

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PARCELA 153 DEL POLÍGONO 2

EN DONEZTEBE / SANTESTEBAN

PROMOTOR: PEDRO JOXE MARTIN MENDIBURU

ARQUITECTO: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN

ABRIL – 2019

ÍNDICE

A.- MEMORIA

- 1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**
- 2. AGENTES INTERVINIENTES.**
- 3. MARCO LEGAL.**
- 4. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA .**
- 5. DETERMINACIONES ACTUALES DE LA UN-6**
- 6. MODIFICACIÓN PROPUESTA**
 - 6.1. Gestión**
 - 6.2. Determinaciones de las Unidades**
 - 6.2.1 Determinaciones de la UN-6.1**
 - 6.2.1.1 Cumplimiento Art.55 del D.F.L. 1/2017 Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.**
 - 6.2.2. Determinaciones de la UN-6.2.**
- 7. JUSTIFICACIÓN DEL PEAU.**
- 8. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- 9. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**
- 10. IDENTIFICACIÓN AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS.**
- 11. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**
- 12. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN**

B.- PLANOS

- MEMORIA -

1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Actuación Urbana de las parcelas 49 y 50 del Polígono 1 de Doneztebe/Santesteban, tiene como objetivo el posibilitar la construcción de 2 edificios unifamiliares o bifamiliares y la consolidación de las edificaciones existentes en la parcela, en sustitución de las 21 viviendas previstas en el Plan Municipal.

El promotor de este Plan Especial es natural de Doneztebe /Santesteban, concretamente en la casa que se pretende consolidar, sirviendo actualmente de su propia residencia. Tiene 3 hijos mayores de edad, que desean mantener la relación con sus padres y poder seguir viviendo en el propio terreno familiar.

2. AGENTES INTERVINIENTES.

El documento se redacta por encargo de D. Pedro Joxe Martin Mendiburu con DNI 15799999 B y con domicilio en C/Mourgues 10 Casa Martiñenea de Doneztebe/Santesteban, al Arquitecto Gabriel Laborra Erdozain colegiado nº 1252.

3. MARCO LEGAL.

El documento se presenta como instrumento urbanístico para regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización al amparo de lo establecido en el artículo 61 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 que recoge las características de los Planes Especiales de Actuación Urbana.

Artículo 61.-Planes Especiales

1. Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:

a) La ordenación de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.

b) La ordenación y protección de ámbitos que por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.

c) La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

d) La mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Se trata en este caso, de desarrollar sobre unos suelos urbanos, una propuesta de ordenación urbanística acorde con el ámbito familiar de la propiedad de la parcela, conservando en lo posible, los valores naturales, paisajísticos y culturales de la misma.

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En este caso se pretende regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización prevista para la parcela al tratarse de una propuesta incompatible con la propiedad de la parcela, mientras que se mantienen zonas degradadas en el ámbito del suelo urbano consolidado, como es el caso de las traseras del bloque de viviendas situado al norte de la parcela, al igual que la trasera del edificio municipal. Asimismo, con la nueva propuesta se solucionaría el acceso del aparcamiento situado al noroeste de la parcela.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

La Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio clasifica a la totalidad de la parcela, y por lo tanto a la totalidad del ámbito de actuación, como "Suelos Urbanos Residencial Actual", según plano de "Propuesta de estructura y clasificación del Suelo OR1", y como "Suelo Urbano no consolidado. Residencial" según plano de "Propuesta de estructura y clasificación del Suelo OR2",

Por lo tanto con la propuesta de este PEAU se mantiene la calificación de los suelos como Residencial.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan, ya se describen en este documento.

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta Ley Foral.

La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica está definida en el apartado 10 de este documento

c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

Las conclusiones valoradas del proceso de participación se entregaran una vez desarrollado dicho proceso tras la presentación ante el Ayuntamiento de la propuesta de ordenación de este Plan Espacial con el contenido de un avance de planeamiento, a fin de que la Administración se pronuncie sobre el mismo, para que el particular pueda conocer los criterios del Ayuntamiento al respecto, según el Art. 67.3 de DFL 1/2017

d) El Estudio de Movilidad generada.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana pretende la sustitución de la previsión de desarrollo para 21 viviendas por la de 2 edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar, además de la consolidación de la edificación existente, lo cual, apenas genera cambios en la movilidad actual de la zona, que en todo caso, se mejora con las cesiones para accesos a la zona de aparcamiento público, situado al noroeste de la parcela.

4. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA .

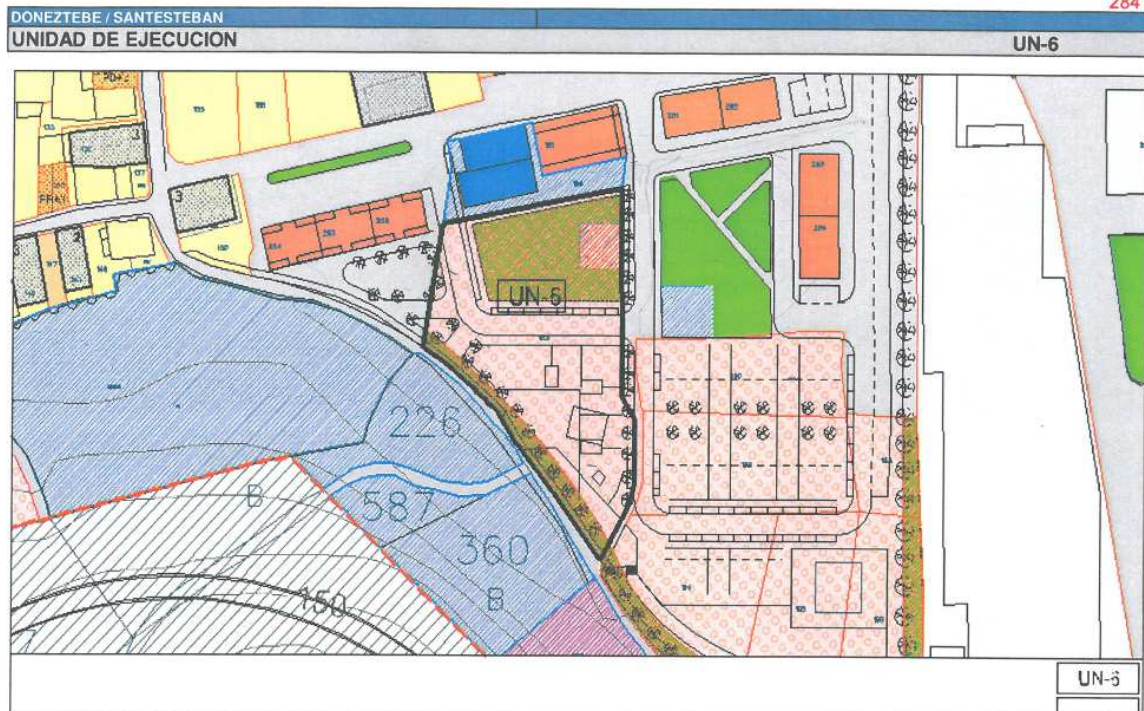
El Plan Especial de Actuación Urbana afecta únicamente a la parcela 153 del polígono 2 de Doneztebe/Santesteban.

La parcela 153 del polígono 2 de Doneztebe/Santesteban está definida en catastro con una superficie de 4.216,02 m²

El propietario de la parcela corresponde con el promotor del PEAU, D. Pedro Joxe Martin Mendiburu

5. DETERMINACIONES ACTUALES DE LA UN-6

284 de 57



1.- OBJETIVOS URBANÍSTICOS

Posibilitar la sustitución del uso de vaquería por un uso residencial mas acorde con el lugar en el que se emplaza. Obtener un espacio público Urbanizado.

2.- DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURANTES

DELIMITACIÓN: Esta formada por los suelos delimitados en los correspondientes planos de gestión

SECTOR. AMBITO ESPACIAL	ENSANCHES
CLASE Y CATEGORÍA	SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS
USO GLOBAL	RESIDENCIAL

PARAMETROS DEFINITORIOS

* A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico computan las plantas de sótanos o semisótanos y las entrecubiertas

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MUNICIPAL	.....10,00%	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	.....90,00%	
USO Y TIPOLOGÍA UNITARIO PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO		VIVIENDA LIBRE EN EDIFICIO COLECTIVO
USO CARACTERÍSTICO		VIVIENDA LIBRE EN EDIFICIO COLECTIVO
SUELO PRIVADO VINCULADO (MAXIMO)	.....900,00 m2	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	.....21 viv	
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE LAS TIPOLOGIAS PERMITIDAS		VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE COLECTIVO
		V.P.O.
		SOTANO Y ENTRECUBIERTA
		LOCALES
		SUELO PRIVADO VINCULADO
APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO	.....0,8000 m2 h/m2.	
APROVECHAMIENTO MAXIMO	.....3.370,00 m2 h.	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	.....3.370,00 m2	

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Al menos el 35% de las viviendas deberán acogerse a algún régimen de protección pública, debiendo dedicarse el 70% de esta previsión, como mínimo, a viviendas de protección oficial.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADAS

PARAMETROS NO VINCULANTES ESTIMADOS PARA EL CALCULO DE LOS PARAMETROS DEFINITORIOS

SUPERFICIE ESTIMADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION	.....100,00%	.....4.215,96 m2
SUPERFICIE CON DERECHO AL APROVECHAMIENTO	.....100,00%	.....4.215,96 m2

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	A establecer por el Plan Parcial
ALINEACIONES	A establecer por el Plan Parcial
Nº MAXIMO DE PLANTAS	P. B. + 3 P
SOTANOS	Únicamente se podrán construir sótanos y semisótanos con las características definidas en la ordenanza, que no sobresalgan de la envolvente de la edificación cubierta en planta baja, si la edificación se ubica fuera de la zona de flujo preferente y de la zona afectada por el período de retorno de 100 años, si se impermeabilizan con cierres estancos, se disponen respiraderos sobre la cota de inundación y cuentan con accesos elevados mediante rampas y escalones.
PORCHES	Será obligatoria la construcción de porches de una anchura mínima de tres metros en las fachas de las edificaciones que conformen los espacios libres publicos de cesión

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Residencial
USOS TOLERADOS	Los compatibles con el principal y en p.baja, residencial, servicios y pequeños talleres artesanales
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás

CONDICIONES DE GESTIÓN

- * Se declaran fuera de ordenación los usos y edificaciones existentes
- * Se establece como Sistema de Actuación el de Compensación.
- * Previamente a la urbanización y concesión de las licencias de edificación se tramitará un plan parcial en el que se fijen las alineaciones y rasantes y se complementen las determinaciones establecidas en la presente Normativa. Se deberá tener en cuenta el cumplimiento de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2002 del Ruido o la que le
- * La urbanización se ejecutará con cargo a los propietarios del área, con características y materiales similares a los que la rodean, o con los que el Ayuntamiento determine

2015

6. MODIFICACIÓN PROPUESTA

6.1. Gestión

Se pretende dividir la UN-6 en dos unidades UN-6.1 y UN-6.2, de manera que su desarrollo sea más viable debido al tamaño de la Unidad, ya que sus 4.216 m² imposibilitan su desarrollo actualmente, debido a que se necesita una promoción de gran tamaño que no es posible en estos tiempos.

La UN-6.1 correspondería con la zona norte de la parcela, con un uso de praderas actualmente y la UN-6. 2 correspondería con el resto de praderas, la casa del promotor, la vaquería, almacenes, garajes y espacios intermedios.

La UN-6.1 necesita un desarrollo urbanístico mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

La UN-6.2 al calificarse como Suelo Urbano Consolidado no necesitaría desarrollo urbanístico.

El uso de la vaquería desaparecería en el momento de la Aprobación del presente Plan Especial de Actuación Urbana.

6.2. Determinaciones de las Unidades

6.2.1 Determinaciones de la UN-6.1

DELIMITACIÓN: Está formada por suelos delimitados en los correspondientes planos de gestión, con una superficie de 2.434,37m²

SECTOR. ÁMBITO ESPACIAL: Ensanches.

CLASE Y CATEGORÍA: Suelos urbanos no consolidados

USO GLOBAL: Residencial.

PARAMETROS DEFINITORIOS:

USO CARACTERÍSTICO: **Vivienda libre en edificio unifamiliar o bifamiliar.**

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **3**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MUNICIPAL: 10%

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO: 90%

USO Y TIPOLOGÍA PARA CÁLCULO DEL APROV.: Vivienda libre unifamiliar

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda libre unifamiliar o bifamiliar.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: - Vivienda.....1

- Suelo0,2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: ...**800 m²**

USO RESIDENCIAL:600 m²

USO GARAJE:200 m²

6.2.1.1 Cumplimiento Art.55 del D.F.L. 1/2017 Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.

El Artículo 55.3.a) del Decreto Foral Legislativo 1/2017 establece que *“Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables”*

En este caso la determinación más desfavorable sería la de los 15 m2. por cada 100m2 construidos de uso residencial, se proponen 600 m2 de uso residencial, por lo que la reserva para espacios libres públicos serían 90m2. El presente documento propone una cesión de 144,74m2 para ampliación de aparcamientos y accesos al aparcamiento de la zona oeste de la UN-6, además de 153,14m2 de espacio libre público para paseo y 261,90m2 de jardín al norte de la Unidad, por lo que los 153,14 m2 cumplen con la presente determinación.

El Artículo 55.3.b) del Decreto Foral Legislativo 1/2017 establece que *“En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para dotaciones públicas, que tendrán una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial. La superficie de dicha reserva destinada específicamente a zonas verdes y espacios libres no será en ningún caso inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos ni al 10 por 100 de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el mismo.”*

Los 600m2 de uso residencial implican una reserva de 260,87m2 para dotaciones públicas que se cumplen con los 415,04m2 de jardines y paseo propuestos, incluso descontando los 90m2 exigidos en el apartado anterior.

Además, de dicha reserva, los 261,90m2 destinados específicamente para zonas verdes es superior a los 160,00m2 (20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos) y a los 243,44m2 (10 por 100 de la superficie total del sector)

Según el Artículo 55.4 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 *“La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios.”*

La UN-6.1 propone 3 viviendas por lo que se necesitan 9 plazas de aparcamiento, de las cuales 1,5 plazas deberán estar en espacio público. Se proponen 2 plazas en la zona sur de la ampliación del aparcamiento situado al oeste

de la UN.6. El resto de las plazas de aparcamiento estarán en el interior de las parcelas.

Todo lo anterior se resume en el siguiente esquema:

53.3.a) Sistema general. Reserva para espacios libres públicos

	EXIGENCIA	PROPUESTA
15m2 /100 m2 construidos residencial	90,00m2	153,14 m2 (paseo)

53.3.b) Dotación local

	EXIGENCIA	PROPUESTA
50m2 /115 m2 construidos residencial	260,87m2	415,04m2 (jardín+ paseo)

53.3.b) Zonas verdes

	EXIGENCIA	PROPUESTA
20m2 /100 m2 construidos	160,00 m2	261,90m2 (jardín)
10m2/ 10/% del sector.....	243,44 m2	261,90m2 (jardín)

53.4 Aparcamientos

	EXIGENCIA	PROPUESTA
3 plazas totales / vivienda.....	9 plazas	9 plazas
0,5 plazas en espacio público / vivienda.....	1,5 plazas	2 plazas

6.2.2. Determinaciones de la UN-6.2.

Está delimitada según planos adjuntos de gestión, correspondiendo al resto de la UN-6, con una superficie de 1.781,65 m2.

Los suelos incluidos en la UN-6.2 se clasifican como “Suelo Urbano” y se califican como “Consolidado”.

En el interior de la UN-6.2 se consolidan las edificaciones existentes:

-Edificio Unifamiliar.

Consta de planta baja + 2

Ocupa una superficie de **101,11 m2**, resultando una superficie construida de 306,00 m2.

Tiene estructura de muros perimetrales de mampostería, con cubierta de madera y cubrición de teja cerámica rojiza

-Almacén

Consta de planta baja contra terreno + 1

Ocupa una superficie de **347,00 m2**, resultando una superficie construida de 694,00 m2.

Tiene estructura de muros perimetrales de mampostería, con cubierta de madera y cubrición de teja cerámica rojiza.

-Anexos (aparcamiento, aseo, leñera, aperos, perrera,...)

Constan de una sola planta.

Ocupa una superficie de **104,01 m2**, resultando una superficie construida de 66,83 m2.

Una parte está destinada a porche, con una superficie de 74.37m² ocupados que resultan 37,19 m² construidos. El resto está cerrado, con una superficie de 29,64 m² ocupados y construidos.

Tiene una estructura de pilares y vigas metálicas (algunos pilares forrados con aplacado de piedra). La cubrición es de teja cerámica rojiza.

-Pavimentos, jardín y pradera

Corresponden al resto de la UN-6.2 y está constituido por pavimentos para accesos, jardín y pradera.

Ocupa una superficie de **552,12 m²**

7. JUSTIFICACIÓN.

El Plan Especial de Actuación Urbana se justifica como instrumento para desarrollar sobre unos suelos urbanos, una propuesta de ordenación urbanística acorde con el ámbito familiar de la propiedad de la parcela, conservando en lo posible, los valores naturales, paisajísticos y culturales de la misma.

En este caso se pretende regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización prevista para la parcela al tratarse de una propuesta incompatible con la propiedad de la parcela, mientras que se mantienen zonas degradadas en el ámbito del suelo urbano consolidado, como es el caso de las traseras del bloque de viviendas situado al norte de la parcela, al igual que la trasera del edificio municipal. Asimismo, con la nueva propuesta se solucionaría el acceso del aparcamiento situado al noroeste de la parcela.

En esta propuesta de modificación, se mantienen los objetivos urbanísticos de “posibilitar la sustitución de la vaquería por un uso residencial más acorde con el lugar en el que se emplaza” ya que se pretende eliminar dicho uso, y en cuanto a “obtener un espacio público Urbanizado” se ha de indicar que el Planeamiento Municipal establecía un espacio que posibilitase la construcción del centro médico, lo cual ya ha sido solucionado con otra ubicación, por lo que la presente Modificación propone unas cesiones para ampliar el espacio al norte de la parcela y que corresponde a un espacio público residual y abandonado, de manera que con la urbanización propuesta se consiga un espacio público urbanizado.

Además se proponen unas cesiones y su urbanización en el lateral Oeste de la parcela, de manera que se mejore otro de los espacios residuales del pueblo, como es el aparcamiento situado tras las viviendas de los portales 2, 4 y 6 de la calle Mourgues, que carece de un acceso adecuado ya que, la entrada al aparcamiento se produce en un estrechamiento entre la acera de las viviendas y el cierre de la parcela objeto de esta modificación, con una anchura de paso de 190 cm., lo que obliga a los vehículos a invadir la acera. Con la cesión y urbanización propuesta se consigue un adecuado acceso al aparcamiento, lo cual conllevaría su mejor aprovechamiento.

La zona de la parte que pretendemos mantener como consolidada, ya estaba consolidada en el anterior planeamiento de 1998. Y el resto estaba como urbanizable. En el Plano de información “Estado actual del Planeamiento. In4” del Plan Municipal, la parte de parte de parcela situada al norte está calificada como

“suelo urbanizable”, mientras que la que está situada al sur, donde se encuentran las edificaciones, se califica como “Suelo Urbano Consolidado”. La propuesta que se presenta se asemejaría a lo indicado en el plano citado.

El nuevo planeamiento elimina la zona consolidada añadiéndola a la zona urbanizable y calificándolo todo como SUNC, definiendo una Unidad de Ejecución (UN6), que integra las dos zonas.

Esta UN6 se destina a un desarrollo para 21 viviendas en bloques en una parcela de un único propietario (familia Martin)

No se ha tenido en cuenta la propiedad de la parcela que sirve de residencia a su propietario, dejando fuera de ordenación su propia vivienda.

El propietario tiene 3 hijos mayores de edad que desean mantener la relación con sus padres y poder seguir viviendo en el propio terreno familiar.

La parcela con sus edificaciones procede de generaciones anteriores y se pretende mantener en futuras generaciones, sin que en ningún momento se pretenda especular con su venta para un desarrollo urbanístico de 21 viviendas.

Esta situación implica la paralización total de la gestión urbanística en la UN6 en un periodo de tiempo muy superior a la previsión de vigencia del PM actual.

En el punto “5.1. Descripción de la Propuesta” de la EMOT, se propone para el Plan Municipal: *“Clasificar como suelos urbanos los actualmente desarrollados o en vías de desarrollo, y todos aquellos que cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo nº 92 a) y b) de la Ley foral 35/2002 sean necesarios para dar respuesta a las necesidades de la población actual, realizando una clasificación que prime la **facilidad de gestión**, y estableciendo todas las condiciones necesarias para que su desarrollo se produzca, siempre que sea posible, de manera inmediata mediante el procedimiento de licencia directa, y propiciar el remate de estas zonas.”*

Es por todo ello que la modificación que se propone en este PEAU está encaminada a cumplir con la Propuesta de la EMOT del Plan Municipal de Doneztebe/Santesteban

8. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 59.f) del Decreto Foral Legislativo 1/2017 entendida como la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas queda justificada teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

10.1 GASTOS E INGRESOS PUNTUALES

En este apartado se analizan los gastos e ingresos que de forma puntual y por tanto no permanentes en el tiempo, va a tener que soportar y recaudar la

hacienda local del municipio de Doneztebe/Santesteban como consecuencia de las actuaciones que se prevé llevar a cabo en el Plan Especial.

A. GASTOS PUNTUALES

En cuanto a los gastos puntuales de los que tiene que hacerse cargo el Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban relacionados con la ejecución de la presente figura urbanística son nulos, a excepción de los trabajos administrativos propios del Ayuntamiento para la correspondiente tramitación y que pueden ser compensados con las Tasas Municipales correspondientes.

No hay ningún gasto económico para la ampliación propuesta a excepción de los de la propia construcción de las viviendas y de la urbanización de la zona a ceder al ayuntamiento, correspondiendo la totalidad de los gastos a los propietarios de las parcelas, estando el Ayuntamiento exento de dichos gastos..

B. INGRESOS PUNTUALES

Según el Art. 96.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito, salvo cuando se trate de mera sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento.

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

Por lo tanto, los promotores de este documento interesados en construir dos edificios unifamiliares o bifamiliar, deberán compensar económicamente el valor del suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento correspondiente a la presente ampliación lo cual supone 9.000,00 euros.

Además, dentro de esta partida de ingresos, hay que citar el devengo del ICIO (Impuesto sobre instalaciones, construcciones y obras), por la construcción de las nuevas viviendas que prevé esta modificación. En el caso del Municipio de Doneztebe/Santesteban se aplica un tipo impositivo del 4%. Para el caso de la construcción de las viviendas previstas, con una superficie de 700m² construidos, y un coste de ejecución material aproximado de 700€/m², implica un presupuesto de ejecución material de 490.000€. De esta forma el importe que recibirá el Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban en concepto de ICIO es 19.600€.

C. RESULTADOS PUNTUALES

Partiendo de los datos obtenidos en los apartados anteriores queda un resultado previsto a favor del Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban de 28.600,00 euros

10.2 GASTOS E INGRESOS PERMANENTES

A. GASTOS PERMANENTES

La construcción de las nuevas viviendas que contempla esta ampliación de suelo urbano, va a suponer un gasto anual adicional por parte del Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban en concepto de mantenimiento de los nuevos espacios urbanos que se lleven a cabo, gasto que se traducirá en la limpieza viaria, luz, mantenimiento zonas verdes, mobiliario urbano, etc. El gasto anual se ha estimado en 500€ anuales adicionales.

El Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban no tiene que hacerse cargo de ningún gasto adicional permanente en el tiempo derivado del desarrollo de las actuaciones previstas en esta modificación, ya que las infraestructuras existentes relacionadas con el abastecimiento y saneamiento de aguas, energía, telecomunicaciones y otras infraestructuras son adecuadas y no es necesario llevar a cabo ningún coste adicional.

B. INGRESOS PERMANENTES

Dentro de los Ingresos periódicos que adicionalmente va a obtener la hacienda local hay que destacar al cambio de la contribución urbana por la nueva situación de los suelos y la del impuesto de vehículos a tracción mecánica (IVTM), previsto por el crecimiento con la nueva vivienda. El importe anual adicional que podría recibir el Ayuntamiento superaría los 500€ anuales de mantenimiento.

A estos ingresos habría que añadir el importe adicional que obtendría la entidad local como consecuencia del incremento poblacional asociado a la actuación prevista en esta propuesta, a saber, en concepto de transferencia por el fondo local y por el cobro de las tasas por el uso de las instalaciones públicas, etc.

C. CONCLUSIONES

Teniendo en consideración los apartados anteriores, la ejecución material de las actuaciones previstas en esta ampliación de suelo urbano, se muestra viable económicamente para la hacienda local de Doneztebe/Santesteban.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban, en la medida que le corresponde al promotor y a la iniciativa privada soportar el coste de la inversión. Por otro lado, las infraestructuras existentes en materia de ciclo del agua, energía, telecomunicaciones, etc. son suficientes para satisfacer el aumento de las necesidades que el incremento poblacional asociado a esta Ampliación de Suelo Urbano

El Ayuntamiento va a poder sufragar el coste adicional derivado del mantenimiento de las infraestructuras debidas al incremento poblacional, ya que se compensa con los ingresos que tuviera de las subvenciones y del devengo de los impuestos municipales asociados al nuevo desarrollo urbano.

9. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En cumplimiento de lo dispuesto en apartados 3 y 4 del artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se somete el Plan Especial de Actuación Urbana de la parcela 153 del polígono 2 de Doneztebe/Santesteban, a un proceso de participación ciudadana para su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

El presente Plan de Participación Ciudadana, con las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado, se adjuntará al PEAU para su aprobación inicial.

10. IDENTIFICACIÓN AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS.

Debido a que se propone un cambio de ordenación importante en la parcela, con repercusión en la zona, el proceso de participación se hace abierto a toda la ciudadanía de Doneztebe/Santesteban, sin que se planteen agentes sociales específicos.

En este proceso, las personas tienen la opción de aportar su punto de vista y formar parte de la toma de decisiones mediante sus sugerencias.

11. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

El propietario de la parcela 153 del polígono 2 de Doneztebe/Santesteban propone una modificación de la ordenación de su parcela para la consolidación de su casa y almacenes, manteniendo el uso de vivienda para la casa y eliminando el uso ganadero de la vaquería. Además se posibilita la construcción de dos casas para sendos hijos en el resto del terreno.

Todo ello en sustitución de la ordenación actual que propone el derribo de su casa y almacenes, para la construcción de 21 viviendas.

12. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

La metodología propuesta garantiza la representatividad de todo el tejido social del municipio. Para ello se informa del modo de participación de manera pública y transparente incorporando la información tanto en el tablón de anuncios como en la web municipal y en las oficinas municipales, en las que estará a disposición de los ciudadanos un ejemplar del PEAU. De este modo, todo aquel que esté interesado podrá formar parte del proceso de participación.

Además de la difusión pública, se dispondrá del correo electrónico gabriel@laborra.com para que cualquier ciudadano pueda ponerse en contacto y

realizar así las sugerencias y aportaciones que considere oportunas, así como, presencialmente en las oficinas municipales.

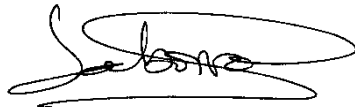
Para que el proceso disponga de una metodología dinámica, está prevista la realización de una sesión en las dependencias municipales habilitadas para sesiones informativas, donde se explicará “in situ” la propuesta, mediante los planos incluidos en el PEAU.

La fecha de dicha reunión se publicará en el tablón de anuncios y en la web municipal.

En la reunión se dispondrá del material gráfico de la propuesta y la posibilidad de ver los diferentes espacios de manera que la resolución de las posibles dudas que puedan surgir, se puedan aclarar de manera directa y en persona.

En Santesteban/Doneztebe, Abril 2019

EL ARQUITECTO



GABRIEL LABORRA ERDOZAIN