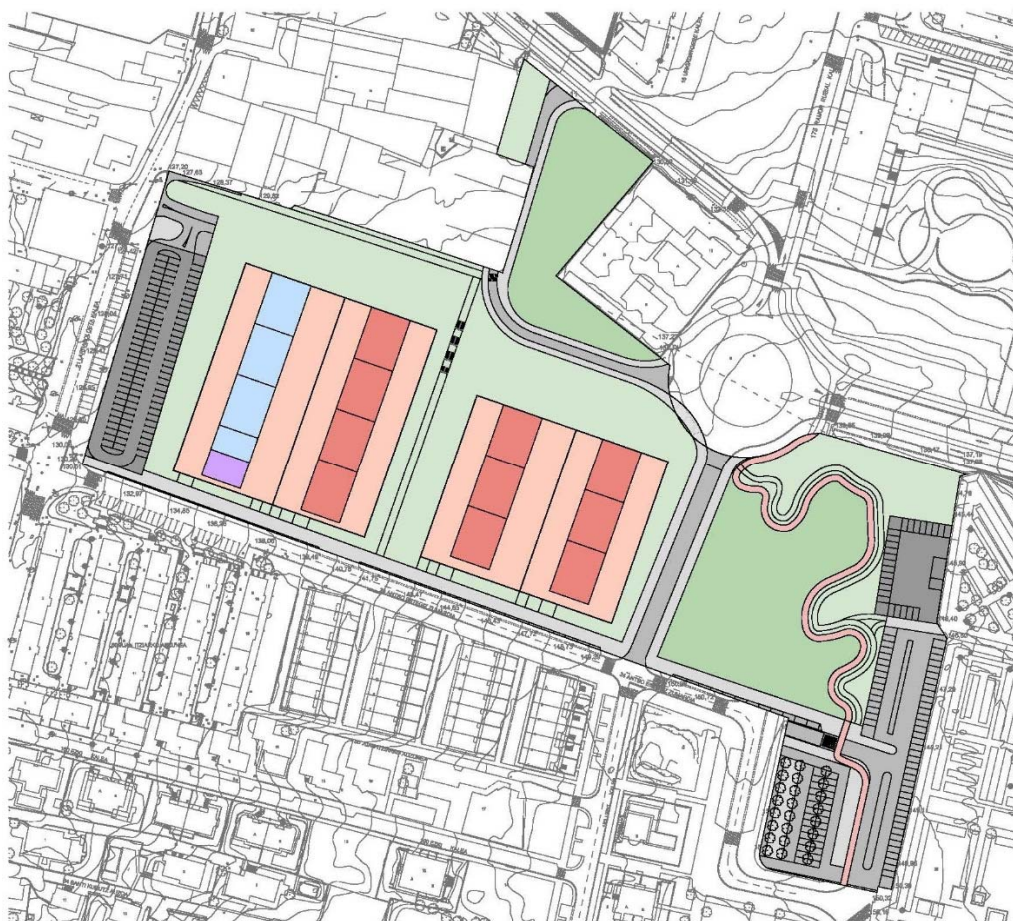


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA

-DURANGO-



Documentación Escrita



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA, DURANGO

Índice General

A. Memoria.

- A.1. Encargo. Antecedentes y justificación de la procedencia de su formulación. Alcance y contenido. Tramitación.
- A.2. Información urbanística.
- A.3. Objetivos y criterios de la ordenación.
- A.4. Descripción de la solución adoptada.
- A.5. Principios de buena regulación

B. Cuadros de características resultantes de la ordenación.

- B.1. Zonificación del área. Superficies y edificabilidades
- B.2. Cesiones mínimas exigidas y previsiones del plan especial de ordenación urbana

C. Estudio económico financiero

- C.1. Aspectos generales
- C.2. Cargas urbanísticas del área
- C.3. Beneficios
- C.4. Viabilidad de la actuación
- C.5. Coeficientes de ponderación

D. Informe de sostenibilidad económica

- D.1. Introducción
- D.2. Concreción del contenido de la presente memoria de sostenibilidad
- D.3. Costes de implantación de las obras de los servicios urbanos. Ingresos y gastos
- D.4. Desarrollo cuantificado de la estructura de gastos
- D.5. Desarrollo cuantificado de la estructura de ingresos
- D.6. Conclusiones

E. Ordenanzas

- 1. Generalidades
- 2. Terminología de conceptos
- 3. Zonificación y usos pormenorizados
- 4. Condiciones de uso
- 5.- Regulación de la edificabilidad urbanística
- 6. Condiciones de gestión
- 7. Normativa de urbanización

F. Plan de Etapas

G. Documentación gráfica

Nº Plano	Tipo	Ref.	Denominación	Escala
01	Información	IN-01	SITUACION	1/5000
02		IN-02	EMPLAZAMIENTO	1/2000
03		IN-03	PLANEAMIENTO VIGENTE	1/1000
04		IN-04	ESTADO ACTUAL_ TOPOGRÁFICO	1/1000
05		IN-05	ESTADO ACTUAL_ PERFILES DEL TERRENO	1/500
06		IN-06	PARCELARIO	1/1000
07	Ordenación	OR-01	ORDENACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO	1/1000
08		OR-02	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS Edificación Propuesta	1/1000
09		OR-04	ALINEACIONES Y RASANTES Plantas	1/1000
10		OR-05	ALINEACIONES Y RASANTES Perfiles Edificatorios	1/500
11		---	RED DE PLUVIALES Y FECALAS	1/750
12		---	DRENAJE SOSTENIBLE	1/750

Anexo 1: Reportaje fotográfico

Anexo 2: Avance de presupuesto de urbanización

Anexo 3: Documento ambiental estratégico

Anexo 4: Informe de Impacto en función del Género

Anexo 5: ZPAE y Plan Zonal

Anexo 6: Cumplimiento de la Ley para la promoción de la accesibilidad



MEMORIA

ÍNDICE

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

A.1.1. Encargo y objeto del encargo.

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

A.1.3. Alcance y contenido.

A.1.4. Tramitación.

A.2. INFORMACION URBANISTICA.

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

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

A.2.3. Infraestructuras y servicios existentes.

A.2.4. Estructura de la propiedad del suelo.

A.2.5. Relación con el Planeamiento Vigente.

A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

A.4.1. Red viaria y estructura urbana.

A.4.2. Tipología edificatoria.

A.4.3. Dotaciones.

A.4.4. Urbanización.

A.4.5. Justificación de las edificabilidades.



A. MEMORIA

A.1. ENCARGO, ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN. ALCANCE Y CONTENIDO. TRAMITACIÓN.

A.1.1. Encargo y objeto del encargo.

La redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana fue encargada a Elizondo Arkitektura S.L., representada por el arquitecto Kerman Elizondo Arrieta, y al letrado Manu de Vicente Unzaga, a petición de la Gestora de Cooperativas de Vivienda Biurban S.L., con la finalidad de modificar la ordenación pormenorizada de la U.E.10 “Larrasoloeta”, delimitada y definida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Durango.

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

La redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana viene justificada por el incremento de usos residenciales protegidos y por la conveniencia de adoptar tipologías edificatorias que optimicen el consumo de suelo, con la consiguiente mejora de los espacios públicos, más acordes con las necesidades y criterios actuales.

A.1.3. Alcance y contenido.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto la modificación de algunas determinaciones de ordenación pormenorizada de la U.E. 10, en Suelo Urbano Residencial en esta Área del Municipio, sin alteración de las determinaciones de carácter estructural establecidas en las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Durango.

Aunque este Plan Especial de Ordenación Urbana no es de desarrollo de la ordenación estructural sino de modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento general, contiene las especificaciones requeridas en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que se concretan en los siguientes aspectos:

- Determinación precisa de la delimitación del ámbito de acuerdo con lo previsto en el planeamiento general, cuya delimitación es flexible.
- Señalamiento de reservas de terreno para zonas verdes y espacios libres, en la proporción mínima fijada en la Ley.
- Fijación de reservas de terrenos para equipamientos y dotaciones públicas.
- Características y trazado de las galerías y redes de servicios.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propia del ámbito y de su enlace con el Sistema General de Comunicaciones, señalando alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima que exige la Ley.
- La categorización del suelo como no consolidado por la urbanización.
- Establecimiento de edificabilidades físicas de y de los usos pormenorizados y la parcelación.
- Establecimiento de los coeficientes de ponderación.
- La precisión de los elementos definitorios de las construcciones y edificaciones, como alturas, alineaciones o rasantes
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y de la sostenibilidad para las haciendas públicas.

No se delimitan actuaciones no integradas, previéndose el desarrollo de la U.E.10 “Larrasoloeta” mediante una **Actuación Integrada**, sin perjuicio de que en el futuro se pueda alterar esta determinación mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (no preceptivo en este caso) o el procedimiento legal específico de delimitación de unidades de ejecución.

Las Actuaciones Integradas se definen así en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

“ ... las [actuaciones] que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en



régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes".

A.1.4. Tramitación.

La autoridad ambiental declaró por Resolución de 2 de agosto de 2019 que el presente plan no esta sujeto Evaluación Ambiental Estratégica (BOPV 22/08/19).

Por tanto, la tramitación a la que debe seguirse para la aprobación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, debe ser la siguiente:

- 1.- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Durango, mediante Decreto de 26 de abril de 2022.
- 2.- Información pública por el plazo mínimo de 20 días, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de Bizkaia del 06/05/2022 y, al menos, en un diario de los de mayor tirada en Bizkaia.
- 3.- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Durango.

A.2. INFORMACIÓN URBANISTICA.

A.2.1. Situación y descripción del Ámbito objeto de la Ordenación.

El ámbito objeto de ordenación comprende los terrenos ubicados entre el cementerio de Durango, la calle Larrasoloeta Kalea la avenida Antso Estegiz Zumardia, la calle Montorreta Kalea y la parcela correspondiente a la Guardia Civil, junto con las edificaciones correspondientes a la empresa de Forja en Frío y Mecanizados "Jesus Oñate y Hnos, S.A.". Resulta un ámbito de forma irregular cuasirectangular que, sin embargo, presenta un eje longitudinal en sentido Este-Oeste (paralelo a la pendiente) de unos 350 metros de longitud.

Topográficamente se trata de suelo irregular, en forma de ladera orientada al Norte, con una pendiente aproximada de un 10%.

Por otro lado, la alameda Antso Estegiz Zumardia, calle que recorre la práctica totalidad de la Unidad de Ejecución en su límite sur, transcurre entre las cotas +130,52 en la parte mas baja y +150,00 en la parte más alta, con un desnivel total de 19,48 metros.

La superficie del ámbito, según la ficha urbanística, es de 41.071 m², cifra confirmada según reciente medición.

No obstante, por iniciativa de los servicios técnicos municipales, se incluyen dentro del ámbito de ordenación diversos remates, tales como la unión con el cementerio o la unión con el vial correspondiente a la Alameda Antso Estegiz Zumardia, alcanzando la superficie a ordenar 45.010,30 m². A su vez, se han sacado de la unidad los terrenos pertenecientes al cuartel de la guardia civil propiedad de la Administración del Estado.

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

Actualmente, los terrenos correspondientes a la Unidad de Ejecución 10 están conformados por construcciones de escasa entidad, chabolas, huertos, y diversas zonas arboladas.

A.2.3. Infraestructuras y servicios existentes.

a) Red viaria: El ámbito de la U.E.10 se apoya en la alameda Antso Estegiz Zumardia por su límite Sur y en la calle Larrasoloeta Kalea al Oeste. En el interior del ámbito no se dispone de ningún vial importante.

b) Servicios urbanos:

b.1) Red de Saneamiento de Fecales: Existe una Red separativa general al sur del Ámbito, la cual discurre a lo largo de la Avenida Antso Estegiz Zumardia.

b.2) Red de Pluviales: Existe una Red separativa general al sur del Ámbito, la cual discurre a lo largo de la Avenida Antso Estegiz Zumardia.



b.3) Red de Abastecimiento de Agua: Actualmente el ámbito tiene una acometida de la red desde la Avenida Antso Estegiz Zumardia.

b.4) Red de Energía Eléctrica: Actualmente el ámbito tiene una acometida de la red desde la Avenida Antso Estegiz Zumardia.

b.5) Red de Telefonía y Telecomunicaciones: Tanto la red de *telefónica* como la de *euskaltel* discurren por la Avenida Antso Estegiz Zumardia.

b.6) Red de Gas: Actualmente el ámbito tiene una acometida de la red secundaria desde la Avenida Antso Estegiz Zumardia.

A.2.4. Estructura de la Propiedad del Suelo.

Tal como figura en el Plano *IN04 Estado actual: topográfico*, la superficie de las parcelas comprendidas en el Área es la que figura en la tabla siguiente, a la que se han añadido, como Finca 22, los terrenos de remate ya indicados:

Finca	Titular	Superficie	Total
1	M ^a Asunción y Pedro Mari Canales y Maria Inés Ugarte	958,96 m ²	958,96 m ²
2	Ayuntamiento de Durango	1.087,81 m ²	8.645,55 m ²
15		2.406,84 m ²	
18		5.150,90 m ²	
3	Tekpolio RE S.L.	992,06 m ²	992,06 m ²
4	M ^a Asunción y Pedro Mari Canales y Maria Inés Ugarte	3.629,03 m ²	3.629,03 m ²
5	M ^a Asunción y Pedro Mari Canales y Maria Inés Ugarte	1.391,27 m ²	2.210,67 m ²
21		819,40 m ²	
6	Amaia Etxenagusia y 5 personas más	3.469,18 m ²	3.469,18 m ²
7	Amaia Etxenagusia y 5 personas más	1.189,56 m ²	1.189,56 m ²
8	Apolonia Sarasua Barandica	922,91 m ²	922,91 m ²
9	Cowie Residencial SL	764,24 m ²	9.673,73 m ²
10		4.015,32 m ²	
12		1.148,40 m ²	
16		186,96 m ²	
17		1.001,24 m ²	
20		2.557,57 m ²	
11	Eco. Javier Sarasua Araquistain y más	2.334,10 m ²	2.334,10 m ²
13	Bruno Mauricio Varela Martín	1.684,30 m ²	1.684,30 m ²
14	Maria Blanca Fernández Retana Olalde	2.498,82 m ²	2.498,82 m ²
19	Herederos de Rosina Manaricua Belacortu	2.862,13 m ²	2.862,13 m ²
22	Ayuntamiento de Durango	3.939,30 m ²	3.939,30 m ²

Las posibles discrepancias que pudiera haber entre las mediciones indicadas y las que figurarán en los títulos de propiedad serán solventadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Así mismo, el proyecto de Reparcelación establecerá qué parcelas participan en la equidistribución conforme a lo dispuesto por el art. 146 de la Ley 2/2006. Se estima que la parcela 22, por tratarse de suelos dotaciones objetos de reordenación que provienen, fundamentalmente, de la ejecución del PP Erretxu, no afecta a la edificabilidad urbanística, que sigue siendo la prevista en las NNSS, ni al reparto de los beneficios y cargas; por la misma razón, no debe tenerse en cuenta a los efectos de los estándares urbanísticos.



A.2.5. Relación con el Planeamiento Vigente.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta de conformidad con los parámetros urbanísticos y condiciones de la ordenación estructural establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango para la Unidad de Ejecución U.E.10 "Larrasoloeta".

Estos parámetros vienen definidos tanto en los artículos 1.4.8 y 2.3.10 como en el plano correspondiente de la 2ª Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, cuyo contenido se reproduce textualmente a continuación:

ARTº 1.4.8. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

1. Las Unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores que han efectuado el reparto de cargas y beneficios, y/o ejecutado la urbanización, culminarán su proceso hasta la patrimonialización de los edificios con arreglo al planeamiento que le sirvió de base. Si han obtenido licencia para la totalidad de los edificios proyectados desaparecen de la relación de unidades de ejecución. En caso contrario no, aunque se ha constar su estado de ejecución.

2. Las Unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores que no han culminado su proceso de reparto de cargas y beneficios, se incorporan como Unidades de ejecución normales en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. La relación de las Unidades de ejecución en suelo urbano con uso predominante de vivienda, delimitadas en la documentación de estas Normas Subsidiarias y cuya delimitación coincide con la de la Zona privada correspondiente, es la siguiente:

1. Unidad de ejecución Askatasun (UE-1) En ejecución
2. Unidad de ejecución Birjinoste (UE-2)
3. Unidad de ejecución Intxaurrondo Laubideta (UE-3) En ejecución
4. Unidad de ejecución nº 4 Odi-Bakar (UE-4)
5. Unidad de ejecución Etkezurioste (UE-5)
6. Unidad de ejecución Trenbide (UE-6)
7. Unidad de ejecución Azoka Montevideo (UE-7)
8. Unidad de ejecución Intxaurrondo-Río Mañara (UE-8)
9. Unidad de ejecución Urien-Intxaurrondo (UE-9)
10. Unidad de ejecución Larrasoloeta (UE-10)
11. Unidad de ejecución Ona-Larrasoloeta (UE-11) En ejecución
12. Unidad de ejecución Laubideta (UE-12) En ejecución
13. Unidad de ejecución Tabira-Gasteiz Bidea (UE-13)
14. Unidad de ejecución Okaranza (UE-14)
15. Unidad de ejecución Iparzabalarra (UE-15)
16. Unidad de ejecución Arripasueta (UE-16)
17. Unidad de ejecución Kabilduoste (UE-17)
18. Unidad de ejecución Mikeldi (UE-18)
19. Unidad de ejecución Aramotz (UE-19)

4. La oferta residencial en las Unidades de Ejecución relacionadas en el apartado anterior, se recoge en el cuadro siguiente:

Nº	UNIDAD EJECUCION	SUPERFICIE VACANTE (m ²)	DENSIDAD viv./Ha.	EDIFICABILIDAD		Nº VIV. TOTAL	Nº VIV. VPO
				coef. m ² /m	techo		
1	ASKATASUN	3.010	90	1,30	3.913,00	27	--
2	BIRJINOSTE	18.554	70	0,82	15.214,00	130	39
3	INTXAURRONDOLAUBIETA	10.243	46	0,55	--	construido	
4	ODI-BAKAR	18.138	106	1,25	22.672,50	192	58
5	ETXEZURIOSTE	34.011	8	0,20	6.802,00	27	--
6	TRENBIDE	2.265	125	1,80	4.077,00	28	--
7	AZOKA-MONTEVIDEO	6.515	125	1,80	11.727,00	81	--
8	INTXAURRONDORIO MAÑARA	6.620	53	0,68	4.500,00	35	--
9	URIEN-INTXAURRONDO	12.405	46	0,55	6.822,00	57	--
10	LARRASOLOETA	41.071	30	0,45	18.482,00	123	37
11	ONA - LARRASOLOETA	994	70	0,90	2.397,80	20	--
12	LAUBIDETA	3.260	40	0,44	--	13	--



Nº	UNIDAD EJECUCION	SUPERFICIE VACANTE (m ²)	DENSIDAD viv./Ha.	EDIFICABILIDAD		Nº VIV. TOTAL	Nº VIV. VPO
				coef. m ² /m ²	techo		
13	TABIRA-GASTEIZ BIDEA	3.361	46	0,55	1.849,00	16	--
14	OKARANZA	7.125	17	0,30	2.137,50	12	--
15	IPARZABALARRA	17.651	78	0,82	14.474,00	138	76
16	ARRIPAUSUETA	18.596	78	0,82	15.249,00	145	50
17	KABILDUOSTE	42.195	8	0,20	8.439,00	34	--
18	MIKELDI	14.546	110	1,40	20.364,00	160	48
19	ARAMOTZ	9.756	107	1,33	12.971,00	104	52
OFERTA TOTAL EN UNIDADES DE EJECUCION.....						1.342 VIVIENDAS	360

No se computan como oferta la UE-3 dado que se encuentra en ejecución, pero con todas las parcelas en construcción.

Artº 2.3.10 UNIDAD DE EJECUCION Nº 10. LARRASOLOETA

SITUACION: Entre Larrasoloeta, Montorreta y Antso Estegiz Zumardia.

CLASIFICACION DE SUELO: Urbano.

CALIFICACION: Manzana Cerrada (V.P.O.) y Agrupación en Hilera.

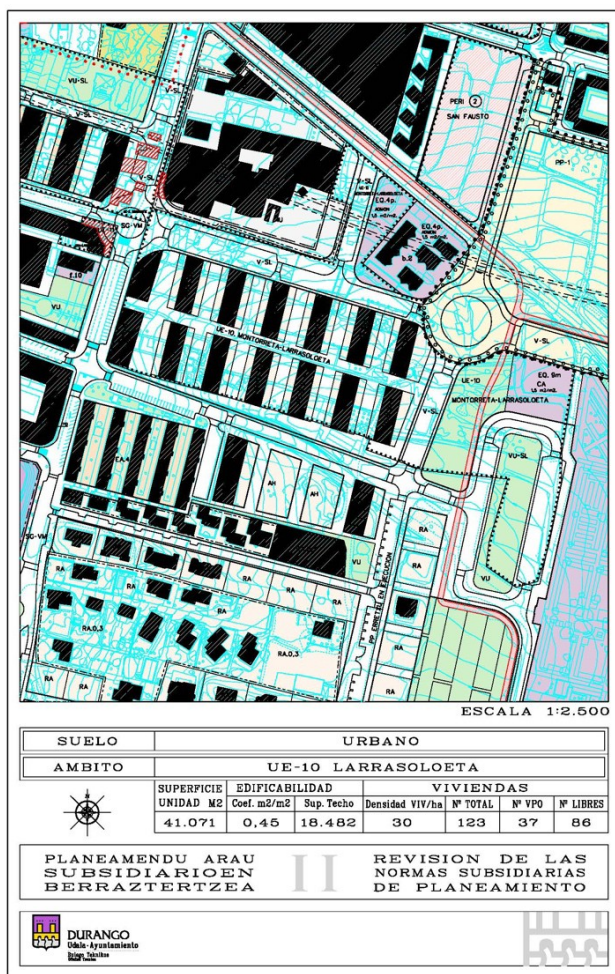
ORDENACION:

- Con fachada a Larrasoloeta, los bloques de V.P.O y en paralelo, dirección norte-sur, agrupaciones en hilera sobre plataformas ascendentes siguiendo la topografía.
- Grupos de dos edificaciones alineadas separadas por un eje peatonal ascendente desde Larrasoloeta hacia el cementerio.
- Dotaciones de espacios libres y suelo para equipamiento (C.A.) en la zona alta.
- Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada en bloques de Manzana Cerrada.

GESTION URBANISTICA:

- Sistema de Actuación: Compensación o Cooperación.
- Redacción y Aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- Urbanización de la Unidad con arreglo al proyecto aprobado.
- La cesión al Ayuntamiento del 15% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización, se materializarán en las parcelas de viviendas de protección oficial y vivienda de protección tasada

Plano de las Normas Subsidiarias de Durango (2ª Revisión) de la U.E.10:



Las Normas Subsidiarias no están adaptadas a la Ley 2/2006 y, por tanto, no identifican cuales de estas determinaciones son estructurales y cuales pormenorizadas (como ahora exige el art. 103.2 Ley 2/2006). Por ello, es necesario extraer de las determinaciones transcritas aquellas que, conforme a la normativa hoy vigente, tienen carácter estructural y, por tanto, constituyen un dato de partida que debe ser respetado por el presente Plan Especial, y cuales pueden ser variadas por éste como instrumento de ordenación pormenorizada de acuerdo con la regulación contenida en los arts. 53 y 56 Ley 2/2006.

Entrando en el análisis concreto de los arts. 53 y 56 Ley 2/2006, hay que tener en cuenta, en primer lugar, que la Ley distingue entre ordenación Estructural y Pormenorizada, incluyendo una relación tasada de materias en que la determinación es Estructural y una relación abierta de las que tienen naturaleza Pormenorizada. La ley aclara que el hecho de que las determinaciones se encuentren en un instrumento típicamente Estructural, como es el Plan General, no comporta que todas sus determinaciones lo sean¹.

El art. 53 de la Ley 2/2006 establece que son determinaciones de **carácter estructural**, entre otras:

“1.c) La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.

...

¹ Art. 58.1 LvSU: “Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada”. En el mismo sentido, el art. 104 establece la regla general de que las modificaciones de un instrumento deben seguir el mismo procedimiento que su aprobación exceptuando “las mejoras y modificaciones que puedan operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general”.



2.c) La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos”.

El art. 56 Ley 2/2006 establece el **carácter pormenorizado**, entre otras, de las siguientes determinaciones:

“e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

...

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

...

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación...”

La comparación de los preceptos legales transcritos pone de manifiesto, sin duda alguna:

a) Que son ordenación Estructural:

- la definición del carácter público o privado de las zonas
- la asignación del uso global.
- Respecto de los usos compatibles, su determinación directiva o flexible (“*porcentaje máximo*”).

b) Que tienen naturaleza Pormenorizada

- La parcelación
- Las alineaciones y rasantes
- Los elementos definitorios de la construcción
- La determinación precisa de los usos admitidos
- Incluso, los criterios para la elaboración de los Estudios de Detalle.

Con esta definición legal se trata de clarificar si la asignación de los usos “Manzana cerrada” y “agrupación en hilera” en las NNSS es una determinación Estructural o Pormenorizada. Para ello debe analizarse qué añaden estas determinaciones a la definición del uso residencial. Y la respuesta es simple: determinaciones que afectan a la parcela, a las alineaciones y en su caso, la dotación de jardín y a la configuración de la edificación. Todos ellos elementos que ubican estas determinaciones entre las adscritas a la Ordenación Pormenorizada por el art. 56 LvsU.

Una lectura atenta de la redacción concreta de la Ley 2/2006 despeja cualquier duda:

Estructural		Pormenorizada	
Art. 53.1.c	Calificación global con la división de la totalidad en zonas, distinguiendo además entre zonas de uso público y privado	Art. 56.1.e	El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido
Art. 53.2.c	La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos		

La calificación global (determinación estructural) se predica de las zonas. Por ello, cuando la calificación residencial es global, incluye no solo el uso de vivienda, tanto protegida como libre, sino todos los usos asociados al mismo: garaje-aparcamiento o comercio local. En cambio, cuando la calificación residencial es pormenorizada debe especificar si se trata de libre o protegida e, incluso, la tipología edificatoria, unifamiliar o colectivo y, si fuera relevante, manzana abierta o cerrada, edificación exenta... y, por otra parte, en principio no es compatible con otros usos como el comercial, servicios... salvo declaración expresa de compatibilidad.



La referencia a los usos compatibles, en la que coinciden el art. 53.2.c y el 56.1.e, es una coincidencia nominal y no es que el legislador se haya despistado y diga lo mismo en los dos preceptos (en tal caso, la definición de usos compatibles sería tanto estructural como pormenorizada, las dos cosas a la vez). El art. 53.2.c debe ser interpretado en su contexto, en el que sólo caben asignaciones de uso, es decir, calificaciones, de carácter global y el art. 56.1.e se refiere a los usos compatibles pormenorizados.

Así, si la calificación global es residencial y menciona el uso compatible comercial, nunca se referiría al comercio de barrio o local, sino a una dotación comercial relevante zonalmente, como puede ser un hipermercado, porque el uso de comercio de barrio, debe regularlo la ordenación pormenorizada como uno de los usos pormenorizados potenciales del uso global residencial.

En este sentido, no es ocioso recordar que es así como las NN.SS. entienden el uso global, como tampoco que fueron elaboradas por prestigioso arquitecto cuya vasta cultura urbanística nadie puede cuestionar. Resulta, de este modo, muy significativa la regulación de los usos en los cuatro ámbitos en que las NN.SS. prevén la elaboración de un Plan Especial (arts. 2.2.1 a 2.2.4). Veamos:

- a) En los cuatro casos, se define el **uso global: “Residencial”**, no manzana cerrada ni vivienda unifamiliar en hilera.
- b) En uno de los casos se deja total libertad al redactor del Plan Especial para ordenar el ámbito, en los otros tres se utiliza la fórmula ***“El uso global del PERI es el residencial y los usos pormenorizados que se autorizan son los permitidos en las Normas Específicas de las zonas residenciales [manzana, vivienda familiar en hilera...”***.

Por ello, la asignación por las NN.SS. de los usos “Manzana cerrada” y “Agrupación en hilera” no es en sí misma ni Estructural ni Pormenorizada, por cuanto comprende un conjunto variado de determinaciones, entre las que se encuentra el uso global residencial, que es estructural, y otras relativas al uso pormenorizado residencial colectivo o unifamiliar adosado y a sus tipologías edificatorias características. Y dado que la Ley 2/2006 diferencia entre Ordenación Estructural y Pormenorizada, en la aplicación de la misma es necesario trasponer los conceptos “Manzana Cerrada” y “agrupación en hilera” a la nueva regulación, debiendo concluirse que esta asignación de usos **es una técnica de ordenación completa que incluye tanto una determinación Estructural (el uso global residencial) como determinaciones pormenorizadas, referidas a la forma de la parcela y de la edificación, fundamentalmente.**

De acuerdo con lo previsto en los arts. 58.2 y 104.a) LvsU, el **Plan Especial de Ordenación Urbana está vinculado por el uso global residencial y puede alterar las demás determinaciones relativas a la parcelación y tipología edificatoria, así como cualquier otra determinación sobre los usos pormenorizados.**

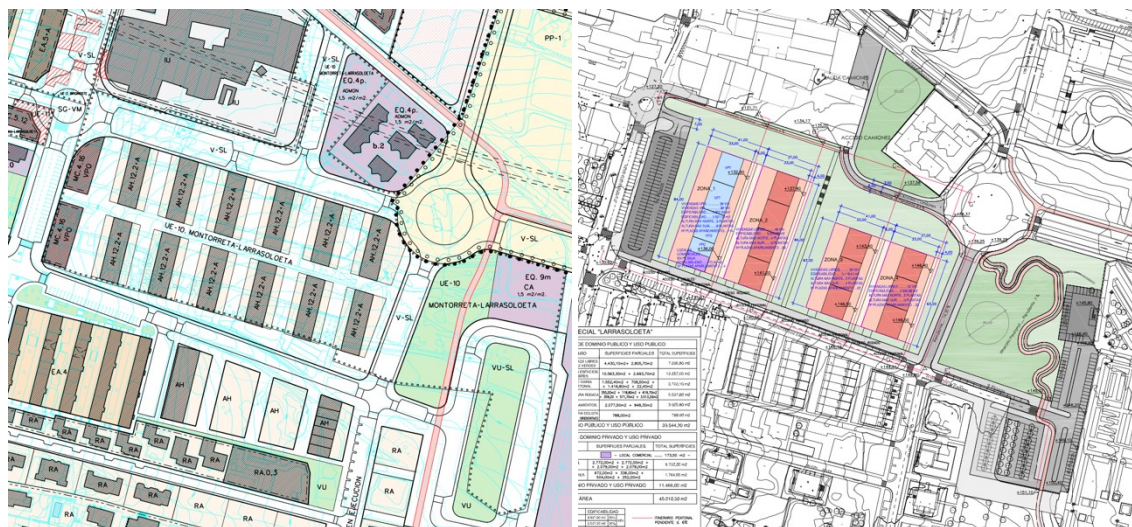


Por ello, el desglose de la ficha de las NNSS en determinaciones estructurales y pormenorizadas es el siguiente:

Determinación	Estructural	Pormenorizada
Clasificación de suelo	Urbano	-
Calificación	(Global) Residencial	<i>Manzana Cerrada (V.P.O.) y Agrupación en Hilera</i>
Vivienda protegida	Porcentaje de la reserva	Calificación de las parcelas de VPO
Edificabilidad urbanística	18.482	-
Uso característico	Residencial global	-
Usos compatibles	(Globales) No se admiten	- Equipamiento - Los admitidos en la ordenanza de Manzana (parcelas protegidas) - Los admitidos en la ordenanza de Hilera (parcelas residenciales libres)
Delimitación del Área	Flexible ($\pm 10\%$)	Sí, precisa
Sistemas locales	-	Sí
Delimitación de la actuación "integrada"	-	Sí
Categorización del suelo	-	No
Actuaciones aisladas	-	No
Edificabilidad física	-	Sí, tanto para los equipamientos como para las parcelas privadas por aplicación de las respectivas ordenanzas
Coeficientes de ponderación	-	No
Elementos básicos definitorios de las edificaciones	-	Sí
Alineaciones y rasantes	-	Sí
Parcelación resultante	-	Sí

El presente PEOU reordena las determinaciones de ordenación pormenorizada respetando absolutamente las determinaciones estructurales.

Además, al considerar acertado el diseño urbano resultante en cuanto a la relación entre la edificación y la topografía mantiene la orientación de la edificación y la localización de los espacios libres, como se puede observar en las dos imágenes siguientes:





Se opta por cambiar la tipología edificatoria (determinación pormenorizada) para adecuarla a las actuales tendencias sobre consumo de suelo, mayor superficie de los espacios libres y dotación de aparcamientos públicos para paliar los déficits urbanos existentes.

A.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El objetivo prioritario de este Plan Especial de Ordenación Urbana consiste en ordenar el ámbito y regular la edificabilidad urbanística prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango para el Ámbito de la U.E. 10, tomando como elementos de referencia inmediata los criterios de ordenación general esbozados en las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, completando con aquellos otros derivados del análisis pormenorizado realizado en el presente documento. Se proponen algunas modificaciones respecto a la ordenación fijada en la ficha de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, atendiendo a cuestiones tales como el funcionamiento de la vialidad o a la propia ordenación de la edificación.

Los criterios generales utilizados para la redacción del Plan Especial podrían agruparse bajo los siguientes conceptos:

a) Ordenación General

La ordenación general se ha elaborado a partir de los condicionantes y características propias del terreno en el cual se ubica. Se trata de un área de forma alargada, con pendiente en sentido tanto transversal como longitudinal, que se relaciona en su parte alta con la avenida Antso Estegiz Zumardia (la cual tiene una pendiente de un 9% que va subiendo hacia el este) y en su parte más baja con la calle Montorreta Kalea, la parcela correspondiente a la Guardia Civil y las edificaciones correspondientes a la empresa de Forja en Frío y Mecanizados "Jesús Oñate y Hnos, S.A.".

Por indicación de los servicios técnicos municipales, en el ámbito de ordenación se incluye una porción de terrenos provenientes de la ejecución del Plan Parcial de Erretxu. Esta superficie no se tiene en cuenta para la determinación de la edificabilidad ni para el cumplimiento de estándares, simplemente se repone urbanizada en otro emplazamiento.

La ordenación se basa en la creación de una amplia zona verde que dé continuidad a diversas zonas verdes discontinuas existentes, conformando un corredor verde, la dotación de aparcamientos públicos que palien el déficit existente. El uso residencial se distribuye en cuatro zonas residenciales de edificación abierta (EA) que se adapta en gran medida a la topografía existente y, en cuanto a su altura, a la pendiente que dispone la avenida Antso Estegiz Zumardia, por la cual se plantean los accesos, tanto rodados como peatonales, a los mismos.

b) Espacios Libres y Otras dotaciones públicas (Art. 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos).

A nivel de localización de los espacios libres y siguiendo las determinaciones establecidas en la ficha específica para esta área del Plan General de Ordenación Urbana de Durango, se plantean los siguientes objetivos:

ESPACIOS LIBRES:

Se establecen 7.195,40 m² de superficie destinados a Espacio Libre de Cesión, correspondientes a **Zonas Verdes**. Este espacio público se configura con un tratamiento blando (predominio de áreas verdes y zonas arboladas).

Se establecen 13.075,10 m² de superficie destinados a **Otros Espacios Libres**. Este espacio público se configura con un tratamiento blando (predominio de áreas verdes y zonas arboladas)

En estos suelos se incluirá el arbolado necesario para cumplir la dotación mínima de un árbol por vivienda o un árbol por cada 100 m² construidos.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

Por indicación del propio municipio se ha optado por no incluir ningún suelo destinado a equipamiento público.

DOTACIÓN PÚBLICA DE APARCAMIENTO:

Se han incluido dos zonas como dotación pública de aparcamiento, una cercana al cementerio con 25 plazas y otra en la calle Larrasoloeta con capacidad para 96 plazas, ocupando un total de 2.938,50 m².



En total, en todo el Área se han previsto un total de 209 nuevas plazas de aparcamiento.

c) Vialidad.

El área cuenta con **acceso rodado**, ya que se apoya en la avenida Antso Estegiz Zumardia por su límite Sur, carretera desde la cual se accede directamente a las cuatro zonas de Plantas Sótano de garaje de las cuatro Zonas de uso residencial propuestas. Aprovechando la pendiente que tiene la avenida, también se accede a las Plantas Bajas de cada uno de los cuatro bloques.

En consonancia con el plano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, se crea un nuevo vial rodado equipado con aceras a ambos lados enlazando la rotonda existente con la avenida Antso Estegiz Zumardia, y dando así continuidad a la calle Urki.

El vial rodado con aceras que se propone en el plano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango y que enlaza la rotonda existente con la calle Larrasoloeta se ha sustituido por una vial peatonal que enlaza la rotonda existente con la calle Larrasoloeta y con la calle Montorreta.

Se crea, a su vez, un acceso rodado, con aceras, que enlaza la rotonda existente con el acceso a los terrenos correspondientes a la empresa de Forja en Frío y Mecanizados "Jesus Oñate y Hnos, S.A."

Por último, se crea un **itinerario peatonal** accesible (con una pendiente máxima del 6 %) entre la zona baja correspondiente a la rotonda existente al noroeste del área y la zona alta correspondiente a los alrededores del cementerio, atravesando la zona verde ubicada más al este. Paralelamente a este itinerario accesible se crea un "bidegorri" para ciclistas, con la misma pendiente que el itinerario accesible, el cual completa el trazado previsto de "bidegorri" tanto de la zona cercana a la rotonda existente como de la zona alta cercana al cementerio.

Este itinerario accesible tiene continuidad (con una pendiente máxima del 6 %) a través de la acera del acceso rodado que enlaza la rotonda existente con el acceso a los terrenos correspondientes a la empresa de Forja en Frío y Mecanizados "Jesus Oñate y Hnos, S.A y del vial peatonal que enlaza la rotonda existente con la calle Larrasoloeta.

De esta forma, queda definido un itinerario accesible que enlaza la zona más baja del Área (en la calle Larrasoloeta, donde se prevé la nueva rotonda) con la zona más alta del Área (zona cercana al cementerio).

d) Zonas de Uso Residencial.

La reserva para Vivienda de Protección Oficial de las NNSS del 20% del número de viviendas, se incrementa dando cumplimiento a la legislación actualmente vigente (art 80 LSU), mediante la calificación de un 20% de la edificabilidad urbanística residencial como Vivienda de Protección Social (VPS) y otro 20% como Vivienda Tasada (VT).

Se ha planteado la creación de cuatro zonas edificables.

Las cuatro zonas donde se prevén las edificaciones residenciales se disponen en la zona oeste del Área, la más cercana al centro de la población y la que tiene un mayor carácter urbano.

En las cuatro zonas de uso residencial se proponen cuatro bloques edificatorios dispuestos en forma de tiras en planta paralelas entre sí, con carácter de Edificación Abierta (EA).

La ZONA 1, más cercana al núcleo urbano de Durango y ubicado más al oeste, alberga la totalidad de vivienda protegida (VPS y VT) y una zona de locales comerciales en planta baja, y su altura se fija en 6 plantas en su lado sur y 5 plantas en su lado norte.

La ZONA 2 alberga vivienda libre, y su altura se fija en 5 plantas en su lado sur y 4 plantas en su lado norte.

La ZONA 3 alberga vivienda libre, y su altura se fija en 4 plantas en su lado sur y 3 plantas en su lado norte.

La ZONA 4 alberga vivienda libre, y su altura se fija en 4 plantas en su lado sur y 2 plantas en su lado norte.

Alrededor de las zonas edificables de las cuatro zonas se crea una zona de espacios libres privados sobre el terreno. Los sótanos, destinados a aparcamiento, trasteros e instalaciones, tendrán una ocupación superior a la de las plantas sobre rasante, por lo que, a nivel de planta baja, se crea un espacio libre de uso y dominio privado, correspondiente a la cubierta de la planta sótano-1.



En cuanto al número de viviendas máximo posibilitado en el Ámbito, se aplica con carácter orientativo el Artº 2.1.6. **CARÁCTER NORMATIVO DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS** del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, determinación que no es estructural. Dicho artículo fija, con el fin de cuantificar la oferta de suelo residencial, el número de viviendas a razón de 110 m² construidos por vivienda libre y 95 m² construidos por vivienda de protección oficial.

El número total de viviendas establecido para todas las zonas residenciales será de 175 viviendas, de las que 76 serán de protección (38 VPS y 38 VT) y 99 libres. Se contempla una dotación comercial de 173,50 m².

A.4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

A.4.1. Red viaria y estructura urbana.

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

Tanto la avenida Antso Estegiz Zumardia, la cual da acceso rodado y peatonal a la parcela privatizable de uso residencial, como el nuevo vial que da continuidad a la calle Urki y culmina en la rotonda existente, devienen en los ejes vertebradores de la zona.

Así mismo, se crea un nuevo vial rodado, el cual enlaza la rotonda existente con la empresa de Forja en Frío y Mecanizados "Jesus Oñate y Hnos, S.A.", de uso exclusivo de dicha empresa, a la cual se le facilita tanto un acceso rodado como una zona de salida de camiones hacia la calle Montorreta.

Toda la vialidad proyectada en función de las características del terreno (geometría, secciones, pendiente, etc) cumple condiciones de accesibilidad en todo su recorrido, para personas de movilidad reducida, de acuerdo a la legislación vigente (Ver anexo cumplimiento Condiciones accesibilidad), a excepción del nuevo vial rodado que es continuación de la calle Urki y que se une con la rotonda existente, el cual, por tener que adaptarse a la fuerte pendiente del terreno, alcanza una pendiente del 14,30%.

A.4.2. Tipología edificatoria.

Tal como se ha señalado en el apartado A.2.5 *Relación con el Planeamiento Vigente*, la mención en las NNSS a las tipologías edificatorias de Manzana Cerrada y Agrupación en Hilera es una determinación pormenorizada, susceptible de ser reconsiderada a través de este Plan Especial, tal como señala el art. 104.1 Ley 2/2006.

En el Plan Especial de Ordenación Urbana mantiene la edificabilidad urbanística prevista en las NNSS: la edificabilidad posibilitada, de 18.482 m², según dos categorías de viviendas.

VIVIENDA COLECTIVA VPS y VT

La tipología de Vivienda Colectiva VPS y VT es la de Edificación Abierta (EA).

Se propone este tipo de viviendas en la ZONA 1, la más cercana a la calle Larrasoloeta, dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +136,00 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +132,90 en la zona norte. Por encima de estas cotas se desarrollará el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 1 albergue la totalidad de la Vivienda Protegida (VPS y VT):

- Edificabilidad VPS3.661,70 m²....38 viviendas
- Edificabilidad VT 3.661,70 m²....38 viviendas

Se plantea, así mismo, que la zona de planta baja más cercana a la calle Antso Estegiz Zumardia esté destinada a locales comerciales (se plantean locales comerciales con una edificabilidad total de 173,50 m²).

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 6 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 5 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.



Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacios libres privados.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.

VIVIENDA COLECTIVA LIBRE

Se han propuesto tres zonas de uso residencial destinados a Vivienda Libre.

La tipología de las edificaciones de Vivienda Libre es la de Edificación Abierta (EA).

La edificación propuesta para la **ZONA 2** dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +141,00 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +137,90 en la zona norte.

Por encima de esta cota se desarrollaría el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 2 albergue Viviendas Libres:

- Edificabilidad 5.170,00 m²
- Nº de viviendas 5.170,00 m² / 110 m² = 47 viviendas

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 5 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 4 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.

Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacios libres privados.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.

La edificación propuesta para la **ZONA 3** dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +146,50 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +143,40 en la zona norte.

Por encima de esta cota se desarrollaría el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 3 albergue Viviendas Libres:

- Edificabilidad 3.230,10 m²
- Nº de viviendas 3.230,10 m² / 110 m² = 29 viviendas

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 4 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 3 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.

Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacios libres privados.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.

La edificación propuesta para la **ZONA 4** dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +149,50 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +146,40 en la zona norte.

Por encima de esta cota se desarrollaría el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 4 albergue Viviendas Libres:

- Edificabilidad 2.585,00 m²
- Nº de viviendas 2.585 m² / 110 m² = 23 viviendas

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 4 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 2 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.



Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacios libres privados.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.

Por otro lado, en cuanto a la **dotación de aparcamientos en parcela privada:**

- el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos establece una ratio de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m², de lo que resultan, para todo el Área, un mínimo de:

$$18.482 \text{ m}^2 \times 0,35/25 = 259$$

- las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango establecen un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, así como una plaza por cada 50 m² de local comercial (locales con menos de 250 m² de superficie), resultando un mínimo de:

$$175 \times 1,5 + 173,50 / 50 = 267$$

Se aplica la norma más exigente, previéndose 267 plazas de aparcamiento en parcela Privada, en las plantas de Sótano de las cuatro zonas residenciales, divididas de la siguiente manera:

- ZONA 1: $76 \times 1,5 + 173,50 / 50$ 118 plazas
- ZONA 2: $47 \times 1,5$ 71 plazas
- ZONA 3: $29 \times 1,5$ 43 plazas
- ZONA 4: $23 \times 1,5$ 35 plazas

La edificabilidad y las cargas urbanísticas de la Actuación Integrada correspondiente a la U.E.10 "Larrasoloeta" corresponderá únicamente a los propietarios de los suelos incluidos en dicha U.E.10 "Larrasoloeta".

A.4.3. Dotaciones.

La disposición de las áreas de cesión obligatoria en el Área se concreta en diversos espacios libres.

De forma pormenorizada, las dotaciones previstas en el Plan Especial de Ordenación Urbana son las siguientes:

a) Sistema Local de Espacios Libres

Zonas Verdes	7.195,40 m ²
Otros Espacios Libres	13.075,10 m ²

La superficie destinada a Zonas Verdes queda dispuesta en dos zonas claramente diferenciadas, las cuales quedan separadas por los nuevos viales rodados, aunque el conjunto de espacios libres y zonas verdes tienen una clara vocación de continuidad.

La zona situada al oeste del ámbito rodea a las cuatro zonas de uso residencial.

La zona situada al norte del ámbito se ubica colindante a la calle Montorreta y entre la zona de la Guardia Civil y la empresa de Forja en Frío y Mecanizados "Jesus Oñate y Hnos, S.A.".

Otra zona se sitúa al este del área, colindante con la rotonda existente y cercana al cementerio.

Dentro de estas zonas verdes y otros espacios libres, o colindantes a ellas, se incluyen los espacios libres públicos correspondientes al itinerario peatonal que enlaza la rotonda proyectada en la calle Larrasoloeta con los alrededores al cementerio, así como el nuevo "bidegorri" que discurre de forma paralela al anteriormente citado itinerario peatonal en el tramo que parte de la rotonda existente de la calle Montorreta.

El conjunto de las dos Zonas Verdes cumple con lo señalado en el Artículo 4 del Anexo del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- Las dos zonas disponen de más de 1000 m².
- En las dos zonas puede inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro mínimo.

b) Zonas De Equipamiento Público

Equipamiento Público	0 m ² Construidos
----------------------	------------------------------



No se define una reserva de suelo para equipamiento público. No obstante, las Ordenanzas contemplan una edificabilidad para equipamiento público para que, en el caso de que en un futuro se considere oportuno, no sea necesario modificar el PEOU.

Por indicación expresa del Ayuntamiento de Durango se prevén dos zonas como DOTACIÓN PÚBLICA DE APARCAMIENTO, una cercana al cementerio con 25 plazas y otra en la calle Larrasoloeta con capacidad para 96 plazas.

Estas dos zonas disponen, por lo tanto, de una previsión de 121 plazas, y ocupan en total un suelo público de 2.938,50 m². Sumando a estas las demás plazas de aparcamiento vinculadas a la vialidad, se ha previsto un total de 209 nuevas plazas de aparcamiento.

c) Sistema Local Viario

En la Actuación Integrada correspondiente a la U.E.10:

Vías Rodadas	5.222,50 m ²
Vías Peatonales (aceras)	3.703,80 m ²
Vías Ciclistas ("Bidegorri")	788,00 m ²
Vías Total	9.714,30 m²

d) Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales

Las zonas verdes cumplen con la reserva mínima del art. 6.1.a DEU (el 15% de la superficie total ordenada):

$$41.071 \times 15/100 = 6.160,65 \text{ m}^2 < 7.195,40 \text{ m}^2$$

Las otras dotaciones públicas ocupan un total de 13.075,10 + 2.938,50 + 9.714,30 = 25.727,90 m², que una vez deducidos los ya existentes que se corresponden con la ampliación del ámbito de ordenación, son 25.727,90 – 4.202,15 = 21.525,75 m². El estándar legal del art. 6.1.b DEU es de

$$18.482 \times 5 / 25 = 3.696,40 \text{ m}^2 < 21.525,75 \text{ m}^2$$

El estándar de arbolado regulado en el art. 6.1.d DEU es de 185 árboles, uno por cada 100 m² construidos.

A.4.4. Urbanización.

La urbanización del Área se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se atenderá en todo momento a las directrices marcadas por el Ayuntamiento de Durango.

A.4.5. Justificación de las edificabilidades.

Los parámetros básicos para la U.E.10 comparándolos con lo dispuesto en la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

U.E.10NNSS

PEOU

Superficie total del Área:	41.071,00 m ²	45.010,30 m ²
Número de Viviendas:	123 Viv.	175 Viv.
.....	(37 VPO, 86 Libres)	(76 VPP, 99 Libres)
Densidad aproximada resultante:	30 Viv/Ha.	38 Viv/Ha.
Número máximo de plantas:	-	6 Plantas
- Edificabilidad urbanística	18.482 m ² t	18.482 m ² t
Uso dominante residencial:	Viv. Colectiva e Hilera	Viv. Colectiva
Edificabilidad Equipamiento Público:	-	-

La modificación de la superficie total se encuentra dentro del margen de flexibilidad de las NNSS (±10%) previsto en el art. 1.2.8 NNSS. El número máximo de viviendas y, por tanto, la densidad, se obtiene a partir de la determinación específica de las NNSS que fija la fórmula de cálculo aunque, como se trata de determinación pormenorizada que puede ser modificada por el Plan Especial, se le atribuye carácter orientativo. Se respeta el uso global residencial y se adopta como característico uno de los usos pormenorizados contemplados en las NNSS, por tratarse la fijación del uso pormenorizado, determinación propia del Plan Especial.



Los parámetros urbanísticos de edificabilidad, etc. previstas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana para cada una de las zonas son las siguientes:

ACTUACIÓN INTEGRADA U.E.10 “LARRASOLOETA”

ZONAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD s/ Rasante m ²	EDIFICABILIDAD b/ Rasante m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom. / Uso	Nº PLANTAS	Nº VIV.
ZONA 1 Viviendas	3.526,00 m ²	7.323,40 m ² (Viviendas) 173,50 m ² (locales comerciales)	No se fija	Vivienda Colectiva VPS- VT Y Locales Comerciales sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	6 Plantas en sur 5 plantas en norte	38 VPS 38 VT
ZONA 2 Viviendas	3.268,00 m ²	5.170,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	5 Plantas en sur 4 plantas en norte	47
ZONA 3 Viviendas	2.747,00 m ²	3.230,10 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 3 plantas en norte	29
ZONA 4 Viviendas	2.546,00 m ²	2.585,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 2 plantas en norte	23
TOTAL PRIVADO	12.087,00 m ²	18.482,00 m ²	No se fija				175

- Las alineaciones sobre y bajo rasante previstas quedan definidas en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

A.5. PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

De conformidad con lo previsto en el art. 129.1 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, la presente memoria incluye lo referente a la justificación de los principios de buena regulación.

La modificación de la ordenación pormenorizada que se acomete responde a la obligación de incorporar los usos protegidos adicionalmente previstos en la legislación urbanística (un 20% de Vivienda tasada), establecer las tipologías edificatorias más acordes con la optimización del consumo de suelo, al objeto de generar mayores y mejores espacios libres (comparados con los de la ordenación originalmente prevista) y establecer una dotación de aparcamientos públicos que mejore las condiciones urbanas en la proximidad del cementerio y de la calle Larrasoloeta.

La figura de Plan Especial aprovecha las posibilidades ofrecidas por la Ley 2/2006 para modificar las NNSS vigentes mediante una figura de planeamiento de tramitación menos laboriosa, mejorando la eficiencia en el funcionamiento de la administración pública.

La propuesta mejora los espacios públicos y optimiza la relación con la ciudad ampliando el ámbito, lo que supone incrementar las cargas de urbanización, pero en la cuantía mínima indispensable.

Se introducen determinaciones que procuran dosis razonables de flexibilidad al objeto de evitar que este instrumento tenga que ser modificado en el futuro, efecto demasiado frecuente en las prácticas urbanísticas, como, por ejemplo, alineaciones máximas de la edificación suficientemente flexibles, el carácter orientativo del número de viviendas, las transferencias de edificabilidad o la posibilidad de edificaciones equipamentales públicas en las zonas verdes, sin que la materialización de esta posibilidad comporte incumplir los estándares urbanísticos.

La modificación de la ordenación se ciñe a la ordenación pormenorizada de las NNSS con respeto absoluto de la ordenación estructural de las mismas, procurando garantizar la máxima seguridad jurídica.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

y por ello, se reproduce el modelo de ordenación, a pesar de no ser determinación estructural, y se fija como uso característico el de la Vivienda de Protección Social, expresamente mencionado en las NNSS.

En Getxo, a 09 de septiembre de 2022.

El arquitecto
KERMAN ELIZONDO ARRIETA
Colegiado 4457 Delegación Bizkaia

El letrado
MANU DE VICENTE UNZAGA
Colegiado 2099 ICAB

CUADROS CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION INDICE

B. CUADROS DE CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION.

B.1. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

B.2. CESIONES MÍNIMAS EXIGIDAS Y PREVISIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

B. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION

B.1. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

ZONAS DE CESION A DOMINIO PUBLICO

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE m ²	EDIF. m ² /m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom/Uso	Nº PLANTAS	Nº VIV.
Sistema Local de Espacios Verdes	Zonas Verdes	7.195,40	----	Espacios Libres	Público	----	---
	Otros Espacios Libres	13.075,10		Espacios Libres	Público	----	---
Equipamiento Publico		-	----	Equipamiento Público	Público	----	---
Sistema Local Viario	Red Viaria Peatonal	3.703,80	----	Vialidad: Peatonal	Público	----	---
	Red Viaria Rodada	5.222,50	----	Vialidad: Rodada	Público	----	---
Red Viaria Ciclista		788,00	----	Vialidad: Ciclista	Público	----	---
Dotación Pública de Aparcamientos	Aparcamientos Oeste	2.077,50	----	Aparcamientos	Público	----	----
	Aparcamientos Este	861,00					
TOTAL PÚBLICO		32.923,30	----	Público		----	---

ZONAS DE DOMINIO PRIVADO

ZONAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD s/ Rasante m ²	EDIFICABILIDAD b/ Rasante m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom. / Uso	Nº PLANTAS	Nº VIV.
ZONA 1 Viviendas	3.526,00 m ²	7.323,40 m ² (Viviendas) 173,50 m ² (locales comerciales)	No se fija	Vivienda Colectiva VPS, VT Y Locales Comerciales sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	6 Plantas en sur 5 plantas en norte	38 VPS 38 VT
ZONA 2 Viviendas	3.268,00 m ²	5.170,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	5 Plantas en sur 4 plantas en norte	47
ZONA 3 Viviendas	2.747,00 m ²	3.230,10 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 3 plantas en norte	29
ZONA 4 Viviendas	2.546,00 m ²	2.585,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 2 plantas en norte	23
TOTAL PRIVADO	12.087,00 m ²	18.482,00 m ²	No se fija				175

- Las alineaciones sobre y bajo rasante previstas quedan definidas en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

B.2. ESTÁNDARES MÍNIMOS EXIGIDOS Y PREVISIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Estándares mínimos destinados a Dotaciones Reglamentarias	Según Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos	Según Ordenación Plan Especial de Ordenación Urbana
Sistema Local de Espacios Libres (Zonas Verdes) 15% Superficie Total Área	6.160,65 m ²	7.195,40 m ²
Otras Dotaciones Públicas Locales 5 m ² / 25 m ² t	3.696,40 m ²	21.525,75 m ²
Aparcamientos en Suelo Público	-	209 plazas
Aparcamientos en Suelo Privado 0,35 plazas / 25 m ² t.	259 plazas	267 plazas
Vegetación 1 árbol por cada nueva vivienda o por cada 100 m ² construidos	185 árboles	>175 árboles

En Getxo, a 09 de septiembre de 2022.

El arquitecto
KERMÁN ELIZONDO ARRIETA
Colegiado 4457 Delegación Bizkaia



El letrado
MANU DE VICENTE UNZAGA
Colegiado 2099 ICAB





ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INDICE

C. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

C.1. ASPECTOS GENERALES

C.2. CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁREA

C.2.1. Obras de Urbanización

C.2.2. Gastos de Gestión

C.2.3. Indemnizaciones

C.2.4. Resumen de Cargas

C.3. BENEFICIOS

C.3.1. Valores en venta (Vv)

C.3.2. Coeficiente de promoción (K)

C.3.3. Valor de la Construcción (Vc)

C.3.4. Valor de repercusión del suelo (VRS)

C.3.5. Valor del suelo una vez urbanizado

C.4. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

C.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN



C. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

C.1. ASPECTOS GENERALES

La finalidad del Estudio de Viabilidad Económica-financiera es justificar que las cargas de la actuación pueden ser atendidas con los beneficios de la misma, porque en otro caso, el planeamiento sería meramente ilusorio por inviable.

En cuanto a su metodología, resultan de aplicación los artículos 45, 55, 56, 60, 62 y 63 del Reglamento de Planeamiento urbanístico

La precisión exigida al Estudio es acorde con la fase en que nos encontramos, bastando con un acercamiento razonable a las cargas y a los beneficios. No obstante, en el apartado de obras de urbanización se adelanta un análisis minucioso para mayor seguridad.

En lo que se refiere a los beneficios, además de calcular su valor, se fijan los coeficientes de ponderación de los distintos usos. Debe tenerse en cuenta que el uso característico es una determinación estructural que le viene dada al planeamiento pormenorizado. En este caso, el Instrumento de planeamiento general no está adaptado a la LSU, por lo inferiremos de la ficha este dato para ser respetuosos con el instrumento de rango superior.

En primer lugar, se calcularán las cargas (C.2) y, a continuación, los beneficios (C.3).

C.2. CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁREA

En el presente Estudio Económico Financiero se evalúan los costes de urbanización y su aplicación a las posibilidades edificatorias del área, con el objeto de conocer su repercusión en el producto inmobiliario que se puede producir y ofertar al mercado.

C.2.1. Obras de urbanización

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

- 1) Demoliciones y Movimiento de tierras.
- 2) Pavimentación
- 3) Red de Abastecimiento de agua
- 4) Red de Saneamiento de Aguas Pluviales
- 5) Red de Saneamiento de Aguas Fecales
- 6) Red de Alumbrado Público
- 7) Red de Energía Eléctrica
- 8) Red de Teledistribución
- 9) Señalización
- 10) Jardinería y Mobiliario
- 11) Gestión de Residuos
- 12) Seguridad y Salud
- 13) Control de Calidad

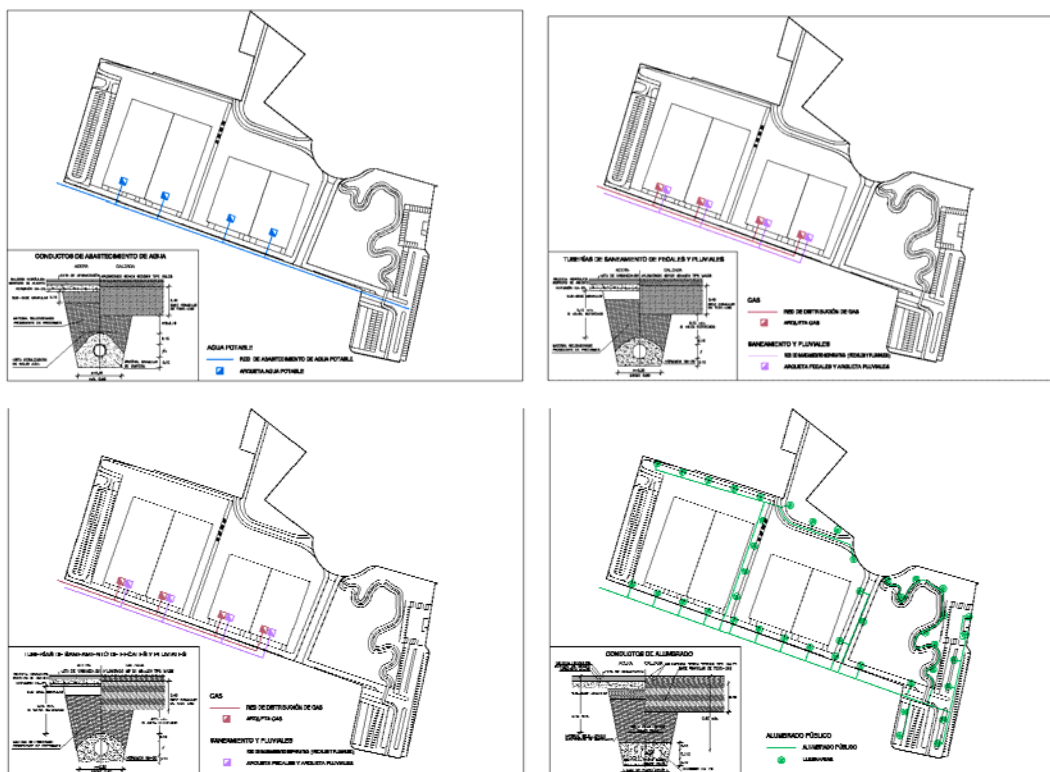
La estimación del coste relativo al movimiento general de tierras se ha calculada en base a las mediciones realizadas sobre los perfiles realizados por el propio Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

El cálculo del coste relativo a las redes de servicio se ha efectuado con similar procedimiento, pero por metro lineal, aplicando el precio unitario de cada tipo de conducción a la medición global



de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, telefonía y energía eléctrica, tal y como aparecen grafiadas en los planos esquemáticos de estas infraestructuras.



El anexo 2, recoge el avance del Presupuesto de Urbanización cuyo resumen se reproduce a continuación:

RESUMEN DEL AVANCE DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	373.944,00	29,00
2	PAVIMENTACIÓN	398.477,40	30,90
3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	40.800,00	3,16
4	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	38.080,00	2,95
5	RED DE SANEAMIENTO DE FECALES.....	22.400,00	1,74
6	RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	153.600,00	11,91
7	RED DE ENERGIA ELECTRICA	36.480,00	2,83
8	RED DE TELEDISTRIBUCIÓN.....	17.280,00	1,34
9	SEÑALIZACION	14.615,20	1,13
10	JARDINERIA Y MOBILIARIO	147.566,40	11,44
11	GESTIÓN DE RESIDUOS	6.400,00	0,50
12	SEGURIDAD Y SALUD	36.000,00	2,79
13	CONTROL DE CALIDAD	4.000,00	0,31
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA URBANIZACIÓN		1.289.643,00 €	



C.2.2. Gastos de gestión

Los costes relativos a los honorarios técnicos para la gestión del área, planeamiento, reparcelación, proyecto y obras de urbanización, topografía, , publicaciones, registro,etc, en la totalidad de la zona:

EVALUACION GASTOS DE GESTION

- Levantamiento topográfico1.600,00 €
- Redacción Plan Especial de Ordenación Urbana 20.000,00€
- Convenio de Concertación + Proyecto de Reparcelación.....24.000,00€
- Registro y Publicación Boletines18.000,00 €
- Proyecto de Urbanización + D.O. y D.E.O. Urbanización57.000,00€

TOTAL GESTIÓN: 120.600,00 €

C.2.3. Indemnizaciones

En el ámbito existen una serie de edificaciones en situación de fuera de ordenación, incompatibles con la ordenación y que por lo tanto deben desaparecer. En este apartado se calculan las cargas relativas a las indemnizaciones por dichas, si bien esta carga se calculará de forma más precisa en el proyecto de reparcelación.

INDEMNIZACIONES			
	SUPERFICIE	C.REPOS €/M2	TOTAL €
SUPERFICIE COBERTIZOS	741	157,00 €	116.337,00 €
HONORARIOS TECNICOS LICENCIAS, NOTARIA REGISTRO		17%	19.777,29 €
TOTAL INDEMNIZACIONES			136.114,29 €

C.2.4. Resumen de cargas

Por lo tanto, el resumen de cargas totales del área para su gestión es el siguiente:

Cargas de urbanización 1.289.643,00 €

Gastos de gestión 120.600,00 €

Indemnizaciones 136.114,29 €

TOTAL 1.546.357,29 €

C.3. BENEFICIOS

Para determinar el Valor de Repercusión del Suelo (VRS) de cada uno de los usos urbanísticos lucrativos previstos se aplica la metodología residual del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (aprobado por RD 1492/2011).

Este método consiste en determinar tres conceptos: 1) El valor en venta (Vv), 2) el coeficiente de gastos y margen del promotor en relación al valor en venta (K) y 3) El Valor de la construcción (Vc). Estos conceptos se incorporan a la fórmula **VRS = Vv ÷ K - Vc**.

Se valoran los dos usos expresamente previstos en la ficha de las NNSS ("Residencial en Manzana (VPO)", que pasa a denominarse "Residencial Colectivo VPS" y Residencial en Hilería). Se valoran, además, el uso "Residencial Colectivo VT", de implantación obligatoria, y la tipología prevista de "Residencial Colectivo" (no protegido), así como el uso de Anejos, tanto para los usos protegidos como el no protegido, y el comercial.



C.3.1. Valores en venta (Vv)

Residencial Colectivo VPS	1.356,68 €/m ² t
Residencial en hilera.....	2.950,00 €/m ² t
Residencial Colectivo VT.....	1.764,98 €/m ² t
Residencial Colectivo.....	2.250,00 €/m ² t
Anejos VPS	585,47 €/m ² t
Anejos VT.....	761,11 €/m ² t
Anejos.....	600,00 €/m ² t
Comercial	750,00 €/m ² t

El valor en venta de la Vivienda de Protección Social (VPS) se obtiene a partir de los precios máximos fijados en la Orden de 3 de noviembre de 2010 para una vivienda modal de 71 m²u y 95 m²t.

El valor en venta de los usos Residencial en hilera y Residencial Colectivo se basa en un estudio de la oferta en los principales portales inmobiliarios homogeneizado en razón a la localización y a la calidad de la ordenación prevista.

A la vista del precio de la VPS y del Residencial Colectivo no protegido se fija el precio de la Vivienda Tasada (VT) en un 1,3 del precio de la VPS, 1.764,98 €/m²t.

Los anejos de VPS se determinan a partir de los datos de la orden citada y una ratio útil/construido del 0,9. Los de VT aplicando el coeficiente del 1,3 indicado y los no protegidos en base al estudio de mercado debidamente homogeneizado.

El valor en venta del uso comercial se obtiene del estudio de mercado.

C.3.2. Coeficiente de promoción (K)

El artículo 22 del Reglamento de Valoraciones fija el coeficiente de promoción K general en el 1,4.

Autoriza a reducir dicho coeficiente hasta 1,2 para usos de precio protegido. Tal como esta generalmente admitido, para los usos VPS se aplica el 1,2 y para los usos VT el 1,3.

Así mismo autoriza a elevar el coeficiente 1,5 para promociones de mayor riesgo, aplicándose al uso Residencial en hilera.

Para todos los demás usos, dado que no concurren circunstancias que permitan no aplicar el tipo general, se aplica el 1,4.

C.3.3. Valor de construcción (Vc)

El valor de construcción se obtiene a partir de la metodología de precios mínimos del Colegio de Arquitectos.

Para todos los usos residenciales se considera una respuesta positiva del grupo B. El número de respuestas positivas del grupo A varía en función de que el uso sea protegido, Residencial en hilera o Residencial Colectivo considerándose 6, 12 y 9 respuestas positivas, respectivamente.

Para el uso comercial y el uso de Anejos se considera una respuesta positiva del grupo D.

Se considera el coeficiente de localización de Bizkaia y el último módulo aprobado con un coeficiente de adaptación al mercado actual del 0,74.

En el caso del uso Residencial en hilera, se incluye la parte proporcional del coste de construcción del sótano y del jardín privado.

Los precios resultantes se corresponden con el Coste de Ejecución Material. Para convertirlo en el Valor de Construcción se debe incrementar en la parte proporcional de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor, honorarios por proyectos, ICIO y Tasas y seguros obligatorios, lo que asciende a un incremento del 35,39%, salvo en los usos protegidos cuyo tratamiento fiscal favorable determina que este porcentaje sea del 31,5% y en el Residencial en hilera que es del 36,29%, por la dificultosa optimización de costes.



Así resultan los siguientes valores de construcción:

Residencial Colectivo VPS y VT	752,50 €/m ² t
Residencial en hilera	1.257,09 €/m ² t
Residencial Colectivo	897,09 €/m ² t
Anejos VPS y VT	356,45 €/m ² t
Anejos y Comercial	366,99 €/m ² t

C.3.4. Valor de repercusión del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula antes indicada, resultan los siguientes Valores de Repercusión del Suelo (VRS):

	Vv	K	Vc	VRS
Residencial Colectivo VPS	1.356,68€/m ² t	1,20	752,50€/m ² t	378,07€/m ² t
Residencial en hilera	2.950,00€/m ² t	1,50	1.257,09€/m ² t	709,58€/m ² t
Residencial Colectivo VT	1.764,98€/m ² t	1,30	752,50€/m ² t	605,18€/m ² t
Residencial Colectivo	2.250,00€/m ² t	1,40	897,09€/m ² t	710,05€/m ² t
Anejos VPS	585,47€/m ² t	1,20	356,45€/m ² t	131,45€/m ² t
Anejos VT	761,11€/m ² t	1,30	356,45€/m ² t	229,02€/m ² t
Anejos	600,00€/m ² t	1,40	366,99€/m ² t	61,58€/m ² t
Comercial	750,00€/m ² t	1,40	366,99€/m ² t	168,72€/m ² t

C.3.5. VALOR DEL SUELO UNA VEZ URBANIZADO

Teniendo en cuenta los usos lucrativos previstos y la dotación de aparcamiento prevista, así como un trastero por vivienda resultan los metros construidos para cada uso que se señalan a continuación y el valor total de los usos lucrativos, al que hay que deducir la urbanización privada vinculada a las parcelas.

	Edificabilidad	VRS	Total
Residencial Colectivo VPS	3.661,7 m ² t	378,07 €/m ² t	1.384.373,19 €
Residencial Colectivo VT	3.661,7 m ² t	605,18 €/m ² t	2.215.994,09 €
Residencial Colectivo	10.985,1 m ² t	710,05 €/m ² t	7.800.015,65 €
Anejos VPS	1.444 m ² t	131,45 €/m ² t	189.806,78 €
Anejos VT	1.444 m ² t	229,02 €/m ² t	330.709,89 €
Anejos	6.522 m ² t	61,58 €/m ² t	401.628,59 €
Comercial	173,5 m ² t	168,72 €/m ² t	29.273,52 €

Urbanización privada -878.000,00 €

TOTAL 11.473.801,71 €

Una parte de este valor no corresponde a los propietarios de suelo sino al municipio por cesión gratuita de edificabilidad, concretamente el 15%, que asciende a 1.721.070,26 €, por lo que el valor del suelo una vez urbanizado es de 9.752.731,45 €.



C.4. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Por tanto, los beneficios que corresponden a los propietarios de suelo tienen un valor neto de 9.752.731,45 €, cantidad suficiente para cubrir los costes de la actuación, cifrados en 1.546.357,29 €.

C.5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Los Coeficientes de Ponderación representan el valor relativo de cada uso en relación al valor de aquel que se toma como referente y al que se asigna el coeficiente 1 (uso característico). Su finalidad es determinar la Edificabilidad Ponderada que se expresa en la unidad edificatoria del uso característico.

Entre las determinaciones que la LSU reserva a la Ordenación Estructural esta la fijación del uso global (art. 53.1.c), la intensidad edificatoria lucrativa (edificabilidad urbanística, art. 53.2.c) y la fijación del uso característico y de los usos compatibles (art. 53.2.c). Corresponde a la Ordenación Pormenorizada el establecimiento de la tipología edificatoria (art. 56.1.g), el número de viviendas, que es opcional (art. 56.1.l), la edificabilidad física, los usos pormenorizados, los compatibles y los porcentajes máximos y mínimos de los permitidos (art. 56.1.e) así como el establecimiento de los coeficientes de ponderación (art. 56.1.e).

Podría pensarse que la fijación de los Coeficientes de Ponderación es parcialmente Estructural (la elección del uso característico, que es al que se asigna el valor 1) y parcialmente Pormenorizada (la operación matemática de asignar valor a todos los demás usos).

Como las NNSS no están adaptadas a la LSU y no distinguen entre cuales de sus determinaciones son estructurales y cuales pormenorizadas (tal como ahora ordena el art. 103.2 LSU) ni establecen el uso característico (como ahora ordena el art. 53.2.c LSU), debe inferirse de su redacción qué uso es el característico y para ello se requiere profundizar en la distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

Tal como señala la Exposición de Motivos de la LSU, la distinción entre ordenación Estructural y Pormenorizada persigue la flexibilidad: *"Flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística. Se separan definitivamente los conceptos de ordenación estructural y ordenación pormenorizada, con independencia del documento en que se encuentren, a los efectos de optimizar la gestión de dichos documentos de planificación urbanística"* y comparándola con la regulación precedente se llega a la conclusión de que básicamente consiste en la extensión al suelo Urbano de la aprobación bifásica de la ordenación del suelo Urbanizable Programado de la LS76. La LS76 preveía que el planeamiento general fijara en suelo Urbano los usos Pormenorizados (art. 12.2.1.b), en suelo Urbanizable Programado las intensidades edificatorias y usos Globales (art. 12.2.2.b) y en suelo Urbanizable No Programado los usos Incompatibles (art. 12.2.3.a).

Por ello, la Ordenación Estructural únicamente fija intensidades (edificabilidad urbanística, art. 52.2.c) y uso global (art. 51.1.c) Y cuando se establece como determinación Estructural la fijación del uso característico y los usos compatibles (art. 52.2.c) se refiere al uso característico global y a los usos globales compatibles, dado que el establecimiento de los usos Pormenorizados, los usos (pormenorizados) compatibles y los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido es función atribuida a la ordenación Pormenorizada (art. 56.1.f).

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el uso global residencial se corresponde con los usos pormenorizados de vivienda y de aparcamiento, equipamientos locales, incluidos los comerciales locales. En conclusión, cuando el art. 53.2.c (estructural) menciona *"la fijación... del uso característico y de los usos compatibles"*, se refiere a los usos globales y la compatibilidad para el caso de Áreas o Sectores de más de un uso global y cuando el art. 56 (ordenación pormenorizada) menciona los *"usos compatibles"* (apartado 1.e) o *"los coeficientes de ponderación"* (apartado 1.f), se refiere a los usos pormenorizados compatibles y permitidos.

Por ello, no hay concurso de normas entre el art. 53.2.c y el art. 56, apartados 1.e y 1.f, porque el primero se refiere a los usos globales y el segundo a los usos pormenorizados. En este sentido resulta clarificador el antecedente del art. 12.2.2.b LS76 *"Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos"*. La interpretación de que los artículos 53 y 56 se refieren al mismo tipo de uso, sería incompatible con la finalidad flexibilizadora de la ley, dado que poco o nada



habría flexibilizado en el suelo Urbano y habría introducido una rigidez en el suelo Urbanizable Sectorizado respecto del precedente.

Por ello y a modo de conclusión, debemos inferir de las determinaciones de las NNSS aquellas que tienen naturaleza estructural:

- **Calificación global (art. 53.1.c): Residencial.** Esta determinación tácita se extrae de la calificación pormenorizada: Manzana cerrada y agrupación en hilera.
- **Edificabilidad urbanística (art. 53.2.c): 18.842 m²t.**
- **Uso (global) característico (art. 53.2.c): Residencial.**
- **Usos (globales) compatibles (art. 53.2.c): No se contemplan.** Se trata de un ámbito de uso global residencial, sin perjuicio de la implantación de usos pormenorizados inherentes y necesarias a este uso global como los equipamientos locales, incluso los comerciales locales o de barrio, y los aparcamientos.

En consecuencia, el Plan Especial debe determinar el uso al que se refiere el coeficiente de ponderación 1 con respecto del uso característico global residencial. Se opta por el que aparece expresamente mencionado en la ficha de la UE10, pues nada lo impide.

Por ello, los coeficientes de ponderación quedan así:

	VRS	Coef.
Residencial Colectivo VPS	378,07 €/m ² t	1
Residencial en hilera	709,58 €/m ² t	1,88
Residencial Colectivo VT	605,18 €/m ² t	1,60
Residencial Colectivo	710,05 €/m ² t	1,88
Anejos VPS	131,45 €/m ² t	0,35
Anejos VT	229,02 €/m ² t	0,61
Anejos	61,58 €/m ² t	0,16
Comercial	168,72 €/m ² t	0,45

En Getxo, a 09 de septiembre de 2022.

El arquitecto
KERMAN ELIZONDO ARRIETA
Colegiado 4457 Delegación Bizkaia

El letrado
MANU DE VICENTE UNZAGA
Colegiado 2099 ICAB



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE

D. INFOME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- D.1. INTRODUCCIÓN
- D.2. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
 - D.2.1. Introducción
 - D.2.2. Método de cálculo adoptado
- D.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS DE LOS SERVICIOS URBANOS. INGRESOS Y GASTOS
- D.4. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS
 - D.4.1. Costes de mantenimiento y conservación de la urbanización
 - D.4.2. Costes de prestación del servicio de alumbrado
 - D.4.3. Costes de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua
 - D.4.4. Costes de amortización de la urbanización
 - D.4.5. Costes de limpieza de calles y demás zonas duras
 - D.4.6. Costes de recogida de residuos
 - D.4.7. Resumen de gastos con periodicidad anual
 - D.4.8. Imputación a la actuación
- D.5. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS
 - D.5.1. Tasa de basura y alcantarillado. De cobranza anual
 - D.5.2. Tarifa de suministro de agua
 - D.5.3. Ingreso por impuesto de bienes inmuebles. De cobranza anual.
 - D.5.4. Ingreso del IAE. De cobranza anual.
 - D.5.5. Ingreso por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
 - D.5.6. Cesión gratuita de edificabilidad (15%). De cobranza única
 - D.5.7. Terrenos municipales con aprovechamiento urbanístico. De cobranza única.
 - D.5.8. Ingreso por impuesto de Construcciones ICIO. De cobranza única.
 - D.5.9. Resumen de ingresos.
- D.6. CONCLUSIONES



D. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

D.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta este documento denominado “Informe o memoria de sostenibilidad económica”, cumpliendo lo establecido en el artículo 22 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) titulado “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, en concreto, dando respuesta a lo indicado en su apartado 4.

En este informe de sostenibilidad económica se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA, 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, al no corresponder a este Plan Especial alterar la calificación global residencial ni adoptar medida alguna fuera de su ámbito de ordenación.

D.2. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO DEL PRESENTE INFORME DE SOSTENIBILIDAD

D.2.1. Introducción

Desde el año 2017 se han presentado en el Ayuntamiento de Durango diversas propuestas de actuación en el ámbito PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA, 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 el presente informe de sostenibilidad del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA.

D.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 las ratios correspondientes de gastos e ingresos suministrados por los Servicios Técnicos Municipales a este equipo redactor.

Estas ratios se han aplicado a los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA

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

D.2.2.A. ESTRUCTURA DE GASTOS

D.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 desuperficies 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.**

D.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.**

D.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.**

D.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.

D.2.2.A.5. Coste de limpieza de calles y demás zonas duras. Se debe definir una 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.

D.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.

D.2.2.B. ESTRUCTURA DE INGRESOS

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

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

D.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 VPS.

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

D.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.

D.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.

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

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

La actuación de transformación urbanística del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA 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 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 - LARRASOLOETA, DURANGO.

Lo indicado anteriormente se detalla pormenorizadamente en el documento de este plan especial titulado "Estudio 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.

D.4. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS

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

D.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 una ratio de coste unitario total por año de 0,85 €/m² y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 - LARRASOLOETA, tendremos:

Subzonas de superficie dura de dominio y uso público	Metros cuadrados	Euros/m ² /año	Euros/año
Red viaria peatonal	3.703,80	0,85	3.148,23
Red viaria rodada	5.222,50	0,85	4.439,12
Aparcamientos	2.938,50	0,85	2.497,72
Red viaria ciclista	788,00	0,85	669,80
Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización dura			10.754,87

D.4.1.2. Conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficie blanda

Se aplica una ratio de coste total por año de 1,10 €/m² y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 - LARRASOLOETA, tendremos:

Subzonas de superficie blanda de zonas verdes	Metros cuadrados	Euros/m ² /año	Euros/año
Zonas Verdes	7.195,40	1,10	7.914,94
Otros espacios libres	13.075,10	1,10	14.382,61
Total costes conservación, mantenimiento y limpieza anual de urbanización blanda			22.297,55



D.4.2. Costes de prestación de 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 170 €/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.

Este dato se ha obtenido del estudio realizado por los servicios técnicos municipales.

Para la urbanización del ámbito de Larrasoloeta se han previsto 45 puntos de luz en la vía pública y zonas verdes.

En consecuencia, el coste total será: 45 puntos de luz x 170 €/ud.. **7.650 €.**

D.4.3. Costes de prestación de 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 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA, debemos considerar el número de viviendas previstas en el apartado A.4.5 “JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICABILIDADES” del PEOU.

- 175 viviendas en edificios de vivienda colectiva.

Si le aplicamos un TMF tamaño medio familiar de 3 hab./vivienda colectiva tendremos: 525 habitantes (175x3).

Para los 525 habitantes previstos resulta un coste de: 525 habitantes x 16,50 €/hab. = **8.662,50 €.**

D.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 del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA, 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 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA. 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 económico financiero del plan especial deducidos los capítulos señalados.

En el estudio económico-financiero citado el coste de las obras de urbanización alcanza a 1.289.643,00 € (obra civil) a los que se deducen 373.944,00€ por los conceptos señalados (demolición de muros inicialmente existentes, movimiento de tierra por explanaciones....) y en consecuencia, el coste de amortización anual a tener en cuenta será el 2,50% de del valor resultante (915.699,00 €), que es igual a **22.892,47 €.**

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

Se debe definir una 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 una ratio de coste unitario por año de 1,80 €/m² y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 – LARRASOLOETA tendremos:



Subzonas de superficie dura de dominio y uso público	Metros cuadrados	Euros/m ² /año	Euros/año
Red viaria peatonal	3.703,80	1,80	6.666,84
Red viaria rodada	5.222,50	1,80	9.400,50
Aparcamientos	2.938,50	1,80	5.289,30
Red viaria ciclista	788,00	1,80	1.418,40
Total costes limpieza anual de urbanización dura			22.775,04

D.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: 525 habitantes x 67,12 €/hab. = **35.238,00 €**.

D.4.7. Resumen de gastos con periodicidad anual

Conservación y mantenimiento de zonas de superficies duras	10.754,87 €
Conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas	22.297,55 €
Costes de prestación de servicio de alumbrado	7.650,00 €
Costes de prestación de servicio de distribución y abast. de agua	8.662,50 €
Costes de amortización de la urbanización	22.892,47 €
Coste de limpieza de calles y demás zonas duras	22.775,04 €
Coste de recogida de residuos	35.238,00 €
Total	130.270,43 €

D.4.8. Imputación a la actuación

Los anteriores costes se corresponden con la superficie ordenada. Ahora bien, una parte de estos costes no se derivan de la ejecución de la actuación (en concreto la parte correspondiente a la ampliación de la actuación) sino que son costes que actualmente ya gravan las finanzas municipales. Por este motivo procede imputar a la actuación únicamente aquellos costes que no existirían si la actuación no se desarrollara. En concreto procede minorar la cifra final recogida en el epígrafe anterior en la parte proporcional correspondiente a la ampliación del ámbito, excepto los que están asociados al número de habitantes (distribución y abastecimiento de agua y recogida de residuos), que se imputa íntegramente, resulta así que los gastos imputables a la actuación son

$8.662,50 + 35.238,00 + 86.369,93 \times (32.923,30 - 3.939,30) / 32.923,30 = 119.936,20$

D.5. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS

D.5.1. Tasa de basura y alcantarillado. De cobranza anual

Se considera una tasa por vivienda y año de 84 € y teniendo en cuenta que el número de viviendas considerado, alcanza a 175 viviendas, tendremos un ingreso anual de 72,60 € x 175 viviendas = 12.705,00 €.

Tasa de basuras y alcantarillado.	12.705,00 €
-----------------------------------	-------------



D.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 175 viviendas, tendremos un ingreso anual de 75,92 € x 175 viviendas = 13.286,00 €.

Tarifa de suministro de agua.	13.286,00 €
-------------------------------	-------------

D.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/m ² /año	Importe anual
Viviendas libres	10.985,10 m ²	2,70	29.659,77 €
Viviendas VPP	7.323,40 m ²	1,10	8.055,74 €
Plazas de garaje	267 uds	55	14.685,00 €

Total ingresos IBI	52.400,51 €
--------------------	-------------

Sumando las cuantías de ingresos anuales por el IBI del uso residencial y el uso de garajes, se obtiene el importe señalado de 52.400,51 €/año.

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

D.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.

D.5.5. 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 267 vehículos (mínimo de plazas previstas para el ámbito) resulta: 267 vehículos x 107,26 €/vehículo = 28.638,42 €.

Ingreso por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica	28.638,42 €
---	-------------

D.5.6. Ingreso por Impuesto de Construcciones ICIO. De cobranza única.

Según la ordenanza fiscal del 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 social, 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 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA U.E.10 - LARRASOLOETA, 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 un total de 649.355,43 €, según se comprueba en la siguiente tabla:

	Edificabilidad	CEM	PEM	% ICIO	ICIO
Residencial Colectivo VPSS y VT	7.323,40 m ² t	572,24 €/m ² t	4.190.742,42 €	3,00 %	125.722,27 €
Residencial Colectivo	10.985,10 m ² t	662,6 €/m ² t	7.278.727,26 €	5,50 %	400.330,00 €
Anejos VPS y VT	2.888,00 m ² t	271,06 €/m ² t	782.821,28 €	3,00 %	23.484,64 €
Anejos	6.522,00 m ² t	271,06 €/m ² t	1.767.853,32 €	5,50 %	97.231,93 €
Comercial	173,50 m ² t	271,06 €/m ² t	47.028,91 €	5,50 %	2.586,59 €
TOTAL					649.355,43 €

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 64.935,54 €.

Ingreso por impuestos de obras y servicios. ICIO	714.290,97 €
--	--------------

D.5.7. Ingreso por Tasa de Vado

El ingreso por tasas de vado es de 13,50 €/año vehículo.

Repercutiendo este dato a los 267 vehículos resulta: 267 vehículos x 13,50 €/vehículo = 3.604,50 €.

Ingreso por Tasa de Vado	3.604,50 €
--------------------------	------------

D.5.8. Ingreso por Aportaciones de la Diputación Foral

El ingreso de las aportaciones de la Diputación Foral vinculadas a los habitantes es de 500 €/habitante. Si le aplicamos un TMF tamaño medio familiar de 3 hab./vivienda colectiva tendremos: 525 habitantes (175x3).

Repercutiendo el dato de ingresos a los 525 habitantes resulta: 525 vehículos x 500 €/habitante = 262.500 €.

Ingreso por Aportaciones de la Diputación Foral	262.500 €
---	-----------

D.5.9. Ingreso por Impuesto por Incremento de Valor de los inmuebles de naturaleza urbana

Aunque es un impuesto que no es estable anualmente, podemos considerar que en los próximos 40 años un 15% de las viviendas libres podrán ser sujetas a este impuesto, el cual consideramos que, de media, sería de 2.500€ por vivienda.

Por lo que el ingreso sería de 2.500€/vivienda x 15/100 x 99 viviendas libres = 37.125€ en 40 años.
Por tanto, la repercusión anual sería de 928,12€.

Ingreso por Incremento de Valor de los inmuebles de naturaleza urbana	928,12 €
---	----------



D.5.10. Resumen de ingresos.

Periodicidad anual

Tasa de basuras y alcantarillado.	12.705,00 €
Tarifa de suministro de agua.	13.286,00 €
Ingreso por impuestos de bienes Inmuebles	52.400,51 €
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.	28.638,42 €
Tasa de vado	3.604,50 €
Aportaciones de la Diputación Foral	262.500,00 €
Impuesto por incremento de valor de los inmuebles de naturaleza urbana	928,12 €
Total	374.057,55 €

D.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 374.057,55 € - 119.936,20 € = **254.121,35 €/año.**

En Getxo, a 09 de septiembre de 2022.

El arquitecto
KERMAN ELIZONDO ARRIETA
Colegiado 4457 Delegación Bizkaia

El letrado
MANU DE VICENTE UNZAGA
Colegiado 2099 ICAB



ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

1. GENERALIDADES

Artículo 1º - Objeto y Ámbito

Artículo 2º - Componentes de este Plan Especial de Ordenación Urbana

2. TERMINOLOGIA

Artículo 3º - Edificabilidad

Artículo 4º - Edificabilidad de las Zonas Edificables

3. ZONIFICACION

Artículo 5º - Zonificación

Artículo 6º - Tipología Edificatoria

Artículo 7º - Parcela Mínima

Artículo 8º - Sistema Local de Espacios Verdes_ Zonas Verdes y Otros Espacios Libres

Artículo 9º - Sistema Local Viario_ Red Viaria Rodada y Red Viaria Peatonal

Artículo 10º - Dotación Pública de Aparcamientos

Artículo 11º - Red Viaria Ciclista

4. CONDICIONES DE USO

Artículo 12º - Usos Autorizados en las Parcelas Edificables

Artículo 13º - Cumplimiento de medidas de aislamiento acústico en el interior de las viviendas

Artículo 14º - Coeficientes de ponderación entre usos

5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD URBANISTICA

Artículo 15º - Alineaciones Máximas de la Edificación

Artículo 16º - Separaciones Mínimas de la Edificación a Linderos

Artículo 17º - Número de Plantas

Artículo 18º - Vuelos

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

Artículo 19º- Delimitación de unidades de ejecución

Artículo 20º - Sistema de actuación

7. NORMATIVA DE URBANIZACION

Artículo 21º - Cumplimiento de medidas protectoras y correctoras del Informe Ambiental Estratégico aprobado mediante Resolución de 2 de Agosto de 2019.

Artículo 22º - Características generales de la Urbanización

Artículo 23º - Trazado de la Red Viaria

Artículo 24º - Supresión de Barreras Arquitectónicas

Artículo 25º - Acceso al Interior de parcelas Privatizables y a las Plantas de Garaje

Artículo 26º - Cierre de las Parcelas Privatizables

Artículo 27º - Aparcamientos

Artículo 28º - Pavimento

Artículo 29º - Red de Agua Potable

Artículo 30º - Red de Saneamiento.

Artículo 31º - Red de Energía Eléctrica

Artículo 32º - Red Teléfonos y de Telecomunicaciones

Artículo 33º - Red de Alumbrado Público

Artículo 34º - Jardinería y Arbolado

Artículo 35º - Mobiliario Urbano

Artículo 36º - Reajuste de las Características de la Urbanización a través del Proyecto de Urbanización.



1. GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito

Las presentes ordenanzas del Plan Especial en la U.E.10 “Larrasoloeta” del municipio de Durango se redactan al amparo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango y de la normativa vigente y tienen por objeto modificar la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general para esta área de suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 2.- Componentes de este Plan Especial de Ordenación Urbana

Este Plan Especial de Ordenación Urbana se compone de los siguientes documentos:

- I) DOCUMENTACIÓN ESCRITA: La Memoria, los Cuadros de características resultantes de la ordenación, el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, el Informe de Sostenibilidad Económica, estas Ordenanzas, el Plan de Etapas, el Documento Ambiental Estratégico, el Informe de Impacto en función del Género y el Plan Zonal con delimitación de ZPAE.

- II) DOCUMENTACION GRAFICA

A) PLANOS DE INFORMACIÓN

Nº Plano	Ref.	Designación	Escala
01	IN-01	SITUACION	1/5000
02	IN-02	EMPLAZAMIENTO	1/2000
03	IN-03	PLANEAMIENTO VIGENTE	1/1000
04	IN-04	ESTADO ACTUAL_ TOPOGRÁFICO	1/1000
05	IN-05	ESTADO ACTUAL_ PERFILES DEL TERRENO	1/500
06	IN-06	PARCELARIO	1/1000

B) PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº Plano	Ref.	Designación	Escala
07	OR-01	ORDENACIÓN SOBRETPOGRÁFICO	1/1000
08	OR-02	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	1/1000
09	OR-04	Edificación Propuesta ALINEACIONES Y RASANTES	1/1000
10	OR-05	Plantas ALINEACIONES Y RASANTES	1/500
11	---	Perfiles Edificatorios RED DE PLUVIALES Y FECALES	1/750
12	---	DRENAJE SOSTENIBLE	1/750

2. TERMINOLOGIA

Artículo 3.- Edificabilidad

La edificabilidad urbanística fijada en las NNSS es de 18.482 m² construidos sobre rasante. Bajo rasante se posibilita la edificabilidad necesaria para cumplir la dotación mínima de aparcamientos y un trastero por vivienda, que se estima en 9.410 m² construidos; no obstante, y en coherencia con las N.N.S.S., no se limita la edificabilidad urbanística bajo rasante.

Se asigna a las zonas verdes a que se refiere al apartado primero del art. 8, una edificabilidad física de 0,15 m²/ m² destinados a equipamiento de titularidad pública.

Artículo 4.- Edificabilidad de las Zonas Edificables.

Es la edificabilidad asignada por el Plan Especial a las Zonas Edificables resultantes de la Ordenación para vivienda colectiva (Vivienda de Protección Oficial, Vivienda Tasada y Vivienda Libre).

Este dato viene expresado en metros cuadrados de techo edificable sobre rasante.



ACTUACIÓN INTEGRADA U.E.10“LARRASOLOETA”

ZONAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD s/ Rasante m ²	EDIFICABILIDAD b/ Rasante m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom. / Uso	Nº PLANTAS	Nº VIV.
ZONA 1 Viviendas	3.526,00 m ²	7.323,40 m ² (Viviendas) 173,50 m ² (locales comerciales)	No se fija	Vivienda Colectiva VPS-VT Y Locales Comerciales sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	6 Plantas en sur 5 plantas en norte	38 VPO 38 VT
ZONA 2 Viviendas	3.268,00 m ²	5.170,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	5 Plantas en sur 4 plantas en norte	47
ZONA 3 Viviendas	2.747,00 m ²	3.230,10 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 3 plantas en norte	29
ZONA 4 Viviendas	2.546,00 m ²	2.585,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 2 plantas en norte	23
TOTAL PRIVADO	12.087,00 m ²	18.482,00 m ²	No se fija				175

* Las alineaciones sobre y bajo rasante previstas quedan definidas en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

3. ZONIFICACION

Artículo 5.- Zonificación

En base a los distintos tipos de suelo, en la **Actuación Integrada U.E.10 “Larrasoloeta”** se establecen cuatro Zonas Privatizables.

- ZONA 1: Zona edificable con **VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPS) Y VIVIENDA TASADA (VT)**

La tipología de Vivienda Colectiva VPS y VT es la de Edificación Abierta (EA).

Se propone este tipo de viviendas en la ZONA 1, la más cercana a la calle Larrasoloeta, dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +136,00 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +132,90 en la zona norte. Por encima de estas cotas se desarrollará el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 1 albergue la totalidad de la Vivienda Protegida (VPS y VT):

- Edificabilidad VPS..... 3.661,70 m² ... 38 viviendas
- Edificabilidad VT 3.661,70 m² ... 38 viviendas

Se plantea, así mismo, que la zona de planta baja más cercana a la calle Antso Estegiz Zumardia esté destinada a locales comerciales (se plantean locales comerciales con una edificabilidad total de 173,50 m²).

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 6 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 5 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.

Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacio libre privado.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.



ZONAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD s/ Rasante m ²	EDIFICABILIDAD b/ Rasante m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom. Uso /	Nº PLANTAS	Nº VIV.
ZONA 1 Viviendas	3.526,00 m ²	7.323,40 m ² (Viviendas) 173,50 m ² (locales comerciales)	No se fija	Vivienda Colectiva VPS-VT Y Locales Comerciales sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	6 Plantas en sur 5 plantas en norte	38 VPS 38 VT

- ZONA 2: Zona edificable con **VIVIENDA LIBRE**

La tipología de las edificaciones de Vivienda Libre es la de Edificación Abierta (EA).

La edificación propuesta para la ZONA 2 dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +141,00 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +137,90 en la zona norte.

Por encima de esta cota se desarrollaría el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 2 albergue Viviendas Libres:

- Edificabilidad 5.170,00 m²
- Nº de viviendas 5.170,00 m² / 110 m² = 47 viviendas

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 5 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 4 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.

Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacio libre privado.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.

ZONAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD s/ Rasante m ²	EDIFICABILIDAD b/ Rasante m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom. Uso /	Nº PLANTAS	Nº VIV.
ZONA 2 Viviendas	3.268,00 m ²	5.170,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	5 Plantas en sur 4 plantas en norte	47

- ZONA 3: Zona edificable con **VIVIENDA LIBRE**

La tipología de las edificaciones de Vivienda Libre es la de Edificación Abierta (EA).

La edificación propuesta para la ZONA 3 dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +146,50 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +143,40 en la zona norte.

Por encima de esta cota se desarrollaría el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 3 albergue Viviendas Libres:

- Edificabilidad 3.230,10 m²
- Nº de viviendas 3.230,10 m² / 110 m² = 29 viviendas

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 4 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 3 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.

Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacio libre privado.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.



ZONAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD s/ Rasante m ²	EDIFICABILIDAD b/ Rasante m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom. Uso /	Nº PLANTAS	Nº VIV.
ZONA 3 Viviendas	2.747,00 m ²	3.230,10 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 3 plantas en norte	29

- ZONA 4: Zona edificable con **VIVIENDA LIBRE**

La tipología de las edificaciones de Vivienda Libre es la de Edificación Abierta (EA).

La edificación propuesta para la ZONA 4 dispone de dos cotas de referencia o rasantes, la cota +149,50 referenciada a la calle Antso Estegiz Zumardia al sur, y la cota +146,40 en la zona norte.

Por encima de esta cota se desarrollaría el programa residencial de vivienda colectiva.

Se establece que la edificación correspondiente a la Zona 4 albergue Viviendas Libres:

- Edificabilidad 2.585,00 m²
- Nº de viviendas 2.585 m² / 110 m² = 23 viviendas

Para la edificación, en el lado sur (cercano a la calle Antso Estegiz Zumardia) se define una altura máxima de 4 plantas, mientras que en el lado norte se define una altura máxima de 3 plantas.

Por debajo de la cota de referencia se desarrollan tres plantas soterradas destinadas a garaje, trasteros e instalaciones.

Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 destinada a espacio libre privado.

El acceso tanto rodado a los garajes como peatonal a los portales del bloque de viviendas se efectúa desde la avenida Antso Estegiz Zumardia.

ZONAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD s/ Rasante m ²	EDIFICABILIDAD b/ Rasante m ²	USO y TIPOLOGÍA	Dom. Uso /	Nº PLANTAS	Nº VIV.
ZONA 4 Viviendas	2.546,00 m ²	2.585,00 m ²	No se fija	Vivienda Colectiva LIBRE, sobre rasante. Trasteros, Instalaciones y Garaje bajo rasante.	Priv. / Priv.	4 Plantas en sur 2 plantas en norte	23

Por lo tanto, las edificabilidades y nº de viviendas de las zonas residenciales de vivienda colectiva quedarán como sigue:

ZONA	TIPO DE VIVIENDA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
ZONA 1	VPS	3.661,70 m ²	38
	VT	3.661,70 m ²	38
	LOCALES COMERCIALES	173,50 m ²	-
ZONA 2	VIVIENDA LIBRE	5.170,00 m ²	47
ZONA 3	VIVIENDA LIBRE	3.230,10 m ²	29
ZONA 4	VIVIENDA LIBRE	2.585,00 m ²	23

- DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

1. El número de viviendas es orientativo.
2. La asignación de edificabilidad a cada una de las zonas no es vinculante pudiendo transferirse edificabilidad entre las zonas cumpliendo las siguientes condiciones:
 - La edificabilidad residencial de la zona 1 no podrá minorarse.



- La capacidad de recepción de edificabilidad esta limitada por las alineaciones y alturas de la edificación, sin perjuicio de lo previsto respecto a los vuelos en el art. 18.
- La zona receptora cumplirá la dotación de aparcamientos
- La transferencia requerirá que este suscrita por las personas titulares registrales de ambas fincas y será notificada al Ayuntamiento para que produzca efectos.

Artículo 6.- Tipología Edificatoria

La tipología edificatoria de la edificación resultante será la de Edificación Abierta (EA).

Artículo 7.- Parcela Mínima

Se fija la parcela mínima en 500 m².

Artículo 8.- Sistema Local de Espacios Verdes_ Zonas Verdes y Otros Espacios Libres

Se entiende por Zonas Verdes las superficies de terreno blando que formando parte de los Terrenos de Uso y Dominio Público y cumpliendo con las condiciones de uso y forma previstas en la legislación vigente, se han previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres. Las superficies consideradas como Zonas Verdes son aquellas en las que se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro y que tengan más de 1.000 m².

Se entiende por Otros Espacios Libres las superficies de terreno blando que, formando parte de los Terrenos de Uso y Dominio Público, se han previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres. Las superficies consideradas como Otros Espacios Libres son aquellas en las que no se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro o que no tengan más de 1.000 m².

Zonas Verdes	7.195,40 m ²
Otros Espacios Libres	13.075,10 m ²
Sistema Local de Espacios Verdes	20.270,50 m²

En este tipo de suelo, Zonas Verdes y Otros Espacios Libres, es en donde se prevé plantar o, en su caso, conservar, el mínimo de 185 árboles que devienen del estándar mínimo de 1 árbol por cada nueva vivienda o cada 100 m² construidos.

Artículo 9.- Sistema Local Viario_ Red Viaria Rodada y Red Viaria Peatonal

Por Vías Rodadas se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan al tráfico rodado, es decir, la calzada de rodadura.

Por Vías Peatonales se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan al tráfico de peatones.

Red Viaria Rodada	5.222,50 m ²
Red Viaria Peatonal	3.703,80 m ²
Sistema Local Viario	8.926,30 m²

En el Plan Especial estas superficies se concretan en la superficie correspondiente a la acera de la calle Antso Estegiz Zumarkalea, las aceras del nuevo vial rodado continuación de la calle Urki Kalea, la acera que acompaña al nuevo vial rodado que une la rotonda con la empresa de Forja "Jesus Oñate y Hnos, S.A.", y las nuevas aceras que acompañan a los viales rodados y a la nueva zona de aparcamientos cercana al cementerio.

Los viales grafiados podrán ser adaptados a las condiciones reales del terreno.

Artículo 10.- Dotación Pública de Aparcamientos

Se han incluido dos zonas como dotación pública de aparcamiento, una cercana al cementerio con 25 plazas y otra en la calle Larrasoloeta con capacidad para 96 plazas.

Estas dos zonas disponen, por lo tanto, de una previsión de 121 plazas, y ocupan en total un suelo público de 2.938,50 m².



Artículo 11.- Red Viaria Ciclista

Por Red Viaria Ciclista (o Bidegorri) se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan al tráfico de bicicletas.

Su trazado es orientativo, y podrá ser adaptado a las condiciones reales del terreno en el proyecto de urbanización si necesidad de modificar el P.E.O.U.

4. CONDICIONES DE USO

Artículo 12.- Usos Autorizados en las Zonas Edificables.

Los usos autorizados en las Zonas Edificables serán los correspondientes a la tipología constructiva de Edificación Abierta (EA) definidos en el Artículo 2.5.5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango.

Artículo 13.- Cumplimiento de medidas de aislamiento acústico en el interior de las viviendas.

Se impone como condición en la construcción de los edificios, el cumplimiento de las medidas de aislamiento acústico necesario para alcanzar los valores objetivo de calidad (OCAs) para el espacio interior que se aplican en base a la tabla B de la parte 1 del Anexo II del Decreto 213/2012. Para la consecución de dichos objetivos, se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

- Se han establecido los valores de aislamiento necesarios según el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$ para cada una de las alternativas del escenario futuro. Debiendo ser un mínimo de 32 dB(A) para las fachadas orientadas hacia la empresa Jesús Oñate y Hnos, S.A. y de 30 dB(A) para el resto de las fachadas.
- Estos valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de Ejecución del edificio donde se indicará el tipo de vidrios y carpinterías a utilizar, para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.
 - Deberán realizarse ensayos de aislamiento de fachadas por empresa acreditada por ENAC.

Artículo 14.- Coeficientes de Ponderación

Los coeficientes de ponderación entre usos son los siguientes:

- Residencial Colectivo VPS..... 1
- Residencial en hilera1,88
- Residencial Colectivo VT1,60
- Residencial Colectivo1,88
- Anejos VPS.....0,35
- Anejos VT0,61
- Anejos0,16
- Comercial.....0,45

Estos coeficientes podrán ser actualizados en el correspondiente Proyecto de Equidistribución.

5. REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANISTICA

Artículo 15.- Alineaciones de la Edificación

Son las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes. La modificación de dicha alineación dentro de las Zonas Edificables podrá llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle, el cual deberá abarcar como mínimo la edificación definida en el interior de cada Zona.

Artículo 16.- Separaciones Mínimas de la Edificación a linderos.

Las separaciones mínimas a linderos serán las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes.

Artículo 17.- Número de Plantas

El número de plantas máximo en la Actuación Integrada de la U.E.10 para cada una de las Zonas Edificables son las señaladas en el cuadro del art. 4 y en los perfiles grafiados en el plano de perfiles edificatorios.



Artículo 18.- Vuelos

En las fachadas de las edificaciones proyectadas correspondientes a las alineaciones máximas sobre rasante se permiten vuelos abiertos de 2,00 m de anchura, medidos desde las fachadas de dichas edificaciones. En ningún caso podrán sobrepasar 1,20 m respecto de la alineación máxima fijada en el plano de alineaciones máximas.

En las fachadas de las edificaciones proyectadas correspondientes a las alineaciones impuestas sobre rasante se permiten vuelos, abiertos o cerrados, de 2,00 m de anchura, medidos desde las fachadas de dichas edificaciones.

6. CONDICIONES DE GESTION

Artículo 19.- Delimitación de unidades de ejecución

Se delimita una sola Unidad de Ejecución, que comprende la totalidad del Ámbito de este Plan Especial.

Artículo 20.- Sistema de Actuación

El Régimen de Actuación será privado. La gestión se llevará a cabo por el sistema de Concertación.

7. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

Artículo 21.- Cumplimiento de medidas protectoras y correctoras del Informe Ambiental Estratégico aprobado mediante Resolución de 2 de Agosto de 2019.

Tanto en las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización como en las correspondientes a los Proyectos de Edificación, se tendrán en cuenta las siguientes medidas protectoras y correctoras, derivadas del Informe sobre Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial Ordenación Urbana en la U.E.10-Larrasoloeta:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con períodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evitar vertidos a los mismos, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc...
- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos.
- La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de julio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.
- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.
- Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como Fallopia japonica, Robinia pseudoacacia, Cortaderia selloana u otras, en las labores de revegetación y



ajardinamiento. Se adoptarán medidas para evitar la propagación de estas especies durante los movimientos de tierras y mediante el control de la procedencia y composición de los materiales de préstamo y la tierra vegetal a emplear en los rellenos, la revegetación y el ajardinamiento de la urbanización.

- En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible, se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en la "Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV" con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:
 - o Materiales. Reducción del consumo de material primas no renovables.
 - o Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
 - o Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
 - o Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
 - o Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
 - o Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud

La Resolución de 2 de agosto de 2019, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco resuelve, en su punto Segundo, determinar que, *"de acuerdo con los términos recogidos y con el cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Resolución, no se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana en la U.E.10-Larrasoloeta vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria"*.

Artículo 22.- Características Generales de la Urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará en conformidad con lo dispuesto en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, complementados con aquellos aspectos recogidos en la presente Normativa del Plan Especial.

En caso de existir contradicción entre una u otra prevalecerá lo que al efecto dispongan las Normas Subsidiarias.

Artículo 23.-Trazado de la Red Viaria.

La Red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de Urbanización respetarán en cualquier caso las determinaciones que se indican en el plano de alineaciones y rasantes con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios para adaptar la ordenación a una topografía más precisa.

El trazado de la Red Viaria Ciclista es orientativo.

Artículo 24.- Supresión de Barreras Arquitectónicas

Todos los espacios de uso público serán accesibles para personas discapacitadas desde algún punto de una vía rodada o peatonal. Serán de aplicación a este respecto la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas del Gobierno Vasco: NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN., Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco / B.O.P.V. 12/06/2000 – nº 110, y las que las complementen o sustituyan.

Además, se deberá cumplir con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 25.- Acceso al interior de las Plantas de Garaje

Los accesos a las plantas de garaje, así como las condiciones de circulación interior, alturas, dimensiones de las plazas de aparcamiento y demás características que le sean propias cumplirán las condiciones de diseño establecidas al efecto en la normativa que regula la construcción de viviendas V.P.O. y en el *Artículo 1.5.46 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS APARCAMIENTOS* de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango.

En los planos de Alineaciones y Rasantes se señala la ubicación de los accesos a las plantas de garaje para las zonas de Vivienda Colectiva.



El Proyecto de Urbanización recogerá la disposición de estos accesos, y los mismos deberán de respetarse en los proyectos de edificación.

Artículo 26.- Cierre de la Parcelas Privatizables.

Su definición y ejecución vendrá incluida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 27.- Aparcamientos

Se han dispuesto 209 plazas de aparcamiento como dotaciones públicas locales.

En cuanto a las plazas de aparcamiento en parcela Privada, los proyectos constructivos justificarán el cumplimiento en cada zona de la dotación mínima prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango (1,5 plazas por vivienda y 1 plaza por cada 50 m² de superficie comercial).

Además, el Proyecto de Urbanización justificará el cumplimiento de la *Ley 4/2019 de Sostenibilidad Energética*.

Artículo 28.-Pavimento

Todas las aceras, vías y espacios peatonales de uso público tendrán una pendiente mínima del 1% para la evacuación de las aguas de lluvia, y sumideros con capacidad suficiente.

Los materiales de la pavimentación serán antideslizantes, y del modelo definido por el Ayuntamiento de Durango.

Artículo 29.- Red de Abastecimiento de Agua

Se diseñará de acuerdo con la Normativa Municipal y con las determinaciones que marque el Ayuntamiento de Durango, así como en base a la normativa vigente al respecto.

Artículo 30.- Red de saneamiento.

La Red de Saneamiento será del tipo separativo.

Se diseñará de acuerdo con la Normativa Municipal y con las determinaciones que marque el Ayuntamiento de Durango, así como en base a la normativa vigente al respecto.

Artículo 31.- Red de Energía Eléctrica

Se diseñará de acuerdo con la Normativa Municipal y con las determinaciones que marque el Ayuntamiento de Durango, así como en base a la normativa vigente al respecto.

Artículo 32.- Red de telecomunicaciones

Se diseñará de acuerdo con la Normativa Municipal y con las determinaciones que marque el Ayuntamiento de Durango, así como en base a la normativa vigente al respecto.

Será el Proyecto de Urbanización quien defina de modo vinculante las características de los elementos que componen esta red.

Artículo 33.- Red de Alumbrado Público

Se diseñará de acuerdo con la Normativa Municipal y con las determinaciones que marque el Ayuntamiento de Durango, así como en base a la normativa vigente al respecto.

Artículo 34.-Jardinería y Arbolado

Se prevén un mínimo de 185 árboles en la totalidad del Área.

La ubicación y características de dichas plantaciones se definirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente, pero siempre siguiendo las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango y del Ayuntamiento de Durango a este respecto.

Deberán mantenerse aquellos árboles de porte grande existentes en la futura zona verde junto al cementerio, los cuales se deberán identificar en el proyecto de urbanización.



Artículo 35.- Mobiliario Urbano

Cualquier elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer (banco, papelera, barandilla, etc), se ajustará a las características que defina el Ayuntamiento y se construirán con materiales resistentes a la oxidación.

Artículo 36.- Reajuste de las características de la urbanización a través del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización se redactará en general de acuerdo con las determinaciones contenidas en este capítulo. No obstante, y previo el correspondiente análisis que lo justifique, podrán reajustarse en el mismo las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango

Disposición Adicional Única

Además de la presente normativa se dará cumplimiento a las determinaciones vinculantes recogidas en los informes sectoriales sobre telecomunicaciones, dominio público hidráulico y servidumbres aeronáuticas que se adjunta como anexos 1 a 3 a esta normativa.

En Getxo, a 09 de septiembre de 2022.

El arquitecto
KERMAN ELIZONDO ARRIETA
Colegiado 4457 Delegación Bizkaia

El letrado
MANU DE VICENTE UNZAGA
Colegiado 2099 ICAB



F. PLAN DE ETAPAS.

Las etapas que a continuación se señalan tienen carácter de máximas y computarán las mismas a partir del momento en que resulte vigente el Plan Especial, es decir, desde la publicación de la normativa del presente Plan Especial.

La edificación a realizar tiene que acompañarse de la creación de las correspondientes dotaciones, garantizando la realización de infraestructuras y vialidad.

Las etapas previstas, con una duración total de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial, son:

Etapas previas

Se posibilita el poder construir el aparcamiento junto a la calle Larrasoloeta de forma anticipada a cualquier gestión, siempre que haya acuerdo con los propietarios afectados.

1ª Etapa

- a) Duración: 2 años, contabilizado desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- b) Actuaciones que comprende: Presentación, tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, así como del Proyecto de Urbanización (Obtención de autorizaciones, Obras Públicas, etc.)

2ª Etapa

- a) Duración: 3 años, contabilizados desde la aprobación definitiva del Plan Especial (1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización)
- b) Actuaciones que comprende: Urbanización, viales y espacios libres de la U.E.10 con las partidas:
 - Demoliciones y Movimiento de Tierras
 - Pavimentación
 - Red de Abastecimiento de Agua
 - Red de Saneamiento de Aguas Pluviales
 - Red de Saneamiento de Fecales
 - Red de Alumbrado Público
 - Red de Energía Eléctrica
 - Red de Teledistribución
 - Señalización
 - Jardinería y Mobiliario urbano
 - Gestión de Residuos
 - Seguridad y Salud
 - Control de Calidad
- c) Establecimiento de reservas: Puesta en servicio de todas las dotaciones de suelo, espacios libres y vialidad rodada y peatonal prevista en el presente documento.
- d) Niveles mínimos de servicios: Los niveles mínimos de los distintos servicios para la utilización de los terrenos que se urbanicen y edifiquen serán los dispuestos en la normativa vigente, atendiendo a las indicaciones del Ayuntamiento de Durango.

Podrá solicitarse licencia de edificación una vez estén aprobados definitivamente tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización.

3ª Etapa

- a) Duración: 5 años, contabilizados desde la aprobación definitiva del Plan Especial. (2 años desde la ejecución de la Urbanización de la U.E.10)
- b) Actuaciones que comprende: Ejecución de las obras de edificación.

En Getxo, a 09 de septiembre de 2022.

El arquitecto
KERMAN ELIZONDO ARRIETA
Colegiado 4457 Delegación Bizkaia

El letrado
MANU DE VICENTE UNZAGA
Colegiado 2099 ICAB



Anexo 1. Reportaje fotográfico



Foto 1 Cruce entre las calles Antso Estegiz Zumardia y Larrasoloeta Kalea, con la U.E.10 al fondo.



Foto 2 Vista de la calle Larrasoloeta Kalea desde la empresa de Forja "Jesus Oñate y Hnos, S.A.".



Foto 3 Vista desde la zona alta de la avenida Antso Estegiz Zumardia hacia la U.E.10.



Foto 4 Vista desde la zona alta de la avenida Antso Estegiz Zumardia hacia el cementerio.



Foto 5 Vista desde la zona alta de la avenida Antso Estegiz Zumardia hacia la U.E.10.



Foto 6 Vista desde la zona cercana al cementerio hacia la U.E.10.



Foto 7 Vista desde la calle Montorreta hacia la rotonda existente.



Foto 8 Vista desde la calle Montorreta hacia la rotonda existente.



Foto 9 Vista desde la calle Montorreta hacia la rotonda existente.



Foto 10 Vista desde la rotonda existente hacia la U.E.10.



Foto 11 Vista de la rotonda existente con la U.E.10 al fondo.



Foto 12 Vista de la calle Montorreta desde el cuartel de la Guardia Civil.



Foto 13 Vista de la franja de la U.E.10 entre el cuartel de la Guardia Civil y "Jesus Oñate y Hnos, S.A."



Foto 14 Vista de la franja de la U.E.10 entre el cuartel de la Guardia Civil y "Jesus Oñate y Hnos, S.A."



Foto 15 Vista de la zona verde cercana al cementerio.



Foto 16 Vista de la zona verde cercana al cementerio.



Anexo 2. Avance del Presupuesto de Urbanización

AVANCE DE PRESUPUESTO

URBANIZACIÓN EN U.E.10 - LARRASOLOETA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
--------	---------	-----	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	---------

CAPÍTULO 01 DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.1 PA DERRIBOS DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS AUXILIARES EXISTENTES

Derribo y/o desmontaje de construcciones y elementos auxiliares.

Construcciones y Elementos	1,000
Constructivos Existentes	

1,000	64.000,00	64.000,00
-------	-----------	-----------

1.2 m3 EXCAVACIÓN EN DESMONTE

Excavación en desmonte a cielo abierto.

Excavación	1	340,000	125,000	42.500,000
------------	---	---------	---------	------------

42.500,000	2,80	119.000,00
------------	------	------------

1.3 m3 RELLENOS Y TERRAPLENES

Rellenos y terraplenes, incluso nivelado y compactado.

Rellenos	1	340,000	180,000	61.200,000
----------	---	---------	---------	------------

61.200,000	3,12	190.944,00
------------	------	------------

TOTAL CAPÍTULO 01 DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS 373.944,00

CAPÍTULO 02 PAVIMENTACIÓN

2.1 m² VIALES RODADOS Y APARCAMIENTOS

Ejecución de Viales Rodados y Aparcamientos formados por:

- Base granular compactada
- Imprimación asfáltica
- Mezcla bituminosa en caliente G-12
- Riego de adherencia asfáltico
- Mezcla bituminosa en caliente D-8
- Otros

Incluso colocación de cunetas en unión con aceras.

Incluso colocación de cunetones-badenes en unión entre calzada y aparcamiento

Viales Rodados y Aparcamientos	1	8.304,100	8.304,100
--------------------------------	---	-----------	-----------

8.304,100	19,20	159.438,70
-----------	-------	------------

2.2 m² VIALES PEATONALES Y ACERAS

Ejecución de Viales Peatonales y Aceras formados por:

- Base granular compactada
- Solera de hormigón con mallazo de 10 cm de espesor
- Acabado mediante baldosas hidráulicas
- Otros

Incluso colocación de bordillos de granito en su unión con viales rodados

Viales Peatonales y Aceras	1	4.885,400	4.885,400
----------------------------	---	-----------	-----------

4.885,400	44,80	218.865,90
-----------	-------	------------



AVANCE DE PRESUPUESTO

URBANIZACIÓN EN U.E.10 - LARRASOLOETA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
2.3	m² BIDEGORRI								
	Ejecución de Bidegorri formado por:								
	- Base granular compactada								
	- Imprimación asfáltica								
	- Mezcla bituminosa en caliente G-12								
	- Riego de adherencia asfáltico								
	- Mezcla bituminosa ROJA en caliente D-8								
	- Otros								
	Incluso colocación de bordillos de granito en su unión con viales rodados								
	Bidegorri	1	788,000				788,000		
							788,000	25,60	20.172,80
	TOTAL CAPÍTULO 02 PAVIMENTACIÓN								398.477,40

CAPÍTULO 03 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

3.1 m RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

	Ejecución de Red de Abastecimiento de Agua formada por:								
	- Apertura y relleno de zanja, incluso apoyo y protección de tuberías.								
	- Tuberías de Polietileno en ramales de nuevas acometidas.								
	- Tuberías de fundición.								
	- Llaves de esfera, valvulería de varios tipo, arquettillas,								
	- Instalación de hidrantes.								
	- Instalación de bocas de riego.								
	- Arquetas de registro.								
	- Empalmes a acometidas existentes de la Red Municipal de Abastecimiento de Agua.								
	- Otros.								
	Red de Abastecimiento de Agua	1	340,000				340,000		
							340,000	120,00	40.800,00
	TOTAL CAPÍTULO 03 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA								40.800,00

CAPÍTULO 04 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

4.1 m RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

	Ejecución de Red de Saneamiento de Aguas Pluviales formada por:								
	- Apertura y relleno de zanja, incluso apoyo y protección de tuberías.								
	- Tuberías de Pluviales de PVC								
	- Sumideros								
	- Pozos de Registro y Arquetas de registro								
	- Empalmes a acometidas existentes de la Red Municipal de Pluviales.								
	- Otros.								
	Red de Saneamiento de Pluviales	1	340,000				340,000		
							340,000	112,00	38.080,00
	TOTAL CAPÍTULO 04 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES								38.080,00



AVANCE DE PRESUPUESTO

URBANIZACIÓN EN U.E.10 - LARRASOLOETA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
--------	---------	-----	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	---------

CAPÍTULO 05 RED DE SANEAMIENTO DE FECALES

5.1

m RED DE SANEAMIENTO DE FECALES

Ejecución de Red de Saneamiento de Fecales formada por:

- Apertura y relleno de zanja, incluso apoyo y protección de tuberías.
- Tuberías de Fecales de PVC
- Pozos de Registro y Arquetas de registro
- Empalmes a acometidas existentes de la Red Municipal de Fecales.
- Otros.

Red de Saneamiento de Fecales	1	200,000					200,000		
-------------------------------	---	---------	--	--	--	--	---------	--	--

							200,000	112,00	22.400,00
--	--	--	--	--	--	--	---------	--------	-----------

TOTAL CAPÍTULO 05 RED DE SANEAMIENTO DE FECALES 22.400,00

CAPÍTULO 06 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

6.1

m RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Ejecución de Red de Alumbrado Público formada por:

- Apertura y relleno de zanja, incluso apoyo y protección de tuberías.
- Instalación de Controlador de Potencia
- Instalación de Tuberías y Cableado
- Instalación de Tomas de Tierra mediante picas de acero cobrizado.
- Instalación de Cuadros Eléctricos del Alumbrado Público.
- Instalación de Farolas de distinto tipo (Viales Peatonales y Viales Rodados) y arquetas.
- Empalmes a acometidas existentes de la Red Municipal de Alumbrado Público
- Otros.

Red de Alumbrado Público	1	1.200,000					1.200,000		
--------------------------	---	-----------	--	--	--	--	-----------	--	--

							1.200,000	128,00	153.600,00
--	--	--	--	--	--	--	-----------	--------	------------

TOTAL CAPÍTULO 06 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 153.600,00

CAPÍTULO 07 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

7.1

m RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Ejecución de Red de Energía Eléctrica formada por:

- Apertura y relleno de zanja, incluso apoyo y protección de tuberías.
- Instalación de Tuberías y Cableado.
- Instalación de arquetas.
- Instalación de Centro de Transformación.
- Empalmes a acometidas existentes de la Red Municipal de Energía Eléctrica.
- Otros.

Red de Energía Eléctrica	1	240,000					240,000		
--------------------------	---	---------	--	--	--	--	---------	--	--

							240,000	152,00	36.480,00
--	--	--	--	--	--	--	---------	--------	-----------

TOTAL CAPÍTULO 07 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA 36.480,00



AVANCE DE PRESUPUESTO

URBANIZACIÓN EN U.E.10 - LARRASOLOETA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
--------	---------	-----	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	---------

CAPÍTULO 08 RED DE TELEDISTRIBUCIÓN

8.1

m RED DE TELEDISTRIBUCIÓN

Ejecución de Red de Teledistribución formada por:

- Apertura y relleno de zanja, incluso apoyo y protección de tuberías.
- Instalación de Tuberías y Cable-guías.
- Instalación de arquetas.
- Empalmes a acometidas existentes de la Red Municipal de Teledistribución.
- Otros.

Red de Teledistribución	1	240,000				240,000			
							240,000	72,00	17.280,00

TOTAL CAPÍTULO 08 RED DE TELEDISTRIBUCIÓN 17.280,00

CAPÍTULO 09 SEÑALIZACION

9.1 m² SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL

Señalización horizontal y vertical formada por:

- Postes y placas reflexivas.
- Pintado de Viales Rodados
- Pintado de plazas de aparcamiento.
- Pintado de señales horizontales (flechas, ceda el paso, stop,...)
- Otros

Señalización Horizontal y Vertical	1	8.304,100				8.304,100			
							8.304,100	1,76	14.615,20

TOTAL CAPÍTULO 09 SEÑALIZACION 14.615,20

CAPÍTULO 10 JARDINERÍA Y MOBILIARIO

10.1 m² JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Ejecución de Jardinería e instalación de Mobiliario Urbano consistente en:

- Aporte de tierra vegetal
- Plantado de césped, arbustos, setos y un mínimo de 175 árboles.
- Instalación de marquesinas, papeleras y bancos.
- Otros

Zonas Verdes	1	13.135,800				13.135,800			
Otros Espacios Libres	1	5.310,000				5.310,000			
							18.445,800	8,00	147.566,40

TOTAL CAPÍTULO 10 JARDINERÍA Y MOBILIARIO 147.566,40



AVANCE DE PRESUPUESTO

URBANIZACIÓN EN U.E.10 - LARRASOLOETA

CÓDIGO RESUMEN UDS LONGITUD ANCHURA ALTURA PARCIALES CANTIDAD PRECIO IMPORTE

CAPÍTULO 11 GESTIÓN DE RESIDUOS

11.01 ud CARGA, TRANSPORTE Y CANON DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Carga, transporte y canon de vertedero de gestión de residuos.

Gestión de Residuos	1	1,000			
			1,000	6.400,00	6.400,00

TOTAL CAPÍTULO 11 GESTIÓN DE RESIDUOS 6.400,00

CAPÍTULO 12 SEGURIDAD Y SALUD

12.01 pa SEGURIDAD Y SALUD

Seguridad y Salud.

Seguridad y Salud	1	1,000			
			1,000	36.000,00	36.000,00

TOTAL CAPÍTULO 12 SEGURIDAD Y SALUD 36.000,00

CAPÍTULO 13 CONTROL DE CALIDAD

13.01 ud Control de Calidad

Control de Calidad

Control de Calidad	1	1,000			
			1,000	4.000,00	4.000,00

TOTAL CAPÍTULO 13 CONTROL DE CALIDAD 4.000,00

TOTAL 1.289.643,00

RESUMEN DEL AVANCE DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	373.944,00	29,00
2	PAVIMENTACIÓN	398.477,40	30,90
3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	40.800,00	3,16
4	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	38.080,00	2,95
5	RED DE SANEAMIENTO DE FECALAS.....	22.400,00	1,74
6	RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	153.600,00	11,91
7	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	36.480,00	2,83
8	RED DE TELEDISTRIBUCIÓN.....	17.280,00	1,34
9	SEÑALIZACIÓN	14.615,20	1,13
10	JARDINERÍA Y MOBILIARIO.....	147.566,40	11,44
11	GESTIÓN DE RESIDUOS	6.400,00	0,50
12	SEGURIDAD Y SALUD	36.000,00	2,79
13	CONTROL DE CALIDAD	4.000,00	0,31

TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA URBANIZACIÓN 1.289.643,00 €