

ANEXO

AVANCE DEL PGOU DE DURANGO

VALORACION Y PRIORIZACION DE LOS AMBITOS QUE DEBIERAN DESARROLLARSE O TRANSFORMARSE EN EL PGOU DE DURANGO

En el presente anejo se describen y valoran aquellos aspectos que tienen relevancia a la hora de seleccionar las diferentes alternativas de ámbitos para el desarrollo o transformación de suelos en el nuevo PGOU, y que se han trabajado tanto en los talleres de participación ciudadana en la fase de avance, como en el análisis de incorporación de perspectiva de género en la fase de avance del PGOU.

Así, en función del grado de adecuación a los criterios y condicionantes descritos en la memoria del documento de Avance del PGOU recibirán mayor o menor puntuación los diferentes ámbitos descritos en las alternativas del documento de Avance del PGOU.

Para ello, se define a continuación una serie de parámetros evaluables o indicadores que ayudarán a evaluar en qué medida satisfacen los ámbitos propuestos los objetivos que se han descrito en la memoria.

A la hora proceder a la evaluación sobre el cumplimiento, por los ámbitos propuestos, de los criterios para alcanzar los objetivos fijados, resulta esencial tener en cuenta que hay ciertos condicionantes críticos, que afectan de forma más significativa a los desarrollos.

Entre estos condicionantes tenemos:

- Los suelos de alto valor agrológico. Por ahora se encuentran fuera de los ámbitos propuestos a excepción del de Tabiragunea.
- La mancha de inundabilidad referida a los 100 años. Alrededor del Ibaizabal y Mañaria.
- La viabilidad económica y factibilidad de lo que se pueda proponer. Bien a nivel del ámbito o a nivel municipal.

Con el fin de indicar dichos condicionantes críticos en las tablas de valoración, se marcará un 0 en la puntuación de dicho criterio (0 estrellas).

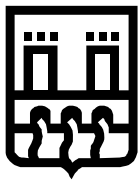
Tras la definición de los conceptos, se adjunta la tabla que recoge las valoraciones, y a continuación una descripción somera de cada uno de los ámbitos estudiados en el Avance y los datos urbanísticos esenciales que se podrían considerar en un inicio. Cuando haya dos filas de datos urbanísticos, se trata en la primera de los datos de partida, y en la segunda los datos de la alternativa planteada para el desarrollo del PGOU.

SUELO ARTIFICIALIZADO Y PERDIDA DE SUELO NATURAL

DEFINICION:

Se considera como suelo artificializado aquel que se ha urbanizado y que ha dejado de ser permeable, así como aquel que aún no situándose en una zona urbanizada haya sufrido alteraciones que han alterado su permeabilidad (soleras, pabellones, etc.).

VALORACION: Se bonifica la reutilización de los suelos ya artificializados, ya que tiene como objetivo preservar los ámbitos con zonas permeables. Por lo tanto, la máxima puntuación de 3



estrellas, se otorgará, sin importar su uso anterior, a las unidades que ya contengan gran porcentaje superficies de suelos artificiales (soleras, forjados sanitarios, pavimentos y otros acabados duros/impermeables). Se da una puntuación más baja a los ámbitos con gran porcentaje de suelo natural.

MALLA VERDE

DEFINICIÓN: La Malla Verde Urbana de Durango es una red de infraestructura verde integrada en la red de movilidad sostenible y saludable. De tal forma que priorizando en primer lugar los desplazamientos a pie (peatón) y después a bicicleta, se disponga de una red de corredores ecológicos que permitan una movilidad saludable, amable y sostenible. Asimismo, dicha malla verde contribuye a incremento de la permeabilidad del suelo, la reducción de emisiones de gases efecto invernadero y contaminación atmosférica y acústica.

VALORACION: Daremos la máxima puntuación, de 3 estrellas, a los desarrollos que permitan crear nuevos “nodos” o potenciar los existentes, 2 estrellas a los que permitan crear o completar “conectores” y 1 a los que refuercen o se desarrollen cerca de un “nodo” existente.

INUNDABILIDAD:

DEFINICION: Disponemos de estudios que identifican las zonas donde existe un riesgo potencial de verse afectadas por episodios de inundación. Esas zonas de riesgo son delimitadas por la administración pública, y en función del nivel de riesgo detectado se establecen unos usos permitidos que han de ser, en la medida de lo posible, compatibles con las inundaciones.

El planeamiento urbanístico debe respetar esas limitaciones al ordenar la utilización del suelo para no incrementar el riesgo de inundación (por ejemplo, no autorizando nuevas construcciones en esas zonas). Aunque también se puede reducir el riesgo aprobando proyectos de actuación (obras hidráulicas que eliminan obstáculos en el cauce del río, incorporando sistemas de drenaje, etc.).

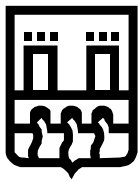
VALORACION: Al ser uno de los condicionantes críticos principales, se puntuará con tres estrellas si el ámbito en su totalidad se encuentra fuera de la mancha de 500 años, dos estrellas si condicionara de manera no importante su desarrollo y, una estrella si condicionara de manera importante su desarrollo. Se indicarán 0 puntos si se encontrara afectada de manera importante por la mancha de 100 años.

SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS:

DEFINICIÓN: Se trata de suelos en los que se han desarrollado actividades susceptibles de haber podido transmitir al suelo sustancias capaces de perjudicar la salud de los seres vivos. Como no existe certeza de su existencia, es necesario tramitar un procedimiento administrativo para su posible detección y, en caso de existir, remediarlo con el correspondiente control de la administración pública.

Sólo cuando se ejecutan las medidas de recuperación y se comprueban los resultados positivos se abre la posibilidad a destinar el terreno al uso urbanístico fijado por el planeamiento municipal.

Sin embargo, de acuerdo con los criterios fijados para el cumplimiento de los objetivos del plan, es del todo interesante la reutilización y recuperación de suelos potencialmente contaminados.



VALORACION: De esta forma, en el apartado de contaminación de suelo, se puntuará con 3 estrellas si hay posibilidad de reutilizar una gran parte de suelo potencialmente contaminado y una estrella si hay ausencia total de suelos contaminados.

SUELOS DE ALTO VALOR AGROLOGICO O NATURAL

DEFINICION: El suelo de alto valor agrológico, es aquel suelo ligado al ejercicio de la actividad agraria, al cual la legislación propugna un reconocimiento social a como productora no solo de alimentos sino de otras externalidades inherentes a ella (protección y regeneración medioambiental, preservación del paisaje y la biodiversidad, gestión equilibrada del territorio y conservación del hábitat y del patrimonio cultural).

El PTS Agroforestal determina cuáles son estos suelos como recurso imprescindible para una equilibrada actividad agroforestal. Es por ello, que se incluyen en los suelos de alto valor agrológico los Montes de Utilidad Pública.

La normativa permite modificar la calificación de suelos de alto valor agrológico, si mediante el planeamiento se compensan los suelos por nuevos suelos que puedan considerarse de alto valor agrológico.

Por otro lado, se considera que en Durango son de alto valor el espacio natural protegido de Urkiola.

VALORACION: Se puntúa con una estrella si hay una ausencia total de suelos de alto valor agrológico afectados dentro del ámbito de actuación. Se indicarán 0 puntos si la circunstancia afecta de tal manera que se trata de un condicionante crítico para su transformación para usos urbanos.

MOVILIDAD

DEFINICIÓN: Capacidad o necesidad de desplazamiento por el territorio que tenemos las personas para cubrir las necesidades vitales. En esta necesidad de desplazamiento podemos encontrar la diferencia entre movilidad urbana (de responsabilidad del Ayuntamiento) y la movilidad interurbana (cuya responsabilidad es de otras Administraciones).

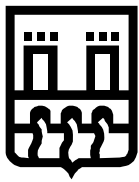
Movilidad urbana:

Durango dispone de Plan de Movilidad Sostenible (2010-2025) que se fundamenta en priorizar los desplazamientos internos en modos sostenibles como a pie o en bicicleta, protegiendo el centro urbano.

Movilidad interurbana:

Se dispone comunicación mediante autobús y tren con 2 capitales (Bilbao y Gasteiz), hospital de referencia de la comarca y los municipios del entorno.

VALORACION: Tiene una especial relevancia la operación de cierre del anillo circulatorio del sur del municipio, por lo que se puntuará con tres estrellas aquellos ámbitos que lo favorezcan. Otros objetivos secundarios son la mejora de la red ciclable o la creación de parkings disuasorios cerca de ámbitos peatonales; por lo que, se puntuará con dos estrellas aquellos ámbitos que los favorezcan. Se puntuará con una estrella a los ámbitos que no aporten aspectos relevantes en relación con la movilidad. Y con 0, si su efecto es negativo.



REGENERACION URBANA

DEFINICION: La regeneración urbana es un tipo de actuación de afecta tanto a edificios como a tejidos urbanos cuanto existen situaciones de insuficiencia o degradación de los edificios y de los espacios públicos.

VALORACION: Daremos la máxima puntuación, 3 estrellas, a los desarrollos que permitan facilitar la regeneración urbana en el propio ámbito o en el entorno y una única estrella las situaciones que no aporten valor a posibles regeneraciones urbanas en su entorno.

EQUIPAMIENTOS

DEFINICION: Disposición de equipamientos cercanos para la realización de la vida diaria. Diferenciar entre ocio-deportivo, sanitario, administrativo, docente...

Posibilidad del cambio de uso de alguna parcela que no vaya a destinarse a ningún uso concreto a generar nuevas zonas verdes o aparcamientos disuasorios.

VALORACION: Se valorará con 3 estrellas aquellos ámbitos bien dotados en su entorno y bien comunicados con equipamientos; se puntuará con 2 estrellas los ámbitos que dispongan equipamientos básicos distancia relativa (< 15 min); y con una única estrella los ámbitos mal comunicados o lejanos, en general con equipamientos básicos (> 15 min).

ACCESIBILIDAD

DEFINICION: La accesibilidad al medio físico, mediante la eliminación de barreras físicas, constituyen elementos fundamentales para posibilitar el disfrute por toda la ciudadanía. Se debe por ello garantizar y favorecer, siempre que sea posible, la accesibilidad tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos, como en la conexión de estos con el resto del municipio.

VALORACION: Se valorará con tres estrellas aquellos ámbitos en los que no se prevean especiales dificultades para garantizar la accesibilidad tanto en su interior como en su comunicación con el entorno inmediato. Se valorará con una estrella aquellos ámbitos en los que se prevean dichas dificultades, y con dos estrellas los ámbitos de valoración intermedia.

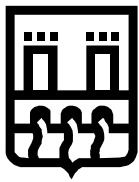
CONECTIVIDAD

DEFINICION: Hace referencia a la cercanía relativa a cada uno de los servicios disponibles para la vida diaria: transporte, comercio y equipamientos.

VALORACION: Cada uno de estos servicios se puntúa de similar manera con una estrella. Para obtener dicha valoración tendremos en cuenta la existencia de itinerarios accesibles para personas con movilidad reducida que lleguen hasta el ámbito objeto.

COTIDIANO

DEFINICION: Hace referencia a la calidad de los entornos residenciales y la estructura urbana, que facilite la gestión de los recorridos necesarios para la vida diaria: mediante la cercanía al comercio, conexión a los equipamientos cotidianos, y el fomento de entornos mixtos en los que las distintas actividades estén más cerca.



VALORACION: Se valorará de manera más favorable, con 3 estrellas, aquellos ámbitos que favorezcan un modelo urbano compacto, continuo, denso, complejo y cohesionado. Disminuyéndose su valoración de manera proporcional al cumplimiento de este objetivo.

SALUD

DEFINICION: La salud es uno de los derechos fundamentales de las personas. El urbanismo puede favorecer la mejora de la salud mediante acciones que favorezcan el desplazamiento a pie o en bicicleta, que hagan que los espacios sean más saludables, reduciendo focos de contaminación ambiental y de ruido, incrementando la vegetación... Por lo que, es deseable la creación y mejora de itinerarios saludables: itinerarios peatonales y ciclables en coherencia con la malla verde.

VALORACION: Se valoran de manera más favorable aquellos ámbitos que permitan completar o mejorar la red de itinerarios saludables y los que menos puedan verse afectados por la contaminación acústica o ambiental.

PROPIEDADES MUNICIPALES

DEFINICION: Disponer de propiedad municipal en un ámbito a desarrollar facilita mucho su gestión, siendo además generador de ingresos en aquellos ámbitos donde se genere aprovechamiento lucrativo.

VALORACION: Se puntuará con una estrella aquellos ámbitos donde no haya suelo de titularidad municipal. Se puntuará con dos estrellas si se dispone de suelo de titularidad municipal inferior al 50% del ámbito; y con tres estrellas, si se dispone de suelo de titularidad municipal superior al 50% del ámbito.

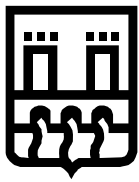
VIABILIDAD ECONOMICA

DEFINICION: Es uno de los principales condicionantes para hacer realidad la ordenación de un ámbito. Uno de los más destacables es la rentabilidad económica de cada ámbito. De modo simplificado se obtiene de la división del valor del suelo sin urbanizar y la superficie total.

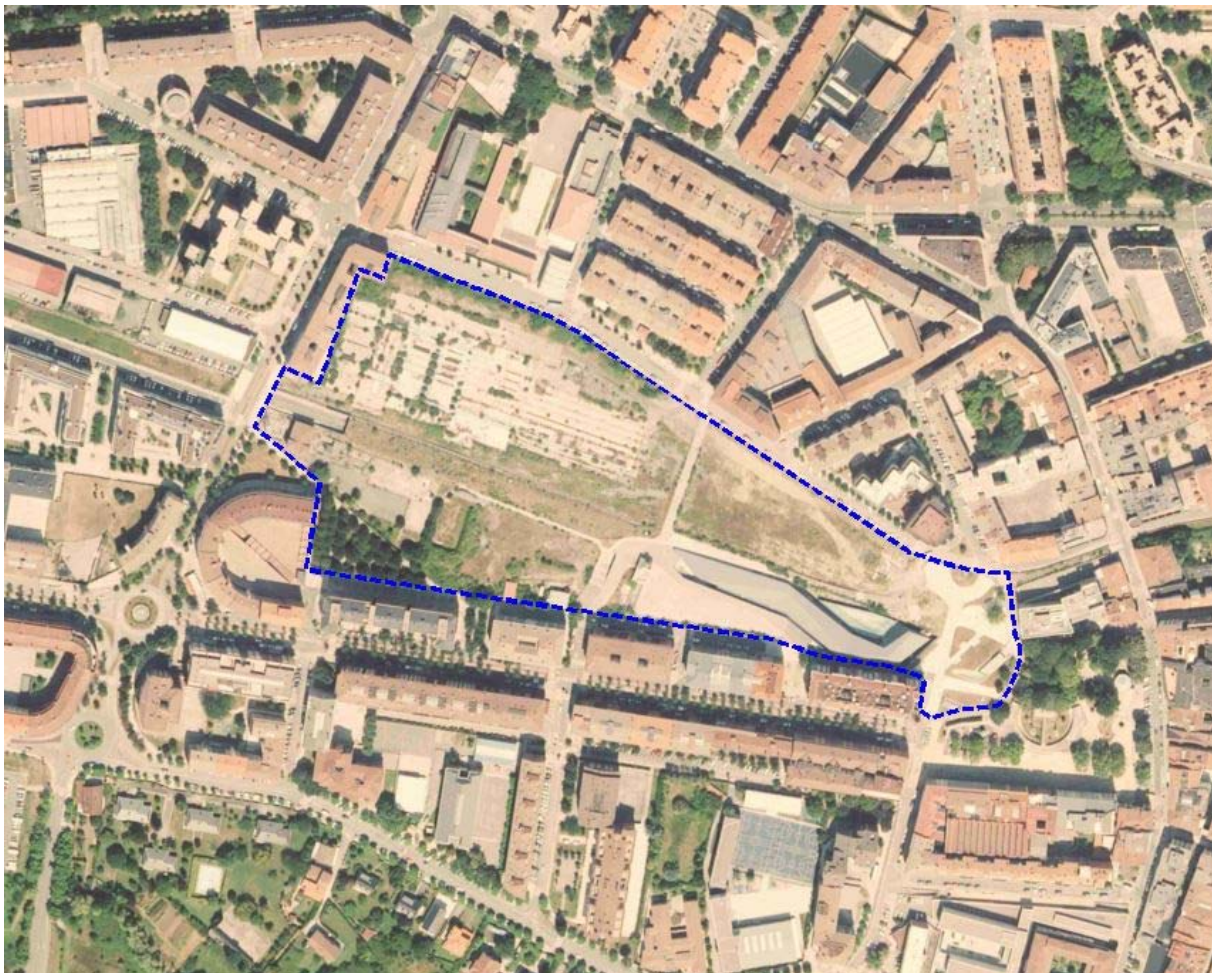
Se ha realizado una estimación preliminar considerando usos con una intensidad similar a las actuales en las NNSSP.

VALORACION: Cuanto más alto es el valor por metro cuadrado mayor puntuación obtendrá: siendo 3 estrellas el máximo, a partir de 300€/M2 y una estrella el mínimo para la horquilla entre 0 y 150€/M2. Los valores negativos indicarán que el desarrollo de la unidad no es viable por lo que pasarán a considerarse como condicionantes críticos (indicación de 0 estrellas).

Numeración	Numeración NNSSP	AMBITOS / CONDICIONANTES	Suelo artif. y pérdida suelo natural	Malla verde	Inundabilidad	Suelos pot. contaminados	Alto valor agrológico y natural	Movilidad	Regenación urbana	Equipamientos	Accesibilidad	Conectividad	Cotidiano	Salud	Propiedades municipales	Viabilidad	PUNTUACION
AI-01	PERI 1	FERROCARRIL	***	***	***	***	*	**	***	***	***	***	***	***	*	***	37
AI-01a	PERI 1	FERROCARRIL	***	***	***	***	*	**	***	***	***	***	***	***	*	***	37
AI-02	PERI 2	SAN FAUSTO	***	**	***	***	*	**	***	**	***	*	**	**	*	***	31
AI-03	PERI 3	SAN ROKE	*	**	*	*	*	**	**	*	***	*	*	**	**	***	23
AI-04	PERI 4	ARTABILLA	*	**	**	*	*	*	*	*	*	*	*	***	*	**	19
AI-05	UE 02	BIRJINOSTE	**	**	***	**	*	*	**	**	***	***	***	**	**	***	31
AI-06	UE 06	TRENBIDE	**	**		*	*	**	***	***	***	***	***	**	*	***	29
AI-07	UE 08	INTXAURRONDO-MAÑARIA	*	**	*	*	*	*	*	*	***	**	*	***	*	**	21
AI-08	UE 10	LARRASOLOETA	*	**	***	*	*	***	*	**	**	*	*	***	**	***	26
AI-09	UE 11	ONA	***	*	***	*	*	*	**	**	***	***	***	**	*	***	29
AI-10	UE 15	IPARZABALARRA	**	**		**	*	*	**	*	***	***	**	**	*	***	25
AI-11	UE 16	ARRIPAUSUETA	*	**	*	*	*	*	*	**	***	***	**	**	*	***	24
AI-12	UE 17	KABILDUOSTE	*	**	***	*	*	*	*	**	***	**	**	**	*	***	25
AI-13		TABIRA	*	*	**	*	*	**	*	**	***	**	**	*	*	***	23
AI-14		C. AGUSTINAS	*	***	***	*	*	*	**	***	***	**	***	***	*	**	29
AI-15		C. FRANCISCANAS	*	*	**	*	*	*	**	***	***	**	***	***	*	***	27
AI-16		C. CARMELITAS	*	*	***	*	*	*	**	**	***	**	**	***	*	**	25
AI-17		C. SALESAS	**	*	***	*	*	**	***	***	***	***	***	**	*	**	30
AI-18	PP 2	EGUZKITZAGOIENA		**	***	*	*		*	*	*			**	*	***	16
AI-18a		EGUZKITZA	*	**	***	*	*	*	*	*	*	*	*	**	**	**	20
AI-19	PP-EGUZK II A	EGUZKITZA II A		*	***	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	**	16
AI-20	PP-EGUZK II B	EGUZKITZA II B	*	*	***	*	*	***	*	*	*	*	*	*	**	**	20
AI-21	PP-EGUZK II C	EGUZKITZA II C	*	*	***	*	*	***	*	**	*	*	*	*	*	**	20
AI-22	PP-EGUZK III	EGUZKITZA III	*	*	***	*	*		*	*	*	*		*	**	**	16
AI-23		FUNDIFES	***	*	**	***	*	*	***	**	***	**	**	**	*	*	27
AI-24		MARISTAK	***	*	***	*	*	***	**	***	***	***	***	**	*	**	31
AI-25		TABIRAGUNE	***	**	*	**		*	**	*	***	*	*	*	*	***	22



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-01 FERROCARRIL
Denominación en NNSSP 2005	PERI-1 FERROCARRIL



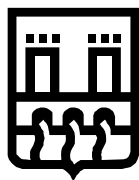
DESCRIPCION de acuerdo a las NNSSP de 2005 y al PERI vigente:

El ámbito comprende los terrenos utilizados anteriormente para las instalaciones del ferrocarril, compuestas por la Estación, playas de vías, talleres de mantenimiento, almacenes y depósito de materiales al aire libre.

Como consecuencia del soterramiento y desdoblamiento de la vía férrea hasta Durango, y el traslado de los talleres, se produce la liberación de los terrenos entre Alluitz, Sasikoa, Ezkurdi, trasera de Askatasun Etorbidea y Bidebaltz, con una superficie de 55.401 m² de superficie.

Se trata de suelo clasificado como urbano y cuya ordenación pormenorizada actual, pendiente de ejecución se ha establecido a través de un Plan Especial de Reforma Interior, que ha ordenado los aprovechamientos urbanísticos con destino público o privado, y los implanta en el tejido urbano circundante, una vez superada la barrera física que han supuesto hasta fechas recientes las instalaciones ferroviarias.

El Plan Especial fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral 1071/2006, de 21 de junio.



El uso global es residencial y los usos pormenorizados se determinan sobre la base de la compatibilidad con el uso principal de carácter residencial. No obstante, con el fin de favorecer la centralidad se diseña un centro de ocio y un edificio institucional del ferrocarril, que transcurridos varios años desde su aprobación, la administración titular parece no pretender llevar a cabo.

El aprovechamiento del ámbito es de 1,40 m²/m². Con el que se establecen un total de 554 viviendas y un número máximo de plantas sobre la rasante de 18 para los edificios residenciales.

Igualmente se zonifica una dotación para Equipamiento de carácter Religioso, con destino a Iglesia y locales parroquiales, de 1000 m², que el Ayuntamiento en moción plenaria propuso modificar.

Con independencia de la dotación de garajes servidores de las viviendas programadas, se ordena un garaje-aparcamiento público para fomentar la interconexión del sistema de transporte privado con el ferrocarril, y que sirve asimismo para el aparcamiento disuasorio de personas que se acercan en vehículo privado a Durango.

Con la ordenación aprobada se diseña un parque que tiene carácter cuasi metropolitano y permite la permeabilidad transversal del tráfico peatonal superando la barrera tradicional.

Mediante consulta popular celebrada el 14 de marzo de 2021, se votó a favor de paralizar este proyecto y poner en marcha el estudio de una alternativa viable que cuente con un proceso de participación ciudadana.

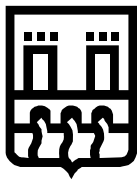
Parámetros de ordenación y usos:

Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
55.401	77.561	1,40	10.061	67.500	111	0	443	554

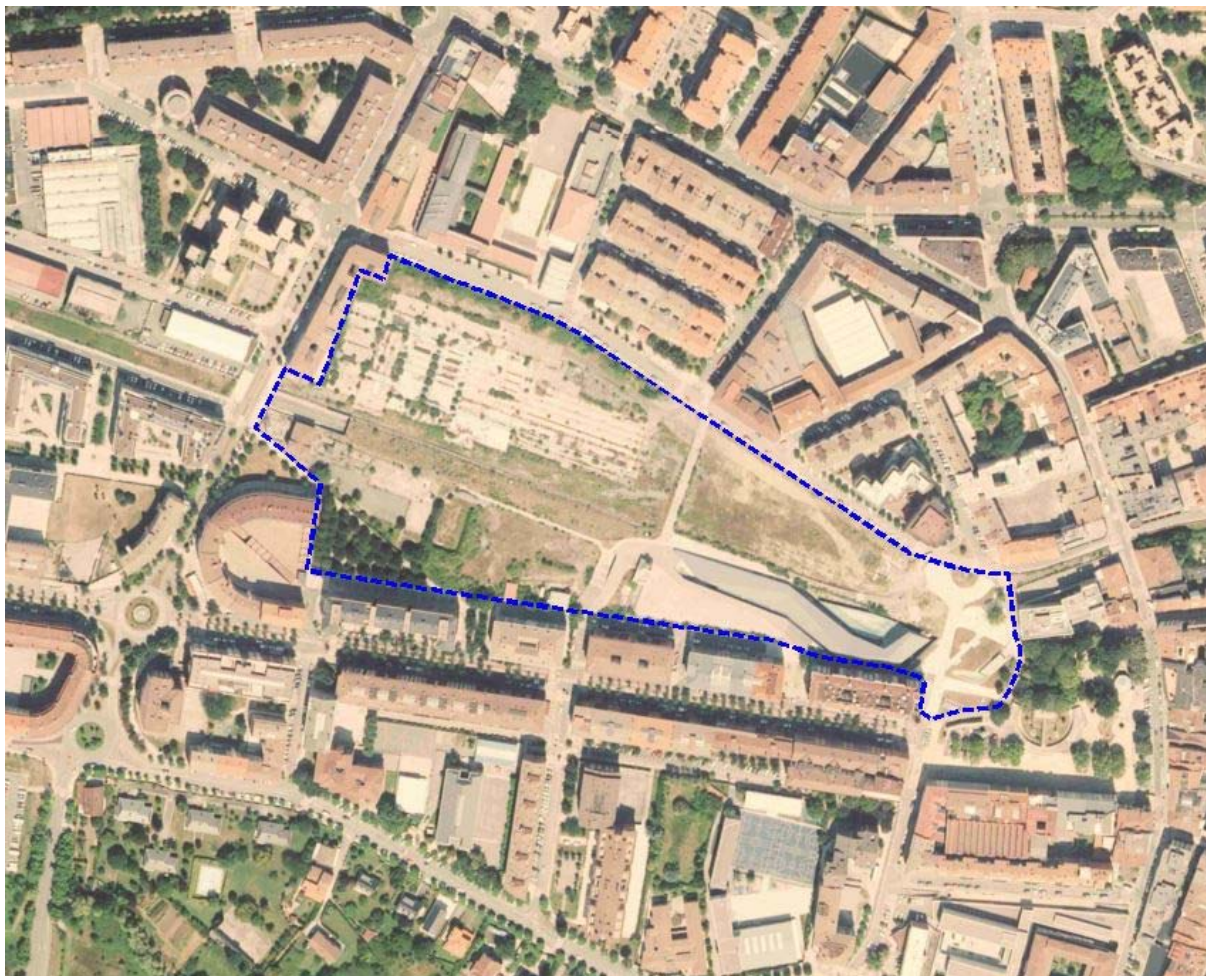
Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo

37
puntos

* Aunque este ámbito obtiene buena puntuación de valoración a efectos de priorización, compite con la alternativa propuesta, de acuerdo con el resultado de la consulta popular.



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-01a FERROCARRIL
Denominación en NNSSP 2005	PERI-1 FERROCARRIL

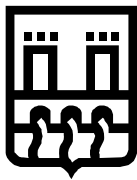


DESCRIPCION

El ámbito comprende los terrenos utilizados anteriormente para las instalaciones del ferrocarril, compuestas por la Estación, playas de vías, talleres de mantenimiento, almacenes y depósito de materiales al aire libre.

Como consecuencia del soterramiento y desdoblamiento de la vía férrea hasta Durango, y el traslado de los talleres, se produce la liberación de los terrenos entre Alluitz, Sasikoa, Ezkurdi, trasera de Askatasun Etorbidea y Bidebaltz, con una superficie de 55.401 m² de superficie.

Se trata de suelo clasificado como urbano, en el que deben ordenarse los aprovechamientos urbanísticos con destino público o privado, y los implantará en el tejido urbano circundante, una vez superada la barrera física que han supuesto hasta ahora las instalaciones ferroviarias.



El uso global es residencial y los usos pormenorizados se determinarán sobre la base de la compatibilidad con el uso principal de carácter residencial y los parámetros de ordenación y usos fijados.

Tras el mandato popular de crear un ámbito con menor intensidad de uso y con más espacios libres en este lugar estratégico del municipio.

El soterramiento y la construcción de la nueva estación son los elementos sobre los que se debe desarrollar la nueva ordenación. El área deberá además resolver su integración de un gran parque que estructura la malla verde urbana del municipio con en el entorno, ajustándose en sus lindes con las calles Sasikoa kalea, calle interior paralela a Askatasun Etorbidea y espacios urbanos paralelos de Alluitz kalea. Queda prohibida la rotura de la continuidad del parque mediante vías rodadas.

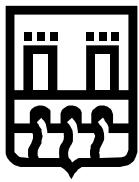
En cuanto a la ordenación pormenorizada que se proponga, tendrá la limitación de la altura de las edificaciones a un máximo de 8 plantas, si fuera necesario para la concentración de la edificabilidad con el fin de obtener el máximo de dotaciones públicas de espacios libres.

Parámetros de ordenación y usos:

Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
55.401	49.766,74	0,90	3.391	46.375,74	97	0	313	410

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo

**37
puntos**



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-02 SAN FAUSTO
Denominación en NNSSP 2005	PERI-2 SAN FAUSTO



DESCRIPCION

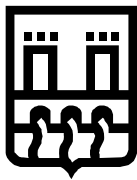
El ámbito denominado San Fausto comprende los terrenos de las instalaciones industriales Laminación y Derivados S.A. y antiguos Talleres de Durango, así como el parque vinculado al Palacio de las Cuadras, una parcela vacante junto a Urkiaga Torre y una franja situada junto a las vías del ferrocarril.

Tiene una superficie bruta, incluyendo canales viarios de carácter público, de 48.128 m².

El uso global del ámbito es el residencial y los usos pormenorizados que se autorizan son los permitidos en las Normas Específicas de las zonas residenciales en manzana.

La edificabilidad urbanística del ámbito es de 1,00 m²/m². La densidad máxima es de 75 viv/ha y la altura máxima edificada es de seis plantas, incluida la planta baja que se destina a usos comerciales, servicios, pasos inferiores, etc.

Dispone de una parcela con vocación de Equipamiento Público en la ubicación del antiguo pabellón de Talleres Durango que tiene un aprovechamiento edificatorio adicional de 1,5 m²/m² de la superficie de la parcela, y que en la actualidad se destina a aparcamiento disuasorio.



El Plan Especial de ordenación urbana, que establece su ordenación pormenorizada fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 27 de septiembre de 2011.

La ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana responde a su situación estratégica en el Núcleo Urbano, transformando su función urbanística anterior de carácter puramente negativo en otra que estructura, regenera y potencia toda la zona.

La ordenación del PERI resuelve:

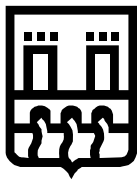
- La eliminación de la edificación industrial.
- La consecución de un amplio parque en la trasera del palacio de las Cuadras.
- La consecución de una parcela destinada a Equipamiento.
- La creación de una Avenida peatonal que une Kurutziaga con el grupo residencial San Fausto.
- La creación de importantes dotaciones de aparcamiento en San Fausto Kalea.
- La aportación de suelo para la vía verde sobre el antiguo trazado del ferrocarril.

Parámetros de ordenación y usos:

Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m2c/m2s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
48.128	48.128,00	1,00	3.458,35	44.669,65	90	88	288	466

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo

**31
puntos**



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-03 SAN ROKE
Denominación en NNSSP 2005	PERI-3 SAN ROKE



DESCRIPCION

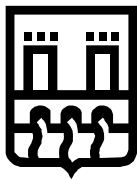
El ámbito denominado San Roke está situado entre la variante, el acceso desde ésta hacia San Roke, colindando al norte con el Barrio de Aramotz y Askatasun Etorbidea, y rodea a la empresa Fumbarri.

Integra un área residencial que, desarrollada mediante el correspondiente Plan Especial que permita el remate espacial del área con viviendas de carácter específicamente urbano. Este plan especial que ordena pormenorizadamente el ámbito fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 16 de julio de 2008.

Tiene una superficie bruta, incluyendo canales viarios de carácter público, de 68.118 m².

La edificabilidad urbanística del ámbito es de 0,85 m²/m². La ordenación pormenorizada vigente resuelve:

- Suavizar el encuentro de la edificación con la carretera de circunvalación y la industria mediante la creación de un parque urbano entre ambos. Este parque sirve además para el reequipamiento del conjunto Aramotz y tendrá una superficie asimilable a la requerida para un sector de suelo urbanizable de estas dimensiones.
- Rematar adecuadamente desde el punto de vista espacial y formal tanto Askatasun Etorbidea como el límite con la Variante.



- c) Soluciona la red viaria de tal modo que existan alternativas de conexión del tráfico rodado del anillo interior con la carretera a Orozketa, que permitan el control de dicho tráfico en el tramo final de Askatasun etorbidea, reduciendo su impacto ambiental.
- d) Prevé una reserva importante de suelo para espacios libres.

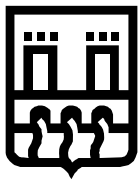
En todos estos años, se urbanizado solo una fase y se han edificado hasta la fecha, únicamente dos de las parcelas resultantes; lo que permitiría plantear un cambio de ordenación pormenorizada para incorporar, entre otras cuestiones un mayor número de vivienda protegida.

Parámetros de ordenación y usos:

Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
68.118	57.900,00	0,85	900,00	57.000,00	143	0	334	477
68.118	57.900,00	0,85	600,00	57.300,00	143	40	328	511

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo

**23
puntos**



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-04 ARTABILLA
Denominación en NNSSP 2005	PERI-4 ARTABILLA



DESCRIPCION

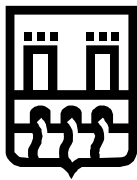
El ámbito denominado Artabilla comprende terrenos situados en la margen derecha del río Mañaria, servidos por el camino de Artabilla, y que acogen una serie de viviendas unifamiliares, un caserío y dos industrias situadas fuera de ordenación, una en actividad y otro pabellón situado junto al río. Se incorpora al área una franja de 12 metros de anchura a lo largo de toda la ribera del río Mañaria desde el Sistema General de Abastecimiento de Agua, hasta Intxaurreondo con el fin de obtener un paseo de ribera. También comprende el canal del antiguo molino con el fin de permitir su recuperación, y en su caso puesta en marcha.

Tiene una superficie bruta, incluyendo canales viarios de carácter público, de 100.846 m².

De acuerdo con las NNSSP, la edificabilidad del ámbito será de 0,20 m² construible, por m² de suelo privado aportado. Dada la tipología prevista en las NNSSP no se proyectaban en este sector viviendas de protección oficial.

Los parámetros básicos corresponderían a los de las zonas residenciales de vivienda familiar aislada, si bien de forma razonada el Plan Especial que lo desarrolle podrá modificarlos.

El objetivo de la ordenación es el asentamiento de viviendas aisladas de gran calidad, sobre los parajes de Tabira y el río Mañaria, creando un paseo de ribera de 12 metros de anchura en todo su borde oeste.



Junto al río se situarán la totalidad de las cesiones de espacios libres y zonas verdes, en cuantía semejante a las que se derivarían de un sector Urbanizable de la misma superficie que el presente, como mínimo. La superficie total privada resultante de la ordenación no podrá exceder del 65% de la superficie bruta del sector.

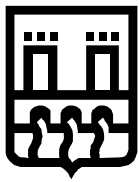
La edificabilidad asignada al área no cumple los estándares exigidos por ley. En todos estos años, no se ha gestionado esta área; por lo que, en caso de mantenerla en el nuevo PGOU obligaría a incrementar la edificabilidad urbanística, además de cumplir los estándares de vivienda protegida que correspondan.

Parámetros de ordenación y usos:

Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
100.846	20.169,00	0,20	0	20.169	0	0	81	81
100.846	40.338,40	0,40	4.033,84	36.304,56	75	66	182	322

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo

**19
puntos**



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-05 BIRJINOSTE
Denominación en NNSSP 2005	UE-2 BIRJINOSTE



DESCRIPCION

El ámbito denominado Birjinoste se sitúa al Este del Casco Histórico, tiene forma irregular y limita al norte con parcelas traseras del arrabal de Kurutziaga, al sur con Santasuanoste Kalea, al este con Larrasoloeta Kalea, y al oeste con la calle Komentukalea, y el Convento de Santa Susana. Procede del antiguo sector de suelo urbanizable RS-4 Santa Rita (NNSSP 1995).

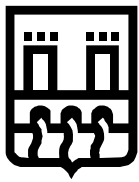
Tiene una superficie aproximada de 18.554m², y una edificabilidad de 0,82 m²/m² (15.214 m²) destinado a un total de 130 viviendas, de las cuáles, 39 serán destinadas a protección pública.

La ordenación pormenorizada del ámbito fue modificada mediante Plan Especial de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 28 de abril de 2021.

Parámetros de ordenación y usos:

Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
18.554	15.214	0,82	390	14.824	39	0	91	130

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	31 puntos
DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-06 TRENBIDE



Denominación en NNSSP 2005

UE-6 TRENBIDE

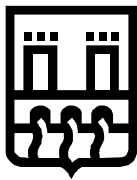


DESCRIPCION

El ámbito denominado Trenbide se sitúa junto a las antiguas vías del ferrocarril, entre el río Mañaria y la calle Ermodo.

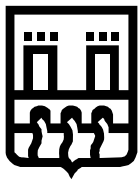
Tiene una superficie aproximada de 2.265 m², y una edificabilidad urbanística de 1,8 m²/m² destinado a 28 viviendas en las vigentes NNSSP. No se prevén viviendas protegidas; por lo que el nuevo PGOU debería establecer un estándar de vivienda protegida, toda vez que la unidad no se ha ejecutado hasta la fecha.

La ordenación pormenorizada viene establecida en las actuales NNSSP, que fija las alineaciones y alturas un edificio que completa la manzana hasta Montevideo Etorbidea, y se cede el resto del suelo no vinculado a la parcela privada resultante de la ordenación.



Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m2c/m2s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
2.265	4.077	1,8	700	3.377	0	0	28	28
2.265	4.077	1,8	700	3.377	0	13	18	30

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	29 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-07 INTXAURRONDO – MAÑARIA
Denominación en NNSSP 2005	UE-8 INTXAURRONDO - MAÑARIA



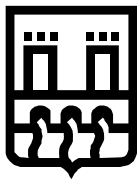
DESCRIPCION

El ámbito denominado Intxaurreondo - Mañaria se sitúa junto al río Mañaria y lo limita al Este la calle Intxaurreondo. Son suelos destinados principalmente a huertas de casas familiares. Procede de un suelo no urbanizable de protección estratégica de las NNSSP de 1995.

Tiene una superficie aproximada de 6.620 m², y una edificabilidad urbanística de 0,68 m²/m² destinado a 35 viviendas en las vigentes NNSSP.

La ordenación establecida en las NNSSP establece unos bloques abiertos, de forma cuadrada y rodeados de jardín privado. Siendo un espacio altamente inundable, cede suelos para permitir un paseo de ribera.

Si se mantuviera este ámbito en el nuevo PGOU debería establecer un estándar de vivienda protegida, toda vez que la unidad no se ha ejecutado hasta la fecha.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

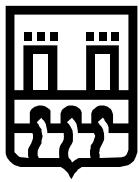


**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
6.620	4.500	0,68	0	4.500	0	0	35	35
6.620	4.500	0,68	0	4.500	0	17	23	41

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	21 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-08 LARRASOLOETA
Denominación en NNSSP 2005	UE-10 LARRASOLOETA



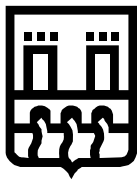
DESCRIPCION

El ámbito denominado Larrasoloeta tiene forma irregular y limita al oeste con la calle Larrasoloeta, al norte con la calle Montorreta, la empresa Oñate y Hnos, S.A. y el cuartel de la Guardia Civil, al sur con la calle Antso Estegiz Zumardia y al este con el cementerio.

Tiene una superficie aproximada de 41.071 m², y una edificabilidad urbanística de 0,45% m²/m².

La ordenación establecida en las NNSSP, de bloques de viviendas adosadas, se está modificando mediante un plan especial de ordenación urbana; diseñando la construcción de varios bloques de viviendas más pequeñas y concentradas, que suponen una menor ocupación de suelo y permiten una mayor superficie de espacios libres tanto privado como públicos.

La nueva ordenación en trámite cumple los estándares urbanísticos exigibles.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

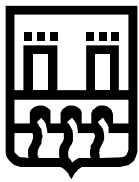


**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
41.071	18.484,00	0,45	173,50	18.310,50	38	38	99	175

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	26 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-09 ONA
Denominación en NNSSP 2005	UE-11 ONA-LARRASOLOETA



DESCRIPCION

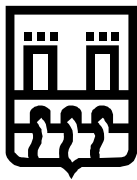
El ámbito denominado Ona proviene de un resto de la UE-11 de las NNSSP de 1995. Limita con la calle Larrasoloeta el Este, la calle Santasusanoste al Norte y los edificios de la radio y de la sede de Gerediaga al Sur.

Las NNSSP de 2005 diseñaban un edificio en este ámbito que, manteniendo la edificabilidad urbanística de este resto, se modifica la alineación para conformar una rotonda.

Tiene una superficie aproximada de 994 m², y una edificabilidad urbanística de 2.397,80 m².

Recientemente se ha promovido una modificación de la ordenación, para evitar el derribo obligatorio del edificio existente, y reducir el tamaño de la rotonda diseñada originalmente.

Se trata de un ámbito que, no constituyendo una actuación aislada, no requiere prácticamente gestión para su ejecución.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

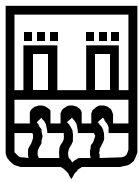


**Avance
Aurrerakina**

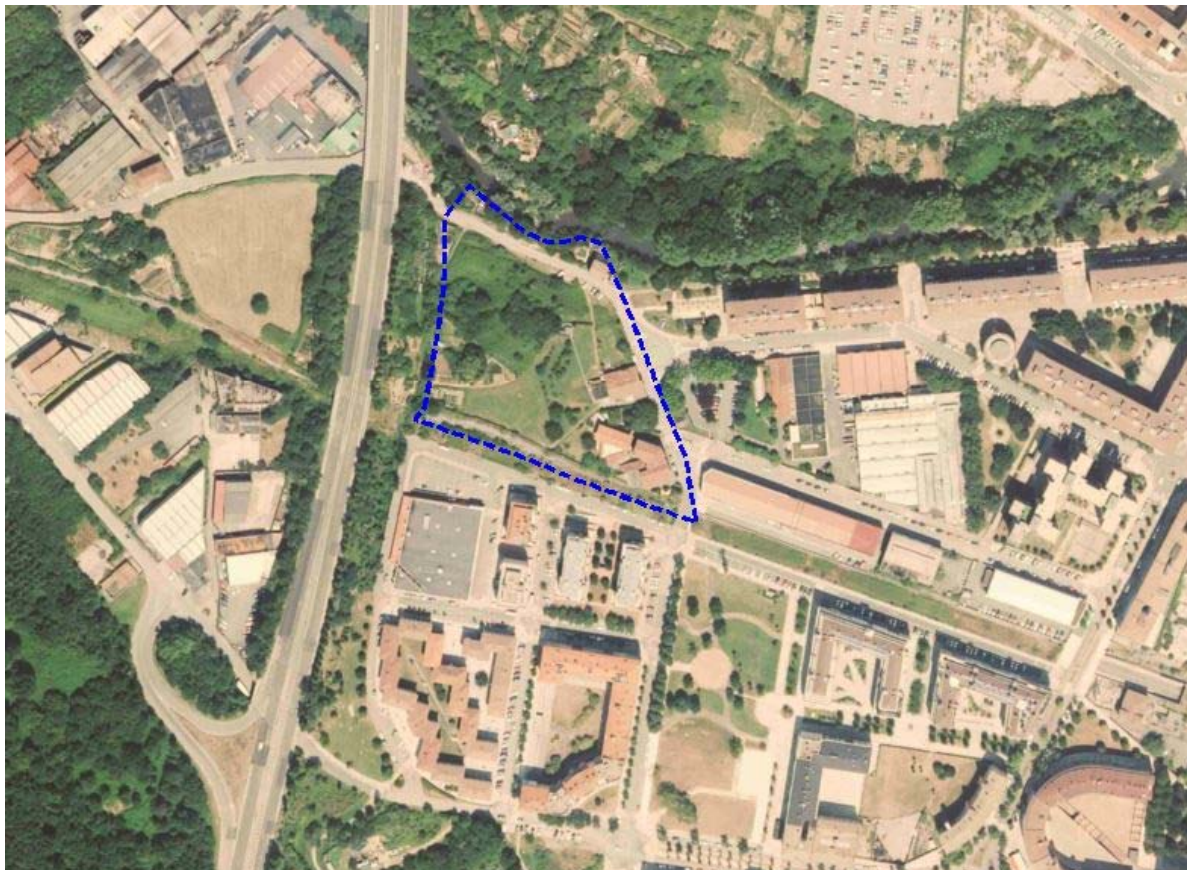
HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
994	2.397,80	2,41	300	2.097,80	0	0	20	20

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	29 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-10 LARRASOLOETA
Denominación en NNSSP 2005	UE-15 IPARZABALARRA



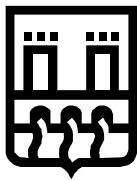
DESCRIPCION

El ámbito denominado Iparzabalarra tiene forma cuasi trapezoidal; limita al Norte con río Ibaizabal, al Sur, con el antiguo trazado del ferrocarril, al Este con la calle Zabalarra y la rotonda que da acceso a la calle sasikoa, y al Oeste con el arroyo de Iarrinagatxu que discurre paralelo a la variante de Durango (BI-623).

La ordenación establecida en las NNSSP y que fue modificada mediante un Estudio de Detalle, ha quedado imposibilitada por la entrada en vigor del Reglamento del Dominio Público hidráulico; puesto que, encontrándose en situación básica de suelo rural, está afectada en gran parte por la mancha de inundabilidad a 100 años.

Tiene una superficie aproximada de 17.651 m², y una edificabilidad urbanística de 0,45% m²/m².

Se está tramitando en la actualidad un plan especial de ordenación urbana que permita establecer una ordenación pormenorizada que salve la limitación hidráulica, y mantenga un alto grado de vivienda protegida en el ámbito que supere los estándares legales, sin impedir su viabilidad.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

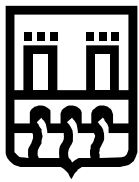


**Avance
Aurrerakina**

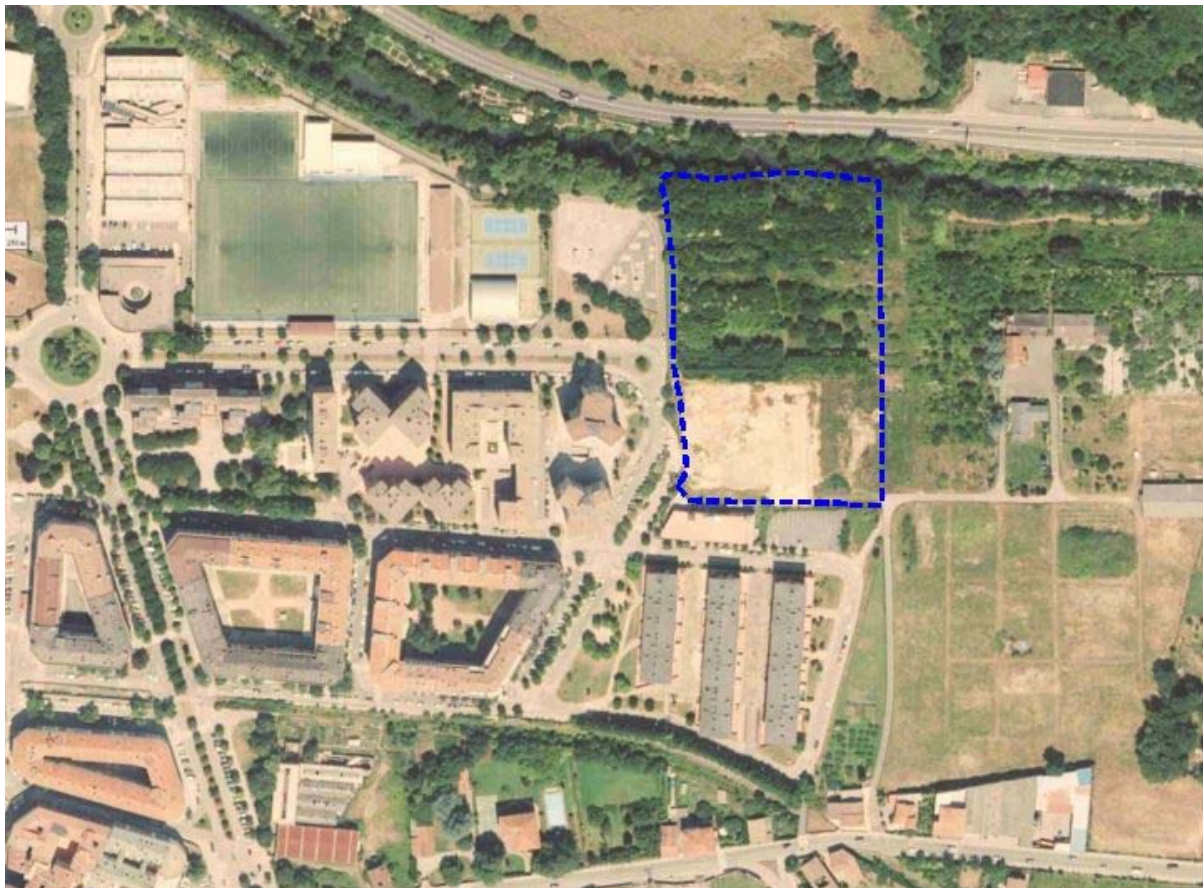
HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
17.651	14.474	0,82	0	14.474	76	0	62	138
17.651	14.474	0,82	100	14.374	30	34	69	133

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	25 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-11 ARRIPAUSUETA
Denominación en NNSSP 2005	UE-16 ARRIPAUSUETA



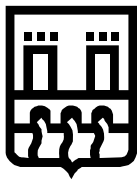
DESCRIPCION

El ámbito denominado Arripausueta se sitúa en el límite municipal con Abadiño, limitado al Norte por el Río Ibaizabal, y por el Este con los antiguos Viveros Areitio. Todo el suelo perteneciente a Durango que le rodea, se encuentra consolidado por la urbanización y por la edificación. En consecuencia, se trata de una isla, totalmente autónoma, que debe conectarse con la urbanización existente en sus linderos sur y oeste, a través de Urko Kalea y Landako Etorbidea respectivamente.

Tiene una superficie aproximada de 18.596 m², y una edificabilidad de 0,82 m²/m² (15.249 m²) destinado a un total de 150 viviendas, de las cuáles, 55 serán destinadas a protección pública.

La ordenación pormenorizada del ámbito fue modificada mediante Plan Especial de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 22 de febrero de 2011.

Sin embargo, su ejecución quedó imposibilitada por la entrada en vigor del Reglamento del Dominio Público hidráulico; puesto que, encontrándose en situación básica de suelo rural, está afectada en gran parte por la mancha de inundabilidad a 100 años. Esta situación se ha revertido



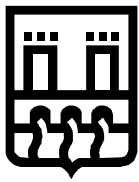
con la eliminación del Puente del Diablo y reducción de la presa de Arripausueta; lo que ha permitido que se pueda volver a poner en marcha su ejecución.

Parámetros de ordenación y usos:

Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
18.596	15.249	0,82	414	14.835	55	0	95	150

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo

**24
puntos**



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-12 KABILDUOSTE
Denominación en NNSSP 2005	UE-17 KABILDUOSTE



DESCRIPCION

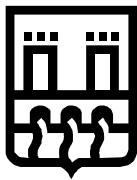
El ámbito denominado Kabilduoste se sitúa entre los chalets de San Roke Kalea y la Variante, limitando con el camino a Momotxo y la Ikastola Kurutzia al Este.

Tenía un tratamiento en las NNSSP vigentes de baja densidad residencial, con unos parámetros adecuados para viviendas unifamiliares aisladas, con una edificabilidad de 0,2 m²/m² destinado a 34 viviendas.

Tiene una superficie aproximada de 42.195 m². Dado que la edificabilidad asignada al área no cumplía con los estándares exigidos por ley. Se ha reordenado el área con la edificabilidad aplicable por ministerio de la Ley, de 0,4 m²/m².

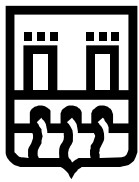
La ordenación pormenorizada del ámbito fue modificada aprobada mediante Plan Especial de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 19 de julio de 2018.

Visto que la gestión se ha ralentizado, si fuera necesario para el cumplimiento de los estándares urbanísticos a nivel global, podría plantearse como alternativa en este ámbito el incremento de la vivienda protegida.



Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
42.195	16.859	0,4	90	16.769	18	18	110	146
42.195	16.859	0,4	90	16.769	35	32	84	150

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	25 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-13 TABIRA
Denominación en NNSSP 2005	



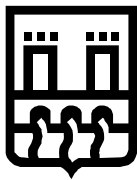
DESCRIPCION

El ámbito denominado Tabira se trata de un ámbito que estaba delimitado en las Normas Subsidiarias de Durango, pero que no tenía nombre; y comprende el suelo vacante de planta irregular delimitado por Gasteiz Bidea, la rotonda de la BI-623 por el Oeste, Arriluzea por el Norte, los límites zagueros, las viviendas unifamiliares de la calle Tabira entre el 28 y 40 por el Este y la antigua fundición Fundifes, cuyos edificios se encuentran hoy en estado ruinoso.

Tiene una superficie aproximada de 5.122 m², y una edificabilidad fijada por las NNSS mediante su calificación RA, que alcanza 0,3 m²/m². No se establece un número concreto de viviendas.

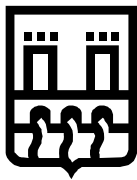
El ámbito dispone de los elementos de ordenación estructural básicos para su desarrollo, pero no dispone de una completa ordenación pormenorizada; la cual podría llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle, debido al escaso tamaño del ámbito.

En una primera aproximación, se pueden obtener de manera razonable 8 parcelas de vivienda familiar. Debido a esta tipología, y aunque se deba incrementar su edificabilidad al mínimo legal de 0,4 m²/m², puede no tener interés el establecimiento de viviendas protegidas en este ámbito; lo que implica que el déficit de este ámbito deba trasladarse a otros.



Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
5.122	2.048,80	0,4	0	2.048,80	0	0	17	17

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	20 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-14 CONVENTO AGUSTINAS
Denominación en NNSSP 2005	

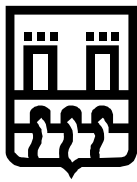


DESCRIPCION

El ámbito denominado Convento Agustinas se trata del espacio ocupado hasta hace unos años por dicha congregación; en el que existe además del propio edificio del convento y sus huertas, la pequeña escuela de San Rita.

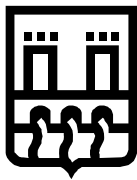
Tiene una superficie aproximada de 12.892 m².

El ámbito se sitúa en una zona muy cercana al Casco Histórico, que podría servir para dotar de un espacio verde accesible y su conexión con el resto de la malla verde, que se ha diseñando en Birjinoste. Y aprovechar el edificio que existe, de interés patrimonial, para su rehabilitación y destino a algún otro uso equipamental. Además de la incorporación de alto estándar de viviendas protegidas.



Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
12.892	11.602,80	0,90	3.600	8.002,80	17	42	17	76
12.892	12.892	1,00	3.600	9.292	19	49	20	88

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	29 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-15 CONVENTO FRANCISCANAS
Denominación en NNSSP 2005	

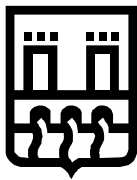


DESCRIPCION

El ámbito denominado Convento Franciscanas se trata del espacio ocupa en la actualidad dicha congregación y el colegio vinculado: además del propio edificio del convento y sus huertas, el colegio San Frantzisko.

Tiene una superficie aproximada de 26.700 m2.

Esta espacio se sitúa entre el arrabal de Intxaurreondo, la calle San Frantzisko, Laubideta y Larrasoloeta. Se trata de un suelo de oportunidad que podría servir para prolongar la calle Erretetxu hacia Zubiaurrea, dejando un gran espacio para el convento y el colegio (garantizando su permanencia), y otro espacio que podría servir para la construcción de edificios residenciales bien comunicados y orientados, con un alto estándar de vivienda protegida.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

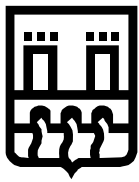


**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
26.700	29.370	1,10	4.760	24.610	51	129	54	233
26.700	30.715	1,15	4.760	25.945	53	136	56	246

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	27 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-16 CONVENTO CARMELITAS
Denominación en NNSSP 2005	

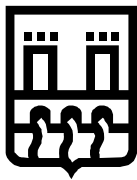


DESCRIPCION

El ámbito denominado Convento Carmelitas se trata del espacio ocupado hasta hace unos años por dicha congregación y que no se ha destinado al nuevo centro médico; y que consta prácticamente del edificio de la iglesia y de las antiguas huertas.

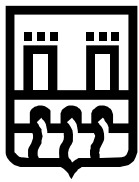
Tiene una superficie aproximada de 3.435 m².

El ámbito se sitúa en una zona muy residencial, entre la calle Intxaurreondo y las antiguas escuelas de Intxaurreondo, que podría servir para consolidar el carácter residencial de la zona, únicamente mediante viviendas de protección tasada, y dotando de algún uso de tipo equipamental a la iglesia.



Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
3.435	3.778,50	1,10	377,85	3.400,65	0	32	0	32
3.435	3.950	1,15	395,03	3.555,23	0	34	0	34

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	25 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-17 CONVENTO SALESAS
Denominación en NNSSP 2005	

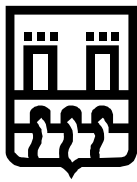


DESCRIPCION

El ámbito denominado Convento Salesas se trata del espacio ocupado hasta hace unos años por dicha congregación y que se encuentra abandonado; y que consta del convento con su capilla y las huertas.

Tiene una superficie aproximada de 4.952 m2.

El ámbito se sitúa entre la calle Intxaurreondo San Rokebidea, Bruno Mauricio Zabala y Oñiturri, colindado al Este con el colegio Nevers y muy cerca de la Ikastola Kurutziaga. La actuación que se proponga podría servir para consolidar los centros docentes colindantes, además de incorporar un alto estándar de viviendas protegidas para la zona.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

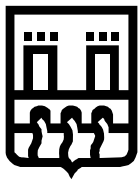


**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
4.952	5.492,40	1,20	1.500	4.442,40	9	23	10	42

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	30 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-18 EGUZKITZAGOIENA
Denominación en NNSSP 2005	PP-2 EGUZKITZAGOIENA



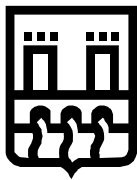
DESCRIPCION

El sector de suelo urbanizable denominado Eguzkitzagoiena se sitúa topográficamente sobre el camino de Eguzkitza y limitado también por el camino a Santikurutz, en ladera ascendente hacia el sur y con excelentes vistas sobre el valle.

La finalidad descrita por las NNSSP para este sector, era acoger vivienda familiar aislada, de mucha calidad, sobre amplia parcela en la que domine el verde sobre lo construido y urbanizado; por lo que, se le otorgaba una edificabilidad urbanística de 0,12 m²/m².

Tiene una superficie bruta incluyendo el camino público a Santikurutz de 209.818 m². Por lo que, abarca un importante territorio que debe transformarse.

Con el fin de adaptar las condiciones de ordenación del sector a los mínimos legales de densidad edificatoria, fijando las condiciones de ordenación estructural que debían servir para llevar a cabo su ordenación pormenorizada, fue aprobada definitivamente la modificación de NNSSP en este ámbito mediante Acuerdo Plenario de 22 de mayo de 2008. El 23 de julio de 2008 se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector.



De acuerdo con la nueva ordenación se diseñan una serie de bloques de vivienda que van ascendiendo por la ladera siguiendo un vial zigzagueante para adaptarlo, en lo posible, a pendientes accesibles. Terminando esta calle en un gran espacio verde a modo de parque periurbano.

En todos estos años, se han realizado los documentos de gestión necesarios, pero su urbanización no se llevó a cabo por falta de impulso, tras la crisis de 2008. En estos momentos se pretende retomar la ejecución del sector por la propiedad sin embargo, son varios los objetivos y criterios fijados en el documento de Avance que hacen dudar sobre el interés objetivo de su desarrollo.

El desarrollo de este ámbito se realizaría con una dispersión urbana que conllevaría un aumento de la movilidad interna del municipio. Por otro lado, son varios los criterios relativos al desarrollo sostenible que no se cumplirían. Y las futuras 311 viviendas previstas precisarían llevar hasta Eguzkitza el servicio de recogida de residuos, el mantenimiento de alumbrado público, el mantenimiento de un gran parque, el mantenimiento de una gran superficie de aceras y superficies asfaltadas que serán utilizadas únicamente por un pequeño número de habitantes; lo que conlleva una dudosa sostenibilidad de este ámbito para la hacienda local.

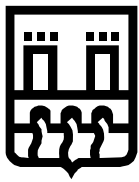
En caso de ser desarrollado este ámbito, convendría adaptarlo a los estándares urbanísticos de vivienda protegida, para el cumplimiento de uno de los objetivos del PGOU propuestos por el Avance.

Parámetros de ordenación y usos:

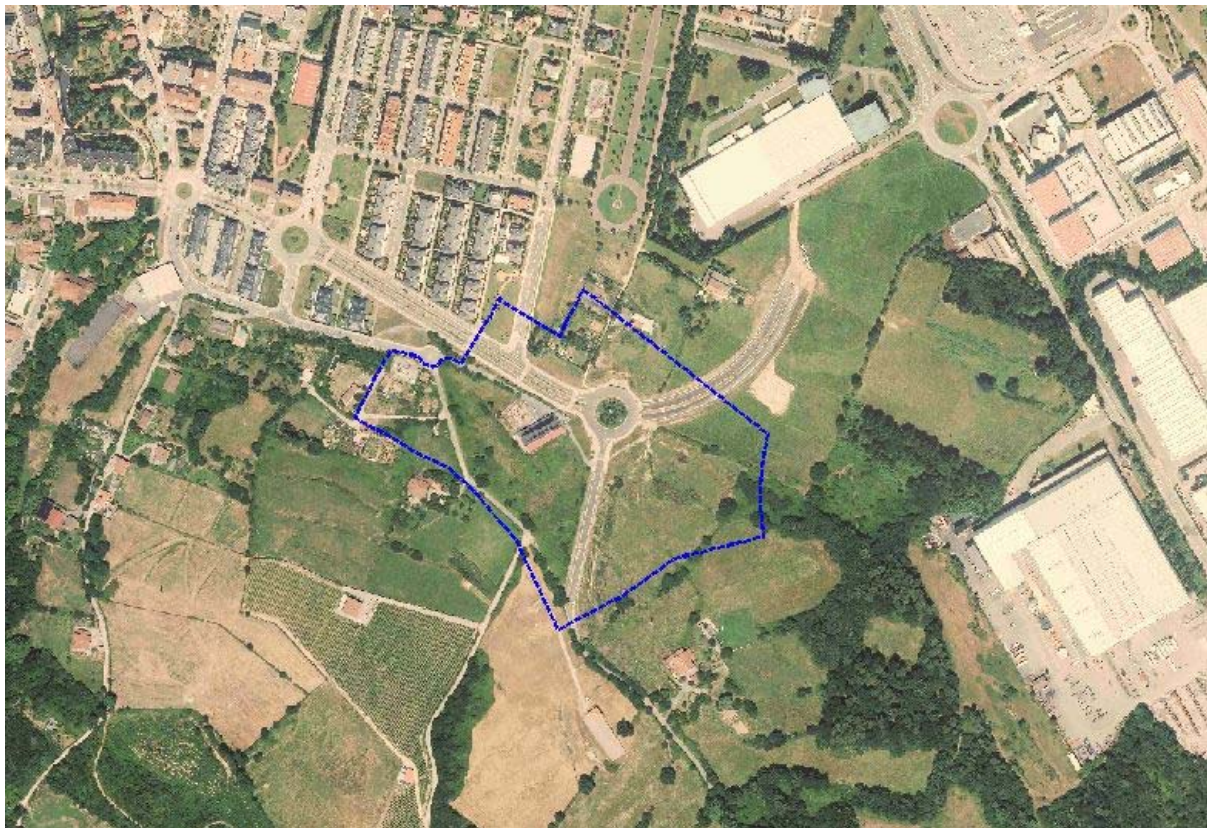
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
119.111	35.703	0,30	0	35.703	60	19	232	311
119.111	35.703	0,30	3.570	32.133	182	58	67	308

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo

**16
puntos**



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-18a EGUZKITZA
Denominación en NNSSP 2005	

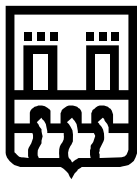


DESCRIPCION

El sector de suelo urbanizable denominado Eguzkitza, es un sector alternativo para el caso de que no se desarrollen los suelos AI-04, AI-18, AI-19 y AI-22, y que abarca parte de cada uno de dichos ámbitos, con siguientes objetivos principales:

- Hacer de remante y conector entre el suelo urbano y el espacio rural, permitiendo la conexión mediante itinerarios saludables con el entorno natural.
- Establecer usos compatibles con lo residencial, en este entorno a caballo también entre ambos espacios urbanos: residencial a un lado de la ladera e industrial al otro. Pudiendo llegar a plantearse la incorporación de cierta capacidad residencial en las zonas más bajas y bien conectadas con el resto.

Tiene una superficie bruta de 83.503 m².



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

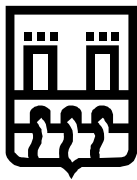


**Avance
Aurrerakina**

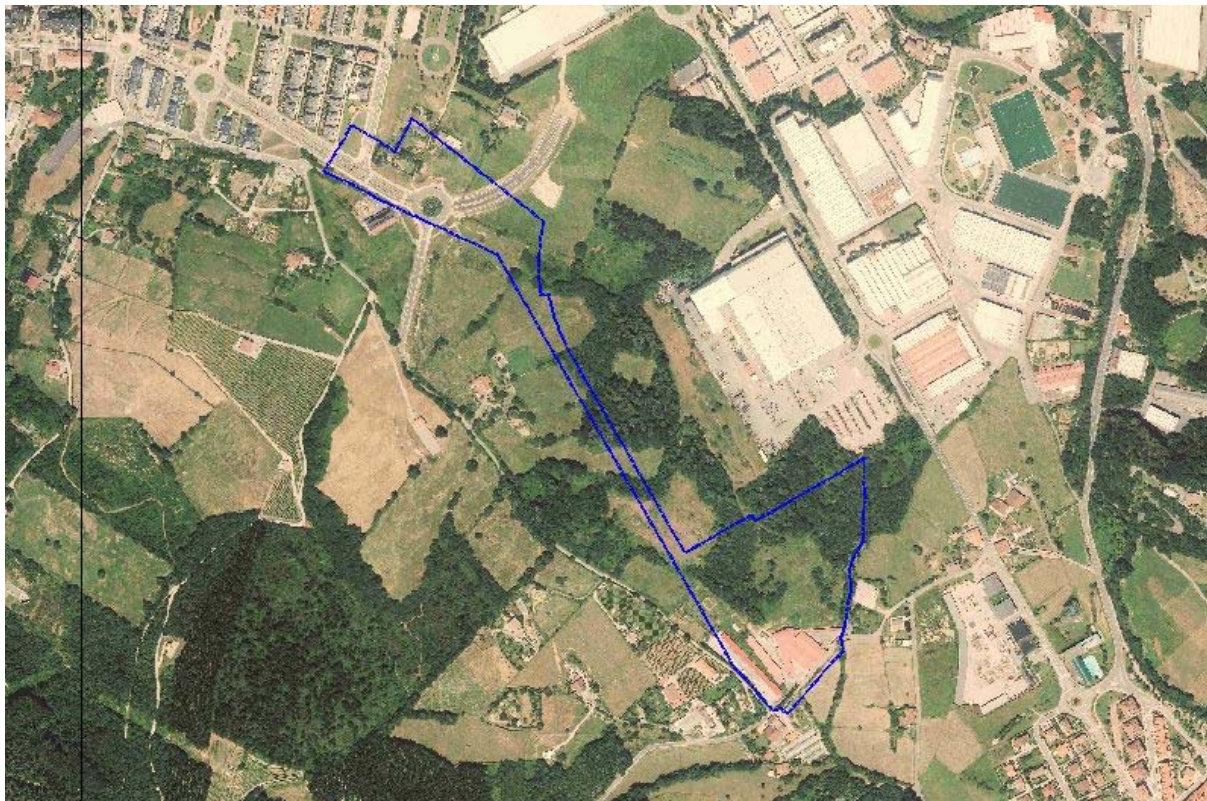
HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m2c/m2s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
80.503	41.752	0,50	41.752	-	-	-	-	-

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	16 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-19 EGUZKITZA IIA
Denominación en NNSSP 2005	PP-EGUZKITZA IIA



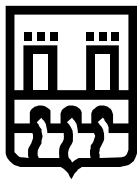
DESCRIPCION

El ámbito de suelo urbanizable industrial denominado Eguzkitza IIA, es una de las tres unidades de ejecución del Sector urbanizable industrial Eguzkitza II

El Plan Parcial Eguzkitza II fue tramitado y aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 97/1995 de 21 de febrero. Aunque fue objeto de una Modificación Puntual relativo a uno de los ejes viarios, que a su vez fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral nº 695/2000 de 4 de diciembre.

Tiene una superficie bruta de 134.345 m².

Todas las parcelas resultantes están destinadas al uso industrial, y parte de su suelo está en Abadiño, que ha optado por modificar una parte de la calificación de este suelo; por lo que, en cualquiera de los casos, y aunque deba desarrollarse este ámbito, deberá ser objeto de una nueva ordenación.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

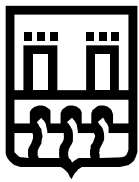


**Avance
Aurrerakina**

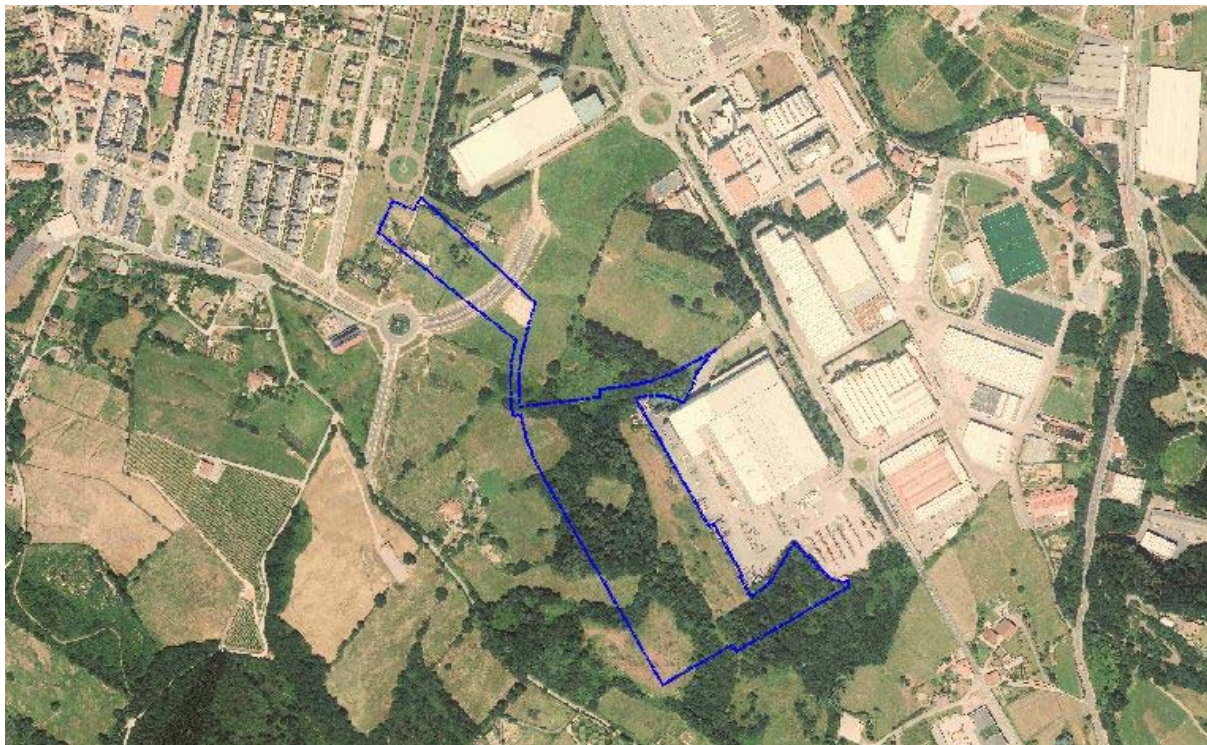
HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m2c/m2s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
134.345	66.500	0,49	66.500	-	-	-	-	-

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	16 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-20 EGUZKITZA IIB
Denominación en NNSSP 2005	PP-EGUZKITZA IIB



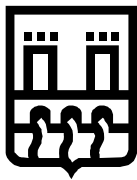
DESCRIPCION

El ámbito de suelo urbanizable industrial denominado Eguzkitza IIB, es una de las tres unidades de ejecución del Sector urbanizable industrial Eguzkitza II.

El Plan Parcial Eguzkitza II fue tramitado y aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 97/1995 de 21 de febrero. Aunque fue objeto de una Modificación Puntual relativo a uno de los ejes viarios, que a su vez fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral nº 695/2000 de 4 de diciembre.

Tiene una superficie bruta de 101.358 m2.

Todas las parcelas resultantes están destinadas al uso industrial. El ámbito está reparcelado desde hace años, pero su situación, sin los accesos a los sistemas viarios principales aún construidos, hacen inviable su ejecución hasta la construcción de dichos accesos. Una vez que se hayan ejecutados aquellos, podrá urbanizarse este ámbito.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

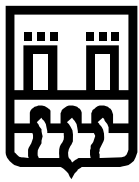


**Avance
Aurrerakina**

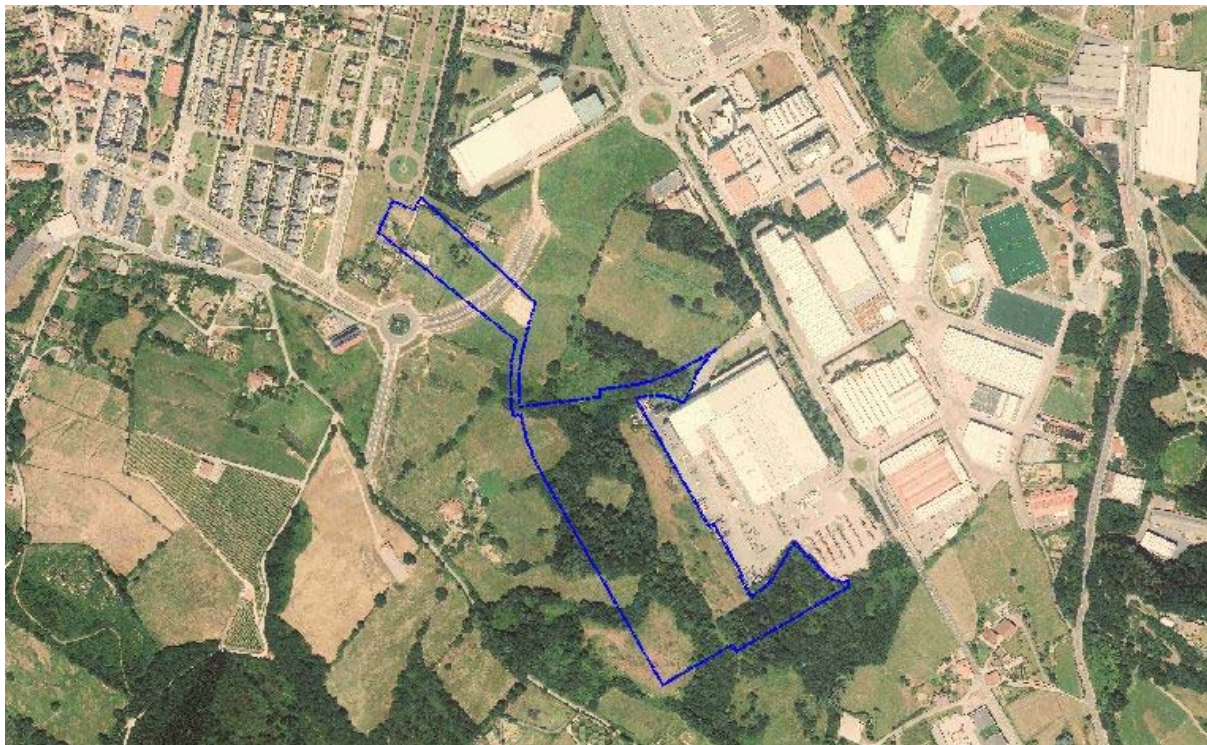
HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m2c/m2s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
101.358	49.393	0,49	49.393	-	-	-	-	-

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	20 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-21 EGUZKITZA IIC
Denominación en NNSSP 2005	PP-EGUZKITZA IIC



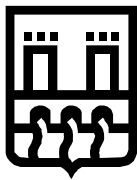
DESCRIPCION

El ámbito de suelo urbanizable industrial denominado Eguzkitza IIC, es una de las tres unidades de ejecución del Sector urbanizable industrial Eguzkitza II.

El Plan Parcial Eguzkitza II fue tramitado y aprobado definitivamente mediante Orden Foral nº 97/1995 de 21 de febrero. Aunque fue objeto de una Modificación Puntual relativo a uno de los ejes viarios, que a su vez fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral nº 695/2000 de 4 de diciembre.

Tiene una superficie bruta de 99.227 m2.

Todas las parcelas resultantes están destinadas al uso industrial, pero incorpora también un suelo destinado a equipamiento público por definir, de 3.600 m2. El ámbito aún sin reparcelar, es estratégico para poder completar el anillo de Hegoalde, y permitir los accesos a la zona industrial de Eguzkitza.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

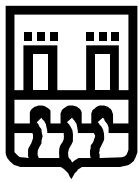


**Avance
Aurrerakina**

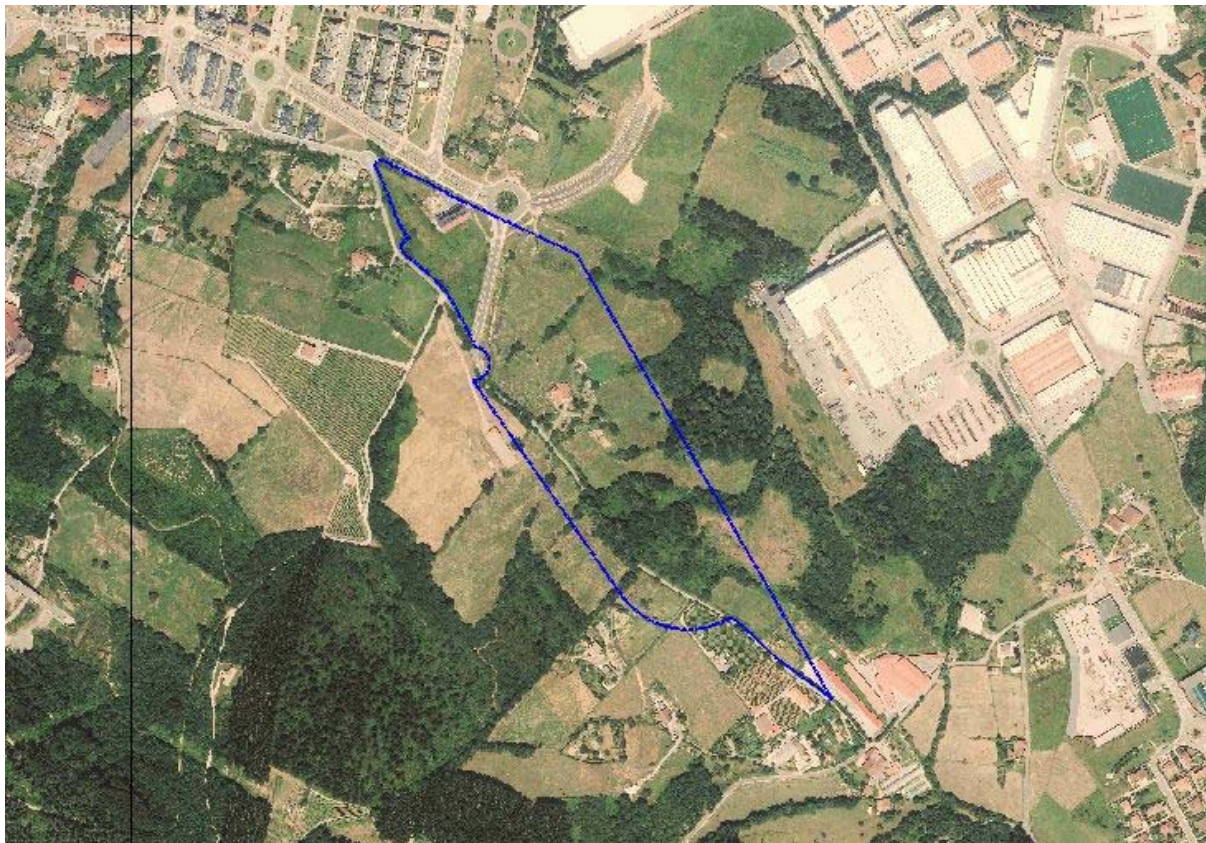
HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
99.227	52.917	0,53	52.917	-	-	-	-	-

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	20 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-22 EGUZKITZA III
Denominación en NNSSP 2005	PP-EGUZKITZA III



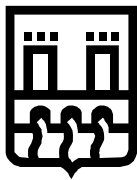
DESCRIPCION

El ámbito de suelo urbanizable industrial denominado Eguzkitza III, está situado en la ladera de Eguzkitza, al sudoeste del Sector Eguzkitza II y linda con el cinturón exterior de Durango, el sector Eguzkitza II, zona rural por sur y parcialmente oeste, y con el sector Eguzkitzagoiena al oeste.

El Plan Parcial Eguzkitza III que ordena pormenorizadamente este ámbito fue tramitado y aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 31 de enero de 2008.

Tiene una superficie bruta de 130.767 m².

En todos estos años, no se ha gestionado esta área; por lo que, si no existiera una razón de oportunidad que anime a su desarrollo, parece que podría reducirse su tamaño, de manera que no genere un impacto negativo a la movilidad en tanto la Eguzkitza IIA y su nueva conexión con el viario foral a través de Abadiño no se desarrolle y permita otros flujos de tráficos.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

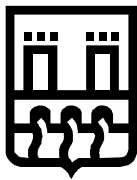


**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m2c/m2s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
130.767	58.845	0,45	58.845	-	-	-	-	-

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	16 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-23 FUNDIFES
Denominación en NNSSP 2005	

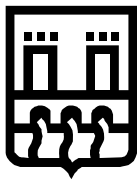


DESCRIPCION

Se trata de los suelos de la antigua fundición de Estancona y, posteriormente, Fundifes; que se sitúa entre la carretera BI-623 a Vitoria y la calle Tabirabide, junto a la zona chalets de Tabira.

El ámbito tiene una superficie aproximada de 12.660 m2.

Tras la desaparición de la empresa, y su situación ruinoso no ha sido posible regenerar este ámbito, debido en parte a la alta carga de contaminación del suelo previsible. Con la apuesta, tanto de Sprilur para su puesta en valor, como la propuesta de trasladar a este lugar un nuevo centro docente se da la oportunidad de crear en este punto un ámbito de actividades económicas, compatibles con el entorno y el resto de usos que puedan incorporarse en el ámbito.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

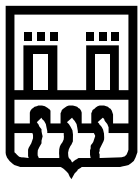


**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
12.660	10.092	0,80	10.092	-	-	-	-	-

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	27 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-24 MARISTAK
Denominación en NNSSP 2005	

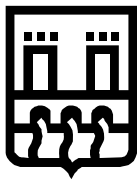


DESCRIPCION

El ámbito denominado Maristak se trata del espacio que ocupa en la actualidad el centro de formación de Maristak, dentro de la mazana conformada por las calles J.A. Abasolo, Sasikoa, Saibi y F.J. Zumarraga.

Tiene una superficie aproximada de 4.776 m².

Ante la oportunidad mostrada por el colegio y la congregación de trasladar su actividad al antiguo suelo de Fundifes, para conseguir mantener el arraigo de la actividad docente en el municipio, en un espacio más moderno y funcional, este suelo quedaría vacante para un cambio de uso (puesto que no podría mantenerse un equipamiento del estilo del actual) que facilite la transformación del espacio de una manera viable, pero con todas las viviendas que se construyan de tipo tasado.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

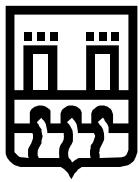


**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
4.776	5.731,20	1,20	1.500	4.231	0	40	0	40

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	31 puntos
---	--------------



DENOMINACION DEL AMBITO PROPUESTO	AI-25 TABIRAGUNE
Denominación en NNSSP 2005	



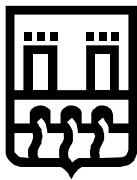
DESCRIPCION

El ámbito denominado Tabiraguna se trata del espacio de alto valor agrológico que se sitúa entre la antigua fábrica de Fundifes y la zona deportiva de Tabira.

Tiene una superficie aproximada de 33.179 m2.

Tiene el gran potencial de convertirse en un espacio mixto de actividades y uso residencial que permita dotar de continuidad a la trama urbana y conseguir, una definitiva unión entre el centro urbano y la zona deportiva de Tabira, con viviendas protegidas tanto de alquiler social como de tipo tasado.

Sin embargo, tiene grandes problemas de compatibilidad con la fundición cercana, la inundabilidad del ámbito, o la pérdida de un suelo de alto valor a tenor del PTS Agroforestal.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento
.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica



**Avance
Aurrerakina**

HIRI ANTOLAMENDURAKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

Parámetros de ordenación y usos:								
Superf. m ²	Edificabilidad urbanística	coef. edif. urbanística m ² c/m ² s	Edificabilidad AAEE y SERV	Edificabilidad residencial m ² t / m ² s	Nº viv. VPO	Nº viv. Tasada	Nº viv. Libre	Nº viv. Total
33.179	19.907	0,6	7.962	11.944,20	62	54	0	116

Valoración de los condicionantes a efectos de priorización de ámbitos de desarrollo	22 puntos
---	--------------