

TOMO I: MEMORIA

PLAN PARCIAL EGUZKITZAGOIENA EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE DURANGO

TEXTO REFUNDIDO



TOMO I: MEMORIA

**PLAN PARCIAL SECTOR
S.R.EGUZKITZAGOIENA
DURANGO**

PLAN PARCIAL SECTOR S.R.EGUZKITZAGOIENA

DURANGO(BIZKAIA)

TOMO I

A. MEMORIA.

- A.1. ENCARGO. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. ALCANCE Y CONTENIDO. TRAMITACION.
- A.2. INFORMACION URBANISTICA.
- A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

B. CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION.

- B.1. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR
- B.2. CESIONES MINIMAS EXIGIDAS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL.
- B.3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES EN LAS DIFERENTES ZONAS

C. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

- C.1. ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.
- C.2. FICHA DE PERFILES TIPO.
- C.3. VALORACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

D. DOCUMENTACION ANEXA PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

- D.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION
- D.2. PROPIETARIOS AFECTADOS
- D.3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISION DE FUTURA CONSERVACION
- D.4. COMPROMISOS QUE SE HUBIERE DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS
- D.5. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA INDOLE
- D.6. GARANTIAS

E. DOCUMENTACION CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

- E.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- E.2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA
 - E.2.1 TOMO I
 - A. Memoria.
 - B. Cuadros de características resultantes de la ordenación
 - C. Evaluación económica de los costes de urbanización
 - D. Documentación anexa para urbanizaciones de iniciativa particular
 - E. Documentación constitutiva del Plan Parcial
 - E.2.2 TOMO II
 - A. Ordenanzas reguladoras
 - B. Sistema de Gestión y Plan de Etapas
 - C. Anexo Cumplimiento para la Promoción para la Accesibilidad

A.- MEMORIA

INDICE: MEMORIA

A. MEMORIA.

A.1. ENCARGO. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. ALCANCE Y CONTENIDO. TRAMITACION.

- A.1.1. Encargo y objeto del encargo.
- A.1.2. Justificación de la procedencia de su formulación.
- A.1.3. Alcance y contenido.
- A.1.4. Tramitación.

A.2. INFORMACION URBANISTICA.

- A.2.1. Situación y descripción del sector objeto del Planeamiento.
- A.2.2. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes.
- A.2.3. Infraestructuras y servicios existentes.
- A.2.4. Estructura de la propiedad del suelo.
- A.2.5. Relación con el Planeamiento Vigente.

A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

- A.4.1. Red viaria y estructura urbana.
- A.4.2. Tipología edificatoria.
- A.4.3. Dotaciones.
- A.4.4. Urbanización.
- A.4.5. Justificación de los aprovechamientos.

A.- MEMORIA

A.1. ENCARGO, ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. ALCANCE Y CONTENIDO. TRAMITACION.

A.1.1. Encargo y objeto del encargo.

La redacción del presente Plan Parcial fue encargada al arquitecto Iskander Atutxa Zalduegi por parte de la promotora UMPRO 2000 S.L., CIF.B/95194304, con domicilio en Alameda de Rekalde 27-6º, 48.009 Bilbao en Bizkaia con la finalidad de elaborar el Planeamiento en desarrollo para el Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Durango, y definidas en las mismas como Sector Residencial S.R.EGUZKITZAGOIENA.

A.1.2. Justificación de la procedencia de su formulación.

La redacción del presente Plan Parcial viene justificada por la necesidad de cumplimentar el proceso urbanístico establecido en la propia Ley del Suelo para aquellas áreas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar, proceso que continuará con la preceptiva tramitación y aprobación del Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A.1.3. Alcance y contenido.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Sector Residencial S.R.EGUZKITZAGOIENA de Suelo Apto para Urbanizar Residencial en esta área del Municipio y el Sistema General de espacios libres adscrito a dicho Plan Parcial, de acuerdo a las condiciones generales de ordenación establecidas en las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Durango y su Modificación puntual.

El Plan Parcial contiene a estos efectos las especificaciones requeridas en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, que se concretan en los siguientes aspectos:

- Delimitación del área de Planeamiento.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado.
- Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, en la proporción mínima que establece el Reglamento, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y de su enlace con el Sistema General de Comunicaciones, señalando alineaciones y rasantes y previsión de aparcamientos en la proporción mínima que exige el Reglamento.
- Características y trazado de las galerías y redes de servicios.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

A.1.4. Tramitación.

La tramitación a la que debe proceder el presente Plan Parcial debe ser la siguiente:

- 1.- Trámite de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Durango.
- 2.- Trámite de información pública por el plazo mínimo de 20 días, mediante inserción de anuncios en el diario o diarios de mayor tirada del Territorio Histórico de Bizkaia, así como en el Boletín Oficial de Bizkaia.
- 3.- Trámite de aprobación provisional y definitiva por parte del Ayuntamiento de Durango, que no deberá exceder de 6 meses desde la Aprobación inicial.

A.2. INFORMACION URBANISTICA.

A.2.1. Situación y descripción del Sector objeto del Planeamiento.

El Sector denominado Eguzkitzagoiena tiene una superficie bruta incluyendo el camino público a Santikurutz de 119.011 m²., y tiene adscrito un Sistema General de Espacios Libres de superficie 84.141,16 m² y un Sistema General Viario de superficie 6.665,84 m²..

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

La finalidad del sector es acoger vivienda colectiva en edificios aislados, de gran calidad, sobre parcela privada en la que domine el verde sobre lo construido y urbanizado. De acuerdo con el Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, el exceso de edificabilidad respecto al Proyecto inicial se destinará a algún régimen de vivienda de promoción pública. De ahí que en esta nueva modificación además de las viviendas de régimen libre se construirá vivienda de Protección Oficial de régimen general y viviendas de Protección Local tasada.

De este modo, resulta un ámbito de forma irregular, que presenta una pendiente pronunciada en el eje suroeste- noreste.

A.2.2. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes.

En la actualidad los suelos incluidos en el área objeto de la ordenación se hallan vinculados al uso propio del medio rural (explotación agrícola-forestal).

PLANTACIONES: Tal y como queda reflejado en los planos de información existen diversas plantaciones.

EDIFICACIONES: Tal y como queda reflejado en la documentación gráfica adjunta, no existen construcciones propiamente dichas en el sector.

A.2.3. Infraestructuras y servicios existentes.

a) Red Viaria.

El Sector S.R.Eguzkitzagoiena se apoya en el trazado de los viales actualmente existentes en el sector, ampliándolos. El sector se apoya en un vial que transcurre junto al límite inferior del sector, de donde parte un segundo vial que sube hasta la zona superior pegado al extremo oeste del sector. De este segundo vial es de donde sale un tercer vial, en forma de anillo, donde se apoyan las edificaciones del sector.

b) Servicios Urbanos

b.1) Red de Saneamiento de Fecales.

En el sector no existe actualmente ninguna red de saneamiento de fecales puesto que no existe ningún tipo de edificación.

b.2) Red de Saneamiento de Pluviales.

La Red de recogida de pluviales es inexistente en el interior del Sector.

b.3) Red de Abastecimiento de Agua.

En el sector no existe actualmente ninguna red de abastecimiento de agua puesto que no existe ningún tipo de edificación ni uso.

b.4) Red de Energía Eléctrica.

Existe un tendido eléctrico aéreo de alta tensión que discurre por la parte alta del Sector pero fuera de él.

b.5) Red de Telefonía.

Por el sector no discurre actualmente ninguna red de telefonía.

b.6) Red de Gas.

Consultado con la empresa concesionaria del servicio, no se tiene constancia de red de gas cercana al Sector.

A.2.4. Estructura de la Propiedad del Suelo.

Según mediciones realizadas sobre plano topográfico digitalizado, levantado al efecto, en Agosto de 2005, por Gabinete Técnico Topográfico, a escala 1/500, la superficie bruta del Sector y del Sistema General adscrito es de 209.818 m². Esta superficie ha resultado de los límites indicados en las Normas Subsidiarias, con los reajustes propios de la adaptación a la estructura parcelaria del suelo.

La estructura de propiedad del suelo queda conformada del modo siguiente:

FINCA Nº	TITULAR	SUP PARCELA M²	% S/SUP. TOTAL SECTOR
P1	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	8.847,71	4,217 %
P2	HROS. EGUIA	16.758,51	7,987 %
P3	LOURDES URKIDI ELGUEZABAL	4.212,44	2,008 %
P4	JUAN ANTONIO SARASKETA LEGUINA	102.532,33	48,867 %
P5	IÑAKI AYARZAGUENA OCARANZA	38.840,76	18,511 %
P6	ANGEL ZUBILLAGA	25.045,35	11,937 %
P7	PASCUAL URIBE JAYO	432,09	0,206 %
P8	ANDONI AYARZAGUENA OCARANZA	5.172,41	2,465 %
P9	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	724,97	0,345 %
P10	CAMINO PUBLICO	3.728,21	1,778 %
P11	CAMINO	2.488,66	1,186 %
P12	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	1.034,42	0,493 %
TOTAL		209.817,86	100,00 %

Las posibles discrepancias que pudiera haber entre las mediciones indicadas y las que figuraran en los títulos de propiedad serán solventadas en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

A.2.5. Relación con el Planeamiento Vigente.

El presente Plan Parcial, se redacta de conformidad con los parámetros urbanísticos y condiciones de ordenación establecidos en la Modificación puntual de las Normas subsidiarias de Durango para el Sector Residencial S.R.EGUZKITZAGOIENA.

SECTOR RESIDENCIAL SR EGUZKITZAGOIENA

		S/ MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS
COEF. EDIFICABILIDAD m2/m2		0,3
SUP. TECHO m2		35.703,30
EDIFICABILIDADES m2.	LIBRES	27.809
	VTM	2.105
	VPO	5.789
Nº PLANTAS		S+B+2
USO PRINCIPAL		VIV. COLECTIVA
Nº APARCAMIENTOS		2 PLAZAS/VIV.

A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El objetivo prioritario de este Plan Parcial consiste en ordenar y regular el aprovechamiento urbanístico previsto en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Durango para el S.R.EGUZKITZAGOIENA tomando como elementos de referencia inmediata los criterios de ordenación general esbozados en las propias NN.SS. y su Modificación puntual, completando con aquellos otros derivados del análisis pormenorizado realizado en el presente documento. Los criterios generales utilizados para la redacción del Plan podrían agruparse bajo los siguientes conceptos:

a) Ordenación General

Respetando el trazado de vialidad, y ubicación de las cesiones, señaladas, con carácter orientativo en las NN.SS. de Durango, así como de los deseos y voluntades de la corporación municipal manifestadas en diversas reuniones, la ordenación general toma como referencia inmediata el trazado de los viales actualmente existentes en el sector ampliándolos. El sector se apoya en el camino de Eguzkitza, un vial que transcurre junto al límite inferior del sector, de donde parte un segundo vial que sube hasta Santikurutz pegado al extremo oeste del sector. De este segundo vial es de donde sale un tercer vial, en forma de anillo, donde se apoyan las edificaciones del sector.

El uso global del sector es residencial de baja densidad autorizándose por lo tanto como uso pormenorizado residencial la vivienda colectiva en edificios aislados, que volumétricamente no se identifiquen como bloques de vivienda masiva.

Siguiendo con las determinaciones contenidas en la ficha específica de Modificación puntual de las NN.SS. que regula el Sector, se establece una edificabilidad de 27.809 m². de vivienda libre, 2.105 m². de vivienda tasada municipal y 5.789 m². de vivienda de protección oficial.

Igualmente, de acuerdo a lo señalado en la ficha específica de la Modificación puntual de las NN.SS. que regula el Sector, éste lleva adscrito un Sistema General de Espacios Libres de superficie 84.141,16m² y un Sistema General Viario de superficie 6.665,84 m². que acogerán de forma contenida usos peatonal, rodado, aparcamiento, con la finalidad de potenciar los usos propios del sistema, así como un Parque – Mirador en lo alto y un Rocódromo. Ambas zonas verdes, sistema local y sistema general, se verán conectadas peatonalmente facilitando el tránsito de lo urbano al espacio natural, y entre las zonas verdes del sector y el Parque Forestal público situado al otro lado del camino a Santikurutz.

Las cesiones para el sistema local de espacios libres se localizan en la parte más baja del sector a modo de pantalla entre el sector residencial y los usos de actividades económicas previstas en las zonas limítrofes. Dicha franja de separación contendrá una pantalla arbolada de protección en el límite del sector con el camino rectificado de Eguzkitza.

Estos condicionantes implican que las edificaciones proyectadas se dispongan, en la zona central del terreno. Las edificaciones proyectadas se dispondrían alineadas longitudinalmente según los ejes viarios, Las edificaciones correspondientes con los dos bloques de Protección Oficial se dispondrían en la zona más baja del sector, apoyándose en el vial actualmente existente que bordea el sector por su parte inferior en las zonas más próximas al tejido urbano existente del municipio. A partir de dicho punto aparece un vial que asciende directamente hasta la parte más superior del sector donde se apoya primero la dotación docente, y otro vial transversal al anterior, que forma un anillo con este, donde se apoya el resto de la edificación.

Asimismo, el Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

b) Vialidad.

Se plantea la necesidad de dotar al Sector de un vial que permita el acceso tanto rodado como peatonal a las parcelas privatizables de uso residencial y a los espacios de cesión a dominio y uso público.

Esta propuesta se concreta en la ampliación de dos caminos actualmente existentes, uno que bordea el sector por su parte más baja y otro que parte de éste por medio de una rotonda y que asciende directamente hasta la parte superior del Sistema General de Espacios Libres. Igualmente está previsto que de este segundo vial se construya un tercer vial, que formando anillo con él acceda a todas las viviendas colectivas libres y al resto de dotaciones, tanto privadas como públicas.

c) Espacios Libres y Otras Áreas de Cesión Obligatoria

A nivel de localización de los espacios libres y siguiendo las determinaciones establecidas en la ficha específica para este sector del Texto Refundido de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, se plantean los siguientes objetivos:

ESPACIOS LIBRES (Art. 4a Anexo Reglamento Planeamiento):

Se establece, por una parte una superficie de 38.692,72 m². de Espacio Libre de Cesión -Parque Público y área de juegos de niños-, y una superficie mayor de 84.141,16 m². de Espacios Libres para Sistema General. Estos espacios públicos llevarán un tratamiento blando (predominio de áreas verdes y zonas arboladas).

EQUIPAMIENTO DOCENTE: (Art. 5 Anexo Reglamento Planeamiento)

Se plantea en la parte más baja del sector. Este equipamiento se define de uso y dominio público.

EQUIPAMIENTO SOCIAL: (Art. 10 Anexo Reglamento Planeamiento)

Se plantea en la parte media del sector. Este equipamiento se define de uso y dominio público. Tal y como se indica en la Aprobación Definitiva todo el equipamiento comercial y social de cesión se calificará como social. Serán admisibles como usos principales las categorías 6,7,8 y 9 de equipamiento previstas en las NNSS y el resto como complementarios. Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PUBLICO (Art. 10 Anexo Reglamento Planeamiento)

Se plantea en la parte alta del sector, junto al Sistema General. Este equipamiento se define de uso y dominio público.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO (No previsto en el Reglamento de Planeamiento):

Se plantea también un equipamiento deportivo privado. Esta dotación se define de uso y dominio privado y por tanto computable a efecto de aprovechamiento.

d) Parcelas Privatizables de Uso Residencial.

Con los condicionantes antes indicados, las parcelas donde se prevén las edificaciones proyectadas se dispondrán en la parte media del sector, excepto las viviendas de protección oficial, debido a su pronunciada pendiente, dejando la parte inferior para parque público.

Las edificaciones proyectadas se dispondrán alineadas longitudinalmente según los ejes viarios, Las edificaciones correspondientes con los dos bloques de Protección Oficial se dispondrán en la zona más baja del sector, apoyándose en el vial proyectado en las Normas Subsidiarias que bordea el sector por su parte inferior en las zonas más próximas al tejido urbano existente del municipio. A partir de dicho punto aparece un vial que asciende directamente hasta la parte más superior del sector donde se apoya primero la dotación docente, y otro vial transversal al anterior, que forma un anillo con este, donde se apoya el resto de la edificación.

De este modo, las edificaciones proyectadas se dispondrán alineadas longitudinalmente según los ejes viarios antes señalados, creando un paseo peatonal central que une la parte más baja del sector con el parque superior.

A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

A.4.1.- RED VIARIA Y ESTRUCTURA URBANA.

El esquema de ordenación adoptado en el presente Plan Parcial, trata de dar cumplimiento a los criterios y objetivos expuestos en el apartado anterior.

Esta propuesta se concreta en la ampliación y modificación de dos caminos actualmente existentes, uno que bordea el sector por su parte más baja y otro que partiendo de éste por medio de una rotonda asciende directamente hasta la parte superior del sector y de aquí hasta la parte superior del Sistema General. Igualmente está previsto que de este segundo vial se construya un tercer vial, que formando anillo con él acceda a todas las viviendas colectivas libres y al resto de dotaciones, tanto privadas como públicas.

En relación a la sección viaria prevista, que se considera como un aspecto básico no solo para la resolución puramente técnica de la movilidad rodada y peatonal, sino en cuanto a su capacidad de configurar espacios públicos urbanos, se han definido las siguientes secciones viarias.

VIAL TIPO 01: Respecto al primer vial señalado, que bordea el sector por su parte inferior, se ha previsto el mismo con una calzada de 7 metros de doble sentido con aparcamientos en ambos lados de 2,50 m., y a continuación, y en ambas bandas, se dispondrían las aceras de 2,50 metros, tal y como aparece en las Normas Subsidiarias.

VIAL TIPO 02: Es el segundo vial, que conecta con el VIAL TIPO 1 por medio de una rotonda, y asciende por el límite oeste del sector hasta la parte alta del sector. Se ha previsto una calzada de doble sentido de circulación, de 6 metros de anchura, con acera en uno de sus lados. Incluye el Sistema General Viario.

VIAL TIPO 03, 04, 05, 06: Se trata de un vial transversal al anterior, que formando un anillo con éste da acceso tanto a las viviendas en régimen libre como a los equipamientos y a las viviendas tasadas. Se ha previsto una sección viaria con una calzada de 7 metros de doble sentido. En uno de los lados de calzada, se dispone una franja verde de 1,00 metro de anchura, que actuarían a modo de barrera, segregando y protegiendo el bidegorri de la zona rodada. A continuación, y en ambas bandas, se dispondrían las aceras, de 2 y 2,50 metros, con aparcamientos en batería de 5 metros de ancho en algunas zonas.

ALTIMETRIA: La vialidad señalada anteriormente se adapta a la orografía del terreno por medio de la realización de amplios desmontes y terraplenes, respecto a la topografía original.

Por último, es preciso señalar que toda la vialidad proyectada en función de las características antes descritas (geometría, secciones, pendiente, materiales etc) cumple sin ninguna dificultad condiciones de accesibilidad, en todo su recorrido, para personas de movilidad reducida, de acuerdo a la legislación vigente (Ver anexo cumplimiento Condiciones accesibilidad).

A.4.2. TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

El Plan Parcial prevé la consolidación de la edificabilidad posibilitada en el Texto Refundido de la Modificación puntual de las NN.SS. según diversas tipologías edificatorias.

VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (ZONA S.Z.R-01)

La zona **S.Z.R-01**, se corresponde con las parcelas, situadas en la zona central del sector, donde se posibilitan 16 bloques residenciales de S+PB+2 con uso residencial en todas las plantas incluida la baja que dispondrá además de jardines en planta baja. Se trataría de bloques cuadrangulares, alineados según la vialidad proyectada. Se ha considerado una posible estructuración de los bloques con un solo portal.

Esta zona queda estructurada a su vez en 16 diferentes subzonas, donde se ubican los bloques antes indicados, y por otro lado dos subzonas más **S ZR 04 y S ZR 05**, destinadas a albergar un equipamiento deportivo de carácter privado, con zonas verdes, paseos peatonales, y otros equipamientos como una piscina, pistas de tenis, zona de juego y recreo de niños etc..

VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCION OFICIAL (ZONA S.Z.R-02)

Al objeto de posibilitar la implantación de este tipo de viviendas, se establece una zona residencial -S.Z.R-02-. En esta zona, se establecen dos bloques, que tienen un carácter, prácticamente impuesto, posibilitándose un estrecho margen de movimiento en algunas de las alineaciones señaladas, para posibilitar tanto bajo, como sobre-rasante, los pequeños reajustes, que habitualmente se suelen producir, derivados del desarrollo de los respectivos proyectos de ejecución.

El conjunto de la zona -S.Z.R-02-, constituye un espacio urbano de cierta calidad ambiental, con una estructura de dos bloques lineales abiertos de S + PB + 2 con acceso desde el vial principal. Se trataría de dos bloques rectangulares alineados según la vialidad. Se ha considerado una posible estructuración de dichos bloques en 1 portal con cinco manos cada una, con 15 viviendas por portal.

VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCION LOCAL TASADA(ZONA S.Z.R-03)

Al objeto de posibilitar la implantación de este tipo de viviendas, se establece una zona residencial -S.Z.R-03-. En esta zona, se establece un bloque cuadrangular, alineados según la vialidad proyectada, al estilo de las viviendas de régimen libre.

A.4.3. DOTACIONES.

La disposición de las áreas de cesión obligatoria se concreta en diversas áreas situadas fundamentalmente en la parte baja del sector.

De forma pormenorizada, las dotaciones previstas en el Plan Parcial son las siguientes:

a) Espacios Libres de Dominio y Uso Público(Z EL)

Z EL 39.793,81 m²

Esta superficie queda dispuesta fundamentalmente alrededor de la zona de vivienda colectiva libre en la parte baja del sector. Por un lado se dispone la sub-zona Z EL 01 destinada a jardines, situada precisamente alrededor de la zona de vivienda colectiva libre, y por otro lado, la subzona Z EL 02, destinada a área de juego y recreo de niños, situada junto a las dotaciones de cesiones locales docente, social y comercial, así como a las viviendas tasadas. El conjunto de las diferentes subzonas cumple ampliamente las reservas mínimas exigibles según el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (18 m² por vivienda o el 10% de la superficie total ordenada). Del mismo modo, cumple los requisitos del Artículo 4 para ser considerado jardín.

b) Sistema general de Espacio Libres (SG EL)

SG EL 84.141,16 m²

A Sistema General de Espacios Libres se destinará una amplia superficie situada en la zona más alta del sector, alrededor del merendero.

c) Equipamiento Docente (Z C DOC)

Z C DOC 6.013,84 m²

Esta superficie queda situada en la parte baja del sector, frente al bloque de Protección Oficial ya las viviendas tasadas. Esta zona cumple igualmente las reservas mínimas exigidas en el Reglamento de Planeamiento (12 m² de suelo por 100 m². construidos), cumpliendo consecuentemente, también la dimensión de la unidad mínima de 1.000 m² + 5.000 m². para este tipo de equipamiento.

Para esta zona se establece un aprovechamiento de 0,30m²/m², en S+PB+1, con una ocupación máxima del 30% y unas alineaciones de 8 metros respecto al límite de la parcela. Al resultar este equipamiento de cesión a dominio público, la edificabilidad posibilitada para el mismo no computa a efectos de aprovechamiento.

d) Equipamiento Social (Z C SOCIAL)

Z C SOCIAL 1.433,09 m² Construidos

Tal y como se indica en la Aprobación Definitiva todo el equipamiento comercial y social de cesión se calificará como social. Serán admisibles como usos principales las categorías 6,7,8 y 9 de equipamiento previstas en las NNSS y el resto como complementarios.

En el Reglamento de Planeamiento para dotaciones de equipamiento social en Unidades Básicas de Suelo Residencial (hasta 500 viviendas) se establece una dotación de **3 m² construidos** por vivienda, lo que supone para el sector S.R.EGUZKITZAGOIENA (35.703 m². edificabilidad/100m². por vivienda=357 viv.), un mínimo de 1.071 m², que habrán de destinarse a equipamiento social.

A su vez, para dotaciones de equipamiento comercial en Unidades Básicas de Suelo Residencial (hasta 500 viviendas) se establece una dotación de **1 m² construidos** por vivienda, lo que supone para el sector S.R.EGUZKITZAGOIENA (35.703 m². edificabilidad/100m². por vivienda=357 viv.), un mínimo de 357 m², que habrán de destinarse también a equipamiento social.

Para esta zona se establece un aprovechamiento de $0,47\text{m}^2/\text{m}^2$, en S+PB+1, con una ocupación máxima del 25% y unas alineaciones de 8 metros respecto al límite de la parcela. Al resultar este equipamiento de cesión a dominio público, la edificabilidad posibilitada para el mismo no computa a efectos de aprovechamiento.

En el presente Plan Parcial se define una reserva de suelo como zona diferenciada.

e) Equipamiento Deportivo Público (Z C.DEPORTIVO)
 Z C.DEPORTIVO 2.249,10 m²

En el Reglamento de Planeamiento para este tipo de dotaciones en Unidades Básicas de Suelo Residencial (hasta 500 viviendas) se establece una dotación de **6 m² construidos** por vivienda, lo que supone para el sector S.R.EGUZKITZAGOIENA (35.703 m². edificabilidad/100m². por vivienda=357 viv.), un mínimo de 2.142 m², que habrán de destinarse a equipamiento deportivo.

Para esta zona se establece un aprovechamiento de $0,10\text{m}^2/\text{m}^2$, en S+PB, con una ocupación máxima del 10% y unas alineaciones de 8 metros respecto al límite de la parcela. Al resultar este equipamiento de cesión a dominio público, la edificabilidad posibilitada para el mismo no computa a efectos de aprovechamiento.

En el presente Plan Parcial se define una reserva de suelo como zona diferenciada en la zona alta del sector.

f) Cesión a Vialidad (Z V)
 Z V 25.686 m².

Se computa dentro de esta superficie la destinada a la red viaria, las plazas de aparcamiento, la red peatonal y el bidegorri. Conforme a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para este Sector, se establecen dos plazas de aparcamiento por vivienda o 100 m²/construidos, es decir, 714 plazas, en el interior de las parcelas propuestas, por lo tanto, el número de plazas propuestas en el exterior cumple con creces los mínimos exigidos reglamentariamente.

g) Sistema general Viario (SG V)
 SG V 6.665,84 m².

A Sistema General Viario se destinará la zona alta del camino de Santikurutz.

h) Equipamiento Deportivo Privado (S ZR 04-05)
 S ZR 04-05..... 4.788,54 m².

Ubicado en la zona central del sector se divide en dos subzonas, la S ZR 04 de 3.322,11m². de superficie y la S ZR 05 de 1.466,43 m².

A.4.4. URBANIZACION.

En el Plan Parcial quedan concretadas las características geométricas de la vialidad, que vienen representadas en el plano correspondiente de Alineaciones y Rasantes, así como en el de Replanteo de Vialidad y Perfiles. La sección característica de la red viaria queda definida en el apartado A.4.1 de la presente memoria, así como en los planos de detalle de la documentación gráfica. Igualmente, se concretan en los correspondientes planos de Detalle las soluciones constructivas para el vial y los cierres de parcelas. Respecto a los cierres de parcelas, en las zonas de vivienda libre, se resolverán con muretes sobre los cuales se dispongan mallas plastificadas que podrían ser trasdosadas con setos a voluntad de los usuarios.

Se describen igualmente en la documentación gráfica los esquemas correspondientes a las redes de servicios, las cuales serán objeto de una mayor concreción en el preceptivo Proyecto de Urbanización. Detallamos a continuación las características de los diferentes elementos de urbanización:

a) Red de Abastecimiento de Aguas.

El abastecimiento de agua a este Sector se ha previsto en forma de ramal, que acomete a la red existente en la zona inferior del sector y que sube por el camino peatonal existente por el centro del sector. De esta red de distribución parten diversos ramales a través de los cuales se asegura el abastecimiento a todas las edificaciones proyectadas, así como a las bocas de riego e hidrantes. En los esquemas de instalación se han grafiado, a título orientativo la posición de los hidrantes, así como las bocas de riego u acometidas a los diferentes edificios, lo que deberá ser ratificada en el Proyecto de Urbanización. El caudal necesario se ha calculado en base a una estimación de consumo de 300 litros por persona y día, lo cual, aplicado al número total de viviendas, y equipamientos previstos, da como resultado un caudal de 1,15 litros/segundo, caudal que puede ser suministrado por la actual red municipal.

b) Red de Saneamiento.

La red de saneamiento se ha previsto de forma separativa. Junto al límite inferior del sector, discurre una conducción de saneamiento a la cual puede conectarse la red interna de saneamiento de fecales de la ordenación. Ésta se ha proyectado a lo largo de los viales propuestos, recogiendo mediante arquetas las aguas provenientes de los pozos de registro de cada parcela. De este modo la conducción recorre el Sector desde una cota media a la más baja, siguiendo las pendientes oportunas, hasta conectar con la red general a través de un pozo de registro. Esta conexión se ejecutará según las condiciones que establezca el Ayuntamiento, debiéndose ajustar así mismo los vertidos a las exigencias de este organismo. La red será de tubería de PVC color teja Ø 315, con pendientes nunca inferiores a 2%, si bien sus características y dimensionamiento se concretarán más exhaustivamente en el oportuno Proyecto de Urbanización.

Respecto a la red de saneamiento de pluviales, se ha diseñado de forma que sea capaz de drenar las aguas superficiales y las procedentes de las cubiertas de los edificios. Esta red recoge las aguas de las diferentes parcelas y discurre por los viales hasta un pozo de registro, prácticamente en la cota más baja de la conducción, para acometer a la red municipal existente en esa zona. El preceptivo Proyecto de Urbanización especificará las características de esta conducción, así como de los elementos que la componen (Arquetas, pozos de resalto etc)

c) Red de Energía Eléctrica.

El suministro de Energía Eléctrica al Sector S.R.EGUZKITZAGOIENA se ha previsto mediante una red de Baja tensión que será suministrada, mediante un nuevo Centro de Transformación. Tanto la red de Media Tensión, como la de Baja Tensión serán subterráneas, y discurrirán bajo la vialidad proyectada.

En la documentación gráfica se aportan las secciones orientativas, siendo el Proyecto de Urbanización quien defina de modo vinculante estas características de los elementos que componen esta red.

d) Red de Alumbrado Público y Telefonía.

Ambas redes se han dispuesto, en forma de ramal ascendente según los trazados viarios proyectados.

La red de Alumbrado Público consta de dos tramos, diferenciados según los dos tipos de viales a los que dan servicio. La vialidad rodada constará en general con luminarias de báculo de 10 metros, y luminarias de Vapor de Sodio de Alta presión V.S.A.P. de 250 W.: que se completarán en la vialidad secundaria y zonas verdes. Este recorrido se ha diseñado teniendo en cuenta la necesidad de una correcta iluminación de los accesos a parcelas.

Por otra parte para la vialidad peatonal y zonas verdes, las luminarias tendrán otras características en cuanto a altura, potencia y distancia entre ellas. Se disponen a lo largo del camino peatonal que asciende por el centro del sector hasta los espacios libres. Ambos tramos nacen del cuadro de mando situado junto al límite inferior del Sector. Todo ello se ejecutará de acuerdo a la Normativa urbanística municipal.

La red de telefonía se ha previsto igualmente subterránea y de forma que desde la misma se pueda dar servicio a todas las parcelas resultantes de la ordenación

En la documentación gráfica se aportan las secciones orientativas, así como la disposición y tipos de los puntos de alumbrado así como secciones y arquetas de conexión de telefonía, siendo el Proyecto de Urbanización quien defina de modo vinculante estas características de los elementos que componen esta red.

A.4.5.JUSTIFICACION DE LOS APROVECHAMIENTOS.

Los parámetros básicos para este Sector, según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Modificación puntual de las NN.SS. de Durango son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS
SECTOR S.REGUKITZAGOIENA

NN.SS.
DURANGO

PLAN
PARCIAL

COEF. EDIFICABILIDAD m2/m2	0,3	0,3
SUP. TECHO m2	35.703,30	35.703,30
EDIFICABILIDADES m2.	LIBRES	27.809
	VTM	2.105
	VPO	5.789
Nº PLANTAS	S+B+2	S+B+2
USO PRINCIPAL	VIV. COLECTIVA	VIV. COLECTIVA

Los parámetros urbanísticos: edificabilidad (sobre y bajasante), ocupación, alineaciones, alturas máximas etc.. previstas en el presente Plan Parcial para cada una de las zonas y subzonas son las siguientes:

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE M²	EDIFICABILIDAD S.R. M²	USO y TIPOLOGÍA	Dom/ Uso	Nº PLANTAS
S ZR 01	S ZR 01.01	1.895,18	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.02	1.823,47	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.03	1.904,23	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.04	1.989,60	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.05	2.082,16	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.06	2.164,78	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.07	2.161,64	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.08	1.989,52	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.09	1.924,75	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.10	1.705,33	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.11	1.633,32	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.12	2.006,20	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.13	1.824,81	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.14	1.702,34	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.15	1.629,60	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.16	1.687,53	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 02		5.316,92	5.789	Resid. Colectiva VPO	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 03		1.968,83	2.105	Resid. Colectiva VTM	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 04		3.322,11		Equip. Deportivo	Priv/Priv.	
S ZR 05		1.466,43		Equip. Deportivo	Priv/Priv.	
TOTAL PRIVADO		42.198,75 M²	35.703 M²			

* Es preciso señalar, que no computa, a efecto de consumo de edificabilidad máxima la superficie edificable bajasante

** Las alineaciones Sobre y bajo rasante previstas, quedan definidas en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente Plan Parcial

En Bilbao, a octubre de 2008

El Arquitecto

B.- CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION

INDICE

B. CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION.

- B.1. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR
- B.2. CESIONES MINIMAS EXIGIDAS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL.
- B.3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES EN LAS DIFERENTES ZONAS

B. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

B.1. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR Cuadro Resumen zonificación del sector

ZONAS DE CESION A DOMINIO PUBLICO

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE M ²		EDIF. S.R. M ² /M ² OCUP S.R. %	USO y TIPOLGÍA	Dom/ Uso	Nº PLANTAS
Z. EL	Z EL 01	38.692,72	38.692,72	-----	Espacios Libres (art 4 RP)	Público	
	Z EL 02	1.101,09			Espacios Libres (art 4 RP)	Público	
SG EL		84.121,01	90.806,85			Público	
SG V		6.665,84				Público	
Z. C DOC			6.013,84	Edif.: 0,3 m ² /m ² Ocup: 30%	Equipamiento Docente	Público	S+PB+1
Z. C SOCIAL			3.070,45	Edif.: 0,47 m ² /m ² Ocup: 25%	Equipamiento Social	Público	S+PB+1
Z C.DEPORTIVO			2.248,01	Edif.: 0,1 m ² /m ² Ocup: 10%	Equipamiento Deportivo	Público	S+PB
VA-APARCAMIENTO			1.321,59	-----	Vialidad: Aparcamiento	Público	-----
VP-PEATONAL			8.826,78		Vialidad: Peatonal	Público	-----
VR-RODADO			13.467,68		Vialidad: Rodado	Público	-----
BIDEGORRI			2.069,95		Vialidad: Bidegorri	Público	-----
TOTAL PUBLICO		167.619,10 M ²		3.462,05 M ²		Público	-----

ZONAS DE DOMINIO PRIVADO

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE M ²		EDIFIICABILIDAD S.R. M ²	USO y TIPOLGÍA	Dom/ Uso	Nº PLANTAS
S ZR 01	S ZR 01.01	1.895,18	30.124,46	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.02	1.823,47		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.03	1.904,23		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.04	1.989,60		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.05	2.082,16		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.06	2.164,78		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.07	2.161,64		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.08	1.989,52		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.09	1.924,75		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.10	1.705,33		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.11	1.633,32		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.12	2.006,20		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.13	1.824,81		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.14	1.702,34		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.15	1.629,60		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.16	1.687,53		1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 02		5.316,92		5.789	Resid. Colectiva VPO	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 03		1.968,83		2.105	Resid. Colectiva VTM	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 04		3.322,11			Equip. Deportivo	Priv/Priv.	
S ZR 05		1.466,43			Equip. Deportivo	Priv/Priv.	
TOTAL PRIVADO		42.198,75 M ²		35.703 M ²			

B.2. CESIONES MINIMAS EXIGIDAS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, NN.SS. DURANGO Y PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL.

Suelo destinado a Dotaciones Reglamentarias	Según Módulos Mínimos Anexo Reglamento Planeam.	Según Ordenación Plan Parcial
Sistema de Espacios Libres 18m ² /viv ó 10% sup. Total sector	11.901,10m ²	39.793,81m ²
Centros Docentes 10 m ² de suelo/vivienda > 1000m ²	1.000 + 5.000 m ²	6.013,84 m ² .
Servicios de Interés Público y Social 6m ² de suelo /viv. (100 m ² . constr.) C.DEPORT. 4m ² de constr./viv. (100 m ² . constr.)C.SOCIAL.	2.142 m ² 3.070,45 m ²	2.248,01 m ² 3.070,45 m ²
Suelo destinado a otras Dotaciones no Reglamentarias	Exigencia Mínima Según Modif. puntual NNSS Durango	Según Ordenación Plan Parcial
Sistema General de Espacios Libres	90.807 m ² .	84.141,16 m ² .
Sistema General Viario		6.665,84 m ² .

B.4. SUPERFICIES - EDIFICABILIDADES EN LAS DIFERENTES ZONAS DEL SECTOR.

ZONAS DE CESION A DOMINIO PUBLICO

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE M ²		EDIF. S.R. M ² /M ² OCUP S.R. %	USO y TIPOLGÍA	Dom/ Uso	Nº PLANTAS
Z. EL	Z EL 01	38.692,72	38.692,72	-----	Espacios Libres (art 4 RP)	Público	
	Z EL 02	1.101,09			Espacios Libres (art 4 RP)	Público	
SG EL		84.121,01	90.806,85			Público	
SG V		6.665,84				Público	
Z. C DOC			6.013,84	Edif.: 0,3 m ² /m ² Ocup: 30%	Equipamiento Docente	Público	S+PB+1
Z. C SOCIAL			3.070,45	Edif.: 0,47 m ² /m ² Ocup: 25%	Equipamiento Social	Público	S+PB+1
Z C.DEPORTIVO			2.248,01	Edif.: 0,1 m ² /m ² Ocup: 10%	Equipamiento Deportivo	Público	S+PB
VA-APARCAMIENTO			1.321,59	-----	Vialidad: Aparcamiento	Público	-----
VP-PEATONAL			8.826,78		Vialidad: Peatonal	Público	-----
VR-RODADO			13.467,68		Vialidad: Rodado	Público	-----
BIDEGORRI			2.069,95		Vialidad: Bidegorri	Público	-----
TOTAL PUBLICO		167.619,10 M ²		3.462,05 M ²		Público	-----

ZONAS DE DOMINIO PRIVADO

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD S.R. M ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom/ Uso	Nº PLANTAS
S ZR 01	S ZR 01.01	1.895,18	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.02	1.823,47	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.03	1.904,23	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.04	1.989,60	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.05	2.082,16	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.06	2.164,78	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.07	2.161,64	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.08	1.989,52	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.09	1.924,75	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.10	1.705,33	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.11	1.633,32	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.12	2.006,20	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.13	1.824,81	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.14	1.702,34	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.15	1.629,60	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
	S ZR 01.16	1.687,53	1.738,06	Resid. Colectiva Libre	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 02		5.316,92	5.789	Resid. Colectiva VPO	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 03		1.968,83	2.105	Resid. Colectiva VTM	Priv/Priv.	S+PB+2
S ZR 04		3.322,11		Equip. Deportivo	Priv/Priv.	
S ZR 05		1.466,43		Equip. Deportivo	Priv/Priv.	
TOTAL PRIVADO		42.198,75 M ²	35.703 M ²			

En Bilbao, octubre de 2008

El Arquitecto

C. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACION

INDICE

C. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

C.1. ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

C.2. VALORACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

C.1. ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

La estimación económica de los costes de urbanización del presente Plan parcial se ha realizado en base a una evaluación pormenorizada según los siguientes capítulos:

- 1) Movimiento de tierras.
- 2) Cerramientos
- 3) Vialidad rodada y peatonal.
- 4) Abastecimiento de agua
- 5) Saneamiento
- 6) Gas
- 7) Red eléctrica
- 8) Telefonía

La estimación del coste relativo al movimiento general de tierras se ha calculada en base a las mediciones realizadas sobre los perfiles realizados por el propio Plan Parcial.

El coste de vialidad se ha realizado a partir del cálculo del precio por metro lineal de cada perfil-tipo de la Red Viaria, a los cuales se les aplica posteriormente las mediciones realizadas sobre los planos de Ordenación, obteniéndose de esta manera el coste global de este capítulo.

El cálculo del coste relativo a las redes de servicio se ha efectuado con similar procedimiento, aplicando el precio unitario de cada tipo de conducción a la medición global de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, telefonía y energía eléctrica, tal y como aparecen grafiadas en los planos esquemáticos de estas infraestructuras.

C.2. VALORACION Y REPERCUSIONES DE COSTES DE URBANIZACION

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR CAPITULOS

1.- DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	1.609.556,18 €
2.- OBRAS DE FABRICA.....	39.597,69 €
3.- AFIRMADO EN CALZADAS.....	834.481,36 €
4.- ACERAS Y ZONAS VERDES.....	714.150,17 €
5.- AGUA POTABLE.....	338.870,71 €
6.- SANEAMIENTO.....	923.766,39 €
7.- ALUMBRADO PUBLICO.....	882.240,88 €
8.- TELEFONICA.....	173.405,96 €
9.- GAS.....	194.052,98 €
10.- EUSKALTEL.....	118.660,53 €
11.- PARQUE.....	852.489,79 €
12.- MOBILIARIO URBANO	412.392,90 €
13.- SEGURIDAD Y SALUD.....	49.811,72 €
14.- CONTROL DE CALIDAD.....	100.024,48 €

TOTAL..... 7.243.501,74 €

VALORACIÓN DE LA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DENTRO DEL SECTOR EGUSKITZAGOIENA

TOTAL URBANIZACION EJECUCION MATERIAL (1).....	7.243.501,74 €
Beneficio Industrial, Gastos Generales 15% S/(1) = (2).....	1.086.525,26 €
TOTAL URBANIZACION CONTRATA (2).....	8.330.027,00 €
I.V.A. 16% S/(2)	1.332.804,32 €
TOTAL Incluido IVA	9.662.831,32 €

EVALUACION COSTOS DE GESTION

Proyecto Plan Parcial.....	115.767,00 €
Proyecto y Dirección Urbanización (Arquitecto).....	434.610,00 €
Proyecto Compensación	51.086,00 €
Costos, formalización, inscripción, registro, tramitación	65.000,00 €
TOTAL Gestión (1).....	666.463,00 €
I.V.A. 16% S/(1)	106.634,08 €
TOTAL Gestión + IVA	773.097,08 €

EVALUACION TOTAL COSTOS

Ejecución Urbanización (Contrata + IVA)	9.662.831,32 €
Gestión	773.097,08 €
TOTAL Incluido IVA	10.435.928,40 €

FINANCIACION

El coste de las obras de Urbanización, Indemnizaciones y Gestión descritos correrán a cargo de la sociedad promotora del Sector S.R. EGUSKITZAGOIENA.

Las partidas siguientes serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio.

- Tendido red energía eléctrica y transformador
- Tendido red telefonía: Euskaltel, Telefónica.
- Tendido Gas Natural: Gas-Euskadi

JUSTIFICACION VIABILIDAD ECONOMICA

La repercusión de los costes totales anteriormente especificados, de implantación sobre:

a Metro cuadrado de superficie inicial privada es:
 $10.435.928,40 \text{ €} / 194.382,58 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots 53,68 \text{ €/m}^2$

b Metro cuadrado de superficie edificable es:
 $10.435.928,40 \text{ €} / 35.703,30 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots 292,29 \text{ €/m}^2$

En Bilbao, octubre de 2008

El Arquitecto

D. DOCUMENTACION ANEXA PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

INDICE

D. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

- D.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN
- D.2. PROPIETARIOS AFECTADOS
- D.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN DE SU FUTURA CONSERVACIÓN
- D.4. COMPROMISOS QUE SE HUBIERE DE CONTRA ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS
- D.5. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA INDOLE.
- D.6. GARANTÍAS

D. DOCUMENTACION ANEXA PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

De acuerdo a lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo, los Planes y Proyectos, que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se habrán de consignar los siguientes datos:

D.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La necesidad, conveniencia y exigencia de realizar la urbanización viene impuesta, tanto por imperativo legal, (Ley de Suelo -Art. 18 Ley Estatal 6/98-, Reglamento de Planeamiento) donde se establece que para que un suelo sea susceptible de albergar edificaciones, previamente tendrá que estar dotado de los elementos de urbanización suficientes con el nivel de servicio que demande las nuevas edificaciones propuestas.

D.2. NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

FINCA Nº	TITULAR	SUP PARCELA M ²	% S/SUP. TOTAL SECTOR
P1	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	8.847,71	4,217 %
P2	HROS. EGUÍA	16.758,51	7,987 %
P3	LOURDES URKIDI ELGUEZABAL	4.212,44	2,008 %
P4	JUAN ANTONIO SARASKETA LEGUINA	102.532,33	48,867 %
P5	IÑAKI AYARZAGUENA OCARANZA	38.840,76	18,511 %
P6	ANGEL ZUBILLAGA	25.045,35	11,937 %
P7	PASCUAL URIBE JAYO	432,09	0,206 %
P8	ANDONI AYARZAGUENA OCARANZA	5.172,41	2,465 %
P9	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	724,97	0,345 %
P10	CAMINO PUBLICO	3.728,21	1,778 %
P11	CAMINO	2.488,66	1,186 %
P12	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	1.034,42	0,493 %
TOTAL		209.817,86	100,00 %

D.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN DE FUTURA CONSERVACIÓN

La totalidad de la urbanización se ejecutará por iniciativa privada. Será objeto de cesión de uso y dominio público, la zona correspondiente a Espacios Libres **Z-EL** (art.4 del Anexo de Reglamento de Planeamiento), así como el Sistema General de Espacios Libres **SG EL** y el Sistema General Viario **SG V**; asimismo, se definen como públicos, a parte de la vialidad **Z-Vial**, señalada en el punto anterior, las Zonas de Equipamiento Docente **Z C DOCENTE**, la de Equipamiento Deportivo **Z C DEPORTIVO** y la de Equipamiento social **Z C SOCIAL**. Todas estas zonas, una vez urbanizadas serán cedidas al Ayuntamiento de Durango. Serán de dominio privado, uso y mantenimiento privado, la totalidad de las Zonas Residenciales de vivienda Colectiva (VPO, VTM y Libre) así como la de Equipamiento deportivo privado.

D.4. COMPROMISOS QUE SE HUBIERE DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

El cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente documento, con especial referencia al cumplimiento de los plazos máximos de ejecución de las previsiones del Plan Parcial, así como el Proyecto de Equidistribución de Beneficios y cargas.

Se deberá constituir una entidad de conservación de la urbanización para el mantenimiento del anillo viario interior y los sistemas locales de espacios libres.

D.5. GARANTÍAS

Será de aplicación en el plazo de 6 meses desde la publicación, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, de la aprobación definitiva del Plan Parcial, la presentación de la garantía del 6% del coste de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 46 c), del Reglamento de Planeamiento.

En Bilbao, a octubre de 2008

El Arquitecto

E. DOCUMENTACIÓN CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

INDICE

E. DOCUMENTACION CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

E.1.INTRODUCCIÓN

E.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

E.3. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

E.3.1 TOMO I

- A. Memoria.
- B. Cuadros de características resultantes de la ordenación
- C. Evaluación económica de los costes de urbanización
- D. Documentación anexa para urbanizaciones de iniciativa particular
- E. Documentación constitutiva del Plan Parcial

E.3.2 TOMO II

- A. Ordenanzas reguladoras
- B. Sistema de Gestión y Plan de Etapas
- C. Anexo cumplimiento de la Ley para Promoción para la Accesibilidad

E. DOCUMENTACIÓN CONSTITUTIVA DEL PLAN PARCIAL

E.1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial está constituido por una serie de planos, que formalizan la Documentación Gráfica y una serie de documentos escritos, que formalizan la Documentación Escrita, esta documentación está clasificada en dos partes, una informativa, contenida en el Tomo I y otra normativa, contenida en el Tomo II.

A continuación se señala pormenorizadamente el contenido de cada uno de los apartados a los que se hace referencia.

E.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La Documentación gráfica se clasifica en las siguientes series de planos

PLANOS DE INFORMACION

Nº Plano	Designación	Escala
01	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	1/5000
02	TOPOGRAFICO	1/500
03	SITUACION ACTUAL	1/1000
04	PARCELAS EXISTENTES	1/1000
04	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/1000

PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº Plano	Designación	Escala
05-A	ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS	1/1000
05-B	ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS	1/1000
06	TOPOGRAFICO SUPERPUESTO	1/1000
07	ALINEACIONES Y RASANTES	1/1000
08	PERFILES EDIFICATORIOS	1/500
09	REPLANTEO VIALIDAD	1/1000
09-A	PERFILES LONGITUDINALES	1/1000
09-B	PERFILES TRANSVERSALES	1/500
09-C	PERFILES TRANSVERSALES	1/500
10	SEÑALIZACIONES Y CIRCULACIONES	1/1000
11	ORDENACION PREVISTA	1/1000
12	IMAGEN URBANA	1/1000
12	ORDENACION PREVISTA ALTURAS EDIFICATORIAS	1/1000

13-A	SECCION DE VIALES 1 Vial 1	1/40
13-B	SECCION DE VIALES 2 Vial 2	1/40

PLANOS DE INSTALACIONES

Nº Plano	Designación	Escala
14	RED DE ABASTECIMINETO AGUA POTABLE	1/1000
15	RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	1/1000
16	RED DE SANEAMIENTO FECALES	1/1000
17	RED DE ENERGIA ELECTRICA	1/1000
18	RED DE TELECOMUNICACIONES	1/1000
19	RED DE GAS	1/1000
20	ALUMBRADO PUBLICO	1/1000