

DOCUMENTACION, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con las prescripciones contenidas en los Arts.43 al 64 del Reglamento de Planeamiento y concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, este Plan Parcial está compuesto de los siguientes documentos (Art. 57):

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.
2. PLANOS DE INFORMACION.
3. PLANOS DE PROYECTO.
4. ORDENANZAS REGULADORAS.
5. PLAN DE ETAPAS.
6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1. MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES	3
1.1.1. ENCARGO	3
1.1.2. OBJETO	3
1.1.3. CONTENIDO	3
1.2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN	5
1.3. INFORMACION URBANISTICA.....	6
1.3.1. CARACTERISTICAS FISICAS Y TOPOGRAFICAS	6
1.3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	6
1.3.3. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	12
1.3.4. NORMATIVA URBANISTICA. (NN.SS. DURANGO)	16
1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.....	18
1.5. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA	19
1.5.1. CRITERIOS PARA LA DEFINICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SECTOR.....	19
1.5.2. CRITERIOS DE DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR	24
1.5.3. CRITERIOS DE DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	27
1.5.4. ADECUACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA VIGENTE.....	29
1.6. ANEXO I SINTESIS DE LA MEMORIA. CUADROS DE CARACTERISTICAS	31
1.7. ANEXO II RELACION DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES	34
1.8. ANEXO III DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL DE INICIATIVA PARTICULAR.....	37
2. RELACIÓN DE PLANOS DE INFORMACION.....	46
3. RELACIÓN DE PLANOS DE PROYECTO – PLANOS DE GESTION	48
4. ORDENANZAS REGULADORAS.....	51
5. PLAN DE ETAPAS.....	82
6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	87

1.1. ANTECEDENTES

Mediante resolución del Diputado Foral de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, se han aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango. Dicha resolución se recoge en la Orden Foral número 76 /2.005 de 14 de Enero, publicándose en el B.O.B. (nº 019) de 28 de Enero de 2005.

1.1.1. ENCARGO

El encargo de la redacción del Plan Parcial del Suelo Urbanizable , definido por las NN.SS. de Durango como SECTOR RESIDENCIAL FAUSTEGOIENA, lo realizan, por unanimidad, los Sres. Propietarios en calidad de titulares de las parcelas que suponen la totalidad de la propiedad del suelo con aprovechamiento, que componen el sector referenciado.

1.1.2. OBJETO

El objeto del presente Plan Parcial es llevar a cabo el desarrollo urbanístico correspondiente al SECTOR RESIDENCIAL FAUSTEGOIENA, de acuerdo con lo previsto en las NN.SS de Planeamiento de Durango.

Se trata de la Ordenación de un Sector completo, cuya gestión está prevista realizarse a través del Sistema de Compensación, y que en consecuencia, deberá atenerse a las determinaciones previstas en la Ley del Suelo para los Planes Parciales de iniciativa privada.

1.1.3. CONTENIDO

De acuerdo con los Art. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa privada, contiene las siguientes determinaciones:

- A) Delimitación del Área de Planeamiento.
- B) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en las que se divide el Sector.
- C) Señalamiento de reservas de terreno para sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

- D) Señalamiento de reservas de terreno para centros docentes, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- E) Señalamiento de emplazamientos para servicios de interés público y social, de carácter privado.
- F) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del Sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las NN.SS., con señalamiento de alineaciones, rasantes, zonas de protección y previsión de aparcamientos.
- G) Trazado y características de las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y aquellos otros servicios que prevea el Plan.
- H) Evaluación económica del costo de las obras de urbanización e implantación de servicios.
- I) Plan de etapas para la urbanización y edificación.
- J) Sistema de actuación para la ejecución de las Obras de Urbanización.
- K) Señalamiento de los compromisos que deberán establecerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:
 - Establecerse los plazos de ejecución de las obras de urbanización y la implantación de los servicios.
 - La conservación de la urbanización.
 - Establecimiento de las correspondientes garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos.
 - La definición de los recursos económico-financieros del promotor.

1.2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN.

El presente Plan Parcial supone el desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable, que las NN.SS. de Durango definen como SECTOR RESIDENCIAL FAUSTEGOIENA (PP.-1), en su Título II, Art. 2.10.2. del Capítulo X.

El Plan Parcial deberá garantizar la integración del sector en la red viaria municipal, existente y proyectada, fundamentalmente la conexión con el sistema general que le bordea por el límite este.

Este sector debe responder a la necesidad de dotar al municipio de suelo urbano para uso residencial, con viviendas colectivas, en categoría de libres en un 35% y de protección oficial en un 65%. Además tal como se especifica en la normas específicas del sector, de los 0,90 m²./m². de edificabilidad máxima que se le atribuye al sector, se destinará 0,70 m²./m². al uso residencial y 0,20 m²./m². a usos terciarios.

Se trata de crear un núcleo residencial, en cuyo entorno puedan crearse servicios correspondientes a empresas, oficinas, equipamientos comunitarios y actividades comerciales de una manera acotada, según las concreciones de este Plan Parcial. Con la estructura de ordenación propuesta se pretende conseguir una continuidad funcional entre este suelo y la trama urbana.

1.3. INFORMACION URBANISTICA.

1.3.1. CARACTERISTICAS FISICAS Y TOPOGRAFICAS

El ámbito de Sector Residencial FAUSTEGOIENA está perfectamente delimitado en los planos 0.6-6 y 0.6-9 “NORMATIVA, CALIFICACIÓN Y ORDENACION PORMENORIZADA” de las NN.SS. de Durango.

Este suelo se sitúa entre el suelo urbano consolidado de San Fausto y suelos de Montorreta. Limita por el este con el sistema general viario de conexión de la rotonda de Fauste en Abadiño, con la rotonda de Montorreta-ONA, en Durango.

De acuerdo con el plano topográfico levantado y las mediciones obtenidas dicho terreno tiene una extensión de 63.891,50 m².

Se trata de unos terrenos accidentados, delimitados con forma irregular, con pendiente en dirección suroeste-noreste, que van desde la cota +142,00, hasta la diagonal opuesta junto al verde de la parroquia de San Fausto en la cota +121,00.

La vegetación de la zona es irrelevante.

1.3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso actual al que se destinan la mayoría de los terrenos es a pequeñas huertas, pero también hay alguna vivienda familiar, como es el caso de la edificación en PB+1 de las parcelas 8, 9, 10 y 11, situadas en el extremo nor-este del sector.

En la parcela 26, en el extremo nor-oeste del sector existe un caserio familiar como se aprecia en las fotografías adjuntas, de PB+1. La parcela 27 esta ocupada por un cobertizo de PB. En esta edificación hay unos establos de vacas dispuestos junto a un camino.

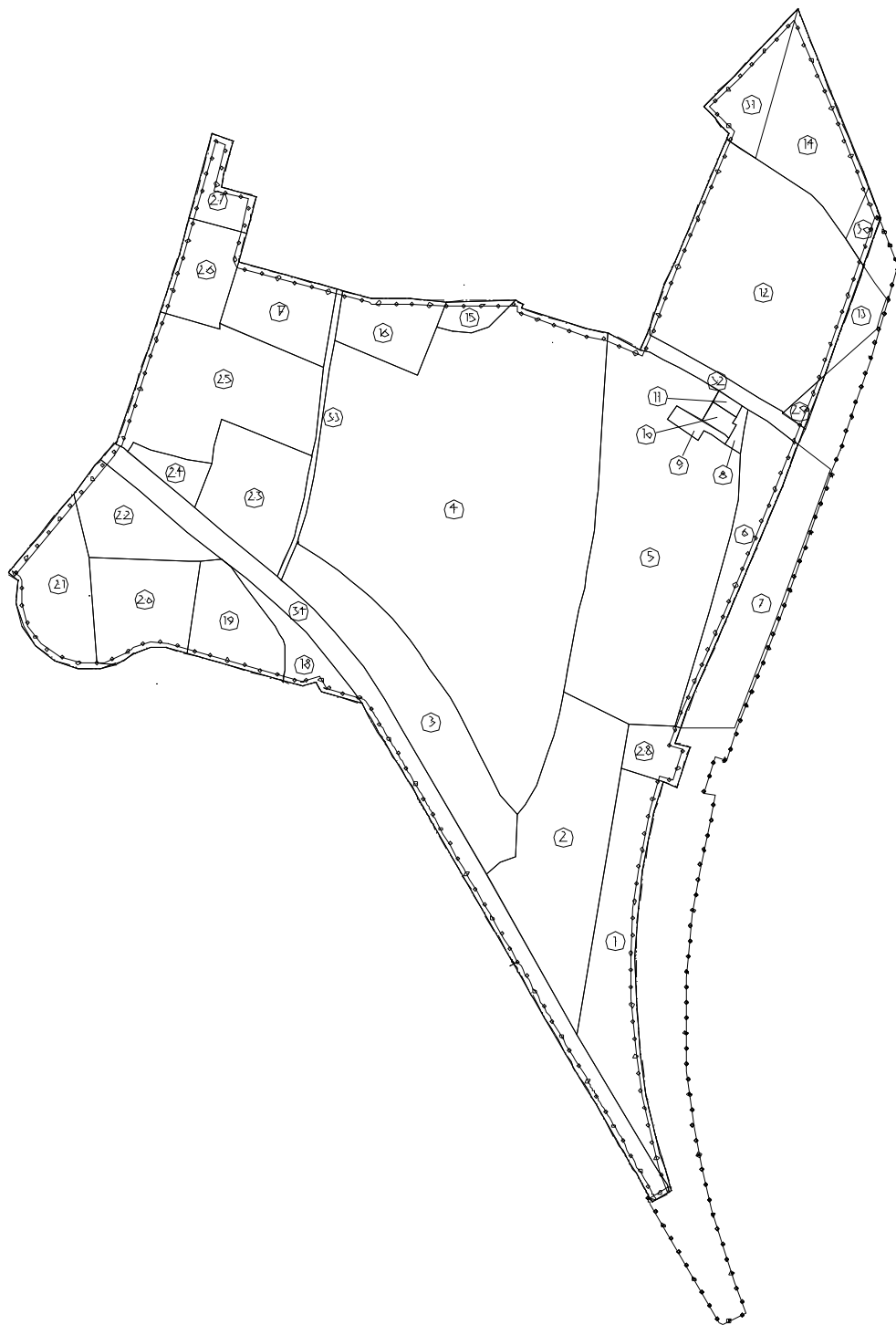
Todas las edificaciones existentes quedarán en situación de “Fuera de Ordenación” por lo que se deberá proceder a su derribo con el fin de permitir la gestión del Sector.

A nivel de infraestructuras existen varios trazados de líneas aéreas en 30.000 y 13.000 V. Que atraviesan el sector y que será preciso eliminarlas, canalizándolas de forma subterránea.

Existen, asimismo, dos líneas de Euskaltel y Telefónica que se ubican en el extremo suroeste del Sector que será preciso recanalizar, cuyos trazados aparecen en los planos de Información.

Situación similar presenta una canalización de Naturcorp.

Una tubería de agua potable (fibrocemento, D. 300) atraviesa el Sector en dirección Norte-Sur. Será preciso realizar una nueva, ajustada a la vialidad proyectada.



PARCELARIO (I-4).
(DOCUMENTACIÓN GRÁFICA)

Nº Parcelas: 8, 9, 10 y 11.

Superficie de parcela aportada:	375,00 M2.
Uso :	viviendas

Propietarios: Familia Ardanza, J.J. Ardanza, y Maria Ardanza.



Nº Parcela: 27

Superficie de parcela aportada:	544,00 M2.
Uso :	cobertizo

Propietario: Herederos de Eusebio Bilbao.



Nº Parcela: 28

Superficie de parcela aportada: 972,00 M2.
Uso : vivienda

Propietario: Roberto Iparraguirre.



1.3.3. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Relación de propietarios de suelo en el SECTOR FAUSTEGOIENA.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	DIRECCION	C.P.	POBLACION	PROVINCIA
1	SABECO . (CARLOS ESPINOSA)	POL. IND. MONTORRETAS. SECTOR TS3. CARRETERA ELORRIO DURANGO.	48200	DURANGO	BIZKAIA
2	ALZOLA CASTEJON . (JAVIER AIZPURUA)	SAN AGUSTÍN 3, BAJO.	48200	DURANGO	BIZKAIA
3	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE	LANDENE, 15	48993	NEGURI	BIZKAIA
4	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE				
5	CONSTRUCCIONES ARGOLABE (ITXARONE AMANTEGI)	JOXEMIEL BARANDIARAN, 8- A 1ºC	48200	DURANGO	BIZKAIA
6	J. J. ARDANZA	ASTOLA BIDEA Nº 6.	48200	DURANGO	BIZKAIA
7	J. J. ARDANZA				
8	FAMILIA ARDANZA				
9	J. J. ARDANZA				
10	MARIA ARDANZA				
11	J. J. ARDANZA				
12	MARIA ARDANZA				
13	MARIA ARDANZA				
14	HROS. DE AMPUERO (CASILDA AMPUERO)	ATXEKOLANDETA, 9	48990	NEGURI-GETXO	BIZKAIA
15	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
16	AYUNTAMIENTO DE DURANGO				
17	AYUNTAMIENTO DE DURANGO				
18	AYUNTAMIENTO DE DURANGO				
19	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE (DIVINA GALLASTEGUI)	TXIBITENA, 9, 4º B.	48200	DURANGO	BIZKAIA
20	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE (DIVINA GALLASTEGUI)				
21	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
22	HROS. DE CARMEN GARCIA SALAS ARANA. (AMAIA ZABALBURU)	RODRÍGUEZ ARIAS, 29 3º IZDA.		BILBO	BIZKAIA
23	HNAS. AZPITARTE URIBE (IÑAKI ARRIETA)	TXATXIENA, 2 4ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
24	HROS. DE AZPITARTE ITURRIZA (IÑAKI ARRIETA)	TXATXIENA, 2 4ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
25	CASTEJON ALZOLA (JAVIER AIZPURUA)	SAN AGUSTÍN , 3, BAJO.	48200	DURANGO	BIZKAIA

26	IPARRAGUIRRE (ROBERTO IPARRAGUIRRE)	SAN IGNACIO AUZUNEA, 8C 3ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
27	HROS. DE EUSEBIO BILBAO	ZEHARMENDIETA KALEA, 8	48200	DURANGO	BIZKAIA
28	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
29	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
30	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
31	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
32	CAMINO ASTOLA	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
33	CAMINO				
34	CARRETERA A ELORRIO N-636	GRAN VIA, 25		BILBO	BIZKAIA

Los terrenos situados en el extremo sur del Sector Faustegoiena, (colindante con las parcelas numeradas como 1, 7 y 28) que forman parte del Sistema General Viario adscrito al Sector, son suelos resultantes de una cesión obligatoria y gratuita, exigida a SABECO años atrás por la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas y Transportes, para la obtención de la oportuna licencia de Actividad.

(Se exigió un estudio de tráfico y la cesión de terrenos que estaban dentro de las fincas que posteriormente soportarían Sistemas Generales).

Por lo tanto, son terrenos cedidos previamente a la Administración, que carecen de aprovechamiento urbanístico.

A continuación se detallan las superficies de cada una de las parcelas representadas en el plano I-4 Parcelario.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUP. M2. CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	SUP. M2. DENTRO SECTOR, SIN APROVECHA. URBANÍSTICO	SUP. M2. FUERA SECTOR, SIN APROVECHA. ENTRAN EN EL REPARTO
1	SABECO	2.677,38		
2	ALZOLA CASTEJON	3.943,00		
3	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE	3.154,00		
4	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE	15.873,00		
5	CONSTRUCCIONES ARGOLABE	7.347,00		
6	J. J. ARDANZA	1.336,00		
7	J. J. ARDANZA			2.228,01
8	FAMILIA ARDANZA	78,00		
9	J. J. ARDANZA	129,00		
10	MARIA ARDANZA	106,00		
11	J. J. ARDANZA	62,00		
12	MARIA ARDANZA	5.747,00		
13	MARIA ARDANZA			397,00
14	HROS. DE AMPUERO	1.923,00		
15	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	300,00		
16	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	885,00		
17	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	1.249,00		
18	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	611,00		
19	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE	1.233,00		
20	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE	1.586,00		
21	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	1.621,00		

22	HROS. DE CARMEN GARCIA SALAS ARANA.	1.274,00		
23	HNAS. AZPITARTE URIBE	1.853,00		
24	HROS. DE AZPITARTE ITURRIZA	380,00		
25	CASTEJON ALZOLA	3.366,00		
Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUP. M2. CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	SUP. M2. DENTRO SECTOR, SIN APROVECHA. URBANÍSTICO	SUP. M2. FUERA SECTOR, SIN APROVECHA. ENTRAN EN EL REPARTO
26	IPARRAGUIRRE	972,00		
27	HROS. DE EUSEBIO BILBAO	544,00		
28	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	500,00		
29	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	118,00		
30	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	217,00		
31	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	832,00		
32	CAMINO ASTOLA		477,00	
33	CAMINO		275,00	
34	CARRETERA A ELORRIO N-636		3.233,12	
SUMAN		59.916,38	3.985,12	2.625,01

SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL FAUSTEGOIENA	63.891,50 M2.
---	----------------------

1.3.4. NORMATIVA URBANISTICA

El presente Plan Parcial deberá suponer el desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable, que las NN.SS. de Durango definen como SECTOR RESIDENCIAL FAUSTEGOIENA (PP.-1), en el Título II , Art. 2.10.2. del Capítulo X, NORMAS ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR RESIDENCIAL FAUSTEGOIENA.

1.3.4.1. CONDICIONES DE USO

El uso global del sector es residencial en su categoría de vivienda colectiva. Los usos pormenorizados se concretarán en el plan parcial que se desarrolle, en consonancia con los usos permitidos en el suelo urbano residencial. No obstante, dada su situación, el uso comercial y terciario se diseñará en cuantía y forma complementaria al objetivo residencial predominante.

1.3.4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (NN SS).

CLASIFICACION DEL SUELO	Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA	63.891,50 M2.
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO	Residencial.
EDIFICABILIDAD	0,90 M2/M2.
<i>(De ellos 0,70 M2./M2. se destina al uso residencial y 0,20 M2./m2. a usos terciarios)</i>	
DENSIDAD MÁXIMA.....	70 VIV./HA.
Nº DE PLANTAS	PB+6
CESIONES	Dotaciones, viales y Espacios libres a definir en el Plan Parcial.
PONDERACION DE USOS	A determinar el Plan Parcial.

1.3.4.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN (NN SS).

El plan parcial deberá garantizar la integración del sector en la red viaria municipal, existente y proyectada, fundamentalmente la conexión con el sistema general que le bordea por el límite este.

Se establecerá una franja de protección del sistema general viario al objeto de minimizar los efectos de ruido de circulación de vehículos sobre las viviendas proyectadas. La línea de edificación máxima se situará a 18 metros de la arista exterior de la calzada principal que conecta las rotondas de Fauste y Montorreta.

El Plan Parcial definirá la ubicación de los usos terciarios, bien sea en los bajos comerciales o preferentemente en edificios propios, que se localizarán en la franja más próxima al sistema general viario.

El Plan Parcial deberá garantizar las adecuadas condiciones de iluminación, ventilación y vistas específicas de las viviendas, recogidas en el artículo 1.5.40 de las NN.SS. de Durango, estableciendo las distancias mínimas entre edificaciones, y en su caso, las separaciones a linderos y al suelo no urbanizable.

1.3.4.4. CONDICIONES DE GESTIÓN (NN SS).

La gestión del sector lleva incorporada la de los sistemas generales asociados y que se delimitan gráficamente y que no generan aprovechamiento edificatorio. No obstante, los propietarios del suelo afectado por dichos sistemas generales y los que cedieron adelantadamente el suelo para sistema viario, ejercitarán sus derechos en el sector.

El sector Faustegoiena tiene adscrito a su área de reparto el sistema general viario que lo limita por el este con una superficie de 7.753,00 M2., no generadora de edificabilidad.

El sistema de actuación se fijará definitivamente en el plan parcial, si bien se elegirá preferentemente el Sistema de Cooperación, salvo que se garantice con total fiabilidad la participación de los propietarios en cuantía suficiente como para ejecutar el sector por el Sistema de Compensación.

1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

En función de las determinaciones contenidas en las NN.SS de Durango, de la Información urbanística adjunta a este documento, así como las características del suelo colindante correspondiente al Barrio de San Fausto y al sistema general viario se han ido seleccionando los siguientes objetivos:

- 1) Tal y como se ha expresado en la Justificación de la formulación del presente Plan Parcial el objetivo principal de las NN.SS es el desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable para crear un núcleo residencial, en cuyo entorno puedan emplazarse servicios correspondientes a empresas, oficinas, equipamientos comunitarios y actividades comerciales de una manera acotada, según las concreciones de este plan parcial.
- 2) El Plan Parcial deberá garantizar la integración del sector en la red viaria municipal, existente y proyectada, fundamentalmente la conexión con el sistema general que le bordea por el límite este.
- 3) Dotar al municipio de Durango de la reserva de suelo establecida en el Reglamento de Planeamiento para las dotaciones posibles en un desarrollo futuro.
- 4) Con la estructura de ordenación propuesta conseguir una continuidad funcional entre este suelo y sus colindantes.

1.5 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

A partir de los objetivos y criterios considerados, las características topográficas del terreno, los sistemas generales existentes y previstos con las servidumbres que generan, así como las edificaciones existentes en el suelo colindante se impone una ordenación del territorio de forma que las parcelas donde poder asentar las futuras actividades se van adaptando a la topografía. Los suelos condicionados por el sistema viario existente y proyectado se utilizarán para poder desarrollar el viario, los espacios libres de dominio y uso público, así como reservas de suelo para centros docentes y dotaciones de interés público y social.

Las edificaciones existentes quedan “fuera de ordenación”.

1.5.1. CRITERIOS PARA ORDENAR LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SECTOR.

La ordenación propuesta respeta el sistema viario previsto en las NN.SS. de Durango, que en forma de anillo limita una superficie importante del sector. Este sistema con sus partes correspondientes de aceras, calzadas y zonas de aparcamiento tiene una superficie total de 23.625,00 m². incluyendo una serie de zonas verdes que sirven de encuentro entre el sistema viario local y la línea de delimitación del área de ordenación, que en total tienen una superficie de 2.305,00 m². Dicha superficie no computa a efectos de cesión para el sistema de espacios libres.

El Plan Parcial plantea concentrar la mayoría de las edificaciones destinadas a viviendas colectivas y terciario en el interior de este anillo, tal y como se aprecia en los planos de usos pormenorizados de la documentación gráfica. De esta forma la zona interior a este anillo tiene carácter peatonal.

Para los usos que coexisten en el sector se ha tenido en cuenta la presencia del sistema general viario y es por lo que en la franja más próxima a este se ubican las edificaciones de uso terciario o de interés público y social. De esta forma se libera el suelo colindante al Barrio San Fausto y con el planteamiento de las edificaciones de uso residencial y las dotaciones del sistema de espacios libres de dominio y uso público se pueden generar espacios urbanos que den continuidad al sector con el suelo urbano consolidado.

El sistema de espacios libres de dominio y uso público está formado por un itinerario peatonal (bidegorri) de 2.088,00 m2., en continuidad con el resto del núcleo urbano, así como por unos jardines y unas áreas de juego para niños de 1.659,00 m2. de superficie. Una de las zonas ajardinadas ocupa un espacio entorno al cual se sitúan bloques de viviendas en forma de U y supone 6.115,00 m2. La otra zona ajardinada, de 831,00 m2. de superficie hace de rótula entre las viviendas V.P.O. , la parcela de suelo para dotaciones de interés público y social y las parcelas de uso terciario. La superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público es de 10.693,00 m2.

La reserva de suelo para dotaciones de interés público y social se ha dejado en la parcela que se encuentra en la zona oeste del interior del anillo viario junto a las parcelas de uso terciario y el parque deportivo y bien comunicada con el sistema viario. Esta parcela tiene una superficie de 1.505,00 m2. La zona destinada al parque deportivo tiene una superficie de 2.717,00 m2. El total del suelo destinado a estas dotaciones tiene 4.222,00 m2

Para los centros docentes se ha previsto una parcela de 1.165,00 m2. para preescolar-guardería, junto al verde urbano situado al lado de la parroquia de San Fausto. La parcela destinada a E.G.B., de 4.790,60 m2. se sitúa al sur del sector, junto al parque deportivo y la parcela para dotaciones de interés público y social. El total del suelo destinado a centros docentes tiene 5.955,60 m2

Las NN.SS. establecen en el municipio un estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y un máximo de 3 plazas. En las normas específicas para el sector se fijan 2 plazas por vivienda proyectada, debiendo las ordenanzas de cada parcela fijar el número de plazas de garaje exigible. Este número deberá ser cumplido de forma global en el sector y no necesariamente parcela a parcela. Para las 419,41 viviendas según el estándar de las NN.SS. necesitamos 839 plazas de aparcamiento.

El Reglamento de Planeamiento establece un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación.

El Plan Parcial cumple el estándar citado ya que en la vialidad rodada pública se reserva suelo para 271 plazas de aparcamiento, de las cuales 8 se destinan a minúsválidos.

En la zona de terciario, aunque el Reglamento de Planeamiento fija un estándar es de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m2. En las Normas no figura ningún estándar en el artículo referido a Fauste Goiena, por lo que nos remitimos de forma subsidiaria al estándar de plazas que señalan para los distintos usos como oficinas Art. 1. 5. 47 : 1 plaza / 37,50 m2. construidos. De esta forma, el número de plazas en parcelas privadas de uso terciario será de 240 plazas, que junto con las exigibles en el Plan Parcial en parcelas privadas de uso residencial, 735 plazas, permiten cumplir con el estándar mínimo de 2 plazas por vivienda exigido por las normas.

En la zona de equipamientos comercial y social, aplicando el estándar de las NN.SS. de 1 plaza / 25 m2. en uso de comercio y 1 plaza / 100 m2. en uso de equipamiento social dispondremos de 18 + 14 plazas, un total de 32 plazas.

El conjunto ofrece un total de 1.007 plazas de aparcamiento en parcelas privadas, cantidad superior a las 839 plazas exigibles por las normas y superior también a las 540 plazas exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

De las 1.007 plazas de aparcamiento 26 plazas serán para minusválidos.

La superficie total de parcelas privadas destinadas a uso residencial en categoría de vivienda colectiva en Edificación Abierta es de 15.313,90 m². De éstos, 5.539,50 m². serán de suelo residencial para vivienda libre y los 9.774,40 m². restantes para parcelas de viviendas de protección oficial. Las parcelas para uso terciario suman un total de 4.082,00 m². La parcela ocupada por las dotaciones de interés público y social tiene una superficie de 1.505 m². La ordenación de la edificación se hace en base a 16 parcelas de uso residencial (A, B, C, D y E), 4 parcelas de uso terciario (F) y una para dotaciones de interés público y social (G). En ellas se definirán las edificaciones correspondientes atendiendo a los parámetros urbanísticos del Plan Parcial.

La forma y la superficie de las Parcelas Privadas resultantes vienen definidas en los planos de usos pormenorizados y de ordenación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

Como se ha señalado anteriormente las parcelas de uso terciario se han situado en la franja más próxima al sistema general viario, al este del sector.

Las parcelas de uso residencial se sitúan colindantes al Barrio San Fausto, dispuestas de forma que se generen espacios urbanos continuos.

Así las parcelas D y E soportarán viviendas V.P.O. en dos bloques según las alineaciones marcadas en los planos, que sobre rasante, tendrán carácter de alineación máxima, con la intención de ser un final por el este a la edificación residencial consolidada del Barrio de San Fausto. En las plantas bajas de ambas parcelas la edificación tendrá uso comercial, aunque se permite el uso de vivienda, respetando en cada parcela los parámetros de aprovechamiento asignados por el Plan Parcial.

Los núcleos formados por las parcelas A, de viviendas libres y las B y C, de viviendas V.P.O., están relacionados a través de espacios libres de dominio y uso público, con carácter peatonal.

Las parcelas A se disponen en forma de “C”, limitando junto con las parcelas B una zona ajardinada que ayuda a resolver la transición entre los dos viales rodados paralelos y permite recorridos peatonales alternativos a los de las calles circundantes, con pendientes máximas del 6%, cumpliendo de esta forma las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos. Las parcelas C se sitúan de forma paralela a las B relacionándose ambas a través de áreas de juego.

Debido a la complejidad de la topografía, así como al viario existente y proyectado, las rasantes de las parcelas A-3, A-4, B y C se disponen de forma escalonada en dirección norte-sur para adaptarse a estos condicionantes.

En todas las parcelas las alineaciones sobre rasante tienen carácter de alineación máxima, a partir de estas se podrán volar miradores, balcones o tendederos.

En general en las plantas bajas el uso será residencial. La parte de las parcelas no edificables se destinará, según se marca en los planos, a terrazas de uso privado vinculado a las viviendas, acceso a portales o espacios exteriores de relación.

CUADRO RESUMEN DE DISTRIBUCION DEL SUELO.

PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE M2.	%
SISTEMA VIARIO	ACERAS CALZADA APARCAMIENTOS (271 PLAZAS) • 8 SON DE MINUSVALIDOS VERDE CESION NO COMPUTABLE	5.754,00 11.939,00 3.627,00 2.305,00	9,006 18,686 5,677 3,608
SUBTOTAL S.V.		23.625,00	36,977
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	JARDINES ITINERARIO PEATONAL AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS.	6.946,00 2.088,00 1.659,00	10,871 3,268 2,597
SUBTOTAL E.L.		10.693,00	16,736
DOTACIONES DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORTIVO COMERCIAL Y SOCIAL (PARCELA G)	2.717,00 1.505,00	4,252 2,356
SUBTOTAL D..P. y S.		4.222,00	6,608
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR GUARDERIA E.G.B.	1.165,00 4.790,60	1,823 7,498
SUBTOTAL C.D.		5.955,60	9,322
PARCELA A-1 PARCELA A-2 PARCELA A-3 PARCELA A-4 PARCELA A-5 PARCELA A-6 PARCELA B-1 PARCELA B-2 PARCELA B-3 PARCELA B-4 PARCELA C-1 PARCELA C-2 PARCELA C-3 PARCELA C-4 PARCELA D PARCELA E	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (E.A.) • VIVIENDA LIBRE • VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL	926,20 810,40 934,80 1.1340,70 810,40 923,00 1.225,10 650,00 650,00 804,60 1.225,10 650,00 650,00 804,60 1.464,00 1.651,00	1,450 1,268 1,463 1,776 1,268 1,445 1,918 1,017 1,017 1,259 1,918 1,017 1,017 1,259 2,292 2,584
SUBTOTAL RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL	5.539,50 9.774,40	8,670 15,298

PARCELA F-1	TERCIARIO	1.456,00	2,279
PARCELA F-2		1.468,00	2,298
PARCELA F-3		972,00	1,521
PARCELA F-4		186,00	0,291
SUBTOTAL TERCIARIO		4.082,00	6,389
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR FAUSTEGOIENA		63.891,50	100,00

1.5.2. CRITERIOS DE DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR

En la zonificación del Sector se ha distribuido el suelo dando respuesta a los criterios de ordenación ya expuestos. De esta forma, en las distintas sub-zonas definidas se determinan los siguientes usos, teniendo en cuenta la nomenclatura de las NN.SS. de Durango.

1. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA VIARIO.

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,etc..)

2. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Sobre rasante se permite la circulación peatonal, el mobiliario urbano y ocasionalmente la circulación rodada (bomberos, ambulancias, etc..) También se autorizan juegos infantiles, y previa concesión, 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.

3. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE DOTACIONES DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (Parcela G).

Sobre rasante se admite como uso principal el de equipo comunitario en las categorías: 3. Correos y Telecomunicaciones, 9. Deportivo, 11. Hostelería, 12. Servicios personales. Todos ellos en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9. (Según definiciones de las NN.SS. de Durango. Asimismo se permitirá el uso de oficinas en todas sus categorías, en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

También se admitirá el uso de comercio en todas sus categorías en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

Bajo rasante se autoriza el uso de aparcamiento en situaciones 7 y 8.

4. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE CENTROS DOCENTES.

Sobre rasante se permite como uso principal el docente en situación 1,2 o 5 y complementariamente se admite el uso cultural y recreativo en la mismas condiciones.

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

5. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES. (Parcelas A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E).

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 Capítulo V de las NN.SS. de Durango.

En cuanto a los usos pormenorizados son los permitidos en las Zonas residenciales en Edificación Abierta (E.A.), Capítulo V, del Título II de las NN.SS. de Durango.

(En el cuadro anexo se resumen los usos, categorías y situaciones de las distintas parcelas privadas).

6. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS DE USOS TERCIARIOS. (Parcelas F-1, F-2, F-3 y F-4).

Se permite el uso de Industria en categoría primera, en situación 5 y 6. Del mismo modo Talleres de oficios de la construcción en categoría primera, en situación 5 y 6 también. Almacenes en todas las categorías en situación 2, 3, 4, 5 y 9.

Sobre rasante se admite como uso principal el de equipo comunitario en las categorías: 3. Correos y Telecomunicaciones, 9. Deportivo, 11. Hostelería, 12. Servicios personales. Todos ellos en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9. (Según definiciones de las NN.SS. de Durango. Asimismo se permitirá el uso de oficinas en todas sus categorías, en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

También se admitirá el uso de comercio en todas sus categorías en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

Bajo rasante se autoriza el uso de aparcamiento .

(En la tabla anexa se resumen los usos, categorías y situaciones de las distintas parcelas privadas).

TABLA DE USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS EN LAS PARCELAS PRIVADAS.

USOS	CATEGORÍA	SITUACIÓN	PARCELAS
INDUSTRIA	PRIMERA	2,3,4 y 5.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
TALLERES DE OFICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN	PRIMERA	2,3,4 y 5.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
ALMACEN	TODAS LAS CATEGORÍAS	2, 3, 4, 5 Y 9.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
EQUIPO COMUNITARIO	4.	2, 5 y 9.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	5.	2, 5 y 9.	
	6.	2, 5 y 9.	
	8.	2, 5 y 9.	
	11.	2, 5 y 9.	
	3, 9, 11 y 12.	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F4 y G.
OFICINAS	PRIMERA.	5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	TODAS LAS CATEGORÍAS	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F-4 y G.
VIVIENDA	4.	1, 2 y 5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	1.	GUARDA.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
COMERCIO	PRIMERA.	4 y 5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	TODAS LAS CATEGORÍAS	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F-4 y G.
APARCAMIENTO	SEGUNDA A.	6, 7 y 8.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	SEGUNDA B.		F-1, F-2, F-3 y G.

1.5.3. CRITERIOS DE DISTRIBUCION DE LOS APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR.

1.5.3.1. EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS ESTABLECIDA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las NN.SS. de Durango establecen una edificabilidad para el Sector de 0,90 m²./m²., de los cuales 0,70 m²./m². serán de uso residencial y el 0,20 m²./m². restante de uso terciario.

El sector tiene una superficie bruta de 63.891,50 m²., pero como ya hemos especificado anteriormente sólo 59.916,38 m². tienen aprovechamiento.

De estos datos se deduce que las NN.SS. permiten un aprovechamiento lucrativo total de 53.924,74 m²., de los cuales 41.941,46 m². son de uso residencial y los 11.983,28 m². restantes son de uso terciario.

La densidad de viviendas por hectárea establecida en las normas es de 70viv./ha., por tanto disponemos de un total de 419,41 viviendas, de las cuales 272,62 serán de protección oficial y las 146,79 restantes, libres.

1.5.3.2. SUPERFICIE DE LAS PARCELAS.

En el Plan Parcial se han diseñado y localizado las parcelas, susceptibles de soportar la edificación, con una superficie total de suelo de 20.900,90 m²., que se reparte en función de los usos de la siguiente forma: residencial vivienda colectiva V.P.O. 9.774,70 m²., residencial vivienda colectiva libre 5.539,50 m²., terciario 4.082,00 m². y equipamiento comercial y social 1.505,00 m².

1.5.3.3. OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA

En planta sótano la alineación será la definida en los planos y tendrá carácter de obligatoria.

En todas las plantas sobre rasante las alineaciones serán las establecidas en la documentación gráfica del Plan Parcial, y se considerarán como alineaciones máximas. A partir de estas se podrán volar miradores, balcones y tendederos.

La parte de las parcelas no edificable se destinará, según se delimita en los planos, a terrazas de uso privado vinculado a las viviendas, acceso a portales o espacios exteriores de relación, según el uso de las parcelas.

TABLA DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.

PARCELAS	USOS	Nº MÁXIMO PLANTAS	SUP. PARCELAS M2 . %		SUP. EDIFICABLE MAXIMA M2. RESIDEN. TERCAR.		SUP. OCUPACION MÁXIMA M2.	Nº VIV.	Nº APARC A..
	<i>RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (E.A.)</i>								
	VIVIENDA LIBRE								
PARCELA A-1		PB+6	926,20	4,431	3.164,89		508,50	27	54
PARCELA A-2		PB+6	810,40	3,877	2.813,24	185,00	318,00	24	48
PARCELA A-3		PB+6	934,80	4,473	2.813,24	185,00	508,50	24	48
PARCELA A-4		PB+6	1.134,70	5,430	2.930,45	85,00	508,50	25	50
PARCELA A-5		PB+6	810,40	3,877	2.696,02	85,00	508,50	23	46
PARCELA A-6		PB+6	923,00	4,416	2.788,62		508,50	23,79	48
SUBTOTAL V.L.			5.539,50	26,504	17.206,46	540,00	2.860,50	146,79	294
	<i>VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL</i>								
PARCELA B-1		PB+6	1.225,10	5,862	3.629,23		592,00	40	62
PARCELA B-2		PB+6	650,00	3,110	2.449,74		416,00	27	41
PARCELA B-3		PB+6	650,00	3,110	2.086,80		416,00	23	41
PARCELA B-4		PB+6	804,60	3,849	2.086,80		432,00	23	41
PARCELA C-1		PB+6	1.225,10	5,862	3.629,23		592,00	40	62
PARCELA C-2		PB+6	650,00	3,110	2.449,74		416,00	27	41
PARCELA C-3		PB+6	650,00	3,110	2.086,80		416,00	23	41
PARCELA C-4		PB+6	804,60	3,849	2.086,80		432,00	23	41
PARCELA D		PB+6	1.464,00	7,004	2.086,80	360,00	494,00	23	35
PARCELA E		PB+6	1.651,00	7,899	2.143,06	275,00	494,00	23,62	36
SUBTOTAL V.P.O.			9.774,40	46,765	24.735,00	635,00	4.700,00	272,62	441
	<i>TERCIARIO</i>								
PARCELA F-1		PB+2	1.456,00	6,966		3.296,35	1.204,05		88
PARCELA F-2		PB+2	1.468,00	7,024		3.323,55	1.213,20		88
PARCELA F-3		PB+2	972,00	4,650		2.200,38	725,00		59
PARCELA F-4		PB+1	186,00	0,857		200,00	186,00		5
SUBTOTAL T.			4.082,00	19,530		9.020,28	3.328,25		240
	<i>DOTACIONES INTERES PUBLICO SOCIAL</i>								
PARCELA G			1.505,00	7,201			736,00		
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL.	PB+2				447,00			18
	EQUIPAMIENTO SOCIAL.	PB+2				1.341,00			14
SUBTOTAL D.P.S.			1.505,00	7,201		1.788,00	736,00		32
TOTALES			20.900,90	100,000	41.941,46	11.983,28	11.624,75	419,41	1.007

1.5.4. ADECUACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA VIGENTE

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR..... 63.891,50 M2.
 SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO URBANISTICO..... 59.916,38 M2.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR SEGÚN LAS NN.SS.

EDIFICABILIDAD.....0,90 M2/M2. 53.924,74 M2.
 0,70 M2./M2. uso residencial 41.941,46 M2.
 0,20 M2./m2. uso terciario 11.983,28 M2.

DENSIDAD MÁXIMA..... 70 VIV./HA. 419,41 VIVIENDAS
 VIVIENDAS LIBRES 35% 146,79 VIVIENDAS
 VIVIENDAS V.P.O. 65% 272,62 VIVIENDAS

CESIONES MINIMAS DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Para UNIDAD BÁSICA hasta 500 viviendas.

- Espacios libres de dominio
y uso público 10% = 6.389,15 m2.
- Jardines 15 m2./viv. : = 6.705,00 m2.
- Áreas de juego
y recreo de niños 3 m2./viv.: = 1.341,00 m2.
- Centros Docentes.
- Preescolar
- Guardería 2 m2./viv. : = 894,00 m2.
- E.G.B. 3 m2./viv.: = 4.470,00 m2.
- Servicios de interés público y
social = 4.518,24 m2.
- Parque deportivo 6 m2./viv. : = 2.682,00 m2.
- Equipamiento
comercial 1m2. construído/viv.: = 447 m2.
- Equipamiento
social 3m2. construído/viv.: = 1.341,00 m2.
- Plazas de aparcamiento
1/100m2 edificación = 540 plazas.

CUADRO RESUMEN .**ADECUACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA VIGENTE.**

	CESIONES MINIMAS DE SUELO PARA DOTACIONES NORMATIVA VIGENTE.	CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PLAN PARCIAL.
SISTEMA ESPACIOS LIBRES		
JARDINES	6.705,00 M2.	9.034,00 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS.	1.341,00 M2.	1.659,00 M2.
CENTROS DOCENTES		
PREESCOLAR	894,00M2.	1.165,00 M2.
GUARDERIA	4.470,00 M2.	4.790,60 M2.
E.G.B.		
DOTACIONES DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		
PARQUE DEPORTIVO	2.682,00 M2.	2.717,00 M2.
EQUIP. COMERCIAL	447 M2. CONSTRUIDOS	447 M2. CONSTRUIDOS
EQUIP. SOCIAL	1.341,00 M2. CONSTRUIDOS	1.341,00 M2. CONSTRUIDOS
PLAZAS DE APARCAMIENTO	540 PLAZAS REGLAMENTO PLANEAMIENTO. 894 NN. SS. DURANGO	271 PLAZAS EN EL VIARIO. 1.007 PLAZAS PREVISTAS EN PARCELAS PRIVATIZABLES.
	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO NN.SS.	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PLAN PARCIAL
EDIFICABILIDAD	53.924,74 M2.	53.924,74 M2.
- RESIDENCIAL	41.941,46 M2.	41.941,46 M2.
VIVIENDA COLECTIVA	11.983,28 M2	11.983,28 M2
- TERCARIO		
DENSIDAD VIV./HA.		
- VIVIENDA LIBRE - VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL	146,79 VIVIENDAS 272,62 VIVIENDAS	146,79 VIVIENDAS 272,62 VIVIENDAS

1.6 ANEXO I. A LA MEMORIA
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

**SÍNTESIS DE LA MEMORIA.
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.**

	SUPERFICIE PARCELA	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE.	SUP. MÁXIMA OCUPACIÓN.	Nº VIVIENDAS
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	10.693,00 M2.	-	-	-
JARDINES AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS.	9.034,00 M2. 1.659,00 M2.	-	-	-
CENTROS DOCENTES	5.955,60 M2.	-	-	-
PREESCOLAR GUARDERIA E.G.B.	1.165,00 M2. 4.790,60 M2.	-	-	-
DOTACIONES DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	4.222,00 M2.	1.788,00 M2.	736,00 M2.	-
PARQUE DEPORTIVO EQUIP. COMERCIAL Y EQUIP. SOCIAL (P.B. + 2)	2.717,00 M2. 1.505,00 M2.	- 447 M2. 1.341,00 M2.	736,00 M2.	-
SISTEMA VIARIO	23.625,00 M2.	-	-	-
ACERAS CALZADA APARCAMIENTOS (271 PLAZAS EXTERIORES) VERDE CESION NO COMPUTABLE	5.754,00 M2. 11.939,00 M2. 3.627,00 M2. 2.305,00 M2.	-	-	-
- RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (E.A.) (P.B. + 6)/ 21 o 22 M.)	15.313,90 M2.	43.116,46 M2.	7.560,50 M2.	419,41 VIVIENDAS
- <i>VIVIENDA LIBRE</i>	<i>5.539,50 M2.</i>	<i>17.746,46 M2.</i>	<i>2.860,50 M2.</i>	<i>146,79</i>
PARCELA A-1	955,00 M2.	3.264,22 M2.	508,50 M2.	27
PARCELA A-2	842,00 M2.	2.901,53 M2.	318,00 M2.	24
PARCELA A-3	972,00 M2.	2.901,53 M2.	508,50 M2.	24
PARCELA A-4	1.164,00 M2.	3.022,42 M2.	508,50 M2.	25
PARCELA A-5	842,00 M2.	2.780,63 M2.	508,50 M2.	23
PARCELA A-6	955,00 M2.	2.876,13 M2.	508,50 M2.	23,79

- VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL	9.774,40 M2.	25.370,00 M2.	4.700,00 M2.	272,62
PARCELA B-1	1.225,10 M2.	3.722,40 M2.	592,00 M2.	40
PARCELA B-2	650,00 M2.	2.512,62 M2.	416,00 M2.	27
PARCELA B-3	650,00 M2.	2.140,38 M2.	416,00 M2.	23
PARCELA B-4	804,60 M2.	2.140,38 M2.	432,00 M2.	23
PARCELA C-1	1.225,10 M2.	3.722,40 M2.	592,00 M2.	40
PARCELA C-2	650,00 M2.	2.512,62 M2.	416,00 M2.	27
PARCELA C-3	650,00 M2.	2.140,38 M2.	416,00 M2.	23
PARCELA C-4	804,60 M2.	2.140,38 M2.	432,00 M2.	23
PARCELA D	1.464,00 M2.	2.140,38 M2.	494,00 M2.	23
PARCELA E	1.651,00 M2.	2.198,06 M2.	494,00 M2.	23,62
- TERCARIO (ALTURA MAX. 12.00 M.)	4.082,00 M2.	9.020,28 M2.	3.328,25 M2.	-
PARCELA F-1 (P.B. + 2)	1.456,00 M2.	2.940,10 M2.	1.204,05 M2.	-
PARCELA F-2 (P.B. + 2)	1.468,00 M2.	2.940,09 M2.	1.213,20 M2.	
PARCELA F-3 (P.B. + 2)	972,00 M2.	2.940,09 M2.	725,00 M2.	
PARCELA F-4 (P.B. + 1)	186,00 M2.	200,00 M2.	186,00 M2.	
TOTALES	63.891,50 M2.	53.924,74 M2.	11.624,75 M2.	419,41 VIVIENDAS

1.7.ANEXO II.

RELACION DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES

Relación de propietarios de suelo en SECTOR FAUSTEGOIENA.

Nº PARCELA	PROPIETARIO		DIRECCION	C.P.	POBLACION	PROVINCIA
1	SABECO . (CARLOS ESPINOSA)		POL. IND. MONTORRETAS. SECTOR TS3. CARRETERA ELORRIO DURANGO.	48200	DURANGO	BIZKAIA
2	ALZOLA CASTEJON . (JAVIER AIZPURUA)		SAN AGUSTÍN 3, BAJO.	48200	DURANGO	BIZKAIA
3	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE		LANDENE, 15	48993	NEGURI	BIZKAIA
4	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE					
5	CONSTRUCCIONES ARGOLABE (ITXARONE AMANTEGI)		JOXEMIEL BARANDIARAN, 8- A 1ºC	48200	DURANGO	BIZKAIA
6	J. J. ARDANZA	JOSE LUIS ARDANZA JOSE MARIA ARDANZA MARIA ARDANZA JAVIER ARDANZA	ASTOLA BIDEA Nº 6.	48200	DURANGO	BIZKAIA
7	J. J. ARDANZA					
8	FAMILIA ARDANZA					
9	J. J. ARDANZA					
10	MARIA ARDANZA					
11	J. J. ARDANZA					
12	MARIA ARDANZA					
13	MARIA ARDANZA					
14	HROS. DE AMPUERO (CASILDA AMPUERO)		ATXEKOLANDETA, 9	48990	NEGURI-GETXO	BIZKAIA
15	AYUNTAMIENTO DE DURANGO		BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
16	AYUNTAMIENTO DE DURANGO					
17	AYUNTAMIENTO DE DURANGO					
18	AYUNTAMIENTO DE DURANGO					
19	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE (DIVINA GALLASTEGUI)		TXIBITENA, 9, 4º B.	48200	DURANGO	BIZKAIA
20	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE (DIVINA GALLASTEGUI)					
21	AYUNTAMIENTO DE DURANGO		BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
22	HROS. DE CARMEN GARCIA SALAS ARANA. (AMAIA ZABALBURU)		RODRÍGUEZ ARIAS, 29 3º IZDA.		BILBO	BIZKAIA
23	HNAS. AZPITARTE URIBE (IÑAKI ARRIETA)		TXATXIENA, 2 4ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
24	HROS. DE AZPITARTE ITURRIZA (IÑAKI ARRIETA)		TXATXIENA, 2 4ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
25	CASTEJON ALZOLA (JAVIER AIZPURUA)		SAN AGUSTÍN , 3, BAJO.	48200	DURANGO	BIZKAIA

26	IPARRAGUIRRE (ROBERTO IPARRAGUIRRE)	SAN IGNACIO AUZUNEA, 8C 3ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
27	HROS. DE EUSEBIO BILBAO	ZEHARMENDIETA KALEA, 8	48200	DURANGO	BIZKAIA
28	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
29	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
30	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
31	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
32	CAMINO ASTOLA	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
33	CAMINO				
34	CARRETERA A ELORRIO N-636	GRAN VIA, 25		BILBO	BIZKAIA

1.8. ANEXO III A LA MEMORIA.

DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL DE INICIATIVA PARTICULAR

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

El presente Plan Parcial supone el desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable, que las NN.SS. de Durango definen como SECTOR RESIDENCIAL FAUSTEGOIENA (PP.-1), en su Título II, Art. 2.10.2. del Capítulo X.

El Plan Parcial deberá garantizar la integración del sector en la red viaria municipal, existente y proyectada, fundamentalmente la conexión con el sistema general que le bordea por el límite este.

Este sector debe responder a la necesidad de dotar al municipio de suelo urbano para uso residencial, con viviendas colectivas, en categoría de libres en un 35% y de protección oficial en un 65%. Además tal como se especifica en la normas específicas del sector, de los 0,90 m²./m². de edificabilidad máxima que se le atribuye al sector, se destinará 0,70 m²./m². al uso residencial y 0,20 m²./m². restante a usos terciarios.

Se trata de crear un núcleo residencial, en cuyo entorno puedan crearse servicios correspondientes a empresas, oficinas, equipamientos comunitarios y actividades comerciales de una manera acotada, según las concreciones de este plan parcial. Con la estructura de ordenación propuesta se pretende conseguir una continuidad funcional entre este suelo y sus colindantes.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Nº PARCELA	PROPIETARIO		DIRECCION	C.P.	POBLACION	PROVINCIA
1	SABECO . (CARLOS ESPINOSA)		POL. IND. MONTORRETAS. SECTOR TS3. CARRETERA ELORRIO DURANGO.	48200	DURANGO	BIZKAIA
2	ALZOLA CASTEJON . (JAVIER AIZPURUA)		SAN AGUSTÍN 3, BAJO.	48200	DURANGO	BIZKAIA
3	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE		LANDENE, 15	48993	NEGURI	BIZKAIA
4	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE					
5	CONSTRUCCIONES ARGOLABE (ITXARONE AMANTEGI)		JOXEMIEL BARANDIARAN, 8- A 1ºC	48200	DURANGO	BIZKAIA
6	J. J. ARDANZA	JOSE LUIS ARDANZA JOSE MARIA ARDANZA MARIA ARDANZA JAVIER ARDANZA	ASTOLA BIDEA Nº 6.	48200	DURANGO	BIZKAIA
7	J. J. ARDANZA					
8	FAMILIA ARDANZA					
9	J. J. ARDANZA					
10	MARIA ARDANZA					
11	J. J. ARDANZA					
12	MARIA ARDANZA					
13	MARIA ARDANZA					
14	HROS. DE AMPUERO (CASILDA AMPUERO)		ATXEKOLANDETA, 9	48990	NEGURI-GETXO	BIZKAIA
15	AYUNTAMIENTO DE DURANGO		BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
16	AYUNTAMIENTO DE DURANGO					
17	AYUNTAMIENTO DE DURANGO					
18	AYUNTAMIENTO DE DURANGO					
19	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE (DIVINA GALLASTEGUI)		TXIBITENA, 9, 4º B.	48200	DURANGO	BIZKAIA
20	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE (DIVINA GALLASTEGUI)					
21	AYUNTAMIENTO DE DURANGO		BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
22	HROS. DE CARMEN GARCIA SALAS ARANA. (AMAIA ZABALBURU)		RODRÍGUEZ ARIAS, 29 3º IZDA.		BILBO	BIZKAIA
23	HNAS. AZPITARTE URIBE (IÑAKI ARRIETA)		TXATXIENA, 2 4ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
24	HROS. DE AZPITARTE ITURRIZA (IÑAKI ARRIETA)		TXATXIENA, 2 4ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA
25	CASTEJON ALZOLA (JAVIER AIZPURUA)		SAN AGUSTÍN , 3, BAJO.	48200	DURANGO	BIZKAIA
26	IPARRAGUIRRE (ROBERTO IPARRAGUIRRE)		SAN IGNACIO AUZUNEA, 8C 3ºB	48200	DURANGO	BIZKAIA

27	HROS. DE EUSEBIO BILBAO	ZEHARMENDIETA KALEA, 8	48200	DURANGO	BIZKAIA
28	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
29	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
30	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
31	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)				
32	CAMINO ASTOLA	BARRENKALEA, 17	48200	DURANGO	BIZKAIA
33	CAMINO				
34	CARRETERA A ELORRIO N-636	GRAN VIA, 25		BILBO	BIZKAIA

3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION.

Las Normas Subsidiarias de Durango, en sus normas específicas para el SECTOR FAUSTEGOIENA establecen como posible el sistema de Gestión de COMPENSACIÓN, siempre y cuando se garantice la participación de los propietarios en cuantía suficiente. En este Sector se da tal circunstancia.

El Proyecto de Compensación será redactado por los propios titulares propietarios del suelo de dicho Sector. En consecuencia los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y ejecutan las obras de urbanización.

Las obras de infraestructura y la implantación de los equipamientos y dotaciones se llevarán a efecto según lo previsto en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

Las cesiones de obligado cumplimiento se realizarán de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística, con lo que la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Compensación, determinará la cesión del derecho al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

a) CESIONES OBLIGATORIAS

Los propietarios del suelo urbanizable programado deberán ceder obligatoria y gratuitamente en favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a:

- Sistema viario. (calzadas, aparcamiento, aceras y zonas verdes anexas al viario).
- Sistema de espacios libres. (jardines, áreas de recreo y juego para niños, bidegorri,...)
- Centros Docentes. (preescolar, guardería y E.G.B.)
- Emplazamiento para dotaciones de interés público y social. (parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social).

Sobre las parcelas ya cedidas, los propietarios de las nuevas parcelas privativas podrán actuar libremente y sin otro requisito (salvo la tramitación de las licencias oportunas), que la previa notificación, para completar la infraestructura que no estuviera en el Proyecto de Urbanización.

b) CESIÓN DE LOS TERRENOS EN LOS QUE SE LOCALICE EL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

En virtud de la Legislación Vigente sobre medidas liberalizadoras en materia del suelo, se establece que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento será el 10% urbanizado del aprovechamiento tipo del área de reparto.

c) OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Costear la urbanización. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

- Las obras de viabilidad, suministro de agua y energía eléctrica. alumbrado público, telefonía, gas, arbolado y jardinería que están previstas en el Plan Parcial y sean de interés para el sector. (Todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a empresas que prestasen los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos).

- Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general (art. 18.3 de la Ley 6/98 de 13 de Abril).
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan Parcial.
- El coste de Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Compensación.

4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE EL PROMOTOR DEL PLAN Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

Los propietarios del SECTOR FAUSTEGOIENA de Durango se constituirán en una Entidad Urbanística de Colaboración, en este caso en “ Junta de Compensación “, con la finalidad de colaborar y participar en la ejecución de las obras de urbanización.

Las adquisiciones de parcelas, inmuebles y demás titulares de derechos reales en el ámbito territorial del Plan Parcial y por subrogación, los que de ellos traigan causa, aceptarán lo estipulado en estos compromisos, en relación con la realización de la obra de urbanización en el ámbito de la Unidad de Ejecución que nos ocupa.

En toda enajenación de terrenos, inmuebles y demás unidades resultantes del planeamiento se hará constar, que a la adquisición de tales derechos es inherente formar parte de la Junta de Compensación.

Para mayor garantía del cumplimiento de las obligaciones de los titulares de derechos reales, tanto las derivadas de estos compromisos, como las resultantes del planeamiento, el Ayuntamiento utilizará la ejecución forzosa y la vía de apremio, conforme a lo establecido en el artículo 301 de la vigente Ley del Suelo (R.D.L. 1/1992), contra los bienes de los que incumplieran.

5. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

La ejecución de la obra urbanizadora lleva aparejada la necesaria constitución de garantías por parte de los promotores del Plan Parcial para que, caso de que ésta desaparezca, la Administración pueda ejercer su derecho sobre éstas garantías, y disponer de recursos económicos para completar la urbanización.

De acuerdo con lo establecido en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, estas garantías se constituirán por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, y podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario. Dicho importe asciende a la cantidad de:

174.180 €. (6% S/ 2.903.000 €.)

La garantía habrá de quedar constituida ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello a los promotores del Plan por parte del Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.

6. MEDIOS ECONÓMICOS.

La totalidad del suelo afectado por la presente ordenación, se ajusta a las titularidades especificadas en el apartado 2 de esta sección.

Dichos propietarios incorporan a la gestión del Plan Parcial la totalidad de la superficie que en el mismo se comprende, con lo que dicho patrimonio inmobiliario queda sujeto con afección real a tal finalidad.

Queda por lo tanto, acreditada la existencia de medios económicos suficientes y bastantes para la realización de tal obra de urbanización, con independencia de la obtención de otros recursos financieros de bancos y empresas de financiación, así como con la posibilidad de recibir subvenciones y ayudas procedentes de la Administración.

Durango, Septiembre de 2006.

**Carlos Maurtua Ormaechea
Catalina Hernández Cardona
Arquitectos**

2. PLANOS DE INFORMACION

RELACION DE PLANOS DE INFORMACION

I-1 PLANO DE SITUACION.....	Escala 1/10.000
I-2 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	Escala 1/2.000
I-3 TOPOGRAFICO	Escala 1/1.1000
I-4 PARCELARIO	Escala 1/1.1000
I-5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	Escala 1/1.1000

3. PLANOS DE PROYECTO – PLANOS DE GESTION

RELACION DE PLANOS DE PROYECTO

P-1	ZONIFICACIÓN/ USOS PORMENORIZADOS	Escala 1/1.000
	PLANTA SOTANO.	
P-2	ZONIFICACIÓN/ USOS PORMENORIZADOS	Escala 1/1.000
	PLANTA BAJA.	
P-3	ZONIFICACIÓN/ USOS PORMENORIZADOS	Escala 1/1.000
	PLANTAS ALTAS.	
P-4	ORDENACION GENERAL- ALINEACIONES Y RASANTES ...	Escala: 1/1.000
	PLANTA SOTANO.	
P-5	ORDENACION GENERAL- ALINEACIONES Y RASANTES ...	Escala: 1/1.000
	PLANTA BAJA.	
P-6	ORDENACION GENERAL- ALINEACIONES Y RASANTES ...	Escala: 1/1.000
	PLANTAS ALTAS.	
P-7	ORDENACION GENERAL-SECCIONES.....	Escala: 1/1.000
P-8	RED VIARIA	Escala: 1/1.000
	DEFINICION GEOMETRICAY RASANTES	
P-9	RED VIARIA	Escala: 1/1.000
	PERFILES LONGITUDINALES I	
P-10	RED VIARIA	Escala: 1/1.000
	PERFILES LONGITUDINALES II	
P-11	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	Escala:1/ 1.000
P-12	RED DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	Escala: 1/1.000
P-13	RED DE ENERGIA ELECTRICA	Escala: 1/1.000
P-14	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	Escala: 1/1.000
P-15	RED DE DISTRIBUCIÓN TELEFONICA	Escala: 1/1.000
P-16	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	Escala: 1/1.000
P-17	SUPERPOSICIÓN TOPOGRAFÍA/ ZONIFICACIÓN P. BAJA....	Escala: 1/1.1000

RELACION DE PLANOS DE GESTION

G-1	ZONIFICACION	Escala 1/1.1000
G-2	SUELOS DE CESIÓN.....	Escala: 1/1.1000
G-3	PARCELAS RESULTANTES PRIVATIVAS	Escala: 1/1.1000

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4. INDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	53
1.1. OBJETO	53
1.2. CONTENIDO	53
1.3. DESARROLLO Y EJECUCION. INICIATIVA PRIVADA	54
1.4. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	54
1.4. DEFINICION DE CONCEPTOS.....	54
CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	55
2.1. CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	55
2.2. USOS PORMENORIZADOS	58
2.3. SISTEMA DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL. GESTION Y OBTENCION DE LICENCIAS	61
CAPITULO III. URBANIZACION	62
3.1. PROYECTOS DE URBANIZACION	62
3.2. OTRAS NORMAS DE URBANIZACION	62
3.3. ESQUEMAS DE SERVICIOS	63
3.4. CALZADAS RODADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES	63
CAPITULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACION.....	64
4.1. TERMINOLOGÍA	64
4.2. NORMATIVA	68

CAPITULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1. OBJETO.

Estas ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada dentro del SECTOR FAUSTEGOIENA, delimitado en las Normas Subsidiarias de Durango.

Sus principales contenidos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento son:

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo con referencia a la calificación del mismo, detallando sus usos y los procedimientos técnicos y legales para actuar en el mismo.
- La precisión de las normas de edificación con referencia a:
 - Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligatorios.
 - Normas particulares de cada zona.

1.2. CONTENIDO.

El Plan Parcial del sector residencial FAUSTEGOIENA de Durango contiene los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Urbanísticas, Plan de Etapas y Estudio económico financiero.

El orden de prioridad de dichos documentos es el siguiente: (en caso de posibles contradicciones).

- Ordenanzas urbanísticas.
- Planos de proyecto.
- Memoria justificativa.
- Plan de etapas.

Con carácter complementario, regirán las Normas Urbanísticas contenidas en la Normativa Municipal vigente.

Los planos de información y el estudio económico financiero, son meramente indicativos.

1.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN. INICIATIVA PRIVADA.

La ejecución del Plan Parcial esta prevista en una sólo etapa.

De acuerdo con las leyes y normas vigentes, corresponde al Ayuntamiento de Durango las funciones y obligaciones de control, inspección o ejecución, en su caso, del cumplimiento de estas Normas.

El sistema de actuación será el de compensación.

Todos los actos y acuerdos que adopte el Promotor, el Ayuntamiento u otros organismos competentes en ejecución de estas ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la legislación vigente aplicable.

El cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial se llevará a cabo mediante la gestión, la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización según las condiciones de desarrollo establecidas en las normas particulares de este tipo de suelo y la ejecución del necesario Proyecto de Compensación.

Dichos proyectos, así como la edificación que se realice al amparo de los mismos o de estas Normas de Planeamiento se ajustarán en todo caso a las condiciones que para ellos se establecen por las Normas Subsidiarias vigentes del Municipio de Durango, ya sean de carácter general o particular.

1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL.

No se considera modificación del Plan, los ajustes en la delimitación del Sector y/o parcelas iniciales con derechos lucrativos, siempre y cuando se trate de un concepto de “ajuste” por su pequeña entidad, ya que los documentos del plano parcelario están suficientemente contrastados y delimitados.

En todo caso, se mantendrán los parámetros edificatorios, tanto globales como proporcionales, así como la ordenación prevista en el Plan.

1.5. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

Regirá la definición de conceptos existentes en las Normas Subsidiarias de Durango.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

El ámbito del Plan Parcial constituye una “Zona” de suelo urbanizable, dentro de la delimitación establecida por las Normas Subsidiarias de Durango.

El plano P-2 ZONIFICACION/ USOS de la documentación gráfica contiene la división del espacio territorial del Plan Parcial en sub-zonas distinguiendo:

A) Suelo de dominio y uso público.

Que será el destinado en el plano de zonificación del Plan Parcial a :

- *Sistema viario* con viales rodados o peatonales, así como aparcamiento en superficie.
- *Sistema de espacios libres de dominio y uso público* como jardines e itinerarios peatonales y áreas de juego.
- *Dotaciones de interés público y social*, con suelo para parque deportivo.
- *Centros docentes*, con suelo para preescolar y guardería y para E.G.B.

B) Suelo de propiedad privada y uso público.

Que será el destinado en el plano de zonificación a equipamiento social y comercial.

C) Suelo de propiedad y uso privado.

Que estará constituido por las parcelas zonificadas como residencial colectivo, con bloques en edificación abierta y parcelas de uso terciario.

CUADRO RESUMEN DE DISTRIBUCION DEL SUELO.

PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE M2.	%
SISTEMA VIARIO	ACERAS CALZADA APARCAMIENTOS (271 PLAZAS) • 8 SON DE MINUSVALIDOS VERDE CESION NO COMPUTABLE	5.754,00 11.939,00 3.627,00 2.305,00	9,006 18,686 5,677 3,608
SUBTOTAL S.V.		23.625,00	36,977
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	JARDINES ITINERARIO PEATONAL AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS.	6.946,00 2.088,00 1.659,00	10,871 3,268 2,597
SUBTOTAL E.L.		10.693,00	16,736
DOTACIONES DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORTIVO COMERCIAL Y SOCIAL (PARCELA G)	2.717,00 1.505,00	4,252 2,356
SUBTOTAL D..P. y S.		4.222,00	6,608
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR GUARDERIA E.G.B.	1.165,00 4.790,60	1,823 7,498
SUBTOTAL C.D.		5.955,60	9,322
PARCELA A-1 PARCELA A-2 PARCELA A-3 PARCELA A-4 PARCELA A-5 PARCELA A-6 PARCELA B-1 PARCELA B-2 PARCELA B-3 PARCELA B-4 PARCELA C-1 PARCELA C-2 PARCELA C-3 PARCELA C-4 PARCELA D PARCELA E	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (E.A.) • VIVIENDA LIBRE • VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL	926,20 810,40 934,80 1.1340,70 810,40 923,00 1.225,10 650,00 650,00 804,60 1.225,10 650,00 650,00 804,60 1.464,00 1.651,00	1,450 1,268 1,463 1,776 1,268 1,445 1,918 1,017 1,017 1,259 1,918 1,017 1,017 1,259 2,292 2,584
SUBTOTAL RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL	5.539,50 9.774,40	8,670 15,298

PARCELA F-1	TERCIARIO	1.456,00	2,279
PARCELA F-2		1.468,00	2,298
PARCELA F-3		972,00	1,521
PARCELA F-4		186,00	0,291
SUBTOTAL TERCIARIO		4.082,00	6,389
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR FAUSTEGOIENA		63.891,50	100,00

2.2. USOS PORMENORIZADOS

Para cada una de las clases de parcelas definidas en los planos se indican los usos pormenorizados y globales, admisibles y prohibidos, con expresión de los niveles de intensidad de uso y otras condiciones establecidas para regular la edificación, utilizando las Ordenanzas vigentes en las Normas Subsidiarias de Durango con las siguientes precisiones:

2.2.1. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA VIARIO.

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, etc..)

2.2.2. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Sobre rasante se permite la circulación peatonal, el mobiliario urbano y ocasionalmente la circulación rodada (bomberos, ambulancias, etc..) También se autorizan juegos infantiles, y previa concesión, 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.

2.2.3. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE DOTACIONES DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (Parcela G).

Sobre rasante se admite como uso principal el de equipo comunitario en las categorías: 3. Correos y Telecomunicaciones, 9. Deportivo, 11. Hostelería, 12. Servicios personales. Todos ellos en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9. (Según definiciones de las NN.SS. de Durango. Asimismo se permitirá el uso de oficinas en todas sus categorías, en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

También se admitirá el uso de comercio en todas sus categorías en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

Bajo rasante se autoriza el uso de aparcamiento en situaciones 7 y 8.

2.2.4. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DE CENTROS DOCENTES.

Sobre rasante se permite como uso principal el docente en situación 1,2 o 5 y complementariamente se admite el uso cultural y recreativo en la mismas condiciones.

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

2.2.5. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES. (Parcelas A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E).

Se permite como uso principal el uso de vivienda colectiva en Edificación Abierta (E.A.).

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 Capítulo V de las NN.SS. de Durango.

En cuanto a los usos pormenorizados son los permitidos en las Zonas residenciales en Edificación Abierta, Capítulo V, del Título II de las NN.SS. de Durango.

(En el cuadro anexo se resumen los usos, categorías y situaciones de las distintas parcelas privadas).

2.2.6. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS DE USOS TERCIARIOS. (Parcelas F-1, F-2, F-3 y F-4).

Se permite el uso de Industria en categoría primera, en situación 5 y 6. Del mismo modo Talleres de oficios de la construcción en categoría primera, en situación 5 y 6 también. Almacenes en todas las categorías en situación 2, 3, 4, 5 y 9.

Sobre rasante se admite como uso principal el de equipo comunitario en las categorías: 3. Correos y Telecomunicaciones, 9. Deportivo, 11. Hostelería, 12. Servicios personales. Todos ellos en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9. (Según definiciones de las NN.SS. de Durango. Asimismo se permitirá el uso de oficinas en todas sus categorías, en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

También se admitirá el uso de comercio en todas sus categorías en situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

Bajo rasante se autoriza el uso de aparcamiento .

(En la tabla anexa se resumen los usos, categorías y situaciones de las distintas parcelas privadas).

TABLA DE USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS EN LAS PARCELAS PRIVADAS.

USOS	CATEGORÍA	SITUACIÓN	PARCELAS
INDUSTRIA	PRIMERA	2,3,4 y 5.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
TALLERES DE OFICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN	PRIMERA	2,3,4 y 5.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
ALMACEN	TODAS LAS CATEGORÍAS	2, 3, 4, 5 Y 9.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
EQUIPO COMUNITARIO	4. 5. 6. 8. 11.	2, 5 y 9. 2, 5 y 9. 2, 5 y 9. 2, 5 y 9. 2, 5 y 9.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	3, 9, 11 y 12.	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F4 y G.
OFICINAS	PRIMERA.	5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	TODAS LAS CATEGORÍAS	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F-4 y G.
VIVIENDA	4.	1, 2 y 5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	1.	GUARDA.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
COMERCIO	PRIMERA.	4 y 5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	TODAS LAS CATEGORÍAS	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F-4 y G.
APARCAMIENTO	SEGUNDA A.	6, 7 y 8.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	SEGUNDA B.		F-1, F-2, F-3 y G.

2.3. SISTEMAS DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL. GESTION Y OBTENCION DE LICENCIAS.

El Plan Parcial del Sector residencial FAUSTEGOIENA de Durango se ejecutará en una sola etapa.

El sistema de Actuación previsto será el de Compensación.

En cuanto a la disposición de los servicios se aplicará lo previsto en las NN.SS. de Durango y en los esquemas de servicios del plan.

La urbanización y edificación simultánea podrá realizarse mediante la aplicación de los requisitos señalados en el art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se aplicaran las Normas contenidas en las NN.SS de Durango, conforme a la normativa vigente, y en especial:

- Ley 5/1998 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del País Vasco.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley Vasca 11/1998, de 20 de Abril, de Modificación de la Ley 3/1997 por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la parte que se encuentra vigente tras la STC 61/1997.
- Ley 17/1994, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 30 de Junio, del País Vasco.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística.

En el Sector residencial FAUSTEGOIENA, existen varios edificios actualmente . La aprobación del Plan Parcial los deja en situación de “ Fuera de Ordenación “.

Estos edificios deberán ser demolidos para proceder a la actuación urbanística.

Las licencias de obra, así como su clasificación y procedimiento, en el ámbito del Sector, se atenderán a lo dispuesto en las NN.SS. de Durango.

CAPITULO III. URBANIZACIÓN.

3.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán como fin llevar a la práctica el Plan Parcial y detallarán las obras y servicios previstos en el mismo, sin modificarlas, adaptándolas en lo necesario para la consecución del fin propuesto, desarrollando todas las determinaciones respecto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, jardinería, aparcamientos, etc...

Los proyectos podrán realizarse en forma independiente para algunas de las obras o servicios o para algunas zonas, pero cuidando especialmente su coordinación con las obras y servicios ya existentes o previsibles, pudiendo el Ayuntamiento exigir la conjunción de las obras para evitar problemas.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de Durango y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender los usos previstos.

En los proyectos de Urbanización se estará a lo determinado en el “Capítulo VII del Título I” del Reglamento de Planeamiento para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los proyectos de urbanización se desarrollarán básicamente siguiendo los criterios y esquemas generales contenidos en las Normas Subsidiarias y en el presente Plan Parcial.

3.2. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Las redes de servicios se realizarán teniendo en cuenta las indicaciones específicas de las compañías suministradoras, cumpliendo la reglamentación vigente.

3.3. ESQUEMAS DE SERVICIOS.

En los planos del Plan Parcial se detallan las condiciones básicas de funcionamiento de los servicios, que deberán ser ejecutados en los Proyectos de Urbanización que en ejecución del Plan sean precisos.

3.4. CALZADAS RODADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES.

Las características de trazado, dimensionado, sección y uso de las vías aparecen definidas en los planos que forman parte de la documentación gráfica.

En cualquier caso, todas las características se entenderán como susceptibles de adaptación al detalle en los Proyectos de Urbanización, que por ello podrán modificarlos ligeramente.

Las especificaciones exigibles a los viarios de los proyectos de urbanización tendrán en cuenta los criterios generales de diseño que considera el ayuntamiento de Durango para cada tipo.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACION

4.1. TERMINOLOGÍA.

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

4.1.0. SECTOR.

Constituye la Unidad territorial de este Plan Parcial, en el Suelo Apto para Urbanizar, clasificado por las NN.SS. de Durango.

4.1.1. ZONA.

Es la superficie territorial que las NN.SS. definen con usos e intensidades globales homogéneas. Por analogía se define dentro del ámbito del Sector como “zona” aquellos espacios territoriales que como resultado de la ordenación disponen de usos pormenorizados y parámetros urbanísticos con aprovechamientos similares.

4.1.2. PARCELA APORTADA.

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

4.1.3. PARCELA RESULTANTE PRIVATIVA.

Cada uno de los lotes o particiones de terreno susceptible de ubicar la edificación que el reparto de cargas y beneficios adjudico en el sector.

4.1.4. PARCELA MINIMA.

La que el Plan Parcial fija, a fin de constituir fincas independientes.

4.1.5. SOLAR.

La superficie de suelo urbano apta para la edificación y que habiendo cumplido las determinaciones de este Plan Parcial, ha adquirido el derecho de edificar.

4.1.6. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

EL Plan Parcial fija ocupaciones obligatorias bajo rasante y máximas sobre rasante, tanto para parcelas de uso residencial como terciario o de equipamiento. De todas formas serán de aplicación las especificaciones de los artículos 1.6.25 y 1.6.26 de las NN.SS.

4.1.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL.

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

La edificabilidad real coincide con el aprovechamiento real.

4.1.8. APROVECHAMIENTO REAL.

En términos urbanísticos, el aprovechamiento materializado sobre una parcela resultante privativa o lote, en el ámbito del sector, resultado de la ordenación del Plan Parcial. En consecuencia, no forma parte del aprovechamiento real del sector la edificabilidad de los usos dotaciones 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 en sótanos, cuyas rasantes vienen especificadas en el plano de Ordenación General Planta Sótano P-4 de la documentación gráfica, ni las terrazas, ni los balcones, ni los tendedores, aún disponiendo de celosía total o parcialmente. Tampoco constituye aprovechamiento aquella superficie cerrada y cubierta cuya altura útil sea inferior a 1,50 metros.

4.1.9. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN.

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

En el Plan Parcial se toma como valor patrón unitario o coeficiente de ponderación el de 1,00 correspondiente al uso de vivienda libre en todas sus plantas, de las parcelas de uso residencial A.

4.1.10. APROVECHAMIENTO TIPO.

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

4.1.11. 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 Parcial, cuantificables en función de esos usos y sus coeficientes de ponderación relativos, y medible en dinero o cualquier otra forma equivalente aceptable.

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

4.1.12. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

Es, en el ámbito del Plan Parcial, el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan Parcial 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.

4.1.13. ÁREA DE REPARTO.

La constituye el ámbito del Plan Parcial, produciéndose en la misma, la distribución del aprovechamiento urbanístico y el reparto de cargas.

4.1.14. POLÍGONOS.

Es el ámbito territorial susceptible de ser dividido el Sector, en función de características homogéneas y por sus aprovechamientos urbanísticos y cargas.

4.1.13. PLAN DE ETAPAS.

Es la programación temporal de las determinaciones del Plan Parcial.

4.1.14. SISTEMA DE GESTIÓN POR COMPENSACIÓN.

Es el sistema de gestión urbanística prevista por la Ley del Suelo consistente en que los propietarios aportan los suelos de cesiones que se determinan en el Plan, urbanizándolos y se constituyen en Junta de Compensación.

4.1.15. 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.

Las construcciones en sótano igualmente computan a efectos de superficie construida.

4.2. NORMATIVA.

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

4.2.1. ÁMBITO.

El ámbito de aplicación de esta Normativa es la superficie de terreno correspondiente al Suelo Urbanizable comprendido dentro de la delimitación del Sector residencial FAUSTEGOIENA, establecida en las NN.SS. de Durango.

4.2.2. PARCELAS APORTADAS.

La relación de parcelas aportadas con derechos edificatorios es la que se detalla en el siguiente cuadro.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUP. M2. CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	SUP. M2. DENTRO SECTOR, SIN APROVECHA. URBANÍSTICO	SUP. M2. FUERA SECTOR, SIN APROVECHA. ENTRAN EN EL REPARTO
1	SABECO	2.677,38		
2	ALZOLA CASTEJON	3.943,00		
3	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE	3.154,00		
4	ESTIBALIZ ARGUINZONIZ OLALDE	15.873,00		
5	CONSTRUCCIONES ARGOLABE	7.347,00		
6	J. J. ARDANZA	1.336,00		
7	J. J. ARDANZA			2.228,01
8	FAMILIA ARDANZA	78,00		
9	J. J. ARDANZA	129,00		
10	MARIA ARDANZA	106,00		
11	J. J. ARDANZA	62,00		
12	MARIA ARDANZA	5.747,00		
13	MARIA ARDANZA			397,00
14	HROS. DE AMPUERO	1.923,00		
15	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	300,00		

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUP. M2. CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	SUP. M2. DENTRO SECTOR, SIN APROVECHA. URBANÍSTICO	SUP. M2. FUERA SECTOR, SIN APROVECHA. ENTRAN EN EL REPARTO
16	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	885,00		
17	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	1.249,00		
18	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	611,00		
19	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE	1.233,00		
20	SEGUNDO GALLASTEGUI MENDIVE	1.586,00		
21	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	1.621,00		
22	HROS. DE CARMEN GARCIA SALAS ARANA.	1.274,00		
23	HNAS. AZPITARTE URIBE	1.853,00		
24	HROS. DE AZPITARTE ITURRIZA	380,00		
25	CASTEJON ALZOLA	3.366,00		
26	IPARRAGUIRRE	972,00		
27	HROS. DE EUSEBIO BILBAO	544,00		
28	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	500,00		
29	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	118,00		
30	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	217,00		
31	CESIÓN PARA ACCESOS A SABECO (AYUNTAMIENTO)	832,00		
32	CAMINO ASTOLA		477,00	
33	CAMINO		275,00	
34	CARRETERA A ELORRIO N-636		3.233,12	
SUMAN		59.916,38	3.985,12	2.625,01

SUPERFICIE TOTAL CON DERECHOS EDIFICATORIOS EN EL SECTOR RESIDENCIAL FAUSTEGOIENA	59.916,38 M2.
--	----------------------

4.2.3. PARCELAS RESULTANTES PRIVATIVAS.

PARCELAS PRIVATIVAS.	USOS	SUP. PARCELAS M2 . %	
	<i>RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (E.A.)</i>		
	VIVIENDA LIBRE		
PARCELA A-1		926,20	4,431
PARCELA A-2		810,40	3,877
PARCELA A-3		934,80	4,473
PARCELA A-4		1.134,70	5,430
PARCELA A-5		810,40	3,877
PARCELA A-6		923,00	4,416
SUBTOTAL V.L.		5.539,50	26,504
	VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL		
PARCELA B-1		1.225,10	5,862
PARCELA B-2		650,00	3,110
PARCELA B-3		650,00	3,110
PARCELA B-4		804,60	3,849
PARCELA C-1		1.225,10	5,862
PARCELA C-2		650,00	3,110
PARCELA C-3		650,00	3,110
PARCELA C-4		804,60	3,849
PARCELA D		1.464,00	7,004
PARCELA E		1.651,00	7,899
SUBTOTAL V.P.O.		9.774,40	46,765
	<i>TERCIARIO</i>		
PARCELA F-1		1.456,00	6,966
PARCELA F-2		1.468,00	7,024
PARCELA F-3		972,00	4,650
PARCELA F-4		186,00	0,857
SUBTOTAL T.		4.082,00	19,530
	<i>DOTACIONES INTERES PUBLICO SOCIAL</i>		
PARCELA G		1.505,00	7,201
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL.		
	EQUIPAMIENTO SOCIAL.		
SUBTOTAL D.P.S.		1.505,00	7,201
TOTALES		20.900,90	100,000

En el Plan Parcial se han diseñado y localizado las parcelas, susceptibles de soportar la edificación, con una superficie total de suelo de 21.704,00 m2., que se reparte en función de los usos de la siguiente forma: residencial vivienda colectiva V.P.O. 10.075,00 m2., residencial vivienda colectiva libre 5.730,00 m2., terciario 4.992,00 m2. y equipamiento comercial y social 907,00 m2.

4.2.4. UNIDAD MÍNIMA EDIFICATORIA.

La unidad mínima edificatoria coincide con las edificaciones que se pueden construir en cada una de las parcelas definidas en el apartado anterior.

4.2.5. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

EL Plan Parcial fija ocupaciones obligatorias bajo rasante y máximas sobre rasante, tanto para parcelas de uso residencial como terciario o de equipamiento. De todas formas serán de aplicación las especificaciones de los artículos 1.6.25 y 1.6.26 de las NN.SS.

PARCELAS PRIVATIVAS.	USOS	OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	
		M2 .	%
PARCELA A-1	<i>RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA</i>	508,50 M2.	53,25
PARCELA A-2		318,00 M2.	39,24
PARCELA A-3		508,50 M2.	54,39
PARCELA A-4		508,50 M2.	44,82
PARCELA A-5		508,50 M2.	62,75
PARCELA A-6		508,50 M2.	55,09
PARCELA B-1	<i>TERCIARIO</i>	592,00 M2.	48,32
PARCELA B-2		416,00 M2.	64,00
PARCELA B-3		416,00 M2.	64,00
PARCELA B-4		432,00 M2.	53,69
PARCELA C-1		592,00 M2.	48,32
PARCELA C-2		416,00 M2.	64,00
PARCELA C-3		416,00 M2.	64,00
PARCELA C-4		432,00 M2.	53,69
PARCELA D		494,00 M2.	33,74
PARCELA E		494,00 M2.	29,92
.			
PARCELA F-1		1.204,05 M2.	82,69
PARCELA F-2		1.213,20 M2.	82,64
PARCELA F-3		725,00 M2.	74,59
PARCELA F-4		186,00 M2.	100,00
PARCELA G	<i>DOTACIONES INTERES PUBLICO SOCIAL</i>	736,00 M2.	48,90

4.2.6. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL.

Las NN.SS. de Durango establecen una edificabilidad para el Sector de 0,90 m2./m2., de los cuales 0,70 m2./m2. serán de uso residencial y 0,20 m2./m2. restante de uso terciario.

4.2.7. APROVECHAMIENTO REAL.

El sector tiene una superficie bruta de 63.891,50 m2., pero como ya hemos especificado anteriormente sólo 59.916,38 m2. tienen aprovechamiento.

De estos datos se deduce que las NN.SS. permiten un aprovechamiento lucrativo total de 53.924,74 m2., de los cuales 41.941,46 m2. son de uso residencial y los 11.983,28 m2. restantes son de uso terciario. Este aprovechamiento se reparte tal y como refleja la TABLA 1 al final del apartado de esta normativa.

4.2.8. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN.

Se establecen los coeficientes de ponderación relativa u homogeneización siguientes:

RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA

- VIVIENDA LIBRE PARCELAS A

TODAS LAS PLANTAS VIVIENDA.....	1,0
P. BAJA (TERCIARIO).....	0,5

- VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL PARCELAS B – C – D - E

TODAS LAS PLANTAS. VIVIENDA.....	0,17
P. BAJA (TERCIARIO).....	0,3

TERCIARIO

PARCELAS F

P. BAJA (TERCIARIO).....	0,5
PLANTAS ALTAS.....	0,3

DOTACIONES INTERES PUBLICO Y SOCIAL

PARCELA G EQUIPAMIENTO COMERCIAL. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

TODAS LAS PLANTAS.....	0,5
------------------------	-----

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

Módulos €/ M2 empleados :

	VALOR EN VENTA €/ M2. CONSTR.	VALOR CONSTRUCCIÓN €/ M2. CONSTR.	VALOR URBANIZACIÓN €/ M2. CONSTR.
VIVIENDA LIBRE	3015,00	900,00	300,00
VIVIENDA V.P.O.	1107,92		66,66
TERCIARIO EN P.B. EQUIP. S./ COMERCIAL.	1800,00	500,00	300,00
TERCIARIO P. ALTAS	1535,00	500,00	300,00

- En todos los casos, los valores reflejados se corresponden a la repercusión (en euros) por metro cuadrado construido. Estos valores se justifican más adelante.

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO PARA EL CASO DE: VIVIENDA V.P.O.

Precios en venta para Durango..... 1384,74 €/ M2. Útil.

Si realizamos la conversión a M2
Construido según la relación :

$$\text{M2 Constr. / M2 Útil} = 1,25$$

Obtenemos el valor en venta 1107,792 €/ M2. Constr.

VALOR DEL SUELO + VALOR DE URBANIZACIÓN $\geq$ 20 % VALOR EN VENTA
Es decir : 221,56 €/ M2.

VALOR DE LA URBANIZACIÓN : 66,66 €/ M2.

VALOR DEL SUELO = 221,56 – 66,66 = 154,90 €/ M2. Constr.

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO PARA EL CASO DE:
VIVIENDA LIBRE.

$$V_{\text{SUELO}} = 0,7 \times V_{\text{VENTA}} - V_{\text{CONSTRUCCIÓN}} - V_{\text{URBANIZACIÓN.}}$$

$$V_{\text{SUELO}} = 0,7 \times 3015 \text{ €/M2} - 900 \text{ €/M2} - 300 \text{ €/M2}$$

$$V_{\text{SUELO}} = 910,50 \text{ € / M2. Constr.}$$

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO PARA EL CASO DE:
TERCIARIO EN P. BAJA y EQUIP. S/ COMERCIAL

$$V_{\text{SUELO}} = 0,7 \times V_{\text{VENTA}} - V_{\text{CONSTRUCCIÓN}} - V_{\text{URBANIZACIÓN.}}$$

$$V_{\text{SUELO}} = 0,7 \times 1800 \text{ €/M2} - 500 \text{ €/M2} - 300 \text{ €/M2}$$

$$V_{\text{SUELO}} = 460,00 \text{ € / M2. Constr.}$$

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO PARA EL CASO DE:
TERCIARIO EN P. ALTAS.

$$V_{\text{SUELO}} = 0,7 \times V_{\text{VENTA}} - V_{\text{CONSTRUCCIÓN}} - V_{\text{URBANIZACIÓN.}}$$

$$V_{\text{SUELO}} = 0,7 \times 1535 \text{ €/M2} - 500 \text{ €/M2} - 300 \text{ €/M2}$$

$$V_{\text{SUELO}} = 274,50 \text{ € / M2. Constr.}$$

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RESULTANTES.

Tomando como referencia (Valor 1,00) el de vivienda libre :

TIPO	VALOR DEL SUELO €/ M2 Constr.			COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
VIVIENDA LIBRE	910,50		910,50 / 910,50	1,00
VIVIENDA V.P.O.	154,90		154,90 / 910,50	0,17
TERCIARIO EN P.B. EQUIP. S./COMERCIAL	460,00		460,00 / 910,50	0,50
TERCIARIO P. ALTAS	274,50		274,50 / 910,50	0,30

4.2.9. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOMOGENEIZADO.

PARCELAS PRIVATIVAS.	USOS	SITUACIÓN	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO REAL. SUP. M2. RESIDEN. TERCIAR.		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO SUP. M2.
	<i>RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA</i>					
	VIVIENDA LIBRE					
PARCELA A-1		TODAS LAS PLANTAS	1	3.164,89		3.164,89
PARCELA A-2		P. BAJA (TERCIARIO)	0,5		185,00	92,50
PARCELA A-3		PLANTAS ALTAS	1	2.813,24		2.813,24
		P. BAJA (TERCIARIO)	0,5		185,00	92,50
PARCELA A-4		PLANTAS ALTAS	1	2.813,24		2.813,24
		P. BAJA (TERCIARIO)	0,5		85,00	42,50
PARCELA A-5		PLANTAS ALTAS	1	2.930,45		2.930,45
		P. BAJA (TERCIARIO)	0,5		85,00	42,50
PARCELA A-6		PLANTAS ALTAS	1	2.696,02		2.696,02
		TODAS LAS PLANTAS	1	2.788,62		2.788,62
	VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL					
PARCELA B-1		TODAS LAS PLANTAS	0,17	3.629,23		616,97
PARCELA B-2		TODAS LAS PLANTAS	0,17	2.449,74		416,45
PARCELA B-3		TODAS LAS PLANTAS	0,17	2.086,80		354,75
PARCELA B-4		TODAS LAS PLANTAS	0,17	2.086,80		354,75
PARCELA C-1		TODAS LAS PLANTAS	0,17	3.629,23		616,97
PARCELA C-2		TODAS LAS PLANTAS	0,17	2.449,74		416,45
PARCELA C-3		TODAS LAS PLANTAS	0,17	2.086,80		354,75
PARCELA C-4		TODAS LAS PLANTAS	0,17	2.086,80		354,75
PARCELA D		P. BAJA (TERCIARIO)	0,3		360,00	108,00
		PLANTAS ALTAS	0,17	2.086,80		354,75
PARCELA E		P. BAJA (TERCIARIO)	0,3		275,00	82,50
		PLANTAS ALTAS	0,17	2.143,06		364,32
	<i>TERCIARIO</i>					
		P. BAJA	0,5		1.204,05	602,02
PARCELA F-1		PLANTAS ALTAS	0,3		2.092,30	627,69
		P. BAJA	0,5		1.213,20	606,60
PARCELA F-2		PLANTAS ALTAS	0,3		2.110,35	633,11
		P. BAJA	0,5		725,00	362,50
PARCELA F-3		PLANTAS ALTAS	0,3		1.475,38	442,62
		P. BAJA	0,5		186,00	93,00
PARCELA F-4		PLANTAS ALTAS	0,3		14,00	4,20
	<i>DOTACIONES INTERES PUBLICO SOCIAL</i>					
PARCELA G						
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL.	TODAS LAS PLANTAS	0,5		447,00	223,50
	EQUIPAMIENTO SOCIAL.	TODAS LAS PLANTAS	0,5		1.341,00	670,50
TOTALES				53.924,74 M2.		26.554,06 M2.

4.2.10. APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento tipo resultante es 0,4432 M2./M2.
(26.554,06 M2. / 59.916,38 M2.)

4.2.11. ALINEACIONES Y RASANTES.

En planta sótano la alineación será la definida en los planos de ordenación y tendrá carácter de obligatoria.

En todas las plantas sobre rasante las alineaciones serán las establecidas en la documentación gráfica del Plan Parcial, y se considerarán como alineaciones máximas. A partir de estas se podrán volar miradores, balcones y tendederos.

La parte de las parcelas no edificable se destinará, según se especifica en los planos, a terrazas de uso privado vinculado a las viviendas, acceso a portales o espacios exteriores de relación, según el uso de las parcelas.

En cuanto a servidumbres urbanas y cerramientos de parcelas, se aplicará lo dispuesto en las NN.SS. de Durango.

Debido a la complejidad de la topografía base y al trazado viario existente y previsto en las NN.SS. de Durango se ha optado por definir las rasantes de los sótanos y plantas bajas de cada parcela, de esta forma puede garantizarse una continuidad de espacios exteriores públicos y privados, así como una transición racional entre estos y las edificaciones futuras.

4.2.12. SEPARACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La separación entre edificaciones será la definida en los planos de ordenación para cada planta.

4.1.13. NUMERO DE PLANTAS. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

Las rasantes de las plantas bajas se tomarán como referencia para medir las alturas de las edificaciones.

Según los usos y la localización de las parcelas el número de plantas y la altura de los edificios posibles serán:

RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (E.A.)

- VIVIENDA LIBRE		
PARCELAS A.....	P.B. + 6/	21 M.
- VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL		
PARCELAS B – C	P.B. + 6/	21 M.
D – E.....	P.B. + 6/	22 M.

TERCIARIO

PARCELAS F-1, F-2 y F-3.....	P.B. + 2/	12 M.
PARCELA F-4.....	P.B. +1/	8 M.

DOTACIONES INTERES PUBLICO Y SOCIAL

PARCELA G.....	P.B. +2/	12 M.
----------------	----------	-------

Éstas especificaciones respecto de las alturas y plantas vienen detalladas en el plano P-7 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. Secciones.

4.1.14. TIPO DE EDIFICACIÓN.

El área comprendida en el Sector Faustegoiena será una zona residencial en edificación abierta. Las alineaciones, el número de plantas sobre rasante, así como las alturas máximas para cada parcela, según su uso, están definidas en el Plan Parcial, P-7 Ordenación General- Alineaciones y rasantes. Secciones. Asimismo los usos y aprovechamientos urbanísticos en cada una de las parcelas se especifican en las tablas resumen 1 y 2 siguientes.

4.1.15. TIPOS DE REGIMEN ESTABLECIDOS PARA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA.

Las edificaciones existentes dentro de la delimitación territorial del Plan Parcial, resultan fuera de ordenación, tanto por su falta de adecuación funcional al diseño previsto en este documento como por la incompatibilidad con el esquema general propuesto. Por otro lado carecen de 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 incluidos en el ámbito del Plan Parcial 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.

TABLA -1 DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS.

PARCELAS	USOS	Nº MÁXIMO PLANTAS	SUP. PARCELAS M2 . %		SUP. EDIFICABLE MAXIMA M2. RESIDEN. TERCAR.		SUP. OCUPACION MÁXIMA M2.	Nº VIV.	Nº APARC A..
	<i>RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (E.A.)</i>								
	VIVIENDA LIBRE								
PARCELA A-1		PB+6	926,20	4,431	3.164,89		508,50	27	54
PARCELA A-2		PB+6	810,40	3,877	2.813,24	185,00	318,00	24	48
PARCELA A-3		PB+6	934,80	4,473	2.813,24	185,00	508,50	24	48
PARCELA A-4		PB+6	1.134,70	5,430	2.930,45	85,00	508,50	25	50
PARCELA A-5		PB+6	810,40	3,877	2.696,02	85,00	508,50	23	46
PARCELA A-6		PB+6	923,00	4,416	2.788,62		508,50	23,79	48
SUBTOTAL V.L.			5.539,50	26,504	17.206,46	540,00	2.860,50	146,79	294
	VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL								
PARCELA B-1		PB+6	1.225,10	5,862	3.629,23		592,00	40	62
PARCELA B-2		PB+6	650,00	3,110	2.449,74		416,00	27	41
PARCELA B-3		PB+6	650,00	3,110	2.086,80		416,00	23	41
PARCELA B-4		PB+6	804,60	3,849	2.086,80		432,00	23	41
PARCELA C-1		PB+6	1.225,10	5,862	3.629,23		592,00	40	62
PARCELA C-2		PB+6	650,00	3,110	2.449,74		416,00	27	41
PARCELA C-3		PB+6	650,00	3,110	2.086,80		416,00	23	41
PARCELA C-4		PB+6	804,60	3,849	2.086,80		432,00	23	41
PARCELA D		PB+6	1.464,00	7,004	2.086,80	360,00	494,00	23	35
PARCELA E		PB+6	1.651,00	7,899	2.143,06	275,00	494,00	23,62	36
SUBTOTAL V.P.O.			9.774,40	46,765	24.735,00	635,00	4.700,00	272,62	441
	<i>TERCIARIO</i>								
PARCELA F-1		PB+2	1.456,00	6,966		3.296,35	1.204,05		88
PARCELA F-2		PB+2	1.468,00	7,024		3.323,55	1.213,20		88
PARCELA F-3		PB+2	972,00	4,650		2.200,38	725,00		59
PARCELA F-4		PB+1	186,00	0,857		200,00	186,00		5
SUBTOTAL T.			4.082,00	19,530		9.020,28	3.328,25		240
	<i>DOTACIONES INTERES PUBLICO SOCIAL</i>								
PARCELA G			1.505,00	7,201			736,00		
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL.	PB+2				447,00			18
	EQUIPAMIENTO SOCIAL.	PB+2				1.341,00			14
SUBTOTAL D.P.S.			1.505,00	7,201		1.788,00	736,00		32
TOTALES			20.900,90	100,000	41.941,46	11.983,28	11.624,75	419,41	1.007

TABLA –2 DE USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS EN LAS PARCELAS PRIVADAS.

USOS	CATEGORÍA	SITUACIÓN	PARCELAS
INDUSTRIA	PRIMERA	2,3,4 y 5.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
TALLERES DE OFICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN	PRIMERA	2,3,4 y 5.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
ALMACEN	TODAS LAS CATEGORÍAS	2, 3, 4, 5 Y 9.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
EQUIPO COMUNITARIO	4.	2, 5 y 9.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	5.	2, 5 y 9.	
	6.	2, 5 y 9.	
	8.	2, 5 y 9.	
	11.	2, 5 y 9.	
	3, 9, 11 y 12.	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F4 y G.
OFICINAS	PRIMERA.	5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	TODAS LAS CATEGORÍAS	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F-4 y G.
VIVIENDA	4.	1, 2 y 5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	1.	GUARDA.	F-1, F-2, F-3 y F-4.
COMERCIO	PRIMERA.	4 y 5.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	TODAS LAS CATEGORÍAS	1, 2, 3, 4, 5 y 9.	F-1, F-2, F-3, F-4 y G.
APARCAMIENTO	SEGUNDA A.	6, 7 y 8.	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, B-1, B-2, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, C-4, D y E.
	SEGUNDA B.		F-1, F-2, F-3 y G.

Durango, Settiembre de 2006.

**Carlos Maurtua Ormaechea
Catalina Hernández Cardona
Arquitectos**

5. PLAN DE ETAPAS.

5. PLAN DE ETAPAS.

5.1.DIVISION EN POLÍGONOS.

5.2.PLAN DE ETAPAS.

5.3.SISTEMA DE ACTUACION.

5.1. DIVISION EN POLÍGONOS.

La Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento establecen para los Planes Parciales, la posibilidad de dividir el territorio en unidades de ejecución con objeto de facilitar la gestión de los mismos o bien diferenciar en el tiempo la gestión urbanística, para su acomodo a las necesidades constructivas.

En el caso que nos ocupa, el diseño del propio Plan determinado desde el planeamiento de rango superior- Normas Subsidiarias de Durango -, condiciona la división en unidades de ejecución por las dimensiones y características de la ordenación, y por la cesión de los sistemas locales de espacios libres de forma concentrada. La división en unidades permitiría la distribución equitativa de cargas y beneficios, pero con un mecanismo complejo de gestión, innecesario por otra parte dada la entidad constructiva y asegurado el reparto de cargas y beneficios por el Proyecto de Compensación, que no justifica ni técnica ni económicamente la autonomía de actuación por unidades.

En consecuencia, se estima conveniente que el Plan Parcial contenga, sólo UN POLÍGONO.

5.2. PLAN DE ETAPAS.

De conformidad con el Reglamento de Planeamiento, todo Plan Parcial debe contener entre sus determinaciones un Plan de Etapas para la realización de las obras del Proyecto de Urbanización.

En coherencia con las restantes determinaciones del Plan Parcial, y dado que para adquirir los derechos a edificar es requisito previo la garantía de la cesión de sistemas locales y la ejecución de las obras de urbanización, se preverá la ejecución de estas de forma anterior con arreglo a las siguientes previsiones:

5.2.1. INICIO DE LAS OBRAS.

Se iniciarán las obras de urbanización en un plazo inferior a dos años tras la aprobación y publicación en el Boletín Oficial, de los Proyectos de Urbanización y Compensación, y en cualquier caso de forma previa a la obtención de licencia de edificación.

El alcance de las obras de la única Etapa prevista será en consecuencia la totalidad de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización, pudiendo realizarse dichas obras en la forma que así lo indique el citado Proyecto.

5.2.2. CRITERIOS OPERATIVOS.

1. Se realizará, previamente a cualquier actuación urbanizadora , la cesión al Ayuntamiento de todos los suelos calificados como sistemas locales de vialidad, sistemas locales de espacios libres y suelos para ubicación de centros docentes.
2. Las obras de urbanización de espacios públicos se realizarán antes o durante los trabajos de construcción de las edificaciones. La finalización de los trabajos de urbanización pública será previa a la concesión de las licencias de primera ocupación de las construcciones privativas.
3. A la finalización de las obras correspondientes a la urbanización de los sistemas locales de vialidad, se realizará la oportuna entrega y recepción por parte del Ayuntamiento, de este sistema local de vialidad.
4. Tras la recepción municipal de cada uno de los sistemas de dotaciones, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento.

5.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dado el interés que muestran los propietarios, la fiabilidad de su participación en el desarrollo del Sector, los medios económicos y financieros que disponen para poder afrontar y gestionar el desarrollo urbanístico del mismo, se propone como sistema de actuación el de Compensación, en el que los propietarios de suelo se constituyen en Junta de Compensación, elaboran el proyecto y una vez tramitado éste, ceden al Ayuntamiento las dotaciones previstas en el Plan y Urbanizan la Unidad, en base al proyecto de urbanización que también deben elaborar y tramitar.

Durango, Septiembre de 2006.

**Carlos Maurtua Ormaechea
Catalina Hernández Cardona
Arquitectos**

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6. INDICE DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.
- 6.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA.
- 6.3. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA VIALIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL.

6.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y con objeto de justificar la viabilidad económica de la Ordenación comprendida en el Plan Parcial, se realiza una evaluación de los costes de las obras de Urbanización y Edificación,

La ausencia de Proyectos y Presupuestos del presente expediente, nos obliga a recurrir a los precios de obras similares realizadas dentro del mismo o en próximos municipios. En los precios unitarios, estimativos, se consideran incluidos todos los elementos constructivos de la urbanización (desmontes, muros, infraestructuras, plantaciones vegetales, etc...) necesarios para su puesta en servicio, incluidos los gastos generales y beneficio industrial.

Asimismo se analizarán los aprovechamientos privatizables y costos, considerando el posible beneficio bruto.

6.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA.

1- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ZONA	SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO €/ M2.	COSTE TOTAL € .
<i>SISTEMA VIARIO</i>			
CALZADA	11.939,00 M2.	90,00	1.074.510,00
APARCAMIENTOS	3.627,00 M2.	90,00	326.430,00
ACERAS	5.754,00 M2.	90,00	517.860,00
ITINERARIO PEATONAL	2.088,00 M2.	15,00	31.320,00
<i>SISTEMA ESPACIOS LIBRES</i>			
JARDINES	6.946,00 M2.	40,00	277.840,00
AREAS DE JUEGO RECREO PARA NIÑOS.	1.659,00 M2.	40,00	66.360,00
PARQUE DEPORTIVO	2.717,00 M2.	40,00	108.680,00
SUPRESIÓN DE SERVICIOS AFECTADOS.			300.000,00
TOTAL EJECUCIÓN DE CONTRATA.			2.703.000,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS DE INGENIERÍA, URBANIZACIÓN Y PLAN PARCIAL .			200.000,00 €

2- OBRAS DE EDIFICACIÓN.

ZONA	SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO € / M2.	COSTE TOTAL € .
RESIDENCIAL	17.206,46 M2.	900,00	15.485.814,00
VIVIENDA COLECTIVA (E.A.)	24.735,00 M2.	780,00	19.293.300,00
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL).			
TERCIARIO Y EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL.	11.983,28 M2	500,00	5.991.640,00
APARCAMIENTO BAJO RASANTE.	35.700,00 M2.	250,00	8.925.000,00
(SUPERFICIE APROXIMADA).			
TOTAL EJECUCIÓN DE CONTRATA.			49.695.754,00 €
EN LOS PRECIOS UNITARIOS SE INCLUYE LA REPERCUSIÓN DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRA.			

*** COSTO TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN + EDIFICACIÓN 52.598.754,00 €.**

3- VALOR DEL SUELO.

VIVIENDA LIBRE = 146,79 UDS x 100.155,00 €/ UD. 14.701.752,045€
(910,50 €/M2 x 110 M2/UD.)

VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL = 272,62 UDS x 13.166,50 €/UD. 3.589.451,23€
(154,90 €/M2 x 85 M2/UD.)

TERCIARIO Y EQUIPAMIENTO			
COMERCIAL Y SOCIAL	P.B.	= 4064,25 M2. x 460,00 €/ M2.	1.869.555,00 €
	P.Altas	= 6744,03 M2 x 274,50 €/ M2.	1.851.236,20 €

* VALOR TOTAL DEL SUELO	22.011.994,88 €
-------------------------	-----------------

4- INDEMNIZACIONES.

La Ley establece que será necesario indemnizar, en los términos y valoraciones que el Proyecto de Compensación establezca, todas aquellas edificaciones, instalaciones y servicios, jardinería, y arbolado, cuya demolición o traslado fuesen necesarios para la correcta urbanización del Sector.

En el Sector Faustegoiena existen varias edificaciones que deberán ser demolidas con caracter previo a la obra urbanizadora.

Se encuentran alojadas en las parcelas siguientes: 8, 9, 10, 11, 27 y 28 como figura en el apartado 1.3.2. de la Memoria.

En valor estimado de las indemnizaciones, en su conjunto, es : **270.000,00 €.**

Dentro de esa estimación se encuentra la cantidad de 26.028,63 €, valor de la indemnización adelantada por el Ayuntamiento de Durango a la familia Ardanza por los derribos efectuados para posibilitar la ejecución del sistema viario a cargo de la Diputación Foral.

6.3 JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA VIALIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL.

6.3.1. APROVECHAMIENTOS PRIVATIZABLES:

1- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

26.554,06 M2. X 0,90 = 23.898,65 M2.

2- PLAZAS DE APARCAMIENTO:

1.007 PLAZAS X 0,90 = 907 PLAZAS.

6.3.2. VALOR EN VENTA:

1- 23.898,65 M2. EDIFICABLES x 3.015 €/M2. = 72.054.429,75 €

2- 907 PLAZAS DE APARCAMIENTO x 15.000 € = 13.605.000,00 €

85.659.429,75 €

6.3.3. COSTOS:

1- COSTO TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN + EDIFICACIÓN	52.598.754,00 €
2- VALOR DEL SUELO	22.011.994,88 €
3- VALOR DE LAS INDEMNIZACIONES	<u>270.000,00 €</u>
	74.880.748,88 €

6.3.4. BENEFICIO BRUTO:

$$85.659.429,75 \text{ €} - 76.045.176,50 \text{ €} = 10.778.680,87 \text{ €}.$$

BENEFICIO BRUTO ESTIMADO 10.778.680,87 €.
--

Durango, Septiembre de 2006.

**Carlos Maurtua Ormaechea
Catalina Hernández Cardona
Arquitectos**