

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA P.E.O.U. Nº 3
SAN ROKE - DURANGO.

D O C U M E N T A C I Ó N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA P.E.O.U. Nº 3 SAN ROKE - DURANGO.

DOCUMENTO – 1

M E M O R I A

TEXTO REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA N° 3 SAN ROKE DE DURANGO.

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTO I.	MEMORIA
DOCUMENTO II.	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO III	ANEXO – APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁREA DE SUELO RESIDENCIAL “PEOU N°3 SAN ROKE”

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1.- AGENTE URBANIZADOR

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR

1.1.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE DURANGO

1.1.4.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N° 3, SAN ROKE DE DURANGO.

1.1.5.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA N° 3 SAN ROKE.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- DELIMITACIÓN

1.2.2.-NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL P.E.O.U. N°3 SAN ROKE.

1.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD – RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA

1.3.2.- BASE TOPOGRÁFICA

1.3.3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

1.3.4.- RED ROTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES

1.3.4.1.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1.3.4.2.- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

1.3.4.3.- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD RODADA Y PEATONAL

1.3.4.4.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

1.3.5.- PARCELAS PRIVADAS RESULTANTES

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

DOCUMENTO-1

I – MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES.

1.1.1.- AGENTE URBANIZADOR.

El agente urbanizador del presente “Plan Especial de Ordenación Urbana Nº 3 San Roke” es la JUNTA DE CONCERTACIÓN DEL P.E.O.U. Nº3 SAN ROKE”. Con domicilio en Askatasun Etorbidea, nº 20 de Durango.

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor está compuesto por los arquitectos:

Catalina Hernández Cardona y Carlos Maurtúa Ormaechea con domicilio profesional en Durango, calle Galtzareta nº11 y Fernando Olabarría Delclaux, con domicilio profesional en Bilbao, calle Cosme Etxebarrieta nº1

1.1.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE DURANGO.

En el término municipal de Durango se encuentra vigente la Segunda revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por las Órdenes Forales 676/2003 de 12 de septiembre y 76/2005 de 14 de enero, dictadas por el Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Excma. Diputación Foral de Bizkaia, publicada su normativa en el B.O.B. nº77 de 25 de abril de 2005.

Así mismo, fue aprobado definitivamente, mediante Orden Foral nº 239/2.006, de 14 de febrero, dictada por el Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Excma. Diputación Foral de Bizkaia, el Plan especial de Reforma Interior nº 3, San Roke, de Durango, habiendo sido publicado su texto normativo en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 078, de 25 de abril de 2.006 .

Dicho planeamiento delimita un Sector comprendido dentro del Plan Especial de Reforma Interior nº 3, San Roke, en una superficie de 68.118,16 metros cuadrados, con la clasificación de suelo urbano no consolidado y con la calificación de residencial, con el uso de vivienda como uso predominante.

1.1.4.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 3, SAN ROKE, DE DURANGO.

Una vez que fue aprobada definitivamente, tanto la ordenación urbanística estructural como la pormenorizada del citado ámbito, se procedió a comenzar con la gestión urbanística del mismo, para lo cual se suscribió, con fecha 25 de mayo de 2.007, el preceptivo Convenio Urbanístico, tal y como establece el artículo 160.2 de la Ley vasca 2/2.006, de Suelo y Urbanismo, cuyo contenido fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 75, de 18 de Abril de 2.007.

Posteriormente, con fecha 13 de Junio de 2.007, la fe del notario de Durango, Don Francisco Javier Diez Ortiz, mediante escritura pública al número 653 de su protocolo, se procedió a la constitución de la Junta de Concertación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 , San Roke, de Durango, la cual fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia, de 8 de noviembre de 2.007

Dentro de las facultades conferidas a la Junta de Concertación, la misma procedió, en sesión celebrada el día 18 de Diciembre de 2.007, a la Aprobación Inicial del correspondiente Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3, San Roke , de Durango.

La Orden Foral 239/2.006, de 14 de Febrero, dictada por la Excma. Diputación Foral de Bizkaia, mediante la cual se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior nº3, San Roke, de Durango, fue impugnada en sede judicial, por la Mercantil "Fundiciones Fumbarri, S.Coop.", habiendo dado lugar al Procedimiento Ordinario 439/06, tramitado ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Dicho procedimiento judicial ha finalizado con la Sentencia nº 79/2.008, de 13 de Febrero de 2.008, notificada con fecha 27 del mismo mes y año, en virtud de la cual se ha procedido a estimar el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por la representación de la Mercantil "Fundiciones Fumbarri, S.Coop.", y se ha declarado la nulidad de la Orden Foral 239/2.006, de 14 de Febrero, dictada por la Excma. Diputación Foral de Bizkaia, por la que se aprobaba definitivamente el P.E.R.I. nº3, San Roke, en el Término municipal de Durango.

Por lo tanto, en atención al fallo de dicha resolución judicial, en estos momentos el Plan Especial de Reforma Interior nº 3 San Roke es nulo de plano derecho, por lo que se debe redactar uno nuevo, que en la actualidad debe tener la denominación de Plan Especial de Ordenación Urbana, en virtud de la entrada en vigor de la Ley vasca 2/2.006, de 30 de Junio, de suelo y Urbanismo, procediendo a la inclusión de las determinaciones contenidas en la resolución judicial, con el fin de que dicho instrumento urbanístico cumpla con las determinaciones jerárquicamente superiores.

Concretamente, cabe traer a colación lo establecido en el Fundamento de Derecho Segundo, donde aparecen establecidos los dos motivos por los que se entiende nulo el precedente Plan Especial de Reforma Interior y que, a continuación, se reproducen:

"(...) La primera cuestión que se plantea en el presente PERI es que, como se indica por la parte recurrente, el vial perpendicular a Askatasun Etorbidea que se

contempla en el P.E.R.I., incluye un carril parcialmente fuera del ámbito de ordenación, y que en las previsiones de las NNSS se recoge como una previsión a futuro. (...) Como se ha expuesto, las NNSS están contemplando una vialidad futura, pero no se impone como determinación. Y la cuestión es que el P.E.R.I. debe respetar las determinaciones de las NNSS, y no puede ordenar un ámbito ajeno al previamente delimitado.

También debe compartirse el segundo de los argumentos centrales que se sostiene por la parte recurrente. (...) Pero las NNSS establecen que el P.E.R.I. deberá "suavizar el encuentro de la edificación con la carretera de circunvalación y la industria mediante la creación de un parque urbano entre ambos", Y esta finalidad no se cumple respecto de la PR-6, donde se sitúan las viviendas de V.P.O., aunque se cumpla respecto de otras parcelas, donde se ubica el doble de la edificabilidad (parlas PR-1, PR-2, PR-3, PR-4 y PR-5)"

En conclusión, las modificaciones realizadas en el planeamiento del Plan Especial se concentraron en la modificación del vial perpendicular a Askatasun Etorbidea (Eje-5) y la creación de un parque urbano entre la parcela PR-6 y la industria "Fundiciones Fumbarri, S. Coop". Una vez realizadas estas modificaciones, el Plan Especial de Ordenación Urbana nº3, San Roke, fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de 23 de Julio de 2.008, incorporando al documento del Plan Especial , un aparcamiento de vehículos, dentro de la red dotacional de sistemas locales.

Con la entrada en vigor de la nueva Ley vasca 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, ha desaparecido la nomenclatura referente a los Planes Especiales de Reforma Interior, siendo sustituidos por el Plan Especial de Ordenación Urbana. Por ello, en el presente documento, aun cuando en determinados casos se haga referencia al Plan Especial de Reforma Interior, por estar así denominado en las Normas Subsidiarias de Durango, se debe entender sustituido por Plan Especial de Ordenación Urbana a todos los efectos.

1.1.5.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 3 SAN ROKE.

El presente documento desarrolla el P.E.O.U. Nº 3 SAN ROKE, que comprende un ámbito del suelo urbano no consolidado del Municipio de Durango. El objeto es, por tanto, desarrollar las NNSS. municipales, mediante la ordenación pormenorizada de éste área.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.1.- DELIMITACIÓN

El ámbito del presente Plan Especial está situado en el vértice NO del núcleo urbano residencial del municipio de Durango. Sus límites son los siguientes :

NORTE – Askatasun Etorbidea.

SUR y OESTE – Industria de fundición (FUMBARRI) y variante de circunvalación.

ESTE – Viario de accesos a Durango desde la variante de circunvalación.

1.2.2.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL P.E.O.U. Nº3 SAN ROKE.

La normativa básica para el desarrollo pormenorizado del Plan figura en las N.N.S.S. de Durango de la siguiente forma en el artº .2.2.3.

1.- Condiciones de uso.

El uso global del sector es el residencial y los usos pormenorizados que se autorizan son los permitidos en las Normas Específicas de las zonas residenciales en Manzana del Capítulo IV y/o en Edificación Abierta del Capítulo V del presente Título II.

El Plan Especial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de vivienda con su tipología característica, tomado como unidad, y los restantes usos permitidos. A los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas de situación y tipología edificatoria resultante.

2.- Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento tipo del Sector es de 0,85 m2/m2. La densidad máxima es de 70 viv/ha y la altura máxima edificable sobre rasante es de seis plantas, incluida la planta

baja. La oferta residencial se materializa a base del 30% de viviendas de protección oficial y el 70% de viviendas libres.

La cesión obligatoria de aprovechamiento se realizará en una parcela individualizada para la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

3.- Condiciones de ordenación.

Las presentes Normas Subsidiarias predeterminan elementos de ordenación del espacio y de los usos urbanos, y el Plan Especial que desarrolla deberá resolver su determinación dentro del viario y las reservas previstas, pudiendo efectuar reajustes de la ordenación cuando con ello se garantice de forma objetiva, la consecución de una reordenación más acorde con estas Normas Subsidiarias.

Las edificaciones residenciales que se diseñen deberán garantizar las adecuadas condiciones de iluminación, ventilación y vistas, para lo cual como criterio general, se separarán entre ellas como mínimo una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

En este sentido, el Plan Especial de Reforma Interior deberá:

- a) 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.*
- b) Rematar adecuadamente desde el punto de vista espacial y formal tanto Askatasun Etorbidea como el límite de la Variante. La solución arquitectónica y espacial debe de resolverse coherentemente entre el ámbito y los suelos consolidados por el norte y este del mismo, según las determinaciones básicas de ordenación, red viaria, espacios libres, equipamiento y ubicación de cesiones, contenidos en los Planos de Normativa.*

- c) Solucionar la red viaria de tal modo que existan alternativas de conexión del tráfico rodado del anillo interior con la carretera de Orozketa, que permitan el control de dicho tráfico en el tramo final de Askatasun Etorbidea, reduciendo su impacto ambiental.*
- d) Prever una reserva de suelo para espacios libres de 18 m²/ vivienda proyectada.*
- e) Contener un Estudio Acústico que determine la repercusión de los ruidos generados en el entorno sobre las edificaciones y el establecimiento de las medidas correctoras hasta llegar a los umbrales permitidos (retranqueo de edificaciones, pantallas acústicas, protección de edificios, etc..)*

4.- Condiciones de gestión.

El PERI se desarrollará como una sola Unidad de Ejecución debido a la superficie y problemática que le afecta. Deberá urbanizar a su costa el paso bajo la salida hacia la variante, que conectará su vialidad propia, con la UE-17 Kabilduoste e incorporar en su caso, las medidas correctoras dimanadas del estudio Acústico.

El sistema de actuación vendrá definido en el PERI, si bien será preferente el de Compensación, siempre que los propietarios que represente porcentaje suficiente redacten el PERI y manifiesten su disposición a la gestión.

En el supuesto de que el P.E.R.I. se redacte por iniciativa municipal, el Sistema de Actuación será Cooperación.

1.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD – RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS.

Los terrenos comprendidos en la delimitación y que tienen derechos edificatorios, comprenden a los titulares y superficies que se indican a continuación, coincidiendo con la nomenclatura del plano parcelario.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	JOSE LUIS ZABALA	2.198,45 M2
2	NICOLASA ALBERDI. HROS. VITORIA ALBERDI	906,61 M2
3	MARIA CARMEN ARANO	3.724,60 M2
4	MARIA CARMEN ARANO	1.398, 34 M2
5	HROS. CAMPO	14.295,50 M2
6	HROS. JAIO	6.982,22 M2
7	CONSTRUCCIONES DURANGO S.A.	4.310,70 M2
8	HROS. CAMPO	1.546,58 M2
9	MANUEL ALVAREZ VIDAL	1.516,34 M2
10	INMOBILIARIA URKO	950,07 M2
12	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	563,09 M2
15	JOSE LUIS ZABALA	1.684,76 M2
16	JUAN BERANOAGIRRE	179,66 M2
17	XABIER ELGEZABAL	10.203,33 M2
18	PEDRO JAIO	8.124,42 M2
19	JOSE LUIS ZABALA	2.740,66 M2
20	HROS. AMPUERO	<u>2.877,62 M2</u>
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHOS EDIFICATORIOS		64.202,95 M2

El suelo restante comprendido dentro de la delimitación, lo componen:

- El arroyo Larrinagatxu, con una superficie de 738,009 m2.
- El sistema local de vialidad de dominio Público, que es el actual camino de san Roke, con una superficie de 3.177,12 m2.

La superficie total del P.E.O.U. dentro de la delimitación es, por tanto, **68.118,16 m2**

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

1.3.1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA

Los terrenos incluidos dentro del PEOU N°3 SAN ROKE, , forman parte de la ladera baja del monte Kukuslarra, que desciende suavemente en dirección Norte hacia Askatasun Etorbidea, después de atravesar la variante de circunvalación de Durango. Los desniveles máximos (se producen entre los límites norte y sur) son de 12 metros, lo que significa una pendiente media del 4%.

Dentro del ámbito, no existe ninguna explotación agrícola o ganadera, salvo las huertas privadas. Las edificaciones existentes, caseríos en general, son de doble altura y desván, con accesos por ambos lados del camino de San Roke. No constan incluidos en el catálogo municipal de edificios a conservar.

1.3.2.- BASE TOPOGRÁFICA.

Para la redacción del PEOU se ha utilizado la base topográfica, facilitada por la Junta de Concertación y realizada por la empresa topográfica INFORLUR, S.L., con domicilio en "Eitua 50 industrialdea del municipio de Berriz en Bizkaia, con el grado de detalle correspondiente a la escala 1:500 y en soporte informático.

1.3.3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación pormenorizada recogida en el presente Plan Especial, tiene su base en la estructura urbana que las N.N.S.S. de Durango han previsto para este sector residencial del municipio. Las ligeras modificaciones que, con respecto a dichas NN.SS. se han incorporado a este Plan Especial, obedecen al cumplimiento del fallo de la resolución judicial ya mencionada en el apartado 1.1.4. de la presente memoria y al incremento de

la red rotacional de sistemas locales , para aparcamiento de vehículos, de acuerdo con las codiciones de la Aprobación Definitiva municipal.

Respetando los fines perseguidos por las N.N.S.S. para el desarrollo del Plan Especial, se ha puesto especial atención en los siguientes aspectos:

- a) Diseños de las futuras edificaciones a base de bloques exentos, con buenas orientaciones y separaciones generosas.
- b) Creación de amplios espacios libres dentro de las parcelas privadas.
- c) Protección del Arroyo de Larrinagatxu mediante el tratamiento vegetal en paseos en ambas márgenes, que acompañan su cauce a través de las parcelas residenciales.
- d) Completar adecuadamente la manzana urbana inacabada situada en el vértice N.E. del ámbito. Se diseña, por éste motivo, un bloque en ángulo recto, con las mismas alturas que los bloques de edificación abierta.
- e) Ampliar el sistema local viario de las N.N.S.S. con el vial alternativo (EJE-6) al actual camino de San Roke. De esta manera se asegura el acceso a todas las parcelas resultantes, hasta que la urbanización del EJE-5 se complete en su totalidad.
- f) Ampliar la red dotacional de sistemas locales, con una superficie mayor para aparcamiento de vehículos.

1.3.4.- RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES.

De acuerdo con del artículo 57 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio y con las reservas que la misma Ley establece en su artículo 79, las reservas de terrenos destinados a dotaciones públicas y equipamientos son los siguientes:

1.3.4.1.-SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

La dotación correspondiente se distribuye en su mayor parte a lo largo de los límites sur, este y oeste del ámbito del Plan Especial, creando una envolvente verde separadora entre las futuras edificaciones residenciales, la industria de fundición colindante y la variante de circunvalación de Durango.

La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres es de 16.811,17 m² (dieciseis mil ochocientos once, con diecisiete metros cuadrados) muy superior al 15% de la superficie total del sector (68.118,16 m²) exigido por la Ley de Suelo y Urbanismo y superior al 18% exigido por las NN.SS.

1.3.4.2.- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

El P.E.O.U. dispone de una reserva de suelo para equipamiento escolar de 2.000 m² de superficie, en una parcela situada en el límite Sur-este del área.

Siguiendo el trazado definido en las N.N.S.S. se dispone de un itinerario deportivo "bidegorri" que atraviesa el área de este a oeste. La superficie del suelo ocupada por el equipamiento deportivo es de 1.470,02 m²

1.3.4.3.- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD RODADA Y PEATONAL.

Con las excepciones ya comentadas al comienzo de este apartado, la vialidad rodada respeta las características geométricas y dimensionales de las N.N.S.S.

El sistema local peatonal lo constituyen las siguientes superficies:

- El área peatonal ITP-1, situada entre Askatasun Etorbidea y el EJE-2 . Esta superficie conecta con el interior de la manzana residencial PR-4 , a través de un paso en planta baja de 12 m. de anchura.

- El vial peatonal ITP-2, separador de las parcelas PR-5 y PR-6.

Este sistema local de itinerarios peatonales cumple las normas técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en el Entorno Urbano y Espacios Públicos, en lo que se refiere a pendientes de su trazado. Los detalles constructivos del Proyecto de Urbanización, deberán cumplir las restantes especificaciones de dichas Normas Técnicas.

Las superficies ocupadas por ambos sistemas viarios son las siguientes:

Subzona de vialidad rodada

Local y aparcamientos..... 22.391,94 m²

Subzona local peatonal 2.056,50 m²

1.3.4.4.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las N.N.S.S. establecen un estandar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y un máximo de 3 plazas .

La Ley del Suelo y Urbanismo exige para aparcamiento de vehículos 0,35 plazas por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada. Teniendo en cuenta que la superficie de techo del área, asciende a 54.572,50 m² para cumplir la dotación mínima exigida, de aparcamientos en parcelas privadas, el estandar mínimo de aparcamiento por vivienda, deberá ser como mínimo de 1,61 plazas por vivienda.

En cuanto a las plazas de aparcamiento destinadas a dotaciones públicas, la Ley del suelo y Urbanismo exige 0,15 plazas por cada 25 m² de superficie de techo. Para la superficie de techo del área arriba mencionada, se ha previsto un total de **416** plazas de aparcamiento dispuestas a lo largo del sistema local de vialidad.

1.3.5.- PARCELAS PRIVADAS RESULTANTES.

Las formas y superficies de las parcelas, del área del P.E.O.U. son consecuencia en su mayoría, del sistema viario local contenido en las N.N.S.S.

Para completar la ordenación del Plan Especial , se ha previsto en cada parcela, una edificación según los criterios del artículo 1.6.3.1. de las N.N.S.S. sobre ordenación según volumetría específica, con las limitaciones que los parámetros edificatorios de las N.N.S.S. destinan para ésta área.

Las alineaciones sobre rasante y bajo rasante que figuran en la documentación gráfica, tienen carácter de máximos ya que dentro de los límites de cada parcela, tienen cabida con holgura, los aprovechamientos privativos correspondientes.

Por tratarse de edificios con uso predominante de vivienda en la categoría 4, deberán cumplir las Normas específicas de las zonas residenciales en manzana y en edificación abierta según los casos.

Parcela PR-1 .- Situada entre Askatasun Etorbidea, el eje 4, el arroyo Larrinagatxu y el eje 2. Su superficie es de 5.879,03 m²

Se ha diseñado un bloque que copia la forma de la parcela en sus lados Norte, Este y Oeste, es decir, con forma de "U", con el patio abierto en el centro, orientado al Sur.

La diferencia de cotas entre Askatasun Etorbidea y el eje-2 es de 2,75 m, por lo que será preciso realizar un escalonamiento de la edificación de una planta entera para no sobrepasar la altura máxima permitida.

Parcelas PR-2 y PR-3 .- Están situadas a cada lado del eje-5, continuación de Pagasarri Kalea, en el cruce de ésta calle con Askatasun Etorbidea. Tiene sus fachadas principales en esta calle y el eje-5. Sus superficies son 2.304,33 m² y 2.788,82 m² respectivamente.

Ambas parcelas tiene una diferencia de cotas entre sus extremos que oscilan entre 1,60 y 2,10 m.

La edificación prevista consiste en dos bloques en cada parcela, ajustadas a las alineaciones de la vialidad que les rodea.

Parcela PR-4.- Situada en el extremo Noreste del límite del P.E.O.U. en el encuentro del vial peatonal ITP-1 y el eje-2. Su superficie es de 3.242,03 m².

La diferencia de cotas entre sus extremos es de 1.50 m. Con objeto de evitar saltos parciales en la fachadas de la edificación , deberá permitirse una mayor altura en plantas bajas.

Se trata de la única parcela privativa de uso residencial de toda la unidad, con las características de manzana cerrada. Aunque la altura permitida de edificación es la misma que en el resto del ámbito del P.E.O.U. el fondo edificatorio y la forma están impuestas sobre y bajo rasante, con objeto de completar la manzana con igual perfil que las medianeras colindantes.

Los usos complementarios permitidos en este caso que difieren de los permitidos en edificación abierta, están recogidos en el artº. 2.4.5. de las N.N.S.S.

Parcela PR-5.- De forma rectangular, está limitada por los ejes 2, 5 y 6 y el ITP-2 . La diferencia máxima de cotas entre sus fachadas es de 1,73 m. Su superficie es de 5.281,41 m².

Se ha diseñado un bloque similar al de la parcela PR-1 en forma de "U", aunque con menor edificabilidad. Teniendo en cuenta la diferencia de cotas entre sus extremos, las edificaciones resultantes dentro de los límites edificatorios, deberán resolver su diseño escalonando la edificación. No obstante, éste escalonamiento deberá realizarse de forma que la diferencia de alturas entre bloques, complete una planta entera.

Parcela PR-6.- Se trata de la parcela de cesión obligatoria, donde se materializa el 30% de viviendas de protección oficial de cesión al Ayuntamiento. Su superficie es de 4.524,51 m²

Está situada en el límite Sur del área del P.E.O.U. Limitada por el viario peatonal ITP-2 al Norte, el eje-3 al Sur, el eje-6 al Este y el Eje-5 al Oeste. Tiene forma rectangular y una diferencia de cotas entre sus fachadas de 1,85 m. El diseño previsto es de dos bloques de gran densidad edificatoria, con patios de luces en el interior. Como en el resto de las parcelas, la diferencia de cotas obligará a escalonar la edificación, si bien, esta debe ser de una planta completa.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

De acuerdo con la exigencia de las Normas Subsidiarias que impone la obligatoriedad de redacción de un Plan Especial, previo a cualquier intervención edificatoria, queda justificada la procedencia de la redacción del PEOU que nos ocupa, cumpliendo así con la obligación del proceso urbanizador, en el cual los propietarios consiguen una calificación y aprovechamiento de sus terrenos, a cambio de cesiones para dotaciones públicas debidamente urbanizadas y equipamientos.

En Durango a 10 de septiembre de 2.008

Los arquitectos:

Catalina Hernández Cardona



Carlos Maurtúa Ormaechea



Fernando Olabarría Delclaux



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA P.E.O.U. Nº 3 SAN ROKE - DURANGO.

DOCUMENTO – 2

ORDENANZAS REGULADORAS

TEXTO REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA N° 3 SAN ROKE DE DURANGO.

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTO I. MEMORIA

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO III ANEXO – APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁREA DE SUELO RESIDENCIAL
"PEOU N°3 SAN ROKE"

ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

SECCIÓN – I – GENERALIDADES

ARTÍCULO 1 .- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 2 .- TERMINOLOGÍA

ARTÍCULO 3 .- CONTENIDO DEL P.E.O.U.

ARTÍCULO 4 .- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

SECCIÓN – II – REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

APARTADO 1 .- CALIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 5 .- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ARTÍCULO 6 .- USOS PERMITIDOS EN EL SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD RODADA

ARTÍCULO 7 .- USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 8 .- USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ITINERARIOS PEATONALES

ARTÍCULO 9.- USOS PERMITIDOS EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

ARTÍCULO 10.- USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES

APARTADO 2 .- NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 11.- RED DE ALCANTARILLADO

ARTÍCULO 12.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES

ARTÍCULO 13.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ARTÍCULO 14.- RED DE ALUMBRADO

ARTÍCULO 15.- RED DE TELEFONÍA

ARTÍCULO 16.- RED DE GAS

ARTÍCULO 17.- CALZADAS RODADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

ARTÍCULO 18.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DE PARQUES Y JARDINES

APARTADO 3 .- NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS

TERMINOLOGÍA

ARTÍCULO 19.- ZONA

ARTÍCULO 20.- PARCELA APORTADA

ARTÍCULO 21.- PARCELA RESULTANTE PRIVATIVA O LOTE

ARTÍCULO 22.- PARCELA MÍNIMA

ARTÍCULO 23.- OCUPACIÓN DE PARCELA

ARTÍCULO 24.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL

ARTÍCULO 25.- APROVECHAMIENTO REAL

ARTÍCULO 26.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN

ARTÍCULO 27.- APROVECHAMIENTO TIPO

ARTÍCULO 28.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO U HOMOGENEIZADO

ARTÍCULO 29.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

ARTÍCULO 30.- ÁREA DE REPARTO

ARTÍCULO 31.- PLAN DE ETAPAS

ARTÍCULO 32.- SISTEMA DE GESTIÓN POR COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 33.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

NORMATIVA

ARTÍCULO 34.- ÁMBITO

ARTÍCULO 35.- PARCELA APORTADA

ARTÍCULO 36.- PARCELA RESULTANTE PRIVATIVA

ARTÍCULO 37.- OCUPACIÓN DE PARCELA

ARTÍCULO 38.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL

ARTÍCULO 39.- APROVECHAMIENTO REAL

ARTÍCULO 40.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN

ARTÍCULO 41.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO U HOMOGENEIZADO

ARTÍCULO 42.- APROVECHAMIENTO TIPO

ARTÍCULO 43.- ALINEACIONES Y RASANTES

ARTÍCULO 44.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

ARTÍCULO 45.- PLANTAS BAJAS

ARTÍCULO 46.- PLANTAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 47.- SEPARACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 48.- TENEDEROS

APARTADO 4 .- CONDICIONES ESPECÍFICAS Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE CADA PARCELA

ARTÍCULO 49.- SUBZONAS PRIVADAS DE USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 50.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 51.- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD RODADA Y APARCAMIENTOS

ARTÍCULO 52.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO – BIDEGORRI

ARTÍCULO 53.- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD PEATONAL

APARTADO 5 .- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

ARTÍCULO 54.- TIPOS DE RÉGIMEN ESTABLECIDOS PARA LA EDIFICACIÓN EN EL ÁREA

DOCUMENTO - 2

II – ORDENANZAS REGULADORAS

SECCIÓN -I- GENERALIDADES

ARTÍCULO 1 – OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Las determinaciones del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, P.E.O.U. N° 3 SAN ROKE, tienen por objeto completar la normativa general de Edificación y Urbanización contenidas en el Título Iº. de las Normas de tipo general de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, reglamentando el uso de los terrenos y edificaciones en el ámbito incluido dentro de su delimitación.

ARTÍCULO 2 – TERMINOLOGÍA.

En la documentación gráfica y escrita que forma parte del presente P.E.O.U., se respeta y utiliza la terminología de las NN.SS. de Durango. En todos los aspectos no regulados especialmente por este documento, se acudirá a lo que en cada caso y a tal efecto señalen las NN.SS. de Planeamiento vigentes y a Ley Vasca 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

ARTÍCULO 3 – CONTENIDO DEL P.E.O.U.

El presente Plan Especial de Reforma Interior, se compone de los siguientes documentos:

- I - Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación y sus determinaciones.
- II - Ordenanzas reguladoras
- III. - Plan de etapas
- IV - Estudio Económico Financiero

- V – Documentación gráfica de Información
- VI. - Documentación gráfica de Ordenación
- VII – Documentación gráfica de Gestión Urbanística

ARTÍCULO 4 - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

Son documentos de carácter normativo las presentes Ordenanzas Reguladoras, los planos de Ordenación O-01 y O-02, los planos G-01 y G-02 de Gestión urbanística de la documentación gráfica, los restantes planos tienen carácter complementario de los anteriores, tal y como se establece en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la aplicación de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Las contradicciones, si las hubiera, entre las Ordenanzas y los Planos de Ordenación, se resolverán a favor de las Ordenanzas. Dentro de la Documentación Gráfica, por orden de importancia, prevalecerá el plano de Ordenación, O-01.

La superficie real siempre prevalecerá sobre la medición numérica indicativa de cualquier superficie, en cualquiera de los documentos del Plan Especial.

SECCIÓN-II-REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

APARTADO 1 .- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 5.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

El ámbito del P.E.O.U. N° 3 SAN ROKE constituye un área de suelo urbano no consolidado, a cuya ordenación pormenorizada remiten las N.N.S.S. municipales de Durango.

Esta pormenorización, está reflejada en el plano de ordenación O-01 de la documentación gráfica contenida en éste documento de gestión.

Los sistemas locales públicos son los siguientes:

- Sistemas locales de vialidad rodada y peatonal-
- Sistema local de zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos colectivos, escolar y deportivo.
- Aparcamiento de vehículos.

Los equipamientos colectivos privados, dedicados a usos comerciales deportivos etc.. correspondientes a las "Zonas Residenciales en Manzana" y "Zonas Residenciales en Edificación Abierta", que contienen las N.N.S.S. en sus capítulo IV y V, se ubicarán en las plantas bajas de las edificaciones, con las categorías admitidas en cada caso.

La restante superficie, una vez deducidos los sistema locales públicos, corresponde a las parcelas privadas con aprovechamiento lucrativo y a la parcela correspondiente a la cesión del 30% para vivienda de protección oficial.

ARTÍCULO 6.- USOS PERMITIDOS EN EL SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD RODADA.

Se permiten los usos de circulación rodada, circulación peatonal y aparcamientos de superficie anejos a la vialidad.

Bajo rasante se admiten las redes de servicios urbanos y sobre rasante el mobiliario urbano.

En las aceras, previa concesión municipal, se admiten las construcciones de carácter provisional para servicios públicos (prensa, lotería, tabacos etc ..)

ARTÍCULO 7.- USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Se permiten los usos de ocio, recreo, expansión y paseos peatonales. Previa autorización y concesión municipal, se autorizan pequeñas construcciones ligeras provisionales para servicio de alquiler de bicicletas, venta de prensa etc .. y la instalación de mobiliario urbano.

Bajo rasante únicamente se admiten la instalación de las redes de servicios necesarios para su mantenimiento.

ARTÍCULO 8.- USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ITINERARIOS PEATONALES.

Sobre rasante, se permite la circulación peatonal, el mobiliario urbano y ocasionalmente (bomberos, ambulancia etc..) la circulación rodada. También se autorizan los juegos infantiles y previa concesión, las instalaciones ligeras provisionales, quiosco de prensa, loterías etc.., incluso terrazas anexas a servicios de hostelería.

Bajo rasante, únicamente se autoriza la instalación de las redes de infraestructuras de servicios urbanos.

ARTÍCULO 9.- USOS PERMITIDOS EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Sobre rasante, se admite como uso principal el docente en situación 2 y 5 complementariamente se admite el uso cultural y recreativo en las mismas situaciones.

Bajo rasante se admite el uso de aparcamiento en situación 7 y 8.

ARTÍCULO 10.- USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES.

Se permite como uso principal el uso de vivienda colectiva.

La definición general del uso de vivienda y los usos auxiliares vinculados, así como las categorías y condiciones específicas de las viviendas quedan suficientemente expuestas en los artículos 1.5.38, 1.5.39 y 1.5.40 del Título I de las NN.SS. de Durango.

En cuanto a los usos pormenorizados autorizados son los permitidos en las "Zonas Residenciales en Manzana " (Capítulo IV) y en "Edificación Abierta" (Capítulo V) del Título II y se relación a continuación.

USO	CATEGORÍA	SITUACIÓN	PARCELA
ALMACÉN	1ª	5	PR-4
INDUSTRIA	1ª	5	"
TALLERES DE OFICIOS DE C.	1ª	5	"
ADMON. PÚBLICA	--	5	"
SEGURIDAD Y P. CIVIL	--	5	"
CORREOS Y TELECOMUNICAC.	--	5	"
EDUCACIÓN	--	2 y 5	"
SANIDAD	--	2 y 5	"
ACTIVIDADES ASOCIATIVAS	--	2 y 5	"
RECREATIVO CULTURAL	--	2 y 5	"

HOSTELERÍA	--	2 y 5	"
SERVICIOS PERSONALES	--	2 y 5	"
OFICINAS	1ª y 2ª	5	"
VIVIENDAS	4ª	1,2 y 9	PR-1,PR-2,PR-3,PR-4,PR-5,PR-6
COMERCIO	1ª	2 y 5	PR-4
APARCAMIENTO 2ª A	6,7 y 8	PR-1,PR-2,PR-3,PR-4,PR-5,PR-6	
SERVICIOS SOCIALES	--	2 y 5	PR-4
DEPORTIVO	--	2 y 5	PR-4

APARTADO 2 .- NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 10.- CRITERIOS DE DISEÑO.

Se observarán las determinaciones que con respecto a la documentación, desarrollo y contenido de los Proyectos de Urbanización especifica el artículo 1.2.12 de las NN.SS.

Deberá, además, observar los siguientes criterios de diseño:

-El tratamiento y ajardinamiento de las subzonas locales de espacios libres y zonas verdes, tendrán como objetivo principal la atenuación visual y acústica del impacto provocado por el sistema general de circunvalación y la industria de fundición que limitan con el P.E.O.U.

Los espacios entre el cauce y los itinerarios peatonales se taluzarán uniformemente y se dispondrá un paso o puente de comunicación entre las dos márgenes en el punto intermedio del cauce que discurre entre los ejes 1 y eje 2 del sistema viario local.

-Las calzadas rodadas y los itinerarios peatonales, que pueden soportar un tráfico rodado ocasional, se diseñarán con las mismas características de resistencia a cargas móviles aunque difieran en los tratamientos superficiales.

ARTÍCULO 11 .- RED DE ALCANTARILLADO.

En general, se pueden fijar una serie de criterios básicos de partida, a tener en cuenta en la red de alcantarillado a proyectar. Estos pueden ser:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas.

- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, que evite la posibilidad de fugas, especialmente por las fugas o uniones, la hermeticidad o estanqueidad de la red evitará la contaminación del terreno y de las aguas freáticas.
- Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas en el tiempo más corto posible, y que sea compatible con la velocidad máxima aceptable.
- Evacuación capaz de impedir, con un cierto grado de seguridad, la inundación de la red y el consiguiente retroceso.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que fuesen necesarias.

Red de tipo separativo Sección mínima 25 cm Ø
Sección máxima 60 cm Ø

Pendiente mínima 1%

Pozos de registro..... Entre 30 y 50 m.

Cálculo de caudales:

Pluviales Precipitación de 160 litros/seg. y ha.

Fecales La misma de la red de aguas potables

ARTÍCULO 12.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES.

Los criterios básicos a tener en cuenta en la red de abastecimiento de agua a proyectar son los siguientes:

- Garantizar una dotación de 150 litros/habitante y día. Riego de calles, parques y jardines 100 litros/ha y día.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados. (6 Kg/cm²)
- Establecer una red de hidrantes para el servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica mediante el dimensionamiento de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.
- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento. Aspectos a contemplar, no solo en el diseño de la red, sino también en las plantas de uso y mantenimiento a realizar en un futuro.

ARTÍCULO 13.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Los criterios básicos a tener en cuenta en la red de distribución de energía eléctrica a proyectar, son los siguientes:

- Se tratará de resolver las demandas eléctricas y energéticas hasta un horizonte de 15 años vista.
- Estudio de atenuación de los posibles impactos ambientales causados por los centros de transformación por lo cual, se adoptan como medida obligada, el establecimiento subterráneo de los diversos circuitos así como la previsión de los centros de transformación en el interior de los edificios.

- Constitución geológica del suelo, temperaturas aproximadas y posible
- La disposición de las líneas será siempre de tipo subterráneo en forma de anillo, con entrada y salida en cada centro de transformación.
 - Electrodo de forma de trenza, en hierro sin galvanizar.

ARTÍCULO 14.- RED DE ALUMBRADO

Los criterios básicos a tener en cuenta en el proyecto de la red de alumbrado, son los siguientes:

- Garantizar el suministro suficiente para las necesidades previstas.
- Primar la seguridad en el servicio, contemplando no solo el diseño de la red sino las plantas de uso y mantenimiento a realizar.
- Permitir una fácil orientación.
- Proporcionar una iluminación suficiente que garantice la máxima seguridad en el tráfico rodado y peatonal. En calzadas 26 lux y en pasos peatonales entre 6 y 16 lux.
- Proporcionar un aspecto atractivo nocturno en las vías urbanas.

ARTÍCULO 15.- RED DE TELEFONÍA

- El proyecto se realizará en contacto directo con la compañía suministradora y se recabará la conformidad de la misma, una vez terminada la redacción del trabajo.
- Así mismo, la empresa urbanizadora, establecerá convenios con la C.T.N.E. para la ejecución de las obras de canalización telefónica. En dichos convenios se regularán las

condiciones que deben reunir las instalaciones , así como las participaciones respectivas de la entidad urbanizadora y de la compañía telefónica.

ARTÍCULO 16.- RED DE GAS

El tendido de abastecimiento se dispondrá subterráneo, realizándose bajo las aceras siempre que sea posible.

Se respetarán rigurosamente las distancias de separación a otras redes de infraestructura y especialmente con el agua y la red eléctrica.

Se considerarán las medidas oportunas para crear un servicio de socorro en casos de emergencia.

Se sectorizarán las conducciones tanto para el control del suministro como para la eventual puesta en funcionamiento por fases.

Se tomarán las medidas de protección necesarias en aquellos puntos de la red en los que puedan producirse esfuerzos o vibraciones superiores a las previstas para las canalizaciones.

ARTÍCULO 17.- CALZADAS RODADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES.

Las especificaciones exigibles en el Proyecto de urbanización son las siguientes:

CALZADAS.

Explanada.- Definición y tipo de explanada. Densidad proctor, curva granulométrica, límites de Atterberg. CBR y coeficiente de balasto.

Sub-base.- Definición y tipo de materiales; zahorra natural o artificial. Curva granulométrica, coeficiente de desgaste, CBR, límites de Atterberg, densidad proctor normal o modificado. Grosor.

Bases.- Base granular, tipo material. Curva granulométrica, coeficiente de desgaste, CBR, equivalente de arena, densidad de compactación (PM). Dimensionado s/categoría de tráfico y explanado. Grosor.

Base grava-cemento.- Tipo de material. Curva granulométrica, coeficiente de desgaste Los Angeles, resistencia a la compresión 7 días, densidad de compactación (PN). Riego asfáltico de curado. Dimensionado según categoría de tráfico y explanada o sub-base. Grosor.

Base mezcla asfáltica.- Tipo de mezcla: G (gruesa) y A (abierta). Tipo de betún. Densidad Marshall. Sistema de compactación. Temperatura puesta en obra. Dimensionado según categoría de tráfico y explanada o sub-base. Grosor.

Pavimentos de calzadas.-

Tipo: Mezcla asfáltica (en caliente, en frío, tratamiento superficial), hormigón, adoquines.

Mezcla asfáltica. Tipo de mezcla: capa intermedia (S: semidensa, G: gruesa, A: abierta), capa rodadura (D: densa, S: semidensa). Grosor de cada una. Coeficiente de desgaste. Los Angeles. Densidad Marshall. Sistema de compactación. Temperatura puesta en obra (en caliente). Riesgos de imprimación y de adherencia. Dimensionado según categoría de tráfico y base. Grosor.

Hormigón. Resistencia característica a flexo-tracción. Relación agua-cemento. Curva granulométrica. Coeficiente de desgaste Los Angeles. Consistencia. Tipo de curado. Tipo de juntas y su relación con los elementos de urbanización. Dimensiones de adoquines y tipo de acabado superficial. Dimensionado según categoría de tráfico y base. Grosor.

Adoquines. Resistencia característica a compresión del hormigón del prefabricado. Límite de desgaste. Asentamiento, lecho de arena, curva granulométrica y grosor. Compactación y sellado.

Bordillos y rigolas.-

Tipo de bordillo: piedra granítica.

Tipo de rigola: de piedra (adoquines).

Asentamiento bordillos y rigolas. Resistencia característica hormigón. Tipo de mortero, rejunteado de juntas.

Pavimentos de aceras ligeros para peatones.-

Pavimento de cemento comprimido (loseta). Tipo. Absorción, resistencia a compresión y a rozamiento. Colocación: sub-base y base (grosor normal y reforzado en vados), compactación (PN), método de colocación en obra, juntas de dilatación, lechada. Grosor.

Pavimento de adoquines. Resistencia característica a compresión del hormigón prefabricado. Límite de desgaste. Asentamiento lecho de arena, curva granulométrica y grosor. Compactación y sellado.

ARTÍCULO 18.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DE PARQUES Y JARDINES.

Se tendrán en cuenta los usos tolerados que se señalan en el artículo 8 de estas ordenanzas.

Los árboles y arbustos se seleccionarán en función de:

- Expresividad plástica (forma, color, hojas etc..)
- Utilidad funcional (fondos, perímetros, primeros términos etc..)

- Resistencia al medio (mantenimiento, contaminación etc..)
- Significación y simbología (referencias literarias, políticas etc..)
- Ejemplo histórico.

El diseño buscará el cumplimiento de los fines señalados en el artículo 2.2.3/3, en lo que se refiere a la creación de un parque urbano que atenúe el encuentro de la edificación con la variante de circunvalación de Durango.

APARTADOS 3 . – NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS

TERMINOLOGÍA

La presente Normativa de edificación, complementa los artículos correspondientes a las NN.SS. de Planeamiento de Durango.

ARTÍCULO 19.- ZONA.

Es la superficie territorial que las NN.SS. definen con usos e intensidades globales homogéneas.

ARTÍCULO 20.- PARCELA APORTADA.

Superficie de terreno determinante del aprovechamiento urbanístico correspondiente a su propietario en los procedimientos de reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 21.- PARCELA RESULTANTE PRIVATIVA O LOTE.

Cada uno de los lotes o particiones de terreno susceptible de ubicar la edificación que el reparto de cargas y beneficios dividió el Sector.

ARTÍCULO 22.- PARCELA MÍNIMA.

La que este Plan Especial fija como parcelas indivisibles, relacionadas en el Artº. 49 del apartado 4 de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 23.- OCUPACIÓN DE PARCELA.

Serán de aplicación los artículos 1.6.25 y 1.6.26 de las NN.SS.

ARTÍCULO 24.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL.

Superficie construible por cada metro cuadrado de suelo, resultado de dividir la edificabilidad real y medible, levantada sobre la rasante del terreno urbanizado, por la superficie de la totalidad de parcelas aportadas existentes.

La edificabilidad real coincide con el aprovechamiento real.

ARTÍCULO 25.- APROVECHAMIENTO REAL.

Es, en términos urbanísticos, el aprovechamiento materializado sobre una parcela resultante privativa o lote, en el ámbito del sector, resultado de la ordenación del Plan. En consecuencia, no forma parte del aprovechamiento real del Sector la edificabilidad de los usos dotacionales públicos, que vendrán definidos por la legislación sectorial.

Por extensión, el aprovechamiento real será la suma de los aprovechamientos reales, de la totalidad de las parcelas resultantes privativas definidas en su ámbito.

Se mide en metros cuadrados de superficie real de edificación cerrada y cubierta ejecutable o ejecutada.

No constituye aprovechamiento real ni la edificabilidad bajo rasante del terreno urbanizado o aquella cuya altura sobre la rasante sea igual o inferior a 1,00 metros, ni las terrazas ni los balcones, ni los tendederos, aun disponiendo de celosía total o parcialmente.

Tampoco constituye aprovechamiento, aquella superficie cerrada y cubierta cuya altura útil sea inferior a 1,50 metros.

ARTÍCULO 26.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN.

Es el resultado de dividir el valor de un objeto (uso, terreno, etc.) por el valor de otro que inicialmente toma el valor patrón unitario, con objeto de hallar su valor relativo.

En el Plan Especial se toma como valor patrón unitario o coeficiente de ponderación el de 1,00, correspondiente al uso de vivienda en plantas altas de la parcela PR-4

ARTÍCULO 27.- APROVECHAMIENTO TIPO.

Es, el aprovechamiento urbanístico y homogeneizado del Sector por la superficie de la totalidad de las parcelas aportadas en su ámbito.

ARTÍCULO 28.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO U HOMOGENEIZADO.

Es, el rendimiento de las parcelas aportadas o ya urbanizadas constituido cualitativamente por los usos pormenorizados que sobre las mismas determina la ordenación del Plan Especial, cuantificables en función de esos usos y sus coeficientes de ponderación relativos, y medible en dinero o cualquier otra forma de equivalencia aceptable.

Representa en una segunda acepción, la suma de los usos lucrativos medidos en metros cuadrados construibles de cada uso característico, valorado de forma relativa en función de los coeficientes de ponderación relativa u homogeneización.

ARTÍCULO 29.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

Es, en el ámbito del P.E.O.U., el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan Especial a cada propietario de la parcela aportada, en función de lo que se determine en el Proyecto de Compensación, de acuerdo con la legislación vigente.

ARTÍCULO 30.- ÁREA DE REPARTO.

La constituye el ámbito del P.E.O.U., produciéndose en la misma, la distribución del aprovechamiento urbanístico y el reparto de cargas.

ARTÍCULO 31.- PLAN DE ETAPAS

Es la programación temporal de las determinaciones del Plan Parcial.

ARTÍCULO 32.- SISTEMA DE GESTIÓN POR CONCERTACIÓN.

Los propietarios se constituyen en "Junta de concertación" y asumen la ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución, así como el cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes, en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

ARTÍCULO 33.- SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Se define como la comprendida dentro del perímetro definido por la cara externa de los cerramientos siempre y cuando se disponga de una altura útil mayor de 1,50 metros.

Las terrazas, balcones y tendederos que como anteriormente ha quedado dicho, no representan aprovechamiento, computarán a efectos de superficie construida por el 50% de la superficie medible en planta.

NORMATIVA

ARTÍCULO 34.- ÁMBITO.

El ámbito de aplicación de esta Normativa, es la superficie de terreno correspondiente al Suelo Urbano, comprendido dentro de la delimitación que para el P.E.O.U. N° 3 San Roke, tiene establecida las NN.SS de Durango.

ARTÍCULO 35.- PARCELA APORTADA.

La relación de parcelas aportadas con derechos edificatorios, es la siguiente:

PARCELA	1	PROPIEDAD DE	JOSE LUIS ZABALA	2.198,45 M2
"	2	" "	NICOLASA ALBERDI - HROS. VITORIA ALBERDI	906,61 M2
"	3	" "	MARIA CARMEN ARANO	3.724,60 M2
"	4	" "	MARIA CARMEN ARANO	1.398, 34 M2
"	5	" "	HROS. CAMPO	14.295,50 M2
"	6	" "	HROS. JAIO	6.982,22 M2
"	7	" "	CONSTRUCCIONES DURANGO S.A.	4.310,70 M2
"	8	" "	HROS. CAMPO	1.546,58 M2
"	9	" "	MANUEL ALVAREZ VIDAL	1.516,34 M2
"	10	" "	INMOBILIARIA URKO	950,07 M2
"	12	" "	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	563,09 M2
"	15	" "	JOSE LUIS ZABALA	1.684,76 M2
"	16	" "	JUAN BERANOAGIRRE	179,66 M2
"	17	" "	XABIER ELGEZABAL	10.203,33 M2
"	18	" "	PEDRO JAIO	8.124,42 M2
"	19	" "	JOSE LUIS ZABALA	2.740,66 M2
"	20	" "	HROS. AMPUERO	<u>2.877,62 M2</u>
TOTAL SUPERFICIE CON DERECHOS EDIFICATORIOS				64.202,95 M2

ARTÍCULO 36.- PARCELA RESULTANTE PRIVATIVA

Se definen 6 parcelas privativas.

Las parcelas P-1, P-2, P-3 y P-5, todas ellas con carácter exclusivamente residencial, con viviendas en las plantas bajas y en un entorno de parcela privada de mayor superficie destinada en la mayoría de los casos a ajardinamiento. Las superficies son las siguientes:

Superficie	PR-1	5.879,03 m2
"	PR-2	2.304,33 m2
"	PR-3	2.788,82 m2
"	PR-4	3.242,03 m2
"	PR-5	<u>5.281,41 m2</u>
	TOTAL	19.945,62 m2

La parcela PR-6 (V.P.O.) es la parcela que reúne las viviendas en régimen de Protección Oficial (V.P.O.) especificadas en el artº 2.2.3 de las NN.SS., y donde se materializará la cesión obligatoria del aprovechamiento. Tiene un carácter exclusivamente residencial y su superficie es de 4.524,51 m2.

La superficie total de las parcelas privativas es de 24.020,13 m2.

ARTÍCULO 37.- OCUPACIÓN DE PARCELA.

Las superficies máximas de ocupación sobre rasante, para las diferentes parcelas, es la siguiente:

PARCELA- PR	UPERFICIE DE PARCELA	OCUPACIÓN M2. SOBRE RASANTE	% EN RELACIÓN CON LA PARCELA
PR-1	5.879,03	2.392,83	40,70 %
PR-2	2.304,33	449,66 493,68	40,93 %
PR-3	2.788,82	449,66 635,07	38,89 %
PR-4	3.242,03	1.421,26	43,81 %
PR-5	5.281,41	2743,11	51,93 %
PR-6 (VPO)	4.524,51	1.200,00 1.200,00	53,04 %
PE (ESCOLAR)	2.000,00	200	10,00 %

ARTÍCULO 38.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL

El coeficiente de edificabilidad real sobre rasante es de 0,85 m2/m2

ARTÍCULO 39.- APROVECHAMIENTO REAL.

El aprovechamiento real de cada parcela residencial sobre rasante es el siguiente:

Parcela PR-1	11.655,35 m2
" PR-2	4.568,40 m2
" PR-3	5.528,90 m2
" PR-4	8.759,35 m2
" PR-5	10.470,50 m2
" PR-6 (V.P.O.)	<u>13.590,00 m2</u>
Aprovechamiento real total ...	54.572,50 m2

ARTÍCULO 40.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN.

Se establecen los coeficientes de ponderación relativa u homogeneización siguientes:

<u>USO VIVIENDA</u> <u>COLECTIVA</u>	Tipología residencial abierta	Situación: todas las plantas	1,15
	Tipología manzana cerrada PR-4	Situación: todas las plantas altas en PR-4 (M.C.6.12)	1,00
	Tipología V.P.O.-P-6	Situación: todas las plantas	0,16
	Tipología comercial y otros usos complementarios	Situación: plantas bajas en bloque PR-4 (M.C.6.12)	0,50

ARTÍCULO 41.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO U HOMOGENEIZADO

PARCELA	SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO REAL (M2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (M2)
PR-1	B+ALTAS	11.655,35	1,15	13.403,65
PR-2	B+ALTAS	4.568,40	1,15	5.253,66
PR-3	B+ALTAS	5.528,90	1,15	6.358,23
PR-5	B+ALTAS	10.470,50	1,15	12.041,07
		23.223,15		37.056,61
PR-4	P.BAJA	1.286,51	0,50	643,25
PR-4	P.ALTAS	7.472,84	1,00	7.472,84
		8.759,35		8.116,09
PR-6	B+ALTAS	13.590,00	0,16	2.174,40
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL				47.347,10

ARTÍCULO 42.- APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento tipo resultante es 0,737 m²/m² (47.347,10 m²/64.202,95 m²)

ARTÍCULO 43.- ALINEACIONES Y RASANTES

Son de aplicación los conceptos de las NN.SS. referentes a:

Alineaciones de parcela y alineaciones de edificación del artículo 1.6.10 de las NN.SS.

Las alineaciones definidas en los planos de ordenación de la documentación gráfica, tienen el carácter de impuestas o máximas, según los casos, en las plantas bajo y sobre rasante, incluidas las interiores a espacios libres o patios de manzana (PR-4).

Las rasantes de forjados de plantas bajas, tienen el carácter de obligatoriedad, con una tolerancia de $\pm 0,40$ m.

ARTÍCULO 44.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

El aprovechamiento de las edificaciones bajo rasante tendrá como uso principal el aparcamiento de vehículos, a razón de 1,61 plazas/vivienda; como mínimo, y de 3 plazas como máximo. Podrán también destinarse a trasteros, o cuartos de instalaciones anejas a las viviendas como usos complementarios.

Los accesos a sótanos, podrán realizarse a través de la planta baja de las edificaciones o en los espacios privados libres de edificación. Serán de aplicación los artículos 1.5.44 y siguientes de las NN.SS. relativas al uso de aparcamiento.

ARTÍCULO 45.- PLANTAS BAJAS

En la edificación con planta baja de uso distinto a vivienda, los proyectos de nueva edificación, deberán incluir el tratamiento de fachadas en las plantas bajas, y su relación coherente con la fachada restante, incluida la cubierta.

Se hará referencia expresa de los elementos macizos que tengan la consideración de permanentes, dentro de la fachada. Los cierres provisionales de los huecos de locales sin actividad, deberán ser tratados y acabados al menos, con fábrica de ladrillo o de bloques de hormigón, raseado y pintado con las mismas alturas. Se pueden dejar huecos de ventilación por encima de 2,20 m.

En la edificación con plantas bajas con uso de vivienda, se especificará el tratamiento formal y material de los cerramientos ajardinados, puertas etc. que forman parte del cierre de parcela.

Dichos cierres serán de fábrica de hasta una altura mínima de 0,30 m. y máxima de 1,00 m. sobre rasante de calle, pudiendo disponerse sobre ellos, verjas metálicas y/o cierres vegetales.

ARTÍCULO 46.- PLANTAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

Son de aplicación las definiciones contenidas en la sección 2ª y 3ª de las NN.SS. relativas a los siguientes conceptos:

- 1.6.4 .- Definición de las diversas plantas
- 1.6.5 .- Número de plantas de los edificios y formas de contabilizarlas
- 1.6.6 .- Alturas máximas – forma de medirla
- 1.6.7 .- Alturas libres de las diferentes plantas
- 1.6.8 .- Torreones
- 1.6.9 .- Camarotes o trasteros
- 1.6.10.- Alineaciones
- 1.6.11.- Cuerpos salientes o vuelos
- 1.6.12.- Dimensiones de los cuerpos salientes o vuelos
- 1.6.13.- Elementos salientes

ARTÍCULO 47.- SEPARACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La separación entre edificaciones de acuerdo con el artículo 2.2.3 de las NN.SS. respetarán como mínimo la distancia igual a la semisuma de las alturas.

ARTÍCULO 48.- TENDEDEROS

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patios de manzana, ya sean públicos o privados, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.

Será obligada en cada vivienda la existencia de un local destinado a tendedero, con una superficie igual o superior a 2,00 m² y un ancho mínimo no inferior a 1,00 m, diseñado de tal forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde los espacios exteriores. Estos locales tendrán ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras, secadoras y calderas de calefacción y agua caliente sanitaria.

Lo especificado anteriormente no será de aplicación para aquellos edificios que tengan instalaciones comunitarias destinadas a tal fin.

APARTADO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE CADA ZONA

ARTÍCULO 49 .- SUBZONAS PRIVADAS DE USO RESIDENCIAL

Para cada parcela privativa resultante se definen las siguientes determinaciones:

PARCELA PRIVADA PR-1

Tipo de edificación	Edificación / AISLADA
Superficie de parcela	5.879,03 m2
Número de viviendas	98
En aplicación del Artº. 2.1.6. de las NN.SS.....	129
Nº mínimo de plazas de aparcamiento (1,61 plazas/vivienda)	158
“ “ “ “ “ en aplicación Artº 2.1.6.	207
Nº máximo de plazas de aparcamiento (3 plazas/vivienda)	294
“ “ “ “ “ en aplicación Artº 2.1.6.	387
Altura máxima de la edificación sobre rasante	19,30 mts. A cota superior de último forjado
Separación mínima de la edificación al alvéolo del arroyo (Larrinag)..	5,00 mts
Ocupación máxima sobre rasante	2.392,83 m2
Edificabilidad máxima sobre rasante	11.655,35 m2
Coeficiente de ponderación	1,15 Situación/todas las plantas.
Aprovechamiento homogeneizado	13.403,65 m2
Uso predominante en plantas bajas y altas	Vivienda colectiva
(Usos complementarios – Artº 2.5.5. NNSS.)	
Uso en sótanos	Garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones aneja a viviendas.
Usos permitidos en espacios libres.....	Infraestructuras, jardines, zonas de recreo y juegos.
Usos prohibidos	Todos los restantes.

“Aislamiento Acústico – De acuerdo con la Orden Foral 239/2006, los proyectos de edificación acompañarán un estudio justificativo del cumplimiento de un aislamiento acústico global mínimo a ruido aéreo de 30 dB(A)”.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 3 SAN ROKE DURANGO.

PARCELA PRIVADA PR-2

Tipo de edificación	Edificación / AISLADA
Superficie de parcela	2.304,33 m2
Número de viviendas	38
En aplicación del Artº. 2.1.6. de las NN.SS.....	50
Nº mínimo de plazas de aparcamiento (1,61 plazas/vivienda)	61
" " " " " en aplicación Artº 2.1.6.	81
Nº máximo de plazas de aparcamiento (3 plazas/vivienda)	114
" " " " " en aplicación Artº 2.1.6.	150
Altura máxima sobre rasante en plantas altas	19,30 mts. A cota superior de último forjado
Separación mínima de la edificación al alvéolo del arroyo (Larrinag)..	5,00 mts
Ocupación máxima sobre rasante	943,34 m2
Edificabilidad máxima sobre rasante	4.568,40 m2
Coeficiente de ponderación	1,15 Situación/todas las plantas
Aprovechamiento homogeneizado	5.253,66 m2
Uso predominante en plantas bajas y altas	Vivienda colectiva
(Usos complementarios – Artº 2.5.5. NNSS.)	
Uso en sótanos	Garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones aneja a viviendas.
Usos permitidos en espacios libres.....	Infraestructuras, jardines, zonas de recreo y juegos.
Usos prohibidos	Todos los restantes.

“Aislamiento Acústico – De acuerdo con la Orden Foral 239/2006, los proyectos de edificación acompañarán un estudio justificativo del cumplimiento de un aislamiento acústico global mínimo a ruido aéreo de 30 dB(A)”.

PARCELA PRIVADA PR-3

Tipo de edificación	Edificación / AISLADA
Superficie de parcela	2.788,82 m ²
Número de viviendas	46
En aplicación del Artº. 2.1.6. de las NN.SS.....	60
Nº mínimo de plazas de aparcamiento (1,61 plazas/vivienda)	74
“ “ “ “ “ en aplicación Artº 2.1.6.	96
Nº máximo de plazas de aparcamiento (3 plazas/vivienda)	138
“ “ “ “ “ en aplicación Artº 2.1.6.	180
Altura máxima de la edificación sobre rasante	19,30 mts. A cota superior de último forjado
Ocupación máxima sobre rasante	1.084,73 m ²
Edificabilidad máxima sobre rasante	5.528,90 m ²
Coeficiente de ponderación	1,15 Situación/todas las plantas
Aprovechamiento homogeneizado	6.358,23 m ²
Uso predominante en plantas bajas y altas	Vivienda colectiva (Usos complementarios – Artº 2.5.5. NNSS.)
Uso en sótanos	Garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones aneja a viviendas.
Usos permitidos en espacios libres.....	Infraestructuras, jardines, zonas de recreo y juegos.
Usos prohibidos	Todos los restantes.

“Aislamiento Acústico – De acuerdo con la Orden Foral 239/2006, los proyectos de edificación acompañarán un estudio justificativo del cumplimiento de un aislamiento acústico global mínimo a ruido aéreo de 30 dB(A)”.

PARCELA PRIVADA PR-4

Tipo de edificación	MANZANA
Superficie de parcela	3.242,03 m ²
Número de viviendas	64
En aplicación del Artº. 2.1.6. de las NN.SS.....	84
Nº mínimo de plazas de aparcamiento (1,61 plazas/vivienda).....	103
" " " " " en aplicación Artº 2.1.6.	135
Nº máximo de plazas de aparcamiento (3 plazas/vivienda)	192
" " " " " en aplicación Artº 2.1.6.	252
Altura máxima de la edificación sobre rasante	PB+5 Igual a altura del resto de la manzana.
Ocupación máxima sobre rasante.....	1.421,26 m ²
Edificabilidad máxima sobre rasante en uso de vivienda	8.759,35 m ²
Coeficiente de ponderación	1,00 Situación/plantas altas 0,50 Situación/plantas bajas
Aprovechamiento homogeneizado	8.116,089 m ²
Uso predominante en plantas bajas	Comercial
(Usos complementarios – Artº 2.4.5. NNSS.)	
Uso complementario en plantas bajas	S/ artº 2.4.5. NNSS
Uso en plantas altas	Vivienda colectiva
Uso en sótanos	Garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones aneja a viviendas.

“Aislamiento Acústico – De acuerdo con la Orden Foral 239/2006, los proyectos de edificación acompañarán un estudio justificativo del cumplimiento de un aislamiento acústico global mínimo a ruido aéreo de 30 dB(A)”.

PARCELA PRIVADA PR-5

Tipo de edificación	Edificación / AISLADA
Superficie de parcela	5.281,41 m ²
Número de viviendas	88
En aplicación del Artº. 2.1.6. de las NN.SS.....	116
Nº mínimo de plazas de aparcamiento bajo (1,5 plazas/vivienda).....	141
" " " " " en aplicación Artº 2.1.6.	187
Nº máximo de plazas de aparcamiento bajo rasante (3 plaz/viv)	264
" " " " " en aplicación Artº 2.1.6.	384
Altura máxima de la edificación sobre rasante.....	19,30 mts. a cota superior de último forjado
Ocupación máxima sobre rasante.....	2.743,11 m ²
Edificabilidad máxima sobre rasante	10.470,50 m ²
Coeficiente de ponderación	1,15 Situación/todas las plantas
Aprovechamiento homogeneizado	12.041,07 m ²
Uso predominante en plantas bajas y altas	Vivienda colectiva (Usos complementarios – Artº 2.5.5. NNSS.)
Uso en sótanos	Garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones aneja a viviendas.
Usos permitidos en espacios libres.....	Infraestructuras, jardines, zonas de recreo y juegos.
Usos prohibidos	Todos los restantes.

“Aislamiento Acústico – De acuerdo con la Orden Foral 239/2006, los proyectos de edificación acompañarán un estudio justificativo del cumplimiento de un aislamiento acústico global mínimo a ruido aéreo de 30 dB(A)”.

PARCELA PRIVADA PR-6 (V.P.O.)

Tipo de edificación	Edificación / AISLADA
Superficie de parcela	4.524,51 m2
Número de viviendas	143
Nº mínimo de plazas de aparcamiento (1,6 plazas/vivienda)	230
Nº máximo de plazas de aparcamiento (3 plazas/vivienda)	429
Altura máxima de la edificación sobre rasante.....	19,30 mts. a cota superior de último forjado
Ocupación máxima sobre rasante.....	2.400,00 m2
Edificabilidad máxima sobre rasante	13.590,00 m2
Coeficiente de ponderación	0,16 - situación/todas las plantas
Aprovechamiento homogeneizado	2.174,40 m2
Uso predominante en plantas bajas y altas	Vivienda colectiva
(Usos complementarios – Artº 2.5.5. NNSS.)	
Uso en sótanos	Garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones anejas a viviendas.
Usos permitidos en espacios libres.....	Infraestructuras, jardines, zonas de recreo y juegos.
Usos prohibidos	Todos los restantes.

“Aislamiento Acústico – De acuerdo con la Orden Foral 239/2006, los proyectos de edificación acompañarán un estudio justificativo del cumplimiento de un aislamiento acústico global mínimo a ruido aéreo de 30 dB(A)”.

PARCELA DE EQUIPO COMUNITARIO LOCAL DOCENTE (P.E.)

Tipo de edificación	Edificación / AISLADA
Superficie de parcela	2.000,00 m ²
Altura máxima de edificación	PB + 1 / 7,00 mts
Edificabilidad sobre rasante	400,00 m ²
Ocupación máxima sobre rasante	200,00 m ²
Uso predominante.....	Docente
Uso complementario.....	Asistencial – Sanitario
Uso en sótanos	Garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones vinculadas al uso.
Usos complementarios en espacios libres	Infraestructuras, jardines, zonas de recreo y juegos.
Usos prohibidos	Todos los restantes.

“Aislamiento Acústico – De acuerdo con la Orden Foral 239/2006, los proyectos de edificación acompañarán un estudio justificativo del cumplimiento de un aislamiento acústico global mínimo a ruido aéreo de 30 dB(A)”.

ARTÍCULO 50 .- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Superficie de parcelas resultantes	16.811,17 m2
Aprovechamiento.....	0,00 m2
Usos predominantes	Parques, jardines, paseos y plazas públicas
Usos complementarios	Infraestructuras
Usos prohibidos	Todos los restantes

ARTÍCULO 51 .- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD RODADA Y APARCAMIENTOS

Superficie.....	22.391,94 m2
Aprovechamiento	0,00 m2
Edificabilidad sobre y bajo rasante	0,00 m2
Uso principal	Red viaria, aparcamiento
Usos complementarios	Infraestructuras
Usos prohibidos.....	Todos los restantes

ARTÍCULO 52 .- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO – BIDEGORRI

Superficie.....	1.470,02 m2
Aprovechamiento	0,00 m2
Edificabilidad sobre y bajo rasante	0,00 m2
Uso principal	Deportivo
Usos complementarios	Infraestructuras
Usos prohibidos.....	Todos los restantes

ARTÍCULO 53 .- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD PEATONAL

Superficie.....	2.056,50 m2
Aprovechamiento	0,00 m2
Edificabilidad sobre y bajo rasante	0,00 m2
Uso principal	Paseos y plazas
Usos complementarios	Infraestructuras
Usos prohibidos.....	Todos los restantes

APARTADO 5.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

ARTÍCULO 54 .- TIPOS DE RÉGIMEN ESTABLECIDOS PARA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA.

Las edificaciones existentes dentro de la delimitación territorial del P.E.O.U. N°3 SAN ROKE, resultan fuera de ordenación tanto por su falta de adecuación funcional al diseño previsto en este documento, como por la incompatibilidad con el esquema viario impuesto para el PERI por las Normas subsidiarias de Durango.

Por otro lado, carecen de las singularidades históricas, o de interés formal para merecer su conservación y tampoco figuran en la relación catalogada de edificios de conservación obligatoria de las Normas.

Por todo ello, todos los edificios actualmente incluidos en el ámbito del P.E.O.U. n° 3; se califican como edificaciones fuera de ordenación y no se permite en ellos obras de modernización, alteración de volúmenes, o de consolidación de nuevos usos.

En Durango a 10 de septiembre de 2.008

Los arquitectos:

Catalina Hernández Cardona



Carlos Maurtúa Ormaechea



Fernando Olabarría Delclaux



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA N° 3 SAN ROKE DE DURANGO.

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTO I.	MEMORIA
DOCUMENTO II.	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO III	ANEXO – APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁREA DE SUELO RESIDENCIAL “PEOU N°3 SAN ROKE”