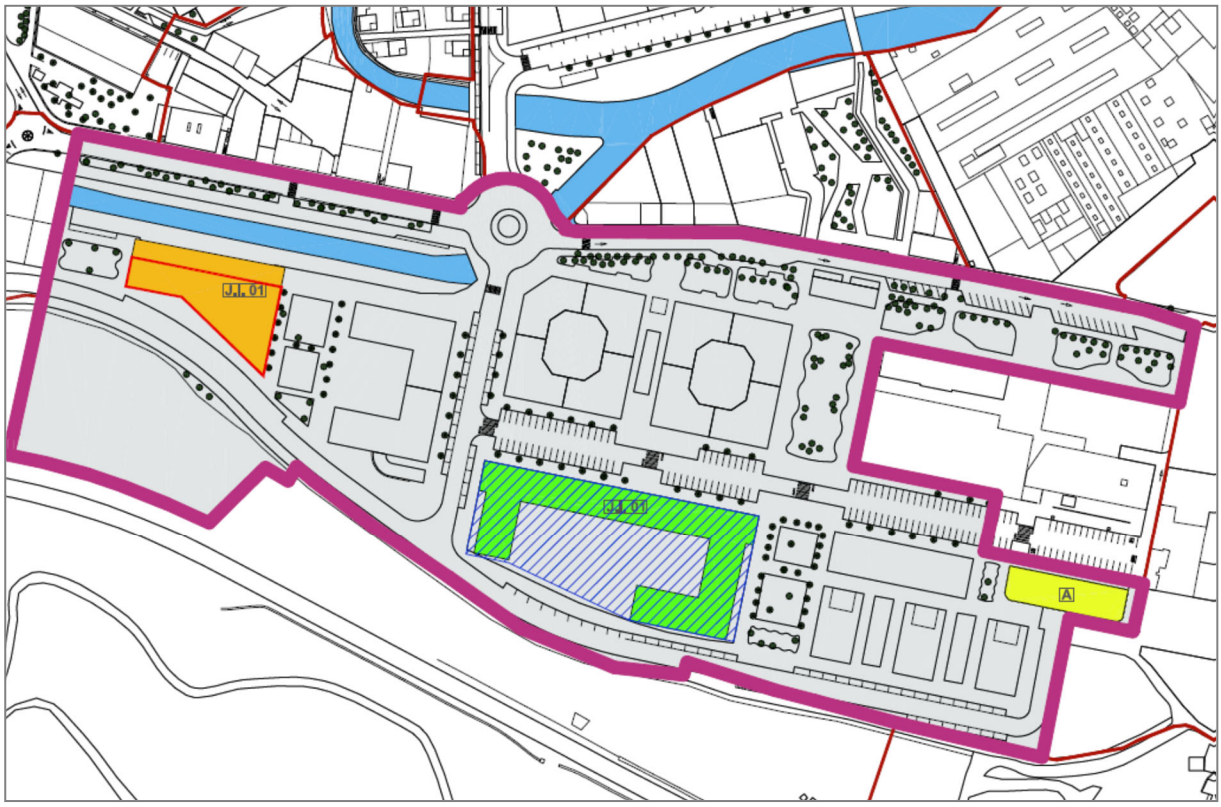

visesa

1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA PARCELA J.I.01. A.E.56-ZERRAJERA. ARRASATE-MONDRAGÓN.

APROBACIÓN INICIAL

Septiembre 2021 Iraila

Promotor - Sustatzailea: ***VISESA***

ÍNDICE

M.1. MEMORIA DESCRIPTIVA 3

M.1.1. OBJETO DEL PROYECTO 3

M.1.1.1. Redacción del Documento 3

M.1.1.2. Antecedentes 3

M.1.1.3. Objeto del Plan Especial 4

M.1.1.4. Justificación de la propuesta. 4

M.1.1.5. Alcance y Contenido. 5

M.2. NORMATIVA URBANÍSTICA 6

M.2.1. TRAMITACIÓN 7

M.3. ANEXO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 8

M.3.1. OBJETO Y ANTECEDENTES 8

M.3.2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL 8

M.3.3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 9

M.4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 10

M.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

M.1.1. OBJETO DEL PROYECTO

M.1.1.1. Redacción del Documento

La redacción del presente documento se promueve por; VISESA. Vivienda y Suelo de Euskadi S.A, empresa pública del Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza, con C.I.F. A20306775.

El redactor del presente expediente es la arquitecta Cristina Llamas Escribano con número de colegiación; Nº COAVN: 5419 y Nº CSCAE: 484288. Domicilio: c/Portal de Gamarra, 1 A – 2ª planta 01013 (Vitoria-Gasteiz).

La sociedad pública VISESA está ejecutando una promoción residencial de vivienda Social en la parcela J.I.01 perteneciente al Ámbito de Ejecución 56-Zerrajera del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón, cuyo Texto Refundido fue aprobado en Febrero de 2016.

VISESA va a proponer una modificación puntual pormenorizada del planeamiento vigente, mediante el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, que permita adaptar algunos parámetros del planeamiento a las viviendas sociales a ejecutar.

M.1.1.2. Antecedentes

El 3 de octubre de 2006 se aprueba definitivamente La Modificación 2ª del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, en la cual se delimita el ámbito Zerrajera 2.

En febrero del 2007 se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del ámbito Zerrajera 2. En consecuencia de dicha Reparcelación el Ayuntamiento es titular de la Parcela D (216viv VPO) y el Gobierno Vasco es titular de la parcela F (108viv VPO).

El 21 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Arrasate y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco firman un Acuerdo de compromisos en El ámbito Zerrajera 2, por el cual, el ayuntamiento de Arrasate vende la parcela D al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

En base a la pormenorizada que se define en el PGOU como ámbito A.E.72 ZERRAJERA 2, se desarrollan y entregan en el 2.008 200viviendas VPO de régimen general en las Parcelas M1 y M2.

En el 2010 se tramita en relación al texto Refundido del PGOU tras la 5ª MODIFICACIÓN, en el que se establece la U.E 80 ZERRAJERA 2. Dicho PEOU se refiere únicamente a las Parcelas D y F, cuyo objeto era permitir adaptar algunos parámetros del planeamiento a las promociones que pretendía desarrollar en las Parcelas. Ese mismo año se promueven en la parcela F 140 viviendas protegidas de alquiler que se entregan en el 2012.

La Parcela D, propuesta para 216 viviendas se queda sin desarrollar debido a la crisis y a la falta de demanda.

A día de hoy el ámbito ZERRAJERA 2 está con prácticamente consolidado, exceptuando la Parcela D, que se ha recogido en el Texto Refundido del actual PGOU, aprobado en febrero del 2016, como la parcela J.I.01. La cual está libre de cargas y el tipo de actuación es aislada.

Se tramita a lo largo del 2018 una modificación del PEOU para ajustar el estándar de aparcamientos a la ley del suelo y en septiembre del 2018 se aprueba definitivamente la Modificación el PEOU de la parcela J.I.01.

M.1.1.3. Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene el objeto de adaptar algunos de los parámetros del planeamiento para adaptar la promoción a las necesidades reales de una promoción de vivienda social.

Se propone para ello modificar las condiciones específicas del uso de los desvanes y bajocubiertas definidos en el artículo 44 del HAPO 2016 y ajustarlo a las necesidades propias de la vivienda social.

M.1.1.4. Justificación de la propuesta.

Según ordenanzas urbanísticas del PGOU;

ARTÍCULO 44.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS DESVANES Y BAJOCUBIERTAS

Los desvanes y bajo cubiertas se destinarán a la implantación de usos auxiliares de las viviendas del edificio.

Con carácter general, el uso de vivienda está prohibido y en consecuencia, no se autorizará la disposición de cocinas, baños, ni soluciones generales de distribución.

Excepcionalmente, se permitirá el uso de vivienda en bajocubierta en aquellos edificios cuya licencia de primera ocupación se otorgó antes del 1 de enero de 1996. En estos supuestos sólo se admite tal uso cuando esté vinculada y físicamente unida a la vivienda inmediatamente inferior, supeditado en todo caso al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad vigentes.

No tendrán consideración de planta bajo cubierta, aquella última planta alta o ático que se sitúe por debajo de la cubierta, siempre y cuando entre el forjado superior de la última planta y el forjado de la cubierta exista una cámara de al menos 1 m. de alto convenientemente ventilada. Dicha cámara deberá cumplir con toda la normativa establecida en el CTE, y en cualquier caso, carecerá de uso alguno, sea éste permanente, provisional o transitorio.

En conclusión, el PGOU deja estipulado la exigencia de un bajo cubierta siempre por encima de la última planta de uso de viviendas. Lo que obliga o bien a una cubierta inclinada y en caso de hacer una cubierta plana, la obligación de un doble forjado.

La motivación de este requerimiento técnico-constructiva viene promovida por dotar a la última planta del edificio con uso de vivienda de una solución de acondicionamiento térmico más propicio y que en todo caso suponga una mejora del comportamiento energético de la envolvente de esa parte del edificio, al indicarse que la solución, para la consideración de que la última planta de vivienda no sea considerada como una planta bajo cubierta, tenga que ser una cámara ventilada que cumpla el Código Técnico de la Edificación y que cumpla la función de "colchón térmico".

En el caso del proyecto de edificación de las viviendas sociales, la problemática social que ocasionan los usos de trasteros en bajo cubierta y la necesidad de ajustar los costes de la promoción, propician que no se realicen dichos trasteros, con lo cual no sería necesario esta bajocubierta.

La solución técnica propuesta es la de una cubierta plana transitable sin cámara ventilada para la instalación y mantenimiento de los elementos en cubierta de producción de energías renovales y otras instalaciones.

La solución técnica propuesta desde el punto de vista energético (cumple el CTE DB-HE) y de mantenimiento resulta óptima, por cuanto que permite realizar esas labores sin necesidad de medios auxiliares extraordinarios. A mayores, se ha comprobado que la solución de cubierta plana propuesta mejora lo requerido por el CTE, y consigue unos rendimientos de aislamiento y transmitancias mejores que la solución con bajo cubierta y trasteros que se da en los portales 3 y 4.

M.1.1.5. Alcance y Contenido.

El presente documento no modifica el alcance del Plan Especial en vigor. En cuanto al contenido, la modificación puntual sólo afecta a la Normativa Urbanística en un único artículo y texto que se recoge en el siguiente apartado.

Por lo tanto, la Modificación puntual no tiene afección a nivel sectorial, ya que no existen efectos significativos al medio ambiente, a la aviación civil, a la perspectiva de género ni al impacto lingüístico.

M.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo único.- Modificación de la ficha urbanística del ámbito A.E. 56 ZERRAJERA del Plan General de Ordenación Urbana. (*únicamente TEXTO*)

La ficha urbanística del ámbito A.E. 56 ZERRAJERA del Plan General de Ordenación Urbana, en lo referente a la parcela 2 (denominada J.I.01), se modifica en los siguientes términos:

Uno.- La parcela 2 (denominada J.I.01) deberá cumplir las siguientes determinaciones:

1.- ALINEACIONES

Las alineaciones de la edificación se mantienen las establecidas anteriormente en la modificación del PLAN ESPECIAL del 2018.

2.- PERFIL Y ALTURA DEL EDIFICIO

El perfil y la altura máxima de la edificación se ajustarán a lo establecido gráficamente en los planos de ordenación establecidas anteriormente en la modificación del PLAN ESPECIAL del 2018.

3.- VUELOS

Los vuelos de la edificación se ajustarán a lo establecido en el PGOU.

4.- CUBIERTAS

Dentro de la envolvente máxima fijada en los correspondientes perfiles gráficos, las cubiertas podrán resolverse inclinadas, planas o curvas.

5.- CONDICIONES DE USO DEL DESVÁN O BAJOCUBIERTA.

Se establecen las siguientes condiciones de uso:

1) USO DESVANES O BAJOCUBIERTA: *No tendrán consideración de planta bajo cubierta, aquella última planta alta o ático que se sitúe por debajo de la cubierta y se sitúe dentro del perfil edificatorio previsto con uso residencial. Se autoriza por tanto la solución de cubiertas planas sobre la última planta de uso viviendas, siempre y cuando se cumpla con la normativa del CTE.*

Dos.- El resto de determinaciones de la ficha urbanística se mantienen sin modificación alguna.

Tres.- Estas normas urbanísticas y los planos O.1, O.2, O.3 y O.4 tienen carácter normativo (que no se modifica). 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 aquellos los que prevalezcan.

Disposición final única

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

M.2.1. TRAMITACIÓN

Para poder materializar la determinación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y la parcela objeto del PEOU pueda ser edificada en condiciones óptimas, se redacta el presente Plan Especial, consensuado con el Ayuntamiento de Arrasate como con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Por todo lo expuesto anteriormente se somete este Plan Especial a la consideración de los Organismos Oficiales, para su aprobación si procede y se tramitará tal y como se recoge en el art. 97 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

M.3. ANEXO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

M.3.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivo generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructura o equipamiento deberán ser sometidos a evaluación económica además de empleo y actividad económica.

El informe de sostenibilidad económica implica un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo el Ayuntamiento en este caso la cesión del 15% de edificabilidad de cargas.

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de este estudio que no nos encontramos ante una actuación de urbanización, pues el ámbito está ya totalmente urbanizado y ha cumplimentado las obligaciones de cesión y equidistribución.

Se trata en realidad de un simple ajuste en las condiciones de edificación (se reduce la previsión de aparcamiento bajo rasante).

Hay que tener en cuenta que nos encontramos ante una Actuación Aislada en la parcela "J.1.01" del Plan Especial de la AE 56 ZERRAJERÍA 2, que constituye un solar totalmente urbanizado sin perjuicio de las obras complementarias que exija. No hay previsión de cesiones de suelo público o nuevas redes.

Por tanto no se incrementan los servicios ni las redes de infraestructuras que el Ayuntamiento ya sostiene.

M.3.2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se deben estimar los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

M.3.2.1. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

Estamos en una Actuación aislada con solar resultante de un proceso de urbanización y cesión por el que no hay urbanización pendiente de ejecutar.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante gasto alguno en cuanto a la urbanización del Ámbito, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público ya recepcionadas, que el presente PEOU no incrementa.

Por tanto el presente Plan no impone obligación adicional alguna.

A. Infraestructuras y servicios a renovar o implantar (agua, saneamiento, alumbrado público, transporte público, recogida de residuos urbanos, gestión del tráfico)
Dadas las características de la intervención no se aumenta la superficie urbanizada, pues la intervención se desarrolla en terrenos con todos los servicios.

En todo caso se prevén una serie de ingresos en favor del Ayuntamiento derivados de los siguientes conceptos:

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalía)
- I.B.I. (anual)

Por todo ello, podemos concluir que el saldo de la actuación es netamente favorable al Ayuntamiento, por lo que es sostenible.

M.3.3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

En el caso presente se ordena un programa residencial sin que se afecten a suelos destinados a actividades económicas previstas en el vigente PGOU.

Vitoria- Gasteiz a 15 de septiembre del 2021

La arquitecta:

Cristina Llamas
Firmado digitalmente por Cristina Llamas
Fecha: 2021.09.16 12:14:04 +02'00'

CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO

ELABORACIÓN:

Laura García Ropero. Arquitecta

M.4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

S. SITUACIÓN

1. KOKAPENA/
   SITUACIÓN *1/3.000*

O. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1. PROFILA/
   PERFIL 1/1.000