

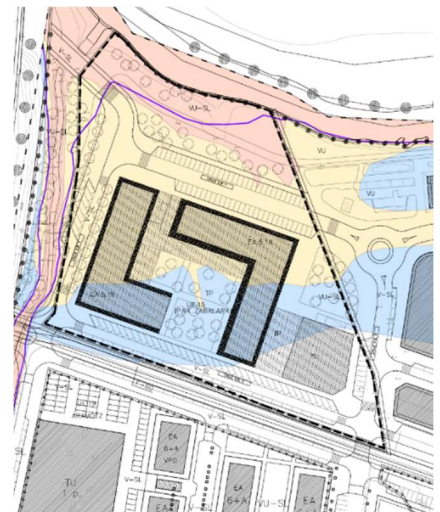
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 "IPARZABALARRA" DE DURANGO.

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO.

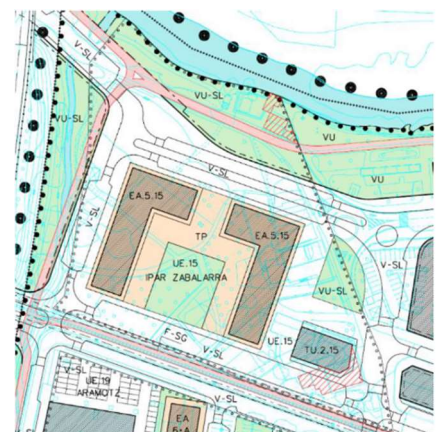
De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 5.3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación 0064el territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística., coincidente con el Art. 32del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, todos los planes urbanísticos que deban someterse a exposición pública deben incorporar un resumen ejecutivo expresivo del ámbito y el alcance de las determinaciones que se alteran.

El presente plan espacial tiene como objeto la modificación de la ordenación pormenorizada a raíz de la entrada en vigor del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental que deja gran parte de la edificación dentro de la mancha de inundabilidad de 100 años de periodo de retorno (color amarillo), a lo que se sumaba que las rasantes de la urbanización modificaban sustancialmente la topografía actual en la zona inundable.



2. PLANEAMIENTO ACTUAL.

El planeamiento actual proviene de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, vigentes hasta la próxima aprobación inicial de Plan General de Ordenación Urbana. Se definía la de Ejecución UE-15 Iparzabalarra como suelo urbano con ordenación pormenorizada, con parámetros urbanísticos generales, y definida gráficamente a base de dos bloques en L abiertos al sur y un bloque terciario resultante de la prolongación de las alineaciones Estanislao Labayru del mismo uso. En este bloque terciario se posibilitaban 2 viviendas vinculadas a la explotación de la planta baja mientras que en la edificación abierta en L se disponían 76 viviendas de protección oficial y 60 viviendas de promoción libre.



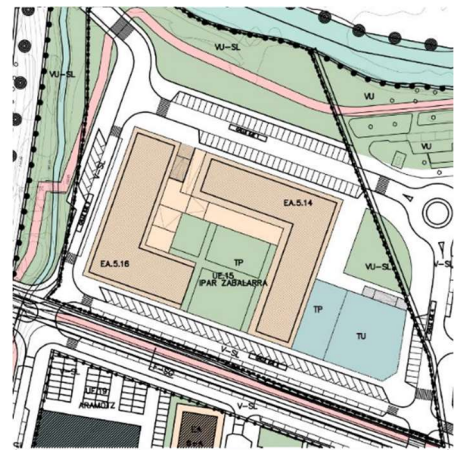
Superficie unidad (m²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m²/m²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
17.651	0,82	14.474	78	138	76	62

En enero de 2008, en base a una reflexión más específica de la unidad, esta ordenación fue reajustada y desarrollada en las determinaciones de volumetría, alineaciones y rasantes. Así mismo se establecieron los usos pormenorizados y parcelaciones. En el bloque oriental se disponían las viviendas libres y en el occidental las de protección oficial.

Se redimensionaron los bloques para posibilitar una solución tipológica más acorde al tipo de vivienda y se establecieron los accesos a los garajes y las servidumbres pertinentes para su funcionamiento conjunto.

La vialidad fue levemente modificada para corregir algunos defectos previos y adecuarlo a la nueva configuración, aunque se mantuvieron las directrices básicas entre las que cabe destacar la intervención

importante fuera del ámbito para reconfigurar la calle zabalarra y la rotonda, que afectaba al aparcamiento, una línea de alta tensión y centro de transformación de la empresa Bruss.



FICHA PORMENORIZADA ESTUDIO DETALLE			
	VPO	Viv libre	Terciario
Nº viviendas	76 vivs	62 vivs	-
Edificabilidad	6.840 m2	7.020 m2	614 m2
Fondo	16 m	14 m	-
Tipología	EA	EA	-
Nº plantas	5 (PB+4)	5 (PB+4)	

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Ante la entrada en vigor del Plan Hidrológico, que establece en su artículo 40 que no podrán disponerse usos edificatorios hasta la línea de delimitación de avenida a 100 años, al tratarse de un ámbito que se encuentra en "Situación básica de Suelo rural" según la terminología de la norma, surge la necesidad de replantear íntegramente la ordenación pormenorizada, estableciéndose para ello el instrumento de Plan Especial de Ordenación Urbana.

La nueva ordenación propone la concentración de la edificación en el área que permiten las manchas de inundabilidad.

Se ajusta la vialidad al ámbito de la delimitación de la Unidad de Ejecución, aprovechando la rotonda actual y redefiniendo la calle Zabalarra que permita salvar el aparcamiento y el centro de transformación de la empresa Bruss Federal.

Las características de la propuesta del Plan Especial se sintetizan en los siguientes puntos:

- La delimitación de la unidad abarca la superficie de **17.651 m²** establecida en las Normas Subsidiarias, que con las superficies incorporadas de encaje con el entorno urbano alcanza un total de **19.416 m²**.
- La superficie que genera edificabilidad es la correspondiente a la delimitación de la unidad (17.651 m²) al que se le aplica el coeficiente de **0,82 m²/m²** resultando una Edificabilidad Urbanística de **14.474 m²**.
- Esta edificabilidad se desglosa en **14.040 m²** para uso residencial y **434 m²** para Terciario.

- La cuantía mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (V.P.P) que establece el artículo 80.2 de la Ley del Suelo, del 40% de la edificación residencial, que se desglosa en un mínimo de 20% para vivienda de protección social (VPS) y 20% de Vivienda Tasada de Régimen Municipal (V.T.M) se incrementa en un **5%** para la vivienda tasada, resultando una edificabilidad de **2.808 m² para V.P.S (20%) y 3.510 m² para VTM (25%)** que suman una edificabilidad total **6.318 m²**, que constituye del **45%** de la edificabilidad residencial.
- En virtud del carácter normativo del número de viviendas que marcan las NN.SS, da a lugar que se definan un **total de 134 viviendas** a razón de **30 V.P.S + 34 V.T.M = 64 V.P.P. y 70 Viviendas Libres**.
- La edificación propuesta se ubica en el terreno que libra la mancha de 100 años, en la zona sur de la unidad, junto al antiguo trazado del ferrocarril, en una parcela total **3.550 m²** de superficie total, con tipología de Edificación Abierta con disposición libre entre alineaciones máximas, con hasta 3 plantas de sótano, planta baja destinada a soportal abierto (salvo el terciario y espacios auxiliares comunes de las viviendas) y 7 plantas altas más ático retranqueado, que se desglosa en 3 subparcelas:
 - o Parcela A, destinada a 70 Vivienda Libres y Terciario en planta baja2.136 m².
 - o Parcela B, destinada 34 Viviendas Tasadas de régimen municipal871 m².
 - o Parcela C, destinada a 30 Viviendas de protección social.....543 m².

El acceso al sótano 1º es común, quedando vinculado a la parcela A a favor de la parcela B a nivel del primer sótano. La parcela dará, a su vez, acceso a la parcela C. Ambas parcelas de protección pública deberán, por la propia configuración de las parcelas, diseñar el sótano de manera coordinada y en un mínimo de 3 plantas, que garanticen el número de aparcamientos.

El terciario de la Parcela A se dispondrá hacia la calle Zabalarra.

- La **VIALIDAD** se apoya fundamentalmente en las vías preexistentes, que pautan la organización de la unidad. El trazado de la carretera actual se reorganiza y complementa con un bidegorri. No se interviene sobre el puente actual sobre el arroyo de Larrinagatxu; únicamente se repara el tratamiento superficial.
- Las **ZONAS VERDES** se concentran en la zona norte del ámbito, condicionada por la mancha de inundabilidad, integrando elementos paisajísticos valiosos como el arroyo Larrinagatxu y el río Ibaizabal. Además, se complementan con la superficie del Sistema General Ferroviario situado sobre el túnel del tren en aplicación del Plan Territorial Sectorial, que por las limitaciones de uso se convertirá en superficie ajardinada. Todo ello constituye una superficie de $10.472 \text{ m}^2 + 1.885 \text{ m}^2 = 12.357 \text{ m}^2$ que dota al ámbito de una superficie muy superior a los estándares mínimos, complementando y articulando la relación del parque de Aramotz y el paseo de ribera de Ambrosio Meabe.

4. CONCLUSIONES.

El Plan Especial de Ordenación Urbana posibilita la consecución de los objetivos generales que las Normas Subsidiarias preveían para el ámbito, superando la inedificabilidad de la ordenación anterior sobrevenida por entrada en vigor del Plan Hidrológico.

Se actualizan los criterios de ordenación a los intereses actuales y a las exigencias normativas que han entrado en vigor hasta este momento, dando como resultado una ordenación que dota de mayor cantidad de espacios libres y zonas verdes que complementan y potencian el carácter residencial de la zona.

En el plano adjunto se expone gráficamente la síntesis del Plan Especial de Ordenación Urbana.

En Durango, a 23 de octubre de 2023.


El Arquitecto.

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZI ESPARRUKO AZALERA:
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN P.E.O.U.: 19.416 m².

- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZI ESPARRUKO MUGAKETA
LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ORDEZKO ARAUETAN ZEHATZUTAKO MUGAKETA
LÍMITE UE DEFINIDO EN NORMAS SUBSIDIARIAS.....17.651 m²
- EREMU LIBRE ETA BERDEGUNEAK/
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....10.472 m²
- BIDEGINTZA/
VIALIDAD PRINCIPAL.....3.509 m².
- TRENBIDE SISTEMA OROKORRA/
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.....1.885 m².
- ETXEBIZITZA LIBRE KOLEKTIBOA/
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA
- UDAL-ERREGIMENENKO ETXEBIZITZA TASATUA/
VIVIENDA TASADA DE RÉGIMEN MUNICIPAL
- GIZARTE BABESEKO ETXEBIZITZA
VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL
- BALIZKO ERAIKINA. /
BLOQUE ORIENTATIVO.
- BALIZKO ERAIKINA. ATIKOA/
BLOQUE ORIENTATIVO. ÁTIKO
- APARKALEKUKO SARRERA/
ACCESO APARCAMIENTO
- BEHE PLANTAN ATARIEPA/
SOPORTAL EN PLANTA BAJA
- SESTRA GAINENKO GEHIENENKO LERROKADURA/
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
- PARTZELA PRIBATUAREN IDENTIFIKAZIOA/
IDENTIFICACIÓN PARCELA PRIVADA
- SESTRAK/
RASANTES

Partzela/ Parcela	Partzelaren azalera/ Superficie de parcela	Sestra azpiko gehieneko okupazioa/ Ocupación máxima bajo rasante	Sestra gaineko gehieneko okupazioa/ Ocupación máxima sobre rasante	Solaia kopurua/ Número de plantas	Sestra azpiko eraikigaritasuna / Edificabilidad bajo rasante	Sestra gaineko eraikigaritasuna / Edificabilidad sobre rasante	Erabilera/ Uso
A	2.136 m ²	2.136 m ²	1.628 m ²	3 S + 8 + A	6.408 m ²	7.722 m ²	70 Etxebizitza libre/ 70 Viviendas libres
B	871 m ²	871 m ²	508 m ²	3 S + 8 + A	2.613 m ²	434 m ²	Hirugarren sektorea / Sector terciario
C	543 m ²	543 m ²	456 m ²	3 S + 8 + A	1.629 m ²	3.510 m ²	34 Udal-erregimeneko etxebizitza tasatuak /34 viviendas tasadas
						2.808 m ²	30 Gizarte babeseko etxebizitzak / 30 viviendas de protección social

- TRENBIDE-TRAZADURA /
TRAZADO DEL TREN.
- TRENBIDEA. JABARRI PUBLIKOA/
TREN. DOMINIO PÚBLICO.
- TRENBIDEA. ZORTASUNA/
TREN. SERVIDUMBRE.

