

INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de Ordenación Urbana del área de suelo urbano “P.E.R.I. 02 San Fausto” delimitado en las Normas Subsidiarias de Durango fue aprobado inicialmente por Decreto de fecha 16 de Marzo de 2011, siendo publicado el mismo en el BOB num. 57 con fecha 23 de Marzo de 2011.

El informe redactado por los técnicos municipales analiza el documento de aprobación inicial presentado considerándolo apto para su aprobación inicial. No obstante, el informe señala que se ha de incorporar al texto de aprobación definitiva documentación complementaria que a continuación se detalla. Por otro lado, en la Comisión de Urbanismo celebrada con fecha 7 de Septiembre se dictaminó favorablemente la propuesta de estimación de parte de las alegaciones presentadas durante los 20 días hábiles del período de información pública. La estimación de estas alegaciones obliga a realizar pequeños ajustes en el texto de aprobación definitiva.

Decreto de Aprobación Inicial:

La documentación complementaria requerida por el Decreto de Alcaldía, por el cual se aprobó inicialmente el Plan Especial es la siguiente:

1.- Se aportará un plan de ruido redactado por personal técnico competente con los siguientes objetivos:

- a. Realizar la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de la zona.*
- b. Realizar una predicción global para dicha zona con los nuevos usos previstos (tráfico de vehículos a motor, actividades económicas, humanas, etc).*
- c. Proponer las medidas correctoras que sean adecuadas para cumplir los objetivos de calidad acústica.*

El documento técnico incluirá la siguiente información:

- a. Valor de los índices acústicos existentes y previstos en el área acústica afectada.*
- b. Valores límite y objetivos de calidad acústica aplicables a dicha área.*
- c. Superación o no por los valores previstos de los índices acústicos de los valores límite aplicables, y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.*
- d. Número estimado de personas y de viviendas y de equipamientos públicos y privados expuestos a la contaminación acústica en el área acústica.*
- e. La propuesta de medidas correctoras que garanticen los objetivos de calidad acústica del anexo II del R.D. 1317/2007, de 19 de octubre.*

2.- Se aportará un plano que delimite la extensión geográfica del área acústica de uso residencial a escala mínima 1/5.000.

3.- Se aportará un plano donde se establezcan las zonas de dominio público, servidumbre y afección establecidos por la legislación sectorial de aguas, carreteras y de ferrocarriles a los efectos de determinar la incidencia de la ordenación propuesta en los aspectos competenciales de los correspondientes departamentos de las administraciones públicas afectadas.

4.- Se aportará propuesta de arbolado y plantaciones para las zonas verdes con especial incidencia en la absorción de emisiones de CO₂, tal y como establece el Plan Vasco de Lucha contra el cambio climático (LCCC) y el Plan Municipal de LCCC.

A continuación se realiza un resumen de los ajustes realizados en respuesta al citado Decreto:

1.- ESTUDIO ESPECÍFICO DE RUIDO: Con objeto de dar cumplimiento a los apartados 1 y 2 del Decreto de aprobación inicial del PEOU se incorpora el “Estudio Específico del Ruido Ambiental del ámbito PERI 2 San Fausto” redactado por los técnicos Alberto Bañuelos Irusta y Naiara Navas Torre.

En el Documento de Aprobación Definitiva figura el Estudio Específico de Ruido Ambiental como Anexo 1.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL: En respuesta al punto 3 del Decreto de aprobación inicial del PEOU se analiza la afección en el ámbito de las siguientes figuras de planeamiento territorial sectorial.

- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.
- Plan Territorial Sectorial de Red Ferroviaria en la :C.A.P.V.
- Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia

La justificación del cumplimiento de la legislación sectorial aparece en el Documento de Aprobación Definitiva como Anexo 2.

3.- PROPUESTA DE ARBOLADO CON ESPECIAL INCIDENCIA EN LA ABSORCIÓN DE EMISIONES DE CO₂: En referencia al punto 4 del Decreto de aprobación inicial del PEOU se propone que el artículo 13 – ARBOLADO de la Normativa Urbanística de Desarrollo de las NNSS (Documento B) incorpore un nuevo apartado en el que se oriente la jardinería del Proyecto de Urbanización hacia especies con especial incidencia en la absorción de emisiones de CO₂.

Propuesta de estimación de alegaciones:

Una vez propuesta la estimación de algunas de las alegaciones presentadas durante los 20 días hábiles del período de información pública se han realizado pequeños ajustes en el Documento de Aprobación Inicial expuesto al público del PEOU que son:

- 1.- **ALINEACIÓN ORIENTATIVA MÁXIMA** En el plano de ordenación pormenorizada O.3, en el lado de la calle Zeharmendieta que queda fuera del ámbito del PEOU, se ha incorporado de manera orientativa una alineación máxima para el caso de sustitución de la edificación existente o desarrollo de la zona
2. **CORRECCIÓN EN ARTÍCULO 29 DEL DOCUMENTO B DEL PEOU.** Se ha corregido un error detectado en la tabla del artículo 29 del Documento B del PEOU.
3. **CAMBIO DE LOS VALORES DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE PLANTAS DE GARAJE DE VIVIENDA LIBRE** Se admite una distinción del valor residual del suelo entre los garajes de la vivienda libre situados en las plantas -1 y -2 , lo que da lugar a un coeficiente de ponderación propio para cada planta de garaje. Esta incorporación queda reflejada en el Documento A apartado A.10., en la tabla de cálculo de los coeficientes de ponderación del anexo 1 y en el Documento D.
4. **AMPLIACIÓN DE ALINEACIONES MÁXIMAS EN EL EDIFICIO 3A SITUADO EN LA PARCELA 3** Se amplía la alineación máxima del edificio 3A a 20,50m. Las nuevas alineaciones quedan reflejadas en el plano O.3.

En Bilbao, a septiembre de 2.011

Arantza Ruiz de Velasco Artaza, arquitecta

SARRERA

“San Fausto 02. BEPB” hiri-lurzoruaeren eremuan, hain zuzen ere, Durangoko Arau Subsidiarioek mugatutakoan, Hiri Antolamenduko Plan Berezia 2011ko martxoaren 16ko Dekretuz onartu zen hasieran eta 2011ko martxoaren 23an 57. BAO on argitaratu.

Udal-teknikariek idatzitako txostenean hasieran onartutako dokumentua aztertzen da. Izan ere, euren iritziz hasieran onartzeko egokia da. Hala eta guztiz ere, txostenak azaldutakoaren arabera, behin betiko onartzeko testuari ondoren zehazten den dokumentazio osagarria erantsi behar zaio. Bestetik, irailaren 7an egindako Hirigintza Batzordean jendaurrean jarri zen 20 lanegunetan aurkeztutako alegazioen zati bat onartzearen aldeko irizpena egin zen. Nolanahi ere, alegazio horiek kontuan hartzeko behin betiko onartzeko testuan moldapen txikiak egin behar dira.

Hasieran onartzeko dekretua:

Plan Berezia hasieran onartzen zuen Alkatetzaren Dekretuak honako dokumentazio osagarria eskatzen zuen:

1.- Teknikari eskudunak egin ostean, zarata-plana aurkeztuko da, ondorengo helburuak betetzeko:

- a. Zonako poluzio akustikoarekiko pairatze-maila orokorrean ebaluatzeko.*
- b. Aurrez ikusitako erabilera berriekin (motorrezko ibilgailuen trafikoa, jarduera ekonomikoak, giza jarduerak, etab.) zonan orokorrean aurreikuspena egiteko.*
- c. Kalitate akustikoaren helburuak betetzearren neurri zuzentzaile egokiak proposatzeko.*

Dokumentu teknikoak hurrengo informazioa izango du:

- a. Eragindako eremu akustikoan dauden eta aurrez ikusten diren indize akustikoen balioak.*
- b. Eremuan aplika daitezkeen kalitate akustikoaren muga- eta helburu-balioak.*
- c. Aurrez ikusitako indize akustikoen balioek aplika daitezkeen muga-balioak gainditzen al dituzten ala ez eta kalitate akustikoaren helburu aplikagarriak bete al daitezkeen edo ez.*
- d. Eremu akustikoan poluzio akustikoa jasango duten gutxi gorabeherako pertsonak, etxebizitzak, ekipamendu publikoak eta pribatuak.*
- e. Urriaren 19ko 1317/2007 EDk II. Eranskinean xedatutako kalitate akustikoaren helburuak bermatuko dituzten neurri zuzentzaileak proposatzea.*

2.- Etxebizitzetarako erabilerari dagokionez, eremu akustikoaren hedapen geografikoa mugatzeko planoa aurkeztuko da gutxienez 1/5.000 eskalan.

3.- Uren, errepideen eta trenbideen legeria sektorialari erreparatuz, jabari publikoaren, zorren eta afekzioen zonak xedatzeko planoa aurkeztuko da, eragindako herri-administrazioetako sailen aginpide-alderdietan proposatutako antolaketaren eragina zehazteko.

4.- Berdeguneetarako zuhaitzen eta landaketen proposamena egingo da eta CO₂-ren igorpenak xurgatzeari arreta berezia jarriko zaio, Klimaren Aldaketaren kontra Borrokatzeko Euskadiko Planak (KABL) eta KABLren Udal Planak xedatzen dutenari jarraiki.

Ondoren, aipatu Dekretuari erantzuteko egindako moldapenak laburbiltzen dira:

1.- ZARATARI BURUZKO AZTERLAN BEREZIA: HAPB hasieran onartzeko Dekretuak 1. eta 2. ataletan xedatutakoa betetzeko "San Fausto 2. BEPB eremuan Giroko Zaratari buruzko Azterlan Berezia" erantsi da. Alberto Bañuelos Irusta eta Naiara Navas Torre teknikariek idatzi dute.

Behin betiko onartzeko dokumentuan Giroko Zaratari buruzko Azterlan Berezia 1. Eranskin bezala azaltzen da.

2.- LEGERIA SEKTORIALAREN BETETZE-MAILA JUSTIFIKATZEA: HAPB hasieran onartzeko Dekretuak 3. puntuan xedatutakoari erantzuteko, eremuan hurrengo lurralde-planeamenduko tresna sektorialek nola eragiten duten aztertu da:

- EAEn Ibaiertzak eta Erreka-ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala
- EAEn Trenbide Sarearen Lurralde Plan Sektoriala
- Bizkaiko Errepideen Lurralde Plan Sektoriala

Legeria sektoriala betetzearen justifikazioa behin betiko onarpen-dokumentuan 2. Eranskin bezala azaltzen da.

3.- ZUHAITZEN PROPOSAMENA, CO₂-REN IGORPENAK XURGATZEARI ARRETA BEREZIA JARRIZ: HAPB hasieran onartzeko Dekretuak 4. puntuan aipatutakoari dagokionez, Arau Subsidiarioen Garapenari buruzko Hirigintza Araudiak (B dokumentua) 13. artikuluan (ZUHAITZAK) atal berri bat eranstea eta horretan Urbanizazio Proiektua egitean lorezaintza CO₂-ren igorpenak xurgatzen dituzten espezieetara bideratzea.

Alegazioak kontuan hartzeko proposamena:

Jendaurrean jarri zen 20 lanegunetan aurkeztutako zenbait alegazio kontuan hartuko zirela proposatu ostean, hasieran onartu zen dokumentuan, hau da, jendaurrean jarri zen HAPBn moldapen txikiak egin dira eta honako hauek dira:

- 1.- **GUTXI GORABEHERA GEHIENEO LERROKADURA** O.3 antolamendu xehatuaren planoan, Zeharmendieta kalearen aldean (HAPBren eremutik kanpo gelditzen da), gutxi gorabehera gehieneko lerrokadura erantsi da. Hori dauden eraikuntzak ordezkatzeko edo zona garatzeko aplikatuko da.
2. **HAPBREN B DOKUMENTUAN 29. ARTIKULUA ZUZENTZEA.** HAPBren B Dokumentuak 29. artikuluan duen taulan hauteman den akatsa zuzendu da.
3. **ETXEBIZITZA LIBREAN GARAJEAREN SOLAIRUEI DAGOKIENEZ HAZTAPEN-KOEFIZIENTEEN BALIOAK ALDATZEA** -1 eta -2 solairuetan kokatuta dauden etxebizitza libreetako garajeen artean lurzorua hondar-balioa bereiz daiteke; hala, garaje-solairu bakoitzean haztapen-koefiziente propioa sortzen da. Hori A Dokumentuko A.10. atalean, 1. eranskineko haztapen-koefizienteak kalkulatzeko taulan eta D Dokumentuan islatzen da.
4. **3. PARTZELAKO 3A ERAIKINEAN GEHIENEO LERROKADURAK ZABALTZEA** 3A eraikinaren gehieneko lerrokadura 20,50 m-ra zabalduko da. Lerrokadura berriak O.3 planoan adierazten dira.

Bilbon, 2011ko irailean

Arantza Ruiz de Velasco Artaza, arkitektoa

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO
"P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EN DURANGO

APROBACIÓN DEFINITIVA

DURANGOKO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EREMUAREN

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

BEHIN BETIKO ONESPENA

SITUACIÓN		KOKAPENA	SUELO URBANO, DURANGO / HIRI LURZORUA, DURANGO
PROMOTOR		ERAGILEA	VIVIENDAS DE VIZCAYA
FECHA		DATA	SEPTIEMBRE 2011 / 2011KO IRAILA
ARQUITECTA		ARKITEKTOA	ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA
ARQ. COLABORADORES		ARK. LANKIDEAK	A. UNCILLA - O. UGARTE - J. DE EGUILGOR

ARQUIGEST 90 C/ GRAN VÍA nº17, pl. 6. dpto. 603 48001 BILBAO TFNO: 944 160 112 FAX: 944 160 235

AURKIBIDEA/ INDICE

DURANGOKO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EN DURANGO

APROBACIÓN DEFINITIVA
BEHIN BETIKO ONESPENA

SITUACION	KOKAPENA	SUELO URBANO, DURANGO / HIRI LURZORUA, DURANGO
PROMOTOR	ERAGILEA	VIVIENDAS DE VIZCAYA
FECHA	DATA	SEPTIEMBRE 2011 / 2011KO IRAILA
ARQUITECTA	ARKITEKTOA	ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA
ARQ.COLABORADORES	ARK. LANKIDEAK	A. UNCILLA - O. UGARTE - J. DE EGUILGOR

ARQUIGEST 90

C/ GRAN VÍA nº 17, pl. 6. dpto. 603 48001 BILBAO TFNO: 944 160 112 FAX: 944 160 235

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

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

DOCUMENTO D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO E.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXOS

1. ESTUDIO ESPECÍFICO DE RUIDO AMBIENTAL

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. ENCARGO: RESPONSABLES DE LA REDACCION.

A.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

A.3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2006

A.4. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA

A.5. INFORMACIÓN URBANISTICA

A.5.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

A.5.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

A.5.2.1. Usos y edificaciones

A.5.2.2. Infraestructuras

A.6. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.7. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN ANALIZADAS

ALTERNATIVA 1

ALTERNATIVA 2

CONCLUSIONES

A.8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

VOLÚMENES Y EDIFICACIÓN

VIALIDAD

ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

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

A.9.1. SUPERFICIES INICIALES DEL PLAN ESPECIAL

A.9.2. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA

A.9.3. NÚMERO DE VIVIENDAS

A.9.4. ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

A.9.5. ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES SEGÚN LA LEY 2/2006 Y EL DECRETO 105/2008

A.9.5.1. Alojamientos dotacionales.

A.9.5.2. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales

A.9.6. SUPERFICIES RESULTANTES EN EL PLAN ESPECIAL

A.9.7. DISTRIBUCIÓN POR PARCELAS DE LA EDIFICABILIDAD Y EL NÚMERO DE VIVIENDAS

A.10. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

ANEXO 1: CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO DE LAS NNSS

CAPITULO I. GENERALIDADES

- ARTº 1.** AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION
- ARTº 2.** DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
- ARTº 3.** DOCUMENTOS NORMATIVOS
- ARTº 4.** INTERPRETACION NORMATIVA
- ARTº 5.** INTERPRETACION DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PUBLICOS

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO – URBANIZACION DEL ESPACIO PUBLICO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO

- ARTº 6.** CALIFICACION PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y DE SUBZONAS
- ARTº 7.** ZONA DE SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- ARTº 8.** SUBZONA DE SISTEMAS LOCALES DE DOMINIO PUBLICO
- ARTº 9.** SUBZONA PRIVADA

SECCIÓN 2ª. PARCELACIONES

- ARTº 10.** PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL. POSIBILIDAD DE PARCELACION Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA

SECCIÓN 3ª. TIPO DE ACTUACION Y DESARROLLO DE LA GESTION

- ARTº 11.** ACTUACION INTEGRADA Y PROGRAMADA DE ACTUACION URBANISTICA –P.A.U.

SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE URBANIZACION

- ARTº 12.** AMBITO Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
- ARTº 13.** ARBOLADO

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA

- ARTº 14.** RAMPAS DE ACCESO A LOS GARAJES

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

ARTº 15. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACION

ARTº 16. DEFINICION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION

ARTº 17. ALINEACIONES DE LA EDIFICACION. TIPOS Y DEFINICIONES

ARTº 18. NUMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

ARTº 19. VOLUMEN BAJO RASANTE

ARTº 20. DISEÑO DE LOS CIERRES DE LAS PARCELAS PRIVADAS

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACION

ARTº 21. USO PREDOMINANTE EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

ARTº 22. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

ARTº 23. USOS PROHIBIDOS EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

ARTº 24. USO EN LA SUBZONA DE EQUIPO COMUNITARIO PÚBLICO

ARTº 25. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS PLANTAS BAJAS DESTINADAS A EQUIPO COMUNITARIO PRIVADO

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

ARTº 26. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

SECCIÓN 5ª. DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

ARTº 27. ASPECTOS GENERALES

ARTº 28. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD

ARTº 29. EDIFICABILIDADES EN LA SUBZONA DE VIVIENDA COLECTIVA LIBRE

ARTº 30. EDIFICABILIDADES EN LA SUBZONA DE VIVIENDA DE PROTECCION DE REGIMEN TASADO

ARTº 31. EDIFICABILIDADES EN LA SUBZONA DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL

ARTº 32. EDIFICABILIDAD FISICA DEL EQUIPO COMUNITARIO

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C.1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL AMBITO

C.2. SISTEMA DE ACTUACION

C.3. CONSTITUCION DE LA JUNTA DE ACTUACION, PROYECTOS DE REPARCELACION Y URBANIZACION

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D.1. VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANO

D.2. COSTE DE EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS

D.3. VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR

D.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL AMBITO

DOCUMENTO E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

E.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

I1.	CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	E:1/5000
I2.	NORMATIVA, CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA	E:1/1000
I3.	LÍMITE DEL P.E.R.I. 2. ESTADO ACTUAL	E:1/1000
I.4a	INFORMACIÓN DEL ÁMBITO. FINCAS INICIALES	E: 1/1000
I.4b	INFORMACIÓN DEL ÁMBITO. EDIFICACIONES EXISTENTES	E: 1/1000
I.4c	INFORMACIÓN DEL ÁMBITO .INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	E: 1/1000
I.4d	INFORMACIÓN DEL ÁMBITO .INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	E: 1/1000

E.2. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

O.1	PLANO DE IMAGEN. NO VINCULANTE	E: 1/1.000
O.2	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. USOS	E: 1/1000
O.3	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES	E: 1/1000
O.4	PLANO DE SECCIONES	E: 1/500

DOKUMENTAZIOAREN AURKIBIDEA

A DOKUMENTUA.- INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-TXOSTENA

B DOKUMENTUA.- PLAN OROKORRA GARATZEKO ARAU URBANISTIKOAK

C DOKUMENTUA.- GAUZATZEKO ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-GIDALERROAK

D DOKUMENTUA.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN IKERKETA

E DOKUMENTUA.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

ERANSKINAK

1. GIROKO ZARATAREN AZTERLAN BEREZIA

2. LEGERIA SEKTORIALAREN BETETZE-MAILA JUSTIFIKATZEA

A DOKUMENTUA: INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-TXOSTENA

A.1. ENKARGUA: IDAZTEAREN ARDURADUNAK

A.2. INDARREKO PLANEAMENDUA

A.3. 2/2006 LEGEA INDARREAN SARTZEAREN ONDORIOZ ALDAKETAK

A.4. DOKUMENTAZIO TOPOGRAFIKOA

A.5. INFORMAZIO URBANISTIKOA

A.5.1. LURRALDEAREN NATUR EZAUGARRIAK

A.5.2. ORAINGO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA AZPIEGITURAK

A.5.2.1. Erabilerak eta eraikuntzak

A.5.2.2. Azpiegiturak

A.6. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK

A.7. AZTERTUTAKO ANTOLAMENDUAREN HAUTABIDEAK

1. HAUTABIDEA

2. HAUTABIDEA

ONDORIOAK

A.8. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

BOLUMENAK ETA ERAIKUNTZA

BIDEAK

BERDEGUNEAK ETA EKIPAMENDUAK

TREN-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA

A.9. EZAUGARRIEN KOADROA ETA DATU URBANISTIKOEN LABURPENA

A.9.1. PLAN BEREZIAREN HASIERAKO AZALERAK

A.9.2. GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA

A.9.3. ETXEBIZITZEN KOPURUA

A.9.4. BABES PUBLIKOAREN ERREGIMENEN BAT DUTEN ETXEBIZITZEN ESTANDARRAK ETA GUTXIENENKO KOPURUAK

A.9.5. 2/2006 LEGEAREN ETA 105/2008 DEKRETUAREN ARABERA TOKIKO SISTEMEN SAREAN HORNIDURA ETA EKIPAMENDUETARA BIDERATUTAKO LURSAILAK GORDETZEKO GUTXIENENKO ESTANDARRAK

A.9.5.1. Hornidura-ostatuak

A.9.5.2. Tokiko sistemen sarearen hornidura publikoak

A.9.6. PLAN BEREZIAREN ONDORIOZ SORTUTAKO AZALERAK

A.9.7. ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZEN KOPURUA PARTZELEN ARABERA BANATZEA

A.10. HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

1. **ERANSKINA:** HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK KALKULATZEA

B DOKUMENTUA: ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEKO ARAU URBANISTIKOAK

I. KAPITULUA. OROKORTASUNAK

1. **ART.** APLIKAZIORAKO LURRALDE-EREMUA
2. **ART.** HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN DOKUMENTAZIOA
3. **ART.** ARAUTZEKO DOKUMENTUAK
4. **ART.** ARAUDIA INTERPRETATZEA
5. **ART.** ESPAZIO PUBLIKOEN DISEINUA INTERPRETATZEA

II. KAPITULUA. LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA – ESPAZIO PUBLIKOAREN URBANIZAZIOA

1. SEKZIOA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUA

6. **ART.** KALIFIKAZIO XEHATUA. ZONEN ETA AZPIZONEN MOTAK
7. **ART.** TREN-SISTEMA OROKORRAREN ZONA
8. **ART.** JABARI PUBLIKOAREN TOKIKO SISTEMEN AZPIZONA
9. **ART.** AZPIZONA PRIBATUA

2. SEKZIOA. PARTZELAZIOAK

10. **ART.** PLAN BEREZIAN DEFINITUTAKO PARTZELAK. PARTZELAZIOAREN AUKERA ETA HORI EGIN AHAL IZATEKO PROZEDURA

3. SEKZIOA. JARDUERA-MOTA ETA KUDEAKETAREN GARAPENA

11. **ART.** JARDUERA URBANISTIKOAREN JARDUERA INTEGRATU ETA PROGRAMATUA – J.U.P.

4. SEKZIOA. URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

12. **ART.** URBANIZAZIO-PROIEKTUEN EREMUA ETA EDUKIA
13. **ART.** ZUHAITZAK

III. KAPITULUA. ERAIKUNTZA-ARAUAK

1. SEKZIOA. HERRI-BIDEARI DAGOKIONEZ OBREN BALDINTZA TEKNIKOAK

14. **ART.** GARAJEETARA SARTZEKO ARRAPALADAK

2. SEKZIOA. ERAIKUNTZA ETA BOLUMENARI DAGOKIONEZ ZONA GUZTIEKIKO BALDINTZA ERKIDEAK

15. **ART.** ERAIKUNTZA DISEINATZEKO BALDINTZA OROKORRAK
16. **ART.** ERAIKUNTZA-MODUA DEFINITZEA

17. ART. ERAIKUNTZAREN LERROKADURAK. MOTAK ETA DEFINIZIOAK

18. ART. ERAIKINEN SOLAIRU-KOPURUA

19. ART. BOLUMENA SESTRAREN AZPIAN

20. ART. PARTZELA PRIBATUEN ITXITURAK DISEINATZEA

3. SEKZIOA. ERABILERA-BALDINTZAK ERAIKUNTZAN

21. ART. AZPIZONA PRIBATUETAN ERABILERA NAGUSIA

22. ART. AZPIZONA PRIBATUETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK

23. ART. AZPIZONA PRIBATUETAN DEBEKATUTAKO ERABILERAK

24. ART. EKIPO KOMUNITARIO PUBLIKOAREN AZPIZONAN ERABILERA

25. ART. EKIPO KOMUNITARIO PRIBATURAKO BEHEKO SOLAIRUETAN BALDINTZA ESTETIKOAK

4. SEKZIOA. ORAINGO ERAIKUNTZEN ETA ERABILEREN BALDINTZA BEREZIAK

26. ART. ORAINGO ERAIKUNTZEN BALDINTZA BEREZIAK

5. SEKZIOA. PARTZELETAN ERAIKIGARRITASUNA ZEHAZTEA

27. ART. ALDERDI OROKORRAK

28. ART. ERAIKIGARRITASUNA NEURTZEKO MODUA

29. ART. ETXEBIZITZA KOLEKTIBO LIBREEN AZPIZONAN ERAIKIGARRITASUNAK

30. ART. ERREGIMEN TASATUKO BABES-ETXEBIZITZEN AZPIZONAN ERAIKIGARRITASUNAK

31. ART. ERREGIMEN BABESTUKO ETXEBIZITZEN AZPIZONAN ERAIKIGARRITASUNAK

32. ART. EKIPO KOMUNITARIOAREN ERAIKIGARRITASUN FISIKOA

C DOKUMENTUA: GAUZATZEKO ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-GIDALERROAK

C.1. JARDUERA-MOTA ETA EREMUAREN GARAPENA

C.2. JARDUERA-SISTEMA

C.3. JARDUERA-BATZARRA ERATZEA, BIRPARTZELAZIO- ETA URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

D DOKUMENTUA: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN IKERKETA

D.1. HIRI-LURZORUAREN HONDAR-BALIOA

D.2. URBANIZAZIO-OBREI ETA HIRI-ZERBITZUAK EZARTZEKOEI DAGOKIEN GAUZATZE-KOSTU MATERIALA

D.3. URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN HONDAR-BALIOA

D.4. EREMUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA

E DOKUMENTUA: DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

E.1. INFORMAZIO-PLANOAK

I1.	HIRI-LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN KALIFIKAZIO OROKORRAE	1/5000
I2.	ARAUDIA, KALIFIKAZIOA ETA ANTOLAMENDU XEHATUA	E: 1/1000
I3.	2. BEPB-REN MUGA. EGUNGO EGOERA	E: 1/1000
I.4a	EREMUAREN INFORMAZIOA. HASIERAKO FINKAK	E: 1/1000
I.4b	EREMUAREN INFORMAZIOA. ORAINGO ERAIKUNTZAK	E: 1/1000
I.4c	EREMUAREN INFORMAZIOA. ORAINGO AZPIEGITURAK	E: 1/1000
I.4d	EREMUAREN INFORMAZIOA. ORAINGO AZPIEGITURAK	E: 1/1000

E.2. ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK

O.1	IRUDI-PLANOA. EZ-LOTESLEA	E: 1/1.000
O.2	ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOA. ERABILERAK	E: 1/1000
O.3	ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOA. LERROKADURAK ETA SESTRAK	E: 1/1000
O.4	SEKZIOEN PLANOA	E: 1/500

MEMORIA INFORMAGARRI ETA JUSTIFIKAGARRIA /
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



DURANGOKO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EN DURANGO

APPROBACIÓN DEFINITIVA
BEHIN BETIKO ONESPENA

SUELO URBANO, DURANGO / HIRI LURZORUA, DURANGO

VIVIENDAS DE VIZCAYA

SEPTIEMBRE 2011 / 2011KO IRAILA

ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA

A. UNGILIA - O. UGARTE - J. DE EGUILTEOR

SITUACION	KOAPENA
PROMOTOR	ERAGILEA
FECHA	DATA
ARQUITECTA	ARKITEKTOA
ARQ. COLABORADORES	ARK. LANKIDEAK

A

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1- ENCARGO: RESPONSABLES DE LA REDACCIÓN

Se redacta por encargo de Viviendas de Vizcaya S.A. el presente Documento de Plan Especial de Ordenación Urbana del área de suelo urbano "P.E.R.I. 2 San Fausto" delimitado en las Normas Subsidiarias de Durango.

Responsable de su redacción es la empresa ARQUIGEST90,SL, de Arquitectura y Urbanismo, domiciliada en Bilbao 48001, calle Gran Vía 17, dpto 603. La dirección de los trabajos se ha realizado por la arquitecta Arantza Ruiz de Velasco Artaza, colegiada nº 2.187 del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro que ha contado con la colaboración de los arquitectos Josu de Eguileor Astigarraga, Olatz Ugarte Larrazabal y Anton Uncilla.

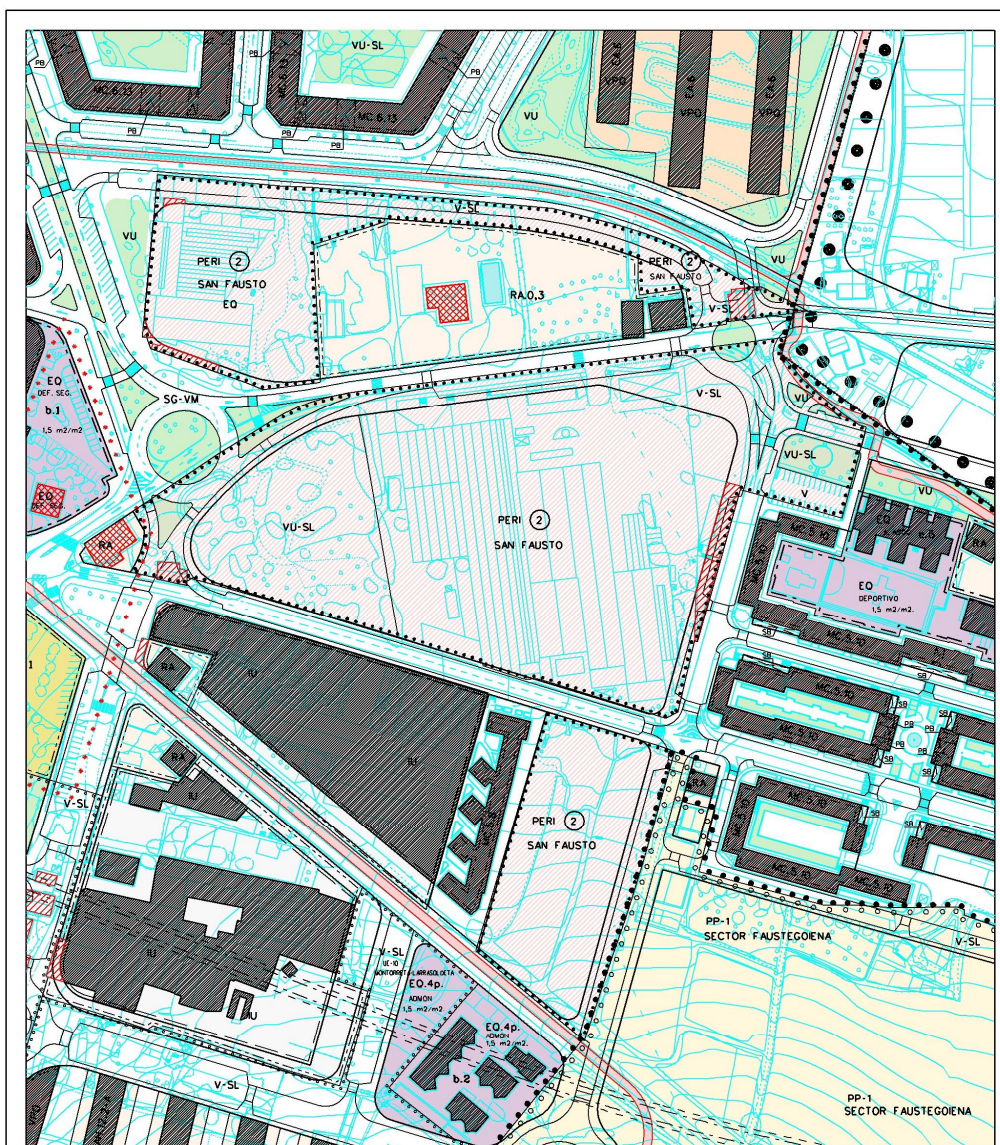
Asimismo colaboran como letrados en la redacción del PEOU los abogados Joseba Beristain Eguía e Ibane Beristain.

A.2-PLANEAMIENTO VIGENTE

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

A continuación se adjunta la ficha del P.E.R.I. 2 San Fausto y se transcriben las Normas de Desarrollo del P.E.R.I contenidas en la 2ª Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango.

No obstante, cabe anotar que la entrada en vigor de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, ofrece una lectura de la ficha diferente a la prevista en el planeamiento municipal, por lo que se analizará con mayor detalle en el apartado siguiente A3.



ESCALA 1:2.500

SUELO		URBANO					
AMBITO		PERI 2 SAN FAUSTO					
	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS		
	UNIDAD M2	Coef. m2/m2	Sup. Techo	Densidad VIV/ha	Nº TOTAL	Nº VPO	Nº LIBRES
	48.128	1,00	48.128	75	361	108	253

PLANEAMENDU ARAU
SUBSIDIARIOEN
BERRAZTERTZEA

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



DURANGO
Udala-Ayuntamiento
Bulego Teknikoa
Ofizina Teknikoa

Artículo 2.2.2.—Normas para el desarrollo del PERI número 2 San Fausto

El ámbito denominado San Fausto tiene una superficie bruta, incluyendo canales viarios de carácter público, de 48.128 m².

Comprende los terrenos de las instalaciones industriales Laminación y Derivados, S.A. y antiguos Talleres de Durango, así como el parque vinculado al Palacio de las Cuadras, una parcela vacante junto a Urkiaga Torre y una franja situada junto a las vías del ferrocarril.

1. Condiciones de uso

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 en manzana del capítulo III del presente título II.

El Plan Especial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de vivienda libre con su tipología característica, tomado como unidad, y los restantes usos permitidos, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas de situación y tipología edificatoria resultante.

2. Condiciones de aprovechamiento

El aprovechamiento tipo del ámbito es de 1,00 m²/m². La densidad máxima es de 75 viv./ha y la altura máxima edificada es de seis plantas, incluida la planta baja que se destina a usos comerciales, servicios, pasos inferiores, etc. La oferta residencial se materializará a base del 30% en viviendas de protección oficial, y 70% de viviendas libres. Las cesiones obligatorias de aprovechamiento se realizarán en una parcela individualizada para la construcción de viviendas de protección oficial. Se deberá diseñar una parcela para equipamiento público en la actual ubicación del antiguo pabellón de Talleres Durango, que tendrá un aprovechamiento edificatorio adicional de 1,5 m²/m² de la superficie de la parcela.

Dada la especial ubicación del PERI, junto a un conjunto residencial con alto déficit de equipamiento en garajes, se permite la construcción de garajes en subsuelo hasta un máximo de cuatro por vivienda construida.

3. Condiciones de ordenación

El desarrollo del Plan Especial debe responder a su situación estratégica en el Núcleo Urbano, transformando su función urbanística actual de carácter puramente negativo en otra de signo contrario que lo estructure, regenere y potencie. Para ello las Normas Subsidiarias predeterminan elementos de ordenación del espacio y de los usos urbanos, y el P.E.R.I. que lo desarrolla deberá resolver sus determinaciones dentro del viario y las reservas previstas, pudiendo efectuar reajustes de la ordenación cuando con ello se garantice de forma objetiva, la consecución de una ordenación más acorde con estas Normas Subsidiarias, o para integrar las reservas de equipamiento que por su configuración demande este ajuste.

Las edificaciones residenciales que se diseñen deberán garantizar las adecuadas condiciones de iluminación, ventilación y vistas, para lo cual como criterio general se separarán entre ellas como mínimo una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

La ordenación del PERI deberá resolver:

- La eliminación de la edificación industrial.
- La consecución de un amplio parque en la trasera del Palacio de Las Cuadras.
- La consecución de una parcela destinada a equipamiento.
- La creación de una avenida peatonal que una Kurutziaga con el grupo residencial San Fausto.
- La creación de importantes dotaciones de aparcamiento en San Fausto kalea.
- La aportación de suelo para la Vía Verde sobre el actual trazado del ferrocarril.

4. Condiciones de gestión

El PERI, delimitará una o dos unidades de ejecución en función de los plazos de sustitución de las instalaciones industriales existentes, por las edificaciones residenciales previstas.

El sistema de actuación previsto en principio será Compensación, si bien los propietarios podrán requerir del Ayuntamiento el cambio de sistema por Cooperación en el supuesto de que no se hubieran formado las Juntas de Compensación en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del PERI.

A.3-MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2.006

La entrada en vigor de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, obliga a realizar una lectura diferente de la ficha recogida en el planeamiento general de Durango, sin por ello modificar el criterio general de ordenación establecido en el mismo.

Este nuevo enfoque gira en torno a los siguientes puntos:

1.- La Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio distingue claramente en sus artículos 53 “Ordenación urbanística estructural” y 56 “Ordenación urbanística pormenorizada” qué parámetros urbanísticos corresponden a la ordenación estructural del planeamiento y cuales corresponden a la ordenación pormenorizada. Todos aquellos parámetros que correspondan a la ordenación pormenorizada podrán ser objeto de desarrollo o modificación en los instrumentos de planeamiento que correspondan a esta categoría, en el caso que nos ocupa, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Por ello se considera únicamente como parámetros de ordenación estructural:

- la delimitación del área que el planeamiento general ha remitido a ordenación de desarrollo, aunque podrá ser objeto de los ajustes necesarios, especialmente los de adaptación a la topografía del terreno y los límites de propiedad,
- y el coeficiente de edificabilidad $1\text{m}^2/\text{m}^2$.

2.-Una vez pasados los plazos de aplicación de la normativa transitoria, la proporción de vivienda protegida que ha de incorporarse a la ordenación pasa de un 30% Vivienda de Protección Oficial-70% Vivienda Libre a un 20% Vivienda de Protección Oficial -20% Vivienda Protegida de Régimen Tasado -60% Vivienda Libre

3.-En relación con el sistema de gestión, éste se establece definitivamente en el Programa de Actuación Urbanizadora, figura de nueva creación en la Ley 2/2.006 que regulará el desarrollo del área una vez ordenado.

4.- Por último, el Decreto 105/2.008 de medidas urgentes de 3 Junio, de desarrollo de la ley 2/2.006, ha definido las reservas mínimas de dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado. La regulación establecida a tal efecto en

el artículo 17 del citado Decreto iguala los estándares de dotaciones locales a los establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, para el suelo urbanizable, con una excepción, el aparcamiento en vía pública podrá ser cumplimentado mediante la reserva de suelo suficiente para tal fin en el planeamiento de desarrollo.

A.4-DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA

Para la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana se ha realizado a escala 1/500 un levantamiento taquimétrico específico de todo el área por la empresa INFOTOP.

A.5-INFORMACIÓN URBANÍSTICA

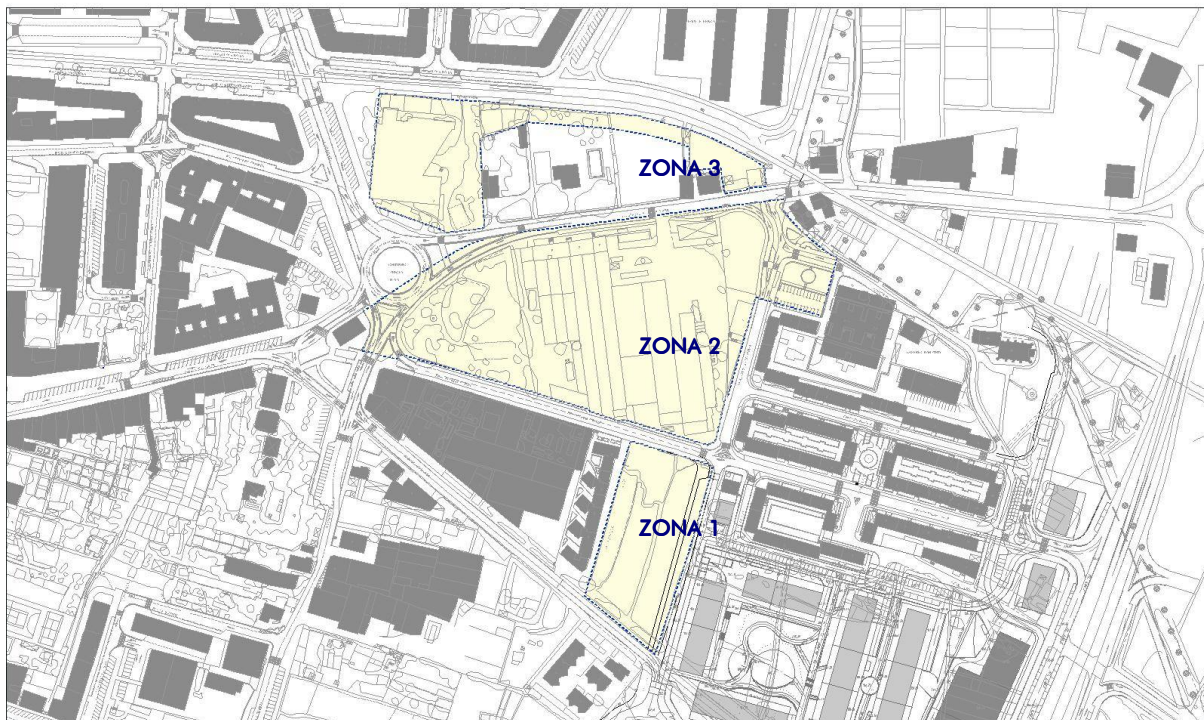
A.5.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El área PERI 02 San Fausto tiene una superficie discontinua de 46.619,65m² y está situado al oeste del casco urbano de Durango. El área tiene forma irregular, adaptada a los viales y a la línea de expropiación del ferrocarril que conforman sus límites y está dividida en tres zonas separadas por dos viales ya existentes, la calle Faustekalea y la calle Zeharmendieta.

Linda:

- Al Norte con la línea de ferrocarril Bilbao-Donosti.
- Al Sur con la calle Zeharmendieta, el edificio sito en Urkiaga Torre 1-5 y la calle Montorreta.
- Al Este con la calle Olleria y la plaza Gernikako Arbola.
- Al Oeste con el barrio San Fausto y con el sector de suelo urbanizable Faustegoiena.

El área se caracteriza por ser un suelo con una ligera pendiente sureste-noroeste, en el que están instaladas diversas industrias y almacenes y cuyos bordes están absolutamente consolidados por la urbanización existente. Para una más fácil comprensión de su morfología hemos denominado Zona 1, Zona 2 y Zona 3 a cada una de las porciones en que se divide el área:



La zona 1 se corresponde con la más alta del área que sube desde una rasante +121.00m en el linde con la calle Zeharmendieta hasta la cota +135.00m en la confluencia de la calle Montorreta y la nueva urbanización propuesta por el Plan Parcial del Sector Faustogoiena. Tiene una superficie de 6.993,26m².

La zona 2 está completamente rodeada por vialidad con una ligera pendiente que va desde la cota +116.80m en la zona de la rotonda (plaza Gernikako Arbola) hasta el punto más alto en la intersección de las calles Zeharmendieta y Bernardo Gabiola, que se produce a la rasante +122.40m. Tiene una superficie de 30.392,19m².

La zona 3 queda delimitada por las calles Ollerías y Faustekalea y la línea de expropiación de la vía ferroviaria. Es una zona relativamente llana que se sitúa a la cota +116.00m. Tiene una superficie de 9.234,20m².

A.5.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.5.2.1.- Usos y edificaciones

A pesar de la permanencia de varios pabellones industriales o de oficinas, a fecha actual han cesado todas las actividades industriales que tenían lugar en el área. Permanecen únicamente y de manera residual algunas huertas en aquellas parcelas que no estaban dedicadas al uso industrial.

Cabe nombrar la existencia de una edificación mixta, de uso residencial –industrial, en un borde del sector, en la calle Bernardo Gabiola, en la que permanecen en uso dos viviendas en la planta alta y algunas lonjas destinadas a almacén.

En el plano I4b "Información del ámbito. Edificaciones existentes" quedan reflejados los volúmenes edificados que a fecha de hoy permanecen en pie.

A.5.2.2.- Infraestructuras existentes

El área está rodeada y cruzada de infraestructuras urbanas que sirven a las numerosas edificaciones existentes en su entorno y sirven a las actividades industriales implantadas en él. Cuenta por ello con todos los servicios urbanos, cuyo trazado discurre por la vialidad que cruza y bordea el área. Cabe reseñar en este sentido que, salvo las líneas eléctricas áreas que cruzan indiscriminadamente el ámbito, el resto de instalaciones urbanas respeta los límites de propiedad privada y está soterrado por dominio público ya urbanizado.

En el Programa de Actuación Urbanizadora se analizarán las redes urbanas existentes en mayor medida, tanto en trazado como en capacidad de servicio. No obstante, a nivel informativo, y para un primer acercamiento a la futura urbanización de la zona, queda reflejada en los planos I4c e I4d "Información del ámbito. Infraestructuras existentes" la documentación facilitada por los servicios técnicos municipales en relación con las redes de saneamiento y abastecimiento existentes y recogido el trazado del resto de servicios urbanos a partir del plano taquimétrico levantado por INFOTOP.

A.6-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación del área viene condicionada por la urbanización que lo circunda, que está completamente consolidada. Los objetivos de la ordenación, que vienen ya marcados desde el planeamiento general se resumen en:

- La incorporación a la trama urbana residencial de una amplia zona actualmente ocupada por edificios industriales en desuso, zona que se sitúa entre el barrio de San Fausto y el centro urbano y que ha dado lugar al actual aislamiento del primero.
- La unión entre el barrio San Fausto y el centro urbano de Durango, no solamente a través de la ordenación de la zona intermedia, sino a través del fortalecimiento de su unión viaria más utilizada (calle Zeharmendieta), dotándola de comercio, aparcamiento y una más amplia urbanización.

- La dotación de un espacio verde de calidad en una zona protegida del ruido y el tráfico, pero de fácil acceso a toda la población cercana.
- La obtención de amplias superficies de suelo para dotaciones públicas en una zona estratégica, la actual vía férrea.

Para la consecución de estos objetivos se ha desarrollado una propuesta de ordenación que concentra la mayor parte de la edificabilidad residencial en los bordes de la denominada zona 2, cuyos límites están configurados por viales ya existentes, creando un espacio central de relación y paso que sirve también para unir el barrio San Fausto con la plaza Gernikako Arbola. Este espacio central, que forma parte del estándar obligatorio de Espacios Libres y Zonas Verdes, se configura mediante ocho edificios, dejando puntos de paso entre ellos para acceder a esta plaza-parque interior.

En las otras dos zonas la ordenación propone:

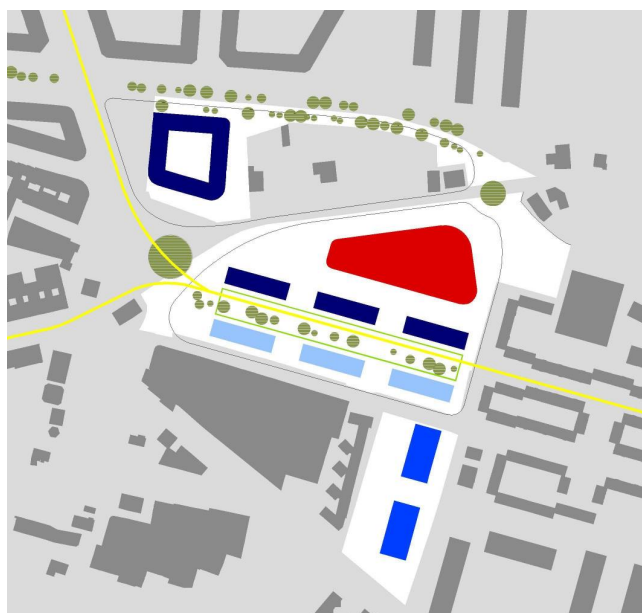
En la zona 1 la construcción de un edificio residencial con una volumetría similar a la propuesta por el Plan Parcial del sector Faustogoiena situado al otro lado de la calle Bernardo Gabiola. Entre este nuevo edificio y las viviendas existentes en Urkiaga Torre 1-5 se situará una zona verde.

En la zona 3, en la parcela en que se ubicaba anteriormente Talleres Durango, la obtención de una parcela equipamental, que ya se solicitaba desde las Normas de Desarrollo del P.E.R.I., destinándose el resto del suelo colindante con la línea del ferrocarril a vialidad pública para la creación de una amplia avenida en el momento en que las vías de ferrocarril dejen de estar en uso.

A.7-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

Paralelamente al estudio de la ordenación propuesta se han desarrollado distintas alternativas de ordenación teniendo en cuenta los mismos objetivos anteriormente citados, y con algunos criterios diferentes de ordenación.

ALTERNATIVA 1

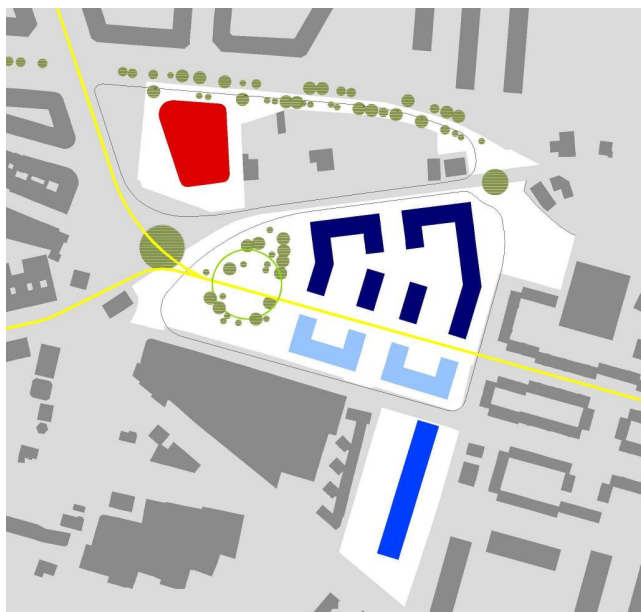


Esta propuesta estudiaba la posibilidad de cambio de ubicación de la parcela equipamental solicitada en las Normas del P.E.R.I. Así se cambiaba la parcela equipamental de la zona 3 a la zona 2. De esta manera se incorpora parte de la edificabilidad residencial del área en la zona 3. La edificación propuesta en la zona 3 se integra en la trama residencial existente de tipología de manzana cerrada de la zona de Landako mediante la misma tipología edificatoria.

Se crea también un espacio central en la zona 2 que comunica el barrio de San Fausto con la plaza Gernikako Arbola como principal espacio libre del área. Este está protegido del ruido a ambos lados por edificación residencial. A su vez la edificación propuesta es abierta dejando diversos pasos entre los diferentes edificios para facilitar el acceso a este espacio.

En la zona 1 se propone edificación residencial en dos volúmenes de iguales dimensiones situados entre una zona verde y la prolongación de la calle Bernardo Gabiola, dejando un paso entre los edificios desde la prolongación de la calle Bernardo Gabiola a la zona verde propuesta. Ambos edificios están alineados de manera paralela a las viviendas existentes en Urkiaga Torre y los edificios del Plan Parcial de Faustogoiena.

ALTERNATIVA 2



Esta alternativa mantiene la ubicación de la parcela equipamental en la zona solicitada en las Normas del P.E.R.I. y propone situar el principal espacio libre del área junto a la plaza Gernikako Arbola, tal como establecen las Normas en el lugar llamado como la trasera del Palacio de las Cuadras.

Así la edificación residencial queda concentrada en el lado este de la zona 2 y se sitúa en los bordes de los viales existentes y en el interior de la propia zona.

En la zona 1 se propone un volumen edificatorio residencial en la misma situación que la alternativa 1 y con la misma orientación. Pasa ser continuo y de una crujía.

CONCLUSIONES

La alternativa 1 integra dos tramas urbanas existentes del entorno: la de la zona de Landako de tipología de manzana cerrada y la del barrio de San Fausto mediante la ordenación propuesta. Sin embargo el espacio libre principal en la zona 2 a pesar de su gran superficie no tiene imagen de parque sino más bien de una gran avenida peatonal por las proporciones que tiene.

En la zona 1 el paso entre los dos edificios propuestos es de gran complejidad de ejecución debido la diferencia de cotas existente entre la prolongación de la calle Bernardo Gabiola y la zona verde.

La alternativa 2 presenta un parque de grandes dimensiones, pero su ubicación no es la idónea porque carece de protección frente al ruido proveniente de la rotonda de la Plaza Gernikako Arbola. Su ubicación contribuye a fortalecer la frontera que ya de por sí supone esta plaza y obliga a una ordenación de la edificación más “apretada”, de lo que resulta una peor calidad de las viviendas. Se crean muchos espacios intersticiales con escaso aprovechamiento urbano.

Teniendo en cuenta las conclusiones de las alternativas estudiadas la ordenación propuesta, que a continuación se describe con mayor detalle en el apartado A.8., reúne mejores condiciones para el cumplimiento de los objetivos establecidos.

Principalmente se distingue de las alternativas estudiadas en los siguientes puntos:

- Se integra la edificación residencial propuesta con la trama urbana existente renovando la imagen urbana de los viales existentes mediante unas calles de mayores dimensiones a las actuales y mediante la alineación de las fachadas de las edificaciones residenciales propuestas a los viales existentes.
- Se crea un gran espacio libre abierto y protegido por la propia edificación propuesta en la zona 2 a modo de parque
- El equipamiento público se ubica en la zona de oportunidad que se generará a partir de la desaparición de la vía férrea, en un lugar de mayor centralidad de cara a su uso por el conjunto del municipio

A.8-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA



VOLÚMENES Y EDIFICACIÓN

Como se ha citado anteriormente los volúmenes de edificación se concentran en los bordes de la denominada zona 2, dando fachada a las calles Bernardo Gabiola, Zeharmendieta y Faustekalea.

El frente urbano de la calle Zeharmendieta se configura mediante cuatro edificios alineados, una torre de altura B+7 que sirve de acceso tanto a la propia calle como al espacio central de relación, dos de ellos, de planta baja y cinco plantas altas y un tercero, el más cercano al barrio San Fausto de planta baja y cuatro plantas altas. Estos edificios de forma rectangular y que desarrollarán viviendas con patio interior (a excepción de la torre) disponen de bajos comerciales, hacia la calle Zeharmendieta y en la esquina con la plaza Gernikako Arbola, mientras que hacia el interior de la manzana disponen de bajos residenciales con amplios jardines de protección.

Los cuatro edificios restantes que configuran el espacio interior de plaza se destinan íntegramente a uso residencial y se posicionan con alineaciones paralelas a las calles Bernardo Gabiola y Faustokalea, achaflanándose o curvándose frente a la futura rotonda que servirá de acceso a Durango desde Abadiño. Un torreón coronará la fachada en este punto, realzando así la entrada al municipio. Frente a la plaza Gernikako Arbola el último de los edificios quiebra, cerrando la plaza -parque interior.

El edificio situado en la zona 1 se configura con una volumetría similar a los edificios del Plan Parcial Faustogoieta situados enfrente y con una altura de planta baja y cinco plantas. En el frente de la calle Zeharmendieta y el primer tramo de Bernardo Gabiola la planta baja de este edificio se destina a usos comerciales, quedando el resto de la planta dedicada a uso residencial y usos complementarios del mismo.

VIALIDAD

Como ya se ha reseñado, el ámbito está circundado por una vialidad perimetral completamente consolidada, por lo que las actuaciones a realizar van a ser de ampliación, mejora, remate y dotación de aparcamientos. No se introducirán en el área nuevas vías rodadas.

Desde este Documento se propone:

- la ampliación de la calle Zeharmendieta, que ha sido recientemente urbanizada con la incorporación de un bidegorri, dotándola de una acera más ancha hacia la zona 2, así como arbolado y aparcamientos, que eran algunos de los requerimientos que se hacían desde las NNSS para el desarrollo de este ámbito
- la ampliación de la acera y ajardinamiento de la calle Faustekalea hacia la zona 2.
- la incorporación al PEOU de la rotonda que proponen las Normas Subsidiarias de Durango en la intersección de las calles Faustekalea y Bernardo Gabiola.
- la urbanización de la calle Bernardo Gabiola con un elevado número de plazas de aparcamiento en superficie.
- la ampliación y urbanización con aparcamientos y en fondo de saco del vial existente junto al edificio de viviendas Urkiaga Torre 1-5, al oeste de la zona 1.
- el destino de todo el suelo colindante con la línea de ferrocarril a vialidad pública, para la creación de una amplia avenida en el momento en que las vías de ferrocarril dejen de estar en uso.

Como se ha comentado anteriormente se realiza la reserva de suelo para el número de aparcamientos que exige la ley del suelo, a priori, excesivo, por lo que quedará a decisión municipal la conveniencia o no de su incorporación definitiva a la vialidad urbana en el Proyecto de Urbanización.

No obstante, las plazas de aparcamiento deficitarias podrán ser cubiertas, en su caso, con la reserva de suelo destinada a tal fin bajo el Equipo Comunitario Público

ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

Las zonas verdes se concentran en dos ubicaciones, una de mayor superficie en el centro de la manzana de la zona 2 y otra de menor envergadura en el espacio situado entre el bloque de VPO y las viviendas existentes en Urkiaga Torre 1-5.

El equipamiento público se concentra en la parcela de la zona 3, situada entre la rotonda y la futura avenida cuando desaparezca el ferrocarril. Sin conocerse aún su destino es una parcela amplia con una edificabilidad de 1,50m²/m², lo que permitirá diseñar un edificio singular acorde con su uso.

Por último señalar la ordenación en el área de 1.950m² de equipo comunitario privado, situado en las lonjas que dan a la calle Zeharmendieta, calle que aspira a consolidarse como vía de unión principal entre el casco viejo y el barrio de San Fausto.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Por último, cabe señalar la existencia de una pequeña construcción integrada en la zona inferior de las zonas verdes situadas entre el bloque de VPO y las viviendas existentes en Urkiaga Torre 1-5. Se trata de una salida de emergencia de las vías ferroviarias soterradas de la Línea de tren Bilbao-San Sebastián. Su ejecución está amparada en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria y como tal constituye de facto un Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias, aunque no quede contemplada como tal en el planeamiento general del municipio, al haber sido construida con posterioridad a él.

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

A continuación se ofrecen los datos urbanísticos del Plan Especial.

A.9.1. SUPERFICIES INICIALES DEL PLAN ESPECIAL

El área del Plan Especial P.E.R.I. 2 San Fausto es de 46.619,65 m².

A.9.2. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA.

La ficha del P.E.R.I. 2 San Fausto establece un coeficiente de edificabilidad urbanística para este área de $1\text{m}^2/\text{m}^2$.

A.9.3. NÚMERO DE VIVIENDAS.

La ficha del P.E.R.I. 2 San Fausto establece que el número total de viviendas para este área es 361, 108 viviendas destinadas a protección oficial y 253 viviendas libres. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 2.1.6. de las Normas Subsidiarias de Durango, este número máximo de viviendas se puede aumentar hasta un 33%, en total 466 viviendas.

A.9.4. ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006 Vasca de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, le son de aplicación obligatoria los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en la Ley.

De acuerdo con el artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio en aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto a la previamente materializada. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y el restante porcentaje con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Edificabilidad Urbanística de Protección Oficial de Régimen General:	8.933,93m ²
Edificabilidad Urbanística de Protección de Régimen Tasado:	8.933,93m ²

A.9.5. ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES SEGÚN LA LEY 2/2006 Y EL DECRETO 105/2008**A.9.5.1. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:**

De acuerdo con el artículo 81 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio en municipios con población superior a 20.000 habitantes se calificará con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a $1,5\text{m}^2$ por cada incremento

de 100m² de techo de uso residencial. Sin embargo, y en aplicación de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley, esta obligación solo será exigible a todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial que no cuenten con aprobación inicial a la entrada en vigor de esta. Por lo tanto, no hay obligación de reserva de suelo con destino a alojamientos dotacionales.

A.9.5.2. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES:

De acuerdo con el artículo 17 del Decreto 105/2008 de 3 de Junio, la ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 02/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio y que son las que siguen:

- una superficie de suelo no inferior a 10m² de suelo por cada 25m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas.

Suelo para dotaciones públicas: $46.619,65\text{m}^2 / 25\text{m}^2 = 1.864,79\text{m}^2 \times 10\text{m}^2 = \mathbf{18.647,86\text{m}^2}$

Suelo incluido en las dotaciones públicas que se debe necesariamente destinar a zonas verdes: $0.15 \times 46.619,65\text{m}^2 = \mathbf{6.992,95\text{m}^2}$.

Sistema Local de espacios libres: 7.082,20m²	>6.992,95m ²
--	-------------------------

- 0,35 plazas por cada 25m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada. **653 plazas**

Las NNSS de Durango exigen una plaza y media por vivienda, es decir, 699plazas, por lo que siendo esta exigencia mayor a la de la Ley se da por cumplido el estándar.

- reserva de suelo para 0,15 plazas por cada 25m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas en terrenos destinados a dotaciones públicas. **280 plazas**
- 1m² por cada 25m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas. **1.864,79m²**

Sistema Local de Equipamiento privado: 1.950,00m²	>1.864,79m ²
---	-------------------------

- 1 nuevo árbol por cada nueva vivienda: El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la plantación o conservación de un mínimo de 466 árboles, en previsión de que se ejecute el número máximo de viviendas estimado.

A.9.6. SUPERFICIES RESULTANTES EN EL PLAN ESPECIAL.

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

- Zonas destinadas a Sistemas Generales
Zona de Sistema General Ferroviario 323,18 m².
- Subzonas destinadas a Sistemas Locales
Subzona viaria.....17.380,32 m²
Subzona de espacios libres y zonas verdes7.082,20 m²
Subzona equipamiento comunitario5.282,90 m²
- Subzonas privadas
Subzona de vivienda colectiva libre 11.265,25 m²
Subzona de vivienda colectiva de protección de Régimen Oficial General. . 2.037,00 m²
Subzona de vivienda colectiva de protección de Régimen Tasado..... 3.248,80 m²

A.9.7. DISTRIBUCIÓN POR PARCELAS DE LA EDIFICABILIDAD Y EL NÚMERO DE VIVIENDAS.

VIVIENDAS COLECTIVAS LIBRES.				
PARCELA	Nº ORIENTATIVO VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA SOBRE RASANTE	
			VIVIENDA	OTROS USOS EN PB
P01	54	B+5	5.000,00	0
P02	152	B+5, B+6 y B+7	14.246,79	0
P03	82	B+7 y B+5	7.555,00	750,00

VIVIENDAS COLECTIVAS DE V.P.R.T.				
PARCELA	Nº ORIENTATIVO VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA SOBRE RASANTE	
			VIVIENDA	OTROS USOS EN PB
P04	88	B+5 y B+4	8.933,93	900,00

VIVIENDAS COLECTIVAS DE V.P.O.R.G.				
PARCELA	Nº ORIENTATIVO VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA SOBRE RASANTE	
			VIVIENDA	OTROS USOS EN PB
P05	90	B+5	8.933,93	300,00

A.10-COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

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

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

En principio y dado que las directrices que marca este planeamiento conducen a la gestión del área en una sola unidad de ejecución, a priori estos coeficientes tienen una importancia relativa. Ello es así, porque se pueden o deben actualizar en el proceso reparcelatorio, que se producirá como mínimo en el plazo de año y medio, lo cual teniendo en cuenta la evolución del mercado en los últimos dieciocho meses hace pensar que pueden variar considerablemente.

La crisis del mercado inmobiliario tiene, en estos momentos de ajuste, una especial repercusión en el precio del suelo, que ha bajado en una proporción mucho mayor que el precio de la vivienda. Esta realidad es difícil de reproducir a través de los métodos de valoración estáticos, ya que se basan en la venta del producto inmobiliario a corto plazo. La introducción de un método dinámico de valoración en este momento sería más razonable, ya que la introducción del factor tiempo en las valoraciones introduciría la realidad, y es que las ventas se han ralentizado de manera sustancial.

No obstante, en atención a la legislación estatal en vigor, en concreto, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, y en ausencia de un reglamento que la desarrolle, el método de valoración a utilizar es el método residual estático de la normativa para el mercado hipotecario ECO 805/2003

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

El Valor de repercusión de suelo (incluido el porcentaje de coste de adquisición de suelo) se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$Vrs+cS \cdot Vrs=Vv-cV \cdot Vv-CEM-cE \cdot CEM$$

En dicha fórmula

Vrs= Valor Repercusión Suelo

cS= Porcentaje de coste sobre el valor de adquisición del suelo

Vv= Importe total de las Ventas

cV= Porcentaje de costes que se aplica a las Ventas

CEM= Coste Ejecución material

cE= Porcentaje de costes sobre la ejecución material

Si aplicamos la fórmula considerando únicamente el valor de un metro cuadrado construido de un producto inmobiliario y despejamos el valor del suelo correspondiente a ese metro cuadrado, resulta:

$$Vrs=(Vv(1-cV)-CEM(1+cE))/(1+cS)$$

En la que:

Vv Es el valor en venta del producto inmobiliario.

En el caso de los usos libres, vivienda y local comercial, su precio se obtiene a través de un estudio de mercado.

El precio máximo de venta de la VPO que se debe aplicar está establecido por el Gobierno Vasco y su valor es función de la superficie útil de las viviendas.

Se ha considerado razonable para establecer el precio de venta de la VPRT multiplicar el precio de la VPO por 1,5.

cV Es el porcentaje de gastos que se aplica a las ventas que incluye:

Gastos de la promoción: los gastos generales, la Declaración de Obra Nueva, la Comercialización y el Impuesto Municipal sobre el incremento de Valor de los terrenos.

Margen de Beneficio del promotor: se establece un porcentaje por usos determinado en la ECO/805/03.

CEM Es el coste de ejecución material de las construcciones destinadas a cada uso, que no incluye ningún coste de urbanización. Para su cálculo se ha tomado como referencia principal el módulo para 2011, 370€, y las fórmulas oficiales que utiliza el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro para fijar el valor de los precios mínimos a efectos de visado, por estimar que tienen un valor que se ajusta a la realidad.

cE Es el porcentaje de gastos que se aplica a la ejecución material, que se puede desglosar en los siguientes:

Beneficio Industrial y Gastos Generales del contratista que suponen el 19% del coste de ejecución material, de acuerdo con la práctica al uso refrendada por las fórmulas oficiales de la Administración pública.

Honorarios profesionales por Proyecto y Dirección de la obra de Arquitecto y Aparejador, control de calidad, seguridad y salud...

Impuestos municipales, que en el Ayuntamiento de Durango se elevan al 5% para los usos libres y al 2,50% para los protegidos, sumando a ambos un 0,6% de Tasa por la tramitación de las licencias.

Costes Financieros, que son la formalización de la financiación y la cuantificación de los intereses, que dependen del tipo de interés vigente, de la cantidad dispuesta y del tiempo estimado de la construcción.

Vrs es el valor residual del suelo urbanizado, es decir, el valor que resta para el suelo una vez descontados el Coste de Construcción y los Gastos y Beneficios derivados de la Promoción.

cS Es el porcentaje de gastos que se aplica a la adquisición del suelo, como son los estudios previos necesarios, plano topográfico, evaluación geotécnica..., los honorarios de Notaría y Registro de la Propiedad y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

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

Realizadas las operaciones anteriormente descritas llegamos a los siguientes coeficientes:

Coeficiente de la vivienda libre:	c=1
Coeficiente de la vivienda de protección oficial	c=0,34
Coeficiente de la vivienda de protección de precio tasado	c=0,79
Coeficiente del uso comercial	c=0,58
Coeficiente del uso garaje libre planta -1	c=0,03
Coeficiente del uso garaje libre planta -2	c=0,02

En la tabla adjunta en el Anexo I “Cálculo de los coeficientes de ponderación” se desglosan todos los conceptos indicados y el resultado de la aplicación de la fórmula del valor residual estático de acuerdo con la ECO 805/2003.

En Bilbao, a septiembre de 2011

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

A

A DOKUMENTUA: INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-TXOSTENA

A.1- ENKARGUA: IDAZTEAREN ARDURADUNAK

Durangoko Arau Subsidiarioek mugatu ostean, "San Fausto 2. BEPB" hiri-lurzorua arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Dokumentu hau Viviendas de Vizcaya S.A. enpresak eskatuta idatzi da.

Idaztearen arduraduna arkitektura eta hirigintzako ARQUIGEST90 SL enpresa da. Helbidea Bilbon, Gran Vía kaleko 17. zenbakiaren 603 departamentuan, du. Lanak Arantza Ruiz de Velasco Artaza arkitektoak, Euskadiko eta Nafarroako Arkitektoen Elkargoan 2.187 zenbakia duenak, zuzendu ditu eta Josu de Eguileor Astigarraga, Olatz Ugarte Larrazabal eta Anton Uncilla arkitektoen laguntza izan du.

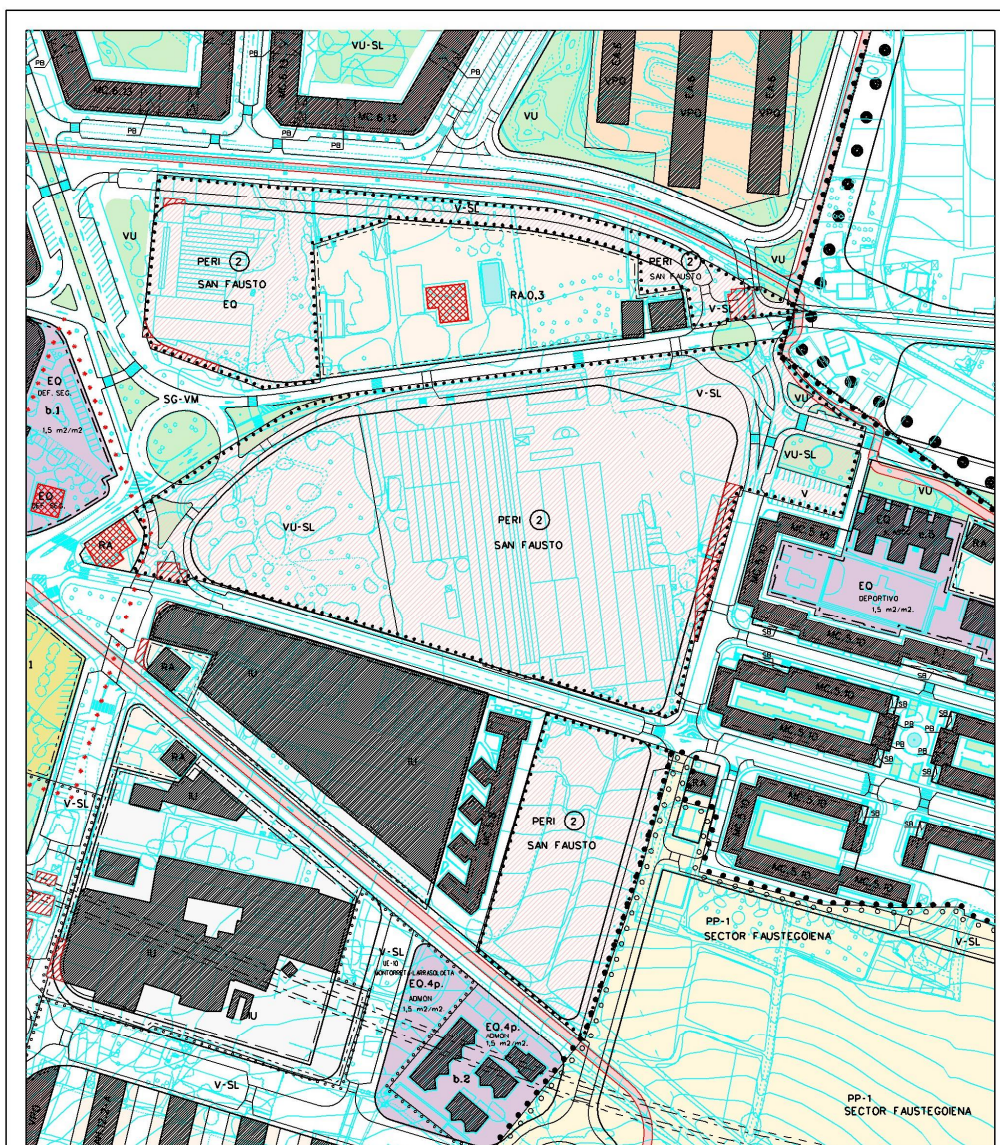
Era berean, HAPB idazteko orduan Joseba Beristain Eguía eta Ibane Beristain abokatuek letratu bezala elkarlanean jardun dute.

A.2- INDARREKO PLANEAMENDUA

San Fausto 2. BEPB izeneko area hiri-lurzoruan planeamendu-eremu xehatua da. Eremu horren mugak eta zehaztapen arautzaile orokorrak Durangoko Arau Subsidiarioen 2. azterketari dagokion dokumentazioan daude. Behin betiko 2005eko urtarrilaren 28an onartu eta 2005eko apirilaren 25eko 77. Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratu ziren.

Ondoren, San Fausto 2. BEPB-ren fitxa eransten da eta Durangoko Planeamenduko Arau Subsidiarioek 2. azterketan dituzten BEPB-ren garapen-arauak transkribatzen dira.

Hala eta guztiz ere, 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa, indarrean sartu zenean, udal-planeamenduak aurrez ikusitakoarekiko fitxa modu desberdinean irakurtzen da. Hori A3 atalean zehaztasun handiagoz aztertuko da.



ESCALA 1:2.500

SUELO	URBANO						
AMBITO	PERI 2 SAN FAUSTO						
	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS		
	UNIDAD	M2	Coef.	m2/m2	Sup. Techo	Densidad Viv/ha	Nº TOTAL
	48.128		1,00		48.128	75	361
							Nº VPO
							108
							Nº LIBRES
							253

PLANEAMENDU ARAU
SUBSIDIARIOEN
BERRAZTERTZEA

REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO



DURANGO
Udala-Ayuntamiento
Bulego Teknikoa
Bulego Teknikoa

2.2.2. artikulua — San Fausto 2. BEPB garatzeko arauak

San Fausto izeneko eremuak 48.128 m²-ko azalera gordina du, bide-kanal publikoak barne.

Laminación y Derivados, SA eta Talleres de Durango zaharraren industria-instalazioen lursailak sartzen dira, baita Las Cuadras izeneko jauregiari lotutako parkea, Urkiaga Torreren ondoan dagoen partzela hutsa eta trenbidearen alboko tartea ere.

1. Erabilera-baldintzak

BEPBren erabilera orokorra etxebizitzetarako erabilera da eta baimentzen diren erabilera xehatuak II. titulu honen III. kapituluaren etxadietan antolatutako etxebizitza-zonen arau bereziek baimendutakoak dira.

Plan Bereziak bere erabilera karakteristikoarekin etxebizitza librearen erabileraren (unitate bezala hartuta) eta gainerako erabilera baimenduen artean haztapen-koefiziente erlatiboak zehaztuko ditu. Ondorioz sortutako eraikuntza-egoera eta -tipologiaren gorabehera zehatzei jarraiki, balioak handiagoak edo txikiagoak izango dira.

2. Aprobetxamenduaren baldintzak

Eremuaren aprobetxamendu tipoa 1,00 m²/m² da. Gehieneko dentsitatea 75 etxeb./ha izango da eta eraikitako gehieneko altuera sei solairukoa, beheko solairua barne. Azkenekoaren erabilerak merkataritza, zerbitzuak, beheko pasabideak, etab. izango dira. Etxebizitzen eskaintza osatzeko, % 30 babes ofizialeko etxebizitzak izango dira eta % 70 etxebizitza libreak. Aprobetxamenduaren derrigorrezko lagapenak banan-banako partzelan egingo dira eta babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da. Talleres Durangoren pabilioi zaharrak egun duen kokapenean ekipamendu publikorako partzela diseinatu beharko da eta partzelaren azalaren 1,5 m²/m²-ko eraikuntza-aprobetxamendu osagarria izango du.

BEPB-k kokapen berezia (garaje-ekipamenduaren defizit handia duen etxebizitzetarako multzoa) duenez, eraikitako etxebizitzako gehienez lau garaje arte eraiki daitezke zorupean.

3. Antolamendu-baldintzak

Plan Bereziaren garapenak hirigunean egoera estrategikoari erantzun behar dio; hala egungo funtzio urbanistikoa, erabat negatiboa, kontrako norabidea duen funtzio bihurtu behar da, egituratu, birgaitu eta sendotzeko. Xede horrez, Arau Subsidiarioek espazioaren antolamendu-elementuak eta hiri-erabileren elementuak aldezturik zehazten dituzte eta garatuko duen BEPBk aurrez ikusitako bide eta erreserben barruan ebatzi beharko ditu zehaztapenak. Antolamenduaren moldapenak egin ahal izango ditu, horiekin objektibotasunez Arau Subsidiarioekiko egokiagoa den antolamendua lortzen dela bermatzen denean edo doikuntzaren ondorioz konfigurazioak eskatzen duen ekipamendu-erreserbak integratu behar direnean.

Diseinatzen diren etxebizitzetarako eraikinek argiztapen, aireztapen eta bisten baldintza egokiak bermatu beharko dituzte eta, horretarako, oro har, distantziari dagokionez, elkarren artean gutxienez beren altueren baturaren erdia bereiziko dira.

BEPBren antolamenduak honakoak ebatzi beharko ditu:

- Industria-eraikuntza deuseztatzea.
- Las Cuadras jauregiaren atzeko aldean parke zabala lortzea.
- Ekipamendurako partzela bat lortzea.
- Kurutzia San Fausto etxebizitza-multzoarekin elkartzeko oinezkoentzako etorbidea sortzea.
- San Fausto kalean aparkamendu-hornidura garrantzitsuak sortzea.
- Egungo trenbidearen gainean Bide Berderako lurzoru eskaintzea.

4. Kudeaketaren baldintzak

BEPBk egikaritze-unitate bat edo bi mugatuko ditu, oraingo industria-instalazioen ordeztasun aurrez ikusitako etxebizitza-eraikinak egiteko behar diren epeen arabera.

Hasieran, aurrez ikusitako jarduera-sistema konpentsazioa izango da. Hala eta guztiz ere, jabeek Udaleri sistema aldatzea eta kooperazioa izatea eska diezaioke, BEPB behin betiko onartzen den unetik urtebeteko epean Konpentsazio Batzordeak eratu ez diren kasuetan.

A.3- 2/2006 LEGEA INDARREAN SARTU ZENEAN IZANDAKO ALDAKETAK

2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa, indarrean sartzearen ondorioz, Durangoko planeamendu orokorrean jasotako fitxa modu desberdinean irakurri behar da, bertan xedatutako antolamenduaren irizpide orokorra aldatu gabe.

Ikuspegi berria honako puntuen inguruan egituratzen da:

1.- 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, *“Egiturazko antolamendu urbanistikoa”* 53. artikuluan eta *“Antolamendu urbanistiko xehatua”* 56. artikuluan argi eta garbi bereizten ditu zer parametro urbanistiko dagozkio planeamenduaren egiturazko antolamenduari eta zein antolamendu xehatuari. Antolamendu xehatuari dagozkion parametro guztiak kategoria horri dagozkion planeamendu-tresnetan garatu edo aldatu ahal izango dira. Hau da gure kasua, hain zuzen ere, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honena.

Horregatik, bakarrik egiturazko antolamenduaren parametroak honakoak dira:

- Garapen-antolamendurako antolamendu orokorrak bidali duen arearen mugaketa; dena den, beharrezko moldapenak izango ditu, bereziki, lursailaren topografiari eta jabetza mugei egokitzeko direnak.
- $1\text{m}^2/\text{m}^2$ eraikigarritasun-koefizientea.

2.- Behin-behineko araudia aplikatzeko epeak igaro ostean, antolamenduari erantsi behar zaion etxebizitza babestuen proportzioa “% 30, Babes Ofizialeko Etxebizitza - % 70, Etxebizitza Librea” proportziotik “% 20, Babes Ofizialeko Etxebizitza - % 20, Babes Etxebizitza Erregimen Tasatuan - % 60 Etxebizitza Librea” proportziora pasa da.

3.- Kudeaketa-sistemari dagokionez, behin betiko Urbanizatzeko Jarduera Programan zehaztuko da. 2/2006 Legeak sortutako irudi berria da eta antolatu ostean, arearen garapena arautuko du.

4.- Azkenik, 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, premiazko neurriei buruzkoak, 2/2006 Legea garatzen duenak, finkatu gabeko hiri-lurzoruan tokiko sistemen sarean erabiltzeko gutxieneko hornidura-erreserba publikoak definitu ditu. Aipatu Dekretuaren 17. artikuluan xede horretarako zehaztutako erregulazioak tokiko hornidura-estandarrak lurzoru urbanizagarriaren kasuan 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 79. artikuluan xedatutakoekiko berdintzen ditu. Salbuespen bat dago: herri-

bidean aparkalekua garapen-planeamenduan xede horretarako nahikoa lurzoru erreserbatuz osa daiteke.

A.4- DOKUMENTAZIO TOPOGRAFIKOA

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egiteko, INFOTOP enpresak 1/500 eskalan area guztiaren altxatze takimetroko espezifikoa egin du .

A.5- INFORMAZIO URBANISTIKOA

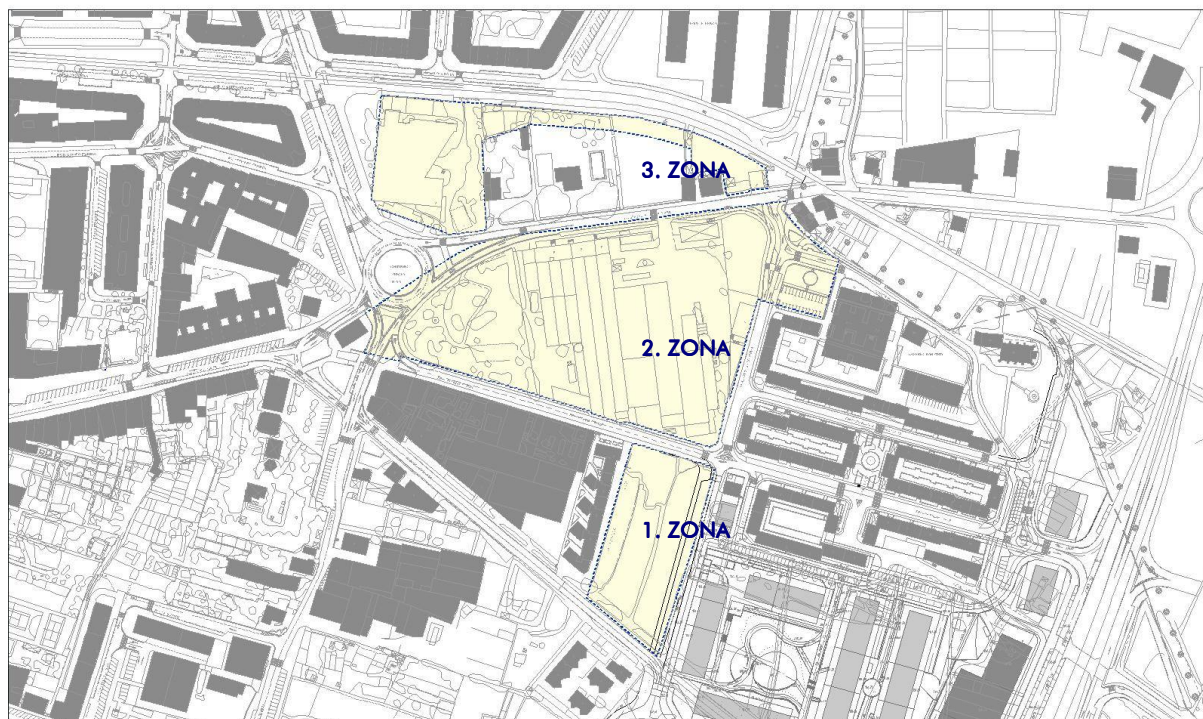
A.5.1. LURRALDEAREN NATUR EZAUGARRIAK

San Fausto 02. BEPBren areak 46.619,65m²-ko azalera etena du eta Durangoko hirigunearen mendebaldean kokatuta dago. Areak forma irregularra du eta bideei nahiz mugek osatzen duten trenaren desjabetze-lerroari moldatuta dago. Hiru zonatan banatuta dago eta bereizten bi bide daude jada eginak: Faustekalea kalea eta Zeharmendieta kalea.

Mugak:

- Iparraldean, Bilbo-Donostiako trenbidea.
- Hegoaldean, Zeharmendieta kalea, Urkiaga Torre kalearen 1-5ean kokatutako eraikina eta Montorreta kalea.
- Ekialdean, Olleria kalea eta Gernikako Arbola plaza.
- Mendebaldean, San Fausto auzoa eta Faustegoiena lurzoru urbanizagarriaren sektorea.

Arean lurzoruak hego-ekialdetik ipar-mendebaldera aldapa arina du eta zenbait industria eta biltegi kokatzen dira. Ertzak oraingo urbanizazioaren bitartez erabat finkatuak daude. Morfologia errazago ulertzeko, area banatzen den zati bakoitzari 1. zona, 2. zona eta 3. zona esan diogu:



1. zona areako altuena da; Zeharmendieta kalearekin mugan +121.00 m-ko sestratik +135.00 m-ra igotzen da, Montorreta kalea eta Faustogoiena Sektorearen Plan Partzialak proposatutako urbanizazio berria elkartzen diren puntuan. 6.993,26 m² ditu.

2. zona oso-osorik bidez inguratuta dago eta aldapa arina du, +116.80 m-tik biribilgunean (Gernikako Arbola plaza) +122.40 m-ko mailara punturik gorenenean, Zeharmendieta eta Bernardo Gabiola kaleak elkartzen diren tokian. 30.392,19 m² ditu.

3. zona Ollerias eta Faustekalea kaleek eta trenbidearen desjabetze-lerroak mugatzen dute. Nahiko zona laua da eta +116.00 m-ko mailan kokatzen da. 9.234,20 m² ditu.

A.5.2. ORAINGO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA AZPIEGITURAK

A.5.2.1.- Erabilerak eta eraikuntzak

Industria- eta bulego-pabilioiak egon arren, gaur egun arean ez dago bere garaian zegoen industria-jarduerarik. Hondar-modura, bakarrik baratze batzuk daude, industria-erabilerara bideratuak ez dauden parteletan.

Sektorearen ertz batean, Bernardo Gabiola kalean, eraikuntza misto bat dago eta etxebizitza nahiz industriarako erabiltzen da. Goiko solairuan bi etxebizitza daude, baita biltegirako zenbait lokal ere.

“Eremuaren informazioa. Oraingo eraikuntzak” l4b planoan egun zutik dirauten bolumen eraikiak azaltzen dira.

A.5.2.2.- Oraingo azpiegiturak

Area hiri-azpiegiturez inguratu eta gurutzatua dago eta inguruan dauden eraikuntza ugariak eskaintzen diete zerbitzua. Bere egunean bertan ezarritako industria-jardueretarako ziren. Beraz, hiri-zerbitzu guztiak ditu eta trazadura area gurutzatu eta inguratzen duten bideetan zehar doa. Ildo horri jarraiki, eremua bereizi gabe zeharkatzen duten aireko linea elektrikoak izan ezik, gainerako hiri-instalazioek jabetza pribatuaren mugak errespetatzen dituzte eta jada urbanizatutako jabari publikoan zorupetik doaz.

Urbanizatzeko Jarduera Programan neurri handian dauden hiri-sareak aztertuko dira, bai trazadurari, bai zerbitzuaren edukierari dagokionez. Hala eta guztiz ere, informazio-mailan eta zonako etorkizuneko urbanizaziora lehenengoz hurbiltzeko, “Eremuaren informazioa. Oraingo azpiegiturak” l4c eta l4d planoetan oraingo saneamendu- eta hornidura-sareei buruz udal-zerbitzu teknikoek eskainitako dokumentazioa marraztuta dago. Halaber, gainerako hiri-zerbitzuen trazadura INFOTOPEk altxatutako plano takimetrikotik jaso da.

A.6- ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK

ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK

Inguruko urbanizazioak arearen antolamendua baldintzatzen du, erabat finkatuta baitago. Antolamenduaren helburuak jada planeamendu orokorrak markatzen ditu eta honakoen bidez laburtzen dira:

- Egun erabilerarik gabeko industria-eraikinen zona zabala etxebizitzetarako hiri-bilbeari eranstea. Zona San Faustoko auzoaren eta hirigunearen artean kokatuta dago eta lehenengoa isolatua gelditzea sortu du.
- San Faustoko auzoa Durangoko hirigunearekin elkartzea, ez bakarrik bitarteko zona antolatuz, baita bide-loturarik erabilienean (Zeharmendieta kalea) sendotuz ere. Horretarako, dendak, aparkalekua eta urbanizazio zabalagoa egingo dira.
- Zarataz eta trafikoz babestutako zonan kalitatezko berdeguneaz hornitzea; hurbil dauden biztanle guztiek erraz iristeko aukera izango dute.
- Zona estrategikoan, egungo trenbidean, hornidura publikoetarako lurzoru-azalera zabalak lortzea.

Helburu horiek lortzeko, antolamendu-proposamenak etxebizitzetarako eraikigarritasun gehiena 2. zonaren ertzetan kokatzen du. Horren mugak jada existitzen diren bideek zehazten dute. Harremanetarako eta pasatzeko espazio zentrala sortzen da eta, aldi berean, San Fausto auzoa eta Gernikako Arbola plaza elkartzeko erabiliko da. Espazio zentrala espazio libreen eta berdeguneen derrigorrezko estandarra da eta zortzi eraikinen bidez egituratzen da. Barruko plaza-parkera iristeko, euren artean pasabideak utziko dituzte.

Beste bi zonetan antolamenduak honakoa proposatzen du:

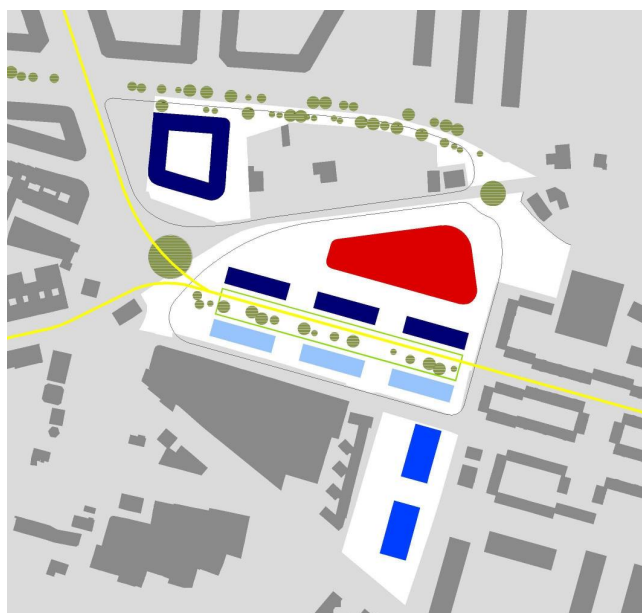
1. zonan etxebizitzetarako eraikin bat egingo da eta Faustogoiena sektorearen Plan Partzialak proposatzen duen antzeko bolumetria izango du, Bernardo Gabiola kalearen beste aldean kokatuta baitago. Eraikin berri honen eta Urkiaga Torreko 1-5ean dauden etxebizitzaren artean berdegune bat kokatuko da.

3. zonan, lehen Talleres Durango zegoen partzelan, ekipamendu-partzela lortuko da. Hori jada BEPBren garapen-arauek eskatzen zuten. Trenbidearen alboko gainerako lurzorua bide publikoetarako erabiliko da. Helburua trenbideek erabilera izateari uzten diotenean etorbide zabala sortzea da.

A.7- AZTERTUTAKO ANTOLAMENDUAREN HAUTABIDEAK

Proposatutako antolamendua aztertzearekin batera, antolamendu-hautabide desberdinak garatu dira, arestian aipatutako helburuak kontuan hartuta eta antolamendu-irizpide desberdinei erreparatuz.

1. HAUTABIDEA

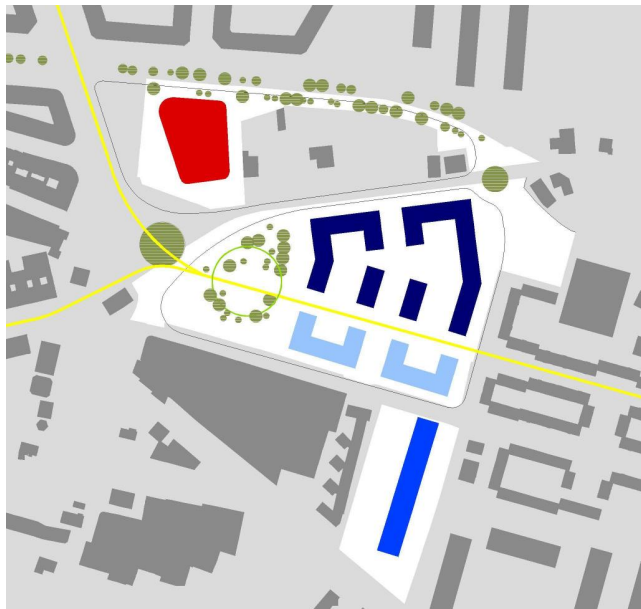


Proposamen honek BEPBren arauetan eskatutako ekipamendu-partzelaren kokapena aldatzea aztertzen zuen. Hala, ekipamendu-partzela 3. zonatik 2. zonara aldatzen da. Horrela, arean etxebizitzetarako eraikigarritasunaren zati bat 3. zonari eranstean zaio. 3. zonan proposatutako eraikuntza oraingo etxebizitza-bilbean (Landakoko zonako etxadi itxiaren tipologia) integratzen da eraikuntza-tipologia berdinen bidez.

Halaber, 2. zonan espazio zentral bat sortzen da, San Fausto auzoa eta Gernikako Arbola plaza komunikatzeko. Hori arearen espazio libre nagusia litzateke. Bi aldeetan etxebizitza-eraikuntzekin zarataz babestua dago. Era berean, proposatutako eraikuntza irekia da eta espaziora iristeko eraikin desberdinen artean pasabideak daude.

1. zonan etxebizitza-eraikuntza proposatzen da. Dimentsio berdineko bi bolumen egingo dira berdegunearen eta Bernardo Gabiola kalearen luzapenaren artean. Bernardo Gabiola kalearen luzapenetik berdegunera joateko bi eraikinen artean pasabidea utziko da. Bi eraikinak Urkiaga Torren dauden etxebizitzekiko eta Faustogoiena Plan Partzialaren eraikinekiko paraleloan lerrokatuak daude.

2. HAUTABIDEA



Hautabide honek ekipamendu-partzelaren kokapena BEPBren arauak eskatutako zonan mantentzen du eta arearen espazio libre nagusia Gernikako Arbola plazaren ondoan, Las Cuadras jauregiaren atzeko aldean, kokatzea proposatzen du, arauak xedatzen duten bezala. Ildo horri jarraiki, etxebizitzetarako eraikuntza 2. zonaren ekialdean kontzentratzen da, oraingo bideen ertzetan eta zonaren barrualdean.

1. zonan etxebizitzetarako eraikuntza-bolumena proposatzen da. Kokapena 1. hautabidean proposatutakoaren berdina izango da eta orientabide bera izango du.

Jarraitua eta hormarte bakarrekoa da.

ONDORIOAK

1. hautabideak ingurunean dauden bi hiri-bilbe integratzen ditu: Landakoko zonakoa, etxadi itxiaren tipologiakoa, eta San Fausto auzokoa, proposatutako antolamenduaren bitartez. 2. zonan espazio libre nagusiak, berriz, azalera handia izan arren, ez du parkearen irudirik. Dituen proportzioengatik oinezkoentzako etorbide handia da.

1. zonan proposatutako bi eraikinen artean pasabidea gauzatzeak konplexutasun handia du, Bernardo Gabiola kalearen luzapenaren eta berdegunearen artean maila-aldaketa baitago.

2. hautabideak tamaina handiko parkea du, baina kokapena ez da egokia, Gernikako Arbola plazako biribilgunetik datorren zaratarekiko babesik ez baitu. Kokapenak jada plazak berez egiten duen muga sendotzen laguntzen du eta eraikuntzak "estutasun" handiagoz antolatu behar dira. Hala, etxebizitzaren kalitatea okerragoa da. Hiri-aprobetxamendu urria duten zirrikitu asko sortzen dira.

Aztertutako hautabideen ondorioak kontuan hartuta, proposatutako antolamenduak, ondoren A.8. atalean zehatzago deskribatuko denak, zehaztutako helburuak betetzeko baldintza hobeak eskaintzen ditu.

Aztertutako hautabideetatik, nagusiki, honako puntuetan bereizten da:

- Proposatutako etxebizitzetarako eraikuntza oraingo hiri-bilbearekin integratzen da eta oraingo bideen hiri-irudia berritzen da. Horretarako, egungoak baino kale zabalagoak egingo dira eta proposatutako etxebizitza-eraikuntzen fatxadak dauden bideekiko lerrokatuko dira.
- Espazio libre ireki handia sortzen da eta 2. zonan proposatutako eraikuntzek parke modura babestuko dute.
- Ekipamendu publikoa trenbidea desagertuta sortuko den aukera-zonan kokatzen da. Udalerriak erabiltzeko zentralitate handiagoa izango du.

A.8- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA



BOLUMENAK ETA ERAIKUNTZA

Arestian aipatu den bezala, eraikuntza-bolumenak 2. zonaren ertzetan kontzentratzen dira. Fatxadek Bernardo Gabiola, Zeharmendieta eta Faustekalea kaleei begiratuko diete.

Zeharmendieta kalearen hiri-aurrealdea lau eraikin lerrokatuarekin egituratzen da: B+7 altuerako dorre bat, kalera eta harreman-espazio zentralera iristeko; bi beheko solairu eta bost solairu altuarekin; eta hirugarrena, San Fausto auzotik gertuen gelditzen dena, beheko solairu eta lau solairu altuarekin. Eraikinak laukizuzenak izango dira eta barruko patioz hornitutako etxebizitzak garatuko dituzte (dorreak izan ezik). Zeharmendieta kalerantz eta Gernikako Arbola plazarekin ertzean merkataritza-etxabeak eraikiko dira; bien bitartean, etxadiaren barrualderantz etxabeak etxebizitzetarako izango dira eta babes-lorategi zabalez hornituko zaie.

Plazaren barruko espazioa egituratzen duten gainerako lau eraikinak oso-osorik etxebizitzetarako erabiliko dira eta Bernardo Gabiola eta Faustokalea kaleekiko lerrokadura paraleloetan kokatzen dira. Etorkizunean Abadiñotik Durangora sartzeko egingo den biribilgunean alakatu edo kurbatuko dira. Puntu horretan dorreak fatxada koroatuko du eta udalerriko sarrera gailenduko da. Gernikako Arbola plazaren parean azkeneko eraikina puskatu egiten da eta barruko plaza-parkea ixten du.

1. zonan kokatutako eraikina Faustogoiena Plan Partzialeko eraikinekiko antzeko bolumetriarekin egituratzen da, eraikin horiek aurrealdean agertzen baitira. Altuera beheko solairu gehi bost solairukoa izango da. Zeharmendieta kalearen aurrealdean eta Bernardo Gabiolaren lehenengo tartean, eraikin honen beheko solairua merkataritza-erabileretara bideratuko da. Gainerako solairuak etxebizitzetarako eta horren erabilera osagarrietarako izango dira.

BIDEAK

Aipatu den bezala, eremua inguratzen bideak azaltzen dira eta erabat finkatuak daude, beraz, jarduerak zabaltzea, hobetzea, bukatzea eta aparkalekuez hornitzea izango dira. Areal ibilgailuentzako bide berriak ez dira sartuko.

Dokumentu honek hurrengoa proposatzen du:

- Zeharmendieta kalea zabaltzea; duela gutxi urbanizatu da eta bidegorria sartu da, baina 2. zonarantz espaloi zabalagoa egin nahi da. Halaber, zuhaitzak jarri eta aparkalekuak gauzatzea da helburua. Izan ere, eremu hau garatzeko Arau Subsidiarioek egindako eske batzuk dira.
- 2. zonarantz Faustekalea kalean espaloia zabaldu eta lorategiak egitea.
- Faustekalea eta Bernardo Gabiola kaleen bidegurutzean HAPBri Durangoko Arau Subsidiarioek proposatzen duten biribilgunea eranstea.
- Bernardo Gabiola kalea urbanizatzea eta gainazalean aparkaleku-kopuru handia egitea.
- Urkiaga Torre 1-5ean, 1. zonaren mendebaldean, etxebizitza-eraikinaren ondoan dagoen bidea zabaltzea, aparkalekuekin urbanizatzea eta zaku-hondoan egitea.
- Trenbidearekin muga egiten duen lurzoru guztia herri-bideetara bideratzea, trenbidea erabiltzeari uzten zaionean etorbide zabala sortzeko.

Arestian komentatu den bezala, lurzoruaren legeak eskatzen duen aparkaleku-kopururako lurzorua gordetzen da. Hasieran, gehiegizkoa da, beraz, udal-erabakia izango da Urbanizazio Proiektuan hiri-bideei behin betiko eranstea edo ez.

Hala eta guztiz ere, defizita sortzen duten aparkalekuak, hala badagokio, xede horrez ekipamendu komunitario publikoaren azpian gordetako lurzoruarekin estali ahal izango dira.

BERDEGUNEAK ETA EKIPAMENDUAK

Berdeguneak bi kokapenetan kontzentratzen dira, bat, azalera gehiago duena, 2. zonako etxadiaren erdian eta, bestea, txikiagoa, BOEen blokearen eta Urkiaga Torre 1-5ean dauden etxebizitzaren artean kokatutako espazioan.

Ekipamendu publikoa 3. zonako partzelan dago, biribilgunearen eta etorkizunean, trenbidea desagertzen denean, etorbidea izango denaren artean. Bere jomuga oraindik ezagutu gabe, partzela zabala da eta $1,50\text{m}^2/\text{m}^2$ -ko eraikigarritasuna du, beraz, erabilerarekin bat eraikin bakarra diseinatu ahal izango da.

Azkenik, aipatu 1.950m^2 -ko arean ekipo komunitario pribatuaren antolamendua. Zeharmendieta kalera ematen duten lokaletan kokatua dago. Kale horren helburua hirigune zaharraren eta San Fausto auzoaren artean lotura-bide nagusi bezala finkatzea da.

TREN-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA

Amaitzeko, BOEen blokearen eta Urkiaga Torre 1-5ean dauden etxebizitzaren artean dagoen berdegunean, beheko aldean, eraikuntza txikia integratuko da. Bilbo-Donostia tren-lineako zorupeko trenbideen larrialdiko irteera da. Tren Sarearen Lurralde Plan Sektorialaren babesean egin behar da eta, beraz, berez tren-azpiegituren sistema orokorra da, nahiz eta udalerriaren planeamendu orokorrean modu horretan ez aurrez ikusi, ondoren eraiki baita.

A.9- EZAUGARRIEN KOADROA ETA DATU URBANISTIKOEN LABURPENA

Ondoren, Plan Bereziaren datu urbanistikoak eskaintzen dira.

A.9.1. PLAN BEREZIAREN HASIERAKO AZALERAK

San Fausto 2. BEPBren Plan Bereziari dagokion area m^2 -koa da.

A.9.2. GEHIENAKO ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA

San Fausto 2. BEPBren fitxak arearako $1\text{m}^2/\text{m}^2$ -ko eraikigarritasun urbanistikoaren koefizientea zehazten du.

A.9.3. ETXEBIZITZEN KOPURUA

San Fausto 2. BEPBren fitxak arearako guztira 361 etxebizitza egitea aurrez ikusten du, 108 babes ofizialerako eta 253 etxebizitza libreetarako. Dena den, Durangoko Arau Subsidiarioek 2.1.6. artikuluan xedatutakoari jarraiki, gehieneko etxebizitzaren kopurua % 33 arte gehi daiteke, hau da, guztira 466 etxebizitza.

A.9.4. BABES PUBLIKOAREN ERREGIMENEN BAT DUTEN ETXEBIZITZEN ESTANDARRAK ETA GUTXIENKO KOPURUAK

Euskadiko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, laugarren behin-behineko xedapenean zehaztutakoa betetzeko, Legean xedatutako babes publikoaren erregimena bete behar duten gutxieneko etxebizitzaren kopurua eta estandarrak derrigorrez aplikatu behar dira.

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 80. artikuluan xedatutakoari jarraiki, finkatu gabe dagoen hiri-lurzoruaren areak jarduera integratuaren bitartez gauzatu behar badira eta erabilerari nagusia etxebizitza bada, antolamendu urbanistikoak eraikigarritasun urbanistikoari dagokion hazkuntzaren % 40 babes publikoaren erregimenean bat bete behar duten etxebizitzak gauzatzeko lursailak kalifikatu beharko ditu. Horretarako, aldeztu aurretik egindakoa kontuan hartuko da. Ehuneko hurrengo moduan banatzen da: gutxienez etxebizitza-erabilerari dagokion eraikigarritasun urbanistikoaren % 20 erregimen orokorrean eta berezian babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze eta gainerako ehuneko erregimen tasatuan babes ofizialeko etxebizitzak egiteko.

Babes Ofizialeko Eraikigarritasun Urbanistikoaren Erregimen Orokorrean:	8.933,93 m ²
Babeseko Eraikigarritasun Urbanistikoaren Erregimen Tasatuan:	8.933,93 m ²

A.9.5. 2/2006 LEGEAREN ETA 105/2008 DEKRETUAREN ARABERA TOKIKO SISTEMEN SAREAN HORNIDURA ETA EKIPAMENDUETARA BIDERATUTAKO LURSAILAK GORDETZEKO GUTXIENKO ESTANDARRAK

A.9.5.1. HORNIDURA-OSTATUAK:

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 81. artikuluan xedatutakoaren arabera, 20.000 biztanletik gorako udalerrietan hornidura-ostatuarentako etxebizitzarentako erabileraren sabaiaren 100 m^2 -ko hazkuntzako $1,5\text{ m}^2$ -tik gorako lurzoruen azalera kalifikatuko da. Hala ere, Legearen bosgarren behin-behineko xedapena

aplikatuz, betebeharrak hori bakarrik egiturazko antolamenduaren aldaketa eta azterketa guztiei eska dakieke, eraikigarritasun urbanistikoa gehitzen bada eta hau indarrean sartu zenean hasieran onartuak ez bazeuden. Beraz, hornidura-ostatuetaarako ez da lurzorurik gorde behar.

A.9.5.2. TOKIKO SISTEMETAKO SAREAREN HORNIDURA PUBLIKOAK:

105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, 17. artikuluan xedatutakoaren arabera, finkatu gabeko hiri-lurzoruan areen antolamendu xehatuak tokiko horniduren kasuan eta gutxienekotzat hartuta, 02/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 79.2. artikuluan xedatutako lursailen erreserbak zehaztuko ditu. Honako hauek dira:

- Hornidura publikoekiko erabilera desberdinetara bideratutako 25m² sabai-azalerako sestraren gainean 10m²-tik gorako lurzoru-azalera.

Hornidura publikoetarako lurzoruak: $46.619,65 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 1.864,79 \text{ m}^2 \times 10 \text{ m}^2 = 18.647,86 \text{ m}^2$

Hornidura publikoetan sartutako lurzoruak, halaberrez berdeguneetara bideratu behar dena: $0,15 \times 46.619,65 \text{ m}^2 = 6.992,95 \text{ m}^2$.

Espazio libreen tokiko sistema: 7.082,20 m²	>6.992,95 m ²
---	--------------------------

- Titulartasun publikoko partzeletan hornidura publikoekiko erabilera desberdinetara bideratutako 25m² sabai-azalerako sestraren gainean 0,35 plaza **653 plaza**

Durangoko Arau Subsidiarioek etxebizitza bakoitzeko plaza bat eta erdi eskatzen dute, hau da, 699 plaza. Betekizun hori Legeak xedatutakoa baino handiagoa denez, estandarra betetzat jotzen da.
--

- Hornidura publikorako bideratutako lursailetan hornidura publikoekiko erabilera desberdinetara bideratutako 25m² sabai-azalerako sestraren gainean 0,15 plazarako lurzoruak gordetzea. **280 plaza**
- Hornidura publikoekiko erabilera desberdinetara bideratutako 25m² sabai-azalerako sestraren gainean 1m². **1.864,79 m²**

Ekipamendu pribatuaren tokiko sistema: 1.950,00 m²	>1.864,79 m ²
--	--------------------------

- Etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz berri bana: Urbanizazio Proiektuak gutxienez 466 zuhaitz landatu edo kontserbatzea aurrez ikusi beharko du, kalkulaturako gehieneko etxebizitzaren kopurua egingo delakoan.

A.9.6. PLAN BEREZIAREN ONDORIOZ SORTUTAKO AZALERAK

Plan Bereziaren antolamendu xehatuak area osoa ondoren azaltzen den zerrendaren arabera eraldatuko du:

➤ Sistema orokorretarako zonak

Trenaren sistema orokorraren zona..... 323,18 m².

➤ Sistema orokorretarako azpizonak

Bideen azpizona17.380,32 m²

Espazio libreen eta berdeguneen azpizona7.082,20 m²

Ekipamendu komunitarioaren azpizona5.282,90 m².

➤ Azpizona pribatuak

Etxebizitza kolektibo librearen azpizona 11.265,25 m²

Babes-erregimen orokorrean babes-etxebizitza kolektiboaren azpizona..... 2.037,00 m²

Erregimen tasatuan babes-etxebizitza kolektiboaren azpizona 3.248,80 m²

A.9.7. ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZEN KOPURUA PARTZELEN ARABERA BANATZEA

ETXEBIZITZA KOLEKTIBO LIBREAK				
PARTZELA	GUTXI GORABEHERAKO ETXEBIZITZEN KOP.	SOLAIRUEN KOPURUA	SESTRAREN GAINEAN GEHIENAKO ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA	
			ETXEBIZITZA	BESTELAKO ERABILERAK BS-N
P01	54	B+5	5.000,00	0
P02	152	B+5 , B+6 eta B+7	14.246,79	0
P03	82	B+7eta B+5	7.555,00	750,00

ETBE-EN ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK				
PARTZELA	GUTXI GORABEHERAKO ETXEBIZITZEN KOP.	SOLAIRUEN KOPURUA	SESTRAREN GAINEAN GEHIENAKO ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA	
			ETXEBIZITZA	BESTELAKO ERABILERAK BS-N
P04	88	B+5eta B+4	8.933,93	900,00

EOBOE-EN ETXEBIZITZA KOLEKTIBOAK				
PARTZELA	GUTXI GORABEHERAKO ETXEBIZITZEN KOP.	SOLAIRUEN KOPURUA	SESTRAREN GAINEAN GEHIENAKO ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA	
			ETXEBIZITZA	BESTELAKO ERABILERAK BS-N

			ETXEBIZITZA	BESTELAKO ERABILERAK BS-N
P05	90	B+5	8.933,93	300,00

A.10- HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

Plan Berezi honetan 2/2006 Legeak 56. artikuluan araututako antolamendu urbanistiko xehatuaren edukia garatzen da. Artikulu horren f) atalean hurrengora behartzen du: *“hiri-lurzoruan eta sektoreetan banatutako lurzoru urbanizagarrian erabileren arteko haztapen-koefizienteak zehaztera; horiek, hala badagokio, berdinbanatzeko tresnen bitartez eguneratu ahal izango dira”*.

Haztapen-koefizienteak lurzoru urbanizatuaren prezioetik abiatuta kalkulatzen dira eta antolamendu xehatuaren tresna batean definituak gelditzen dira. Beren helburua area banatzen den egikaritze-unitateen artean irabazien berdinbanaketa egitea da, bai planeamenduaren barruan, bai Urbanizatzeko Jarduera Programaren bitartez.

Hasieran, planeamendu honen gidalerroek area egikaritze-unitate bakarrean kudeatzera bideratzen dutenez, koefizienteek garrantzi erlatiboa dute. Horrela da, birpartzelazio-prozesuan egunera baitaitezke edo eguneratu behar dira. Hori gutxienez urte eta erdiko epean egingo da eta azken hemezortzi hilabeteetan merkatuaren eboluzioa kontuan hartuta, nabarmenki alda daiteke.

Higiezin merkatuaren krisiak, doitze-une hauetan, lurzoruaren prezioaren gainean ondorio bereziak ditu. Hala, etxebizitzaren prezioa baino proportzio askoz handiagoan jaitsi da. Errealitate hori balorazio-metodo estatikoen bitartez erreproduzitzea oso zaila da, epe laburrera egindako higiezin produktuaren salmentan oinarritzen baitira. Une honetan balorazio-metodo dinamikoa sartzea arrazoizkoagoa litzateke, balorazioetan denboraren faktorea sartuz gero, errealitatea (salmentak nabarmenki moteldu dira) kontuan hartuko bailitzateke.

Hala eta guztiz ere, indarrean dagoen Estatuko legeriari, zehatz-mehatz esanda, ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretu Legegileari erreparatuz, garatzeko araudia izan ezean, erabili beharreko balorazio-metodoa ECO 805/2003 hipoteka-merkaturako araudiaren hondar-metodo estatikoa da.

Beraz, erabilera desberdin bakoitzerako lurzoruaren hondar-balio estatikoa kalkulatu da, erabilera eta eraikuntza-mota bakoitzeko metro karratu bat eraikitzeke.

Lurzoruak jasanarazitako balioa (lurzoruaren eroste-kostuaren ehunekoa barne) honako formulatik abiatuta lortzen da:

$$V_{rs} + cS \cdot V_{rs} = V_v - cV \cdot V_v - CEM - cE \cdot CEM$$

Formulan bakoitzaren esanahia hurrengoa da:

Vrs= Lurzoruak jasanarazitako balioa

cS= Lurzoruaren eroste-balioaren gainean kostuaren ehunekoa

Vv= Salmenten zenbateko guztia

cV= Salmentei aplikatzen zaien kostuen ehunekoa

CEM= Gauzatze materialaren kostua

cE= Gauzatze materialaren gainean kostuen ehunekoa

Formula bakarrik higiezinaren produktuaren metro karratu eraiki baten balioa kontuan hartuz aplikatzen badugu eta metro karratu horri dagokion lurzoruaren balioa askatzen badugu, honakoa izango dugu:

$$Vrs=(Vv(1-cV)-CEM(1+cE))/(1+cS)$$

Non:

Vv Higiezinaren produktuak salmentan duen balioa da.

Erabilera librean (etxebizitza eta merkataritza-lokala) kasuan, prezioa merkatua aztertuz lortzen da.

BOEren gehieneko salmenta-prezioa Eusko Jaurlaritzak zehazten du eta balioa etxebizitzaren azalera erabilgarriaren arabera da.

ETBERen salmenta-prezioa zehazteko, arrazoizkotzat jo da BOEren prezioa bider 1,5 egitea.

cV Salmentei aplikatzen zaien gastuen ehunekoa da. Honakoak kontuan hartzen ditu:

Sustapenaren gastuak: gastu orokorrak, obra berriaren aitorpena, merkaturatzea eta lursailaren balio erantsiaren gaineko udal-zerga.

Sustatzailearen irabazi-marjina: erabileren arabera ehuneko bat zehazten da ECO/805/03k xedatutakoari jarraiki.

CEM Erabilera bakoitzera bideratutako eraikuntzen gauzatze materialaren kostua da eta ez da urbanizazio-kosturik sartzen. Kalkulatzeko 2011. urterako modulua (370 €) eta Euskadiko eta Nafarroako Arkitektoen Elkargo Ofizialak ikus onesteko gutxieneko prezioen balioa finkatzearren erabiltzen dituen formula ofizialak erreferentzia nagusitzat hartu da, errealitatearekin bat datorren balioa dutelakoan.

cE Gauzatze materialari aplikatzen zaion gastuen ehunekoa da eta hurrengoetan bana daiteke:

Kontratistaren industria-irabazia eta gastu orokorrak; horiek gauzatze materialerako kostuaren % 19 dira, herri-administrazioaren formula ofizialek erabilitako praktikaren arabera.

Ordainsari profesionalak proiektuarengatik eta arkitektoaren eta aparejadorearen obra-zuzendaritzagatik, kalitate kontrolarengatik, segurtasun eta osasunarengatik...

Udal-zergak; Durangoko Udalaren kasuan erabilera libretearako % 5 eta babestuetarako % 2,50 dira. Bi horiei lizentziak izapidetzeagatik tasaren % 0,6 erantsi behar zaie.

Kostu finantzarioak, hau da, finantzazioa legeztatzea eta interesen zenbatekoa; indarreko interes-tasaren, zenbatekoaren eta eraikitze kalkulaturako denboraren araberrak dira.

Vrs Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa da, hau da, eraikuntza-kostuak eta sustapenaren ondorioz sortutako gastuak eta irabaziak kenduta, lurzoruari gelditzen zaion balioa.

cS Lurzorua erosteari aplikatzen zaion gastuaren ehunekoa da, besteak beste, aldezturik beharrezkoak diren azterlanak, plano topografikoa, ebaluazio geoteknikoa..., notariotzaren eta jabetza-erregistroaren ordainsariak eta ondare-transmisioen zerga.

Formula hau aplikatuz erabilera bakoitzaren kasuan lurzoruak jasanarazitako balio gordina lortzen da. Horri esker erabilerak erlazionatuko ditugu eta homogeneizazio-koefizientea kalkulatu dugu. Xede horrez, erabilera zehatz bakoitzaren lurzoruak jasanarazitako balioak gehieneko erabilerarekin edo erabilera karakteristikoarekin (kasu honetan etxebizitza librea) zatituko ditugu.

Arestian aipatutako eragiketak egin ondoren, honako koefizienteak lortu ditugu:

Etxebizitza librearen koefizientea:	c=1
Babes ofizialeko etxebizitzaren koefizientea	c=0,34
Prezio tasatuko babes-etxebizitzaren koefizientea	c=0,79
Merkataritza-erabileraren koefizientea	c=0,58
1-ngo solairu garaje librearen erabileraren koefizientea	c=0,03
2- garren solairu garaje librearen erabileraren koefizientea	c=0,02

“Haztapen koefizienteen kalkulua” I. eranskinean erantsitako taulan azaldutako kontzeptu guztiak bereizten dira, baita ECO 805/2003ren arabera hondar-balio estatikoaren formula aplikatu ondoren lortutako emaitza ere.

Bilbon, 2010eko otsailean

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

**ERANSKINA /
ANEXO**

**DURANGOKO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EN DURANGO**

APROBACIÓN DEFINITIVA
BEHIN BETIKO ONESPENA

	SITUACIÓN	KOKAPENA	SUELO URBANO, DURANGO / HIRI LURZORUA, DURANGO
	PROMOTOR	ERAGILEA	VIVIENDAS DE VIZCAYA
	FECHA	DATA	SEPTIEMBRE 2011 / 2011KO IRAILA
	ARQUITECTA	ARKITEKTOA	ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA
	ARQ. COLABORADORES	ARK. LANKIDEAK	A. UNCILLA - O. UGARTE - J. DE EGUILGOR
ARQUIGEST 90			
C/ GRAN VÍA nº17, pl. 6. dpto. 603 48001 BILBAO TFNO: 944 160 112 FAX: 944 160 235			

ANEXO 1. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**VALORACION DE LAS UES DEL PLAN ESPECIAL SAN FAUSTO****CÁLCULO COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

Porcentajes	VPO	VPT	VL	LC	Garaje -1 VL	Garaje -2 VL
Adquisición del suelo	1,20%	7,20%	7,20%	7,20%	7,20%	7,20%
Gastos promoción suelo	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%	3,00%	3,00%
BI Y GG contratista CEM	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Proyecto+dirección CEM	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Imp. Const. CEM	3,10%	3,10%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%
Formalización financia CEM	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Intereses CEM	3,00%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Gastos promoción CEM	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%
Gastos promoción ventas	1,50%	2,00%	4,00%	4,00%	1,00%	1,00%
Beneficio promotor ventas	18,00%	20,00%	22,00%	24,00%	18,00%	18,00%
Cv	19,50%	22,00%	26,00%	28,00%	19,00%	19,00%
Ce	37,55%	37,55%	42,05%	42,05%	42,05%	42,05%
Cs	2,70%	8,70%	10,20%	8,70%	10,20%	10,20%

	VPO	VT	VL	LC	Garaje -1 VL	Garaje -2 VL
	precio unitario	precio unitario	precio unitario	precio unitario	precio unitario	precio unitario
Pventa	1.397,21 €	2.095,82 €	2.630,00 €	1.300,00 €	666,67 €	666,67 €
Porcentaje costes de venta	19,50%	22,00%	26,00%	28,00%	19,00%	19,00%
C.Ejecución	651,00 €	772,00 €	855,00 €	366,00 €	366,00 €	370,00 €
Porcentaje sobre ejecución mat	37,55%	37,55%	42,05%	42,05%	42,05%	42,05%
Porcentaje sobre adquisición de	2,70%	8,70%	10,20%	8,70%	10,20%	10,20%
V. Repercusión suelo urbanizad	223,28 €	527,00 €	663,95 €	382,79 €	18,24 €	13,08 €
Coef. de homog	0,34	0,79	1,00	0,58	0,03	0,02

	Edif urbanística	Coef pond	Edif ponderada
60% EDIF VL	26.801,79	1,00	26.801,79
20% EDIF VPO	8.933,93	0,34	3.004,33
20% EDIF VT	8.933,93	0,79	7.091,18
Local comercial	1.950,00	0,58	1.124,25
Garaje -1 VL	11.530,49	0,03	316,71
Garaje -2 VL	11.530,49	0,02	227,17
	69.680,63		38.338,27

B

HA-EN GARAPENAREN HIRIGINTZAKO ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO DE LAS NNSS

DURANGOKO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EN DURANGO

APROBACIÓN DEFINITIVA
BEHIN BETIKO ONESPENA

SITUACION	KOKAPENA	SUELO URBANO, DURANGO / HIRI LURZORUA, DURANGO
PROMOTOR	ERAGILEA	VIVIENDAS DE VIZCAYA
FECHA	DATA	SEPTIEMBRE 2011 / 2011KO IRAILA
ARQUITECTA	ARKITEKTOA	ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA
ARQ. COLABORADORES	ARK. LANKIDEAK	A. UNCILLA - O. UGARTE - J. DE EGUILGOR

B

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NNSS

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

ARTº 1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito PERI 02 San Fausto tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar o desarrollar la normativa contenida en las NNSS de Durango.

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

ARTº 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. El presente plan Especial de Ordenación Urbana está formado por lo siguientes documentos:

Documento A: Memoria informativa y justificativa

Documento B: Normas Urbanísticas de desarrollo de las NNSS

Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución

Documento D: Estudio de viabilidad económico-financiera

Documento E: Documentación gráfica

- I.1. Calificación global del suelo urbano y urbanizable
- I.2. Normativa, calificación y ordenación pormenorizada
- I.3. Límite del P.E.R.I. 2. Estado actual
- I.4a. Información del ámbito. Fincas iniciales

- I.4b. Información del ámbito. Edificaciones existentes
- I.4c. Información del ámbito .Infraestructuras existentes
- I.4d. Información del ámbito .infraestructuras existentes

- O.1. Plano de imagen. No vinculante
- O.2. Plano de ordenación pormenorizada. Usos
- O.3. Plano de ordenación pormenorizada. Alineaciones y rasantes
- O.4. Plano de secciones

ARTº 3. DOCUMENTOS NORMATIVOS

1. Son documentos de carácter normativo las presentes Ordenanzas (Documento B) y los siguientes planos de ordenación.

- O.2. Plano de ordenación pormenorizada.Usos
- O.3. Plano de ordenación pormenorizada. Alineaciones y rasantes

2. El resto de la documentación escrita (Documentos A, C y D) y de la documentación gráfica, planos tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y su aplicación hay que realizarla de acuerdo con lo establecido en la presente Normativa.

ARTº 4. INTERPRETACIÓN NORMATIVA

1. Salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, las posibles contradicciones entre la presente Normativa y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de la Normativa, y entre planos prevalecerán el O.2 y O.3. En caso error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial.

2. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada esta de forma fehaciente, con la ayuda de los ficheros de dibujo generados informáticamente.

ARTº 5. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

1.- El diseño de las subzonas de dominio público es orientativo y será el Proyecto de Urbanización el instrumento que defina el diseño de las zonas de dominio público, sin más limitaciones que el mantenimiento de las rasantes establecidas en el Plano O.3 y los usos ordenados en el plano O.2

2. No se considerará modificación de planeamiento el ajuste de las rasantes de los espacios públicos en un margen de 1metro. Si se superara esta medida deberá tramitarse un Estudio de Detalle.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO – URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN 1ª CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

ARTº 6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y DE SUBZONAS

1.- La división del ámbito del Plan Especial, en Zonas y en Subzonas a nivel pormenorizado, viene establecida en el plano O.2, a escala 1/1000, titulado “Ordenación pormenorizada. Usos”.

2.- Las Zonas han quedado bien definidas en el planeamiento general o bien incorporadas a la trama urbana como desarrollo de un planeamiento supramunicipal. Las Subzonas califican pormenorizadamente la totalidad del ámbito y se dividen en dos clases, Subzonas de Sistemas locales de dominio público y Subzonas con edificabilidad urbanística

ARTº 7. ZONA DE SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

1. Se incorpora como Zona de “Sistema General Ferroviario” la correspondiente al espacio que ocupa en la actualidad la salida del túnel de emergencia de la línea de tren soterrada Bilbao-San Sebastian.

ARTº 8. SUBZONA DE SISTEMAS LOCALES DE DOMINIO PÚBLICO

1.. Las subzonas de sistemas locales de dominio público se obtienen a través de cesión obligatoria con la ejecución del presente Plan Especial. Están reguladas en los artículos 1.3.8 y ss. de las NNSS de Durango y son las siguientes:

Subzonas relacionadas con la vialidad rodada y peatonal

Subzona de espacios libres y zonas verdes

Subzona de equipo comunitario

2. La superficie de zonas verdes será como mínimo aquella que garantice el estándar legal. El exceso podrá ser computado y gestionado en su caso, a efectos de lo dispuesto en el artículo 105.4 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

ARTº 9. SUBZONA PRIVADA

1.Las subzonas privadas mantendrán la titularidad privada con la ejecución del presente Plan Especial y en ellas se materializará la edificabilidad urbanística otorgada por el planeamiento general. Son las siguientes:

Subzona de vivienda de protección oficial de régimen general

Subzona de vivienda de protección de régimen tasado

Subzona de vivienda libre

SECCIÓN 2ª. PARCELACIONES

ARTº 10. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL. POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA.

1. Las parcelas que se establecen en el área vienen recogidas en el plano de ordenación **Plano O.3.** “Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes”

2. Las parcelas establecidas en las subzonas con edificabilidad urbanística corresponden a aquellos volúmenes de edificación que cuentan con un garaje conjunto. Serán divisibles en los edificios que ordena el presente Plan Especial y deberán garantizar de manera conjunta el cumplimiento de los estándares de aparcamiento establecidos en las NNSS de Durango.

3. Este tipo de modificación de las parcelas definidas en la presente documentación no supondrá la modificación del Plan Especial, sino que podrá realizarse en el propio Proyecto de Reparcelación.

4. La franja de suelo situada sobre rasante entre los edificios de una misma parcela tiene impuesta una servidumbre de uso público. El Proyecto de Reparcelación o el Proyecto de Edificación de la parcela completa podrá desplazar la servidumbre en este Plan Especial ordenada en un margen de 5 metros, y consiguientemente, modificar las alineaciones de la edificación que lindan con la franja de servidumbre en ese mismo margen sin que se requiera la tramitación de un Estudio de Detalle.

SECCION 3ª. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN

ARTº 11. ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -P.A.U.

1. Todo el ámbito forma una única actuación integrada a desarrollar por un único Programa de Actuación Urbanizadora, que se regirá por lo establecido en los artículos 152 y ss de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de suelo y urbanismo

SECCION 4ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTº 12. ÁMBITO Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización constituye el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización. Sus especificaciones estarán sujetas a lo establecido en las NNSS de Durango, así como al artículo 194 de la ley 2/2006 de 30 de Junio, de suelo y urbanismo.

2. Con independencia de su ubicación interior o exterior al límite del PEOU, se incluirán en el Proyecto de Urbanización las obras de urbanización necesarias para enlazar adecuadamente el ámbito con la trama urbana circundante, y en concreto, para conectar todos los servicios urbanos con las redes existentes.

3.- El Proyecto de Urbanización incluirá una escultura en un lugar visible del ámbito. La elección de la misma o del artista que la realice deberá ser previamente aceptado por el Ayuntamiento.

4.- En cumplimiento RD 1367/2007 que desarrolla la Ley de Ruido, el Proyecto de Urbanización incluirá un anexo de Estudio Específico de Ruido Ambiental del ámbito.

5.- Se excluyen del contenido del Proyecto de Urbanización las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas de las subzonas con edificabilidad urbanística. Sin embargo quedarán definidas en el mismo la terminación de las zonas con servidumbres de uso público.

6. Las obras de urbanización de las subzonas privadas anteriormente indicadas, se ejecutarán previa presentación en el Ayuntamiento, y una vez producida la correspondiente aprobación, de un Proyecto de Obras Complementarias o conjunto al de Edificación.

ARTº 13. ARBOLADO

1. Para el arbolado de los espacios públicos en general se utilizarán, preferentemente, especies que tiendan a extender sus raíces en profundidad, y por tanto, a invadir mínimamente el espacio bajo rasante.

2. El proyecto de urbanización precisará las especies utilizadas y el número de árboles de cada una de ella, no pudiendo ser su número total inferior a 1 árbol, o arbusto de porte medio, nuevo por vivienda, como establece la legislación.

3. El Proyecto de Urbanización orientará su jardinería hacia la plantación de especies arbóreas y arbustivas con mayor incidencia en la absorción de emisiones de CO₂, tales como magnolia grandiflora, cedros, cipreses, olmos o acacias y durillos o mirtos, sin perjuicio de la plantación de otro tipo de especies más ornamentales.

CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

ARTº 14. RAMPAS DE ACCESO A LOS GARAJES

1. Las rampas de acceso a garajes en planta sótano y semisótano, en el caso de que sean exteriores se iniciarán siempre dentro de la parcela privada libre de edificación y estarán delimitadas por una valla o muro de altura igual o superior a 1,10m desde la rasante exterior, de manera que quede siempre garantizada la seguridad frente a caídas del peatón tanto desde el suelo público como el privado.

2. Los accesos a garajes marcados en el plano de ordenación son orientativos y podrán ser modificados a petición de los adjudicatarios en el Proyecto de Urbanización y o Edificación. En el caso de que los accesos se ubiquen sobre una superficie con servidumbre de uso público, esta superficie se desplazará a la situación que ocupara la rampa con anterioridad.

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

ARTº 15. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

1. La totalidad de las edificaciones de nueva planta de las parcelas en las que se sitúa la edificabilidad urbanística, cumplirán lo establecido en las NNSS de Durango y en la "Ordenanza de mejora ambiental en la construcción de edificios y oficinas", en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

2. Los edificios destinados a acoger viviendas sometidos a algún régimen de protección pública se regirán además por la Normativa de Diseño de Viviendas de Protección Oficial establecidas por el órgano de la Administración competente en la materia.

ARTº 16. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La ordenación pormenorizada del presente Plan Especial define la forma y situación de los futuros edificios posibles de realizar en las distintas parcelas, definiendo las líneas de la edificación por referencia a alineaciones, distinguiendo entre ellas alineaciones obligadas o impuestas y aquellas otras que tienen el carácter de máximas, de forma que los futuros edificios pueden retranquearse hacia el interior de la parcela, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

2. A través de las alineaciones se consigue definir la forma de la edificación en cualquiera de sus plantas, tanto bajo rasante, como sobre la misma, incluso en las plantas más altas ya que se permiten u obligan retranqueos.

ARTº 17. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS Y DEFINICIONES.

1. Para definir la forma de las edificaciones, se establecen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación:

- a) Alineación obligatoria sobre rasante
- b) Alineación máxima sobre rasante
- c) Alineación máxima en última planta (la más alta del edificio)
- d) Ocupación máxima bajo rasante

2. Serán obligatorias las señaladas en el plano O.3 “*Ordenación pormenorizada, alineaciones y altura de la edificación*”:

3. La alineación obligatoria sobre rasante representada con una línea continua define la línea obligatoria que debe ocupar la fachada en todas las plantas, excepto en la última planta del edificio y sin perjuicio de los vuelos permitidos en las NNSS de Durango.

4. La alineación máxima sobre rasante representada con una línea discontinua a trazos define la línea dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de las plantas bajas, y altas de piso de las nuevas edificaciones.

5. La alineación máxima en última planta representada con una línea que alterna trazos y puntos define la línea dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de las últimas plantas de los edificios.

En el caso de que esta alineación coincida con la alineación de fachada en otras plantas, la línea que la representa se ha grafado en paralelo a la misma exclusivamente para un mejor entendimiento de la documentación gráfica.

6. La alineación máxima del edificio de equipo comunitario público respetará como mínimo una distancia de 10mts en todos sus lindes. En aquella fachada que linde con fincas privadas se respetará además una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de dicha fachada.

7. La ocupación máxima de la edificación de las plantas bajo rasante se define por la superficie rayada grafiada en el plano **O.3**.

ARTº 18. NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.

1. En el plano **O.3** se indica el número de plantas máximo de cada edificio, desglosando la planta baja de las plantas de piso elevadas sobre ellas.

2.-El número máximo de plantas de sótano es dos en los edificios de vivienda libre y vivienda protegida de régimen tasado y tres en el edificio de vivienda de protección oficial.

ARTº 19. VOLUMEN BAJO RASANTE

1. Todos aquellos espacios bajo rasante que estén condicionados por una servidumbre de uso público sobre rasante no podrán sobresalir a la superficie en ninguno de sus puntos, debiendo quedar la cara superior del forjado a una profundidad mínima de 40cm por debajo de la rasante prevista en el Proyecto de Urbanización.

ARTº 20. DISEÑO DE LOS CIERRES DE LAS PARCELAS PRIVADAS

1. El Proyecto de Edificación de cada parcela, deberá definir en detalle la sección y el diseño del cierre de las parcelas con subzona de suelo y uso privado, que serán obligatorios cuando exista vivienda en planta baja. La cara exterior al dominio público del cierre de las parcelas ha de coincidir con las alineaciones de parcela privada.

2. Para definir el diseño de los cierres y con el fin de salvaguardar una apariencia urbana del conjunto estéticamente aceptable, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La parte inferior del cierre se realizará con un muro de espesor mínimo 15cm, revestido de plaqueta caravista, piedra o cualquier otro revestimiento admitido expresamente por el Ayuntamiento hacia el exterior y con una altura respecto a la rasante de la acera entre 20 y 110cm. En la medida de lo posible, se evitará el escalonamiento del muro.

b) Cuando exista diferencia de cota entre la cota de coronación del muro de cierre de parcela y la cara inferior del forjado de la planta baja, el espacio intermedio se salvará con un talud vegetal que quedará como máximo 40cm por debajo de esta última.

c) En cuanto al material de la parte superior del cierre, de construcción optativa, se realizarán con seto vegetal y, en su caso, con un complemento de cierre calado de herrería o de piezas de madera, que no podrá superar en conjunto con el muro inferior una altura de 1,90cm.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACIÓN.

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

ARTº 21. USO PREDOMINANTE EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

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

ARTº 22. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

1. Los usos permitidos serán los permitidos para las zonas residenciales en manzana en suelo urbano según la definición de los mismos establecida en el art 2.4.5 de las NNSS de Durango. La implantación de uno de estos usos, distinto al uso de vivienda, es de obligado cumplimiento en las zonas destinadas a equipo comunitario privado, pudiendo hacerse extensivo al resto de plantas bajas.

ARTº 23. USOS PROHIBIDOS EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

En las zonas libres de edificación de las parcelas privadas quedan prohibidas todo tipo de construcciones (marquesinas, veladores, barbacoas...)

ARTº 24. USO EN LA SUBZONA DE EQUIPO COMUNITARIO PÚBLICO

1. En la zona de equipamiento comunitario se permiten todas las categorías de uso incluidas en el artículo 1.5.32 de las NNSS de Durango.

2. La superficie no ocupada por el edificio o el espacio bajo rasante de esta parcela constituyen una reserva de suelo para completar el estándar legal de aparcamiento en vía pública.

ARTº 25. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS PLANTAS BAJAS DESTINADAS A EQUIPO COMUNITARIO PRIVADO

1. El revestimiento de fachada de los locales de planta baja destinados a equipo comunitario privado deberá efectuarse con materiales de buena calidad, como madera, piedra natural o mármol, prohibiéndose el uso de pinturas, estucos, tirolesas o similares.

SECCION 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

ARTº 26. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

1. Todas las edificaciones existentes situadas en las subzonas públicas o privadas del ámbito ordenado por el presente Plan Especial quedan en régimen de “fuera de ordenación”

2. Todos los usos o actividades que tienen lugar actualmente en las subzonas públicas o privadas del ámbito ordenado por el presente Plan Especial quedan en régimen de “fuera de ordenación”

SECCIÓN 5ª DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

ARTº 27. ASPECTOS GENERALES.

1. La edificabilidad urbanística sobre rasante de las parcelas definidas en el plano **O.3** deberá ser respetada en el Proyecto de Reparcelación. No obstante, se permitirá un trasvase de edificabilidad entre las parcelas destinadas a vivienda libre de hasta 300m², siempre y cuando las edificabilidades resultantes queden definitivamente reflejadas en dicho proyecto.

ARTº 28. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad urbanística se ha de medir de acuerdo con lo establecido en las NNSS de Durango

2. A continuación indicamos los cuadros que reflejan los datos del tipo de parcela, número orientativo de viviendas en el caso de las subzonas residenciales, así como del número de plantas por edificio, la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante con la concreción de la destinada a vivienda y a otros usos y la ocupación máxima bajo rasante. La edificabilidad de los edificios, es orientativa y será definitivamente fijada en el Proyecto de Reparcelación si la parcela es subdividida o en el Proyecto de Edificación.

ARTº 29. EDIFICABILIDADES EN LA SUBZONA DE VIVIENDA COLECTIVA LIBRE.

VIVIENDA LIBRE							
PARCELA	EDIFICIO	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE EN m²		Nº ORIENTATIVO VIVIENDAS	OCUP. MÁXIMA BAJO RASANTE EN m²	SUPERFICIE MÁXIMA BAJO RASANTE
			VIVIENDA	EQUIPO COMUNITARIO EN PB			
P1	1	B+5	5.000,00		54	1.416,51	2.833,02
P2			14.246,79		152	5.873,20	11.746,40
	2a	B+5	5.100,00		54		
	2b	B+5 , B+6 y B+7	6.331,99		68		
	2c	B+5	2.814,80		30		
P3			7.555,00	750,00	82	2.616,37	5.232,74
	3a	B+7	2.575,00	300,00	28		
	3b	B+5	4.980,00	450,00	54		
SUBTOTAL			26.801,79	750,00	288		19.812,16

ARTº 30. EDIFICABILIDADES EN LA SUBZONA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN DE RÉGIMEN TASADO

VIVIENDA DE PROTECCIÓN DE RÉGIMEN TASADO							
PARCELA	EDIFICIO	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE EN m²		Nº ORIENTATIVO VIVIENDAS	OCUP. MÁXIMA BAJO RASANTE EN m²	SUPERFICIE MÁXIMA BAJO RASANTE
			VIVIENDA	EQUIPO COMUNITARIO EN PB			
P4			8.933,93	900,00	88	3.248,80	6.497,60
	4a	B+5	4.900,00	450,00	48		
	4b	B+4	4.033,93	450,00	40		
SUBTOTAL			8.933,93	900,00	88		6.497,60

ARTº 31. EDIFICABILIDADES EN LA SUBZONA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL							
PARCELA	EDIFICIO	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE EN m²		Nº ORIENTATIVO VIVIENDAS	OCUP. MÁXIMA BAJO RASANTE EN m²	SUPERFICIE MÁXIMA BAJO RASANTE
			VIVIENDA	EQUIPO COMUNITARIO EN PB			
P5			8.933,93	300,00	90	2.037,00	6.111,00
	5	B+5	8.933,93	300,00	90		
SUBTOTAL			8.933,93	900,00	90		6.111,00

ARTº 32. EDIFICABILIDAD FÍSICA DEL EQUIPO COMUNITARIO

SUBZONA DE EQUIPO COMUNITARIO				
PARCELA	Nº DE PLANTAS - ALTURA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE EN m²	OCUP. MÁXIMA BAJO RASANTE EN m²	SUPERFICIE MÁXIMA BAJO RASANTE
SZEC		7.924,35	5.282,90	10.565,80

En Bilbao, a septiembre de 2.011

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

B

B DOKUMENTUA: ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEKO ARAU URBANISTIKOAK

I. KAPITULUA OROKORTASUNAK

1. ART. APLIKAZIORAKO LURRALDE-EREMUA

1. Araudi honen zehaztapenak San Fausto 02. BEPB eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren barruan daude eta eremu horretarako arauak izango dira. Beren helburua Durangoko Arau Subsidiarioek duten araudia osatu edo garatzea da.

2. Plan Bereziaren muga irudikatzeko marra eten urdinak erabili dira. Horien helburua grafikoki araudi honen aplikazio-eremua egiaz mugatzea da.

2. ART. HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN DOKUMENTAZIOA

1. Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau honako dokumentuek osatzen dute:

A dokumentua: informazio- eta justifikazio-txostena

B dokumentua: Arau Subsidiarioak garatzeko arau urbanistikoak

C dokumentua: gauzatzeko antolaketa- eta kudeaketa-gidalerroak

D dokumentua: bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren ikerketa

E dokumentua: dokumentazio grafikoa

- I.1. Hiri-lurzoraren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra
- I.2. Araudia, kalifikazioa eta antolamendu xehatua
- I.3. 2. BEPB-ren muga. Egungo egoera
- I.4a Eremuaren informazioa. Hasierako finkak
- I.4b Eremuaren informazioa. Oraingo eraikuntzak
- I.4c Eremuaren informazioa. Oraingo azpiegiturak
- I.4d Eremuaren informazioa. Oraingo azpiegiturak

- O.1. Irudi-planoa. Ez-loteslea
- O.2. Antolamendu xehatuaren planoak. Erabilerak
- O.3. Antolamendu xehatuaren planoak. Lerrokadurak eta sestrak
- O.4. Sekzioen planoak

3. ART. ARAUTZEKO DOKUMENTUAK

1. Dokumentu arautzaileak dira, bai ordenantza hauek (B dokumentua), bai hurrengo antolamendu-planoak.

- O.2. Antolamendu xehatuaren planoak. Erabilerak
- O.3. Antolamendu xehatuaren planoak. Lerrokadurak eta sestrak

2. Gainerako idatzizko dokumentazioa (A, C eta D dokumentuak) eta dokumentazio grafikoa (informazio-planoak eta antolamendu-planoak) gutxi gorabeherakoak dira eta Araudiak xedatutakoarekin bat aplikatu behar dira.

4. ART. ARAUDIA INTERPRETATZEA

1. Eztabaida akats material argiarengatik sortzen denean izan ezik, Araudiaren eta antolamendu-plano arautzaileen artean kontraesanak Araudiaren alde ebatziko dira eta planoen artean O.2 eta O.3 nagusi izango dira. Akatsaren kasuan, Plan Bereziaren zehaztapen guztien interpretazio koordinatu eta koherentea nagusi izango da.

2. Edozein azaleraren dimentsioa adierazteko zenbakizko neurketari buruz, betiere egiazko azalera nagusi izango da, zehatz-mehatz egiaztatu ostean. Informatikoki sortutako marrazki-fitxategien laguntza izango da.

5. ART. ESPAZIO PUBLIKOEN DISEINUA INTERPRETATZEA

1.- Jabari publikoaren azpizonean diseinua gutxi gorabeherakoa da eta jabari publikoaren zonei dagokien diseinua definitzeko tresna Urbanizazio Proiektua izango da. Muga bakarra O.3 Planoan zehaztutako sestrak eta O.2 Planoan antolatutako erabilerak mantentzea izango da.

2. Ez da planeamenduaren aldaketatzat joko metro bateko tartean espazio publikoen sestrak moldatzea. Neurri hori gaindituz gero, Xehetasun Azterketa izapidetu beharko da.

II. KAPITULUA LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA – ESPAZIO PUBLIKOAREN URBANIZAZIOA

1. SEKZIOA LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUA

6. ART. KALIFIKAZIO XEHATUA. ZONEN ETA AZPIZONEN MOTAK

1.- Plan Bereziaren eremua modu xehatuan zonetan eta azpizonetan banatua dago eta horiek O.2 planoak 1/1000 planoan, “Antolamendu xehatua. Erabilerak” izenekoan, zehazten ditu.

2.- Zonak ondo definitu dira planeamendu orokorrean edo udalaz gaindiko planeamendua garatzeko, ondo erantsi zaizkio hiri-bilbeari. Azpizonek xehetasunez oso-osorik kalifikatzen dute eremua eta bi motatan banatzen dira: jabari publikoaren tokiko sistemen azpizonak eta eraikigarritasun urbanistikoa duten azpizonak.

7. ART. TREN-SISTEMA OROKORRAREN ZONA

1. “Tren Sistema Orokorraren” Zona bezala sartzen da Bilbo-Donostia zorupeko trenbidearen larrialdiko tunelak egun betetzen duen espazioa.

8. ART. JABARI PUBLIKOAREN TOKIKO SISTEMEN AZPIZONA

1.. Jabari publikoaren tokiko sistemen azpizonak Plan Berezi hau gauzatzen denean derrigorrezko lagapenaren bitartez lortuko dira. Durangoko Arau Subsidiarioen 1.3.8. artikuluan eta hurrengoetan arautuak daude eta honakoak dira:

Ibilgailu eta oinezkoentzako bideekin zerikusia duten azpizonak

Espazio libreen eta berdeguneen azpizona

Ekipo komunitarioaren azpizona

2. Berdeguneen azalera gutxienez legezko estandarra bermatzen duena izango da. Kasuak kasu, soberakoa 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 105.4. artikuluan xedatutakoaren arabera zenbat eta kudea daiteke.

9. ART. AZPIZONA PRIBATUA

1. Azpizona pribatuek Plan Berezi hau gauzatzen denean titulartasun pribatua mantenduko dute eta horietan planeamendu orokorrak emandako eraikigarritasun urbanistikoa gauzatuko da. Hurrengoak dira:

Erregimen orokorrean babes ofizialeko etxebizitzaren azpizona

Erregimen tasatuan babeseko etxebizitzaren azpizona

Etxebizitza librearen azpizona

2. SEKZIOA. PARTZELAZIOAK

10. ART. PLAN BEREZIAN DEFINITUTAKO PARTZELAK. PARTZELAZIOAREN AUKERA ETA HORI EGIN AHAL IZATEKO PROZEDURA

1. Areal zehaztutako partzelak **O.3. Planoa** "Antolamendu xehatua, lerrokadurak eta sestrak" izeneko antolamendu-planoan daude.

2. Eraikigarritasun urbanistikoa duten azpizonetan zehaztutako partzelak garajea batera duten eraikuntza-bolumenekin bat datoz. Plan Berezi honek antolatzen dituen eraikinetan zatitu ahal izango dira eta batera Durangoko Arau Subsidiarioek zehaztutako aparkalekuen estandarrak betetzen dituztela bermatuko dute.

3. Dokumentazio honetan definitutako partzelak hala aldatuz gero, ez da Plan Berezia aldatuko; horiek Birpartzelazio Proiektuan bertan egin daitezke.

4. Partzela beraren eraikinen artean sestraren gainean kokatutako lurzoru-tarteak erabilera publikoaren zorra ezarria du. Partzela osoaren Birpartzelazio Proiektuak edo Eraikuntza Proiektuak Plan Berezi honen zorra mugi dezake, 5 metroko tartean antolatzen bada. Ondorioz, zor-tartearekin muga egiten duen eraikinaren lerrokadurak tarte berean alda daitezke eta, horretarako, ez da Xehetasun Azterketarik izapidetu behar.

3. SEKZIOA. JARDUERA-MOTA ETA KUDEAKETAREN GARAPENA

11. ART. JARDUERA INTEGRATUA ETA JARDUERA URBANISTIKOAREN PROGRAMA -JUP

1. Eremu guztiak jarduera integratu bakarra osatzen du eta Urbanizatzeko Jarduera Programa bakarrean garatuko da. 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 152. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoaren bidez arautuko da.

4. SEKZIOA. URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

12. ART. URBANIZAZIO-PROIEKTUEN EREMUA ETA EDUKIA

1. Urbanizazio Proiektua urbanizazio-elementu guztiak fisikoki zehazteko dokumentu tekniko integrala da. Zehaztapenek Durangoko Arau Subsidiarioek eta 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 194. artikuluan xedatutakoa bete beharko dute.

2. HAPBren mugarekiko barruko edo kanpoko kokapena alde batera utzita, Urbanizazio Proiektuan eremua inguruko hiri-bilbearekin behar bezala lotzeko eta, zehatz-mehatz esanda, oraingo sareekin hiri-zerbitzu guztiak konektatzeko urbanizazio-obrak sartuko dira.

3.- Urbanizazio Proiektuak eremuaren toki ikusgaian eskultura bat sartuko du. Eskultura eta artista hautatu baino lehen Udalak onartu beharko du.

4.- Zaratari buruzko Legea garatzen duen 1367/2007 ED betetzeko, Urbanizazio Proiektuak eranskin bat izango du eremuan Ingurumen Zarataren lerketa Berezia lantzeko.

5.- Urbanizazio Proiektuaren edukitik kanpo gelditzen dira eraikigarritasun urbanistikoa duten azpizonetako partzelen barruan partikularrek egin behar dituzten urbanizazio-obra pribatuak. Erabilera publikoaren zorrokin zonen amaierak, berriz, definituak geldituko dira.

6. Arestian aipatu diren azpizona pribatuen urbanizazio-obrak Udalean Obra Osagarrien Proiektua edo Eraikuntzakoarekin baterako Proiektua aurkeztu eta onartu ondoren egingo dira.

13. ART. ZUHAITZAK

1. Espazio publikoetan orokorrean zuhaitzak jartzeko, lehentasunez, sustraiak sakonean zabaltzen dituzten eta, beraz, sestraren azpiko espazioa gutxienean menderatzeko joera duten espezieak erabiliko dira.

2. Urbanizazio-proiektuan erabilitako espezieak eta bakoitzeko zuhaitzen kopurua zehaztuko da. Legeak xedatutakoari jarraiki, etxebizitzako gutxienez zuhaitz edo zuhaixka ertain bat izango da.

3. Urbanizazio Proiektuak lorezaintza CO₂-ren igorpenak xurgatzeko orduan, eragin handiagoa duten zuhaitz- eta zuhaixka-espezieak (magnoliak, zedroak, altzifreak, zumarrak edo akaziak eta gogortxuak ala mitreak) landatzera bideratuko du, beste landare-mota apaingarriago batzuk alde batera utzi gabe.

III. KAPITULUA ERAIKUNTZA-ARAUAK

1. SEKZIOA HERRI-BIDEARI DAGOKIONEZ OBREN BALDINTZA TEKNIKOAK

14. ART. GARAJEETARA SARTZEKO ARRAPALADAK

1. Sotoan eta erdisotoan garajeetara sartzeko arrapaladak, kanpokoak badira, betiere eraikuntza-partzela pribatu librearen barruan hasiko dira eta hesi edo horma batek mugatuko ditu. Azkenekoaren altuera kanpoko sestratik 1,10 m-koa edo hortik gorakoa izango da. Ildo horri jarraiki, oinezkoak lurzoru publikotik edo pribatutik erortzen badira, betiere segurtasuna bermatuko da.

2. Antolamendu-planoan markatutako garaje-sarrerak gutxi gorabeherakoak dira eta esleipendunek eskatuta, Urbanizazio edota Eraikuntza Proiektuan alda daitezke. Sarrerak erabilera publikoaren zorra duten azaleraren gainean kokatzen badira, azalera lehen arrapaladak betetzen zuen egoerara mugituko da.

2. SEKZIOA ERAIKUNTZA ETA BOLUMENARI DAGOKIONEZ ZONA GUZTIEKIKO BALDINTZA ERKIDEAK

15. ART. ERAIKUNTZA DISEINATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

1. Eraikigarritasun urbanistikoa kokatzen den partzeletan planta berriko eraikin guztiek aplikagarriak zaizkien alderdi guztietan Durangoko Arau Subsidiarioek eta "Eraikinak eta bulegoak eraikitzean ingurumena hobetzeko ordenantzak" xedatutakoa beteko dute, Garapenerako Arau Urbanistiko hauek hurrengo artikuluetan adierazten dituzten ñabardurekin.

2. Etxebizitzak hartuko dituzten eraikinek babes publikoaren erregimenen bat behar badute, gainera, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Araudiari erreparatuko diote. Araudia arloan eskumena duen administrazio-organoak zehaztu du.

16. ART. ERAIKUNTZA-MODUA DEFINITZEA

1. Plan Berezi honen antolamendu xehatuak etorkizuneko eraikinen forma eta kokapena definitzen ditu. Izan ere, horiek egin ahal izango dira partzela desberdinetan. Lerrokadurekiko eraikuntza-lerroak definitzen dira, baita derrigorrezko lerrokadurak edo ezarriak eta gehienekoak bereizi ere. Ildo horri jarraiki, etorkizuneko eraikinak partzelaren barrurantz atzeraeman daitezke, hurrengo artikuluetan xedatutakoari jarraiki.

2. Lerrokaduren bidez edozein plantatan eraikuntzaren forma definitzen da, bai sestraren azpian, bai horren gainean, baita solairurik altuenetan ere, atzeraemanak baimendu edo derrigortzen baitira.

17. ART. ERAIKUNTZAREN LERROKADURAK. MOTAK ETA DEFINIZIOAK

1. Eraikuntzen forma definitzeko, eraikuntzaren lerrokadura-mota hauek zehazten dira:

- a) Derrigorrezko lerrokadura sestraren gainean
- b) Gehieneko lerrokadura sestraren gainean
- c) Gehieneko lerrokadura azkeneko solairuan (eraikinaren altuenean)
- d) Gehieneko okupazioa sestraren azpian

2. *“Antolamendu xehatua, eraikuntzaren lerrokadurak eta altuera”* O.3 planoan aipatutakoak derrigorrezkoak izango dira.

3. Sestraren gainean derrigorrezko lerrokadura marra jarraituz irudikatzen da eta solairu guztietan, eraikinaren azkenekoan izan ezik, fatxadak hartu behar duen derrigorrezko lerroa definitzen du, Durangoko Arau Subsidiarioek baimendutako irtenak alde batera utzi gabe.

4. Sestraren gainean gehieneko lerrokadura marra etenez irudikatzen da eta eraikin berriei dagokienez, plano horizontalean beheko solairuen eta solairu altuen proiektzioak sartu behar diren lerroa definitzen du.

5. Azkeneko solairuan gehieneko lerrokadura marraz eta puntuak txandakatzen dituen lerroz irudikatzen da eta plano horizontalean eraikinen azken solairuen proiektzioak sartu behar diren lerroa definitzen du.

Lerrokadura hau beste solairuetako fatxada-lerrokadurarekin bat badator, irudikatzen duen marra bestearekiko paraleloan marraztu da, dokumentazio grafikoa hobe ulertzeko.

6. Ekipo komunitario publikoaren eraikinari dagokion gehieneko lerrokadurak muga guztietan gutxienez 10 metroko distantzia errespetatuko du. Finka pribatuekin muga egiten duen fatxadan, gainera, gutxienez fatxadaren altueraren erdiari dagokion distantzia errespetatuko da.

7. Sestraren azpian solairuen gehieneko eraikuntza-okupazioa **O.3** planoan marraztutako azalera marraztuak definitzen du.

18. ART. ERAIKINEN SOLAIRU-KOPURUA

1. **O.3** planoan eraikin bakoitzaren gehieneko solairu-kopurua adierazten da eta beheko solairua horren gainean eraikitako solairuetatik bereizten da.

2.- Sotoan gehienez bi solairu egingo dira etxebizitza libreen eta erregimen tasatuan etxebizitza babestuen eraikinetan eta hiru babes ofizialeko etxebizitzetan eraikinean.

19. ART. BOLUMENA SESTRAREN AZPIAN

1. Sestraren azpian sestraren gainean erabilera publikoaren zorrak baldintzatzen dituen espazio guztiak ezin daitezke azalera inolako puntutan. Hala, forjaketaren goiko alde gutxienez Urbanizazio Proiektuan aurrez ikusitako sestraren azpitik 40 cm-ko sakonerara geldituko da.

20. ART. PARTZELA PRIBATUEN ITXITURAK DISEINATZEA

1. Partzela bakoitzaren Eraikuntza Proiektuak zehatz-mehatz definitu beharko ditu lurzoru eta erabilera pribatuko aspizonekin partzelen itxituraren sekzioa eta diseinua. Beheko solairuan etxebizitza dagoenean horiek derrigorrezkoak izango dira. Jabari publikoarekiko partzela-itxituraren kanpoko alde partzela pribatuaren lerrokadurekin bat etorriko da.

2. Itxituren diseinua definitzeko eta multzoaren hiri-itxura estetikoki onargarria dela zaintzeko, honako arauak kontuan hartuko dira:

a) Itxituraren beheko alde gutxienez 15 cm-ko lodiera duen hormarekin egingo da eta kanpoalderantz bistako lauza txikiz, harriz edo Udalak berariaz baimendutako edozein estalduraz estaliko da. Espaloiaren sestrarekiko altuera 20 eta 110 cm bitartekoa izango da. Ahal den neurrian, horma mailakatzea saihestuko da.

b) Partzela itxeko hormaren gailurreko mailaren eta beheko solairuko forjaketaren beheko aldearen artean maila-desberdintasuna badago, bitarteko espazioan landare-etzpona jarriko da eta azkenekoaren azpitik gehienez 40 cm-ra geldituko da.

c) Itxituraren goiko aldeko (eraikuntza aukerakoa) materialari dagokionez, heskaia erabiliko da; hala badagokio, errementaritzako itxitura saretua edo egurrezko piezak osagarri bezala erabili daitezke. Multzoak, beheko hormarekin, ezingo ditu 1,90 cm gainditu.

3. SEKZIOA ERABILERA-BALDINTZAK ERAIKUNTZAN

Durangoko Arau Subsidiarioen Araudi Urbanistikoaren V. Kapituluaren xedatutako definizioekin bat, Plan Bereziaren eremuan erabileretarako honako baldintzak zehazten dira:

21. ART. AZPIZONA PRIBATUETAN ERABILERA NAGUSIA

1. Erabilera nagusia eraikin kolektiboetan etxebizitzetarako erabilera izango da, Durangoko Arau Subsidiarioen Arau Urbanistikoak 1.5.39. artikuluan definitzen duen bezala.

22. ART. AZPIZONA PRIBATUETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK

1. Baimendutako erabilerak hiri-lurzoruan, etxadian, etxebizitzetarako zonetarako baimenduak izango dira, Durangoko Arau Subsidiarioek 2.4.5. artikuluan xedatutako definizioaren arabera. Halako erabileraren bat, etxebizitza-erabilerarekiko desberdina, derrigorrezkoa da ekipamendu komunitario pribaturako zonetan eta gainerako beheko solairuetara zabaldu ahal izango da.

23. ART. AZPIZONA PRIBATUETAN DEBEKATUTAKO ERABILERAK

Partzela pribatuetan, eraikuntzarik gabeko zonetan, edozein eraikuntza (markesinak, mahaia, barbakoak...) debekatuta dago.

24. ART. EKIPO KOMUNITARIO PUBLIKOAREN AZPIZONAN ERABILERA

1. Ekipamendu komunitarioaren zonan Durangoko Arau Subsidiarioek 1.5.32. artikuluan sartzen dituzten erabilera-kategoria guztiak baimenduak daude.

2. Eraikinak betetzen ez duen azalera edo partzela honen sestraren azpiko espazioa herri-bidean aparkalekuaren legezko estandarra osatzeko lurzoruen erreserba dira.

25. ART. EKIPO KOMUNITARIO PRIBATURAKO BEHEKO SOLAIRUETAN BALDINTZA ESTETIKOAK

1. Ekipo komunitario pribaturako badira, beheko solairuetako lokaletan fatxadaren estaldura kalitate oneko materialekin egingo da, hala nola egur, harri natural edo marmolarekin. Pinturak, estukoak, tirolesak edo antzekoak debekatuak daude.

4. SEKZIOA. ORAINGO ERAIKUNTZEN ETA ERABILEREN BALDINTZA BEREZIAK

26. ART. ORAINGO ERAIKUNTZEN BALDINTZA BEREZIAK

1. Oraingo eraikuntza guztiak, Plan Berezi honek antolatzen duen eremuaren azpizona publiko edo pribatuetan kokatzen badira, "antolamendutik kanpoko" araubidean geldituko dira.

2. Plan Berezi honek antolatutako eremuaren azpizona publiko edo pribatuetan garatzen ari diren erabilera edo jarduera guztiak "antolamendutik kanpoko" araubidean geldituko dira.

5. SEKZIOA PARTZELETAN ERAIKIGARRITASUNA ZEHAZTEA

27. ART. ALDERDI OROKORRAK

1. Birpartzelazioaren Proiektuak **O.3** planoan definitutako partzeletan sestraren gainean zehaztutako eraikigarritasun urbanistikoa errespetatu beharko du. Hala eta guztiz ere, etxebizitza libreetara bideratutako partzeletan eraikigarritasuna 300 m² arte batetik bestera aldatzen utziko da, betiere horien ondoriozko eraikigarritasunak proiektuan behin betiko islatzen badira.

28. ART. ERAIKIGARRITASUNA NEURTZEKO MODUA

1. Eraikigarritasun urbanistikoa Durangoko Arau Subsidiarioek xedatutakoarekin bat neurtu behar da.

2. Ondoren, koadroak azalduko ditugu hurrengo datuekin: partzela-mota, etxebizitzetarako azpizonen kasuan, gutxi gorabeherako etxebizitzaren kopurua, eraikineko etxebizitzaren kopurua, sestraren gainean gehieneko eraikigarritasun urbanistikoa etxebizitzetarako eta beste erabileretakoak zehaztuz eta sestraren azpian gehieneko okupazioa. Eraikinen eraikigarritasuna gutxi gorabeherakoa da eta partzela zatitzen bada, Birpartzelazio Proiektuan behin betiko finkatuko da; bestela, Eraikuntza Proiektuan egingo da.

29. ART. ETXEBIZITZA KOLEKTIBO LIBREEN AZPIZONAN ERAIKIGARRITASUNAK

ETXEBIZITZA LIBREA							
PARTZELA	ERAIKINA	SOLAIRUEN KOPURUA	SESTRAREN GAINEAN ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA (m²)		GUTXI GORABEHERAKO ETXEBIZITZA-KOPURUA	GEHIENEO OKUPAZIOA SESTRAREN AZPIAN (m²)	GEHIENEO AZALERA SESTRAREN AZPIAN
			ETXEBIZITZA	EKIPAMENDU KOMUNITARIOA BS-N			
P1	1	B+5	5.000,00		54	1.416,51	2.833,02
P2			14.246,79		152	5.873,20	11.746,40
	2a	B+5	5.100,00		54		
	2b	B+5, B+6 eta B+7	6.331,99		68		
	2c	B+5	2.814,80		30		
P3			7.555,00		82	2.616,37	5.232,74
	3a	B+7	2.575,00		28		
	3b	B+5	4.980,00		54		

GUZTIZKO PARTZIALA**26.801,79****288****19.812,16****30. ART. ERREGIMEN TASATUKO BABES-ETXEBIZITZEN AZPIZONAN ERAIKIGARRITASUNAK**

ERREGIMEN TASATUAN BABES-ETXEBIZITZA							
PARTZELA	ERAIKINA	SOLAIRUEN KOPURUA	SESTRAREN GAINEAN ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA (m²)		GUTXI GORABEHERAKO ETXEBIZITZA-KOPURUA	GEHIENEO OKUPAZIOA SESTRAREN AZPIAN (M²)	GEHIENEO AZALERA SESTRAREN AZPIAN
			ETXEBIZITZA	EKIPAMENDU KOMUNITARIOA BS-N			
P4			8.933,93	900,00	88	3.248,80	6.497,60
	4a	B+5	4.900,00	450,00	48		
	4b	B+4	4.033,93	450,00	40		

GUZTIZKO PARTZIALA**8.933,93****900,00****88****6.497,60**

31. ART. ERREGIMEN BABESTUKO ETXEBIZITZEN AZPIZONAN ERAIKIGARRITASUNAK**BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA**

PARTZELA	ERAIKINA	SOLAIRUEN KOPURUA	SESTRAREN GAINEAN ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA (m²)		GUTXI GORABEHERAKO ETXEBIZITZA-KOPURUA	GEHIENEO OKUPAZIOA SESTRAREN AZPIAN (M²)	GEHIENEO AZALERA SESTRAREN AZPIAN
			ETXEBIZITZA	EKIPAMENDU KOMUNITARIOA BS-N			
P5			8.933,93	300,00	90	2.037,00	6.111,00
	5	B+5	8.933,93	300,00	90		

**GUZTIZKO
PARTZIALA****8.933,93****900,00****90****6.111,00****32. ART. EKIPO KOMUNITARIOAREN ERAIKIGARRITASUN FISIKOA****EKIPO KOMUNITARIOAREN AZPIZONA**

PARTZELA	SOLAIRU-KOP- - ALTUERA	SESTRAREN GAINEAN ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA (m²)	GEHIENEO OKUPAZIOA SESTRAREN AZPIAN (M²)	GEHIENEO AZALERA SESTRAREN AZPIAN
SZEC		7.924,35	5.282,90	10.565,80

Bilbon, 2011ko otsailean

Arantza Ruiz de Velasco Artaza



**ANTOLAKETAREN NORABIDEAK ETA BURUTZAPENAREN KUDAKETA /
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**DURANGOKO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EN DURANGO**

APROBACIÓN DEFINITIVA
BEHIN BETIKO ONESPENA

SITUACION	KOKAPENA	SUELO URBANO, DURANGO / HIRI LURZORUA, DURANGO
PROMOTOR	ERAGILEA	VIVIENDAS DE VIZCAYA
FECHA	DATA	SEPTIEMBRE 2011 / 2011KO IRAILA
ARQUITECTA	ARKITEKTOA	ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA
ARQ.COLABORADORES	ARK. LANKIDEAK	A. UNCILLA - O. UGARTE - J. DE EGUILEOR

C

DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C.1- TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

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

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana propone que todo él forme una única Actuación Integrada, a desarrollar por tanto a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora. A priori la Actuación Integrada constará de una sola Unidad de Ejecución.

El PAU, que se redactará paralela o posteriormente a la tramitación del presente Plan Especial, contendrá como mínimo lo establecido en los artículos 152 y ss. de la Ley, y se plasmará en un Documento que conste de:

- a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) Anteproyecto de Urbanización.
- c) Planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución que comprende la Actuación.
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- e) Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos de la actuación.

C.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto actualmente por las NNSS de Durango para la transformación urbanística del ámbito San Fausto es el de compensación, por lo que con la adaptación del planeamiento a la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo será el de concertación.

Sin perjuicio de que finalmente sea el Programa de Actuación Urbanizadora el instrumento que fije definitivamente el sistema de actuación, se mantiene como directriz para la futura gestión del ámbito el sistema propuesto en las NNSS.

C.3. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN, PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora los propietarios mayoritarios firmarán un convenio de ejecución urbanística para proseguir con la gestión del ámbito. A partir de ese momento se aprobarán los Estatutos que han de regular el funcionamiento de la Junta de Concertación, que una vez constituida encargará los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

En Bilbao, a septiembre de 2011

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

C

C DOKUMENTUA: GAUZATZEKO ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-GIDALERROAK

C.1- JARDUERA-MOTA ETA EREMUAREN GARAPENA

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, “Antolamendu Urbanistikoa Gauzatzea” izeneko V. Tituluan antolamendua gauzatzeko zenbait jardueramota xedatzen ditu. Eremu hau Jarduera Integratuen bitartez garatuko da.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek guztiak Jarduera Integratu bakarra osatzea proposatzen du, beraz, Urbanizatzeko Jarduera Programa bakarraren bidez garatuko da. Hasieran behintzat, Jarduera Integratuak Egikaritze Unitate bat izango du.

UJP Plan Berezi hau izapidetzearekin batera edo ondoren idatziko da eta gutxienez Legeak 152. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa izango du. Dokumentu batean moldatuko da eta honakoak izango ditu:

- a) Justifikazio-txostena, egikaritze-programazioa azalduz.
- b) Urbanizazioaren aurreproiektua.
- c) Jarduera osatzen duen egikaritze-unitatearen informazio- eta mugaketa-planoak.
- d) Partzela-planoa eta jardueraren xede diren ondasun eta eskubideen titularren zerrenda.
- e) Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren ikerketa, jardueraren ondasun eta eskubide guztiak baloratuz.

C.2. JARDUERA-SISTEMA

Gaur egun San Fausto eremua urbanistikoki eraldatzeko Durangoko Arau Subsidiarioek aurrez ikusitako jarduera-sistema konpentsazioa da, beraz, planeamendua 2/2006 Legeari, ekainaren 30ekoari, Lurzoru eta Hirigintza buruzkoari, moldatuz gero, hitzarmena izango da.

Alde batera utzi gabe azkenean Urbanizatzeko Jarduera Programak behin betiko jarduera-sistema finkatzea, eremua etorkizunean kudeatzeko gidalerro bezala Arau Subsidiarioek proposatutako sistema mantentzen da.

C.3. HITZARMEN-BATZARRA ERATZEA, BIRPARTZELAZIO- ETA URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

Urbanizatzeko Jarduera Programa behin betiko onartzen denean, gehiengoa duten jabeek egikaritze urbanistikoaren hitzarmena sinatuko dute, eremua kudeatzen jarraitzeko. Une horretatik aurrera, Hitzarmen Batzarraren funtzionamendua arautu behar duten Estatutuak onartuko dira eta eratzen denean, Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuak eskatuko ditu.

Bilbon, 2011ko otsailean

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

D

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINTZARIOARI BURUZKO AZTERLANA / ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DURANGOKO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "P.E.R.I. 2 SAN FAUSTO" EN DURANGO

APROBACIÓN DEFINITIVA
BEHIN BETIKO ONESPENA

SITUACIÓN	KOKAPENA	SUELO URBANO, DURANGO / HIRI LURZORUA, DURANGO
PROMOTOR	ERAGILEA	VIVIENDAS DE VIZCAYA
FECHA	DATA	SEPTIEMBRE 2011 / 2011KO IRAILA
ARQUITECTA	ARKITEKTOA	ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA
ARQ. COLABORADORES	ARK. LANKIDEAK	A. UNCILLA - O. UGARTE - J. DE EGUILGOR

D

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

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

Cabe, sin embargo, recordar, que la realidad hoy existente, lo es gracias a las fuertes inversiones de capital realizadas para trasladar las industrias operativas en el ámbito hasta hace poco tiempo. Estas industrias dejan tras de sí un lastre en forma de suelo potencialmente contaminado, cuya descontaminación, en su caso, no forma propiamente parte de los gastos de urbanización, pero que no se puede obviar a la hora de valorar la viabilidad económica del ámbito.

Siendo estos gastos absolutamente desconocidos en la medida en que no existe un estudio de calidad del suelo de las parcelas inventariadas, el valor residual del suelo debe ser lo suficientemente alto como garantizar que los propietarios responsables de su descontaminación puedan hacerlo sin entrar en números negativos, punto de inflexión de la viabilidad económica de la operación inmobiliaria.

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

A continuación se desglosarán los gastos de urbanización del suelo y se verificará que cantidad resta para indemnizaciones por un lado y descontaminación del suelo por otro, teniendo en cuenta, que este último gasto solamente le es imputable a una parte de la propiedad. En función del resultado estimaremos la viabilidad del ámbito.

D.1- VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO

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

	Edif urbanística	Coef pond	Edif ponderada
60% EDIF VL	26.801,79	1,00	26.801,79
20% EDIF VPO	8.933,93	0,34	3.004,33
20% EDIF VT	8.933,93	0,79	7.091,18
Local comercial	1.950,00	0,58	1.124,25
Garaje -1 VL	11.530,49	0,03	316,71
Garaje -2 VL	11.530,49	0,02	227,17
	69.680,63		38.338,27

Siendo el uso característico la vivienda libre y su valor residual del suelo, 663,95€, la totalidad del suelo del ámbito estaría valorada en 25.454.694,37 Euros.

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

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

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

Subzona Viaria: Comprende toda la vialidad compuesta por calzada y aceras bajo las cuales discurren todos los servicios urbanos, (saneamiento, abastecimiento, telefonía, electricidad...) incluido también el alumbrado y el mobiliario urbano. Estará terminada de manera similar al resto del municipio

Su coste unitario se ha estimado en 260€/m²

Subzona de Espacios Libres y Zonas Verdes: Comprende toda la plaza-parque interior de la manzana y la zona verde junto al bloque de VPO. En estas zonas se

urbanizarán amplias superficies con baldosa y es posible que también discurran algunos servicios urbanos, por lo que se ha elevado su coste unitario a 210€/m²

Con esta relación de precios y las superficies obtenidas como resultado de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan Especial (SZViaria 17.380,32m² y SZEL 7.082,20m²) se obtiene el coste de las obras de urbanización del ámbito, que asciende a **6.006.145,20 Euros**.

A este coste de ejecución material habrá que añadirle el correspondiente a los costes de las gestiones y los diversos documentos técnicos a elaborar para alcanzar la transformación urbanística del ámbito (Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación urbanizadora, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, publicaciones, Registro...) Se han estimado estos costes en 280.000 € aproximadamente.

La suma de estos gastos asciende a la cifra de **6.286.145,20 Euros**.

D.3- VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR

El valor residual del suelo producto de la diferencia entre el valor del suelo urbanizado y los gastos de urbanización es 19.168.549,17 Euros, a razón de 411,17€/m² de suelo bruto.

D.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO

Como se puede observar el valor residual del suelo sin urbanizar es alto y permite garantizar con un alto grado de fiabilidad que una vez descontadas las indemnizaciones que correspondan en el ámbito, la cifra restante permitirá descontaminar el suelo y recuperar la inversión realizada en su día para trasladar las industrias antaño existentes.

En base a lo expuesto, y con los datos de los que actualmente disponemos, valoramos el ámbito PERI 2- San Fausto como viable económicamente.

En Bilbao, a septiembre de 2011

Arantza Ruiz de Velasco Artaza, arquitecta

D

D DOKUMENTUA: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN IKERKETA

Higiezin merkatuak Plan Bereziak proposatutako etxebizitzaren eskaintza onartzen duela kontuan hartuta, gaur egun eremuaren bideragarritasun ekonomikoa, hasieran, lurzoruaren hondar-balioak zehaztuko du, urbanizazio-obren kostuak, kudeaketa-gastuak eta bere garaian dagozkion kalte-ordainak kendu ostean.

Hala ere, gogorarazi behar da gaur egun hori errealitatea dela, duela gutxira arte eremuan zeuden industria operatiboak tokiz aldatzeko egindako kapital-inbertsio garrantzitsuari esker. Industria horiek poluituak izan daitezkeen lurzoruen moduan lasta handia uzten dute. Hala badagokio, garbitzea berez ez da urbanizazio-gastuen barruan sartzen, baina ezin daiteke bazter, eremuaren bideragarritasun ekonomikoa baloratzeko orduan.

Partzela inbentariatuetan lurzoruaren kalitateari buruzko azterlana ez dagoenez, gastuak erabat ezezagunak dira. Hala, lurzoruaren hondar-balioak garbitzez arduratu behar duten jabeek zenbaki negatiboetan sartu gabe egiten dutela bermatzeko nahikoa altua izan behar du, hori baita higiezinaren eragiketaren bideragarritasun ekonomikoari dagokion inflexio-puntua.

Eremuan antolatutako erabileretarako lortutako lurzoru urbanizatuaren hondar-balioetatik abiatuta eta txostenean haztaperen-koefizienteak lortzeko kalkulatuak, eremu osoan lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa lortuko dugu.

Ondoren, lurzoruaren urbanizazio-gastuak banatuko dira eta, batetik, gainerako kalte-ordainak ordaintzeko eta, bestetik, lurzoru garbitzeko zenbatekoa egiaztatuko da, azkeneko gastua bakarrik jabetzaren zati bati egotzi behar zaiola kontuan hartuta. Emaitzaren arabera, eremuaren bideragarritasuna kalkulatu dugu.

D.1- LURZORU URBANIZATUAREN HONDAR-BALIOA

Arestian komentatu den bezala, eremuan lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa erabilera bakoitzeko lurzoruaren hondar-balioak batuz eta bertan eraikitako azalera biderkatuz lortzen da.

	Eraikuntza urbanistikoa	Hazt.-koef.	Eraik. haztatua
% 60 EL ERAIK.	26.801,79	1,00	26.801,79
% 20 BOE ERAIK.	8.933,93	0,34	3.004,33
% 20 ET ERAIK.	8.933,93	0,79	7.091,18
Merkataritza-lokala	1.950,00	0,58	1.124,25
EL garajea -1	11.530,49	0,03	316,71
EL garajea -2	11.530,49	0,02	227,17

	69.680,63		38.338,27
--	------------------	--	------------------

Erabilera karakteristikoa etxebizitza librea eta lurzoruaren hondar-balioa 663,95 € direnez, eremuaren lurzoru osoa 25.454.694,37 euron baloratuko litzateke.

D.2- URBANIZAZIO-OBREI ETA HIRI-ZERBITZUAK EZARTZEKOEI DAGOKIEN GAUZATZE-KOSTU MATERIALA

Urbanizazio obren egikaritze-kostua kalkulatzeko, osatzen duten sailak orokorrean neurtu dira, Urbanizazio Proiektua oraindik idatzia ez baitago.

Plan Bereziaren barruan kalitate desberdinekin urbanizatzeko jabari publikoaren bi azpizona kontuan hartu dira. Sail bakoitzaren kostu unitarioa kalkulatzeko Urbanizazio Proiektuak xedatutakoa alde batera utzi gabe, honako kalitateak aurrez ikusi dira:

Bideen azpizona: galtzadak eta espaloiek osatutako bide guztiak sartzen dira eta horien azpitik hiri-zerbitzu guztiak (saneamendua, hornidura, telefonia, elektrizitatea...) doaz. Halaber, argiztapena eta hiri-altzariak sartu dira. Udalerrian dagoen antzera amaituko da.

Kostu unitarioa honakoa da: 260 €/m²

Espazio libreen eta berdeguneen azpizona: etxadiaren barruko plaza-parke guztia eta BOEen blokearen ondoko berdegunea sartzen dira. Zona hauetan azalera zabalak baldosekin urbanizatuko dira eta baliteke zenbait hiri-zerbitzu joatea, beraz, koste unitarioa hurrengoa izango da: 210 €/m²

Prezio hauekin eta Plan Bereziak aurrez ikusitako antolamendu xehatuaren ondorioz lortutako azalerarekin (SZBidea 17.380,32 m² eta SZTE 7.082,20 m²) eremuan urbanizazio-obren kostua lortzen da eta **6.006.145,20 eurokoa da**.

Egikaritze materialaren kostu horri kudeaketari eta eremuaren eraldaketa urbanistikoa lortzeko egin behar diren dokumentu teknikoei (Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Urbanizatzeko Jarduera Programa, Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuak, argitalpenak, erregistroak...) dagozkien kostuak erantsi beharko zaizkio. Kostu horiek gutxi gorabehera 280.000 € izan daitezkeela kalkulatu da.

Gastu horien batura **6.286.145,20 eurora** iristen da.

D.3- URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN HONDAR-BALIOA

Lurzoruaren hondar-balioa lurzoru urbanizatuaren balioaren eta urbanizazio gastuen arteko diferentziaren ondorioz 19.168.549,17 eurokoa da, hau da, 411,17 €/m² lurzoru gordin.

D.4. EREMUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA

Ikus daitekeenez, urbanizatu gabeko lurzoruaren hondar-balioa altua da eta fidagarritasun-maila altuarekin eremuan dagozkion kalte-ordainak kendu ostean, gainerako zenbatekoak lurzoru garbitu eta bere egunean lehen zeuden enpresak tokiz aldatzeko egindako inbertsioak berreskuratzeko aukera bermatzen du.

Azaldutakoaren babesean, gaur egun ditugun datuekin, San Fausto 2. BEPB eremua ekonomiaren ikuspegitik bideragarria delakoan gaude.

Bilbon, 2011ko otsailean

Arantza Ruiz de Velasco Artaza, arkitektoa