

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA SITUADA EN GAZTEIZ BIDEA N°6. DURANGO.

DESARROLLOS ARRAIBI S.L. Promotor.

Abril de 2011

INDICE:

- ...página 02. **A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**
- ...página 08. **B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NN.SS. GENERALIDADES.**
- ...página 12. **C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**
- ...página 14. **D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**
- ...página 16. **E. LEYENDA DE PLANOS.**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

PARCELA SITUADA EN GAZTEIZ BIDEA Nº6. DURANGO.

DESARROLLOS ARRAIBI, S.L.

Promotor.

**.A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN.**

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1. OBJETO

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela situada en Gazteiz bidea nº6, que se ha redactado por encargo de DESARROLLOS ARRAIBI S.L., trata de redefinir el uso característico determinado en las NNSS, ajustar las alineaciones, rasantes y alturas, así como completar los parámetros urbanísticos necesarios en función del estudio realizado.

El objetivo de este Plan Especial de Ordenación Urbana es uno de los señalados en el artículo 70 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

2. ANTECEDENTES.

La normativa urbanística aplicable al terreno de Gazteiz bidea nº 6 se establece en la 2ª revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia (B.O.B.) nº 77 de 25 de abril de 2005.

Las NN.SS. clasifican el suelo del terreno como URBANO de uso RESIDENCIAL DE VIVIENDA FAMILIAR AISLADA con una edificabilidad máxima de $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ según el plano 0.6-8 de Normativa, Calificación y Ordenación Pormenorizada. Esto significa que pertenece a la categoría 2 de uso de vivienda según el artículo 1.5.39 de las NN.SS, donde se determina que en vivienda familiar aislada “*el uso se sitúa en edificio único y aislado, sobre parcela independiente y destinado a residencia de 3 ó 4 familias*”.



El resto de parámetros urbanísticos son genéricos para todas las zonas calificadas como de Residencia Aislada y quedan concretados en los artículos 2.7.2, 2.7.3 y 2.7.4 que se transcriben a continuación:

ART. 2.7.2 PARÁMETROS DEFINITORIOS DEL APROVECHAMIENTO

1. Las zonas calificadas como Residenciales de Vivienda Familiar Aislada (R.A.) tienen una edificabilidad de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela bruta, debiendo ceder los sistemas locales grafiados de forma obligatoria y gratuita. Se exceptúan de esta edificabilidad las zonas integradas en unidades de ejecución y aquellas que figuran con otro parámetro en los planos de normativa.
2. Los edificios existentes de vivienda familiar grafiados como RA, se encuentran consolidados, pudiendo efectuar ampliaciones siempre que dispongan de edificabilidad suficiente a razón de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta, y cumplan los parámetros de altura, separaciones, ocupación máxima, etc. También se autorizan ampliaciones en edificios anteriores a la Revisión y calificados como RA, aún cuando tengan la edificabilidad consumida, hasta un 10% del aprovechamiento consolidado, y siempre que se cumplan además los parámetros de altura, separaciones, ocupación máxima, etc. Igualmente se permite la sustitución de edificios existentes, siempre que no se trate de edificios de conservación obligatoria y se cumplan los parámetros comprendidos en el presente artículo.
3. Las áreas de vivienda familiar aislada que no tengan ordenación pormenorizada en las presentes Normas, aunque sí la definición viaria, se ordenarán mediante un Estudio de Detalle de toda la Unidad de Ejecución, en base a los límites establecidos en los cuadros de las Unidades de Ejecución.
4. Los Estudios de Detalle que se redacten dividirán los suelos edificables en parcelas diferenciadas, señalando la edificabilidad máxima de cada una de ellas y debiendo cumplirse en conjunto la edificabilidad y el número de viviendas máximo autorizados.
5. El número de plantas máximo será de 2 plantas más bajo cubierta y una bajo la misma rasante.
6. La planta bajo rasante no podrá sobresalir del perímetro de la edificación superior, salvo para la rampa de acceso o la servidumbre de paso de vehículos en el supuesto de rampa compartida por varias parcelas.
7. La superficie mínima de una parcela calificada como Residencial Aislada, de nueva creación a partir de las presentes Normas Subsidiarias será de 350 m^2 .
8. La ocupación máxima sobre parcela privada no podrá exceder del 60% de la superficie neta, sin computar para ello la posible servidumbre de paso subterráneo para acceso a los aparcamientos.
9. La separación mínima de las fachadas será de 5 metros a la alineación de calles, y de 4 metros a los linderos más próximos, pudiendo modificarse estas magnitudes, incluso anularse para proyectos de conjunto, que transformen la ordenación puntualmente en agrupaciones en hilera, mediante un Estudio de Detalle.
10. El cierre de parcela sobre los sistemas locales tendrá una altura máxima de 2 metros, pudiendo ser ciego en una altura de 1 metro y calado en el resto. Los cierres entre las distintas parcelas privadas deberán ser calados en su totalidad, salvo un zócalo de fábrica de 30 centímetros, y protegidos por alineaciones arbustivas.

ART. 2.7.3 EJECUCIÓN DE LAS ZONAS DE VIVIENDA FAMILIAR.

1. Los edificios existentes calificados como RA podrán ser sustituidos, salvo en los supuestos de conservación obligatoria, mediante edificación directa tras los oportunos proyectos de derribo y edificación. Dicha sustitución se realizará con una edificabilidad máxima de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, cumpliendo los parámetros del artículo 2.5.2 de la presente Normativa, y cediendo en su caso el suelo grafiado como sistema local.
2. Las parcelas con exceso de edificabilidad sobre lo consumido por la/s vivienda/s existente/s, podrán generar nuevas edificaciones residenciales de igual tipología y carácter, vinculando parcela suficiente a la edificación actual y aplicando el artículo 2.6.2 a la nueva parcela vacante a segregar.
3. Las Unidades de Ejecución de vivienda familiar aislada se ejecutarán a través del Sistema de Compensación.
4. En el supuesto de que los propietarios de la Unidad no logren adhesión suficiente para formular Estatutos y Bases de Actuación requerirán al Ayuntamiento para sustituir el sistema de Actuación por Cooperación, e iniciar el expediente de parcelación.
5. En cualquiera de los supuestos, los suelos calificados como sistemas locales públicos, se cederán al Ayuntamiento una vez urbanizado, y en todo caso antes de la obtención de cualquier licencia de primera utilización.

ARTº 2.7.4. USOS PERMITIDOS.

El uso predominante de la zona es el residencial en vivienda familiar aislada, en tanto que los restantes usos permitidos se entienden como complementarios y su autorización se realizará solo en la medida que no contengan contraindicaciones para el uso residencial.

Los usos permitidos en las zonas de vivienda familiar son los siguientes:

- Uso Industria. Categoría 1. Situación 4 y 5. Superficie máxima 75 m².

- Uso Equipo Comunitario en las siguientes categorías:

4) Educación. Situación 9.

5) Sanidad. Situación 9.

6) Servicios Sociales. Situación 9.

7) Actividades Asociativas. Situación 9.

8) Recreativo Cultural. Situación 9.

9) Deportivo. Situación 9.

11) Hostelería. Situación 5 y 9.

- Uso Oficinas. Categoría 1. Situación 5.

- Uso Vivienda. Categorías 1, 2 y 3.

- Uso Comercio. Categoría 1. Situación 5.

- Uso Aparcamiento. Categoría 1. Situación A.

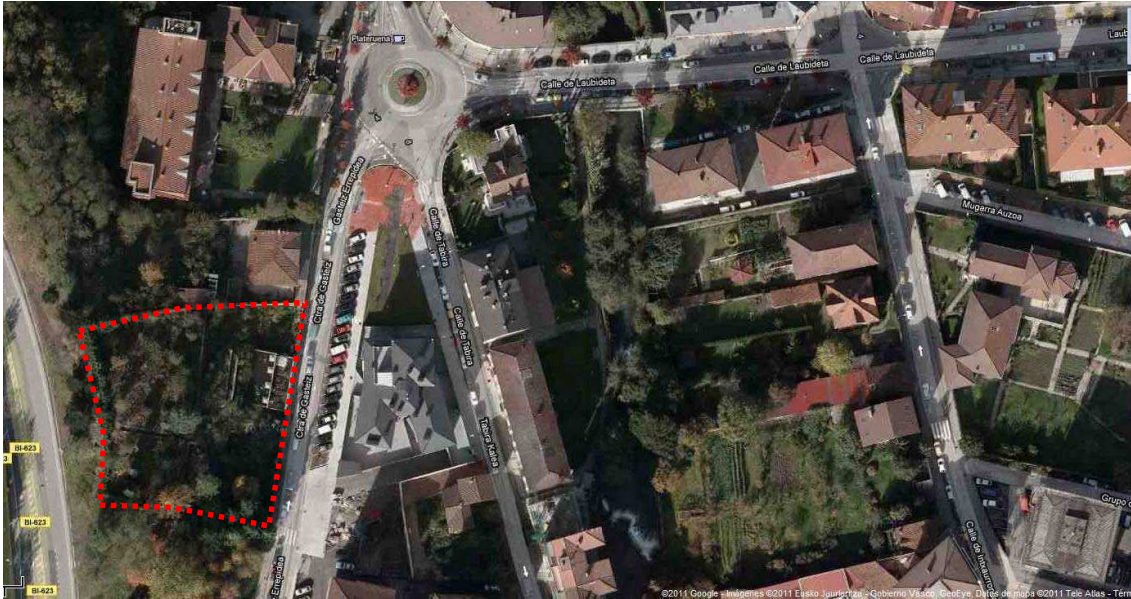
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

La parcela se sitúa al sur del casco urbano de Durango, cerca de Tabira, ocupando una superficie de 2.627 m². La forma en planta es aproximadamente trapezoidal y está limitada por la calle Gasteiz bidea hacia el este, la variante de Durango BI-623 hacia el oeste, una parcela privada de uso residencial aislado hacia el norte y una zona de verde urbano hacia el sur. Mide en su lado este, linde con la calle Gazteiz bidea, 62,30 m; en su lado oeste 48,51 m aproximadamente; en su lado norte, 57,94 m y en su lado sur 38,83 m.



En cuanto a la orografía, el terreno presenta un desnivel muy accidentado. Se trata de una parcela con una pendiente transversal este-oeste cercana al 40% resultando un diferencial de 23 metros para 51 metros de longitud en el centro (rasante +120,76 en la calle Gazteiz bidea y +143,85 en el límite este, en el centro). La topografía original de la parcela ha sido modificada a lo largo del tiempo surgiendo plataformas y caminos interiores a distintos niveles. El límite de la parcela con la calle Gazteiz bidea presenta una pendiente longitudinal del 2% aproximadamente y sus rasantes en los extremos son +120,12 y +121,29.



Actualmente, las edificaciones existentes en la parcela son de escasa entidad e interés. La mayor parte del área está ocupada por una densa vegetación.

La parcela dispone de un buen acceso peatonal y rodado, ya que la calle Gazteiz bidea discurre perimetralmente por su límite este. Por esta misma calle, pasan las infraestructuras urbanas que dan servicio a las edificaciones del entorno.

3.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Teniendo en cuenta que el área de la parcela es de 2.627 m², y que la superficie mínima para una parcela calificada como de residencial aislada es de 350 m² según el Art. 2.7.2, de las actuales NN.SS., ésta se podría subdividir en 7 parcelas independientes, en cada una de las cuales se pudiera situar un edificio destinado a residencia de 3 ó 4 familias, resultando un total de 28 viviendas posibles. Por otra parte, el plano 0.6-8 de Normativa, Calificación y Ordenación Pormenorizada de las NN.SS. establece una edificabilidad de 0,55 m²/m², obteniéndose una superficie construida máxima de 1.444,85 m².

La implantación de 7 edificios de viviendas en parcelas independientes sería una intervención agresiva con el medioambiente que requeriría grandes movimientos de tierra, desmontes y contenciones de tierras excesivos, obteniendo como resultado unas edificaciones que quedarían semienterradas, con poco soleamiento en la fachada este, ventilación insuficiente y sería prácticamente imposible garantizar las condiciones de accesibilidad que exige la Ley 20/1977. La construcción de viviendas de baja densidad, las plataformas y los viales necesarios para proporcionarles acceso e infraestructuras supondrían una ocupación y consumo desmedido del terreno, quedando muy poco espacio libre de edificación en la parcela.

Por otra parte, las viviendas resultantes quedarían muy encajonadas en el terreno complicando su ventilación y dificultando la entrada de luz, sobre todo en la orientación oeste.

Se puede concluir que la topografía existente no es la más adecuada para edificios de baja densidad.

El objetivo de la nueva ordenación es adecuar la tipología edificatoria a la topografía de la parcela. Para ello, se plantea situar las viviendas en un bloque edificatorio colectivo cuya forma se adapte mejor al terreno, en lugar de una implantación de baja densidad (planteamiento de las NN.SS.); de esta forma, se podrían reducir los movimientos de tierra, desmontes y contenciones, reduciendo el impacto medioambiental.

El edificio se ubicaría paralelo a Gazteiz bidea, muy próximo a su perímetro, configurando una fachada urbana hacia la calle que se relacionaría con los ubicados al otro lado de la calle, que son de las mismas características tipológicas. Un bloque de viviendas colectivas se integraría mejor en el entorno urbano en el que se sitúa y proporcionaría fachada a la calle.

Se plantean alineaciones diferentes en cada planta, de forma que la edificación vaya retranqueándose y formando terrazas para que la sección de la calle sea suficientemente amplia y proporcionada.

Esto supone modificar el uso característico de la parcela de residencial aislada a edificación abierta sin cambiar la edificabilidad planteada por las NN.SS. Es decir, la edificabilidad permanecería inalterable en $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ pero se concentraría en un solo bloque ubicado en la zona más cercana a la calle Gazteiz bidea nº6.

Los edificios existentes en la parcela quedarían fuera de ordenación.

En Durango, a 18 de Abril de 2011.

El Arquitecto,



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

PARCELA SITUADA EN GAZTEIZ BIDEA Nº6. DURANGO.

DESARROLLOS ARRAIBI, S.L.

Promotor.

**.B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO
DE LAS NN.SS. GENERALIDADES.**

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NNSS. GENERALIDADES

1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de Gazteiz bidea nº6 tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es modificar y complementar la normativa contenida en las NNSS de Durango.

En la representación del límite del Plan Especial se utiliza una línea formada por rayas discontinuas de color rojo que tiene la función de remarcar gráficamente la delimitación real del ámbito de aplicación de esta normativa.

2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

De acuerdo con lo señalado en la Sección Cuarta, Planeamiento de Ordenación pormenorizada, Planes parciales y especiales del capítulo II de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Plan Especial de Ordenación Urbana contiene las determinaciones necesarias para el desarrollo de las NN.SS. y se formalizará en documentos similares (artículo 69) que los previstos para planes parciales:

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: Documentación gráfica

01 Información. Plano de situación. E:1/2000.

02 Información. NN.SS. Durango.

Extracto de normativa, calificación y ordenación pormenorizada.
E:1/1000

03 Información. Topográfico. Estado actual. E:1/200.

04 Ordenación pormenorizada. Usos, alineaciones y ocupación. E:1/200.

05 Ordenación pormenorizada. Sección, alturas y rasantes. E:1/200

3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

La calificación pormenorizada del Plan Especial viene establecida en el plano 04, a escala 1/200, titulado “Ordenación pormenorizada. Usos, alineaciones y ocupación”. La parcela se calificará como de Edificación Abierta.

4. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN

La parcela se sitúa en suelo urbano consolidado al que le corresponde un tipo de actuación aislada. Se trata de un solar ya existente cuya urbanización ha sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente. En todo caso, si hubiera que reconstruir parte de la urbanización existente o necesaria tras los trabajos de edificación, podrían considerarse como obras complementarias de urbanización dado que no superarían el 5% del PEM de las viviendas, según el artículo 195 de la Ley de Suelo 2/2006.

5. EDIFICABILIDAD.

La parcela mantiene su edificabilidad sobre rasante en $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En los planos se plantea una distribución de la ocupación por plantas orientativa. El sumatorio de las edificabilidades por cada planta no superará el producto del coeficiente $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por la superficie de la parcela.

6. NORMAS DE EDIFICACIÓN

El futuro edificio cumplirá 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 le sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Definición de la forma de la edificación.

La ordenación pormenorizada del presente Plan Especial define la forma y situación del futuro edificio, definiendo las líneas de la edificación por referencia a alineaciones máximas en cada planta, de forma que el volumen pueda retranquearse hacia el interior de la parcela.

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, ya que se plantea un volumen cuya sección vaya reduciéndose en altura.

La alineación máxima en cada planta, representada con una línea discontinua de trazos y puntos define la línea dentro de la cual debe quedar incluida la proyección en el plano horizontal de la planta a la que se refiere, sin perjuicio de los vuelos permitidos por las NN.SS. de Durango.

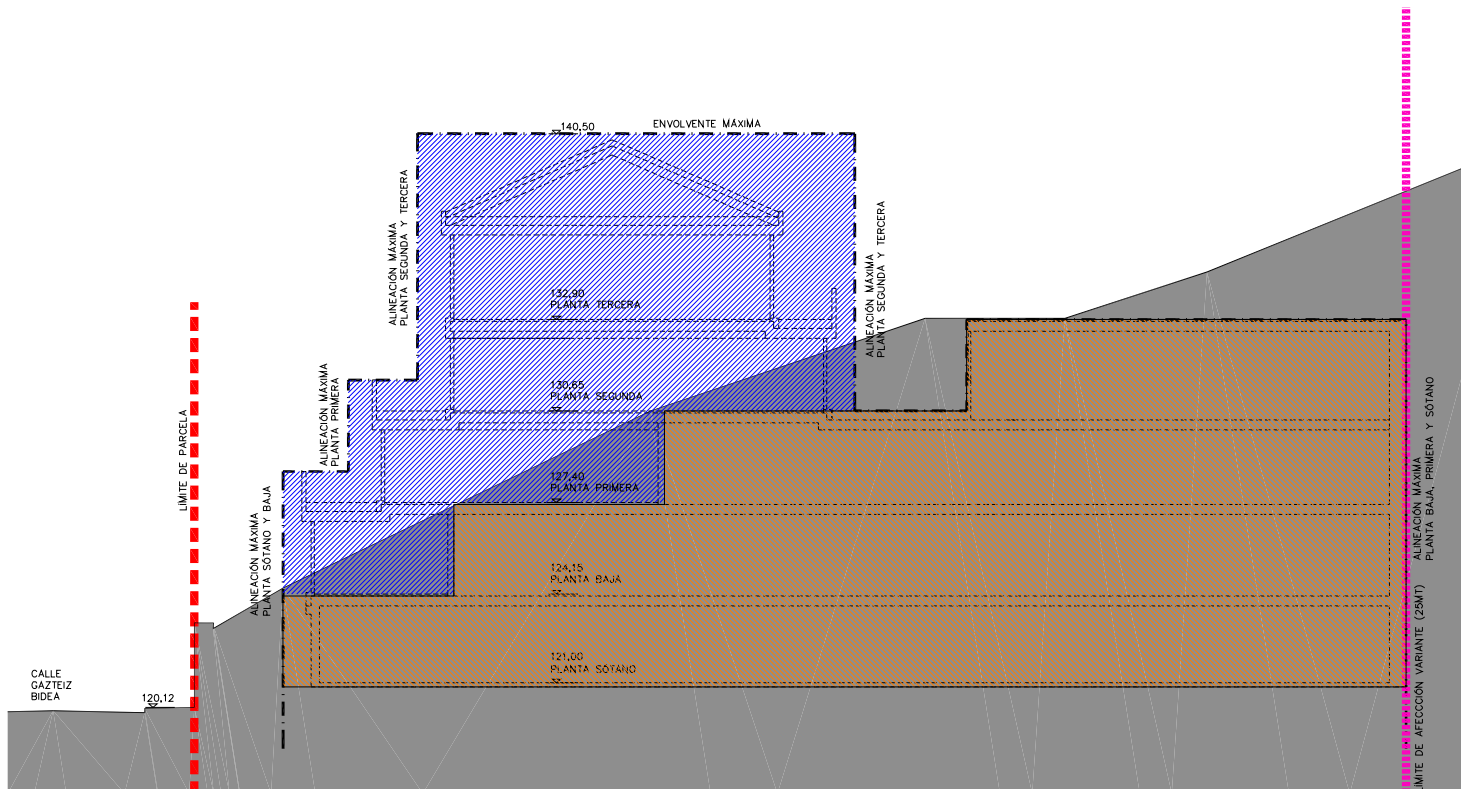
La ocupación máxima en cada planta viene definida por las alineaciones máximas planteadas en el plano 04.

Número de plantas.

En el plano 04 se indica el número de plantas máximo: sótano, planta baja y 3 plantas altas. Este número de plantas sobre rasante sería igual que el del edificio que se sitúa en frente: UE-13 Gazteiz bidea.

Volumen bajo rasante

Debido al fuerte desnivel de la parcela existen espacios bajo rasante en varias plantas, en algunas de las cuales, cohabitan con espacios sobre rasante. Los espacios bajo rasante se destinarán al uso de aparcamiento y/o trasteros, no computando edificabilidad. Los espacios sobre rasante albergarán el uso residencial y se medirán de acuerdo con lo establecido en las NN.SS. de Durango. De esta forma, una misma planta podrá contener una zona bajo rasante y otra sobre rasante.



La trama rayada azul se correspondería con la zona de viviendas, mientras que la naranja, que se encuentra enterrada, se emplearía para los aparcamientos y trasteros.

7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS

A continuación se describen los datos urbanísticos del Plan Especial.

	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano consolidado
CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO	Residencial
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Edificación Abierta
EDIFICABILIDAD	0,55 m ² /m ²
Nº PLANTAS MÁXIMO	Sótano + Baja + 3
ALTURA MÁXIMA	Resultante
ALINEACIONES	Alineaciones señaladas en el plano de propuesta
USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	Definidos en el Art 2.5.5 en las NN.SS.
TIPO DE ACTUACIÓN	Actuación Aislada.

En Durango, a 18 de Abril de 2011.

El Arquitecto,



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

PARCELA SITUADA EN GAZTEIZ BIDEA Nº6. DURANGO.

DESARROLLOS ARRAIBI, S.L.

Promotor.

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

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. TIPO DE ACTUACIÓN.

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 Aisladas. Por lo que no será necesaria ninguna figura de planeamiento adicional. Para su desarrollo únicamente se deberá presentar un proyecto de edificación.

En Durango, a 18 de Abril de 2011.

El Arquitecto,



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

PARCELA SITUADA EN GAZTEIZ BIDEA Nº6. DURANGO.

DESARROLLOS ARRAIBI, S.L.

Promotor.

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

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La presente parcela está englobada en suelo urbano consolidado, por lo que no tiene grandes cargas de urbanización, sino lo que podrían considerarse obras complementarias de urbanización derivadas de los posibles desperfectos que pudieran surgir en el transcurso de la construcción del bloque. Se podría estimar que la superficie deteriorada a reponer podría ser de unos 300 m², suponiendo que el coste unitario es de 210 €/m², la cifra total ascendería a 63.000 euros y en todo caso no superaría el 5% del Presupuesto de Ejecución Material de las viviendas. Se puede concluir que esta actuación es totalmente viable.

En Durango, a 18 de Abril de 2011.

El arquitecto.



LEYENDA DE PLANOS.

01.- INFORMACIÓN.

PLANO DE SITUACIÓN.

02.- INFORMACIÓN. NN.SS. DURANGO.

**EXTRACTO DE MEMORIA, CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN
PORMENORIZADA.**

03.- INFORMACIÓN.

TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.

04.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

USOS, ALINEACIONES Y OCUPACIÓN.

05.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECCIÓN, ALTURAS, RASANTES Y ENVOLVENTE MÁXIMA.