

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO B:

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ORMAIZTEGI**

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO B

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ORMAIZTEGI**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

(...)

En consecuencia con lo establecido en el citado artículo, la finalidad del Estudio para la Sostenibilidad Económica de las actuaciones de transformación urbanística previstas en un documento de Planeamiento Urbanístico es establecer la viabilidad económica de las propuestas en él contenidas para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración y su impacto en la correspondiente Hacienda Pública.

Las Actuaciones de transformación urbanística citadas en el apartado 22.4, se refieren, de acuerdo al mismo Decreto Legislativo (artículo 7.1), a las actuaciones de urbanización (nueva urbanización y reforma o renovación de la urbanización) y a las actuaciones de dotación.

La presente Modificación Puntual del PGOU tiene como fin introducir en la Normativa Urbanística las presentes modificaciones:

- Posibilitar el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales (que cumplan las condiciones de habitabilidad).
 - mite en edificios de altura hasta PB+3.
 - ablecida a las viviendas adosadas y aisladas en cuanto a la tar el número de viviendas previstas en cada nuevo ámbito
 - edificable prevista.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO B **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ORMAIZTEGI**

- Admitir excepcionalmente y de forma justificada, el uso de garaje individual en las Plantas Bajas situadas en edificios existentes y consolidados en suelo urbano y urbanizable. Actualmente solo se admite garaje colectivo.
- Reducir a 1 Ha el tamaño mínimo de las fincas en suelo no urbanizable a los efectos de posibilitar la segregación de las mismas (actualmente se establece en 2,5 Ha). Se propone, a su vez, una redacción más clara de las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo no urbanizable.
- Posibilitar y regular la implantación de instalaciones para guarda de perros en suelo no urbanizable.
- Modificar las condiciones de consolidación de las txabolas, bordas y refugios de montaña.
- Sector 7 Antonene: Eliminar la condición de vivienda tasada establecida para una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, posibilitar la implantación de viviendas también en planta baja, en los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa. Actualmente solo se permite en los bloques tipo 2 y 3.
- Sustituir las denominaciones "agroganadera general" y "agroganadera intensiva" por "Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición" y "Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico", de acuerdo con la sistematización de la calificación global del PGOU y del PTS Agroforestal.
- Eliminar la limitación de ubicación en zona Agroganadera y Campiña de Paisaje rural de Transición en los casos de implantación de usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio en edificaciones existentes, extendiéndola a la totalidad del Suelo No Urbanizable.

Se trata de una Modificación Puntual que afecta exclusivamente a suelos de titularidad privada y actuaciones de iniciativa privada, sin impacto alguno sobre la Hacienda Pública, al no afectar a la urbanización, y por consiguiente tampoco a las redes públicas de infraestructura a financiar por la Administración.

Es por ello que no resulta necesario ni procedente la elaboración del mencionado informe de sostenibilidad económica.

En todo caso, las modificaciones propuestas van dirigidas a un mayor aprovechamiento de los recursos (suelo y edificaciones), que inciden positivamente en la viabilidad económica de las propuestas del Plan General.

Ormaiztegi, Marzo de 2021

:cta Nikolas Barandiaran Contreras –Arquitecto