

P. E. O. U. U.E.-1

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
U.E.-1
ASKATASUN.**

DURANGO.

PROMOTOR : **HNOS. AZPIRI ARANA**

ARQUITECTOS : **CARLOS MAURTUA ORMAECHEA.
CATALINA HERNANDEZ CARDONA.**

MAYO, 2010.

M E M O R I A

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA P.E.O.U. U.E.-1

AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1
ASKATASUN.

DURANGO.

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1.- ENCARGO

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR

1.1.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE DURANGO

1.1.4.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA DEL ÁMBITO DE LA UE-1, ASKATASUN, DE DURANGO.

1.1.5.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UE-16, ARRIPAUSUETA.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- DELIMITACIÓN

1.2.2.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL P.E.O.U. DE LA U.E.-1, ASKATASUN.

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

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1.3.2.- BASE TOPOGRÁFICA

1.3.3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

1.3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

2.- ANEXO.

MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1.- ENCARGO.-

El presente "Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución UE-1, ASKATASUN" se redacta por encargo de Don Ernesto Azpiri Arana, que actúa en representación de la mercantil Domingo Azpiri S.A. propietaria de las diversas fincas comprendidas en dicho ámbito, que representan el 100 % de la superficie total integrante en el Plan Especial de Ordenación Urbana UE-1, Askatasun con derechos edificatorios.

El otro propietario es el Ayuntamiento de Durango quien posee dos pequeñas propiedades, sin derechos urbanísticos, cuyas características se especificarán más adelante.

Por lo tanto , según la legislación urbanística vigente, Ley 2/2.006, de 30 Junio de Suelo y Urbanismo, la referida propietaria ostenta la totalidad del suelo con derechos urbanísticos, y por ello pueda llevar adelante la iniciativa de la elaboración y tramitación administrativa del presente instrumento de ordenación pormenorizada, Plan Especial de Ordenación Urbana UE-1, Askatasun.

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR.-

El equipo redactor está compuesto por los arquitectos Catalina Hernández Cardona y Carlos Maurtua Ormaechea con domicilio profesional en Durango, calle Galtzareta nº 11.

1.1.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE DURANGO.-

En el término municipal de Durango se encuentra vigente la Segunda Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por las Órdenes Forales 676/2003 de 12 de septiembre y 76/2005 de 14 de enero, dictadas por el Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Excma. Diputación Foral de Bizkaia, publicada su normativa en el B.O.B. nº 77 de 25 de abril de 2005.

Dicho planeamiento delimita el ámbito comprendido dentro de la denominada Unidad de Ejecución UE-1, Askatasun, en una superficie de 3.010 m², con la clasificación de suelo urbano y con la calificación de residencial, con el uso de vivienda como uso predominante.

1.1.4.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO DE LA UE-1, ASKATASUN, DE DURANGO.-

El análisis del planteamiento que presenta la actual redacción de las NNSS de Durango lleva al siguiente escenario: la U.E.-1, Askatasun, en su actual configuración, presenta dos parcelas de terreno, de forma sensiblemente triangular, cada una de ellas, separadas por una franja de 2,5 m.

Sobre parte de dichas propiedades será posible ubicar un sólido edificado, entre medianeras, que cierra y remata el espacio existente entre los edificios construidos en Askatasun Etorbidea Nº 38 y 44.

De este modo se conformará totalmente la fachada nor-oeste de la plaza Euskadi Enparantza que surge en el encuentro entre la mencionada Askatasun Etorbidea y Alluitz Kalea.

La configuración descrita presenta dos problemas a resolver pues pueden crear una pequeña confusión:

1º. La separación de 2,5m entre ambas parcelas queda físicamente fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.-1.

Se trata de un antiguo camino público, hoy desaparecido físicamente y desde hace muchos años incorporado a las instalaciones que Domindo Azpiri S.A. (HNOS. AZPIRI ARANA) posee y sobre las que ha desarrollado su actividad comercial hasta hace poco tiempo.

En el año 1.983 se suscribió un acuerdo entre el Ayuntamiento de Durango y la entonces propietaria del suelo (que luego transmitió a HNOS. AZPIRI ARANA) Doña Maria Pascuala Jayo Zamalloa por el cual ésta cedía al Ayto. de Durango unas parcelas de suelo para uso provisional como viales, mientras el Ayto. cedía a la primera como compensación, el antiguo camino de modo que éste se incorpora al perímetro que configuran los terrenos de Doña Maria Pascuala Jayo y más tarde a las mencionadas instalaciones de Domingo Azpiri S.A. Los Usos están claramente delimitados y las propiedades también.

Ver anexo.

2º. Junto al edificio situado en Askatasun Etorbidea Nº 38, entre éste y el terreno de HNOS. AZPIRI ARANA incluido dentro del ámbito de la Unidad U.E.-1 hay un pequeño espacio trapezoidal, propiedad del Ayuntamiento, que proviene de la cesión de los suelos no edificadas cuando se realizó la construcción del edificio mencionado, que por lo tanto queda fuera del ámbito de la U.E.-1 cuando el espíritu de las NNSS es que esté dentro pues gráficamente el edificio que plantea el propio documento llega hasta la medianera del edificio existente.

Por lo tanto, se da la circunstancia de que el sólido edificatorio planteado invade terrenos que están físicamente fuera del propio ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.-1.

Como el espíritu de las propias Normas Subsidiarias no es ése, este documento, entre otros aspectos, pretende corregir esa pequeña anomalía, realizando una redelimitación del ámbito, incorporando al mismo dos pequeñas parcelas de terreno, ambas propiedad del Ayuntamiento de Durango.

Por otra parte, del análisis de las posibilidades edificatorias que presenta el edificio que plantean las NNSS, que aparece gráficamente reflejado en el plano 06.04 de "Normativa, Calificación y Ordenación pormenorizada" (de las referidas NNSS) se deduce que no es capaz de acoger la edificabilidad de 3.913 M2 (sobre rasante) que se le adjudica por el propio instrumento de Ordenación.

Se trata de un sólido de forma curva, con un fondo edificable de 12 metros y una longitud en el eje de 51 metros.

Dado que en PB+P1 se debe dejar un paso de 10 m de anchura, que el edificio presenta una configuración de PB+5 y que sólo se puede " volar" en la fachada a Askatasun Etorbidea (en un 60% de la misma), la superficie máxima edificada que puede acoger el edificio es 3.619 m2. (Para el caso de que todos los vuelos posibilitados fueran cerrados: miradores o similar).

Por lo tanto hay un desfase de más de 294 M2 que es preciso resolver.

Finalmente es preciso resolver un problema adicional que presentan los dos edificios existentes a cada lado del que el presente PEOU plantea: su escasa altura, aún cuando el número de plantas es igual al edificio previsto.

Respetando escrupulosamente lo que la normativa vigente propone en cuanto a las alturas en la edificación:

- Alturas máximas según Art de las NNSS de Durango;
- Alturas mínimas según las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- Prescripciones técnicas de carácter estructural, por un lado, y de aislamiento térmico y acústico, por otro, que contiene el Código Técnico de la Edificación.

Nos encontramos con que el nuevo edificio precisa de dos metros más de altura que los existentes.

Con el objeto de resolver ese desencuentro el presente PEOU propone un retranqueo de la planta quinta del nuevo edificio de manera que el remate con la coronación de las fachadas laterales lo realizará el antepecho de la citada quinta planta posibilitando de este modo una mejor integración del nuevo edificio en el entorno.

Ello tendrá como efecto colateral que al desfase de la edificabilidad ya existente (294 M2) sería preciso añadir otros 105 M2 adicionales como consecuencia del citado retranqueo longitudinal en la P.5. de la fachada a Askatasun Etorbidea.

1.1.5.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO DE LA UE-1, ASKATASUN.-

El presente documento desarrolla el P.E.O.U. de la Unidad de Ejecución U.E.-1 / Askatasun que comprende un ámbito del suelo urbano del municipio de Durango.

El objetivo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la realización de una nueva propuesta urbanística que permita:

- Corregir el pequeño desajuste que presenta la actual redacción de las Normas Subsidiarias en su representación gráfica de modo que se redefina el ámbito de la U.E.-1, Askatasun, de tal manera que toda la actuación urbanística prevista esté dentro del referido ámbito, sin discontinuidades.

De este modo, con la nueva delimitación, la U.E.-1, Askatasun pasará de ser un ámbito con 3.010,00 M2 según la actual formulación de las NNSS a uno nuevo con una superficie de 3.238,14 M2.

- Redefinir las alineaciones y rasantes del edificio previsto en las propias NNSS de modo que permita acoger la totalidad de los derechos edificatorios asignados.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- DELIMITACIÓN.-

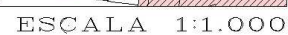
El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-1 está situado en el lado nor-oeste de la Plaza Euskadi Enparantza (en el encuentro Askatasun Etorbidea y Alluitz kalea)

Sus límites son los siguientes:

NORTE	- Unidad de Ejecución UE-4, ODI BAKAR.
SUR	- Askatasun Etorbidea.
ESTE	- Medianera del edificio situado en Askatasun etorb. Nº 38. Calle Alluitz y Askatasun Etorbidea.
OESTE	- Medianera del edificio situado en Askatasun Etorbidea Nº 44 y ámbito de la UE-4, ODI BAKAR.

1.2.2.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL P.E.O.U. de la U.E.-1 **ASKATASUN.-**

En la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, en el área correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-1, Askatasun, vigente y de aplicación a dicho ámbito, la redacción dada al artículo 2.3.1, que forma parte del Título II, NORMAS ESPECÍFICAS, Capítulo III, NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO, establece los siguientes parámetros urbanísticos:



II



DURANGO
Udala · Ayuntamiento
Bulego Teknikoa
Ofitioa Teknikoa

Artº 2.3.1 UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 1. ASKATASUN.

SITUACION: Askatasun etorbidea

CLASIFICACION

DE SUELO: Urbano.

CALIFICACION: Manzana cerrada.

ORDENACION:

- Procede del resto de la antigua Unidad de Ejecución número 1.
- Ordenación definida gráficamente en el plano de Normativa como remate curvo de la alineación entre Alluitz Kalea y Askatasun etorbidea.
- Soportal de 10 metros de ancho, diáfano, salvo pilares centrales alineados, y dos plantas de altura libre, de paso exclusivamente peatonal hacia el verde urbano zaguero, que se conformará conjuntamente con la cesión de la UE-4 Odi-Bakar.
- Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.
- La parcela privada resultante tendrá 20 metros de fondo a partir de la alineación principal.
- la tapa entre el fondo edificable bajo rasante (20 metros) y sobre rasante (12 metros) será de uso público.

GESTION**URBANISTICA:**

- Sistema de Compensación de propietario único.
- Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a la parcela privada resultante.
- Urbanización del suelo de cesión con arreglo al destino viario (parte delantera de Askatasun etorbidea), y como espacio libre la zona zaguera situada al norte del edificio proyectado y de la casa número 38 de Askatasun etorbidea.
- La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Superficie Unidad (m2)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coeficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./hab)	Número total	Número VPO	Número libres
3.010	1,30	3.913	90	27	-	27

Nos encontramos con la tipología edificatoria de vivienda colectiva en "Manzana Cerrada - M.C.", cuya ordenanza y normas específicas ya figuran establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango.

Por lo tanto:

- Con respecto a la vivienda colectiva en configuración de "Manzana Cerrada" es de aplicación el Capítulo V "Normas Específicas de las Zonas Residenciales en "manzana cerrada en suelo urbano", artículos 2.4.1 al 2.4.5.

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

Dentro del ámbito del presente expediente la relación de las fincas afectadas, su dimensión, su referencia catastral y titularidad, se corresponde con la que a continuación se reseña, amén de reflejarse en el correspondiente plano parcelario de INFORMACIÓN I-4.

Nº FINCA	PROPIETARIO	SUP. M². CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
1	HNOS. AZPIRI ARANA	1.935,45 M2
2	HNOS. AZPIRI ARANA	1.074,55 M2
SUPERFICIE TOTAL DE FINCAS DEL AMBITO DE LA UE-1 CON APROVECHAMIENTO URBANISTICO		3.010,00 M2

Nº FINCA	PROPIETARIO	SUP. M². CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
3	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	123,00 M2
4	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	105,14 M2
SUPERFICIE TOTAL DE FINCAS DEL AMBITO DE LA UE-1 SIN APROVECHAMIENTO URBANISTICO		228,14 M2

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO DE LA UE-1, ASKATASUN.	3.238,14 M2
---	--------------------

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.3.1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.-

El ámbito de la UE-1 ASKATASUN está perfectamente delimitado en los planos de la propia Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, en concreto, en los planos V.1.5, "CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ESTADO MODIFICADO" y O.6-4 "NORMATIVA, CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA".

De acuerdo con el plano parcelario y el topográfico de la Modificación Puntual de Normas antes mencionada, el terreno, con la nueva delimitación que se propone, tiene una extensión de 3.238,14 m².

No existen edificaciones dentro del ámbito tan solo restos de cierre de las antiguas instalaciones de Domingo Azpiri S.A. Tampoco hay constancia de infraestructuras que discurran por el mismo.

1.3.2.- BASE TOPOGRÁFICA.-

Para la redacción del P.E.O.U. de la U.E.-1, ASKATASUN, se ha utilizado la base topográfica, facilitada por el Ayuntamiento de Durango con el grado de detalle correspondiente a la escala 1:500 y en soporte informático.

1.3.3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-

El objetivo de la presente ordenación es:

- Mantener la ordenación y los suelos de cesión previstos en las Normas Subsidiarias.
- Mantener la configuración (alineaciones, rasante y alturas) básicas que proponen las actuales NNSS con las siguientes pequeñas correcciones:

- A. Corregir la alineación en el extremo nor-oeste del edificio de manera que se permita un cuerpo edificatorio ligeramente adelantado que remate parcialmente la medianera del edificio existente en Askatasun 44 (el cual tiene una profundidad de 23,25 m.)
- B. Permitir la posibilidad de que el perfil edificatorio del edificio sea PB+5.
- C. Considerar la fachada norte de la nueva edificación como tal con el objeto de posibilitar vuelos en la misma.
- D. Proponer un retranqueo para el nuevo edificio previsto de 1,5m. a lo largo de toda la planta quinta en la fachada de Askatasun Etorbidea y del cuerpo adelantado (con objeto de rematar la medianera existente del edificio situado en Askatasun, Nº 44) en el extremo nor-oeste del nuevo edificio.
Asimismo, la alineación norte de todas las plantas sobre rasante, como mínimo en el último metro y medio de fachada, se ajustará a la que presenta el edificio existente en Askatasun Nº 38.

El contenido del presente P.E.O.U. viene definido por los artículos 69 y 70 de la vigente Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006, de 30 de junio).

El contenido de los citados artículos es el siguiente:

- **Artículo 69.-** *Ámbito y contenido de los planes especiales.*

- 1- *Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos para el término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*
- 2- *La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.*
- 3- *Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que son previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*

- **Artículo 70.-** *Plan especial de ordenación urbana.*

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Por lo tanto, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se adecua a los preceptos expresados en los artículos 69 y 70 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En su conjunto, se respeta lo establecido en las NNSS y se se proponen ajustes que permiten consolidar las previsiones de las mismas.

La ficha urbanística de la U.E.-1, Askatasun, redefinida, quedará de la siguiente manera:



Artº 2.3.1 UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 1. ASKATASUN.

SITUACION: Askatasun etorbidea

CLASIFICACION

DE SUELO: Urbano.

CALIFICACION: Manzana cerrada.

ORDENACION:

- Procede del resto de la antigua Unidad de Ejecución número 1.
- Ordenación definida gráficamente en el plano de Normativa como remate curvo de la alineación entre Alluitz Kalea y Askatasun etorbidea.
- Soportal de 10 metros de ancho, diáfano, salvo pilares centrales alineados, y dos plantas de altura libre, de paso exclusivamente peatonal hacia el verde urbano zaguero, que se conformará conjuntamente con la cesión de la UE-4 Odi-Bakar.
- Vuelos permitidos sobre las alineaciones grafiadas.
- La parcela privada resultante tendrá 20 metros de fondo a partir de la alineación principal, salvo en el extremo oeste donde se ajustará a la profundidad que presenta el edificio existente en Askatasun Nº44.
- la tapa entre el fondo edificable bajo rasante (20/23,25 metros) y sobre rasante (12 metros) será de uso público.

GESTION

URBANISTICA:

- Sistema de Concertación de propietario único.
- Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a la parcela privada resultante.
- Urbanización del suelo de cesión con arreglo al destino viario (parte delantera de Askatasun etorbidea), y como espacio libre la zona zaguera situada al norte del edificio proyectado y de la casa número 38 de Askatasun etorbidea.
- La cesión al Ayuntamiento del 15% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Superficie Unidad (m2)	Edificabilidad	
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo
3.238,14	1,208	3.913

1.3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.-

La ordenación propuesta cumple con su objetivo esencial de permitir el remate de la alineación entre Alluitz kalea y Askatasun Etorbidea.

Con el objeto de agotar los derechos edificatorios que las propias NNSS adjudican a la U.E.-1, Askatasun, se propone:

- Construir un cuerpo añadido a la fachada norte que remate la medianera que presenta el edificio existente en Askatasun, 44;

El perfil edificatorio se concreta, finalmente, en un retranqueo en la fachada sur de la planta quinta que permitirá que el nuevo edificio se integre de un modo más suave ante la presencia de los dos edificios medianeros (a cada lado) con perfil más bajo debido a que las alturas parciales de cada planta son más menores.

Igual solución se repetirá en la fachada norte del módulo adelantado que remata la medianera del edificio situado en Askatasun Etorbidea Nº 44.

La superficie de reserva de suelo destinada para dotaciones públicas tiene un total de 2.313,08 M2.

De éstos 667,41 M2 se reservan para el sistema viario y la superficie de reserva del suelo de espacios libres con el carácter de sistema local de zonas verdes es de 1.645,67 M2.

Los 915,06 M2 restantes de suelo se reservarán para suelo privado.

	PROPUESTA NNSS	PROPUESTA P.E.O.U.
Superficie total delimitada	3.010,00 M2	3.238,14 M2
RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS	2.281,77 M2	2.313,08 M2
- SIST. VIARIO	639,60 M2	667,41 M2
- SIST. ESPACIOS VERDES	1.642,17 M2	1.645,67 M2

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

El presente PEOU propone:

- Una delimitación del ámbito de la U.E.-1, ASKATASUN, como consecuencia de los pequeños desajustes que contienen las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango;
- Una propuesta edificatoria que se realiza con el objeto de insertar el nuevo edificio en un entorno edificatorio ya consolidado, con unas limitaciones de altura importantes, que el presente PEOU resuelve mediante la adopción de un perfil edificatorio específico para el edificio propuesto, que ya se ha explicado anteriormente.

El Plan especial de Ordenación Urbana es el instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada adecuado según establece la propia Ley 2/2006: Ley del suelo y Urbanismo del País Vasco.

Durango, Mayo de 2.010

Los arquitectos:



Catalina Hernández Cardona



Carlos Maurtua Ormaechea

2. ANEXO.

**CONVENIO: AYUNTAMIENTO DE DURANGO -
PASCUALA JAYO ZAMALLOA.**