

ABRIL DE 2021

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

U.E- 2. BIRJINOSTE. DURANGO.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



JUNTA DE CONCERTACIÓN DEL ÁMBITO UE-2 BIRJINOSTE

MAURTUA ARQUITECTOS - SMITH ARQUITECTOS

CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

DOCUMENTO A. **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

DOCUMENTO B. **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NNSS**

DOCUMENTO C. **DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

DOCUMENTO D. **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

DOCUMENTO E. **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

DOCUMENTO F. **INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DE IMPACTO DE GÉNERO**

DOCUMENTO G. **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

ANEXO 1. **ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PREVIAS**

ANEXO 2. **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

ANEXO 3. **DECRETO DE ALCALDIA. APROBACIÓN INICIAL PEOU**

ANEXO 4. **INFORMES SECTORIALES:**

INFORME ETS (EUSKAL TRENBIDE SAREA)

INFORME URA (UR AGENTZIA- AGENCIA VASCA DEL AGUA)

INFORME CONSORCIO DE AGUAS DE BILBAO BIZKAIA

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	5
A.0. ANTECEDENTES.	5
A.1. INTRODUCCIÓN.....	6
A.2. DATOS GENERALES.....	6
A.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	7
A.4. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA	9
A.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.	10
A.6. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2.006.....	12
A.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	12
A.8. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	14
A.9. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.....	15
A.10. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.	17
A.11. VALOR RESIDUAL DEL SUELO	20
B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.....	21
CAPÍTULO I. GENERALIDADES.	21
ART. 1. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.	21
ART. 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	21
ART. 3. DOCUMENTOS NORMATIVOS.	22
ART. 4. INTERPRETACIÓN NORMATIVA.	22
ART. 5. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.....	22
CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	22
► SECCIÓN 1ª.CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.	22
ART. 6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y DE SUBZONAS.....	22
ART. 7. SUBZONA DE SISTEMAS LOCALES DE DOMINIO PÚBLICO.....	23
ART. 8. SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).....	23
► SECCIÓN 2ª.PARCELACIONES.	23
ART. 9. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL. POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA.....	23
► SECCIÓN 3ª.TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN.....	23
ART. 10. ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA P.A.U.....	23
► SECCIÓN 4ª.PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	24
ART. 11. ÁMBITO Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	24
ART. 12. ARBOLADO.....	25
CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.	25
► SECCIÓN 1ª.CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.	25
ART. 13. RAMPAS DE ACCESO A LOS GARAJES.....	25

► SECCIÓN 2ª.CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUANTO A EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.....	26
ART. 14. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.....	26
ART. 15. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	26
ART. 16. NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.....	27
ART. 17. DISEÑO DE LOS CIERRES DE LAS PARCELAS PRIVADAS.	27
► SECCIÓN 3ª.CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACIÓN.....	28
ART. 18. USO PREDOMINANTE EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).....	28
ART. 19. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).....	28
ART. 20. USOS PROHIBIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).....	28
► SECCIÓN 4ª.DETERMINACIONES DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS	28
ART. 21. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD.	28
ART. 22. EDIFICABILIDADES EN LAS DISTINTAS PARCELAS PRIVADAS.	29
C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	30
C.1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.	30
C.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	30
D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	31
D.1. VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO.	31
D.2. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS.	31
D.3. VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR.	32
D.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO.....	32
E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	33
E.1. INTRODUCCIÓN.....	33
E.2. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MEMORIA DE SOTENIBILIDAD.....	33
E.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS DE LOS SERVICIOS URBANOS. INGRESOS Y GASTOS.	35
E.4. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS.....	35
E.5. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS	39
E.6. CONCLUSIONES.....	42
F. INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DE IMPACTO DE GÉNERO	43
F.1. INTRODUCCIÓN.....	43
F.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO.	43
F.3. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.	45
F.4. MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES.	46
G. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	48

ANEXO 1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PREVIAS	70
ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY SECTORIAL	77
1.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	79
1.2. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA C.A.P.V.....	79
ANEXO 3. DECRETO DE ALCALDIA. APROBACIÓN INICIAL PEOU.	81
ANEXO 4. INFORMES SECTORIALES	99

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.0. ANTECEDENTES.

Con fecha 22 de junio de 2018 y registro de entrada 2018005059 y nº de expediente 627/2018-BT, se presentó en el Ayuntamiento de Durango la documentación correspondiente y se solicitó LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UE-2 BIRJINOSTE.

Con fecha 24 de febrero de 2020 y registro de entrada 2020001716 se presentó en el Ayuntamiento de Durango una nueva redacción del PEOU donde, en respuesta a un requerimiento del propio Ayuntamiento de fecha 24 de febrero de 2020, se subsanaban y aclaraban una serie de consideraciones.

Con fecha 16 de julio de 2020, mediante Decreto de Alcaldía, se Aprueba Inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana de la "UE-2 Birjinoste".

Se publicó en el BOB número 143, el martes 28 de julio de 2020.

El contenido del Decreto de Alcaldía completo así como los informes sectoriales solicitados y aportados, por ETS (Eusko Trenbide Sareak), URA (Ur Agentzia) y Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia se pueden consultar en el Anexo 3 y el Anexo 4 del presente documento.

La redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana de la "UE-2 Birjinoste", que se presenta para su Aprobación Definitiva, da respuesta a todas y cada una de las cuestiones planteadas.

En respuesta a los requerimientos que contiene el Decreto de Alcaldía se han introducido las siguientes correcciones:

- a) Se ha corregido la calificación del uso de vialidad de modo que el presente PEOU desglosa la SUBZONA DE VIALIDAD PRINCIPAL en SUBZONA DE SISTEMA LOCAL VIARIO (V-SL) y SUBZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO (V-SG). (Memoria. Art. A.9. Plano O.3.)
- b) Se corrige la disposición del edificio destinado a VPO que pasa a tener una separación de al menos 2 metros con respecto al muro que delimita el Monasterio de Santa Susana. (Plano O.4.)
- c) Se concreta una SUBZONA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES que cumplen el doble requisito explicado a tenor del artículo 4 del RD 2159/1978 y para el resto de zonas verdes se crea una SUBZONA OTROS ESPACIOS LIBRES. (Memoria. Art. A.9. Plano O.3.)
- d) Las normas urbanísticas incorporan un artículo que señala que se deberán cumplir en la ejecución del plan, tanto en las obras de urbanización como en las de la edificación, las medidas protectoras y correctoras recogidas en el informe ambiental estratégico, aprobado mediante resolución de 9 de noviembre de 2018. (Memoria. Art. 11.7. y 14.4.)
- e) Se señalan los valores de aislamiento acústico necesarios para las distintas fachadas así como la necesidad de realizar ensayos (por empresa acreditada por ENAC) de aislamiento de fachadas de edificio terminado para las orientadas a la calle Larrasoloeta. (Memoria Art. 14.3)
- f) Se recoge el tamaño de la parcela mínima para la subzona de vivienda libre colectiva. (Memoria. Art. 9.4)
- g) Se señala que en los Proyectos de Urbanización se dará cumplimiento al Decreto del Gobierno Vasco, 68/00 sobre Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/97 sobre Promoción de la Accesibilidad, así como la Orden 561/2010 del Ministerio de Vivienda. (Memoria. Art. 11.10)

- h) Se ha eliminado la mención al PAU que se realizaba en la anterior redacción del PEOU.
- i) Se han corregido y actualizado los valores recogidos en la Memoria de Sostenibilidad Económica, en base a la Ordenanza Fiscal aprobada por el Ayuntamiento de Durango con fecha 22 de diciembre de 2020. (Memoria. Documento E.)
- j) Se ha introducido un Informe de Evaluación Previa de Impacto de Género (Memoria. Documento F.)

En respuesta a los requerimientos que contiene el Informe de ETS se ha introducido la siguiente corrección:

- k) Se han modificado las cotas por la que discurren las vías del tren soterrado y por ello, la cotas del dominio público ferroviario. Se introduce, además, la necesidad y condicionantes para la solicitud de la autorización sectorial de las obras de edificación. (Memoria. Art. 14.5 y Anexo 2.)

En respuesta al requerimiento que contiene el Informe de URA se ha introducido el siguiente condicionante:

- l) Se impone que para el desarrollo de la urbanización se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible. (Memoria. Art 11.8.)

En respuesta al requerimiento que contiene el Informe del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia se ha introducido las siguientes condicionantes:

- m) Se impone que para el desarrollo de la urbanización se deberán tener en cuenta las Ordenanzas Reguladoras de la prestación del servicio de abastecimiento de agua y las correspondientes del servicio de Saneamiento y Depuración del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia. (Memoria. Art 11.9.)

Se tramita, en paralelo al presente documento, la propuesta de declaración de ZPAE (Zona de Protección Acústica Especial) para el ámbito de la “UE-2 Birjinoste”. Solicitado con fecha 24/02/2020 y número de Registro de Entrada en el Ayto.: 2020001716.

A.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento de Plan Especial de Ordenación Urbana del área de suelo urbano “U.E.-2 Birjinoste”, delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Durango, tiene por objeto la modificación de la Ordenación Pormenorizada de dicha Unidad para conseguir una mayor calidad en los espacios urbanos así como una mejor disposición de las edificaciones con respecto al entorno y entre sí.

A.2. DATOS GENERALES

La iniciativa de la redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del área de suelo urbano “UE-2 Birjinoste” en Durango, es de la Junta de Concertación de la U.E.-2 – Birjinoste de Durango. (Son miembros de esta Junta, la propietaria de suelo D. Blanca Fernandez de Retana Olalde y las propietarias/os de los terrenos de la unidad: la sociedad “Birjinoste S.L”, la sociedad “Birjinoste Alde, S.L”, el Ayuntamiento de Durango, D.Juan Unzueta Solaegui, , Hnos. y Hdros. Canales Zarandona y la sociedad “Inversiones Cowie S.L”.

El proyecto lo redactan las arquitectas Catalina Hernández y Marina Maurtua y el arquitecto Carlos Maurtua y los arquitectos José María Smith y Fernando Smith de los estudios Maurtua y Smith respectivamente.

A.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.3.1. Características naturales del territorio.

El área de la Unidad UE-2 Birjinoste tiene una superficie de 18.554,00 m² (según levantamiento topográfico y parcelario) y está situado al este del Centro Histórico del municipio de Durango. El área tiene forma irregular, adaptándose a su entorno, y linda:

- Al norte con las parcelas que dan frente al arrabal de Kurutziaga;
- Al sur con Santa Susana kalea;
- Al este con Larrasoloeta kalea;
- Al oeste con la calle Komentukalea y el Monasterio de Santa Susana.

El área se caracteriza por tener una suave pendiente descendiente tanto en la dirección este-oeste como en la dirección sur-norte.



A.3.2. Estructura de la propiedad.

En el PEOU se incorpora el correspondiente parcelario que refleja las propiedades existentes. Dicho parcelario se concreta en los planos I.7 y 1.8 del presente documento.

Dentro del ámbito que comprende la Unidad de Ejecución 2, Birjinoste, la mayor parte de las fincas pertenecen al dominio privado, quedando una superficie de un 19,95% que pertenece al Ayuntamiento y una superficie de dominio público minoritaria. La relación de las fincas afectadas, su dimensión y titularidad se describen a continuación, amén de



reflejarse en el correspondiente plano parcelario.

Nº PARCELA	PROPIETARIAS/OS	SUPERFICIE		%
1	AYUNTAMIENTO DE DURANGO.	2.472 M2	3.702 M2	19,95%
5		245 M2		
7		985 M2		
2	BIRJINOSTE, S.L.	5.535 M2	7.114 M2	38,34%
8		1.579 M2		
3	INVERSIONES COWIE, S.L.		40 M2	0,22%
4	BIRJINOSTE ALDE, S.L.	2.801 M2	5.054 M2	27,24%
10		2.076 M2		
12		177 M2		
6	BLANCA Fdez. DE RETANA OLALDE.		706 M2	3,80%
9	JUAN UNZUETA SOLAEGUI.		1.342 M2	7,23%
11	Hnos. y Hdros. CANALES ZARANDONA.		76 M2	0,40%
13	USO Y DOMINIO PÚBLICO.		520 M2	2,82%
SUPERFICIE TOTAL U.E. -2			18.554 M2	100%

A.3.3. Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes.

En los mencionados planos, 1.7 y 1.8 del PEOU se representa el correspondiente parcelario existente.

A.3.3.1. Usos y edificaciones

El área se caracteriza por ser un suelo con una suave pendiente descendiente tanto en la dirección este-oeste como en la dirección sur-norte, en el que están instaladas huertas y terrenos improductivos y cuyo perímetro no está consolidado por la urbanización existente.

Existen además dos caseríos (fincas nº 9 y 10), con sus correspondientes construcciones auxiliares y, finalmente, los restos de una construcción industrial en estado ruinoso (finca nº 2.)

En fecha 20.11.2019 las mercantiles Birjinoste Alde, S.L. y Residencial Birjinoste, S.L. adquirieron por mitad e iguales partes indivisas, la finca nº 9 (número 726 del registro de la Propiedad de Durango) de los Hermanos Unzueta Goyeneche. Dicha finca era vivienda habitual de D^a Beatriz Unzueta Goyeneche, por lo que en el precio de compra fue favorecida, respecto a sus hermanos, recibiendo un precio superior en 102.500 €, importe por el que se le compensaba y extinguía su derecho de realojo en el ámbito.

Conforme al acuerdo alcanzado con esta propietaria, su derecho para ocupar la vivienda finaliza en el mes de marzo de 2020 por lo que al inicio de la gestión urbanística del ámbito no habrá ocupantes legales en el mismo.

A.3.3.2. Infraestructuras existentes

Los terrenos delimitados en el ámbito están dotados de acceso rodado y peatonal en los frentes sur y este a través de las calles Santa Susana y Larrasoloeta y en el extremo oeste, en el encuentro entre las calles Komentukalea y Kurutziaga.

Asimismo, en los frentes citados dispone de los elementos básicos de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, ya que se encuentra circundado por terrenos urbanísticamente desarrollados, destinados a uso residencial (salvo la industria situada en el lado este de Larrasoloeta kalea) pudiendo conectar directamente con el resto de redes urbanas de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones.

A.4. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA

Con objeto de redactar con la mayor precisión posible la documentación gráfica del PEOU, en relación a la Unidad de Ejecución UE-2 Birjinoste, se ha realizado a escala 1/500 un levantamiento taquimétrico específico de todo el área por la empresa INFORLUR S.L.

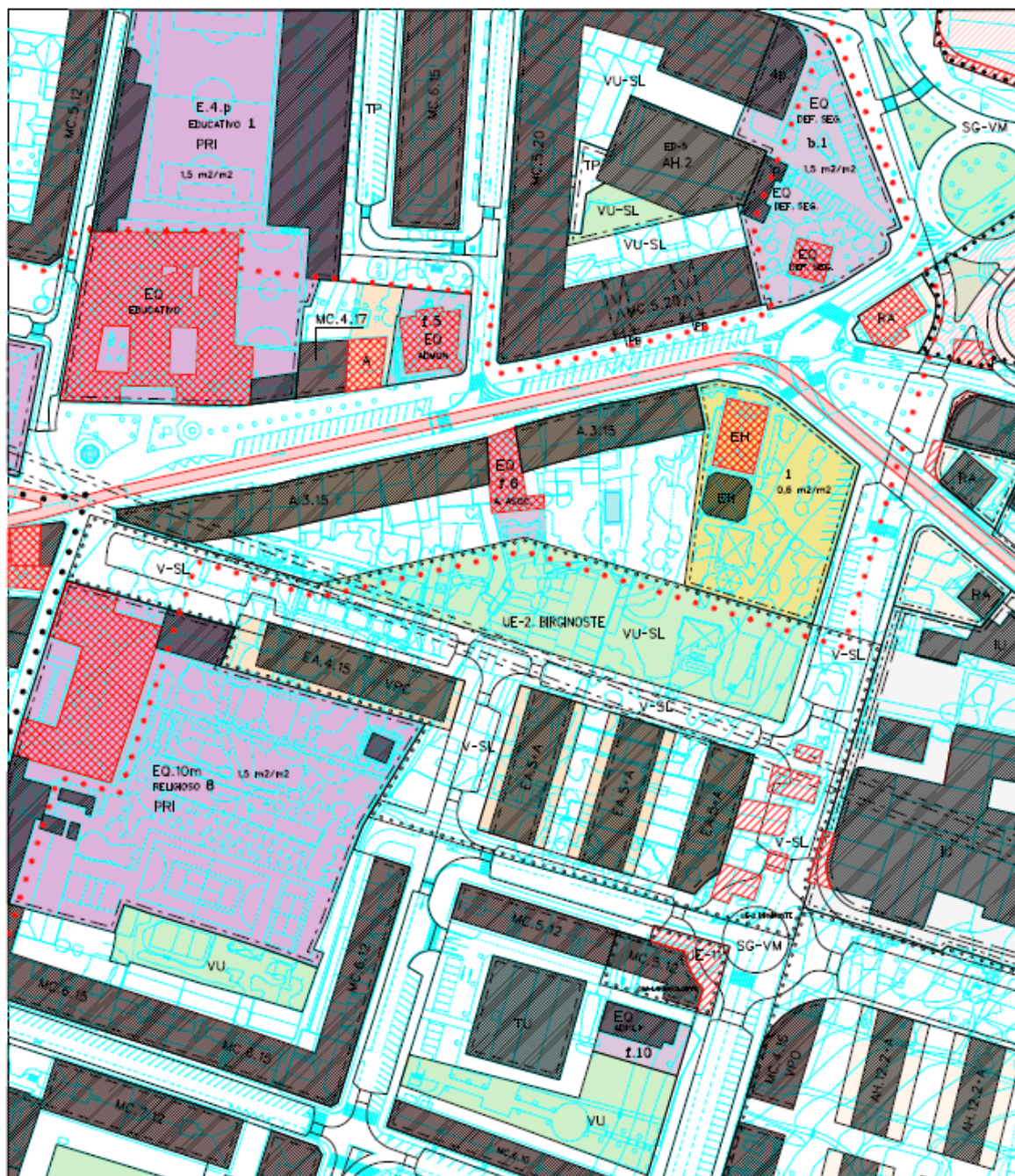
En la documentación gráfica del presente PEOU se incluye un plano (1.4.1.) de superposición de la delimitación del ámbito que establecen las NNSS de Durango y el perímetro del mismo, ajustado a la realidad física que imponen los límites de las propiedades, que acredita la coherencia de ambos documentos.

A.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El área denominada UE-2 Birjinoste es un ámbito de planeamiento pormenorizado en suelo urbano no consolidado, cuya delimitación y determinaciones normativas de carácter general se contienen en la documentación de la 2ª Revisión de las Normas Subsidiarias de Durango, aprobadas definitivamente el 28 de enero de 2005 y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia (B.O.B.) nº 77 el día 25 de abril de 2005.

El área UE-2 Birjinoste tiene un tratamiento en las Normas Subsidiarias de densidad residencial media, con unos parámetros adecuados para edificación abierta. Tiene una superficie de 18.554 m², y una edificabilidad de 0,82 m²/m² destinado a la implantación de 91 viviendas libres y 39 viviendas de VPO.

A continuación se adjunta la ficha de la Unidad de Actuación UE-2 Birjinoste y se transcriben las Normas de Desarrollo de la U.E. contenidas en la 2ª Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango.



ESCALA 1:2.000

SUELO	URBANO						
AMBITO	UE-2 BIRJINOSTE						
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
	UNIDAD M2	Coef. m2/m2	Sup. Techo	Densidad VIV/ha	Nº TOTAL	Nº VPO	Nº LIBRES
	18.554	0,82	15.214	70	130	39	91

PLANEAMENDU ARAU
SUBSIDIARIOEN
BERRAZTERTZEA

II

REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO



DURANGO
Municipalidad
Durango, Durango
México

Artº 2.3.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº2. BIRJINOSTE

SITUACIÓN:	Birjinoste-Larrasoloeta
CALIFICACIÓN DE SUELO:	Urbano.
CALIFICACIÓN:	Edificación Abierta.
ORDENACIÓN:	• Procede del antiguo sector de suelo urbanizable RS-4 Santa Rita. • Ordenación a base de bloques lineales separados entre sí, tal como se recoge en los planos de normativa. • Dotación de un parque urbano de espaldas al arrabal de Kurutziaga. • Uso principal residencial en todas las plantas con implantación de uso comercial en planta baja, en los bloques que carecen de protección delantera ajardinada. • Vuelos permitidos sobre alineación principal grafiada. • Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según grafía, pudiendo ocuparse bajo la rasante los suelos privados libres de edificación. • Bloque destinado a viviendas de protección oficial.
GESTIÓN URBANÍSTICA:	• Sistema de Actuación: Compensación o Cooperación. • Redacción y Aprobación Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución. • Urbanización de la unidad de acuerdo con el proyecto aprobado. • La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializará en la parcela apta para las viviendas de protección oficial.

En dicha Unidad de Ejecución se tramitó en los años 2007-2008 un Estudio de detalle redactado por "Bilbao Arquitectos, S.L." por encargo de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución U.E.-2 Bijinoste.

El objeto de dicho Estudio de Detalle, según explica el apartado 1.3. del citado documento era:

"..... completar y/o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la unidad de Ejecución U.E.-2-Bijinoste, del suelo urbano residencial de Durango".

Fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de febrero de 2008 (Publicado en el BOB nº 72, de 16 de Abril de 2008).

A.6. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2.006.

La entrada en vigor de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, y el DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, de desarrollo de la ley 2/2.006, obliga a realizar una lectura diferente de la ficha recogida en el planeamiento municipal, sin por ello modificar el espíritu de la ordenación establecida para la Unidad.

Todo ello ya se tuvo en cuenta en el estudio de detalle mencionado.

El presente PEOU refleja las determinaciones de dicho E. de Detalle en cuanto al cómputo total de las dotaciones públicas que se exigen en los referidos documentos jurídicos.

A.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Se desarrolla el Plan Especial de Ordenación Urbana en la Unidad de Ejecución UE-2 Birjinoste, como instrumento de ordenación válido para la adaptación de la Unidad de Ejecución a una nueva ordenación urbanística que modificando la ubicación y la forma de los edificios pretende dotar de una mayor calidad estética y ambiental:

- A los espacios públicos propuestos.

Se trata de mejorar la movilidad urbana a través de las zonas verdes de la unidad, mejorando la conectividad entre los barrios colindantes (San Fausto y Casco Histórico) integrándolos en la "Malla verde" de Durango.

Al parque ya previsto al norte del ámbito (al sur de las parcelas que conforman la fachada del arrabal de Kurutziaga) se añaden dos espacios verdes lineales, con carácter de coexistencia.

Uno de ellos la prolongación del parque hacia el centro Histórico (confluencia de Komentu kalea y Kurutziaga), con restricción de paso de vehículos salvo emergencias. El otro la transformación de la actual Santa Susana kalea que permitirá una mejor conectividad con los espacios libres que se puedan generar en una hipotética transformación en un futuro parque que podría ubicarse en los terrenos del Monasterio de Santa Susana, con Zuatzola parkea, en las inmediaciones del cementerio Municipal.

- A los espacios privados previstos.

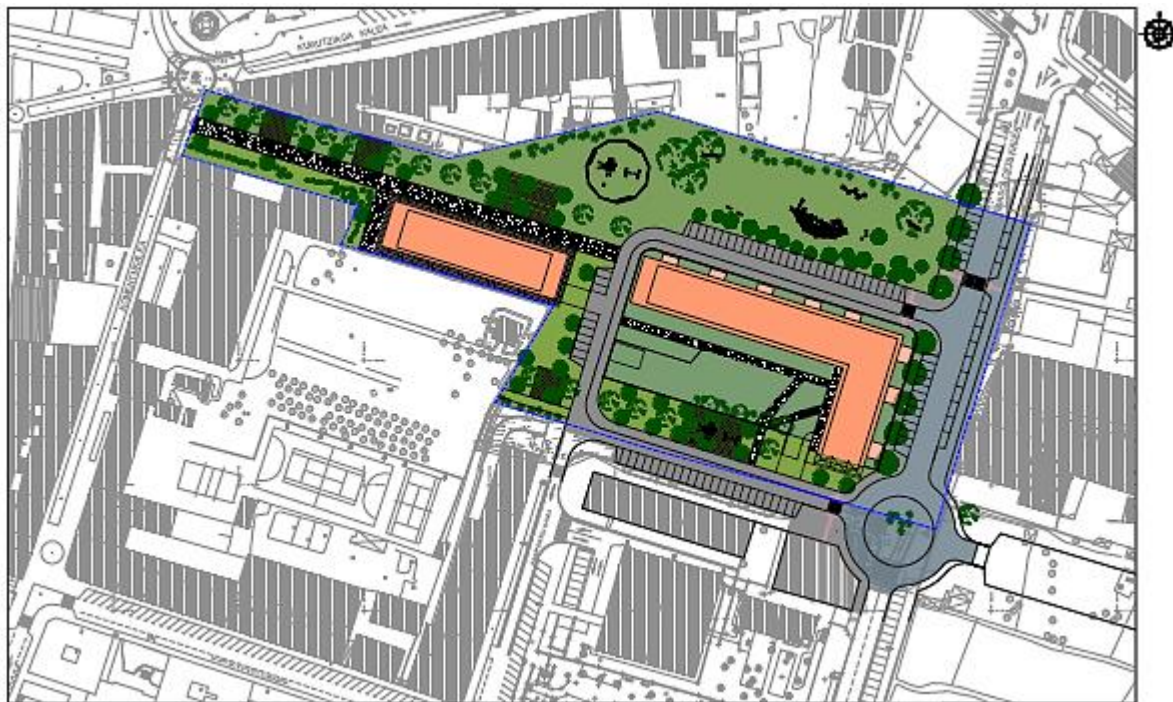
Con la ubicación y la forma general de los edificios se trata de mejorar tanto la calidad de las viviendas (repercusión lumínica, acústica y climática) como su relación con los espacios exteriores de ocio y relación social. Esta ubicación favorece también a las viviendas existentes.

La ordenación actual propone tres edificios (que alojarán las viviendas de régimen "libre") situados en paralelo y separados entre sí 16 metros. En planta baja, dado que se prevé que puedan alojarse viviendas, se disponen terrazas privadas de 4 metros de anchura. Por lo tanto, queda como espacio público, unas calles (privadas, de uso público) de 8 metros de anchura. Estos edificios se alinean según el eje norte-sur por lo que tendrán acotadas sus horas de asoleo, teniendo además, en cuenta la poca distancia entre las fachadas, el asoleo fuera de la temporada de verano se verá muy reducida debido a la altura del sol y a las sombras que se arrojan entre sí las fachadas.

Además, las fachadas se encuentran a 16 metros (distancia que se reduce si se consideran los elementos volados) con lo que se penaliza la intimidad y los efectos de transmisión acústica se ven claramente potenciados.

Frente a los reducidos "pasillos de circulación" que actualmente están previstos en los espacios intermedios de las parcelas privadas, la nueva ordenación propone un único espacio donde se concentra todo el suelo privado, no ocupado por la edificación, aumentando la permeabilidad del suelo.

Con esta ordenación se mejorará la calidad estética y ambiental del espacio público. Se aumenta la superficie permeable del suelo introduciendo un aumento de vegetación favoreciendo de este modo la absorción de CO₂, así como mitigando el efecto "isla de calor". (Los suelos permeables pasan de tener una superficie de 5.233m² a una superficie de 8.828 m², es decir, aumentan en un 68 %).



A.8. ORDENACIÓN PROPUESTA.

A continuación se detallan las determinaciones urbanísticas que contiene el PEOU:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL P.E.O.U.	18.554,00 M2
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA	0,82 M2/M2
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	15.214,28 M2

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

	Tipología	Superficie Edificable sobre rasante	Nº plantas	Nº viviendas máximo	Ocupación máxima bajo rasante	Superficie máxima bajo rasante
Libres	Parcela A. Viviendas Libres.	11.024,00 M2	7 + A	91	3.800,00 M2	7.600,00 M2
VPO	Parcela B. Viviendas VPO.	3.800,00 M2	6 + A	39	1.135,20 M2.	2.270,40 M2.
COMERCIAL						
COMERCIAL / TERCIARIO		390,00 M2				
Total residencial		14.824,00 M2		130		
Total comercial / Terciario		390,00 M2				
Total edificable		15.214,00 M2				

A.9. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.

LEY 2/2006. En suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con carácter de mínimo los siguientes estándares

(ART. 79. LEY 2/2006)

ART. 6.1a. R.D. 123/2012

A) PARA DOTACIONES PUBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES :	CESIONES
LA SUPERFICIE DE RESERVA DESTINADA A ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (parques, jardines, espacios peatonales y plazas) SERÁ SUPERIOR AL 15% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA O ACTUACIÓN DE DOTACIÓN, EXCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES. 15% s/ Sup. total del sector (18.554m2) – Sup. sistemas generales (832,40m2) <i>4.456 M2 cumplen con la exigencia que establece el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978) para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cumpliendo también con la exigencia de la Ley 2/2006 y del R.D. 123/2012 del Gobierno Vasco.</i> <i>(Ver gráfico al final de este apartado.)</i> <i>Adicionalmente, otros 4.344,90m2 de zonas verdes (que no cumplen con la exigencia señalada) constituyen la SUBZONA "OTROS ESPACIOS LIBRES".</i>	4.456,00 M2 ≥ 2.658,24 M2
B) PARA OTRAS DOTACIONES PUBLICAS LOCALES : 5 M2. DE SUELO / 25 M2. DE SUPERFICIE DE TECHO SOBRE RASANTE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA 5 x (Superficie de techo sobre rasante) / 25= 3.042,86 M2 Adicionalmente, las NNSS de Durango, incluyen dentro del ámbito UE-2 Birjinoste, una superficie de 834,40m2 calificados como SG-V.	3.595,70 M2 ≥ 3.042,86 M2

ART. 79. LEY 2/2006

ART. 6.1c. R.D. 123/2012

ART. 1.5.47. NNSS de DURANGO

B) PARA APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS :	CESIONES
0,35 PLAZAS / 25 M2. DE SUPERFICIE DE TECHO DE USO RESIDENCIAL O COMERCIAL SOBRE RASANTE DESTINADA A USOS DISTINTOS DE LOS DE LAS DOTACIONES PUBLICAS EN PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA. 0,35 x (Superficie techo residencial sobre rasante / 25)= 213 1,5 x (nº de viviendas- 130) = 195	220 ≥ 213

ART. 79. LEY 2/2006
ART. 6.1d. R.D. 123/2012

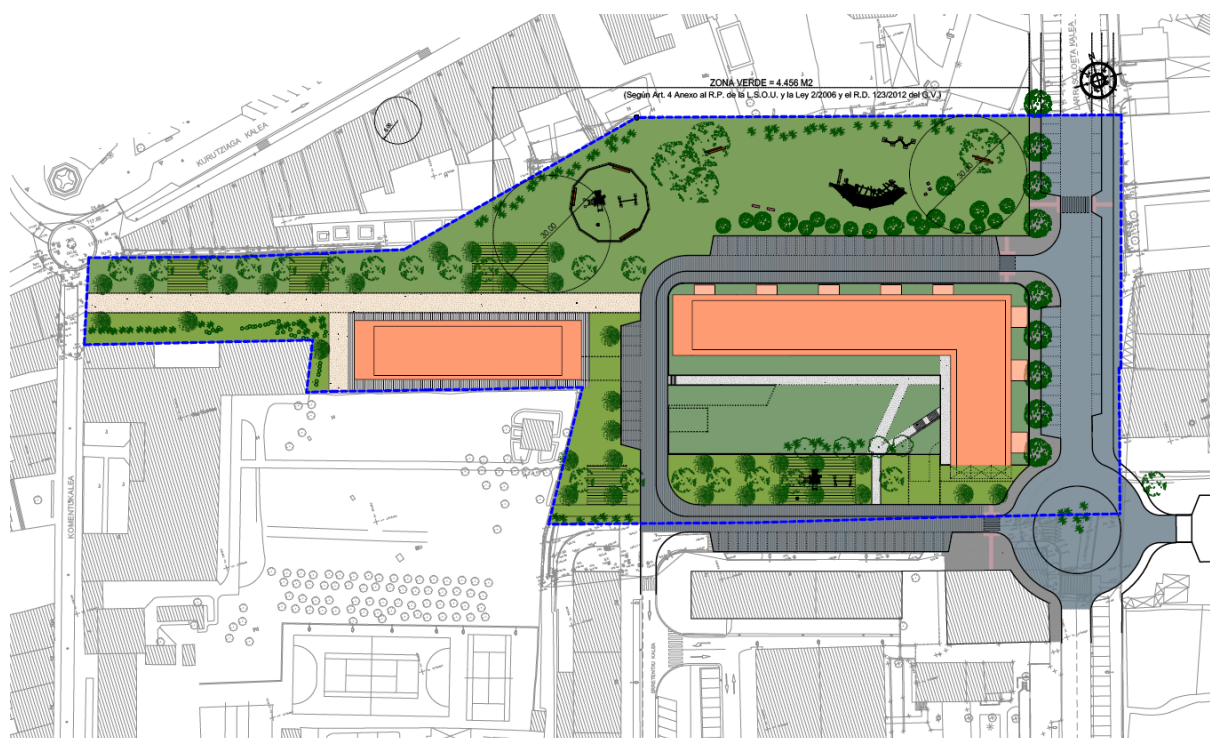
D) PARA VEGETACIÓN :	CESIONES
PLANTACIÓN O CONSERVACIÓN DE UN ÁRBOL POR CADA NUEVA VIVIENDA EN SUELO DE USO RESIDENCIAL O POR CADA 100 M. DE CONSTRUCCIÓN. 1 Árbol / Vvda= 130 uds	130 ≥ 130

SUPERFICIES RESULTANTES EN EL PLAN ESPECIAL

La ordenación pormenorizada del Plan Especial, transforma la totalidad de su área conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:

- Subzonas destinadas a Sistemas Locales:12.396,60 m²
 - Subzona de espacios libres y zonas verdes4.456,00 m²
 - Subzona de otros espacios libres4.344,90m²
 - Otras dotaciones:
Subzonas relacionadas con la vialidad rodada y peatonal3.595,70 m²
- Subzonas destinadas a Sistemas Generales:832,40 m²
 - Subzonas relacionadas con la vialidad rodada y peatonal832,40 m²
- Subzonas privadas:5.325,00 m²
 - Subzona de vivienda libre colectiva4.189,80 m²
 - Subzona de vivienda colectiva en régimen VPO.1.135,20 m²

Superficie total ordenada:18.554,00 m²



A.10. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

A lo largo del presente Plan Especial se desarrolla el contenido de la ordenación urbanística pormenorizada regulada en el artículo 56 de la Ley 2/2.006. En su apartado f) este artículo obliga a “el establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso”.

Estos coeficientes de ponderación se calculan a partir del precio del suelo urbanizado y tienen como objetivo la equidistribución de beneficios entre las diferentes unidades de ejecución en que pudiera dividirse el área, bien dentro del propio planeamiento, bien posteriormente, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En principio y dado que las directrices que marca este planeamiento conducen a la gestión del área en una sola unidad de ejecución, a priori estos coeficientes tienen una importancia relativa. Ello es así, porque se pueden o deben actualizar en el proceso reparcelatorio.

En atención a la legislación estatal en vigor, en concreto, Real Decreto Legislativo 1492/2011, de 24 de Octubre, el método de valoración utilizado es el método residual estático recogido en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo Estatal.

Por tanto, para cada uno de los diferentes usos se ha procedido a realizar el cálculo del valor residual estático del suelo para poder construir un metro cuadrado de cada uso y tipo edificatorio.

El Valor de repercusión de suelo (incluido el porcentaje de coste de adquisición de suelo) se obtiene según:

Método residual estático de acuerdo al *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo Estatal.*

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Mediante la aplicación de esta fórmula se obtiene el Valor de repercusión del suelo bruto de cada uso, que nos permite relacionar los usos calculando un coeficiente de homogeneización resultado de dividir los valores de repercusión de suelo de cada uso concreto entre el uso mayoritario o característico, en este caso, la vivienda libre.

Realizadas las operaciones anteriormente descritas llegamos a los siguientes coeficientes:

Fórmula para el cálculo del valor residual de suelo:

$$VRS=(Vv/1,4)-(Vc \times 1,19)$$

VALORES VENTA

módulo VPO Anexo I €/m2 útil	1.629,31
€/m2 útil en venta de VPO (Anexo I) (vvda 75 m2 útiles)	1.808,53
€/m2 construido en venta de VPO (Anexo I) (75 m2 útiles)	1.356,40
€/m2 útil en venta garaje VPO (Anexo I)	651,72
€/m2 construido en venta garaje VPO (Anexo I)	501,32

€/m2 útil en venta de vvda libre (vvda 75 m2 útiles)	3.160,00
€/m2 construido en venta de vivienda libre (vvda 75 m2 útiles)	2.370,00

€/m2 construido en venta de local comercial	1.625,00
€/m2 construido en venta de garaje	665,00
coeficiente de regularización entre m2 útil y construido	0,75

VALORES COSTES EJECUCIÓN

coste de ejecución material en €/m2 construido VPO	600,00
--	--------

coste de ejecución material en €/m2 construido vvda libre	950,00
---	--------

coste de ejecución material en €/m2 construido comercial	300,00
--	--------

coste de ejecución material en €/m2 construido garaje	300,00
---	--------

coeficiente para conversión de PEM a PEC	1,19
--	------

USO URBANISTICO	V. VPO	GARAJE VPO	V. LIBRE	GARAJE L.	COMERCIAL
valor en venta €/m2 construido	1.356,40	501,32	2.370,00	665,00	1.625,00
coste de ejecución material en €/m2 construido	600,00	300,00	950,00	300,00	300,00
coste ejecución contrata en €/m2 construido	714,00	357,00	1.130,50	357,00	357,00
valor de repercusión del suelo en €/m2 construido	254,86	1,09	562,36	118,00	803,71
coeficiente de ponderación de valor de los usos	0,45	0,00	1,00	0,21	1,43

Coeficiente de la vivienda libre:	C=1,00
Coeficiente de la vivienda de protección oficial:	C=0,45
Coeficiente del uso garaje (Viv. Libre):	C=0,21
Coeficiente del uso garaje (Viv. VPO):	C=0,00
Coeficiente del uso comercial:	C=1,43

En la tabla adjunta se desglosan todos los conceptos indicados y el resultado de la aplicación de la fórmula del valor residual de acuerdo con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre.

A.11. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

(VALOR DEL SUELO URBANIZADO)

CONCEPTO	SUP. M2.	Coef. Pond.	Valor Ua	VRS
VIV. LIBRE COLECTIVA	11.024	1,00	562,36	6.199.456,64
CARAJES B/ VIV. LIBRE	7.600	0,21	562,36	993.942,86
VIVIENDAS VPO	3.800	0,45	562,36	961.635,60
LOCAL COMERCIAL	390	1,43	562,36	313.628,17

VALORACIÓN TOTAL ÁMBITO U.E.-2. BIRJINOSTE.	8.468.663,27
---	--------------

VALOR DEL SUELO URBANIZADO. VRS 8.468.663,27 €.

VALOR DE SUELO SIN URBANIZAR..... 4.541.801,78 €.

(8.468.663,27 €.- 1.270.299,49 €.- (15% Ayto.) - 2.656.562 €.- (Carga Urbanística)

CESIÓN 15% del APROVECHAMIENTO. Libre de cargas.De las 14.887,70 Uas del ámbito corresponden al Ayuntamiento el 15% = 2.233,16 Uas.
La parcela VPO agota 2.267,70 Uas. Por lo tanto faltan al Ayto. 34,54 Uas.Estas Uas son urbanizadas. Su valor económico es: 34,54 Uas x 562,36 €/Ua.....
(Valoración económica del 15% del A.M.= 1.270.299,49 €.)

19.423,91 €.

En Durango, Abril de 2021.



Las/os Arquitectas/os.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

ART. 1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

1. Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito UE-2 Birjinoste tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar o desarrollar la normativa contenida en las NNSS de Durango.
2. En la representación del límite del Plan Especial se utiliza una línea formada por rayas discontinuas de color azul que tiene la función de remarcar gráficamente la delimitación real del ámbito de aplicación de esta normativa.

ART. 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana está formado por los siguientes documentos:

- Documento A: **Memoria informativa y justificativa.**
 Documento B: **Normas Urbanísticas de desarrollo de las NNSS.**
 Documento C: **Directrices de organización y gestión de la ejecución.**
 Documento D: **Estudio de viabilidad económico-financiera.**
 Documento E: **Memoria de sostenibilidad económica.**
 Documento F: **Informe de Evaluación Previa de Impacto de Género**
 Documento G: **Documentación gráfica.**

I INFORMACIÓN

- I.1. Situación.
- I.2. Emplazamiento.
- I.3. Normativa, Calificación y Ordenación Pormenorizada.
- I.4. Topográfico.
 - I.4.1 Superposición: Delimitación NNSS – PEOU
- I.5. Topografía. Secciones
- I.6. Topografía. Parcelario.
- I.7. Parcelario (Sobre Ortofoto).

O ORDENACIÓN PROPUESTA

- O.1. Normativa, Calificación y Ordenación Pormenorizada.
- O.2. Plano de imagen.
- O.3. Ordenación Pormenorizada. Usos.
- O.4. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. (Sobre rasante).
- O.5. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. (Bajo rasante).
- O.6. Sistema Viario Planta.
- O.7. Sistema Viario. Secciones Ejes 1-4.
- O.8. Sistema Viario. Sección Eje 1- Tunel Euskotren.
- O.9. Suelos permeables.
- O.10. Superposición Ordenación / Topográfico.

ART. 3. DOCUMENTOS NORMATIVOS.

1. Son documentos de carácter normativo las presentes Ordenanzas (Documento B) y los siguientes planos de ordenación.
 - O.3. Ordenación Pormenorizada. Usos
 - O.4. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas sobre rasante.
 - O.5. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas bajo rasante.
2. El resto de la documentación escrita y de la documentación gráfica, planos tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y su aplicación hay que realizarla de acuerdo con lo establecido en la presente Normativa.

ART. 4. INTERPRETACIÓN NORMATIVA.

1. Salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, las posibles contradicciones entre la presente Normativa y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de la Normativa, y entre planos prevalecerán el O.3, O.4 y O.5. En caso error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial.
2. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada esta de forma fehaciente, con la ayuda de los ficheros de dibujo generados informáticamente.

ART. 5. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

1. El diseño de las subzonas de dominio público es orientativo y será el Proyecto de Urbanización el instrumento que defina el diseño de las zonas de dominio público, sin más limitaciones que el mantenimiento de las rasantes establecidas en los Planos O.4 y O.5 y los usos ordenados en el plano O.3.
2. No se considerará modificación de planeamiento el ajuste de las rasantes de los espacios públicos en un margen de 1 metro. Si se superara esta medida deberá tramitarse un Estudio de Detalle.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.**► SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.****ART. 6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y DE SUBZONAS.**

1. La división del ámbito del Plan Especial, en Zonas y en Subzonas a nivel pormenorizado, viene establecida en el plano O.3, a escala 1/500, titulado "Ordenación pormenorizada. Usos".
2. Las Zonas han quedado definidas bien en el planeamiento general y en la ordenación del presente documento. Las Subzonas califican pormenorizadamente la totalidad del ámbito y se dividen en tres clases, Subzonas de Sistemas locales de dominio público, Subzonas con edificabilidad urbanística de dominio privado y Subzona de Sistema general de dominio público.

ART. 7. SUBZONA DE SISTEMAS LOCALES DE DOMINIO PÚBLICO.

1. Las subzonas de sistemas locales de dominio público se obtienen a través de cesión obligatoria con la ejecución del presente Plan Especial. Están reguladas en los artículos 1.3.8 y ss. de las NNSS de Durango y son las siguientes:
 - Subzona de espacios libres y zonas verdes.
 - Otras dotaciones públicas: Subzonas relacionadas con la vialidad rodada y peatonal.
2. La superficie de zonas verdes será como mínimo aquella que garantice el estándar legal. El exceso podrá ser computado y gestionado en su caso, a efectos de lo dispuesto en el artículo 105.4 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

ART. 8. SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).

1. Las subzonas con aprovechamiento lucrativo (privadas) mantendrán la titularidad privada con la ejecución del presente Plan Especial y en ellas se materializará la edificabilidad urbanística otorgada por este y que se determina en el plano O.3 Ordenación Pormenorizada. Usos. Están reguladas en los artículos 1.3.25 y ss. de las NNSS de Durango y son las siguientes:
 - Subzona de vivienda colectiva de protección oficial de régimen general.
 - Subzona de vivienda libre colectiva.

► SECCIÓN 2ª. PARCELACIONES.**ART. 9. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL. POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA.**

1. Las parcelas que se establecen en el área vienen recogidas en los planos de ordenación Planos O.4. Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes. Plantas sobre rasante y O.5. Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes. Plantas bajo rasante.
2. Las parcelas establecidas en las subzonas con edificabilidad urbanística corresponden a aquellos volúmenes de edificación que cuentan con un garaje, que puede ser conjunto. Serán divisibles en las parcelas y los edificios que consideren los Proyectos de Reparcelación y Edificación y deberán garantizar de manera conjunta el cumplimiento de los estándares de edificabilidad y de aparcamiento establecidos en las NNSS de Durango y en el presente PEOU.
3. Este tipo de modificación de las parcelas definidas en la presente documentación no supondrá la modificación del Plan Especial, sino que podrá realizarse en el propio Proyecto de Reparcelación.
4. Se establece una parcela mínima para la subzona de vivienda libre colectiva de 550m². La parcela resultante permitirá una ocupación de 550m² en cada planta bajo rasante y una superficie construida de 180m², sobre rasante, exceptuándose de esta condición las plantas baja y ático. El frente mínimo de fachada a la vía pública será de 12m.

► SECCIÓN 3ª. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN.**ART. 10. ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA P.A.U.**

No es exigible en el presente caso.

Según se especifica en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 2, de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco:

2.- Programas de Actuación Urbanizadora.

No será exigible la previa tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora para el desarrollo de actuaciones integradas sobre cualquier clase de suelo que a la fecha de entrada en vigor de la ley contaran con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente. En estos casos, la aprobación previa de un programa de actuación urbanizadora será potestativa.

El ámbito de la U.E.-2 Birjinoste está perfectamente definido y cuenta con ordenación pormenorizada en las Normas Subsidiarias de Durango aprobadas definitivamente el 28 de Enero de 2005, anteriores por lo tanto a la Ley del Suelo Vasca (2006).

► SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ART. 11. ÁMBITO Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. El Proyecto de Urbanización constituye el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización. Sus especificaciones estarán sujetas a lo establecido en las NNSS de Durango, así como al artículo 194 de la ley 2/2006 de 30 de Junio, de suelo y urbanismo.
2. Con independencia de su ubicación interior o exterior al límite del PEOU, se incluirán en el Proyecto las obras de urbanización necesarias para enlazar adecuadamente el ámbito con la trama urbana circundante, y en concreto, para conectar todos los servicios urbanos con las redes existentes.
3. En cumplimiento RD 213/2012 sobre contaminación acústica en la CAPV, el Proyecto de Urbanización incluirá un anexo de Estudio Específico de Ruido Ambiental del ámbito.
4. El Proyecto de Urbanización incluirá la instalación de estaciones de recarga de uso público en el entorno urbano, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.
5. Se excluyen del contenido del Proyecto de Urbanización las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas de las subzonas con edificabilidad urbanística. Sin embargo quedarán definidas en el mismo la terminación de las zonas con servidumbres de uso público.
6. Las obras de urbanización de las subzonas privadas anteriormente indicadas, se ejecutarán previa presentación en el Ayuntamiento, y una vez producida la correspondiente aprobación, de un Proyecto de Obras Complementarias o conjuntamente al de Edificación.
7. En el Proyecto de Urbanización y en la ejecución de las obras previstas en el mismo, se deberán cumplir las medidas protectoras y correctoras recogidas en el Informe ambiental estratégico aprobado mediante Resolución de fecha 9 de Noviembre de 2018 del Director de Administración Territorial (Dep. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. G.V.) (BOPV Nº 237/2018.)
8. En el Proyecto de Urbanización y en la ejecución de las obras previstas en el mismo, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormentas.... etc., que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto al valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante. La solución de recogida de aguas pluviales propuesta en el proyecto de urbanización deberá ser remitida por el Ayuntamiento de Durango al organismo de cuenca, acompañando a la solicitud de autorización la documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes.

9. El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta una serie de condicionantes (Ver Anexo 4. Informes Sectoriales. Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia) que se resumen en:

Abastecimiento de agua.

- El suministro para sus residenciales se realizará desde la red secundaria de abastecimiento.
- Los nuevos suministros deberán cumplir la Ordenanza Reguladora de la prestación del Servicio de abastecimiento de agua del Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia.

Saneamiento.

- Los vertidos que se conecten a los colectores de saneamiento deberán cumplir la Ordenanza Reguladora de la Prestación del Servicio de Saneamiento y Depuración del Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia.

10. En los Proyectos de Urbanización se dará cumplimiento al decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad, así como la Orden 561/2010 del Ministerio de Vivienda.

ART. 12. ARBOLADO.

1. Para el arbolado de los espacios públicos en general se utilizarán, preferentemente, especies que tiendan a extender sus raíces en profundidad, y por tanto, a invadir mínimamente el espacio bajo rasante.
2. El proyecto de urbanización precisará las especies utilizadas y el número de árboles de cada una de ellas, no pudiendo ser su número total inferior a 1 árbol, o arbusto de porte medio nuevo por vivienda, como establece la legislación.
3. El Proyecto de Urbanización orientará su jardinería hacia la plantación de especies arbóreas y arbustivas con mayor incidencia en la absorción de emisiones de CO₂, utilizando en general especies autóctonas, sin perjuicio de la plantación de otro tipo de especies más ornamentales. La jardinería apoyará la red de movilidad de los espacios libres, mejorando la conectividad peatonal y visual y poniendo en valor el paisaje urbano.

CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

► SECCIÓN 1ª. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.

ART. 13. RAMPAS DE ACCESO A LOS GARAJES.

1. Las rampas de acceso a garajes en planta sótano, en el caso de que sean exteriores, estarán delimitadas por una valla o muro de altura igual o superior a 1,10m desde la rasante exterior, de manera que quede siempre garantizada la seguridad frente a caídas del peatón tanto desde el suelo público como el privado.
2. Los accesos a garajes marcados en el plano de ordenación son orientativos y podrán ser modificados a petición de los adjudicatarios en el Proyecto de Urbanización y o Edificación. En el caso de que los accesos se ubiquen sobre una superficie con servidumbre de uso público, esta superficie se desplazará a la situación que ocupara la rampa con anterioridad.

► SECCIÓN 2ª. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUANTO A EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

ART. 14. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

1. La totalidad de las edificaciones de nueva planta de las parcelas en las se sitúa la edificabilidad urbanística, cumplirán lo establecido en las NNSS de Durango y en la "Ordenanza de mejora ambiental en la construcción de edificios y oficinas", en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.
2. Los edificios destinados a acoger viviendas sometidos a algún régimen de protección pública se regirán además por la Normativa de Diseño de Viviendas de Protección Oficial establecidas por el órgano de la Administración competente en la materia.
3. En cumplimiento de la normativa acústica (Ley del Ruido, CTE....) los valores de aislamiento necesarios, según el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$ deberá ser como mínimo de 32 dB(A) para las fachadas orientadas hacia la calle Larrasoloeta y de 30 dB(A) para el resto de fachadas. Y además, los edificios con fachada a la calle Larrasoloeta deberán realizar ensayos de aislamiento de fachadas de edificio terminado, por empresa acreditada por ENAC.
4. En los proyectos de uso residencial y en la ejecución de las obras previstas en los mismos, se deberán cumplir las medidas protectoras y correctoras recogidas en el Informe ambiental estratégico aprobado mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente del G.V., de fecha 9 de Noviembre de 2018.
5. El proyecto constructivo de la parcela bajo la que transita el sistema general de comunicaciones ferroviario (SGF) deberá ser sometido a autorización previa de ETS, debiéndose aportar un estudio geotécnico que garantice la no existencia de afecciones negativas a la infraestructura ferroviaria.

ART. 15. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La ordenación pormenorizada del presente Plan Especial define la forma y situación de los futuros edificios posibles de realizar en las distintas parcelas, definiendo las líneas de la edificación por referencia a alineaciones, distinguiendo entre ellas alineaciones obligadas o impuestas y aquellas otras que tienen el carácter de máximas, de forma que los futuros edificios pueden retranquearse hacia el interior de la parcela, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.
 2. A través de las alineaciones se consigue definir la forma de la edificación en cualquiera de sus plantas, tanto bajo rasante, como sobre la misma, incluso en las plantas más altas ya que se permiten u obligan retranqueos.
-
1. Las edificaciones residenciales de vivienda colectiva serán del tipo de Edificación Abierta (E.A.) y se ordenará según volumetría específica. Para definir la forma se establecen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación: Alineación obligatoria sobre rasante, Alineación máxima sobre rasante y Ocupación máxima bajo rasante.
 2. Para estas edificaciones es de aplicación el Capítulo V del Título II de las NNSS "Normas específicas de las Zonas residenciales en Edificación Abierta (E.A.), artículos 2.5.1 al 2.5.5.
 3. Serán obligatorios los parámetros señalados en los planos O.4 y O.5 Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes, sobre y bajo rasante respectivamente.
 4. La alineación obligatoria sobre rasante está representada con una línea continua en rojo y define la línea obligatoria que debe ocupar la fachada en todas las plantas, y sin perjuicio de los vuelos permitidos en las NNSS de Durango, (Parcela B).

5. La alineación máxima sobre rasante representada con una línea discontinua a trazos rojos define la línea dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de las plantas bajas, y altas de piso de las nuevas edificaciones.
6. Las alineaciones en la parcela A están representadas por:
 - una línea de trazos que define la alineación máxima (sobre rasante) con la excepción de los accesos (Apart. 7)
 - una línea de trazos y doble punto que define la alineación máxima en la planta baja del edificio.
7. La alineación máxima en la parcela A que está representada con puntos en rojo, dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de la plantas de las edificaciones de esta parcela, indican los accesos de los edificios de viviendas y podrán ser modificadas en el Proyecto de Urbanización y o Edificación en función de la tipología de los edificios de viviendas. En caso de modificación su ocupación será similar a la grafiada en el plano O.4.
8. La Planta Ático es la planta superior a la última planta elevada y su envolvente queda definida en el plano de Ordenación O.4., sin que tenga que ampliarse su retranqueo al volumen comprendido bajo los faldones teóricos de la planta bajo-cubierta del Reglamento Edificatorio (art. 1.6.4. de las NNSS.) de las Normas Subsidiarias.

La alineación máxima en la planta ático está representada con una línea que alterna trazos y puntos, dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de la última planta del edificio. Tan solo podrán sobresalir de esta alineación (además de los previstos en las NNSS) los núcleos de comunicación vertical del edificio.
9. Dimensión de los cuerpos salientes o vuelos. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos (terrazas,) en los edificios de las parcelas de vivienda colectiva libre, podrá ser como máximo de 2,00 metros con respecto de las alineaciones, a lo largo de las fachadas norte, sur, este y oeste, siempre que este vuelo se produzca sin rebasar el límite de la parcela privada. En el resto de fachadas y en los edificios de la parcela de vivienda en régimen de protección oficial se atenderá a lo dispuesto en el ARTº 1.6.12. Dimensión de los cuerpos salientes o vuelos, de las NNSS de Durango.
8. La ocupación máxima de la edificación de las plantas bajo rasante se define por la superficie rayada grafiada en el plano O.5.

ART. 16. NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.

1. En el plano O.4 se indica el número de plantas máximo de cada edificio, desglosando la planta baja de las plantas de piso elevadas sobre ellas.
2. Debido al desnivel existente entre las subzonas del ámbito, en la confluencia entre los viales del eje 1 y del eje 2, y con el fin de posibilitar una solución de esquina o chaflán en el sólido edificable de la parcela privada de vivienda libre, se permitirá que el sótano sobrepase de la rasante más de 1,20 metros, siempre que la altura del edificio desde la rasante urbanizada hasta la cara inferior del forjado del alero (planta ático) no sobrepase 29,00 metros. (resultado de sumar las alturas libres máximas de 7+A y sus forjados correspondientes según establecen las NNSS). Para el resto de los edificios de esta parcela podrá sobresalir con respecto de la rasante hasta 1,20 metros.

Los "saltos" en altura, de las edificaciones que figuran en el Plano de Ordenación O.7. (Sistema Viario. Secciones) son indicativos. El proyecto arquitectónico se ajustará al criterio seguido en el referido plano (O.7.)

ART. 17. DISEÑO DE LOS CIERRES DE LAS PARCELAS PRIVADAS.

1. El Proyecto de Edificación de cada parcela, deberá definir en detalle la sección y el diseño del cierre de las parcelas con subzona de suelo y uso privado, que serán obligatorios

cuando exista vivienda en planta baja. La cara exterior al dominio público del cierre de las parcelas ha de coincidir con las alineaciones de parcela privada.

2. Para definir el diseño de los cierres y con el fin de salvaguardar una apariencia urbana del conjunto estéticamente aceptable, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
 - a) La parte inferior del cierre se realizará con un muro de espesor mínimo 15cm, revestido de plaqueta caravista, piedra o cualquier otro revestimiento admitido expresamente por el Ayuntamiento hacia el exterior y con una altura respecto a la rasante de la acera entre 20 y 120cm.
 - b) En cuanto al material de la parte superior del cierre, de construcción optativa, se realizarán con un complemento de cierre calado, que no podrá superar en conjunto con el muro inferior una altura de 200cm.
 - c) Si el cierre de la parcela privada separa a esta de una subzona de espacios libres este podrá ser calado en toda su altura, que no podrá superar los 200 cm.

► SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACIÓN.

En el ámbito del Plan Especial, de acuerdo con las definiciones establecidas en el Capítulo V, del Título I de la Normativa Urbanística de las NNSS de Durango se establecen las siguientes condiciones para los usos:

ART. 18. USO PREDOMINANTE EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).

1. El uso predominante es el residencial en vivienda colectiva, tal y como viene definido en el artículo 1.5.39 de la Normativa Urbanística de las NNSS de Durango.

ART. 19. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).

1. Los usos permitidos serán los permitidos para las zonas residenciales en "Edificación Abierta" (E.A.) en suelo urbano según la definición de los mismos establecida en el art 2.5.5 para la zona residencial de vivienda colectiva de las NNSS de Durango.

ART. 20. USOS PROHIBIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).

1. En las zonas libres de edificación de las parcelas privadas quedan prohibidas todo tipo de construcciones que por sus características físicas supongan aprovechamiento edificatorio.

► SECCIÓN 4ª. DETERMINACIONES DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

ART. 21. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad urbanística se ha de medir de acuerdo con lo establecido en las NNSS de Durango.
2. A continuación se adjunta el cuadro que refleja los datos del tipo de parcela, así como del número de plantas por edificio, la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante y la ocupación máxima bajo rasante. La edificabilidad de los edificios, es orientativa y será definitivamente fijada en el Proyecto de Reparcelación si la parcela es subdividida o en el Proyecto de Edificación.

ART. 22. EDIFICABILIDADES EN LAS DISTINTAS PARCELAS PRIVADAS.**TABLA****DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS**

	Tipología	Superficie Edificable sobre rasante	Nº plantas	Nº viviendas máximo	Ocupación máxima bajo rasante	Superficie máxima bajo rasante
Libres	Parcela A. Viviendas Libres.	11.024,00 M2	7 + A	91	3.800,00 M2	7.600,00 M2
VPO	Parcela B. Viviendas VPO.	3.800,00 M2	6 + A	39	1.135,20 M2.	2.270,40 M2.
COMERCIAL COMERCIAL / TERCIARIO		390,00 M2				

Total residencial	14.824,00 M2		130		
Total comercial / Terciario	390,00 M2				
Total edificable	15.214,00 M2				

En Durango, Abril de 2021.



Las/os Arquitectas/os.

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**C.1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.**

La Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo en su Título V "Ejecución de la Ordenación Urbanística" establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Integradas.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana propone que todo él forme una única Actuación Integrada que constará de una sola Unidad de Ejecución.

(Ver justificación en el Art. 10, Sección 3ª de esta Memoria.)

C.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación elegido es el de Concertación.

En Durango, Abril de 2021.



Las/os Arquitectas/os.

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Partiendo de la premisa de que el mercado inmobiliario admite la cantidad de oferta de vivienda propuesta por el Plan Especial, la viabilidad económica del ámbito vendría en principio determinada a fecha actual por el valor residual del suelo una vez sustraídos los costes de las obras de urbanización, los gastos de gestión y las indemnizaciones que correspondan en su momento.

A partir de los valores residuales de suelo urbanizado obtenidos para los diferentes usos ordenados en el ámbito y calculados para obtener los coeficientes de ponderación en la Memoria, obtendremos el valor residual de suelo urbanizado de todo el ámbito.

D.1. VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO.

Como se ha comentado anteriormente el valor residual del suelo urbanizado del ámbito resulta de la suma de los valores residuales de suelo por cada uso multiplicados por la superficie construida del mismo.

	m2C Libre Viviendas	m2C Libre Garajes	m2C VPO	m2C Comercial	Uas
A	11.024,00	7.600			12.620,00
B			3.800,00	390,00	2.267,70
					14.887,70

Edificabilidad					
M2	11.024,00		3.800,00	390,00	14.887,70

Siendo el uso característico la vivienda libre y el valor residual del suelo, 562,36 €/Ua, la totalidad del suelo del ámbito estaría valorada en 8.468.663,27 Euros.

D.2. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS.

Para calcular el coste de ejecución de las obras de urbanización se ha realizado una medición global de las diferentes partidas que componen el mismo, al no estar todavía redactado el Proyecto de Urbanización.

Dentro del Plan Especial se han estimado dos Subzonas de dominio público a urbanizar con calidades diferentes. Sin perjuicio de lo que establezca el Proyecto de Urbanización a efectos del cálculo del coste unitario de cada partida se han contemplado las siguientes calidades:

Subzona Viaria: Comprende un vial principal compuesto por calzada y aceras bajo las cuales discurren todos los servicios urbanos, (saneamiento, abastecimiento, telefonía, electricidad...) incluido también el alumbrado y el mobiliario urbano.

Se trata de la urbanización de la calle Larrasoloeta, ampliación de Santa Susana kalea y los dos viales paralelos a ambos, de nueva creación. Así mismo, se incluye la urbanización de la rotonda que se proyecta en el encuentro de Larrasoloeta kalea y Santa Susana kalea.

Tendrán unos acabados similares al resto del municipio.

Su coste unitario se ha estimado en:

Validad principal : 230 €/m²

Subzona de Espacios Libres y Zonas Verdes: Comprende una zona verde amplia situada al norte del ámbito colindando con los patios posteriores de las viviendas que conforman la fachada de Kurutziaga kalea. Será preciso ejecutar el muro de cierre de las parcelas señaladas.

Además, se urbanizará la prolongación de la calle que partiendo de Larrasoloeta kalea alcanza la confluencia de Komentu kalea y Kurutziaga kalea. En el primer tramo (al este) formará parte de lo que hemos denominado "vialidad principal" pero en su mitad oeste formará parte de la vialidad de coexistencia que se integrará en una zona de transición entre vialidad y espacios verde.

Otro tanto ocurre con la zona verde prevista como ampliación de Santa Susana kalea, como ensanchamiento de la misma hacia el norte.

Dado que se trata de espacios de gran calidad, con mucha superficie que requerirá de tratamientos mixtos con áreas pavimentadas y con instalaciones que discurrirán por el subsuelo, además de las propias de riego automático....se ha considerado un coste unitario de 110 €/m².

Con esta relación de precios y las superficies obtenidas como resultado de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan Especial (SZ Viaria 4.428,10 m² y SZ Espacios Libres 8.800,90 m²) se obtiene el coste de las obras de urbanización del ámbito, que asciende a 1.986.562 Euros.

Indemnizaciones: Se realiza una estimación global de 450.000 € destinados a compensar las edificaciones existentes dentro del ámbito, que deberán ser demolidas por verse afectadas por el desarrollo urbanístico del mismo.

A estos costes de ejecución e indemnizaciones habrá que añadirle el correspondiente a los costes de las gestiones y los diversos documentos técnicos a elaborar para alcanzar la transformación urbanística del ámbito (Plan Especial de Ordenación Urbana, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, publicaciones, Registro...).

Se han estimado estos costes en 220.000 €.

La suma de todos estos gastos asciende a la cifra de 2.656.562 Euros.

D.3. VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR.

El valor residual del suelo sin urbanizar, resulta de la diferencia entre el valor del suelo urbanizado y los gastos de urbanización es 4.541.801,78 €, a razón de 358,91 €/Ua. (4.541.801,78 € / 12.654,55 Uas.)

D.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO.

Como se puede observar el valor residual del suelo sin urbanizar permite garantizar con un alto grado de fiabilidad que el ámbito de la UE-2 Birjinoste es viable económicamente.

En Durango, Abril de 2021.



Las/os Arquitectas/os.

E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

E.1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta este documento denominado "Informe o memoria de sostenibilidad económica", cumpliendo lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la ley estatal de suelo (R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio) titulado "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", en concreto, dando respuesta a lo indicado en su apartado 4.

En esta memoria de sostenibilidad económica se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en el área UE-2 Birjinoste en la Hacienda municipal, así como la prestación de los servicios resultantes, sin que sea preciso indicar nada al respecto de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ya que en el caso que nos ocupa se redacta en desarrollo de lo ya establecido al efecto por las NNSS de planeamiento municipal de 2004 y la adecuación perceptiva a la ley 2/2006 de suelo y Urbanismo del País Vasco, sin que sea preciso el análisis de la repercusión en el uso productivo.

E.2. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

E.2.1. Introducción.

Desde el año 2008 se han presentado en el Ayuntamiento de Durango diversas propuestas de actuación en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE.-2 Birjinoste por parte de los Propietarios de los suelos que lo componen.

Con ello, se han tenido por parte de este equipo redactor múltiples reuniones con los Servicios Técnicos Municipales donde se han ido analizando las distintas propuestas presentadas y madurando la solución final reflejada en el presente documento.

Como parte de este proceso se han solicitado a los Servicios Técnicos Municipales los datos básicos de los costes de los distintos servicios públicos que presta el Ayuntamiento así como los ingresos que genera la implantación y el desarrollo posterior de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal.

Con los datos suministrados se ha elaborado la presente memoria de sostenibilidad del ámbito de Birjinoste.

E.2.2. Método de cálculo adoptado.

Se adopta un método basado en calcular y relacionar los ingresos y los gastos que genera la implantación y el desarrollo posterior de la actuación urbanizadora en la Hacienda municipal, atendiendo a una estructura de gastos e ingresos calculables, de acuerdo con la explotación de los presupuestos municipales y con la organización de los contratos de conservación y mantenimiento de los servicios públicos de Durango, relacionados lógicamente con la estructura presupuestaria.

Se trata de elaborar una memoria que responda a la organización municipal actualmente existente de forma que se puedan aplicar los ratios correspondientes de gastos e ingresos suministrados por los Servicios Técnicos Municipales a este equipo redactor.

Estos ratios se han aplicado a los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada del Plan Especial de la UE-2 Birjinoste.

La estructura organizadora de los ingresos y gastos adoptada es la siguiente:

E.2.2.A. ESTRUCTURA DE GASTOS**E.2.2.A.1. Costes de mantenimiento y conservación ordinaria de la urbanización**

A.1.1. Comprende conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público. **Unidades m2 de superficie dura /año.**

A.1.2. Coste de conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas. Comprende el mantenimiento, conservación y limpieza de las superficies de la urbanización de zonas blandas con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería) de los servicios de distribución de agua y alumbrado público que se sitúan en ellas. **Unidades m2 de superficie blanda/año.**

E.2.2.A.2. Coste de prestación del servicio de alumbrado. Comprende conservación y mantenimiento de la red de alumbrado (obra civil + aparellaje) y el coste de energía para el alumbrado. **Unidad punto de luz/año.**

E.2.2.A.3. Coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua. Comprende conservación y mantenimiento de la red de distribución de agua potable, riego e hidrantes y también el coste del suministro de agua. **Unidad de coste habitante/año.**

E.2.2.A.4. Coste de amortización de la urbanización. El presupuesto para la amortización será el coste de toda la obra que se recibe al ejecutar el plan. No se deducen las obras de los servicios de alumbrado y distribución de agua, riego e hidrantes. Se calcula el coste de toda la obra de urbanización con unos ratios de coste total incluyendo todos los servicios urbanos. Se adoptará un periodo de vida útil promedio para todos los elementos de urbanización de 40 años. **Unidad de coste m2 de superficie /año.**

E.2.2.A.5. Coste de limpieza de calles y demás zonas duras. Se debe definir un ratio de costes de limpieza por metro cuadrado de superficie dura. **Unidad de medida m2 de superficie dura y coste anual por m2 de limpieza de superficie dura.**

E.2.2.A.6. Coste de recogida y tratamiento de residuos. Coste total reflejado en los presupuestos y demás datos municipales. **Unidad de medida coste habitante / año.**

E.2.2.B. ESTRUCTURA DE INGRESOS

E.2.2.B.1. Tasas de basuras y alcantarillado. **Unidad de ingreso vivienda / año.**

E.2.2.B.2. tarifa de suministro de agua. **Unidad de ingreso vivienda / año.**

E.2.2.B.3. Ingreso por impuesto de Bienes Inmuebles. IBI. Se aplica la ordenanza fiscal municipal y el Decreto Foral para gestión del impuesto de bienes inmuebles. Se adopta como valor del IBI proporcionado por los Servicios Municipales para cada m2 construido de cada uso que se establece en el estudio de viabilidad económico – financiera. Este valor comprende el valor catastral del suelo y del vuelo. Se aplicarán las bonificaciones de la ordenanza fiscal al uso de vivienda VPO.

E.2.2.B.4. Ingreso por impuesto de actividades económicas. Se aplicarían las tarifas del Decreto Foral normativo 1/1961.

E.2.2.B.5. Participación en plusvalías urbanísticas. 15% del aprovechamiento urbanístico. Indicación si es en especie, solares urbanizados, o compensación económica. En cualquier caso el valor en € del aprovechamiento urbanístico de la participación municipal.

E.2.2.B.6. Ingreso por impuesto de obras y servicios. ICIO. Coste de ejecución material de todas las edificaciones contempladas en la ordenación y que figuren en el estudio de viabilidad económico – financiera. Será el coste para cada m2 construido soporte de cada uso urbanístico. Al coste total con todas las superficies construidas de cada uso se aplica la tarifa de la ordenanza municipal y se halla el total del ingreso que es de cobranza única.

E.2.2.B.7. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. **Unidad de ingreso por vehículo /año.**

E.2.2.B.8. Tasa por entrada de vehículos al interior de fincas. **Vado.**

E.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS DE LOS SERVICIOS URBANOS. INGRESOS Y GASTOS.

La actuación de transformación urbanística del área UE-2 Birjinoste es una actuación de reforma y renovación urbana del suelo urbano no consolidado. De acuerdo con lo establecido en la legislación de suelo, la totalidad de los gastos precisos para establecer los servicios urbanos del área, redes de servicios y completa transformación de los terrenos, las indemnizaciones por supresión de bienes y derechos precisos para implantar la urbanización, se asumen por los promotores de la actuación urbanística en su totalidad.

En consecuencia, no existe ningún impacto directo en la Hacienda municipal por la implantación directa de los servicios urbanísticos que supone la total transformación urbana de área UE-2 Birjinoste.

Lo indicado anteriormente se detalla pormenorizadamente en el documento D de este plan especial titulado "Estudio de viabilidad económico – financiero " y a él nos remitimos para su lectura y análisis.

Cuestión diferente es el posterior impacto en la Hacienda municipal que supone la conservación y el mantenimiento, así como la amortización de la urbanización realizada que comprende la implantación de todos los servicios urbanos anteriormente indicados cuyo contenido se detalla posteriormente.

E.4. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS

E.4.1. Costes de mantenimiento y conservación de la urbanización.

E.4.1.1. Conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura

Comprende conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura con todos los servicios menos las redes (obra civil, aparellaje y fontanería), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público. Unidades m2 de superficie dura/año.

Se aplica un ratio de coste unitario total por año de 0,92 €/m2 y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-2 Birjinoste tendremos:

Subzonas de superficie dura de dominio y uso público	Metros cuadrados	Euros/m ² /año	Euros/año
Viario principal	4.428,10	0,92	4.073,85
Varios de coexistencia	1.108,00	0,92	1.019,36
Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización dura			5.093,21

E.4.1.2. Conservación y mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas

Comprende mantenimiento, conservación y limpieza de las superficies de urbanización de zonas blandas con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería) de los servicios de distribución de agua y alumbrado público que se sitúen en ellas. **Unidades m2 de superficie blanda /año.**

Se aplica un ratio de coste total por año de 1,40 €/m2 y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-2 Birjinoste tendremos:

Subzonas de superficie blanda de zonas verdes	Metros cuadrados	Euros/m ² /año	Euros/año
Subzona de espacios libres talud SLEL_2 con inclusión de arbolado	7.692,90	1,40	10.770,06

Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización blanda	10.770,06
---	------------------

E.4.2. Costes de prestación del servicio de alumbrado.

Comprende conservación y mantenimiento de la red de alumbrado (obra civil + aparellaje) y el coste de energía para el alumbrado. **Unidad de "punto de luz" / año.**

Se utiliza un coste unitario total por punto de luz /año de 70 €/ud, teniendo en cuenta que se va a realizar una instalación con luminarias led de última generación y con un importante sistema de control para la optimización de rendimientos e instalación.

Para la urbanización del ámbito de Birjinoste se han previsto 48 puntos de luz en la vía pública y zonas verdes.

En consecuencia, el coste total será: 48 puntos de luz x 70 €/ud.. 3.360 €.

Total coste de prestación del servicio de alumbrado	3.360,00
--	-----------------

E.4.3. Costes de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua.

Comprende conservación y mantenimiento de la red de distribución de agua potable, riego e hidrantes y también el coste del suministro. **Unidad habitante / año.**

Se utiliza un coste unitario total por habitante/año que se corresponde con el 50% del coste medio actual de la red que es de 32,91 €. Se valora para ello los materiales a utilizar en la nueva urbanización, en comparación a los existentes en la red actual (fibrocemento....) y las condiciones de control de la ejecución de las nuevas instalaciones.

Para hallar el número de habitantes que se posibilita para el total de las viviendas del área UE-2 Birjinoste debemos considerar el número de viviendas previstas en el apartado A.8. "CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS" del PEOU.

- 130 viviendas en edificios de vivienda colectiva.

Si le aplicamos un TMF tamaño medio familiar de 3 hab./vivienda colectiva tendremos 390 habitantes (130x3).

Para los 390 habitantes previstos resulta un coste de:

390 habitantes x 16,50 €/hab. = 6.435,00 €.

Total coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua	6.435,00
--	-----------------

E.4.4. Costes de amortización de la urbanización.

Comprende la previsión presupuestaria anual para poder asumir las grandes reparaciones de la urbanización hasta su obsolescencia total. Se adoptará un periodo de vida útil estimado de 40 años para todos los elementos de urbanización y en consecuencia el coste anual de amortización se equipara al 2,50% del coste total de la inversión necesaria para completar la urbanización de UE-2 Birjinoste, descontando de la misma los capítulos (demolición de muros inicialmente existentes, movimiento de tierra por explanaciones....) que no deben ser objeto de reposición en una futura reposición de las obras de urbanización.

El presupuesto para la amortización será el coste de toda la obra que se recibe al ejecutar la urbanización del área UE-2 Birjinoste. No se deducen las obras de los servicios de alumbrado y distribución del agua, riego e hidrantes. Se calcula el coste de toda la obra de urbanización, de acuerdo con el presupuesto calculado en el estudio de viabilidad económico financiera del plan especial deducidos los capítulos señalados.

En el estudio de viabilidad citado el coste de la obras de urbanización alcanza a 1.986.562 € (obra civil) a los que se deducen 279.000 € por los conceptos señalados (en el avance de dicho proyecto) y en consecuencia, el coste de amortización anual a tener en cuenta será el 2,50% de del valor resultante (1.707.562 €.), que es igual a 42.689,05 €.

E.4.5. Coste de limpieza de calles y demás zonas duras.

Se debe definir un ratio de coste de limpieza por metro cuadrado de superficie dura.

Unidad de medida m2 de superficie dura y coste anual por m2 de limpieza de superficie dura.

Se aplica un ratio de coste unitario por año de 2,52 €/m2 y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-2 Birjinoste tendremos:

Subzonas de superficie dura de dominio y uso público	Metros cuadrados	Euros/m²/año	Euros/año
Viario principal	4.428,10	2,52	11.158,81
Viario de coexistencia.	1.108,00	2,52	2.792,16

Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización dura	13.950,97
---	------------------

E.4.6. Coste de recogida de residuos.

Coste total a hallar de los presupuestos y demás datos municipales. **Unidad de medida coste habitante /año.**

Se utiliza un coste unitario por habitante / año de 67,12 € (44,28 € Recogida de RRUU y 22,84 € para el tratamiento de los mismos).

Será: 390 habitantes x 67,12 €/hab. = 26.176,80 €.

Total coste de recogida de residuos.	26.176,80
---	------------------

E.4.7. Resumen de gastos con periodicidad anual.

Conservación y mantenimiento de zonas de superficies duras	5.093 €
Conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas	10.770 €
Costes de prestación de servicio de alumbrado	3.360 €
Costes de prestación de servicio de distribución y abast. de agua	6.435 €
Costes de amortización de la urbanización	42.689 €
Coste de limpieza de calles y demás zonas duras	13.951 €
Coste de recogida de residuos	26.177 €
Total	108.475 €

E.5. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS**E.5.1. Tasa basura y alcantarillado. De cobranza anual.**

Se considera una tasa por vivienda y año de:

	€/ud.	Uds.	Importe €.
Viv. colectiva	89,44	130	11.627
Garaje en viv. colectiva	66,49	220	14.628

Tasa de basuras y alcantarillado.	26.255 €
--	-----------------

E.5.2. Tarifa de suministro de agua.

Se considera una tasa por vivienda y año de 75,92 € y teniendo en cuenta que el número de viviendas considerado, alcanza a 130 viviendas, tendremos un ingreso anual de 75,92 € x 130 viviendas = 9.869,60 €.

Tarifa de suministro de agua.	9.869 €
--------------------------------------	----------------

E.5.3. Ingreso por impuesto de bienes inmuebles. De cobranza anual.

Para calcular el impuesto de bienes inmuebles se consideran los valores proporcionados por los Servicios Técnicos Municipales:

Concepto	Unidades	Valor Euros/m²/año	Importe anual
Viviendas libres	10.924 M2	2,70	29.494,80 €
Viviendas VPO	3.900 M2	1,10	4.290,00 €
Plazas de garaje	220 Uds	55	12.100,00 €

Total ingresos IBI	45.884,80 €
---------------------------	--------------------

Sumando las cuantías de ingresos anuales por el IBI del uso residencial y el uso de garajes, se obtiene el importe señalado de 45.884,80 €/año.

En estos valores, se ha asimilado el valor del local comercial al de una vivienda en régimen de "libre".

E.5.4. Ingreso del IAE. De cobranza anual.

Se aplican las tarifas del Decreto Foral normativo 1/1961.

En el presente caso no se ha tenido en cuenta dada la poca superficie prevista para actividad comercial y su, previsible, escasa repercusión en el conjunto de los ingresos que se prevén.

E.5.5. Participación del Ayuntamiento en las plusvalías urbanísticas. De cobranza única.

Según lo establecido en el estudio de viabilidad económico financiera, en la hoja de cálculo del valor del suelo y en concreto en la fila del valor de repercusión del suelo una vez urbanizado, el valor del suelo del área UE-2 Birjinoste alcanza a 8.339.008,05 € y aplicando la participación municipal del 15% sobre dicho valor, se ha de considerar un ingreso en la Hacienda municipal de $0,15 \times 8.339.008,05 = 1.250.851$ €, ingreso que no se materializa en dinero porque lo previsto es ceder un solar totalmente urbanizado en el que se ubique el 15 % del aprovechamiento urbanístico.

En estos momentos es evidente que no se puede concretar de manera indubitada la cesión de dicha parcela con aprovechamiento lucrativo, bien de propio municipal aunque sujeto a la normativa del patrimonio municipal del suelo, ya que la concreción de la participación municipal en las plusvalías urbanísticas se debe realizar en el proyecto de reparcelación

Sin embargo se estima que a efectos de la presente memoria de sostenibilidad, el dato anteriormente citado de 1.250.851 € no se tendrá en cuenta siguiendo el criterio municipal.

Participación del Ayto. en las plusvalías urbanísticas	1.250.851 €
---	--------------------

E.5.6. Ingreso por impuesto de obras y servicios Icio. De cobranza única.

Según la ordenanza fiscal de municipio, los ingresos a obtener por **el Impuesto de obras y construcciones y tasas correspondientes**, alcanzan al 5,50% del coste de ejecución material de la edificación posible de realizar salvo en los edificios de vivienda en régimen de protección oficial, que se bonifica parcialmente siendo dicho impuesto el 3,00% del coste de ejecución material.

Los costes de ejecución de contrata de los diversos edificios proyectados y recogidos en el estudio de viabilidad económico – financiero, se transforman en coste de ejecución material dividiéndolos por el coeficiente 1,19 y con ello se halla la totalidad de los costes de contrata y de ejecución material de la edificación posible de situar en el área UE-2 Birjinoste, sin más que aplicarles las superficies físicas de los distintos usos.

Realizando las operaciones indicadas en la hoja de "Costes E.C. + ICIO" en la que se calcula dicho valor a partir de los datos de la ordenación del plan especial y de los costes del estudio de viabilidad económico – financiera.

Considerando las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Durango, tendremos que la obtención por este impuesto del Ayuntamiento de Durango alcanza a $11.046.470 \times 0,05 = 552.324$ €, más $2.342.017 \times 0,03 = 70.261$ €.

Concepto	M2. Constr.	Coste/M2.	P.E.M.	ICIO %	ICIO
Viv. Libre	10.924	950	10.377.800	5,50	570.779
Locales (O. nueva)	390	300	117.000	5,50	6.435
Acond. Locales	390	1.000	390.000	5,50	21.450
Garajes Libres	7.600	300	2.280.000	5,50	125.400
Viv. VPO	3.900	600	2.340.000	3,0	70.200
Garajes VPO	2.270	300	681.000	3,0	20.430
TOTAL					814.694

Repercutido este valor (814.694 €.) para el mismo período considerado para la amortización de la urbanización (40 años), resulta un valor anual de 20.367,35 €.

Además, se deberían tener en cuenta las obras de reforma de viviendas y locales que en el período de 40 años, indiscutiblemente, se van a realizar.

Si realizamos una estimación conservadora y consideramos que dichas obras afectan al 20% de las viviendas y locales y que el importe de las obras se corresponde con el 50% del coste inicial dado que elementos como la estructura y elementos comunes de las instalaciones, no estarán afectados, el ICIO por este concepto ascenderá a: 1.672,16 €.

Ingreso por impuestos de obras y servicios. ICIO	22.039,51 €
---	--------------------

E.5.7. Ingreso por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

En estos momentos, repercutiendo la totalidad de la recaudación por este concepto y dividido por el número de vehículos que conforman el parque móvil, en el municipio de Durango, se recudan 107,26 €/vehículo.

Repercutiendo este dato a los 220 vehículos (mínimo de plazas previstas para el ámbito) resulta: 200 vehículos x 107,26 €/vehículo = 23.597,20 €.

Ingreso por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica	23.597,20 €
--	--------------------

E.5.8. Tasa por entrada de vehículos al interior de fincas. (Vado).

Se considera una tasa por vehículo de 13,50 €/año en concepto de aprovechamiento especial del dominio público municipal mediante la entrada de vehículos a través de la acera y la reserva de aparcamiento. Será: 13,50 €/año x 220 vehículos = 2.970 €.

Tasa por entrada de vehículos al interior de fincas. Vado.	2.970 €
---	----------------

E.5.8. Resumen de ingresos con periodicidad anual.

Tasa de basuras y alcantarillado.	26.255 €
Tarifa de suministro de agua.	9.869 €
Ingreso por impuestos de bienes Inmuebles	45.885 €
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.	23.597 €
Tasa por entrada de vehículos al int. de fincas. Vado.	2.970 €
Total	108.576 €

E.5.9. Resumen de ingresos de cobranza única.

Participación del Ayuntamiento en las plusvalías urbanísticas. (1.250.851 €)	No Considerado
Ingreso por impuestos de obras y servicios. ICIO	22.040 €
Total	22.040 €

Total ingresos anuales considerados.	130.616 €
---	------------------

E.6. CONCLUSIONES.

Analizando los resultados de ingresos de periodicidad anual y restando los gastos anuales de prestación de servicios y la repercusión considerada por amortización de la urbanización se observa un **superávit entre los ingresos y gastos de 108.576 € + 22.040 € - 108.475 € = 22.141 €/año.**

Hay que tener en cuenta que en el presente estudio de sostenibilidad no se han considerado los ingresos correspondientes al 15% de las plusvalías urbanísticas generadas en el ámbito, que alcanza a 1.269.292 € (1.269.292 / 40 años = 31.732 €/año, que no se materializarían si no se desarrolla urbanísticamente el ámbito residencial de Birjinoste) y que, en cualquier caso, debe ser tenido en cuenta como un elemento positivo, adicional, cara a la hacienda municipal.

En Durango, Abril de 2021.



Las/os Arquitectas/os.

F. INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DE IMPACTO DE GÉNERO

F.1. INTRODUCCIÓN.

El Art.3.4 de la Ley 4/2005 (de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres) y el Art. 15 Ley Orgánica L.O. 3/2007 (de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres) obligan a incorporar la perspectiva de género en todas las políticas y acciones, de modo que establezcan en todas ellas el objetivo general de eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

El Art. 31 de la L.O. 3/2007 establece que las políticas y planes de las Administraciones Públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Por último, impone que las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

La emisión de un informe de evaluación del impacto de género viene expresamente reconocida en el artículo 18 de la Ley 4/2005 (Ley para la igualdad de hombres y mujeres) promovida por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El artículo 19 establece que antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover la igualdad.

En función de la evaluación de impacto realizada, en el proyecto de norma o acto administrativo se han de incluir medidas dirigidas a neutralizar su posible impacto negativo en la situación de las mujeres y hombres considerados como colectivo, así como a reducir o eliminar las desigualdades detectadas y a promover la igualdad de sexos. Se realiza el informe con los apartados señalados en dicho documento.

F.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO.

El presente documento de Plan Especial de Ordenación Urbana del área de suelo urbano “U.E.-2 Birjinoste”, delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Durango, tiene por objeto la modificación de la Ordenación Pormenorizada de dicha Unidad para conseguir una mayor calidad en los espacios urbanos así como una mejor disposición de las edificaciones con respecto al entorno y entre sí.

El área de la Unidad UE-2 Birjinoste está situado al este del Centro Histórico del municipio de Durango. Se caracteriza por tener una suave pendiente descendiente tanto en la dirección este-oeste como en la dirección sur-norte.

Tiene una superficie de 18.554 m², y una edificabilidad de 0,82 m²/m² destinado a la implantación de 91 viviendas libres y 39 viviendas de VPO.

Los objetivos de la ordenación se explican en el apartado A.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

La modificación de la ubicación y la forma de los edificios pretende dotar al ámbito de una mayor calidad estética y ambiental.

Los objetivos y criterios de la ordenación Urbanística, básicamente, son los siguientes:

- Para los espacios públicos propuestos.

Se trata de mejorar la movilidad urbana a través de las zonas verdes de la unidad, mejorando la conectividad entre los barrios colindantes (San Fausto y Casco Histórico) integrándolos en la “Malla verde” de Durango.

Al parque ya previsto al norte del ámbito (al sur de las parcelas que conforman la fachada del arrabal de Kurutziaga) se añaden dos espacios verdes lineales, con carácter de coexistencia.

Uno de ellos la prolongación del parque hacia el centro Histórico (confluencia de Komentu kalea y Kurutziaga), con restricción de paso de vehículos salvo emergencias. El otro la transformación de la actual Santa Susana kalea que permitirá una mejor conectividad con los espacios libres que se puedan generar en una hipotética transformación en un futuro parque que podría ubicarse en los terrenos del Monasterio de Santa Susana, con Zuatzola parkea, en las inmediaciones del cementerio Municipal.

El PEOU establece una red viaria que respeta la establecida en las NNSS de planeamiento de Durango, dotando a la misma de aparcamientos públicos a lo largo de la misma, que se completará con la dotación de aparcamientos en las parcelas privadas.

La movilidad peatonal ha sido ampliamente reforzada. Se crean ejes de marcado carácter peatonal y verde, exentos de la presión que genera el tráfico rodado, como el que conecta la zona este del ámbito con el Centro Histórico.

La Ordenación contempla una dotación de espacios libres con una superficie muy superior a la establecida en el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. Ver apartado A.9. de la memoria del PEOU.

- Para los espacios privados previstos.

Con la ubicación y la forma general de los edificios se trata de mejorar tanto la calidad de las viviendas (repercusión lumínica, acústica y climática) como su relación con los espacios exteriores de ocio y relación social. Esta ubicación favorece también la relación con las viviendas existentes.

Frente a los reducidos “pasillos de circulación” que actualmente están previstos en los espacios intermedios de las parcelas privadas, la nueva ordenación propone un único espacio donde se concentra todo el suelo privado, no ocupado por la edificación, aumentando la permeabilidad del suelo.

Con esta ordenación se mejorará la calidad estética y ambiental del espacio público. Se crean ejes visuales muy profundos, con perspectivas muy largas y se evitan recodos y ángulos muertos. Se aumenta la superficie permeable del suelo introduciendo un

aumento de vegetación favoreciendo de este modo la absorción de CO₂, así como mitigando el efecto “isla de calor”.

Se crean espacios públicos y privados más generosos, sin recovecos y con perspectivas visuales más amplias y profundas.

La ordenación por la que se opta ha tenido en cuenta, además, los siguientes condicionantes:

- Mantener, en lo posible, la masa arbolada existente en la actualidad.
- El proyecto de urbanización que deberá redactarse, tendrá en cuenta la iluminación nocturna de los espacios públicos, de modo que los viandantes resulten visibles, a ojos de otra gente, desde todos los puntos de vista. Se evitarán zonas aisladas generando un “todo continuo visible”. Se asegurará la legibilidad y accesibilidad de los espacios evitando espacios públicos ocultos. Se proyectarán paseos teniendo en cuenta a las personas con movilidad reducida, con áreas de descanso a lo largo de los mismos. Se diseñarán espacios de juegos infantiles sanos y seguros.

Y además:

- Dar cumplimiento a la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad del Gobierno vasco, y al Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.
- Dar cumplimiento del RD 1367/2007 que desarrolla la Ley de Ruido y el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

F.3. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.

En la propia guía para la elaboración de los informes de impacto de género, que publicó Emakunde en el año 2013, se reconoce que existen normas que carecen de relevancia o ésta es pequeña desde el punto de vista de género, por la incidencia que pueda tener en la situación de mujeres y hombres; es decir, por su escasa capacidad para reducir las desigualdades de género y, por tanto, para mejorar la posición social de mujeres y hombres; eso es, cuando la afectación sea limitada en relación al acceso a los recursos económicos y sociales de las mujeres y hombres, a su participación en los ámbitos de tomas de decisiones o a las normas sociales y valores que influyen en el origen y mantenimiento de las desigualdades de género.

Desde la perspectiva del “urbanismo inclusivo”, se analizan las repercusiones positivas o adversas de esta norma objeto de aprobación, de cara a eliminar desigualdades entre mujeres y hombres:

1. Seguridad. El diseño de la ordenación, debe tener en cuenta aspectos relacionados con la percepción del riesgo frente a determinados ilícitos penales con mayor incidencia en la población femenina (agresiones, robos, etc.).
2. Previsión de dotaciones locales en las inmediaciones (“pueblo de cercanía”). La norma de ordenación debe contemplar y garantizar la puesta a disposición de sus nuevos habitantes de espacios libres, zonas verdes, equipamientos colectivos públicos y privados (tales como colegios) y su adecuada accesibilidad.
3. Movilidad sostenible. Priorización de las personas viandantes sobre los vehículos a motor, acceso a transporte público, creación de itinerarios peatonales y carriles ciclables como alternativa a los viales tradicionales.
4. La utilización en el documento de ordenación urbanística un lenguaje no sexista.

F.4. MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES.

En este apartado se señalan las medidas incluidas en la norma, así como otras medidas que se prevean implantar con posterioridad a su aprobación con el fin de neutralizar su posible impacto negativo o, en su caso, de fortalecer su impacto positivo.

1. Accesibilidad. Se dota al ámbito de buenas posibilidades de movilidad peatonal o en bicicleta por los amplios itinerarios peatonales.

Cabe señalar que esta noción de accesibilidad urbana coincide con los principios de movilidad urbana sostenible y que nos es una cuestión exclusiva de género, sino que hay otros grupos sociales a quienes afecta en mayor medida: personas con discapacidad, personas mayores, niñas y niños y personas con menores recursos económicos. Se trata, por lo tanto, de una medida aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género, positivo.

2. Seguridad. En cuestión de ordenación se ha tenido en cuenta un diseño amable con la ciudadanía pues se prevén espacios abiertos y continuos, reduciendo las posibles zonas ocultas. Se diseña el área en torno a un espacio público abierto y de relación entre vecinas y vecinos. Se debe prestar una especial atención a la iluminación nocturna de todos los espacios considerados y su relación con la trama urbana del municipio. Dichas cuestiones, que son más propias de la fase de ejecución urbanística, se deberán concretar en el proyecto de urbanización.

3. Pueblo de cercanía. La modificación puntual de las NNSS en el ámbito de la UE-6 prevé superar las dotaciones locales mínimas exigidas por la normativa vigente en espacios libres y zonas verdes. Por otro lado, se integra perfectamente en la trama urbana cercana, disponiendo de los equipamientos necesarios para la vida diaria en la cercanía.

4. Movilidad sostenible. La ordenación prioriza a las personas viandantes sobre los vehículos creando itinerarios exclusivamente peatonales y otros de velocidad muy reducida. Se limita al mínimo posible la superficie destinada exclusivamente a los vehículos. El aparcamiento de vehículos (necesario en un entorno con una dotación muy limitada de los mismos) viene ya establecido en las actuales NNSS.

5. Mezcla de usos. Se trata de un nuevo entorno de carácter residencial integrado en el núcleo urbano. No se trata de un gran barrio de expansión del municipio. Por ello, la mezcla de usos se da por la propia situación en el municipio, en la que las actividades económicas y equipamentales son muy accesibles.

Siguiendo las directrices de las NNSS de Durango se ha previsto la implantación de diversos tipos de vivienda (viviendas de carácter libre y viviendas de VPO). Ello contribuye a la mejora del acceso a la vivienda, lo cual afecta especialmente a quienes cuentan con menos recursos económicos.

Bajo el edificio destinado a viviendas VPO, por su proximidad al Centro Histórico de Durango en su lado estén junto a Komentu kalea, se ha previsto la ubicación de 390 m² de locales destinados a uso comercial (o equipamental) de titularidad privada o pública. El ámbito completa las posibilidades de comercio de cercanía con los locales existentes en la calle Santa Susana, que con el nuevo desarrollo previsto en la Unidad de Ejecución U.E.-2 Birjinoste podrá tener, por fin, la demanda poblacional suficiente para que estos locales sean reactivados.

6. Accesos a los portales de los nuevos edificios. Los portales que se prevén para los nuevos edificios que se ubicarán en el ámbito de la U.E.-2 Birjinoste, serán pasantes (acceso desde la calle y desde el espacio comunitario de la parcela), transparentes y dotados con amplias perspectivas visuales.

7. Cumplimiento de ordenanza de mejora ambiental y perspectiva de género. La ordenación de las edificaciones previstas permitirá cumplir de manera adecuada con los requisitos exigidos por la *"Ordenanza municipal de mejora ambiental e incorporación de perspectiva de género en los edificios de vivienda"*.

8. Uso de Lenguaje no sexista. El documento que se propone ha sido revisado al amparo de la utilización de un lenguaje no sexista.

Por ello, se utiliza la palabra "persona" en lugar del masculino; los colectivos, los abstractos y las formas neutras: la ciudadanía, la población, la infancia, la juventud....y se incorporan las formas femeninas junto a las masculinas: vecinos y vecinas, ciudadanos y ciudadanas...

En Durango, Abril de 2021.



Las/os Arquitectas/os.