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	59,4 %	59,4 %
		AUTORIZADOS	20,3 %	20,3%
		GARAJE	20,3 %	20,3%

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

La edificabilidad del solar se define por las condiciones de forma impuestas en el apartado 3.H de esta ficha. En caso de sustitución de la edificación actual el levante de una planta en el nº 22 de la calle garagartza y de dos plantas en el número 20 así como la ocupación del patio posterior produce el incremento de edificabilidad recogido en este apartado.

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

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.9.1	0	273	273
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**273**	**273**

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.9.1	245,4	27,6	273
TOTAL DEL ÁMBITO		**245,4**	**27,6**	**273**

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

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.9.1	0	273	273
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**273**	**273**

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.9.1	688,7	385,3	1.074
TOTAL DEL ÁMBITO		**688,7**	**385,3**	**1.074**

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	ACTUAL	NUEVO	TOTAL
TOTAL DEL ÁMBITO	**688,7**	**658,3**	**1.347**

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	801	1	801
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS SEGÚN 2.B.1	273	0,22	60,06
	GARAJE	273	0,15	40,95
TOTAL		**1.347**		**902,01**

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	902,01 m²(t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	277 m²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	0 m²
EDIFICABILDAD MEDIA (A / (B-C))		3,25 m²(t)/m²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

UNIDADES: m²(t)

	USO	AUMENTO Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	AUMENTO Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	357,7	1	357,7
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS	27,6	0,22	6,07
	GARAJE	273	0,15	40,95
TOTAL		**658,3**		**404,72**

10% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA	**40,472 m²(t)**

3.H.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS	a1.9.1	5 VIV	4 VIV	9 VIV
TOTAL DEL ÁMBITO		**5 VIV**	**4 VIV**	**9 VIV**

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

Las condiciones de forma no definidas en este apartado se regularán de acuerdo con la Parte Cuarta del Documento B. Normativa Urbanística General, titulado Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables.

3.I.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

		ACTUAL	NUEVO
PARCELAS	a1.9.1	0 / III	I / IV

3.I.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

En caso de sustitución de la edificación actual la altura máxima de la edificación medida en el centro de la fachada de la calle Garagartza hasta el alero será de 12,5m.

3.I.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edifico serán las dibujadas en los planos de esta normativa particular.

3.I.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

277 m²

3.I.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

No hay posibilidad de alteración de alineaciones y rasantes.

3.I.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

La fachada actual de la calle Garagartza se deberá conservar en su integridad, pudiéndose levantar una altura mas con una composición que respete y refuerze sus características tradicionales en contraste con el resto de las fachadas de la línea de edificación.

No se admiten vuelos en las fachadas a excepción de los existentes en la fachada que se conserva.

3.I.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

No hay edificios fuera de ordenación

3.J.- RED DE SISTEMAS LOCALES

No se definen nuevos sistemas locales.

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

4.A.1 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

PRIVADA

4.B.- TIPO DE ACTUACIÓN

SOLARES PARA ACTUACIONES AISLADAS

El área es un solar de actuación aislada.

4.C.- PLAZO PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

8 años a partir de la aprobación definitiva de este plan.

7. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL MODIFICADA

Artículo 3.- Documentos constitutivos del Plan General de Ordenación Urbana y alcance normativo.

1. - *El presente proyecto consta de los siguientes documentos:*

- *Documento A. Memoria.*
- *Documento B. Normas Urbanísticas Generales.*
- *Documento C. Normas Urbanísticas Particulares.*
- *Documento D. Estudio de Viabilidad Económica.*
- *Documento E. Planos*
- *Documento F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental*

2.- *El contenido del Plan General de Ordenación Urbana está constituido por el conjunto de las determinaciones de la totalidad de sus documentos; no obstante, son las determinaciones de los documentos "B. Normas Urbanísticas Generales", "C. Normas Urbanísticas Particulares", los planos de Ordenación del documento "E. Planos" y F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental" los que tienen de manera específica el carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, correspondiendo al resto de los documentos un carácter fundamentalmente indicativo o referencial.*

3.- *En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta 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.*

4.- *En las áreas de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, el número máximo de viviendas que consta en el punto 2.C.2 de las respectivas Normas Urbanísticas Particulares tiene un carácter indicativo. Manteniendo la edificabilidad prevista en cada ámbito, podrá superarse dicho número con la única limitación del tamaño promedio mínimo definido en el artículo 46 de esta normativa y la superficie útil mínima de vivienda establecida en el artículo 47.*

El artículo 47 que se cita en este artículo modificado mantiene su redacción original.

Artículo 46. Condiciones generales para el uso residencial.

1.- *Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.*

2.- *De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.*

3.- *No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio; a tal efecto, y, previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.*

4.*- Se define un tamaño promedio mínimo de vivienda de 70m^2(t) para las áreas urbanas no consolidadas y de 89m^2(t) para los sectores de suelo urbanizable de calificación global residencial. Comprenderá la superficie construida de vivienda más la parte proporcional del total de los elementos comunes del edificio necesarios e indispensables para el acceso y suministro de las mismas. La implantación de nuevas viviendas en edificios*

residenciales o sus ampliaciones se hará de manera que la media de sus tamaños determinados según la definición anterior sea igual o superior al tamaño promedio mínimo aplicable en cada caso.

8. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR MODIFICADA

Para permitir el uso de garaje en planta baja, las fichas de normativa particular de las áreas 5 y 9 quedan como a continuación se recoge.

No se ha modificado el apartado del número de viviendas máximo, por coherencia de estas fichas con el resto de las residenciales, ya que la caracterización como indicativo de este parámetro se hace, como hemos visto en el capítulo anterior, desde la normativa urbanística general.

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	**ÁREA 05 GARAGARTZA 12-14**

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1	**SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA**	815 m²
1.A.2	**SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES**	355 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO	URBANO	

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.R.B.	Zona Residencial en Bloque	460 m²
S.G.V.U.P.	Sistema General de Vías Urbanas Principales	355 m²

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 10 del Documento B, Normativa Urbanística General, a excepción de industria de 2ª categoría y hotelero. Se ubicarán en planta baja, a excepción del uso de garaje que además de poder ubicarse en planta baja podrá ubicarse en sótano.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1	**EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL**	**1. 471 m²(t)**
2.C.2	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS**	**9 VIV.**

2.C.2 PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES
(SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)

USO	%
SEGÚN LO DEFINIDO EN 2.B.1 EN P.B.	16
GARAJE EN SÓTANO	31

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No hay. El área se ordena directamente en este Plan.

2.D.3 PLAZOS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

2 años a partir de la aprobación del presente Plan.

2.D.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LA PROGRAMACIÓN

En la actualidad se dan las condiciones objetivas necesarias para el desarrollo del área.

2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES

2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

Se incluye en el área un sistema general viario correspondiente a los tramos de las calles Garagartza y Trinidad existentes dentro del perímetro y a dos callejones que las conectan.

Mediante la actuación el sistema general se amplia, ensanchándose todos los viales implicados.

El vial que coincide con el antiguo cauce del río Kilimón es el más ampliado y pasará a ser la principal conexión rodada entre la calle Garagartza y la calle de la Trinidad.

2.E.2 FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los promotores del desarrollo y beneficiarios de la edificabilidad del área costearán y ejecutarán la urbanización del sistema general incluido en la misma.

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

No se plantean nuevos sistemas locales en el área, no obstante, se deberá plantar cinco arboles en consonancia con lo deteminado por el artículo 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2.G.- CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA URBANIZACIÓN

No hay fuera del ámbito condicionantes que influyan en la posibildad de ejecutar la urbanización.

La urbanización seguirá como mínimo las calidades establecidas por el Ayuntamiento para los proyectos de urbanización que han regido las obras de reurbanización de los tramos de la Calle Garagartza reformados recientemente.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Mediante la sustitución de la edificación actual se pretende un apertura de la calle Garagartza hacia la calle de la Trinidad, liberando de tráfico el inicio de aquella que con la actuación del AIU-04 ha quedado muy constreñida.

Se ensancha el espacio del antiguo cauce del Kilimón obteniendo una calle de 8m de ancho por la que se desviará el tráfico de vehículos.

Se contribuye a dar respuesta a la necesidad de aparcamiento en el barrio disponiendo un aparcamiento en subsuelo capaz para al menos 15 plazas y admitiendo el uso de garaje en planta baja.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO | NO CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

a1.5.1	Parcela Residencial en Bloque	460 m²
c3.5.1	Vías Urbanas	355 m²

3.C.1 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

	USO	COEF.
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1
USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS EN PLANTA BAJA (2.B.1)	0,22
	GARAJE	0,15
.CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	V.P.O	0,5

3.C.2 PORCENTAJES DE USO

		USO	MÁXIMO	MÍNIMO
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.5.1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	57 %	57 %
		AUTORIZADOS EN P.B.	16 %	16 %
		GARAJE	31 %	31 %

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

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

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.5.1	0	0	460	460
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**0**	**460**	**460**

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.5.1	396	0	235	235
TOTAL DEL ÁMBITO		**396**	**0**	**235**	**235**

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

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

		ACTUAL	CONSOL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.5.1	0	0	460	460
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**0**	**460**	**460**

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.5.1	892	0	1.011	1.011
TOTAL DEL ÁMBITO		**892**	**0**	**1.011**	**1.011**

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

	ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
TOTAL DEL ÁMBITO	**892**	**0**	**1.471**	**1.471**

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

USO	18dif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	18dif.. PONDERADA

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	776	1	776,00
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS EN P.B.	235	0,22	51,70
	GARAJE	460	0,15	69,00
TOTAL		**1.471**		**896,70**

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	896,70 m²(t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	815 m²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	355 m²
EDIFICABILDAD MEDIA (A / (B-C))		1,95 m²(t)/m²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

UNIDADES: m²(t)

	USO	AUMENTO Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	AUMENTO Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	280	1	280,00
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS EN P.B .	-161	0,22	-35,40
	GARAJE	460	0,15	69,00
TOTAL		**579**		**313,60**

10% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA	**31,36 m²(t)**

3.H.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS	a1.5.1	4 VIV	0 VIV	9 VIV	9 VIV
TOTAL DEL ÁMBITO		**4 VIV**	**0 VIV**	**9 VIV**	**9 VIV**

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

Las condiciones de forma no definidas en este apartado se regularán de acuerdo con la Parte Cuarta del Documento B. Normativa Urbanística General, titulado Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables.

3.I.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

		ACTUAL	NUEVO
PARCELAS	a1.5.1	0 / III	I / IV

3.I.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de hasta la parte inferior del forjado de cubierta en el alero medida sobre el plano de fachada, tomando referencia inferior la rasante en el punto medio de la fachada de la calle Garagartza será de 12,5m

3.I.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edificio serán las recogidas en los planos de este documento.

3.I.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

373 m²

3.I.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrá redactar estudio de detalle para reajustar alineaciones y rasantes según las condiciones definidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se mantendrá la anchura mínima de 8m de la calle que corre por el antiguo cauce y anchura mínima de 4m en la calle Garagartza.

3.I.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

Únicamente se admitirán vuelos cerrados en los chaflanes de esquina de las calles Garagartza y Trinidad. Los vuelos se dimensionarán según los criterios del artículo 66 de las Normas Generales.

3.I.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de los edificios actuales existentes en el área.

3.J.- RED DE SISTEMAS LOCALES

No hay sistemas locales.

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

4.A.1 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	PÚBLICO
4.A.2 FORMA DE GESTIÓN PÚBLICA	PROPIA

4.B.- TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIONES INTEGRADAS	Todo el área será objeto de una actuación integrada

4.C.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El área forma una única unidad de ejecución

4.D.- SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN

4.E.- PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN

La ejecución de las previsiones de este plan requerirá la aprobación previa de los siguientes documentos:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1 SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	277 m²
1.A.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	0 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO	URBANO	

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.R.B.	Zona Residencial en Bloque	277 m²

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 10 del Documento B, Normativa Urbanística General, a excepción de industria de 2ª categoría y hotelero. Se ubicarán en planta baja, a excepción del uso de garaje que además de poder ubicarse en planta baja podrá ubicarse en sótano.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL	**1.347 m²(t)**
2.C.2 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	**9 VIV.**

2.C.2 PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES
(SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)

USO	%
AUTORIZADOS SEGÚN 2.B.1	20,3
GARAJE	20,3

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No hay. Se ordena directamente en este plan.

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

No se definen sistemas locales.

2.G.- CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA URBANIZACIÓN

No hay urbanización a realizar.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se consolida la edificación existente. Se permite la sustitución de la edificación conservando integramente la fachada de la calle Garagartza del número 22.

En caso de sustitución se admiten 4 nuevas viviendas.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

NO CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

a1.9.1	Parcela residencial en bloque	277 m²

3.C.1	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO	COEF.
	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1
	USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS EN P. B. (2.B.1)	0,22
		GARAJE	0,15
	CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	V.P.O.	0,5

PORCENTAJES DE USO		USO	MÁXIMO	MÍNIMO
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.9.1	RESIDENCIAL EN BLOQUE	59,4 %	59,4 %
		AUTORIZADOS	20,3 %	20,3%
		GARAJE	20,3 %	20,3%

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

La edificabilidad del solar se define por las condiciones de forma impuestas en el apartado 3.H de esta ficha. En caso de sustitución de la edificación actual el levante de una planta en el nº 22 de la calle garagartza y de dos plantas en el número 20 así como la ocupación del patio posterior produce el incremento de edificabilidad recogido en este apartado.

3.D.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.9.1	0	273	273
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**273**	**273**

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO	a1.9.1	245,4	27,6	273
TOTAL DEL ÁMBITO		**245,4**	**27,6**	**273**

3.D.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.9.1	0	273	273
TOTAL DEL ÁMBITO		**0**	**273**	**273**

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	a1.9.1	688,7	385,3	1.074
TOTAL DEL ÁMBITO		**688,7**	**385,3**	**1.074**

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	ACTUAL	NUEVO	TOTAL
TOTAL DEL ÁMBITO	**688,7**	**658,3**	**1.347**

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	801	1	801
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS SEGÚN 2.B.1	273	0,22	60,06
	GARAJE	273	0,15	40,95
TOTAL		**1.347**		**902,01**

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	902,01 m²(t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	277 m²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	0 m²
EDIFICABILDAD MEDIA (A / (B-C))		3,25 m²(t)/m²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

UNIDADES: m²(t)

	USO	AUMENTO Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	AUMENTO Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE	357,7	1	357,7
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS	27,6	0,22	6,07
	GARAJE	273	0,15	40,95
TOTAL		**658,3**		**404,72**

10% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA	**40,472 m²(t)**

3.H.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO		ACTUAL	NUEVO	TOTAL
PARCELAS	a1.9.1	5 VIV	4 VIV	9 VIV
TOTAL DEL ÁMBITO		**5 VIV**	**4 VIV**	**9 VIV**

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

Las condiciones de forma no definidas en este apartado se regularán de acuerdo con la Parte Cuarta del Documento B. Normativa Urbanística General, titulado Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables.

3.I.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN		ACTUAL	NUEVO
PARCELAS	a1.9.1	0 / III	I / IV

3.I.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

En caso de sustitución de la edificación actual la altura máxima de la edificación medida en el centro de la fachada de la calle Garagartza hasta el alero será de 12,5m.

3.I.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edifico serán las dibujadas en los planos de esta normativa particular.

3.I.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

277 m²

3.I.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

No hay posibilidad de alteración de alineaciones y rasantes.

3.I.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

La fachada actual de la calle Garagartza se deberá conservar en su integridad, pudiéndose levantar una altura mas con una composición que respete y refuerce sus características tradicionales en contraste con el resto de las fachadas de la línea de edificación.

No se admiten vuelos en las fachadas a excepción de los existentes en la fachada que se conserva.

3.I.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

No hay edificios fuera de ordenación

3.J.- RED DE SISTEMAS LOCALES

No se definen nuevos sistemas locales.

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

4.A.1 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

PRIVADA

4.B.- TIPO DE ACTUACIÓN

SOLARES PARA ACTUACIONES AISLADAS

El área es un solar de actuación aislada.

4.C.- PLAZO PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

8 años a partir de la aprobación definitiva de este plan.

9. ESTUDIO SOCIO-LINGÜÍSTICO

La Ley 2/2016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7.7 establece:

"En el proceso de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación socio-lingüística 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".

Señalado lo legalmente exigible en materia socio-lingüística, en la presente modificación puntual del PGOU de Mendaro, debe entenderse la innecesariedad de proceder a realizar el correspondiente estudio, en cuanto la modificación de planeamiento que se define no tiene un efecto evaluable desde los criterios de normalización del uso del euskera, por lo que no hay soporte para desarrollar dicho estudio.

10. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene exigida por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la citada Ley, y de las Directrices, los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma habrán de ir acompañados de un Informe de Impacto en Función del Género.

Dicho informe deberá ser realizado por el órgano que promueve la norma e informado por Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.

Por ello, en aplicación de la precitada norma, el planeamiento urbanístico, se encontraría sujeto a la realización del Informe de Impacto de Género, si bien en este caso, la modificación de planeamiento que se define no tiene un efecto evaluable desde los criterios de salvaguarda de género, por lo que no hay soporte para desarrollar dicho estudio.

San Sebastián a 3 de abril de 2019

Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia
Arquitectos

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

El artículo 62.1 b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, exige que dentro de la documentación que debe incluirse en los planes generales (en este caso Modificación de las Normas Subsidiarias), la Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Asimismo, el artículo 6.2 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, establece que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, *"las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior".*

Y por su parte, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

En este caso, como queda concretado en el presente documento, las modificaciónes que se abordan no suponen ninguna alteración de las condiciones de impacto ambiental del PGOU de Mendaro ahora vigente. Por ello se solicitó al órgano medioambiental, informe, por el que se pronunciase sobre la procedencia o no de realizar la correspondiente evaluación ambiental, y en consecuencia, realizar la Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

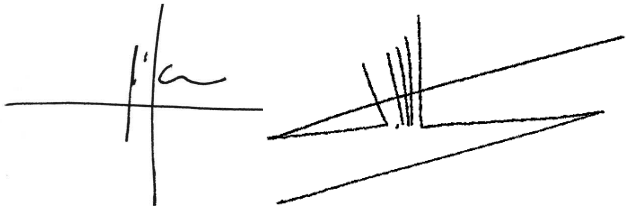
La solicitud engloba dos modificaciones puntuales del PGOU, esta que nos ocupa y otra cuyo objeto es la modificación puntual del plan general de ordenación urbana en las áreas 39 y 41 y sector 40 para eliminar el puente previsto sobre el río Deba.

El Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa ha respondido a la solicitud mediante escrito firmado por la Directora General de Medio Ambiente de 27 de febrero de 2.019, dictaminando específicamente para cada una de las modificaciones.

Respecto a lo planteado en este documento, dictamina en el sentido de que las modificaciones propuestas no están sometida a ninguno de los procedimientos de evaluación ambiental regulados en la legislación vigente.

A este efecto, se incorpora documento emitido al respecto, como ANEXO I.

San Sebastián a 3 de abril de 2019



Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia
Arquitectos

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

En el PGOU actual se realiza el estudio económico financiero únicamente en el área 5 que es en la que se definen nuevas edificabilidades. El área 9 es un área consolidada, aunque también tiene una normativa de sustitución, que admite en ese caso el aumento de la edificabilidad.

Aquí mantenemos ese criterio, quedando la ficha de valoración actualizada del área 5 de la siguiente forma:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA	**ÁREA 05**	**GARAGARTZA 12-14**

EDIFICACIÓN			
	M²	€/M²	€
EJECUCIÓN MATERIAL GARAJES LIBRES	373	350	130.550
EJECUCION MATERIAL BAJOS	235	250	58.750
EJECUCIÓN MATERIAL VIV. LIBRES	776	800	620.800
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			810.100
BENEFICIO INDUSTRIAL MAS G. G. (20%)			162.020
TOTAL CONTRATA			972.120
HONORARIOS (ARQ Y APAREJADOR)			94.782
COLEGIOS			9.478
SEGURIDAD Y SALUD			20.253
CONTROL DE CALIDAD			8.101
PROYECTOS S. Y S. Y CALIDAD			2.835
TOTAL GASTOS EDIFICACIÓN			**1.107.569**
GASTOS DIVERSOS			
ASESORÍA Y GESTIÓN			111.326
NOTARIA			936
SEGUROS			972
IBERDROLA			5.000
TASACIÓN			1.855
INTERESES PRESTAMOS			37.985
IMPUESTOS Y TRIBUTOS			40.505
TOTAL GASTOS DIVERSOS			**198.580**
SUBTOTAL			**1.306.148**
URBANIZACIÓN			
VIALES COMPLETOS			580
MÓDULO	200 €/M²	COSTE	116.000
SUPERFICIE TOTAL DE URBANIZACIÓN			580
COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN			116.000
BENEFICIO INDUSTRIAL MAS G. G. (19%)			22.040
COSTE TOTAL DE CONTRATA DE LA URBANIZACIÓN			138.040
DERRIBOS E INDEMNIZACIONES			10.000
HONORARIOS			10.556
TOTAL URBANIZACIÓN			**158.596**
TOTAL GASTOS			**1.464.744**

VALOR DE VENTA DE LAS VIVIENDAS		
PRECIO VIVIENDA LIBRE	2.700 €/M²	293.328
NUMERO DE VIVIENDAS LIBRES		5
VENTA TOTAL DE LAS VIVIENDAS		**1.466.640**
VALOR DE VENTA DE LOS GARAJES		
UNIDADES LIBRES		16
PRECIO LIBRES		18.000
VENTA GARAJES LIBRES		288.000
VENTA TOTAL DE LOS GARAJES		**288.000**
VALOR DE VENTA DE LOS BAJOS		
PRECIO		600
SUPERFICIE UTIL		168
SUPERFICIE ÙTIL VENDIBLE		168
VENTA TOTAL DE LOS BAJOS		**100.800**
VALOR DE VENTA TOTAL		**1.855.440**
VALOR DEL SUELO		
TLR=TASA LIBRE DE RIESGO		**0,022**
PR=PRIMA DE RIESGO		**0,08**
Vso = VALOR DEL SUELO NO URBANIZADO		**42.973**
Vs = VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO		**217.746**
15% EDIFICABILIDAD DE CESIÓN (MONETARIZADA)		**32.662**
BENEFICIO NETO DE LA PROMOCIÓN		**315.061**

San Sebastián a 3 de abril de 2019

Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia
Arquitectos

DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A efectos de la sostenibilidad económica para el Ayuntamiento de MENDARO de las previsiones de esta modificación de NN SS, hay que señalar que las consecuencias prácticas de las mismas son nulas.

La modificación no altera ni la estructura urbana ni la edificabilidad prevista en el PGOU, manteniéndose por tanto el nivel de demanda de servicios e infraestructuras.

Se deduce de lo anteriormente expuesto que la modificación del PGOU de Mendaro definida en este documento no implica un incremento de servicios y suministros municipales, por lo que no hay nuevos costes de dotación y mantenimiento que sea preciso analizar en un estudio de sostenibilidad económica.

San Sebastián a 3 de abril de 2019

Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia
Arquitectos

ANEJO I

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas

2019ko otsailaren 21ean Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Departamentu honetan sartu da Mendaroko Udalaren kontsulta bat Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak zehaztu dezan Mendaroko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hurrengo aldaketak ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozedura bete behar duten:

- Deba Ibaiaren gainean doan zubia kentzeko 39 eta 41 guneetan eta 40 sektorean aldaketa.
- 5 eta 9 guneetan behe solairuetan garajeen erabilera ahalbidetzeko, eta etxebizi-guneetan ordenazio estrukturalean dagoen etxebizitzen zenbatekoaren muga ezabatzeko aldaketa.

Lehenengo aldaketak planteatzen du Deba ibaiaren gainean aurreikusitako zubia kentzea eta honek dakarre, izan ere, 40 sektorearen desagerpena eta 39 eta 41guneen birdefinizioa zeren beraien azaleren zati bat 40 sektoreak hartzen baitu.

Bigarren aldaketak planteatzen du 5 eta 9 guneetan beheko solairua garaje gisa erabil ahal izatea Garagartzako inguruko beste guneen baldintzetara egokitzeko. Halaber HAPO-ko bizitegi kalifikazioa duten gune guztien egitura ordenazio atalean finkatzen den etxebizitzen gehienezko muga indarrik gabe uztea, EHEA-ko 2/2006 Lurzorua eta Hirigintza legeak lan moduen ezarritakoarekiko egokiagoak izateko.

Bidalitako dokumentazioa ikusi eta gero, eta ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren arabera, aurreikusten da:

- Lehenengo aldaketan planteatutako proposamenean, eta 21/2013 Legearen 6.1.a) artikuluan ezarritakoaren arabera (3/1998 Legea, otsailaren 27koa, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorraren I.B Eranskinaren 20. epigrafean jasotakoarekin lotuta) Deba Ibaiaren gainean doan zubia kentzeko 39 eta 41 guneetan eta 40 sektorean aldaketari printzipioz Ohiko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozedura aplikatu beharko zitzaion, eta 21/2013 Legearen 6.2.a) artikuluan ezarritakoaren arabera Ohiko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren ordez Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa Sinplifikatua bideratzea ere posiblea izango zen.

Con fecha de entrada en este Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de 21 de febrero de 2019, el Ayuntamiento de Mendaro ha remitido una consulta de cara a que la Dirección General de Medio Ambiente determine si las siguientes dos modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Mendaro deben de ser sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

- Modificación de las áreas 39 y 41 y del sector 40 para eliminar el puente previsto sobre el río Deba.
- Modificación de las áreas 5 y 9 para posibilitar el uso de garaje en las plantas bajas, y eliminación del límite de cuantificación de viviendas establecido para los ámbitos residenciales en la ordenación estructural.

La 1ª modificación plantea la eliminación del puente previsto en el PGOU de Mendaro, lo cual implica la desaparición del sector 40 y la redefinición del área 39 y del área 41, parte de cuyas superficies están ocupadas por el Sector 40.

La 2ª modificación plantea permitir el uso de garaje en planta baja en las áreas 5 y 9 para igualar sus condiciones a las del resto de áreas de su entorno en Garagartza, además de dejar sin efecto la limitación del número máximo de viviendas que se fija en el apartado de ordenación estructural de todos los ámbitos urbanísticos con calificación residencial del PGOU, de forma que las determinaciones de éste sean más acordes a los modos operativos de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV.

Tras el análisis de la documentación aportada, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se entiende que:

- En la propuesta planteada en relación con la 1ª modificación, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 6.1.a) de la Ley 21/2013 (en su interrelación con lo recogido en el epígrafe 20 del Anexo I B de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco), la modificación de las áreas 39 y 41 y del sector 40 para eliminar el puente previsto sobre el río Deba estaría sometida, en principio, al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, y que, en aplicación de los dispuesto en el artículo 6.2.a) la Ley 21/2013 podría sustanciarse en su lugar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de esa modificación.

- Bigarren aldaketan planteatutako proposamenean, ingurumenean ondorio nabarmenak izateko 21/2013 Legeko 6.1 eta 6.2 artikuluetan jasotako betekizun edo baldintzetako bat ere ez zuen beteko aldaketak, eta ondorio horiek ez direla sortuko ere V. Eranskinean ezarritako irizpideak aplikatu eta gero. Beraz, ulertzen da 5 eta 9 guneetan behe solairuetan garajeen erabilera ahalbidetzeko, eta etxebizi-guneetan ordenazio estrukturalean dagoen etxebizitzen zenbatekoaren muga ezabatzeko aldaketak aipatutako 6.1 eta 6.2 artikuluetan ezarritako ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozedura bat ere ez zuela jarraitu beharko.

Azkenean aipatzea erabaki hau Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiaren ezinbesteko edo lotesleko erabaki juridikotzat ezin dela hartu, eta zuzenbidean hobeto oinarritutako beste edozein irizpideren menpean gelditzen dela.

- En la propuesta planteada en relación con la 2ª modificación, no se daría ninguno de los requisitos o supuestos establecidos en los artículos 6.1 y 6.2 de la Ley 21/2013 que implican que dicha modificación del puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, ni que puedan producirse esos efectos tras la consideración de los criterios establecidos en su Anexo V, por lo que la modificación de las áreas 5 y 9 para posibilitar el uso de garaje en las plantas bajas, y eliminación del límite de cuantificación de viviendas establecido para los ámbitos residenciales en la ordenación estructural, no estaría sometida a ninguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica regulados en los mencionados artículos 6.1 y 6.2.

Finalmente, señalar que esta conclusión no implica un posicionamiento jurídicamente determinante o vinculante de la Dirección General de Medio Ambiente al respecto, y se formula sin perjuicio de criterio mejor fundado en Derecho.

Donostia, 2019ko otsailaren 27a

INGURUMENEKO ZUZENDARI NAGUSIA
LA DIRECTORA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ingurumeneko eta Obra Hidraulikotako Departamentua
Dirección de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas

Mónica Pedreira Lanchas

MENDAROKO ALKATEA
MENDAROKO UDALA
Herriko Plaza, 1
20.850 MENDARO

Egiaztapen Kode Segurua / Código Seguro de Verificación: JAKI069f0d96-5395-40af-9e20-3c85c836ad6d
Dokumentu honen osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks
Compruebe la integridad y firma de este documento, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: https://egoitza.gipuzkoa.eus/csv