

---

# PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL RIPa DE SOPELA

---

Julio de 2022

---



ARQUITECTOS

EHKI ARQUITECTOS

C/ Sipiri 14  
48600 Sopela

## **INDICE**

**I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**II.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS**

**III.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE  
LA EJECUCIÓN**

**IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA**

**V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



## **I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



- I.- 1.- Introducción, objetivo y finalidad**
- I.- 2.- Encargo**
- I.- 3.- Antecedentes e información urbanística previa**
- I.- 4.- Justificación de la conveniencia de la formulación del Plan Parcial**
- I.- 5.- Contenido, tramitación y aprobación del Plan Parcial**
  - I.- 5.1.- Contenido del Plan Parcial**
  - I.- 5.2.- Tramitación y aprobación del Plan Parcial**
- I.- 6.- Delimitación del ámbito**
- I.- 7.- Información urbanística**
  - I.- 7.1.- Características naturales del territorio**
  - I.- 7.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**
    - I.- 7.2.1.- Usos y edificaciones**
    - I.- 7.2.2.- Infraestructuras**
- I.- 8.- Objetivos y criterios en la redacción del Plan Parcial**
- I.- 9.- Descripción de la ordenación propuesta**
  - I.-9.1.- Vialidad rodada y peatonal**
  - I.- 9.2- Espacios libres**
  - I.- 9.3- Zona residencial existente**
  - I.- 9.4.- Nuevas zonas residenciales**
  - I.- 9.5.- Zona de equipamiento dotacional**
  - I.- 9.6.- Zona de equipamiento privado de usos compatibles**
  - I.- 9.7.- Zona de espacios libres de sistemas generales**
- I.- 10.- Cuadro de características y resumen de datos urbanísticos**
  - I.- 10.1.- Introducción y definiciones**
  - I.- 10.2.- Datos relativos a las superficies resultantes de la ordenación realizada en el Plan Parcial**
  - I.- 10.3.- Cumplimiento de estándares exigidos por la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012**
- I.- 11- Documentación.**



## **I.- 1.- INTRODUCCIÓN, OBJETIVO Y FINALIDAD**

El presente Plan Parcial tiene por objeto y finalidad ordenar el Sector Residencial de suelo apto para urbanizar denominado en las Normas Subsidiarias como “Ripa”, estableciendo las determinaciones de la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado por las mismas.

Dentro de lo que es la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito, es objeto y finalidad del presente Plan Parcial modificar y, en su caso, completar las previsiones del vigente Planeamiento Municipal de Sopela en relación con la ordenación y a las tipologías edificatorias previstas, conforme a las determinaciones de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo (en adelante, LSU).

El Sector se define en las Normas Subsidiarias de Sopela. Mediante Orden Foral 655/1998, de 19 de octubre se procedió a la declaración de la ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias de Sopelana en aquellas zonas en las que la Orden Foral 95/1998, de 18 de febrero, de aprobación definitiva, había dejado suspendidas. Una vez corregidos los defectos advertidos se publicó la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero en el BOB de 11 de enero de 1999. La clasificación del suelo del sector es la de suelo apto para urbanizar, con uso característico residencial.

Este Sector se constituye como el elemento natural de prolongación de la trama urbana actual de esta zona del municipio, y en él se concentran prácticamente la totalidad del crecimiento residencial del barrio de Moreaga.

La consolidación que se realice en este sector en desarrollo de los esquemas de ordenación prevista en las NN.SS. propiciará una posición más centralizada para el área equipamental actual y de espacios libres existente en la actualidad en el entorno.

Este sector tiene además adscrito el Sistema General denominado por el planeamiento vigente como EL-4, que se corresponde a un espacio libre enclavado entre el Sector Bareño, ya desarrollado por su correspondiente Plan Parcial, y la trama urbana consolidada.

El Sector se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Loiu por lo que conjuntamente a la tramitación del presente Plan Parcial, el Ayuntamiento de Sopela deberá informar a la Dirección General de Aviación Civil para que ésta emita un informe favorable a la ordenación propuesta.

Asimismo, este Sector se encuentra enclavado cerca de las carreteras forales BI-634 y BI-2122 (carretera de Barrika a Plentzia) por lo que pudiendo estar afectado por este foco de ruido superándose los Objetivos de Calidad Acústica correspondientes a este tipo de desarrollos (60 dB(A)día y 50 dB(A)noche), como paso previo a la elaboración de la ordenación pormenorizada a través del presente Plan Parcial, se ha elaborado un Estudio de Impacto Acústico para verificar el supuesto del cumplimiento del artículo 36 del Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV y el establecimiento, en su caso, de las medidas correctoras necesarias.

El Estudio Acústico analiza las fuentes sonoras correspondientes a la situación actual y futura teniendo en cuenta en este sentido el trazado actual de la infraestructura viaria correspondiente a la carretera Bilbao - Plentzia y al futuro trazado del vial con carácter de ordenación estructural previsto por las NN.SS. que transcurre por el límite norte del Sector.

La ordenación pormenorizada que se establece a través del Plan Parcial tiene como punto de referencia obligado la consideración de las citadas servidumbres y afecciones acústicas,



disponiéndose tanto la vialidad como la planimetría donde habrán de asentarse las edificaciones, así como la localización de los usos pormenorizados, de tal forma que se respetan en la medida de lo posible dadas las preexistencias del sector y su orografía, las consideraciones y recomendaciones del citado Estudio Acústico.

El Plan Parcial, en su ordenación pormenorizada, atiende a los requisitos fijados en el Art 37 Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV para el establecimiento de las medidas de actuación para satisfacer los objetivos de calidad acústica en los términos fijados por el mismo.

Tal ordenación del Sector Ripa obedece a una clara voluntad municipal de posibilitar y facilitar el desarrollo de tal ámbito, encontrando una plena y total justificación legal en el contenido del artículo 67 de la LSU, donde se regula la figura del Plan Parcial, estableciendo que su objeto es establecer la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable. Además, indica que la superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

La ordenación que se establece desde este Plan Parcial se desarrolla a base de edificaciones aisladas de cuatro plantas sobre rasante, conformando alrededor de ellas tanto los espacios públicos como los privativos que, en su caso, podrían quedar o no vinculados a las viviendas de planta baja.

Del total de la nueva edificabilidad de uso residencial posibilitado en este Sector se prevé que un 55% se destine a Viviendas en Régimen de Protección Oficial (VPO) y un 20% a Viviendas de Protección Tasadas tal como se establece en la LSU.

## **I.- 2.- ENCARGO**

La redacción del presente Plan Parcial se realiza por encargo de Acev Integral Gestión S.L. con C.I.F. B-95554739 y domicilio en Av/ Sabino Arana nº 47 Local Izquierda, C.P. 48013 de Bilbao y de Biurban S.L. con C.I.F. B-95731776 y domicilio en C/ Bidebarri nº 17 Bajo, C.P. 48991 de Getxo, a la sociedad EHKL estudio de arquitectura S.L.P., en cuyo nombre actúan los arquitectos que suscriben, Oier Agirregoikoa López, colegiado nº 4.431 y Aroa Ruiz Poza, colegiada nº 4.432 en la delegación de Bizkaia del COAVN, con domicilio profesional en Calle Sipiri nº 14, Bajo dcha., 48600 de Sopela (Bizkaia).

## **I.- 3.- ANTECEDENTES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA PREVIA.**

El Sector Residencial Ripa se encuentra dentro del Área de reparto 3 con la clasificación de suelo apto para urbanizar con uso característico residencial, definiéndose las categorías de vivienda unifamiliar en hilera y vivienda colectiva agrupada. Viene delimitado en las Normas Subsidiarias de Sopela, definiéndose sus determinaciones urbanísticas dentro del apartado *“5 Normas de carácter específico”*, punto *“5.3 suelo apto para urbanizar”*, *“5.3.3 División del suelo apto para urbanizar”*.

A continuación se incorpora la ficha de ordenación aprobada en las Normas Subsidiarias de Sopela:

### **5 – NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO**

#### **5.3 Suelo apto para urbanizar**

##### **5.3.3 División del suelo apto para urbanizar**

### Área de Reparto 3

-Sector Ripa

#### ÁREA DE REPARTO 3

**Descripción:** Comprende el Sector de Ripa y el Sistema general adscrito EL-4.

**Uso característico:** Vivienda unifamiliar en hilera

#### Parámetros urbanísticos:

-Aprovechamiento tipo:  $0,179064 \text{ m}^2 \text{ h/m}^2$

-Coeficientes de ponderación relativa de los usos:

- CP1. Vivienda unifamiliar en hilera: 1,000
- CP2. Comercial: 0,630
- CP3. Vivienda de Protección Oficial: 0,490
- CP4. Vivienda unifamiliar: 1,122

-Tipo de ordenación: Edificación aislada

**Desarrollo:** cada uno de los sectores delimitados se ordenarán mediante el correspondiente Plan Parcial, el cual señalará la gestión.

**Normas específicas de los sectores:** las características urbanísticas del Sector se especifican a continuación:

#### Sector Ripa

:

**Descripción:** Sector situado al norte del suelo urbano, colindante a la calle Ripa

**Superficie:** 4,78Ha

**Uso principal:** Vivienda unifamiliar en hilera

#### Parámetros urbanísticos:

-Tipo de ordenación: Edificación aislada

-Viviendas existentes que permanecen: 10 Ud

-Viviendas nuevas a edificar: 170 Ud

-Viviendas totales: 180 Ud

-Número de alturas: PB + P.A. (7 metros)

-Separación a viales: 5 metros

-Separación a colindantes: 5 metros

-Separación a S.N.U.: 10 metros

-Superficie edificada existente:

- Vivienda:  $2.200 \text{ m}^2$

-Superficies edificables máximas de nueva planta para cada uso:

- Vivienda unifamiliar en hilera:  $5.440 \text{ m}^2$
- Vivienda colectiva agrupada:  $12.240 \text{ m}^2$
- Otros usos permitidos (PB):  $1.750 \text{ m}^2$

**Usos permitidos:** Los que pormenore el Plan Parcial, con la excepción de los señalados como prohibidos.

**Usos prohibidos:**

- Industria ligera
- Industria general
- Taller de reparación de vehículos
- Estación de servicio
- Comercio al por mayor
- Comercio al por menor (a)

**Cesiones:**

- Las cesiones serán como mínimo las establecidas en el Reglamento de Planeamiento para los planes parciales de Uso residencial
- La vialidad definida tiene carácter orientativo si bien deberá conectar con la trama viaria del Suelo urbano

**Gestión:**

- El Plan Parcial que ordene el Sector definirá la Unidades de Ejecución y su Sistema de Actuación.
- Este Sector tiene adscrito el Sistema general EL-4

**Observaciones:**

- La edificación destinada a colectiva agrupada será de P.B. + 2P.A. + Ático y se situará preferentemente al este del Sector junto a la rotonda de la calle Sipiri.
- Se reservarán para viviendas de protección pública un mínimo de 136 unidades
- La vialidad definida tiene carácter de esquema viario, la ubicación de las cesiones será preferentemente situada en las zonas grafiadas.

**I.-4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El presente Plan Parcial, se configura como el instrumento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada del Sector Ripa, desarrollando la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias, de acuerdo a lo que se establece en los artS. 67 y 68 de la LSU.

Se ha elegido la figura del Plan Parcial, por tratarse de un sector de suelo urbanizable sectorizado y por tanto, ser la herramienta que debe utilizarse para el desarrollo de este tipo de suelos tal como establece el anteriormente mencionado artículo 67 de la LSU.

***“Artículo 67 – Ámbito y contenido de los planes parciales”.***

***1.– Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.***

***2.– La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.***

En este sentido, la ordenación pormenorizada establece los parámetros recogidos en el artículo 56 de la LSU:

**“Artículo 56– Ordenación urbanística pormenorizada”.**

*1. – La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:*

- a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.*
- b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.*
- c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.*
- d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada.*
- e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*
- f) 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.*
- g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.*
- i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.*
- j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.*
- k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.*
- l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.*

*2. – El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.*

Mediante el presente documento, con el fin de cumplimentar lo establecido en el artículo 56 anterior, se establecen los parámetros urbanísticos correspondientes con la ordenación pormenorizada que deben ser aplicados a I Sector Residencial Ripa, tomando en consideración el contenido de las Normas Subsidiarias en lo que se refiera a parámetros de ordenación estructural, si bien sin vinculación en lo que éstas establezcan parámetros de ordenación pormenorizada, como prevé el artículo 58.1 de la LSU:

***“Artículo 58 – Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación”.***

*1. – Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.”*

Esta norma se complementa con la previsión del artículo 104.a de la LSU, que expresamente excluye del procedimiento de modificación o revisión del plan general las modificaciones que, en la ordenación pormenorizada recogida en el Plan General, puedan establecer los planes parciales:

***“Artículo 104– Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos.***

*La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla:*

*a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general.”*

En este sentido, el Sector Ripa se encuentra en la actualidad sin desarrollar, por lo que para proceder a su desarrollo es totalmente necesario e imprescindible la tramitación del presente Plan Parcial, con la finalidad de establecer la ordenación pormenorizada que deba ser de aplicación al presente ámbito urbanístico.

En este sentido, tal y como se establece en el planeamiento general, en el presente documento se diferencian y se ordenan específicamente con determinaciones propias las dos zonas existentes en el sector. La primera de ellas, corresponde a las zonas o parcelas del ámbito con edificios de uso residencial existentes, las cuales se prevé que en su mayoría permanezcan. La segunda corresponde al suelo libre de edificaciones o donde en el caso de existir alguna edificación, se prevé su demolición. Es en esta última zona donde se prevé que se materialice la edificabilidad urbanística del sector.

Las zonas con edificios existentes consisten en edificaciones aisladas de uso residencial que albergan un máximo de 4 viviendas en su interior, una serie de edificaciones anexas con usos complementarios al uso residencial y edificaciones de usos agrícolas.

En el caso de las edificaciones residenciales que permanecen, se consolida su edificabilidad y en el caso de la edificabilidad de las que la ordenación del presente Plan Parcial o el planeamiento municipal prevé demoler, se materializa en las nuevas parcelas resultantes por la ordenación propuesta.

La mayoría de las edificaciones residenciales se sitúan en el límite sur del Sector, en colindancia con el suelo urbano consolidado. Las parcelas que contienen las edificaciones que permanecen, se regularizan para compatibilizarlas con la nueva ordenación.

Mediante el Plan Parcial se detallan las delimitaciones de las distintas zonas, ajustando las superficies previstas en el planeamiento general a la ordenación pormenorizada. De la misma forma, se ajusta el límite total del área al levantamiento taquimétrico realizado, adaptándolo también al parcelario.

Se disponen en el presente documento las distintas determinaciones referentes a la definición de sistemas locales, distribución de edificabilidades físicas, alineaciones y rasantes, etc.

## **I.- 5.- CONTENIDO, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **I.- 5.1.- Contenido del Plan Parcial.**

El Plan Parcial se debe ajustar en cuanto a contenido y documentación a lo establecido en los artículos 67 y 68 de la LSU:

***“Artículo 67 – Ámbito y contenido de los planes parciales”.***

*1.– Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.*

*2.– La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.*

***“Artículo 68 – Documentación de los planes parciales.”***

*El contenido de los Planes Parciales se formalizará en los siguientes documentos:*

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el Plan General.*
- b) Planos de información.*
- c) Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.*
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.*
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

En base a lo anterior, se ha procedido a la redacción del presente documento correspondiente al Plan Parcial, con el ámbito y contenido establecido en los artículos 67 y 68 de la citada norma legal.

### **1.- 5.2.- Tramitación y aprobación del Plan Parcial**

El presente Plan Parcial se ha de tramitar conforme a las previsiones de la LSU que, en un municipio como Sopela implica su aprobación inicial, exposición pública durante 20 días y aprobación definitiva por el propio Ayuntamiento, conforme a las previsiones legales que recogen los artículos 95 y 96 y que a continuación se transcriben.

***“Artículo 95– Tramitación de los Planes Parciales”.***

*1. – La formulación del Plan Parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.*

*2. – El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del Plan Parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.*

*Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.*

*3. – A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del Plan Parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.*

*4. – El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho Plan Parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.*

*5. – En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la Diputación Foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.”*

*6.– Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes*

*parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.*

En el caso que nos ocupa, tratándose Sopela de un municipio con población superior a 3.000 habitantes, el presente Plan Parcial será aprobado definitivamente por el propio ayuntamiento.

**“Artículo 96– Aprobación definitiva del plan parcial”**

*1.– La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.*

*2.– En todo caso será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.*

*3.– El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.*

*4.– La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada.*

**I.-6.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

El ámbito del Sector Ripa, delimitado en las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio, se corresponde por un lado a una porción de terreno de 47.784,70 m<sup>2</sup>, dispuesta entre las calles Ripa con la que linda por el sur y Artadi con la que linda por el este y lo separa del Sector Zaldu ya desarrollado. Además, linda con el suelo urbano no consolidado de la U.E.5.1 por el oeste y el espacio libre EL-5 adscrito al Sector Bareño y el suelo no urbanizable por el norte. Además del ámbito del propio sector, donde se materializará la edificabilidad urbanística, éste tiene adscrito el sistema general EL-4, de 36.023,70 m<sup>2</sup>, dispuesto entre la U.E.8.1 con la que linda al oeste y las calles Zabalbide, Loroño y Loiola Ander Deuna con las que linda al sur, este y norte respectivamente. Los propietarios de estos suelos participarán de igual modo que los propietarios de los suelos donde se materializa la edificabilidad en el reparto de derechos edificatorios del sector.

La ordenación de este sector supone continuar los procesos de desarrollo urbanístico de esta zona de Sopela, dentro de las previsiones del planeamiento general y las posibles futuras expansiones urbanas de Sopela.

Por tanto, los distintos linderos que limitan el sector son:

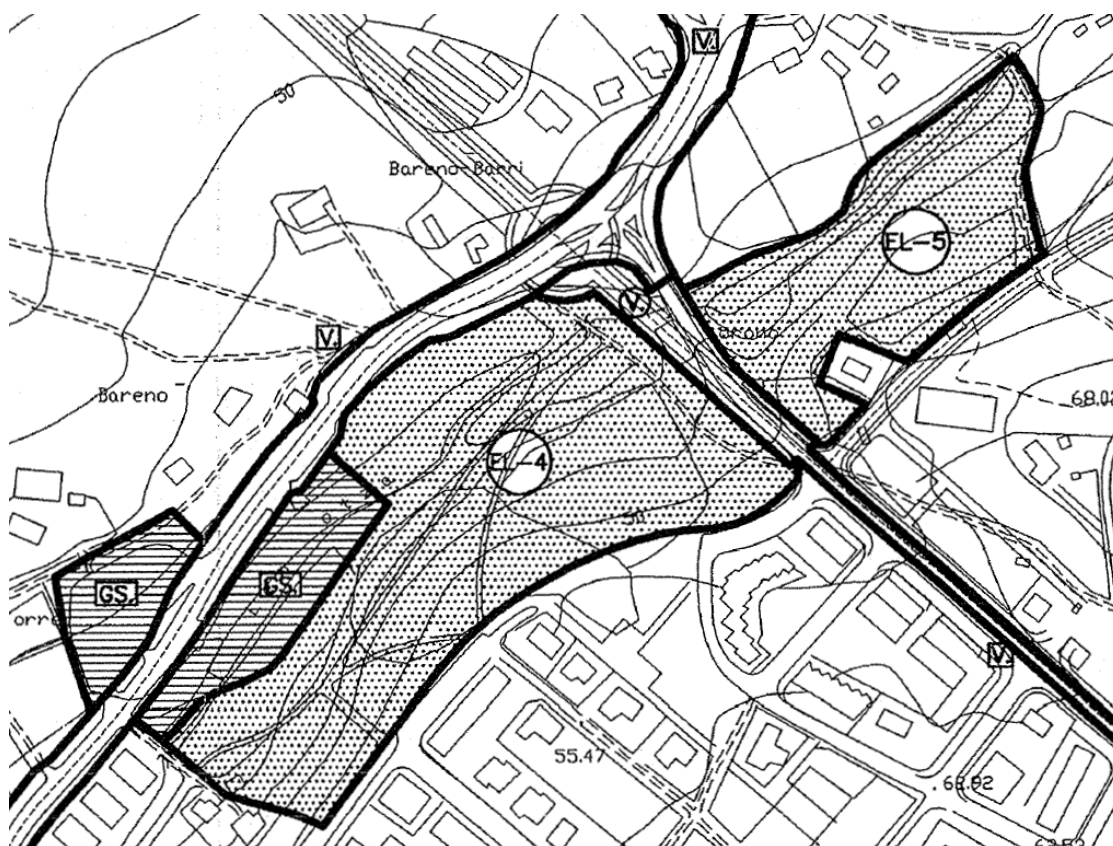
Norte: Espacio libre EL-5 adscrito al Sector Bareño ya desarrollado y suelo no urbanizable  
Oeste: La U.E.5.1 del planeamiento vigente, que se encuentra en desarrollo  
Este: C/ Artadi y Sector Zaldu ya desarrollado  
Sur: Suelo urbano consolidado con la C/ Ripa como elemento delimitador



A la hora de redactar el presente Plan Parcial se han realizado pequeños reajustes de los polígonos que delimitan tanto el ámbito espacial del sector como el del sistema general definidos en el planeamiento vigente. Este reajuste se ha realizado por dos razones:

Por un lado para adaptar el límite del sector donde se materializará la edificabilidad a la realidad física del parcelario existente, evitando así tanto que queden pequeñas porciones o restos de algunas de las fincas afectadas, como que se incluyan suelos pertenecientes a otros sectores o ámbitos colindantes ya desarrollados.

Por otro lado, porque tras consultar la documentación gráfica que componen las NN.SS., se ha podido comprobar que en las mismas se preveía una modificación del trazado de la calle Loroño que finalmente no se ha llevado a cabo, que era a su vez el elemento delimitador del EL-4 por su límite este. Debido a la no ejecución de este cambio de trazado, de no reajustarse el límite del EL-4 hasta alcanzar el trazado actual de la calle Loroño siguiendo así el criterio de las NN.SS. de que el límite sea el trazado de la c/ Loroño, se generaría una zona a modo de “isla” de aproximadamente 1.920,00m<sup>2</sup> correspondientes a la superficie que hubiera ocupado el nuevo trazado de la c/ Loroño. Esta superficie quedaría entre el sistema general, el trazado de la c/ Loroño y el trazado de la carretera Foral. Esta situación afectaría a un total de 4 fincas que quedarían parcialmente incluidas dentro del ámbito del EL-4 y una superficie de las mismas fuera de él, cuando lo previsto por las NN.SS. es la total desaparición de estas fincas por lo que se ha optado por la inclusión de la franja de los terrenos que hubiera ocupado la calle Loroño dentro del ámbito del EL-4, ajustando su límite al criterio de colindancia con la calle Loroño que determinan las NNSS.



Plano de sistemas generales de NN.SS. Con la letra "V" trazado no ejecutado de c/ Loroño

La superficie total delimitada del sector queda así en 48.778,75m<sup>2</sup> y la del sistema general adscrito EL-4 en 38.573,85 m<sup>2</sup>.

Se adjunta a continuación a modo indicativo tanto los planos de delimitación como la tabla de superficies de las parcelas incluidas en el ámbito del Sector Ripa y de su sistema general adscrito EL-4, según levantamiento realizado por la empresa de topografía Arelko.

## SISTEMA GENERAL EL-4



### **PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL RIPA DE SOPELA**

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email [info@ehkiarquitectos.com](mailto:info@ehkiarquitectos.com)

## SECTOR RIPA



**SUPERFICIES Y PARTICIPACIÓN INICIAL EN EL DESARROLLO DE LAS FINCAS**

Nº DE FINCA	Superficie (m <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN SOBRE EL TOTAL (%)
1	9.291,00	10,6362
2	2.513,60	2,8775
3	2.540,00	2,9078
4	5.493,90	6,2893
5	4.272,50	4,8911
6	577,90	0,6616
7	6.542,05	7,4892
8	1.081,35	1,2379
9	1.471,95	1,6851
10	693,10	0,7935
11	668,80	0,7656
12	1.038,90	1,1893
13	639,70	0,7323
14	182,80	0,2093
15	1.536,25	1,7587
16	51,70	0,0592
17	103,90	0,1189
18	60,25	0,0690
19	123,40	0,1413
20	8.585,05	9,8280
21	107,40	0,1229
22	9.372,90	10,7300
23	239,80	0,2745
24	2.023,20	2,3161
25	709,70	0,8125
26	757,80	0,8675
27	277,10	0,3172
28	7.687,60	8,8007
29	1.173,25	1,3431
30	71,00	0,0813
31	6.956,35	7,9635
32	1.982,00	2,2690
33	2.333,70	2,6716
34	684,40	0,7835
35	1.704,75	1,9516
36	120,20	0,1376
37	145,40	0,1665
38	59,20	0,0678
39	213,40	0,2443
40	296,35	0,3393
41	78,45	0,0898
42	562,45	0,6439
43	493,30	0,5647
44	382,65	0,4381
45	1.242,30	1,4222

46	124,15	0,1421
47	37,20	0,0426
48	48,50	0,0555
<b>TOTAL</b>	<b>87.352,60</b>	<b>100,0000</b>

## **I.- 7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **I.- 7.1.- Característica naturales del territorio**

Morfológicamente el área se caracteriza por ser un suelo que presenta una forma ligeramente regular, con claros límites lineales por sus lados este y oeste, formados por viales urbanos y delimitaciones de otros ámbitos de gestión urbanística definidos en el planeamiento vigente. El límite sur del sector es más irregular debido a que el elemento físico que lo delimita por esta orientación es el trazado existente de la calle Ripa. El límite norte del sector queda definido por el límite entre suelo urbanizable y no urbanizable que establecen las NNSS vigentes y que queda definido por un vial que tiene carácter de ordenación estructural que deberá ejecutarse en los trabajos de urbanización del sector.

Topográficamente presenta una pendiente acusada en sentido ascendente norte-sur, desde el límite entre el suelo no urbanizable - suelo urbanizable hacia la calle Ripa. En la zona con pendiente más acusada, la diferencia de cota es de más de 10,00m, siendo la cota en la intersección entre la carretera que comunica el barrio de Manene con el núcleo urbano y la línea ficticia que delimita el sector la +56,44 y en la intersección entre la calle Ripa y esta misma carretera la +66,73.

### **I.- 7.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

El sector se encuentra actualmente parcialmente ocupada por una serie de edificaciones residenciales aisladas y otras construcciones auxiliares, que dan servicio a las anteriores además de por otras edificaciones de uso agropecuario, como pueden ser casetas de aperos, invernaderos etc.

Por otro lado, existen una serie de redes tanto aéreas (red eléctrica, telefonía y alumbrado público) como enterradas (abastecimiento de agua potable, red de aguas fecales, gas natural) que son las que proporcionan servicio a dichas edificaciones presentando unas características y dimensionamiento acorde a las demandas generadas por tales usos.

En cuanto al sistema general se refiere, actualmente no existe ningún tipo de edificación residencial o de cierta entidad dentro de sus límites. A excepción del parking existente dentro de una gran parcela de titularidad municipal y de una pequeña de titularidad privada, el uso predominante de las fincas incluidas dentro de su ámbito es el agrícola, estando definido por pequeñas huertas con carácter lúdico que pueden estar dotadas de pequeñas chabolas sin ningún tipo de valor.

Las instalaciones existentes dentro del ámbito del sistema general se reducen al alumbrado público que ilumina la acera que transcurre a través del mismo y a una red de saneamiento fecal y otra de saneamiento pluvial. El primero conecta toda la red de saneamiento del centro urbano con un colector general de aguas fecales que atraviesa el EL-4 de este a oeste y el segundo, la red general de aguas pluviales del centro con el arroyo Lemotza.

#### **I.- 7.2.1.- Usos y edificaciones**

Tal como se ha señalado, no existe ningún tipo de edificación con calidad arquitectónica dentro del sistema general, quedando dentro del ámbito del sector todas las edificaciones existentes.

La mayoría de las edificaciones existentes dentro del ámbito del sector tienen uso residencial, estando en algunos casos además dotadas de otras edificaciones secundarias que prestan servicios a éstas.

En la mayoría de casos, estas edificaciones residenciales tienen sus propios cierres de parcela que delimitan las zonas privadas de las viviendas que albergan. Las edificaciones que no cuentan con dicho perímetro delimitador, se encuentran en su mayoría muy cercanos a la c/ Ripa.

En la zona este del sector quedan enclavadas una serie de construcciones de uso agropecuario, como pueden ser casetas de aperos, invernaderos etc.

El área queda dividida por tanto por un lado por una serie de edificaciones de uso residencial que a excepción de 3 de ellas, se “apoyan” sobre el vial existente de la c/ Ripa, dotadas además casi todas de un cierre que delimita sus zonas privadas, y por otro lado, de una amplia zona de usos agropecuarios que a excepción de los 3 edificios de uso residencial anteriormente mencionados, está libre de edificaciones residenciales.

Además de los viales de la c/ Ripa y el de la C/ Artadi que bordean el ámbito del sector por sus límites sur y este respectivamente, los cuales se encuentran consolidados y forman parte de la trama urbana de Sopela, existe dentro del ámbito 3 viales de pequeña entidad que lo atraviesan en dirección norte sur.

El primero de ellos, el más cercano al límite oeste del sector, conecta la c/ Ripa con el barrio Manene de Sopela.

El segundo, además de dotar de acceso rodado a 2 de las edificaciones existentes incluidas dentro del ámbito del sector, conecta la c/ Ripa con el barrio de San Andrés de Sopela.

El tercero de estos viales, tiene un carácter más local, dando servicio única y exclusivamente a 2 de las edificaciones residenciales existentes dentro del sector.

Se adjuntan a continuación una serie de fichas explicativas con imágenes, cuadros de superficies y características de los edificios incluidos en el ámbito del sector:



- Parcela nº:** 16, 17 y 18
- Superficie:** 215,85 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Hros de José Luis Zalvidea Aguirrechu  
Hnas Gorordo Zalvidea
- Edificaciones:** Estas tres parcelas conforman el caserío Ripaosteikoa y Ripaosteikoa Txozna con el número 17 de la calle Ripa. Dentro de la edificación se aglutinan usos residenciales, y agropecuarios. El edificio, que alberga 2 vivienda en su interior, consta de planta baja + planta primera + una planta bajo cubierta con una superficie construida total de uso residencial de 360,30 m.
- Otros:** El edificio se encuentra rodeado por terrenos pertenecientes al mismo (parcelas nº 15 y 19, incluyendo esta última una pequeña edificación que se usaba como horno.
- Observaciones:** El Plan Parcial prevé su demolición.
- Fotos:**





- Parcela nº:** 19
- Superficie:** 123,40 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Hros de José Luis Zalvidea Aguirrechu  
Hnas Gorordo Zalvidea
- Edificaciones:** Edificación que antiguamente se usaba como horno con el número 17A de la calle Ripa, de planta baja con una superficie construida de 33,04 m<sup>2</sup>.
- Otros:** Esta edificación es parte de la parcela que conforma el antuzano que da servicio al caserío Ripaosteikoa y Ripaosteikoa Txozna.
- Observaciones:** El Plan Parcial prevé su demolición.
- Fotos:**



- Parcela nº:** 20
- Superficie:** 8.585,05 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Hnos Aceves Martín
- Edificaciones:** El edificio de uso residencial que alberga 1 vivienda en su interior, consta de planta sótano + planta baja con una superficie construida total de uso residencial de 75,31 m<sup>2</sup>.
- Otros:** Dentro de esta parcela existen además una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a ésta y otra edificación residencial que se encuentra fuera del ámbito del Sector, y una pista de tenis.
- Observaciones:** Tanto el planeamiento municipal vigente como el Plan Parcial prevén su demolición.
- Fotos:**



<b>Parcela nº:</b>	22
<b>Superficie:</b>	9.372,90 m <sup>2</sup>
<b>Propietarios:</b>	Hnas Zamalloa Butrón
<b>Edificaciones:</b>	<p>Un edificio de uso residencial con el número 23 de la calle Ripa, que alberga 2 viviendas en su interior, que consta de planta sótano + planta baja + planta primera con una superficie construida total de uso residencial de 164,16 m<sup>2</sup>.</p> <p>Un edificio de usos complementarios a las viviendas con el número 25 de la calle Ripa.</p> <p>Un edificio de uso residencial con el número 29 de la calle Ripa, que alberga 4 viviendas en su interior, que consta de planta baja + planta primera con una superficie construida total de uso residencial de 231,42 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Otros:</b>	Dentro de esta parcela existen además una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a las edificaciones que contiene.
<b>Observaciones:</b>	El Plan Parcial prevé la demolición tanto del edificio de uso residencial con el número 23 como de la edificación complementaria con el número 25. Al mismo tiempo, prevé la consolidación del edificio residencial con el número 29.
<b>Fotos:</b>	



Edificio de la c/ Ripa 23





Edificio de la c/ Ripa 25



Edificio de la c/ Ripa 29



- Parcela nº:** 25 y 26
- Superficie:** 1.467,50 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Parcela 25 Hnas Nuñez Guinea  
Parcela 26 José M<sup>a</sup> Echegaray
- Edificaciones:** Un edificio de uso residencial con el número 31 y 31A de la calle Ripa que alberga 2 viviendas en su interior, que consta de planta baja + planta primera con una superficie construida total de uso residencial de 528,31 m<sup>2</sup>.
- Dentro de la parcela 26, un edificio con uso complementario al residencial.
- Otros:** Dentro de estas parcelas existen además una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a las edificaciones que contienen.
- Observaciones:** El Plan Parcial prevé su consolidación.
- Fotos:**



- Parcela nº:** 27
- Superficie:** 277,41 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Hnos Garay Lugaresaresti
- Edificaciones:** Un edificio de uso residencial con el número 33 de la calle Ripa que alberga 1 vivienda en su interior, que consta de planta sótano + planta baja con una superficie construida total de uso residencial de 67,20 m<sup>2</sup>.
- Otros:** Dentro de esta parcela existen además una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a la edificación que contiene.
- Observaciones:** El Plan Parcial prevé su consolidación.

**Fotos:**





- Parcela nº:** 29
- Superficie:** 1.173,25 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Luis Javier Guinea Madariaga
- Edificaciones:** Un edificio de planta baja con una superficie construida total de uso agrícola-ganadero de 89,90 m<sup>2</sup>.
- Otros:** Dentro de esta parcela existen además una tejavana y una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a las edificaciones que contiene y a la edificación principal contenida en la parcela nº30.
- Observaciones:** En Plan Parcial prevé su consolidación.
- Fotos:**



- Parcela nº:** 30
- Superficie:** 71,00 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Luis Javier Guinea Madariaga  
Marcelino Gromaz Fernández
- Edificaciones:** Un edificio de uso residencial con el número 43 de la calle Ripa que alberga 2 viviendas en su interior, que consta de planta baja + una planta primera + una planta bajo cubierta con una superficie construida total de uso residencial de 159,09 m<sup>2</sup>.
- Otros:** El edificio se encuentra rodeado por terrenos pertenecientes al mismo (parcela nº 29), incluyendo esta última una pequeña edificación de usos agrícolas, una tejavana y una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a ésta y el resto de edificaciones contenidas en la parcela 29.
- Observaciones:** El Plan Parcial prevé su consolidación.
- Fotos:**





- Parcela nº:** 31
- Superficie:** 6.956,35 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Hros de José Luis Aresti Saenz  
Viviendas de Vizcaya
- Edificaciones:** Un edificio de uso residencial con el número 45 de la calle Ripa que alberga una vivienda en su interior, que consta de planta baja + planta primera con una superficie construida total de uso residencial de 215,04 m<sup>2</sup>.
- Otros:**
- Observaciones:** El Plan Parcial prevé su demolición.
- Fotos:**



**Parcela nº:** 32

**Superficie:** 1.982,00 m<sup>2</sup>

**Propietarios:** Hros de María Luisa Urruchua

**Edificaciones:** Un edificio de planta baja con una superficie construida total de uso agrícola-ganadero de 23,40 m<sup>2</sup>.

**Otros:** Dentro de esta parcela existen además un invernadero de 172,00 m<sup>2</sup>, un gallinero y una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a las edificaciones que contiene.

**Observaciones:** El Plan Parcial prevé su demolición.

**Fotos:**





- Parcela nº:** 35
- Superficie:** 1.704,75 m<sup>2</sup>
- Propietarios:** Hros de María Luisa Urruchua
- Edificaciones:** Un edificio de uso residencial con el número 41 de la calle Ripa que alberga 2 viviendas en su interior, que consta de planta baja + planta primera con una superficie construida total de uso residencial de 136,26 m<sup>2</sup>.
- Otros:** Dentro de esta parcela existen además una serie de tejavanas y edificaciones anejas a la principal, de usos complementarios (trastero, agrícola, aperos...), varios árboles frutales y una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a las edificaciones que contiene.
- Observaciones:** El Plan Parcial prevé su demolición.
- Fotos:**



**Parcela nº:** 38

**Superficie:** 59,20 m<sup>2</sup>

**Propietarios:** Francisco Javier Goiri Larrinaga  
Agurtzane Bilbao

**Edificaciones:** Un edificio de uso residencial con el número 39 de la calle Ripa que alberga 2 viviendas en su interior, que consta de planta baja + planta primera con una superficie construida total de uso residencial de 183,86 m<sup>2</sup>.

**Otros:** El edificio se encuentra rodeado por terrenos pertenecientes al mismo (parcelas nº 36 y nº37). Dentro de estas últimas parcelas existen una serie de edificaciones anejas a la principal, de usos complementarios (trastero, garaje...) y una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a las edificaciones que contiene.

**Observaciones:** El Plan Parcial prevé su consolidación.

**Fotos:**



<b>Parcela nº:</b>	41
<b>Superficie:</b>	78,45 m <sup>2</sup>
<b>Propietarios:</b>	Luis Clemente Lancho Hros de Pedro Diliz Goicoechea
<b>Edificaciones:</b>	Un edificio de uso residencial con el número 37 de la calle Ripa que alberga 2 viviendas en su interior, que consta de planta baja + planta primera + planta bajo cubierta con una superficie construida total de uso residencial de 229,43 m <sup>2</sup> .
<b>Otros:</b>	El edificio se encuentra rodeado por terrenos pertenecientes al mismo (parcelas nº 39 y nº40). Dentro de estas parcelas existen además una serie de edificaciones anejas a la principal, de usos complementarios (trastero, garaje...) y una serie de caminos y zonas pavimentadas que dan servicio a las edificaciones que contiene.
<b>Observaciones:</b>	El Plan Parcial prevé su consolidación.
<b>Fotos:</b>	



### **I.- 7.2.2.- Infraestructuras**

El borde perimetral sur y este lo conforman las calles Ripa y Artadi respectivamente, que son los elementos delimitadores entre el núcleo urbano consolidado y el sector. Desde la c/ Ripa nacen una serie de viales de pequeña entidad que atraviesan el sector de norte a sur y conectan con los



barrios de Manene y San Andrés en el caso de dos de ellos, y con dos de las edificaciones existentes dentro del ámbito del sector en el caso de un tercero.

Por otra parte, por el interior del propio ámbito del Sector, existen una serie de redes, tanto aéreas como canalizadas que son las que dan servicio a las edificaciones existentes y que en algunos casos se prolongan fuera del ámbito del propio sector, que deberán ser desmanteladas y posteriormente repuestas en concordancia a la ordenación que se plantea.

En el plano correspondiente del presente documento se recogen los trazados de las redes existentes, según la información facilitada por las propias empresas suministradoras y el departamento técnico del Ayuntamiento de Sopela.

A la hora de redactar el proyecto de urbanización se deberán detallar con mayor precisión estas informaciones, con el fin de poder proyectar adecuadamente tanto las nuevas redes como los servicios a reponer.

## **I.- 8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS EN LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El planeamiento general propone la creación de un vial con carácter de ordenación estructural que conectado al tramo de vial que deberá ejecutarse con el desarrollo de la U.E.5.1 y el ya ejecutado por el desarrollo del Sector Residencial Zaldu, conectará la c/ Loroño con la c/ Sabino Arana a la altura del Garbigune de Sopela sin necesidad de pasar por el centro urbano.

Puede decirse por tanto que el vial propuesto por las NN.SS. tiene un carácter de variante perimetral que podrá permitir, si así se quisiera, descongestionar el centro urbano del tráfico que actualmente atraviesa el municipio.

Además del vial previsto por el planeamiento general, el Plan Parcial tiene por objeto dotar a la zona de calles e infraestructuras necesarias que den al conjunto del ámbito del sector una estructura urbana funcional, a la vez que se obtienen una serie de dotaciones para el sector y el municipio en su conjunto.

De esta forma, se plantea la incorporación del área afectada por el sector a la trama urbana colindante y así, este ámbito que actualmente no cuenta con una estructura ordenada, cumple con la función necesaria de cosido urbano entre la trama consolidada de Sopela al sur y este del sector y el desarrollo de la zona de la U.E.5.1 por el oeste.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Sector Ripa son mayoritariamente campos sin uso definido o dedicadas a usos agrícolas o ganaderos libres de cualquier tipo de edificación. El objetivo del presente Plan Parcial es respetar en la medida de lo posible las edificaciones existentes, adaptando la nueva trama urbana y la distribución de los nuevos solares edificables en función de éstas. Es por ello que se priorizará la implantación de las parcelas resultantes sobre estas zonas libres de edificación.

Además, por tratarse de un suelo urbanizable colindante al núcleo urbano ya consolidado, con una topografía con pendiente considerable y linderos muy marcados por las preexistencias urbanas que la rodean, una correcta reordenación del área mediante la tramitación del presente Plan Parcial que defina las alineaciones, las rasantes de planta baja y las alturas de los edificios a construir, dará lugar a que los proyectos edificatorios resultantes sean de una calidad mayor que si se dejaran estos aspectos sin regulación y a criterio de los técnicos que los redacten.

En resumen, con la redacción del presente Plan Parcial, además de desarrollar el planeamiento municipal vigente, se da respuesta a la gran demanda de vivienda protegida que existe en el municipio. Las determinaciones del presente Plan Parcial por tanto se circunscriben a:

- a) Establecer las posibles rasantes de planta baja de cada uno de los edificios propuestos dentro de las parcelas resultantes de la nueva ordenación
- b) Concretar la ubicación de la edificabilidad máxima definida en las NNSS, el número máximo de plantas a edificar sobre rasante, la altura máxima de coronación y la ocupación máxima de los futuros edificios estableciendo las alineaciones máximas de cada solar
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios
- d) Ordenar los accesos, ocupación y otros aspectos importantes de las plantas bajo rasante
- e) Señalar los usos y dominios dentro del sector
- f) El cumplimiento de los estándares urbanísticos determinando las cesiones materializadas una vez realizada la reordenación y pormenorización del sector
- g) La regulación de determinados aspectos y características que competen a la urbanización del entorno.

#### **I.- 9.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

En coherencia con los criterios y objetivos expuestos en apartados anteriores, el ámbito objeto de ordenación queda definido mediante una vialidad que ordena y sirve tanto al sector como al resto del municipio.

Tal como se ha indicado con anterioridad, el vial que limita el sector por su límite norte y que lo atraviesa de este a oeste (vial 1), tiene carácter de ordenación estructural y así se ha considerado en la nueva ordenación, respetando el trazado que las NN.SS. grafían para el mismo.

Dentro de la ordenación propuesta, el vial tiene carácter de eje vertebrador de la ordenación y de comunicación con las zonas circundantes. La mayor parte de las nuevas edificaciones se apoyan sobre este vial, de esta manera, se reduce el consumo del suelo con el sistema viario y, en consecuencia, también se mejoran las cargas de las obras por urbanización. En los puntos en los que su trazado se cruza con los viales existentes que conectan la c/ Ripa con los barrios de Manene y San Andrés, se han planteado las intersecciones necesarias para que la conexión del nuevo vial con estos barrios sea la adecuada. Adosados a este vial se ubica la mayor parte de las plazas de aparcamiento público propuestas.

Dentro del ámbito del propio sector, se ha modificado o suprimido el trazado de los viales existentes, tanto el de los que conectan la c/ Ripa con los barrios anteriormente mencionados como el que conecta algunas de las propiedades incluidas en el ámbito del sector con la trama urbana.

Siguiendo el criterio de mantener el máximo número de edificaciones residenciales existentes, se ha propuesto una vialidad interior que por un lado se adapte a la compleja topografía del sector y por otro que respete las edificaciones y sus zonas privadas.

El trazado del vial propuesto por el planeamiento vigente preveía la demolición de una edificación de uso residencial que alberga una vivienda. Además de dicha edificación, la ordenación propuesta prevé la demolición de 4 edificios más.

Además de la vialidad anteriormente descrita, se ha creado un paseo peatonal que transcurre a través de las zonas ajardinadas y espacios libres propuestos que garantizan el acceso universal y no discriminatorio hasta los límites de los solares que albergarán las nuevas viviendas previstas, evitando la creación de zonas oscuras o poco transitadas.

Con todo ello, se contempla la ejecución de 14 nuevos bloques de viviendas, de 4 alturas sobre rasante, de plantas y anchuras variadas que se van adaptando en la medida de lo posible a la topografía existente.

En las plantas bajas de algunos de los nuevos edificios se propone la creación de espacios destinados a usos compatibles. A la hora de decidir la ubicación de estos usos compatibles, fundamentalmente se han tenido en cuenta 2 aspectos importantes:

- a) La cercanía de estos espacios con el núcleo urbano consolidado
- b) La necesidad de generar zonas con cierta actividad económica dentro del ámbito del propio sector, que den servicio a los nuevos habitantes, puesto que considerando el número aproximado de viviendas propuesto, podrá haber un aumento de la población cercano a los 500 habitantes.

Todos los bloques tienen acceso tanto rodado como peatonal desde los nuevos viales públicos propuestos.

La gran mayoría de los bloques disponen de espacios libres de dominio privado que podrán acoger, o bien zonas de jardín no privativas que den cierta privacidad a las viviendas ubicadas en las plantas bajas de los edificios o bien terrazas y jardines de uso privado de éstas viviendas ubicadas en planta baja.

Bajo rasante se ubican los trasteros y las plazas de aparcamiento privado de las viviendas de plantas sobre rasante.

El resto del área se destina a espacios libres verdes o pavimentados y a la red viaria de tráfico rodado y peatonal.

También queda definida una zona a disposición del Ayuntamiento destinada a equipamientos dotacionales, ya sean públicos o privados.





### **I.- 9.1.- Vialidad rodada y peatonal**

Los viales previstos dan servicio tanto a los nuevos solares edificables creados mediante la ordenación propuesta como a las parcelas que albergan a las edificaciones existentes que se consolidan. Una vez ejecutada la urbanización, el área quedará totalmente consolidada integrando el ámbito del sector a la trama urbana del municipio

La vialidad prevista se distingue según las características que se proponen para cada uno de ellos, de cara a obtener una adecuada estructuración y jerarquización viaria.

La superficie total destinada a vialidad es de 12.332,45 m<sup>2</sup> lo que supone un 25,28 % sobre la totalidad de la superficie del ámbito del sector. Dentro de esta vialidad, se distinguen 2 tipos de viales dependiendo el uso y la prioridad que se otorga al peatón:

a) Vialidad rodada: será la destinada al uso ordenado y jerarquizado de la plataforma viaria, existiendo una zona claramente delimitada para el uso de los peatones, a modo de acera; y otra zona destinada a la circulación y el aparcamiento de vehículos (viales 1, 2, 3 y 4). Esta zona viaria queda descrita como Zona ZVR y ocupa una superficie de 10.490,15 m<sup>2</sup>.

b) Vialidad mixta rodada - peatonal: será la destinada tanto al tránsito de vehículos como de personas con una clara preferencia de los peatones. Se conformará como una zona con límite de 20km/h dentro del sector (vial 5). Esta zona viaria queda descrita como Zona ZVRP y ocupa una superficie de 1.842,30 m<sup>2</sup>.

Las plazas de aparcamiento de titularidad pública se adosan a los viales 1, 2 y 5.

En correspondencia con esta jerarquización y funcionalidad, se proponen unas secciones viarias diferenciadas, en función de la segregación de uso vehículo-peatón, anchuras, direcciones, intensidad de uso prevista, etc. Además, deben tenerse en cuenta las preexistencias y el espacio urbano colindante en que se sitúan y sirven los viales. De esta manera, se propone la siguiente ordenación viaria:

a) El trazado del Vial 1 viene condicionado además de por el planeamiento vigente, por el trazado del vial ejecutado con el desarrollo del sector Zaldu, denominado en la actualidad como c/ Artadi, ya que debe conectarse con él. Se propone por tanto un vial de idéntico trazado al existente, planteándolo de un uso segregado vehículo - peatón, de doble dirección y dotándolo de acera y plazas de aparcamiento en uno de sus lados.

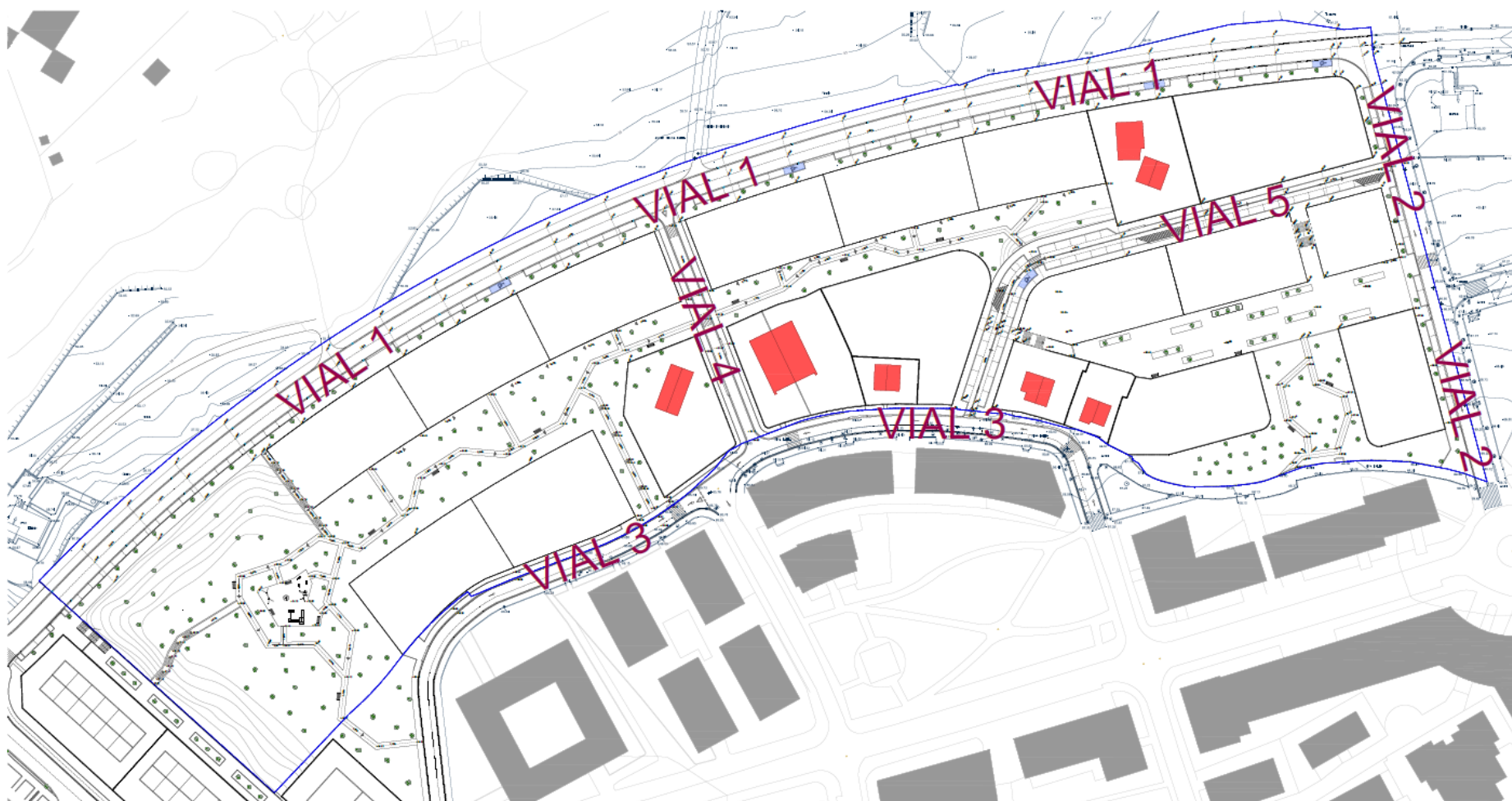
b) El trazado del Vial 2 viene parcialmente condicionado una vez más por el planeamiento vigente y los sectores colindantes ya desarrollados. Debido a que el planeamiento vigente prevé la ejecución de la mitad del vial con el desarrollo del Sector Zaldu, cuando éste último se desarrolló, se realizó una ocupación anticipada de parte de los terrenos afectados por el ámbito del sector objeto del presente Plan Parcial para poder así ejecutar el trazado de la plataforma rodada por completo. Así pues, el presente documento prevé adosar una franja de parcelas de aparcamiento de titularidad pública y una acera a la plataforma viaria existente.

c) El trazado del Vial 3 se corresponde con el de la c/ Ripa. Este vial tiene una única dirección en su zona más cercana a la c/ Loroño y pasa a ser de doble dirección una vez que se supera la intersección con la c/ Artaza. Además de la plataforma rodada, está formada por una fila de aparcamientos en hilera y una acera en su margen sur. El presente Plan Parcial pretende dotar a este vial de una acera en su margen norte. Para ello y por tratarse de la zona donde se concentra el mayor número de edificaciones residenciales existentes dentro del sector, se han propuesto dos actuaciones. Para el primer tramo del vial que discurre desde la c/ Sipiri a la c/ Artaza, se propone demoler un edificio residencial existente que de mantenerlo, impediría la creación de la acera. Para el tramo que transcurre desde la c/ Artaza a la zona más alta de la c/ Sipiri, por tratarse de un tramo de calle dotado de doble dirección, se propone que pase a ser de una única dirección para poder así construir una acera de ancho suficiente sobre la superficie que actualmente ocupa uno de los carriles. De este modo, se consigue que las viviendas existentes no se vean afectadas y en los casos de verse afectadas, se consigue limitar estas afecciones al mínimo.

d) El trazado del Vial 4 atraviesa el sector en dirección norte – sur y a pesar de no poder enfrentarlo por completo con la c/ Artaza debido a la ubicación de las edificaciones preexistentes, se crea con objeto de dar cierta continuidad a la trama urbana y conectar el Vial 1 con la c/ Ripa (Vial 3). Se propone un vial de un uso segregado vehículo - peatón, de dirección única con un carril de 3,50m de ancho, dotándolo de aceras de 2,00m de ancho a ambos lados.

e) El trazado del Vial 5 atraviesa parcialmente el sector en dirección este – oeste - sur conectando el Vial 2 (c/ Artadi) con el Vial 3 (c/ Ripa). Se trata de un vial de distribución interior de la urbanización, con un carácter más secundario, por lo que se propone que tenga un carácter más residencial o doméstico. Se prevé una única plataforma con un vial de uso compartido vehículo-peatón, de dirección única con un carril de 3,00m de ancho, dotándolo de aceras de 2,40m de ancho a ambos lados y plazas de aparcamiento de 2,20m de ancho en uno de sus márgenes a lo largo de todo su trazado y de plazas de 2,40m de ancho en el otro margen en una longitud aproximada de la mitad de su trazado.

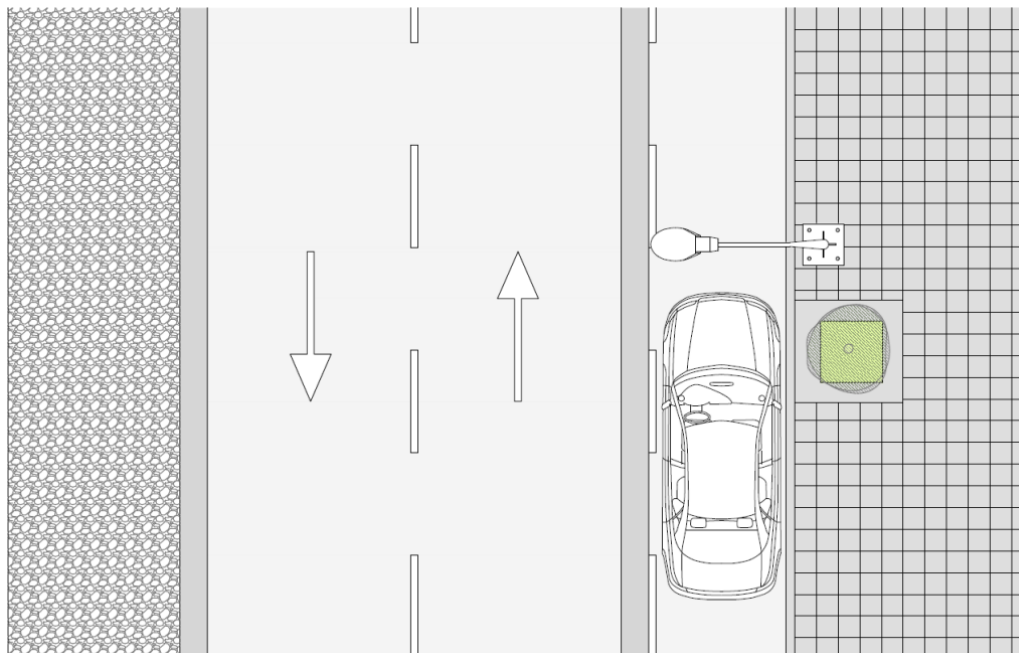
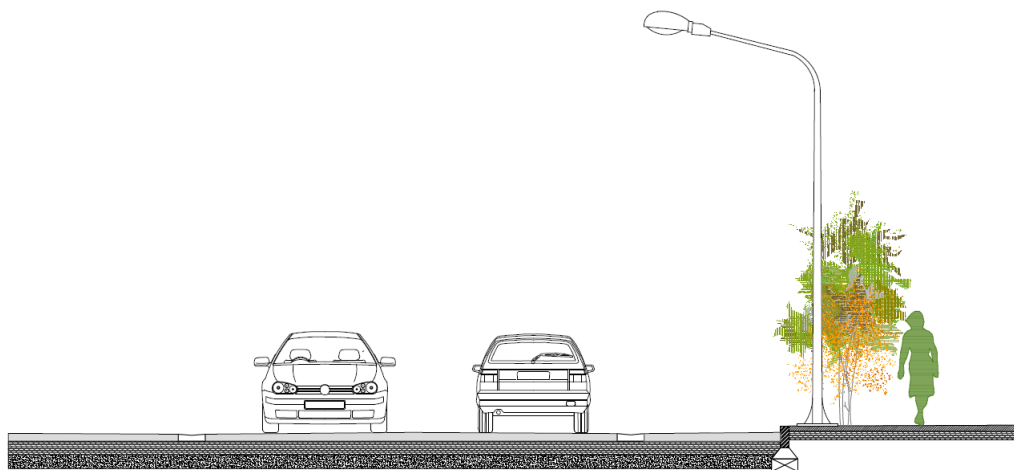
De esta forma, la ordenación propuesta responde a los criterios descritos, según el esquema que se recoge a continuación:



Se describen a continuación los distintos ejes en los que se divide la vialidad prevista:

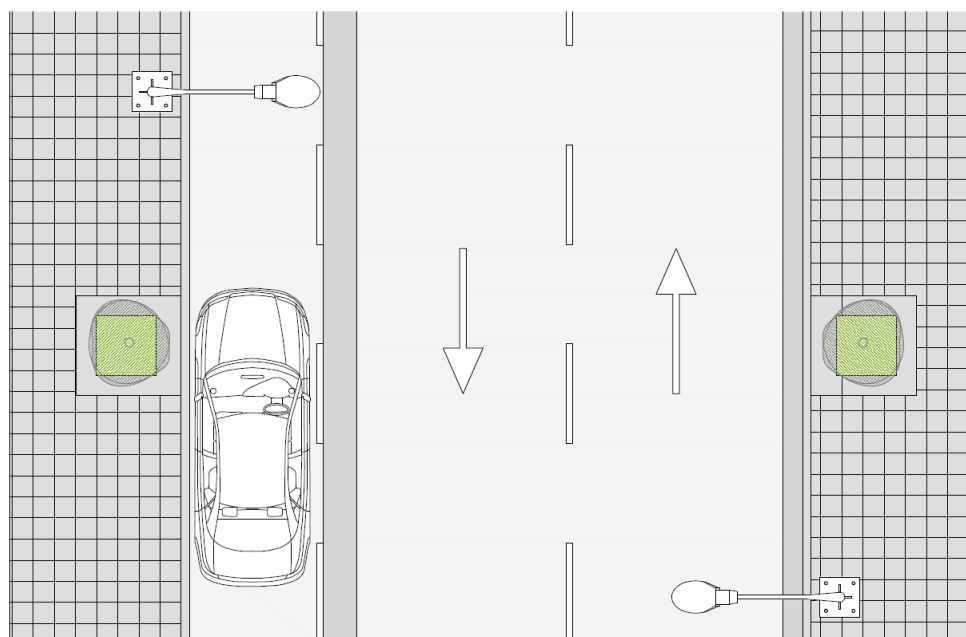
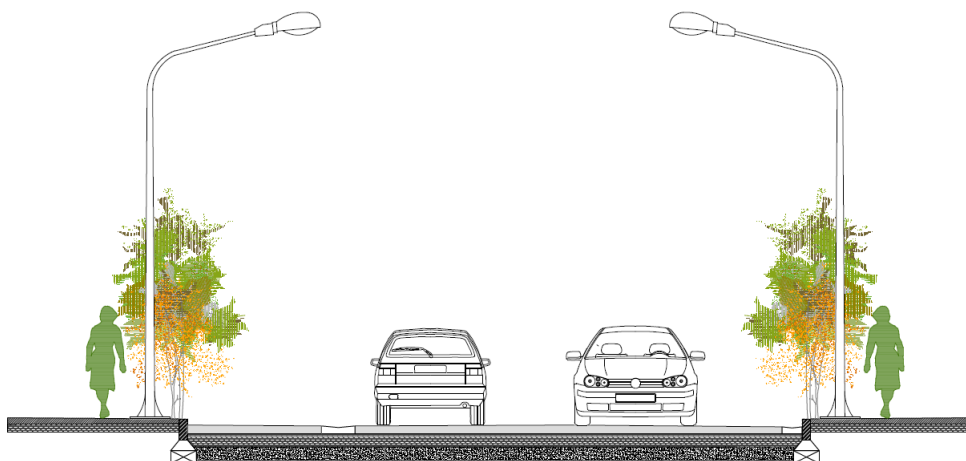
### VIAL 1

Se trata de un vial de nueva creación que constituye la continuidad del arranque del futuro vial previsto en el desarrollo de la U.E.5.1. y que conectará la calle Loroño con la calle Artadi. Su trazado transcurre a lo largo del límite norte del sector y tiene una sección asimétrica, con un carril de rodadura de doble sentido de 6,25 metros de ancho, aparcamiento en línea con una anchura de 2,00 metros en uno de sus lados y una acera de 3,50 metros de ancho junto a los aparcamientos. La sección del vial prevista por el presente Plan Parcial difiere ligeramente con la prevista en el planeamiento vigente por ser necesario adaptarse a la sección viaria que se ejecutó en los trabajos de urbanización del Sector Zaldú, el cual no ejecutó la acera grafiada en el planeamiento vigente en el límite con el suelo no urbanizable. De todos modos, el presente documento prevé la incorporación a la sección del vial de un arcén de 2,50 metros de ancho en previsión para permitir la ejecución de una acera a futuro.



## VIAL 2

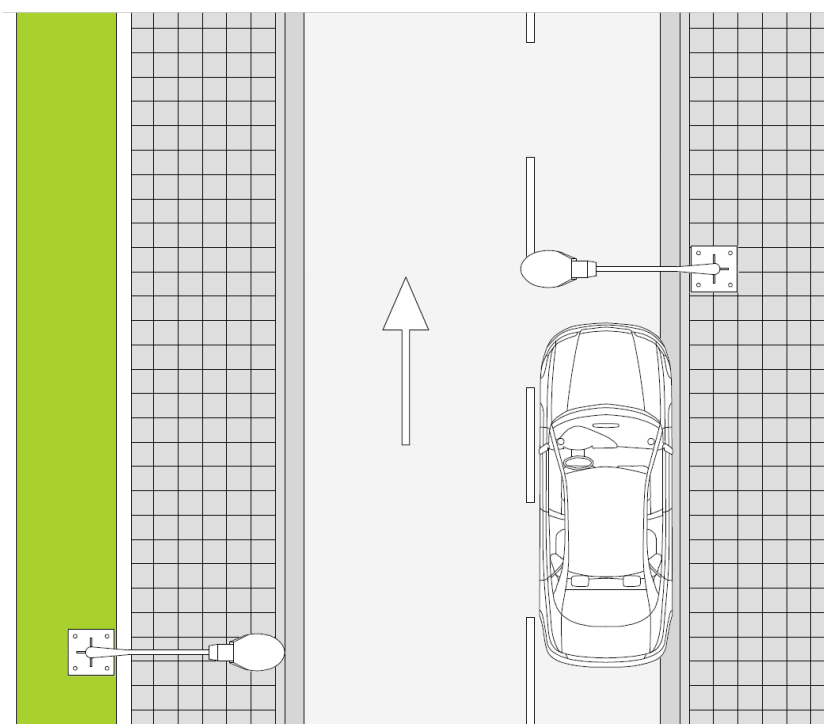
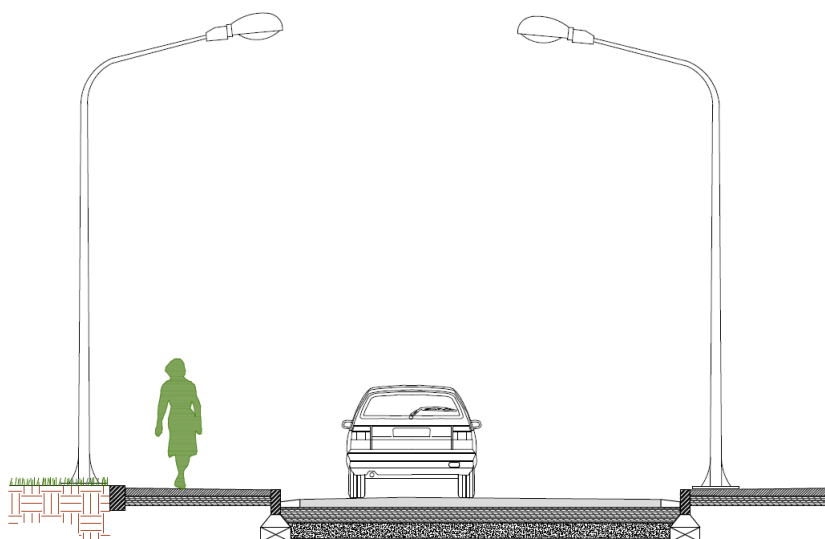
El Vial 2 se trata de una calle existente denominada según callejero municipal como calle Artadi. Debido a que el planeamiento municipal vigente prevé la ejecución de la mitad del vial con el desarrollo del Sector Zaldú y la otra mitad con el desarrollo del Sector Ripa, cuando se desarrolló el Sector Zaldú, se realizó una ocupación anticipada de parte de los terrenos afectados por el ámbito del sector Ripa objeto del presente Plan Parcial, para poder así ejecutar el trazado de la plataforma rodada por completo. Con los trabajos de urbanización se prevé adosar una franja de parcelas de aparcamiento de titularidad pública de 2,00 metros de anchura a la zona de rodadura de doble dirección y 6,40 metros de ancho existente y la creación de una nueva acera de 2,65 metros de ancho en el lado del vial que carece de la misma



### VIAL 3

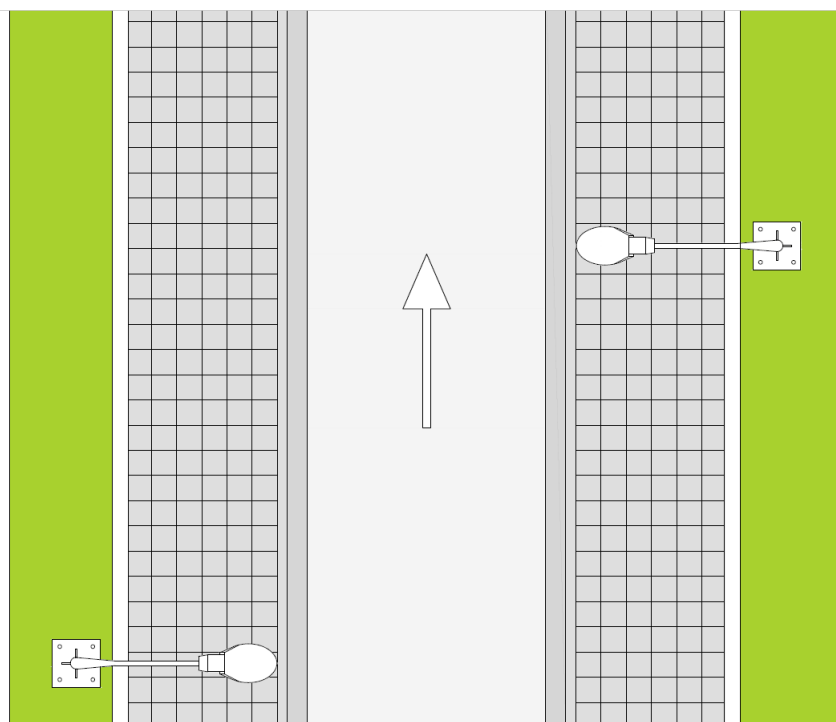
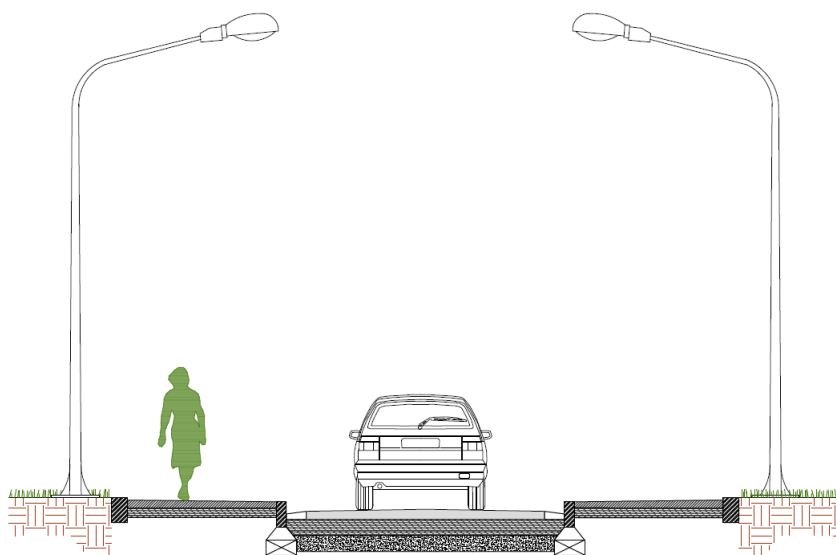
El Vial 3 se trata de una calle existente denominada según callejero municipal como calle Ripa. Se trata de un vial situado al sur del sector parcialmente consolidado por los trabajos de urbanización realizados en desarrollos urbanísticos anteriores.

Con los trabajos de urbanización se prevé la creación de una nueva acera de 2,50 metros de ancho en el lado del vial que carece de la misma, dando continuidad al trazado que prevé ejecutar el desarrollo de la U.E.5.1. y redefinir y ampliar el carril de rodadura de sentido único hasta los 3,15 metros dotando al mismo por un lado de una anchura uniforme en todo su trazado, y por otro de parcelas de aparcamiento en línea de 2,00 metros de ancho en uno de sus lados. Este vial queda parcialmente afectado por el ámbito del sector, pero el presente Plan Parcial le dará un tratamiento uniforme para evitar así tramos de vial sin rematar.



#### VIAL 4

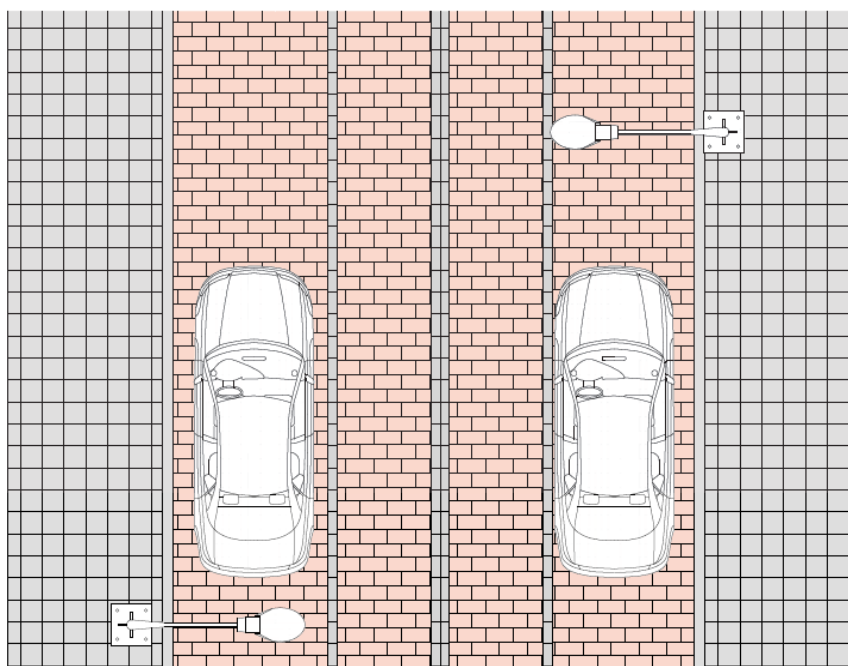
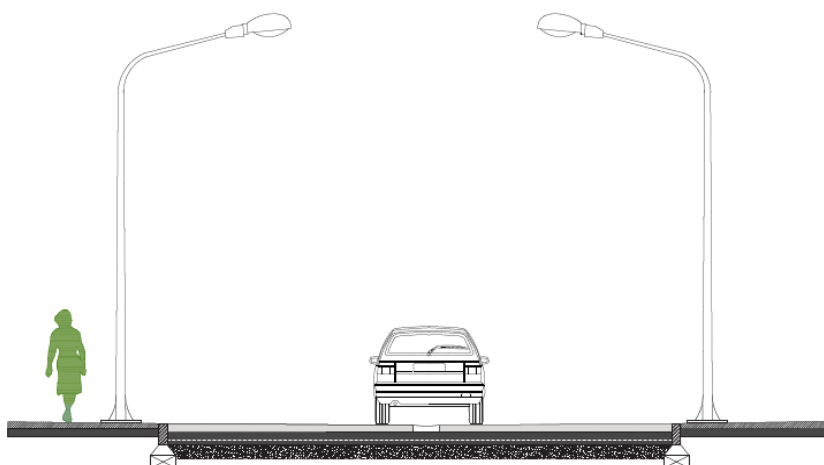
Se trata de un vial de nueva creación que atraviesa el ámbito del sector de norte a sur y comunica la calle Ripa (Vial 3) con el Vial 1. El arranque del vial coincide aproximadamente con el del vial existente que comunica la calle Ripa con el Barrio San Andrés pero modifica su trazado y anchura. Se trata de un vial de sección simétrica, dotado de un carril de rodadura de sentido único y 3,50 metros de ancho y aceras de 2,00 metros de ancho a cada lado del vial. Junto a las aceras, entre estas últimas y las parcelas privatizables, se prevé una franja de 1,50 metros de ancho con tratamiento vegetal a modo de elemento de protección, ya sea mediante la plantación de césped y arbolado o mediante la plantación de especies vegetales tapizantes.





## VIAL 5

Se trata de un vial de uso compartido vehículo-peatón que conecta la calle Artadi (Vial 2) con la calle Ripa (Vial 3), atravesando parcialmente el Sector en sentido este – oeste –sur. Se concibe como un vial de carácter más local, en el que se dará prioridad al peatón limitando la velocidad del mismo a 20km/h. Se propone un vial con una sección asimétrica, con una única plataforma de uso compartido vehículo-peatón y de dirección única con un carril de 3,00m de ancho, dotándolo de aceras de 2,40m de ancho a ambos lados y plazas de aparcamiento de 2,20m de ancho en uno de sus márgenes a lo largo de todo su trazado y de plazas de aparcamiento de 2,40m de ancho en el otro margen en una longitud aproximada de la mitad de su trazado.



### **I.- 9.2.- Espacios libres**

Se disponen dentro del ámbito del sector distintas zonas de espacios libres con usos de jardines, áreas de juego - recreo, plazas etcétera que se distribuyen a lo largo de todo el ámbito del sector.



En el límite oeste se concentra un gran parque con paseos peatonales y una zona de recreo dotada de juegos infantiles que da continuidad al espacio libre previsto en la U.E.5.1 que actualmente se encuentra en desarrollo.

Al este del sector se ha planteado una plaza que queda rodeada por una serie de edificaciones algunas de las cuales albergan los usos complementarios en sus plantas bajas.

La plaza y el parque quedan conectados por una zona verde que atraviesa todo el sector en dirección este-oeste, dotada de un paseo peatonal que a su vez dota de accesos cumpliendo los estándares de la accesibilidad universal, a las distintas edificaciones que se apoyan sobre el Vial 1. ,

La superficie total destinada a espacios libres tanto ajardinados como pavimentados (plaza) es de 14.715,60m<sup>2</sup>, lo que supone un 30,17 % sobre la totalidad de la superficie del ámbito del sector. Además, serán superficies destinadas a espacios libres el 100% del Sistema General EL-4.

### **I.- 9.3.- Zona residencial existente**

Dentro del ámbito del Sector Ripa existen una serie de edificaciones de uso residencial (11 edificios en total) que albergan un total de 20 viviendas. En la tabla siguiente se resume la edificabilidad de uso residencial existente dentro del ámbito del Sector.

<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EXISTENTE DENTRO DEL ÁMBITO DEL SECTOR</b>				
<b>EDIFICIO</b>	<b>PARCELA SEGÚN PLAN PARCIAL</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>NÚMERO DE PLANTAS S.R.</b>	<b>EDIFICABILIDAD COSUMIDA S.R. (m<sup>2</sup>)</b>
C/ Ripa nº17	16, 17 y 18	2	3	360,30
C/ Ripa nº19	20	1	1	75,31
C/ Ripa nº23	22	2	2	164,16
C/ Ripa nº29	22	4	2	231,42
C/ Ripa nº31 / 31A	25 y 26	2	2	528,31
C/ Ripa nº33	27	1	1	67,20
C/ Ripa nº37	41	2	3	229,43
C/ Ripa nº39	38	2	2	183,86
C/ Ripa nº41	35	1	2	133,26
C/ Ripa nº43	30	2	3	159,09
C/ Ripa nº45	31	1	2	215,04
<b>TOTAL</b>	<b>---</b>	<b>20</b>	<b>---</b>	<b>2.347,38</b>

La ordenación propuesta por el presente Plan Parcial prevé la demolición de parte de estos edificios planteando que su edificabilidad se materialice en los nuevos solares edificables de vivienda libre.

El uso característico de las viviendas que se consolidan es el de vivienda unifamiliar en sus distintas tipologías (aislada y bifamiliar). El presente Plan Parcial detalla las distintas zonas que albergan edificaciones existentes, resultantes en la ordenación prevista.

El presente documento detalla una zona que integra todas las edificaciones residenciales que permanecen denominada ZRE. Dentro de esta zona, se define un total de seis subzonas que albergan las edificaciones residenciales que se consolidan, denominadas ZRE-1, ZRE-2, ZRE-3, ZRE-4, ZRE-5 Y ZRE-6.

Todas las edificaciones no residenciales existentes que se mantienen y que no cumplen con las separaciones mínimas a las parcelas colindantes y la vía pública que el presente documento detalla, quedan en situación de disconformes con el planeamiento.

En los planos correspondientes se definen las alineaciones, rasantes y volumetría permitidas para los casos en los que se previstas para los casos de sustituciones de estas edificaciones. Cualquier sustitución planteada no podrá aumentar la edificabilidad consolidada.

La superficie total de estas parcelas es de 4.578,65 m<sup>2</sup>, lo que supone un 9,39 % sobre la totalidad de la superficie del ámbito del sector.

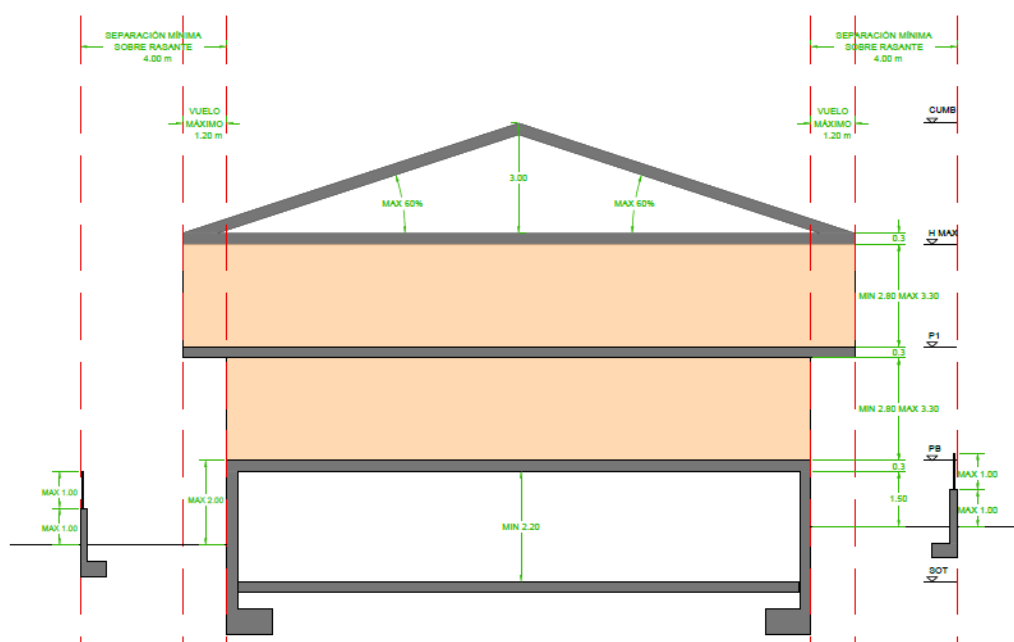
Las características de las parcelas ZRE previstas son las siguientes:

ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE ZRE						
SUBZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	RASANTE DE PLANTA BAJA *	PERFIL DEL EDIFICIO *	DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE GARAJE **
ZRE-1	1.159,30	231,40	2	66,00	PB + 1PA	4,00
ZRE-2	1.244,30	528,30	2	64,50	PB + 1PA	8,00
ZRE-3	282,6	67,20	1	64,50	PB + 1PA	1,00
ZRE-4	523,1	229,45	3	65,50	PB + 1PA	4,00
ZRE-5	343,5	183,85	2	65,50	PB + 1PA	3,00
ZRE-6	1.025,85	159,10	2	62,50	PB + 1PA	3,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.578,65</b>	<b>1.399,30</b>	---	---	---	<b>23,00</b>

\* Rasantes y perfiles edificatorios propuestos para la nueva edificación en caso de realizar una sustitución de la edificación existente.

\*\* Número mínimo de plazas de garaje que deberá prever la nueva edificación en caso de realizar una sustitución de la edificación existente.

Como puede verse en la tabla resumen anterior, el número máximo de plantas sobre rasante de las nuevas edificaciones residenciales a construir en caso de sustitución de las existentes es de planta baja + 1 planta alta, siendo el perfil edificatorio “tipo” el siguiente:



## SECCIÓN TIPO DE LOS NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LAS EXISTENTES

#### **I.- 9.4.- Nuevas zonas residenciales**

La ordenación del ámbito del Sector Ripa da lugar a la creación de una serie de nuevos solares edificables donde se materializará la edificabilidad prevista para el mismo por el planeamiento vigente, siendo el uso característico de los nuevos solares el de vivienda colectiva en edificaciones abiertas de 4 plantas sobre rasante.

La edificabilidad se distribuye dando cumplimiento al artículo 80 de la LSU, según el cual:

**“Artículo 80 – Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública”.**

1. El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

2. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. 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 hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida

para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

3. En cada sector suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

4.– El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.

5.– Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilitadas. Las viviendas resultantes de dicha unidad de ejecución se deberán destinar a viviendas de régimen tasado municipal.

6.– Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de la Administración autónoma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea de un número de viviendas de protección pública proporcional a la diferencia de valores entre las viviendas libres de los ámbitos objeto de la transferencia.

El incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial previsto en el planeamiento municipal vigente para el Sector Ripa es de 17.680m<sup>2</sup> por lo que atendiendo a lo establecido en el artículo anterior, el presente Plan parcial prevé que ese incremento se materialice conforme los porcentajes indicados en la tabla siguiente:

**CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA - ARTÍCULO 80 DE LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO**

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	LEY 2/2006	PLAN PARCIAL	
		EDIFICABILIDAD	%
Viviendas de protección oficial de régimen general	Mínimo del 55% del incremento de edificabilidad residencial	9.725,00	55,01
Viviendas de protección oficial de régimen tasado	Mínimo del 20% del incremento de edificabilidad residencial	3.540,00	20,02
<b>TOTAL VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA</b>	<b>Mínimo del 75% del incremento de edificabilidad residencial</b>	<b>13.265,00</b>	<b>75,03</b>

VIVIENDAS LIBRES	LEY 2/2006	PLAN PARCIAL	
		EDIFICABILIDAD	%
Viviendas de promoción libre	Máximo del 25% del incremento de edificabilidad residencial	4.415,00	24,97
<b>TOTAL DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>		<b>17.680,00</b>	<b>100</b>

Destinando por tanto un 75,03% del incremento de la edificabilidad a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En base a lo anterior, el presente documento detalla las distintas zonas resultantes en la ordenación prevista. En concreto se definen tres nuevas zonas residenciales denominadas ZRCPO, ZRCPT y ZRCL en función de si se trata de solares para la construcción de viviendas colectivas de protección oficial, de protección tasadas o de viviendas libres.

Para la zona ZRCPO, se definen ocho subzonas denominadas ZRCPO-1, ZRCPO-2, ZRCPO-3, ZRCPO-4, ZRCPO-5, ZRCPO-6, ZRCPO-7 y ZRCPO-8.

Para la zona ZRCPT, se definen cuatro subzonas denominadas ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3 y ZRCPT-4.

Para la zona ZRCL, se definen tres subzonas denominadas ZRCL-1, ZRCL-2 y ZRCL-3.

El presente Plan Parcial define las rasantes orientativas de la planta baja de cada solar edificable. Estas cotas podrán adaptarse en  $\pm 0,50$  m para posibilitar la adecuación de las mismas a las rasantes definitivas resultantes de la redacción del proyecto de urbanización, siempre y cuando dicha modificación no afecte al cumplimiento del resto de parámetros establecidos por el presente Plan.

A su vez, para dar cumplimiento a los estándares mínimos de dotaciones establecidos por la legislación vigente, se establece un mínimo de plazas de aparcamiento que deberá acoger cada uno de los nuevos solares edificables dentro de sus límites.

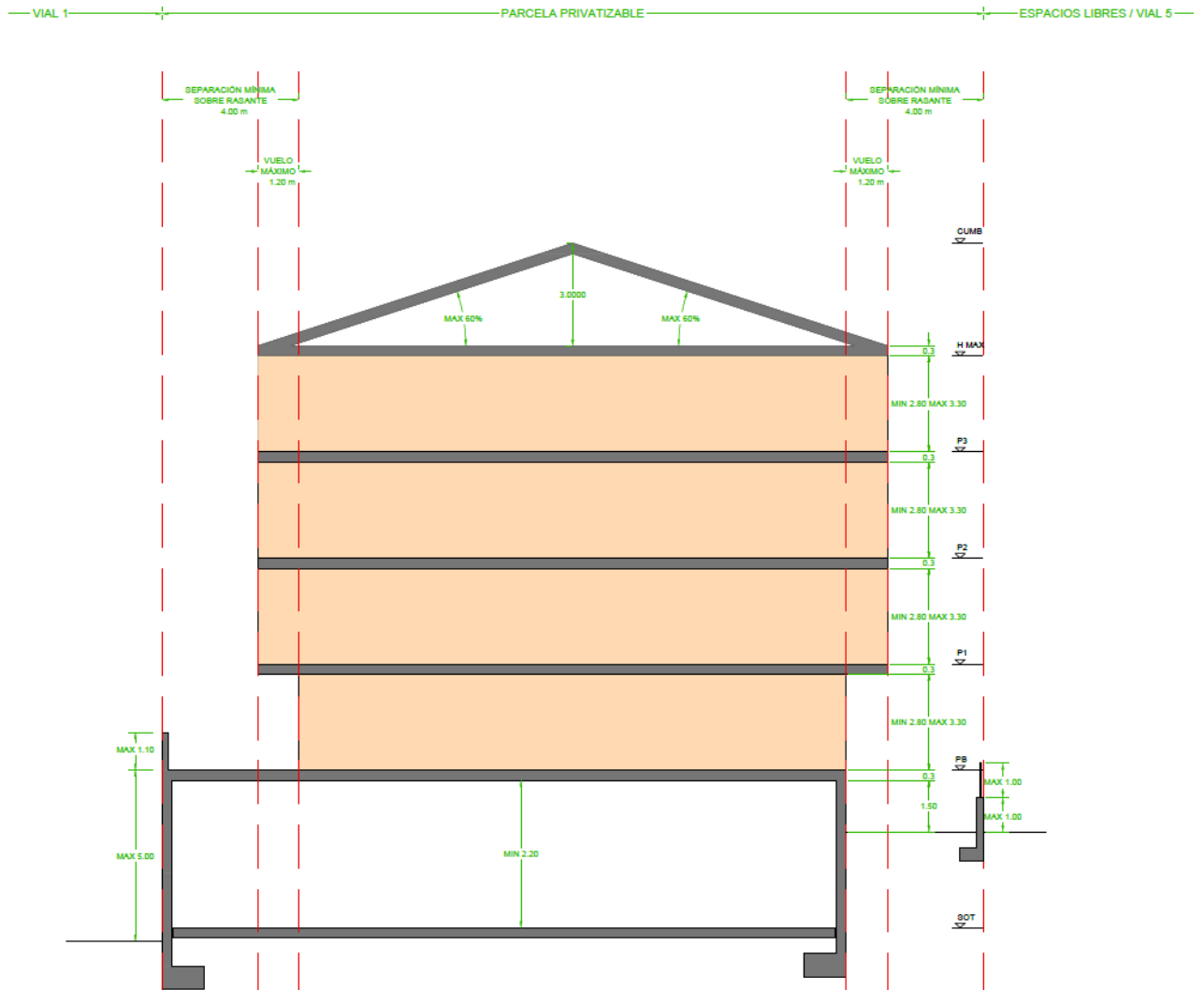
En los planos correspondientes se definen las alineaciones, las rasantes y las distintas volumetrías previstas para las edificaciones situadas en estos solares.

La superficie total de estas parcelas es de 15.559,95 m<sup>2</sup>, lo que supone un 31,90 % sobre la totalidad de la superficie del ámbito del sector.

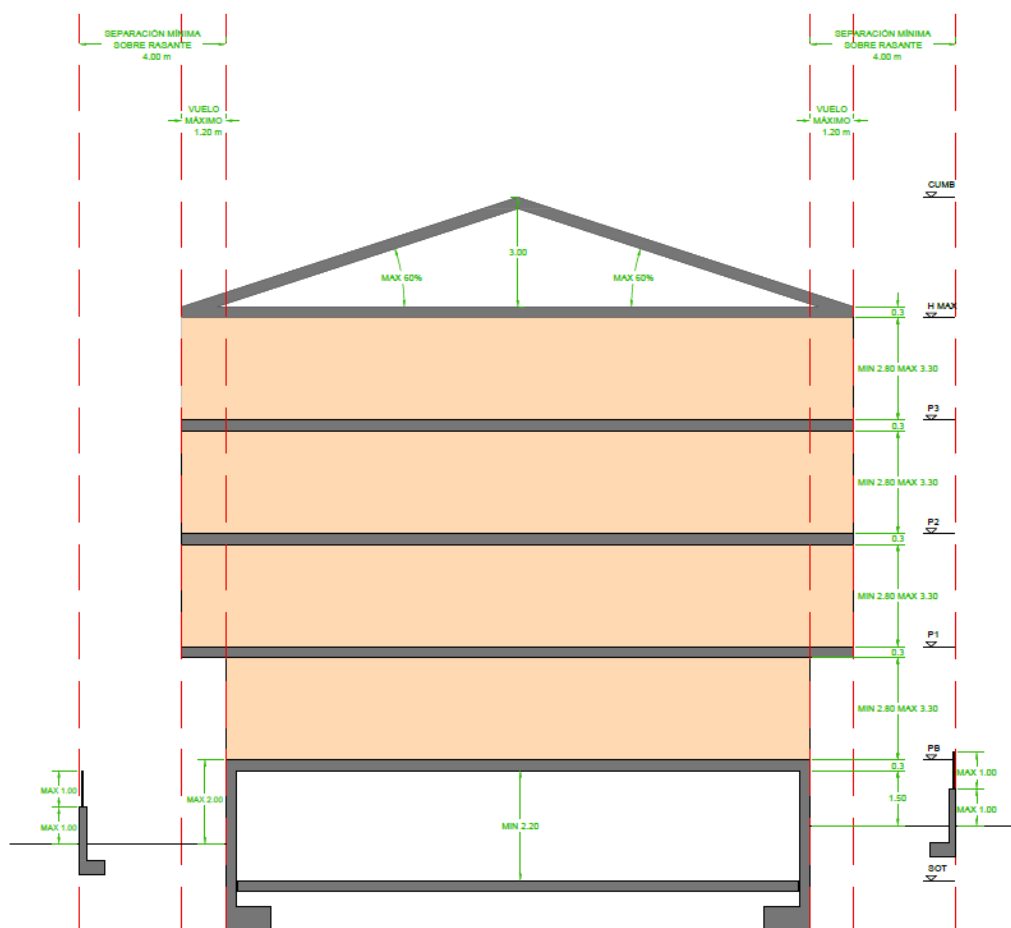
Las características de las parcelas ZRCPO, ZRCPT Y ZRCL previstas son las siguientes:

NUEVAS ZONAS RESIDENCIALES ZRCPO, ZRCPT Y ZRCL							
SUBZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	RASANTE DE PLANTA BAJA	PERFIL DEL EDIFICIO	DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE GARAJE
		RESIDENCIAL	USOS COMPATIB.				
ZRCPO-1	1.109,15	1.500,00	0,00	4	60,75	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-2	1.108,80	1.500,00	0,00	4	60,75	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-3	1.135,60	1.500,00	0,00	4	60,75	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-4	1.096,20	1.500,00	0,00	4	61,50	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-5	1.089,40	1.500,00	0,00	4	61,50	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-6	990,00	1.500,00	0,00	4	61,50	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-7	576,35	725,00	100,00	4	66,50	PB + 3PA	12,00
ZRCPT-1	1.180,45	1.020,00	400,00	4	66,00	PB + 3PA	20,00
ZRCPT-2	1.271,20	1.020,00	400,00	4	66,00	PB + 3PA	20,00
ZRCPT-3	1.071,00	750,00	425,00	4	66,50	PB + 3PA	17,00
ZRCPT-4	944,25	750,00	425,00	4	66,50	PB + 3PA	17,00
ZRCL-1	1.815,55	2.462,70	0,00	4	63,50	PB + 3PA	35,00
ZRCL-2	996,80	1.400,00	0,00	4	68,50	PB + 3PA	20,00
ZRCL-3	1.175,20	1.500,00	0,00	4	67,50	PB + 3PA	21,00
<b>TOTAL</b>	<b>15.559,95</b>	<b>18.627,70</b>	<b>1.750,00</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>288,00</b>

Como puede verse en la tabla resumen anterior, el número máximo de plantas sobre rasante de las nuevas edificaciones residenciales por tanto es de planta baja + 3 plantas altas, siendo los distintos perfiles edificatorios “tipo” los siguientes:

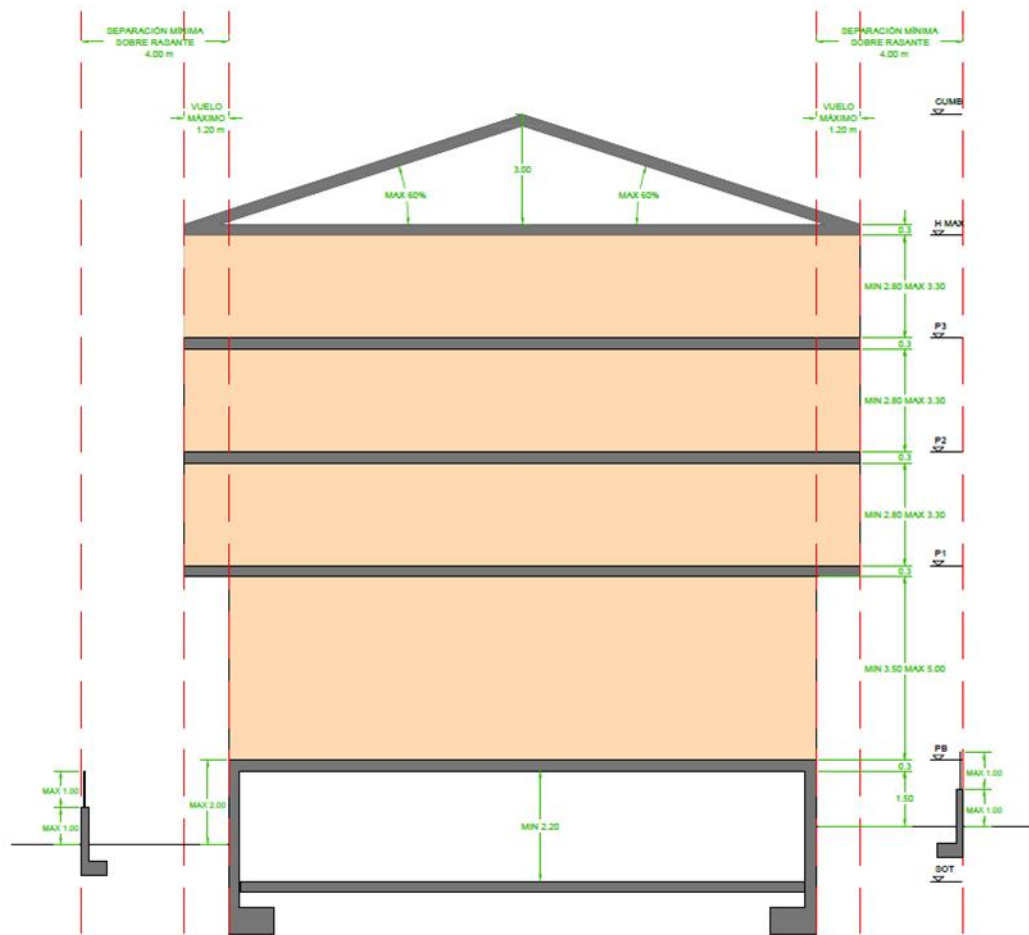


SECCIÓN TIPO DE LOS NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES FRENTE AL VIAL 1

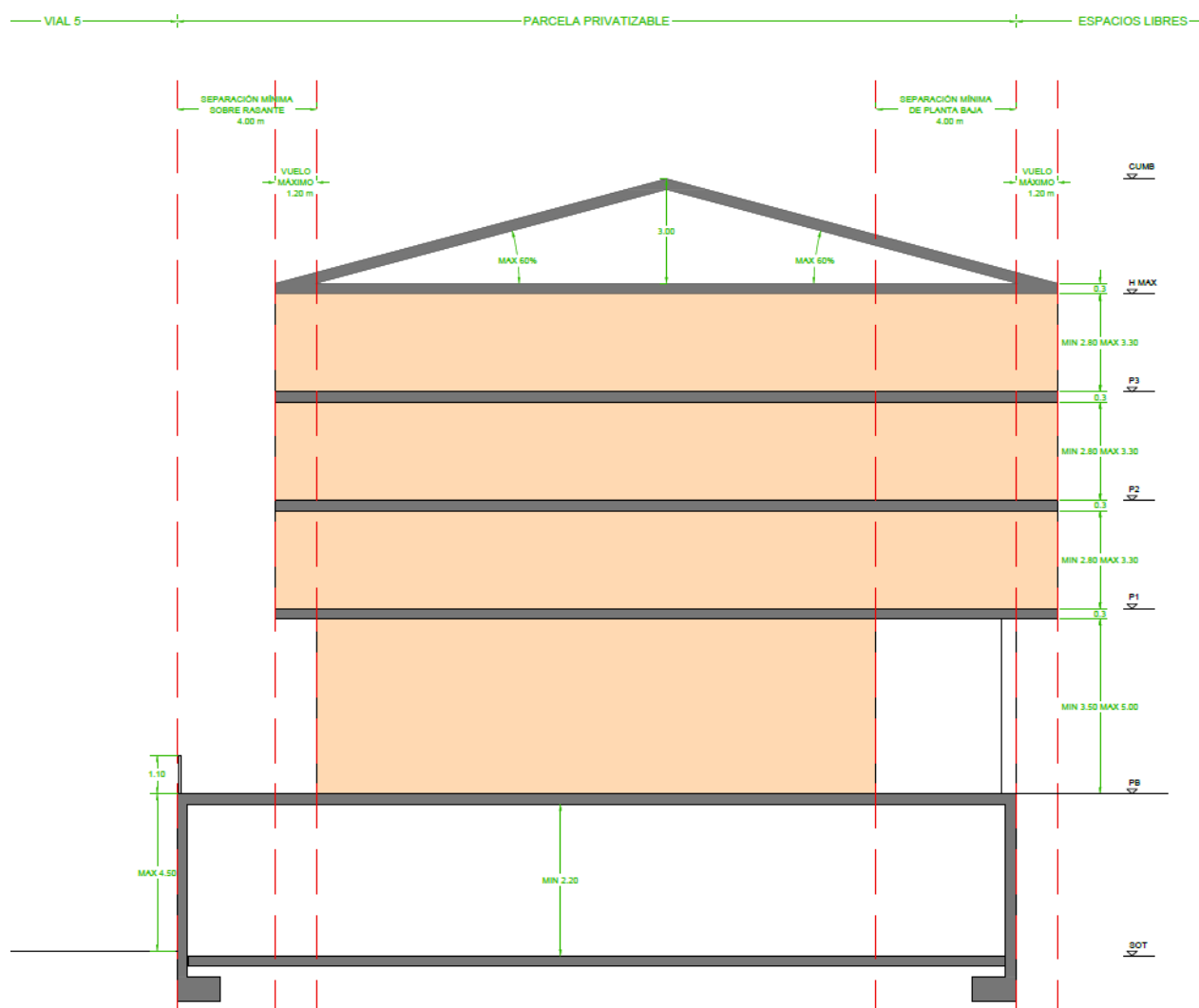


SECCIÓN TIPO DE LOS NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES FRENTE AL VIAL 2 Y VIAL 3





### SECCIÓN TIPO DE LOS NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES CON USOS COMPATIBLES EN PLANTAS BAJAS FRENTE AL VIAL 3



### SECCIÓN TIPO DE LOS NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES CON USOS COMPATIBLES EN PLANTAS BAJAS FRENTE AL VIAL 5

Las alturas de coronación de los perfiles tipo anteriores variarán en función de la urbanización y del terreno colindantes al edificio. Por tanto, se establece que estos perfiles tienen carácter de perfiles máximos y no podrán ser rebasados por los edificios proyectados.

Se establecen además para los nuevos solares edificables resultantes de la ordenación las ocupaciones máximas tanto bajo rasante como sobre rasante mediante una serie de alineaciones máximas, en función del frente al que dé cada lindero. Se distinguen dos tipos de alineaciones:

Por un lado aquellas que tienen carácter rígido u obligatorio y que se corresponden con todas las alineaciones bajo rasante que enfrentan los sótanos con la calle Artadi (Vial 1), con las alineaciones bajo rasante que enfrentan las plantas sótano de los edificios dispuestos en torno a la plaza ubicada al oeste del sector con el Vial 5 y con parte de las alineaciones sobre rasante de los edificios dispuestos en torno a la plaza ubicada al oeste del sector que deberán respetarse para la creación de los soportales que el presente documento plantea.

Por otro, aquellas de carácter flexibles o máximo que solo son rebasables en los términos que determina el presente Plan Parcial.

Con carácter general, las alineaciones en plantas sobre rasante tendrán carácter de alineaciones máximas y por tanto no rebasables salvo para la creación de terrazas y balcones mediante los vuelos permitidos y en los casos que se recogen en la normativa del presente documento. Las alineaciones bajo rasante que tengan carácter flexible no podrán ser rebasadas en ningún caso.

#### **I.- 9.5.- Zona de equipamiento dotacional**

Tal como establece el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, en todo sector de suelo urbanizable de uso predominantemente residencial, debe preverse para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1m<sup>2</sup> de superficie de techo por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante.

El presente documento reserva un solar de este tipo en la intersección entre la c/ Ripa (Vial 3) y el Vial 5, definiendo una zona denominada ZED que a su vez dispone de una única subzona denominada ZED-1.

Al igual que para la zona residencial existente y las nuevas zonas residenciales, el presente Plan Parcial define la rasante orientativa de la planta baja de este solar. Esta cota podrá adaptarse en  $\pm 0,50$  m para posibilitar la adecuación de la misma a las rasantes definitivas resultantes de la redacción del proyecto de urbanización, siempre y cuando dicha modificación no afecte al cumplimiento del resto de parámetros establecidos por el presente Plan.

En los planos correspondientes se definen las alineaciones, la rasante y la volumetría prevista para la edificación situada en este solar.

La superficie total de esta parcela es de 1.592,10 m<sup>2</sup>, lo que supone un 3,26 % sobre la totalidad de la superficie del ámbito del sector.

Las características de la parcela ZED prevista son las siguientes:

<b>ZONA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL ZED</b>						
<b>SUBZONA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>)</b>	<b>NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE</b>	<b>RASANTE DE PLANTA BAJA</b>	<b>PERFIL DEL EDIFICIO</b>	<b>DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE GARAJE</b>
ZED-1	1.592,10	871,10	2	63,50	PB + 1PA	---
<b>TOTAL</b>	<b>1.592,10</b>	<b>871,10</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

Como puede verse en la tabla resumen anterior, el número máximo de plantas sobre rasante de la nueva edificación equipamental es de planta baja + 1 planta alta.

La altura de coronación del edificio vendrá justificada por el uso y destino de la edificación que se construya y variará en función de la urbanización y del terreno colindante al edificio.

### **I.- 9.6.- Zona de equipamiento privado de usos compatibles**

El presente Plan Parcial prevé dentro de su ordenación una serie de zonas que posibilitan el establecimiento de una serie de usos compatibles con el uso característico del Sector (residencial en tipología de vivienda colectiva agrupada).

Estos usos compatibles vendrán detallados en el apartado correspondiente del presente documento pero serán coincidentes con todos aquellos usos que conforme las NN.SS. de Sopela vigentes, sean compatibles con el Uso Residencial en Suelo Urbano.

Las distintas zonas de usos compatibles resultantes en la ordenación prevista quedan definidas como ZC. Para la zona ZC, se definen 4 subzonas denominadas ZC-1, ZC-2, ZC-3 y ZC-4.

Estas subzonas para usos compatibles quedan ubicadas en las plantas bajas de las subzonas residenciales ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7. La edificabilidad máxima de cada subzona será la indicada en la tabla del punto I.- 9.4.

Además de en las plantas bajas de las subzonas residenciales anteriormente indicadas, podrá permitirse la implantación de algunos de estos usos compatibles en la plantas altas de las Subzonas Residenciales en los términos que se indican en la normativa de las Normas Subsidiarias municipales vigentes.

### **I.- 9.7.- Zona de espacios libres de sistemas generales**

El planeamiento municipal vigente de Sopela adscribe el Sistema General EL-4 al Sector.

El presente Plan Parcial no prevé intervención alguna en los suelos delimitados por el ámbito del citado Espacio Libre, si bien mediante la ordenación y la pormenorización propuesta, obtiene los suelos en él incluidos para el ayuntamiento.

La superficie total de los espacios libres de sistemas generales es de 38.573,85m<sup>2</sup>, lo que supone un 100% sobre la totalidad de la superficie del ámbito del propio sistema general y una superficie 34.568,45m<sup>2</sup> mayor que la legalmente exigida por la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012.

## **I.- 10.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS**

### **I.- 10.1.- Introducción y definiciones**

De acuerdo con los objetivos y criterios descritos en apartados anteriores, la ordenación pormenorizada que realiza el presente Plan Parcial, viene recogida en la documentación gráfica que acompaña al presente documento.

En ellos se han definido los usos agrupados en dos zonas, la zona de dominio privado, que se compone de veinte parcelas de dominio privado y las zonas cuyos terrenos serán de dominio y uso o servicio público, es decir, los equipamientos y zonas que se destinan a albergar y constituir los sistemas locales de espacios libres y de comunicaciones:

#### **ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO**

Se trata del conjunto de espacios y superficies destinadas al uso de las dotacionales públicas que se destinan a albergar y constituir los Sistemas Locales del Sector, que son las siguientes:

**ZEL** Zona de espacios libres y zonas verdes. La constituyen los terrenos definidos en el Sector destinados a los usos de ocio y recreo de la población, espacios libres, parques y jardines, plazas etcétera para atender a una demanda de carácter local.

**ZV** Zona viaria ZVR y ZVRP. La constituyen el conjunto del viario previsto en el Plan, tanto la vialidad rodada ZVR así como las aceras y zonas ajardinadas anexas a ella; y la vialidad de uso compartido vehículo - peatón ZVRP.

**ZED** Zona de equipamiento dotacional. La constituye el solar definido en el Sector destinado a acoger la reserva de equipamiento dotacional, sea público o privado, exigido por la normativa vigente.

#### **ZONAS DE DOMINIO PRIVADO**

**ZRC** Nuevas zonas residenciales de vivienda colectiva: La constituyen los espacios en donde se prevé materializar la edificabilidad urbanística de uso residencial en tipología de vivienda colectiva, bajo las condiciones descritas en el presente Plan Parcial. Igualmente en estas zonas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan. Las superficies libres de edificación de las parcelas privatizables podrán ser tanto de uso y dominio privado como de uso público.

**ZRE** Zona residencial existente: La constituyen los espacios de uso residencial que albergan las edificaciones de uso residencial existentes y que el presente Plan Parcial consolida.

**ZC** Zona de usos compatibles: La constituyen los espacios definidos por la documentación gráfica en las plantas bajas de algunos de los nuevos edificios residenciales y que a efectos de las NN.SS. vigentes son compatibles con el uso residencial en suelo urbano.

#### **I.- 10.2.- Datos relativos a las superficies resultantes de la ordenación realizada en el Plan Parcial**

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial, transforma la totalidad de su ámbito en las siguientes superficies medidas en metros cuadrados de suelo correspondientes a las zonas y a las subzonas, conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:

PARCELAS DE CESIÓN PÚBLICA									
SUBZONAS DESCRITAS		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS (SR)	EDIFICABILIDAD USOS COMPATIBLES (PLANTA BAJA)	VIVIENDAS APROXIMADAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PRIVADA		PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PÚBLICA	
		m²	m²	m²	Ud	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN
ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES									
ZEL-1	Subzona 1 de espacios libres públicos	9.250,55	---	---	---	0	0	0	0
ZEL-2	Subzona 1 de espacios libres públicos	1.619,55	---	---	---	0	0	0	0
ZEL-3	Subzona 1 de espacios libres públicos	1.933,25	---	---	---	0	0	0	0
ZEL-4	Subzona 1 de espacios libres públicos	1.912,25	---	---	---	0	0	0	0
Total		14.715,60	---	---	---	0	0	0	0
VIALIDAD Y PLAZAS DE APARCAMIENTO									
ZVR-1	Subzona 1 de vialidad rodada	10.490,15	---	---	---	0	0	0	93
ZVRP-1	Subzona 1 de vialidad mixta rodada-peatonal	1.842,30	---	---	---	0	0	0	38
Total		12.332,45	---	---	---	0	0	131	131
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES									
ZED-1		1.592,10	871,10	---	---	---	---	0	0
Total		1.592,10	871,10	---	---	---	---	0,00	0,00
TOTAL DOTACIÓN DE RED DE SISTEMAS LOCALES		28.640,15	871,10	---	---	---	---	131,00	131,00



PARCELAS PRIVATIZABLES									
SUBZONAS DESCRITAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (SR)	EDIFICABILIDAD USOS COMPATIBLES (PLANTA BAJA)	VIVIENDAS APROXIMADAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PRIVADA		PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PÚBLICA		
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ud	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN	
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN OFICIAL</b>									
ZRCPO-1 Subzona 1 residencial colectiva de protección oficial	1.109,15	1.500,00	0	16	21	25	0	0	
ZRCPO-2 Subzona 2 residencial colectiva de protección oficial	1.108,80	1.500,00	0	16	21	28	0	0	
ZRCPO-3 Subzona 3 residencial colectiva de protección oficial	1.135,60	1.500,00	0	16	21	26	0	0	
ZRCPO-4 Subzona 4 residencial colectiva de protección oficial	1.096,20	1.500,00	0	16	21	25	0	0	
ZRCPO-5 Subzona 5 residencial colectiva de protección oficial	1.089,40	1.500,00	0	16	21	26	0	0	
ZRCPO-6 Subzona 6 residencial colectiva de protección oficial	990,00	1.500,00	0	16	21	22	0	0	
ZRCPO-7 Subzona 7 residencial colectiva de protección oficial	576,35	725,00	100	8	12	15	0	0	
<b>Total</b>	<b>7.105,50</b>	<b>9.725,00</b>	<b>100,00</b>	<b>104,00</b>	<b>138,00</b>	<b>167,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN TASADA</b>									
ZRCPT-1 Subzona 1 residencial colectiva de protección tasada	1.180,45	1.020,00	400	11	20	22	0	0	
ZRCPT-2 Subzona 2 residencial colectiva de protección tasada	1.271,20	1.020,00	400	11	20	25	0	0	
ZRCPT-3 Subzona 3 residencial colectiva de protección tasada	1.071,00	750,00	425	8	17	25	0	0	
ZRCPT-4 Subzona 4 residencial colectiva de protección tasada	944,25	750,00	425	8	17	22	0	0	
<b>Total</b>	<b>4.466,90</b>	<b>3.540,00</b>	<b>1.650,00</b>	<b>38,00</b>	<b>74,00</b>	<b>94,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROMOCIÓN LIBRE</b>									
ZRCL-1 Subzona 1 residencial colectiva libre	1.815,55	2.462,70	0,00	26,00	35	40,00	0	0	
ZRCL-2 Subzona 2 residencial colectiva libre	996,80	1.400,00	0,00	15,00	20	18,00	0	0	
ZRCL-3 Subzona 3 residencial colectiva libre	1.175,20	1.500,00	0,00	17,00	21	20,00	0	0	
<b>Total</b>	<b>3.987,55</b>	<b>5.362,70</b>	<b>0,00</b>	<b>58,00</b>	<b>76,00</b>	<b>78,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

<b>TOTAL ZONA RESIDENCIAL DE NUEVA PLANTA</b>		<b>15.559,95</b>	<b>18.627,70</b>	<b>1.750,00</b>	<b>200,00</b>	<b>288,00</b>	<b>339,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA EXISTENTE</b>									
ZRE-1	Subzona 1 residencial existente	1.159,30	231,4	0	4	4	4	0	0
ZRE-2	Subzona 2 residencial existente	1.244,30	528,3	0	2	8	8	0	0
ZRE-3	Subzona 3 residencial existente	282,60	67,2	0	1	1	1	0	0
ZRE-4	Subzona 4 residencial existente	523,10	229,45	0	2	4	4	0	0
ZRE-5	Subzona 5 residencial existente	343,50	183,85	0	2	3	4	0	0
ZRE-6	Subzona 6 residencial existente	1.025,85	159,1	0	2	3	4	0	0
<b>Total</b>		<b>4.578,65</b>	<b>1.399,30</b>	<b>0,00</b>	<b>13,00</b>	<b>23,00</b>	<b>25,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA EXISTENTE</b>		<b>4.578,65</b>	<b>1.399,30</b>	<b>0,00</b>	<b>13,00</b>	<b>23,00</b>	<b>25,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ZONA RESIDENCIAL</b>		<b>48.778,75</b>	<b>20.027,00</b>	<b>1.750,00</b>	<b>213,00</b>	<b>311,00</b>	<b>364,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>48.778,75</b>	<b>20.027,00</b>	<b>1.750,00</b>	<b>213,00</b>	<b>311,00</b>	<b>364,00</b>	<b>131,00</b>	<b>131,00</b>

**Número máximo de viviendas:** Dado que el número de viviendas es una determinación propia de los instrumentos de ordenación pormenorizada (Art. 56 LSU) como es el caso del presente Plan Parcial, se señala que el número de viviendas nuevas recogido para cada subzona, se refiere a viviendas modulares de 95m<sup>2</sup> construidos, cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

**Dotación de plazas de aparcamiento de la Zona ZRE:** La previsión de plazas de aparcamientos indicada para las Subzonas ZRE se refiere a los casos en los que se sustituye la edificación existente.

**Usos compatibles en planta baja:** En las plantas bajas de las parcelas residenciales ZRCPO-8, ZRCPT-1, ZRPT-2, ZRCPT-3 y ZRPT-4 se permitirá la implantación de aquellos usos que conforme las NN.SS. De Sopela sean compatibles con el uso residencial de las plantas altas.

En relación al número de viviendas, se señala que el número de viviendas nuevas recogido para cada subzona, se refiere a viviendas modulares de 95m<sup>2</sup> construidos, cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

### **I.- 10.3.-Cumplimiento de estándares exigidos por la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012**

El presente Plan Parcial se ajusta a las previsiones que establecen las Normas Subsidiarias de Sopela para el Sector Ripa, ya que no se altera el destino del suelo, ni se incrementa la edificabilidad urbanística.

En cuanto a las cesiones se refiere, se respetan al máximo las previstas en el instrumento de ordenación estructural (Normas Subsidiarias), ya que no se suprime o reducen las aceras o viales rodados previstos.

El cumplimiento de estándares urbanísticos se llevará a cabo por un lado en base a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y publicado en el Boletín Oficial del País Vasco núm. 138, de 20 de julio de 2006. El cual establece lo siguiente:

**“Artículo 78 – Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales”.**

1. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Esta reserva no computará a los efectos de la letra a) del apartado 2 del artículo siguiente.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Esta equivalencia podrá ser revisada mediante normativa reglamentaria en función de la evolución de la estructura familiar y de las características medias de las viviendas.

3. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana podrá reservar con destino a dotación residencial protegida la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar bien en derecho de superficie bien en arrendamiento.

**“Artículo 79 – Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable”.**

1. Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

2. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes:

a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios

*libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.*

*b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas.*

*c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.*

*d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano.*

*3. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.*

*4. La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.*

*5. Queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.*

Y por otro en base al Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos el cual establece lo siguiente:

***“Artículo 9 – Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable”.***

*1. En sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, la ordenación pormenorizada deberá establecer, con el carácter de mínimas, las siguientes reservas de terreno:*

*a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.*

*Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.*

*b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y, por ello, de acceso público y libre.*

*c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas. Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes:*

- a) Comerciales.*
- b) Religiosos.*
- c) Culturales.*
- d) Educativos.*
- e) Deportivos.*
- f) Sanitarios.*
- g) De transporte.*

*El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.*

*2. Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística.*

*3. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.*

*Dentro de la mitad destinada a zonas verdes, podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.*

*4. De conformidad con lo previsto en el artículo 79.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.*

*5. La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados a que se refiere el presente artículo así como su concreta ubicación, se realizará motivadamente por la ordenación pormenorizada atendiendo a:*

- a) Las dotaciones y equipamientos ya existentes o previstos en el planeamiento vigente.*
- b) Las necesidades estimadas de determinadas dotaciones y/o equipamientos.*

c) La planificación de las administraciones sectoriales respecto a la implantación de dotaciones de su competencia.

Por lo tanto, la creación de los nuevos sistemas locales se calculará teniendo en cuenta la edificabilidad física sobre rasante y la superficie del ámbito, excluyéndose de esta la superficie destinada a sistemas generales.

En el presente supuesto, la edificabilidad sobre rasante establecida por el planeamiento vigente para el sector Ripa es de 21.630m<sup>2</sup>, resultante de sumar el incremento de 19.430m<sup>2</sup> y la existente de 2.200m<sup>2</sup>.

Tras un estudio detallado de las edificaciones existentes conforme a los datos catastrales, se ha podido constatar que la edificabilidad existente real es de 2.347m<sup>2</sup>, por lo que la edificabilidad total real del Sector es de 21.777m<sup>2</sup>.

Por otra parte, la superficie destinada a sistemas generales es de 38.573,85 m<sup>2</sup>.

A continuación se aporta el cuadro comparativo para la comprobación del cumplimiento de las reservas mínimas exigidas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos y la Ley 2/2006.

#### CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE LOS ARTÍCULOS 78 Y 79 DE LA LEY 2/2006 Y DE LOS ARTÍCULOS 5 Y 9 DEL DECRETO 123/2012 DE 3 DE JULIO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

DOTACIÓN PÚBLICA DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES	LEY	PLAN PARCIAL
5m <sup>2</sup> de suelo por cada 25m <sup>2</sup> de superficie construida de uso residencial	4.005,40	<b>38.573,85 m<sup>2</sup></b>
DOTACIÓN PÚBLICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	LEY	PLAN PARCIAL
<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b>		
15% de la superficie total del sector sin incluir los sistemas generales	7.316,81	-
10m <sup>2</sup> de suelo por cada 25m <sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante	<b>8.710,80</b>	<b>14.715,60 m<sup>2</sup></b>
<b>APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>		
En parcelas privadas 0,35 plazas por cada 25m <sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante	305,00	<b>377,00</b>
En espacios públicos 0,15 plazas por cada 25m <sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante	131,00	<b>131,00</b>
<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>		
1m <sup>2</sup> de superficie de techo por cada 25m <sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante	871,08	<b>871,10 m<sup>2</sup></b>
<b>VEGETACIÓN</b>		
1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial	211*	<b>250,00</b>
* El número de nuevos árboles a plantar se ha calculado realizando una estimación dividiendo la edificabilidad total del sector (suma de edificabilidad existente + el incremento de edificabilidad previsto) entre 95m <sup>2</sup> construidos por vivienda. De esta forma se estima que el sector albergue un número aproximado de 211 viviendas en total.		

NOTA 1: La superficie de techo total del sector es la resultante de sumar la edificabilidad de uso residencial existente, el incremento de edificabilidad de uso residencial y el incremento de edificabilidad para usos compatibles previsto en las NN.SS. siendo ésta igual a 21.777 m<sup>2</sup>

#### I.- 11.- DOCUMENTACIÓN

La documentación que recoge el presente Plan Parcial incluye la exigida legalmente:



- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general (En este caso NN.SS.).
- b) Planos de información
- c) Planos de ordenación pormenorizada
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general (En este caso NN.SS.)
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera

Siendo la estructura del presente documento la siguiente:

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

II.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

III.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En Sopela, julio de 2022

Los arquitectos



Oier Agirregoikoa López



Aroa Ruiz Poza



## **II. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**



**II.- 1.- Normas generales de carácter subsidiario**

**II.- 2.- Normas específicas**

**II.- 2.1.- Generalidades**

**II.- 2.2.- Terminología de conceptos**

**II.- 2.3.- Parcelación**

**II.- 2.4.- Zonificación y usos pormenorizados**

**II.- 2.5.- Condiciones de uso y normativa específica de aplicación**

**II.- 2.6.- Ordenanzas reguladoras de la edificación**

**II.- 2.7.- Ordenanzas reguladoras de la urbanización**





## **II.- 1.- NORMAS GENERALES DE CARÁCTER SUBSIDIARIO**

Para el presente Plan Parcial del ámbito de suelo urbanizable comprendido en el Sector Ripa de Sopela, en lo que no quede expresamente dispuesto en las Ordenanzas Reguladoras específicas del presente documento, serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Sopela. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las normas legales y reglamentarias que estén en vigor.

## **II.- 2.- NORMAS ESPECÍFICAS**

### **II.- 2.1.- Generalidades**

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito**

Las presentes ordenanzas del Plan Parcial del Sector Ripa del municipio de Sopela, tienen por objeto complementar las NNSS mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (LSU).

#### **Artículo 2.- Componentes de este Plan Parcial**

Este Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

##### **DOCUMENTACIÓN ESCRITA:**

- Memoria informativa y justificativa
- Normas urbanísticas de desarrollo de las Normas Subsidiarias
- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Estudio de viabilidad económico-financiera
- Memoria de sostenibilidad económica

##### **DOCUMENTACIÓN GRAFICA:**

- Planos de información
- Planos de ordenación

#### **Artículo 3.- Valor normativo de los distintos componentes**

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de “Normas Urbanísticas de desarrollo”, así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación a excepción de la de los planos de esquemas de redes así como de los planos de imagen. Las determinaciones contenidas en esta Normativa, deberán aplicarse asimismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito del Sector Ripa y que correspondan a la urbanización, implantación de servicios o ejecución de las edificaciones, tanto públicas como privadas.

#### **Artículo 4.-Jerarquización de las determinaciones**

En el caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, la Normativa, Cuadros de Características de Superficies y Edificabilidades y Memoria, por este orden. La documentación escrita y gráfica de la Información Urbanística, no tiene valor normativo.

## **Artículo 5.-Usos y edificaciones existentes**

Existen en la actualidad dentro de los suelos incluidos en el área objeto de la ordenación, varias edificaciones de diversos usos que resultan disconformes con la ordenación proyectada por lo que están en situación de “fuera de ordenación”. Todas estas edificaciones pueden verse en el plano OR.03.

En los edificios fuera de ordenación, no se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales, tampoco la consolidación, modernización o, mejora de sus características generales, la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas, autorizándose exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros.

Todos los edificios de uso residencial existentes que la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial prevé mantener, quedan en situación de “consolidadas”.

Las edificaciones que se mantienen pero que no cumplen con las separaciones mínimas previstas en el presente documento quedan en situación de “disconformes con el planeamiento”.

En los edificios disconformes con el planeamiento, no se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada existentes, la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas, autorizándose las obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros, modernización y/o mejora que resulten necesarias para su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc., así como para el desarrollo de los usos autorizados en las debidas condiciones.

Las obras y usos autorizados no conllevarán, en ningún caso (incluido a efectos expropiatorios o de ejecución de las propuestas urbanísticas), el incremento del valor económico de la edificación o su revalorización. Para ello, su autorización requerirá la previa renuncia por parte del promotor de las obras y usos y del propietario del local o edificación afectado a cualquier tipo de incremento del valor económico que pudiera derivarse de su ejecución e implantación.

## **II.- 2.2.- Terminología de conceptos**

### **Artículo 6.- Terminología de conceptos**

Procurando la concordancia de conceptos con los definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en los artículos siguientes se definen los siguientes, de aplicación preferente al territorio afectado por el Plan Parcial.

### **Artículo 7.- Zona y subzona**

Se utiliza el término “Zona” para un área espacial diferenciada con determinaciones urbanísticas homogéneas o dotadas de una misma Calificación Urbanística, dentro de la cual se pueden establecer Subzonas como ámbitos con propuestas urbanísticas diferenciadas.

## **Artículo 8.- Parcela edificable**

Se entiende por Parcela Edificable aquella superficie que tiene posibilidad de soportar una edificación. En ella se delimitan las alineaciones máximas dentro de la cual debe ubicarse la posible edificación.

## **Artículo 9.- Alineación**

Es la línea perimetral del área donde se autoriza la edificación sobre y bajo rasante y donde por tanto podrá materializarse la edificabilidad urbanística asignada a cada parcela edificable.

En el caso de que se realicen agrupaciones de dos o más de estas parcelas resultantes, las alineaciones de la parcela o parcelas resultantes de la agrupación vendrán definidas en el Estudio de Detalle que se deberá tramitar para autorizar su agrupación.

Las alineaciones definidas que pueden ser identificadas en la documentación gráfica son de dos clases:

- a) De carácter impuesto o rígido. Son las alineaciones que las nuevas edificaciones deberán respetar, siendo obligatorio que los cerramientos de los edificios queden totalmente alineados con éstas a excepción de los vuelos y posibles retranqueos puntuales que el diseño arquitectónico pueda realizar. Este tipo de alineaciones podrá definirse tanto para plantas bajo rasante como plantas sobre rasante y deberán respetarse para el conjunto de plantas para las que se definan.
- b) De carácter máximo o flexible. Son las alineaciones que habrá que respetar a la hora de diseñar los futuros edificios, siendo obligatorio que las fachadas de los mismos queden dispuestas dentro del área delimitada por éstas. No será obligatorio que los cerramientos de los edificios queden alineados con estas alineaciones, dado que éstas indican únicamente el límite entre el área edificable y no edificable dentro de las propias parcelas privatizables. Este tipo de alineaciones podrá definirse tanto para plantas bajo rasante como plantas sobre rasante y deberán respetarse para el conjunto de plantas para las que se definan.

Las alineaciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores, podrán ser rebasadas por los vuelos.

## **Artículo 10.- Rasantes**

Rasantes es el perfil de una vía o espacio público. Las rasantes aproximadas de la ordenación propuesta quedan definidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

## **Artículo 11.- Cotas de referencia**

La cota de referencia de un edificio es el nivel ó cota de la rasante de la vía pública en el punto de su alineación, ó bien la cota ó nivel de la plataforma donde se asentará la edificación, cuando esta quede definida en los planos de ordenación.

En el presente Plan Parcial, se ha definido tanto en los planos de la documentación gráfica, como en la documentación escrita (véase el cuadro del artículo 17) para cada nuevo solar edificable resultante y para los solares que contienen las edificaciones de viviendas existentes que se consolidan (para los casos de sustitución de las mismas), la cota de referencia máxima del forjado de planta baja con acabado. Se permite la adaptación de esta cota en  $\pm 0,50$  m para posibilitar tanto la

adecuación de la misma a las rasantes definitivas resultantes de la redacción del proyecto de urbanización como para adaptarlas a las posibles propuestas arquitectónicas de los proyectos de edificación que pudieran surgir.

En caso de agrupación de parcelas, el Estudio de Detalle que deberá tramitarse, vendrá obligado a analizar conjuntamente las parcelas iniciales que se desee agrupar y la nueva rasante que se proponga deberá cumplir con lo establecido en la normativa municipal vigente en lo relativo a la adaptación topográfica de la implantación de las plantas bajas.

Las cotas de referencia se establecen en el punto medio de cada parcela edificable en relación a las distintas rasantes de acceso al edificio.

Las cotas del resto de plantas sobre rasante quedan impuestas de la misma manera, en función de las alturas libres mínimas y máximas establecidas y de la cota máxima a alero, con objeto de lograr una imagen homogénea del conjunto

#### **Artículo 12.- Edificabilidad de las parcelas privatizables**

La edificabilidad asignada por el Plan Parcial a las parcelas edificables resultantes de la ordenación propuesta, bien sea para las nuevas zonas de vivienda colectiva (libre, VPO o tasada), bien sea para las zonas que albergan las edificaciones residenciales existentes.

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

La edificabilidad bajo rasante que se pueda materializar para los usos admitidos será la máxima resultante de respetar las alineaciones establecidas, sin mayor límite.

### **II.- 2.3.- Parcelación**

#### **Artículo 13.- Reglas de parcelación**

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector Ripa adecuarán su estructura parcelaria al Plan Parcial a través de un proyecto de equidistribución. La parcelación definida en los planos de ordenación es orientativa, si bien siempre deberá respetarse la zonificación para los diferentes usos y tipologías edificatorias.

#### **Artículo 14.- Parcelas mínimas privatizables**

La superficie mínima de las parcelas será de 250 m<sup>2</sup> para el uso de vivienda unifamiliar y de 550m<sup>2</sup> para el uso de vivienda colectiva.

#### **Artículo 15.- Normas de formación de parcelas**

Toda parcela resultante dispondrá de un acceso rodado en superficie hasta su garaje.

Las que alberguen las edificaciones residenciales existentes, tendrán un frente mínimo de 15 metros lineales a vialidad rodada, peatonal o espacio público.

Las que alberguen las nuevas edificaciones residenciales, tendrán un frente mínimo de 25 metros lineales a vialidad rodada, peatonal o espacio público.

Las líneas que definen la separación entre las parcelas resultantes serán lo más ortogonales posible adaptándose a las pre existencias urbanas colindantes al Sector o sensiblemente paralelas a los ejes de las vías públicas principales.

#### **Artículo 16.- Bandas exteriores de cierre**

Las bandas públicas exteriores que queden ubicadas junto a los cierres de las parcelas privatizables serán tratadas mediante césped u otro tipo de especies vegetales tapizantes, prohibiéndose su cierre, división y las plantaciones no previstas expresamente en el proyecto de urbanización.

#### **Artículo 17.- Características de las parcelas privatizables de uso residencial**

En el cuadro siguiente se definen las características urbanísticas de las parcelas de titularidad privada de uso residencial resultantes de la ordenación del Sector. En tal sentido se definen las superficies de las distintas zonas, las edificabilidades máxima sobre rasante, número de plantas, cotas de implantación de planta baja, etc.

PARCELAS PRIVATIZABLES DE USO RESIDENCIAL								
SUBZONA	CATEGORIA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)		NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud)	RASANTE DE PLANTA BAJA	PERFIL DEL EDIFICIO	DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE GARAJE
			RESIDENCIAL	USOS COMPAT.				
NUEVAS ZONAS RESIDENCIALES ZRCPO, ZRCPT Y ZRCL								
ZRCPO-1	VPO	1.109,15	1.500,00	0,00	16	60,75	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-2	VPO	1.108,80	1.500,00	0,00	16	60,75	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-3	VPO	1.135,60	1.500,00	0,00	16	60,75	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-4	VPO	1.096,20	1.500,00	0,00	16	61,50	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-5	VPO	1.089,40	1.500,00	0,00	16	61,50	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-6	VPO	990,00	1.500,00	0,00	16	61,50	PB + 3PA	21,00
ZRCPO-7	VPO	576,35	725,00	100,00	8	66,50	PB + 3PA	12,00
ZRCPT-1	TASADA	1.180,45	1.020,00	400,00	11	66,00	PB + 3PA	20,00
ZRCPT-2	TASADA	1.271,20	1.020,00	400,00	11	66,00	PB + 3PA	20,00
ZRCPT-3	TASADA	1.071,00	750,00	425,00	8	66,50	PB + 3PA	17,00
ZRCPT-4	TASADA	944,25	750,00	425,00	8	66,50	PB + 3PA	17,00
ZRCL-1	LIBRE	1.815,55	2.462,70	0,00	26	63,50	PB + 3PA	35,00
ZRCL-2	LIBRE	996,80	1.400,00	0,00	15	68,50	PB + 3PA	20,00
ZRCL-3	LIBRE	1.175,20	1.500,00	0,00	17	67,50	PB + 3PA	21,00
TOTAL	---	15.559,95	18.627,70	1.750,00	200	---	---	288,00

ZONAS RESIDENCIALES EXISTENTES								
ZRE-1	LIBRE	1.159,30	231,40	0,00	4	66,00*	PB + 1PA	4,00**
ZRE-2	LIBRE	1.244,30	528,30	0,00	2	64,50*	PB + 1PA	8,00**
ZRE-3	LIBRE	282,6	67,20	0,00	1	64,50*	PB + 1PA	1,00**
ZRE-4	LIBRE	523,1	229,45	0,00	2	65,50*	PB + 1PA	4,00**
ZRE-5	LIBRE	343,5	183,85	0,00	2	65,50*	PB + 1PA	3,00**
ZRE-6	LIBRE	1.025,85	159,10	0,00	2	62,50*	PB + 1PA	3,00**
<b>TOTAL</b>	---	<b>4.578,65</b>	<b>1.399,30</b>	<b>0,00</b>	<b>13</b>	---	---	<b>23,00</b>

\*Rasantes y perfiles edificatorios propuestos para la nueva edificación en caso de realizar una sustitución de la edificación existente.

\*\*Número mínimo de plazas de garaje que deberá prever la nueva edificación en caso de realizar una sustitución de la edificación existente.

**Número máximo de viviendas:** Dado que el número de viviendas es una determinación propia de los instrumentos de ordenación pormenorizada (Art. 56 LSU) como es el caso del presente Plan Parcial, se señala que el número de viviendas nuevas recogido para cada subzona, se refiere a viviendas modulares de 95m<sup>2</sup> construidos, cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

**Número de viviendas de las zonas ZRE:** El número de viviendas indicado es igual a las existentes. Para los casos en los que se opte por la sustitución de la edificación existente, el número máximo de nuevas viviendas a edificar será igual al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

**Dotación de plazas de aparcamiento de la Zona ZRE:** La previsión de plazas de aparcamientos indicada para las Subzonas ZRE se refiere a los casos en los que se sustituye la edificación existente.

**Usos compatibles en planta baja:** En las plantas bajas de las parcelas residenciales ZRCPO-8, ZRCPT-1, ZRPT-2, ZRCPT-3 y ZRPT-4 se permitirá la implantación de aquellos usos que conforme las NN.SS. De Sopela sean compatibles con el uso residencial de las plantas altas

## II.- 2.4.- Zonificación y usos pormenorizados

### Artículo 18.- Usos de edificación autorizados por las NN.SS.

De acuerdo con lo especificado en el apartado “5 Normas de carácter específico”, punto “5.3 suelo apto para urbanizar”, “5.3.4 Normas específicas de cada área de reparto” dentro del Área de reparto 3, Sector Ripa del planeamiento general municipal, los usos generales de edificación permitidos son los que se relacionan a continuación:

- Vivienda unifamiliar en hilera
- Vivienda colectiva agrupada
- Usos permitidos: los que pormenore el plan Parcial con la excepción de los señalados como prohibidos.

- Usos prohibidos:
  - +Industria ligera
  - +Industria general
  - +taller de reparación de vehículos
  - +Estación de servicio



- +Comercio al por mayor
- +Comercio al por menor (a)

De acuerdo con lo especificado en las NN.SS., el presente Plan Parcial permite por tanto los siguientes usos:

Usos permitidos:			
	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Vivienda colectiva agrupada	---	P. Baja	P. Altas
Vivienda unifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda bifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar en hilera	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar agrupada	---	P. Baja	P. Alta
Residencia comunitaria	---	P. Baja	P. Alta
Residencia hotelera	---	P. Baja	P. Alta
Aparcamiento de vehículos	P. Sótano	P. Baja	---
Comercio al por menor (b)	---	P. Baja	---
Oficinas	---	P. Baja	P. Alta
Entretenimiento y recreo	---	P. Baja	P. Alta
Cultura y docente	---	P. Baja	P. Alta
Recreativo y social	---	P. Baja	P. Alta
Sanitario y asistencial	---	P. Baja	P. Alta
Religioso	---	P. Baja	P. Alta
Administrativo	---	P. Baja	P. Alta
Deportivo	---	P. Baja	P. Alta
Usos tolerados:			
	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Agrícola	---	P. Baja	---

Los usos permitidos dentro de las previsiones del presente Plan Parcial y su distribución por tanto son los siguientes:

#### Uso principal:

**Vivienda colectiva agrupada:** en las nuevas parcelas resultantes de las zonas ZRCPO-nº, ZRCPT-nº y ZRCL-nº sobre las que se materializa la edificabilidad urbanística del sector, y en las nuevas parcelas ZRE-nº para los casos de sustitución de la edificación existente.

#### Usos permitidos:

**Vivienda unifamiliar aislada:** en las parcelas residenciales existentes ZRE-nº

**Vivienda bifamiliar aislada:** en las parcelas residenciales existentes ZRE-nº

**Vivienda unifamiliar en hilera:** en las parcelas residenciales existentes ZRE-nº

**Vivienda unifamiliar agrupada:** en las parcelas residenciales existentes ZRE-nº

**Residencia comunitaria:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Residencia hotelera:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Comercio al por menor categoría b):** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Oficinas:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Entretenimiento y recreo:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Cultural y docente:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Recreativo y social:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Sanitario y asistencial:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Religioso:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Administrativo:** en plantas bajas de las nuevas parcelas resultantes ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7 y en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

**Deportivo:** en parcela de equipamiento dotacional ZED-1.

#### Usos tolerados:

**Agrícola:** en las edificaciones complementarias de planta baja existentes en las parcelas resultantes ZRE-nº, de uso distinto al residencial, destinadas a conservación de útiles, aperos de labranza etc.

#### Otros usos:

**Aparcamiento de vehículos:** se permite este uso en plantas sótano dentro de las parcelas privatizables ZRE-nº, ZRCPO-nº, ZRCPT-nº, ZRCL-nº y en plantas sótano dentro de la parcela de dominio público ZED-nº.

El hecho que se permitan usos distintos al residencial dentro de la planta primera de las parcelas ZRCPO, ZRCPT Y ZRCL no hace que su implantación sea obligatoria.

## **Artículo 19.- Zonificación**

En la totalidad de la superficie abarcada por este sector se diferencian las Parcelas Privatizables o de Dominio Privado y los Suelos de Uso y Dominio Público.

**LAS PARCELAS PRIVATIZABLES** son aquellos espacios que tras la ordenación serán de uso y dominio privado, y que de conformidad con las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial, serán susceptibles de albergar las edificaciones tanto residenciales como de equipamiento privado y demás usos compatibles. Se dan en las siguientes zonas:

- Zona de Parcelas Privatizables de uso residencial existentes ZRE
- Zona de Parcelas Privatizables de uso residencial colectiva ZRCPO, ZRCPT y ZRCL
- Zona de Parcelas Privatizables de usos compatibles ZC

**LOS SUELOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO** serán aquellos que tras su urbanización pasarán a formar parte del dominio público municipal. Se dan en las siguientes zonas:

- Zona de Sistema General de Espacios Libres EL-4
- Zona de Sistema Local de Espacios Libres ZEL
- Zona de Sistema Local de Vialidad ZVR Y ZVRP
- Zona de Sistema Local de Equipamiento ZED

La división pormenorizada de Zonas de todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial viene recogida en el plano OR.02 de Ordenación.

## **Artículo 20.- Zona residencial de vivienda colectiva (ZRC)**

Las Parcelas Privatizables de uso residencial de vivienda colectiva la constituyen las distintas subzonas donde se prevé materializar la edificabilidad urbanística tanto residencial como de los usos compatibles del Sector. El Plan Parcial delimita 14 parcelas privatizables de uso residencial de nueva edificación divididas en 3 zonas en función de si se trata de parcelas para viviendas de protección oficial (ZRCPO), viviendas de protección tasadas (ZRCPT) o viviendas libres (ZRCL). Igualmente, en estas zonas se posibilitan los usos de garaje y trastero vinculado al uso residencial, a la vez que se podrán permitir otros usos compatibles con el uso residencial en las plantas bajas de las subzonas indicadas.

Cada una de estas parcelas se compone del espacio edificable u ocupado por la edificación (bajo y sobre rasante) y del espacio libre de edificación, que podrá ser de uso privado o público. Se posibilita por tanto la ocupación bajo rasante de usos privados y el uso público sobre rasante. Los espacios de uso público generados tendrán unas condiciones de acabado que se correspondan con el resto de la urbanización pública del Plan Parcial, así como las debidas condiciones de iluminación.

Cada una de las 14 parcelas de vivienda colectiva delimitadas se constituye como un lote edificable siendo por tanto un elemento o parcela a efectos de lo que se disponga en el Proyecto de Reparcelación. La dimensión de la parcela mínima es fruto de la división de la estructura actual, y de la ordenación que se consolida.

## **Artículo 21.- Zona residencial de vivienda existente (ZRE)**

La constituyen el conjunto de subzonas que albergan las edificaciones residenciales existentes y que la ordenación propuesta consolida. La tipología predominante en esta zona es la de vivienda unifamiliar en sus distintas variantes (unifamiliar aislada, bifamiliar aislada y unifamiliar

agrupada) pero el presente Plan Parcial permite la tipología de vivienda unifamiliar en hilera y colectiva agrupada para los casos de sustitución de las edificaciones actuales y en los términos indicados en la presente normativa.

#### **Artículo 22.- Zona de usos compatibles (ZC)**

La constituyen las distintas subzonas donde se prevé materializar la edificabilidad urbanística de usos compatibles bajo las condiciones descritas en el presente documento. Estas subzonas se establecen en las plantas bajas de los edificios de las subzonas ZRCPT-1, ZRCPT-2, ZRCPT-3, ZRCPT-4 y ZRCPO-7.

#### **Artículo 23.- Zona de espacios libres y zonas verdes (ZEL)**

La constituyen los terrenos de uso y dominio público definidos en el Sector, destinados a los usos de ocio y recreo de la población, a espacios libres, parques y jardines, plazas etcétera para atender a una demanda de carácter local, y que cumpliendo con las condiciones de uso y forma previstas en la legislación vigente, se han previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres, en la proporción exigida en el art. 79 de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 24.- Zona de vialidad y aparcamientos (ZV)**

La constituyen el conjunto de la superficie de uso y dominio público prevista en la ordenación del Plan Parcial que forma parte del viario tanto rodado como peatonal comprendiendo la calzada de rodadura, las aceras y jardines anexos a ésta así como las plazas de aparcamiento y que se destina a la comunicación tanto interna como con el exterior del sector, del tráfico rodado y peatonal. Esta Zona queda definida como ZVR o ZVRP en función de si se trata de vialidad segregada vehículo - peatón o de vialidad compartida.

#### **Artículo 25.- Zona de equipamientos dotacionales (ZED)**

La constituyen el conjunto de zonas destinadas a alojar los equipamientos privados de la red de Sistemas Locales previstos en el punto -c- del artículo 79 de la Ley del Suelo (1m<sup>2</sup> de superficie de techo por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas) y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, precisado en el artículo 9 c).

Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes:

- a) Comerciales
- b) Religiosos
- c) Culturales
- d) Educativos
- e) Deportivos
- f) Sanitarios
- g) De transporte

El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.

En el cuadro siguiente se definen las características urbanísticas de la parcela de titularidad pública de uso dotacional resultante de la ordenación del Sector. En tal sentido se definen la superficie de la zona, la edificabilidad máxima sobre rasante, número de plantas, cotas de implantación de planta baja, etc.

PARCELAS PRIVATIZABLES DE USO RESIDENCIAL						
SUBZONA	CATEGORIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	RASANTE DE PLANTA BAJA	PERFIL DEL EDIFICIO	DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE GARAJE
NUEVAS ZONAS DOTACIONALES						
ZED-1	DOTACIONAL	1.592,10	871,10	63,50	PB + 1PA	---
<b>TOTAL</b>	---	<b>1.592,10</b>	<b>871,10</b>	---	---	---

#### Artículo 26.- Resumen de zonificación y usos pormenorizados

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial, transforma la totalidad de su ámbito en las siguientes superficies medidas en metros cuadrados de suelo correspondientes a las zonas y a las subzonas, conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:

PARCELAS DE CESIÓN PÚBLICA									
SUBZONAS DESCRITAS		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS (SR)	EDIFICABILIDAD USOS COMPATIBLES (PLANTA BAJA)	VIVIENDAS APROXIMADAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PRIVADA		PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PÚBLICA	
		m²	m²	m²	Ud	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN
ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES									
ZEL-1	Subzona 1 de espacios libres públicos	9.250,55	---	---	---	0	0	0	0
ZEL-2	Subzona 1 de espacios libres públicos	1.619,55	---	---	---	0	0	0	0
ZEL-3	Subzona 1 de espacios libres públicos	1.933,25	---	---	---	0	0	0	0
ZEL-4	Subzona 1 de espacios libres públicos	1.912,25	---	---	---	0	0	0	0
Total		14.715,60	---	---	---	0	0	0	0
VIALIDAD Y PLAZAS DE APARCAMIENTO									
ZVR-1	Subzona 1 de vialidad rodada	10.490,15	---	---	---	0	0	0	93
ZVRP-1	Subzona 1 de vialidad mixta rodada-peatonal	1.842,30	---	---	---	0	0	0	38
Total		12.332,45	---	---	---	0	0	131,00	131
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES									
ZED-1		1.592,10	871,10	---	---	---	---	0	0
Total		1.592,10	871,10	---	---	---	---	0,00	0,00
TOTAL DOTACIÓN DE RED DE SISTEMAS LOCALES		28.640,15	871,10	---	---	---	---	0,00	146,00

PARCELAS PRIVATIZABLES									
SUBZONAS DESCRITAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (SR)	EDIFICABILIDAD USOS COMPATIBLES (PLANTA BAJA)	VIVIENDAS APROXIMADAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PRIVADA		PLAZAS DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PÚBLICA		
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ud	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN	MÍNIMO EXIGIDO	PREVISIÓN	
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN OFICIAL</b>									
ZRCPO-1 Subzona 1 residencial colectiva de protección oficial	1.109,15	1.500,00	0	16	21	25	0	0	
ZRCPO-2 Subzona 2 residencial colectiva de protección oficial	1.108,80	1.500,00	0	16	21	28	0	0	
ZRCPO-3 Subzona 3 residencial colectiva de protección oficial	1.135,60	1.500,00	0	16	21	26	0	0	
ZRCPO-4 Subzona 4 residencial colectiva de protección oficial	1.096,20	1.500,00	0	16	21	25	0	0	
ZRCPO-5 Subzona 5 residencial colectiva de protección oficial	1.089,40	1.500,00	0	16	21	26	0	0	
ZRCPO-6 Subzona 6 residencial colectiva de protección oficial	990,00	1.500,00	0	16	21	22	0	0	
ZRCPO-7 Subzona 7 residencial colectiva de protección oficial	576,35	725,00	100	8	12	15	0	0	
<b>Total</b>	<b>7.105,50</b>	<b>9.725,00</b>	<b>100,00</b>	<b>104,00</b>	<b>138,00</b>	<b>167,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN TASADA</b>									
ZRCPT-1 Subzona 1 residencial colectiva de protección tasada	1.180,45	1.020,00	400	11	20	22	0	0	
ZRCPT-2 Subzona 2 residencial colectiva de protección tasada	1.271,20	1.020,00	400	11	20	25	0	0	
ZRCPT-3 Subzona 3 residencial colectiva de protección tasada	1.071,00	750,00	425	8	17	25	0	0	
ZRCPT-4 Subzona 4 residencial colectiva de protección tasada	944,25	750,00	425	8	17	22	0	0	
<b>Total</b>	<b>4.466,90</b>	<b>3.540,00</b>	<b>1.650,00</b>	<b>38,00</b>	<b>74,00</b>	<b>94,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROMOCIÓN LIBRE</b>									
ZRCL-1 Subzona 1 residencial colectiva libre	1.815,55	2.462,70	0,00	26,00	35	40,00	0	0	
ZRCL-2 Subzona 2 residencial colectiva libre	996,80	1.400,00	0,00	15,00	20	18,00	0	0	
ZRCL-3 Subzona 3 residencial colectiva libre	1.175,20	1.500,00	0,00	17,00	21	20,00	0	0	
<b>Total</b>	<b>3.987,55</b>	<b>5.362,70</b>	<b>0,00</b>	<b>58,00</b>	<b>76,00</b>	<b>78,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	



<b>TOTAL ZONA RESIDENCIAL DE NUEVA PLANTA</b>		<b>15.559,95</b>	<b>18.627,70</b>	<b>1.750,00</b>	<b>200,00</b>	<b>288,00</b>	<b>339,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA EXISTENTE</b>									
ZRE-1	Subzona 1 residencial existente	1.159,30	231,4	0	4	4	4	0	0
ZRE-2	Subzona 2 residencial existente	1.244,30	528,3	0	2	8	8	0	0
ZRE-3	Subzona 3 residencial existente	282,60	67,2	0	1	1	1	0	0
ZRE-4	Subzona 4 residencial existente	523,10	229,45	0	2	4	4	0	0
ZRE-5	Subzona 5 residencial existente	343,50	183,85	0	2	3	4	0	0
ZRE-6	Subzona 6 residencial existente	1.025,85	159,1	0	2	3	4	0	0
<b>Total</b>		<b>4.578,65</b>	<b>1.399,30</b>	<b>0,00</b>	<b>13,00</b>	<b>23,00</b>	<b>25,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA EXISTENTE</b>		<b>4.578,65</b>	<b>1.399,30</b>	<b>0,00</b>	<b>13,00</b>	<b>23,00</b>	<b>25,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ZONA RESIDENCIAL</b>		<b>48.778,75</b>	<b>20.027,00</b>	<b>1.750,00</b>	<b>213,00</b>	<b>311,00</b>	<b>364,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>48.778,75</b>	<b>20.027,00</b>	<b>1.750,00</b>	<b>213,00</b>	<b>311,00</b>	<b>364,00</b>	<b>131,00</b>	<b>131,00</b>

**Número máximo de viviendas:** Dado que el número de viviendas es una determinación propia de los instrumentos de ordenación pormenorizada (Art. 56 LSU) como es el caso del presente Plan Parcial, se señala que el número de viviendas nuevas recogido para cada subzona, se refiere a viviendas modulares de 95m<sup>2</sup> construidos, cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

**Dotación de plazas de aparcamiento de la Zona ZRE:** La previsión de plazas de aparcamientos indicada para las Subzonas ZRE se refiere a los casos en los que se sustituye la edificación existente.

**Usos compatibles en planta baja:** En las plantas bajas de las parcelas residenciales ZRCPO-8, ZRCPT-1, ZRPT-2, ZRCPT-3 y ZRPT-4 se permitirá la implantación de aquellos usos que conforme las NN.SS. De Sopela sean compatibles con el uso residencial de las plantas altas.

## **II.- 2.5.- Condiciones de usos y normativa específica de aplicación**

### **Artículo 27.- Generalidades**

De acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Sopela, se han previsto las siguientes condiciones de uso que se relacionan según la asignación de los usos enumerados en el capítulo anterior y contemplado en el correspondiente Plano de Zonificación, OR-1.

### **Artículo 28.- Zonas Residenciales de vivienda Colectiva (ZRC)**

#### **Normativa específica de aplicación:**

El Plan Parcial define las parcelas edificables sobre las que se deben asentar las nuevas edificaciones propuestas.

#### **1- Tipología edificatoria:**

Vivienda colectiva agrupada

#### **2- Ordenación:**

Se señalan las alineaciones máximas donde se pueden ubicar las nuevas edificaciones dentro de los límites de cada solar. Se permite el uso de garaje, trastero y cuartos de instalaciones en las plantas sótano dentro de las alineaciones que se señalan en los planos.

En los planos de ordenación del Plan Parcial se define la cota de planta baja de cada solar edificable que se deberá respetar en los proyectos de edificación con una tolerancia de  $\pm 0,50$  metros, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes de la urbanización. Asimismo se define el perfil edificatorio tipo.

#### **3- Parámetros edificatorios:**

##### *a) Número máximo de viviendas:*

-Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 17

-El número de viviendas nuevas recogido, se refiere a viviendas modulares (95 m<sup>2</sup> construidos), cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

##### *b) Edificabilidad máxima:*

-La señalada en el cuadro resumen del artículo 17

##### *c) Plantas máximas permitidas:*

-Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 17

*d) Altura máxima edificable:*

-Será la resultante de aplicar las alturas máximas permitidas para cada planta. Estas alturas se medirán en el punto de contacto entre el terreno privatizable y el plano de fachada hasta la parte inferior del alero.

*e) Distancia de edificación a linderos:*

-Las grafiadas en los planos de ordenación OR.04 del Plan Parcial

*f) Distancia entre edificaciones:*

-Las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Parcial, teniendo carácter de distancias mínimas

*g) Urbanización máxima de la parcela:*

Al menos 50% de la superficie de parcela libre de edificación tendrá tratamiento vegetal, pudiendo el resto estar destinado a superficies “duras”, como son los accesos peatonales y rodados, terrazas, pistas deportivas etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

**4- Normativa de usos:**

Se permiten los usos señalados en el artículo 18 de estas ordenanzas del Plan Parcial.

*a) Uso principal:*

-Residencial en tipología de vivienda colectiva agrupada en sus distintas categorías (ZRCPO, ZRCPT y ZRCL)

*b) Usos complementarios:*

-Garaje: En el cuadro resumen del artículo 17 se establece el número mínimo de plazas de aparcamiento a albergar para dar cumplimiento a la legislación vigente (0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante).

*c) Usos compatibles:*

-Los indicados como permitidos en el artículo 18 para la situación y las subzonas descritas

Por tanto, en función de las distintas categorías definidas, el resumen de usos permitidos en las distintas zonas ZRC es el siguiente:

-Zona ZRCPO

- Vivienda colectiva de protección oficial en planta baja y plantas altas
- Usos compatibles en plantas bajas de las subzonas indicadas
- Garajes colectivos y trasteros en plantas bajo rasante

-Zona ZRCPT

- Vivienda colectiva de protección tasada en planta baja y plantas altas
- Usos compatibles en plantas bajas de las subzonas indicadas
- Garajes colectivos y trasteros en plantas bajo rasante

**-Zona ZRCL**

- Vivienda colectiva libre en planta baja y plantas altas
- Garajes colectivos y trasteros en plantas bajo rasante

En los Espacios libres de Dominio Privado incluidos en las Parcelas Privatizables predominarán las superficies ajardinadas frente a las pavimentadas.

En los Espacios libres de Dominio Público incluidos en las Parcelas Privatizables, tales como soportales, predominarán las superficies pavimentadas.

Se prohíbe el asentamiento de cualquier tipo de edificación auxiliar de carácter permanente en los espacios libres de las parcelas privatizables.

En caso de que el desarrollo del ámbito ponga en evidencia que los usos comerciales previstos, en cuanto a su cuantificación numérica, no tienen salida en el mercado, el ayuntamiento a propuesta de los propietarios del suelo podrá autorizar el uso residencial en sustitución del comercial propuesto.

**Artículo 29.- Zonas residenciales existentes (ZRE)**

**Normativa específica de aplicación**

Las edificaciones existentes que permanecen quedan consolidadas en su situación actual. En caso de sustitución deberán adaptarse a los parámetros indicados en el presente Plan Parcial.

**1.- Tipología edificatoria:**

-Las existentes

-En caso de sustitución vivienda unifamiliar en sus distintas tipologías (aislada, bifamiliar, en hilera o agrupada) y vivienda colectiva agrupada.

**2- Ordenación:**

Se señalan las alineaciones máximas donde se deberán ubicar las nuevas edificaciones en caso de sustitución de las existentes. Se permite el uso de garaje, trastero y cuartos de instalaciones en las plantas sótano dentro de las alineaciones que se señalan en los planos.

En los planos de ordenación del Plan Parcial se define la cota de planta baja que se deberá respetar en los proyectos de edificación en los casos de sustitución de la edificación actual, con una tolerancia de  $\pm 0,50$  metros, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes de la urbanización. Asimismo se define el perfil edificatorio tipo.

**3- Parámetros edificatorios:**

**a) Número máximo de viviendas:**

-Las existentes

-En caso de sustitución, se permite ampliar el número de viviendas existentes hasta un total del resultado obtenido redondeando al alza, de dividir la edificabilidad consolidada de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

*b) Edificabilidad máxima:*

-El consolidado de uso residencial

*c) Plantas máximas permitidas:*

-Las existentes

-En caso de sustitución:

+En tipología de vivienda unifamiliar planta baja + 1 planta alta

+En tipología de vivienda colectiva agrupada planta baja + 3 plantas altas

*d) Altura máxima edificable:*

-La existente.

- En caso de sustitución, será la resultante de aplicar las alturas máximas permitidas para cada planta. Estas alturas se medirán en el punto de contacto entre el terreno privatizable y el plano de fachada hasta la parte inferior del alero.

*e) Parcela mínima:*

- La consolidada junto a las edificaciones existentes.

*f) Distancia de edificación a linderos:*

-Las existentes.

-En caso de sustitución de las edificaciones existentes se respetarán las grafiadas en los planos de ordenación OR.04

*g) Distancia entre edificaciones:*

-Las existentes.

-En caso de sustitución, las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Parcial, teniendo carácter de distancias mínimas

*h) Urbanización máxima de la parcela:*

Al menos 50% de la superficie de parcela libre de edificación tendrá tratamiento vegetal, pudiendo el resto estar destinado a superficies “duras”, como son los accesos peatonales y rodados, terrazas, pistas deportivas etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

**4.- Normativa de usos:**

*a) Uso principal:*

-Los existentes (Residencial en tipología de vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar aislada y unifamiliar agrupada)

*b) Usos complementarios:*

-Garaje: En el cuadro resumen del artículo 17 se establece el número mínimo de plazas de aparcamiento a albergar en caso de sustitución de la edificación existente para dar cumplimiento a la legislación vigente (0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante).

*c) Usos compatibles:*

-Residencial en tipología de vivienda colectiva agrupada de categoría libre para los casos de sustitución de la edificación existente

-Residencial en tipología de vivienda unifamiliar en hilera de categoría libre para los casos de sustitución de la edificación existente

*d) Usos tolerados:*

-Los indicados como tolerados en el artículo 18 para la situación y las subzonas descritas

El resumen de usos permitidos y tolerados en la zona ZRE es el siguiente:

-Zona ZRE

- Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar aislada, unifamiliar agrupada y unifamiliar en hilera en planta baja y planta alta
- Garajes y trasteros en plantas bajo rasante
- Agrícolas en planta baja de edificios complementarios existentes vinculados a la edificación residencial principal

En los Espacios libres de Dominio Privado incluidos en las Parcelas Privatizables predominarán las superficies ajardinadas frente a las pavimentadas.

Las edificaciones existentes asentadas dentro de las zonas de espacios libres de edificaciones privadas y cuyo uso se tolera, permanecen en situación de “disconformes con el planeamiento”.

Se prohíbe el asentamiento de cualquier tipo de nueva edificación auxiliar al residencial en los espacios libres de edificación de las parcelas privatizables.

**Artículo 30.- Espacios libres de las parcelas privatizables**

Son zonas de espacios libres tanto de dominio privado como de dominio público incluidos en las parcelas privatizables y que se vincularán a las subzonas residenciales a las que pertenecen, como espacios libres de edificación, sin posibilidad de que sobre ellas pueda asentarse ningún tipo de edificación sobre rasante.

Normativa de usos:

-No se permite el asentamiento de ningún tipo de edificación auxiliar sobre rasante.

- Se permite bajo rasante el uso de garaje, trastero o de instalaciones hasta las alineaciones señaladas para la Ocupación bajo rasante, en el plano de ordenación OR.04

-En los espacios de dominio privado, al menos el 50% de la superficie deberá tener un tratamiento vegetal. El resto de superficie podrá estar compuesta por superficies duras. Se

entiende como tal el conjunto de superficies destinadas a accesos peatonales y rodados, terrazas etc.

-En los espacios de dominio público, la superficie deberá tener un tratamiento mayoritario de superficies duras para ofrecer una continuidad a la urbanización colindante.

### **Artículo 31.- Zona de Espacios Libres de dominio público (ZEL)**

Las áreas definidas como ZEL recogen las diferentes zonas destinadas a jardines, plazas y áreas de juego y recreo de niños exigidos reglamentariamente. Esta zona deberá cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:

#### Ordenación:

No se permite ninguna edificación de carácter permanente en estas áreas más allá de las indicadas en la normativa de usos del presente artículo.

#### Normativa de usos:

-Los usos permitidos quedan regulados por lo señalado en el punto 2.10 de las NNSS.

-En estas zonas se autorizarán los usos correspondientes a zonas ajardinadas, plantaciones arbóreas o arbustivas, senderos peatonales y zonas pavimentadas tales como plazas o asimilables.

-Así mismo se permite la implantación en el subsuelo de las redes de servicios urbanísticos.

#### Observaciones:

Se dispondrá de la cantidad de un árbol por cada nueva vivienda edificada. Estos árboles podrán plantarse a lo largo de las zonas peatonales de los viales y/o en las zonas ajardinadas.

### **Artículo 32.- Zonas de Equipamiento Dotacional (ZED)**

#### **Normativa específica de aplicación:**

El Plan Parcial define la parcela edificable sobre la que se debe asentar la nueva edificación propuesta para Sistema Local de Equipamiento Dotacional.

#### 1- Tipología edificatoria:

-Edificación aislada

#### 2- Ordenación:

Se señalan las alineaciones máximas donde se puede ubicar la nueva edificación. Se permite el uso de garaje y cuartos de instalaciones en las plantas sótano dentro de las alineaciones que se señalan en los planos.

En los planos de ordenación del Plan Parcial se define la cota de planta baja que se deberá respetar en el proyecto de edificación con una tolerancia de  $\pm 0,50$  metros, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes de la urbanización. Asimismo se define el perfil edificatorio tipo.



### 3- Parámetros edificatorios:

*a) Edificabilidad máxima:*

-El señalado en el cuadro resumen del artículo 25

*b) Plantas máximas permitidas:*

-Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 25.

*c) Altura máxima edificable:*

-Vendrá justificada por el uso y destino de la edificación que se materialice.

*d) Distancia de edificación a linderos:*

-Las grafiadas en los planos de ordenación OR.04

### 4- Normativa de usos:

Se permiten todos los usos no residenciales señalados en el artículo 18 de estas ordenanzas del Plan Parcial:

*a) Uso principal:*

- Residencia comunitaria
- Residencia hotelera
- Comercio al por menor categoría b)
- Oficinas
- Entretenimiento y recreo
- Cultural y docente
- Recreativo y social
- Sanitario y asistencial
- Religioso
- Administrativo
- Deportivo

*b) Usos complementarios:*

-Garaje: Se deberá garantizar una dotación mínima de plazas de aparcamiento dando cumplimiento a la legislación vigente (0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante).

### **Artículo 33.- Zona de vialidad y aparcamientos (ZV)**

Por red viaria y aparcamientos se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los terrenos de uso y dominio público, se destinan a la comunicación interna y con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal, comprendiendo la calzada de rodadura, las aceras anexas, así como las bandas de aparcamientos. Se computa dentro de esta superficie la destinada a plazas de aparcamiento.

Dependiendo del uso y diseño de las diferentes vías, éstas se califican en:

ZVR Vialidad que comparte el uso rodado y peatonal, en los carriles que define.

ZVRP Vialidad que comparte el uso rodado y peatonal, con prioridad peatonal y sin diferenciación clara de los carriles

Los aparcamientos previstos en superficie van anejos a la red viaria, previendo una reserva mínima de 0,15 plazas por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante. Esta previsión se pormenorizará adecuadamente en el Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto.

#### Observaciones:

La anchura mínima de las parcelas de aparcamiento en superficie de los nuevos viales será de 2,20 metros y la de las aceras de 2,50 metros.

## **II.- 2.5.- Ordenanzas reguladoras de la edificación**

### **Artículo 34.- Aplicación de las determinaciones del planeamiento municipal de Sopela**

En el ámbito del presente Plan Parcial y con carácter general, serán de aplicación las Ordenanzas de las NN.SS de Sopela, precisadas a través del contenido de las Ordenanzas propias del Plan Parcial.

### **Artículo 35.- Edificabilidad y número máximo de viviendas de las diferentes zonas edificables**

La edificabilidad de cada parcela edificable así como el número máximo de viviendas para cada una de ellas es el que se expresa en el artículo 17.

### **Artículo 36.- Cómputo de la edificabilidad**

El cómputo de la edificabilidad se realizará conforme lo establecido en el punto “3.1.7- *forma de medir la superficie construida*” de la normativa de planeamiento general vigente.

No computarán edificabilidad:

- Las cubiertas planas o terrazas sobre edificación estén o no cubiertas
- Los vuelos abiertos o balcones hasta una superficie máxima de 10,00 m<sup>2</sup>
- Los huecos de ascensores en todas sus plantas
- Los huecos de escaleras en la última planta
- Los huecos de forjados para la creación de dobles alturas
- Los huecos y pasos para las instalaciones del edificio
- Espacios libres cubiertos bajo edificación tales como soportales o pasos
- La superficie construida de plantas bajo rasante

### **Artículo 37.- Ocupación o envolvente máxima de la edificación**

Se entiende por ocupación máxima la superficie generada por la aplicación de las separaciones mínimas a las parcelas colindantes ya sean de dominio público o privado, sobre las que podrán asentarse las nuevas edificaciones. Estas superficies quedan señaladas en el plano de alineaciones y rasantes.

La ocupación máxima del edificio en planta baja será la resultante de aplicar las alineaciones máximas permitidas para plantas sobre rasante sin rebasar la edificabilidad de cada solar.

La ocupación máxima de las plantas bajo rasante será la resultante de aplicar las alineaciones máximas permitidas.

La modificación de dichas alineaciones dentro de una misma parcela privatizable o varias de ellas, podrá llevarse a cabo mediante un Estudio Detalle, el cual deberá abarcar como mínimo el conjunto de los edificios definidos en el interior de las parcelas afectadas.

### **Artículo 38.- Separaciones mínimas de la edificación a linderos**

Las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes.

### **Artículo 39.- Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones definidas que pueden ser identificadas en la documentación gráfica son de dos clases:

- c) De carácter impuesto o rígido. Son las alineaciones que las nuevas edificaciones deberán respetar, siendo obligatorio que los cerramientos de los edificios queden totalmente alineados con éstas a excepción de los vuelos y posibles retranqueos puntuales que el diseño arquitectónico pueda realizar. Este tipo de alineaciones podrá definirse tanto para plantas bajo rasante como plantas sobre rasante y deberán respetarse para el conjunto de plantas para las que se definan.
- d) De carácter máximo o flexible. Son las alineaciones que habrá que respetar a la hora de diseñar los futuros edificios, siendo obligatorio que las fachadas de los mismos queden dispuestas dentro del área delimitada por éstas. No será obligatorio que los cerramientos de los edificios queden alineados con estas alineaciones, dado que éstas indican únicamente el límite entre el área edificable y no edificable dentro de las propias parcelas privatizables. Este tipo de alineaciones podrá definirse tanto para plantas bajo rasante como plantas sobre rasante y deberán respetarse para el conjunto de plantas para las que se definan.

Las alineaciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores, podrán ser rebasadas por los vuelos en los términos establecidos por la presente normativa y la normativa del planeamiento municipal vigente.

En el caso de que se realicen agrupaciones de dos o más parcelas, las alineaciones de la parcela o parcelas resultantes de la agrupación vendrán definidas en el Estudio de Detalle que se deberá tramitar para agruparlas.

Los Estudios de Detalle podrán además plantear el adosamiento de edificaciones colindantes de acuerdo a las condiciones que se establecen a continuación:

-La edificabilidad de los solares se materializará sobre cada una de las parcelas resultantes iniciales

-En caso de que con el adosamiento entre colindantes se opte por edificar más de un edificio dentro de los límites de los solares iniciales, la separación entre estos edificios construidos dentro de un mismo solar será como mínimo igual a 8,00 metros.

Dado que estableciendo las rasantes de planta baja de los distintos solares edificables el presente Plan Parcial pretende ordenar la imagen urbana de los frentes creados a modo de zócalo hacia el nuevo Vial 1, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse para los solares ZRCPO-1, ZRCPO-2 y ZRCPO-3 o para los solares ZRCPO-3, ZRCPO-5 y ZRCPO-6 en caso de plantear la modificación de las rasantes propuesta, éstos deberán estudiar de manera conjunta cada grupo de 3 solares que componen el frente al vial con el fin de mantener la imagen urbana propuesta.

Las alineaciones y rasantes definidas en el presente Plan Parcial serán de obligada observancia para el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de Urbanización, y las condiciones establecidas en las ordenanzas de este Plan Parcial. y subsidiariamente en las contenidas en el Planeamiento General Municipal.

#### **Artículo 40.- Alturas libres de las distintas plantas**

Las alturas libres de las distintas plantas de los edificios residenciales medidos de forjado de suelo a forjado de techo serán las siguientes:

Las plantas bajas de uso residencial tendrán una altura libre mínima de 2,80m y una altura libre máxima de 3,30 metros.

Las plantas bajas de usos compatibles tendrán una altura libre mínima de 3,50m y una altura libre máxima de 5,00 metros. Se permite la construcción de entrepisos en el 50% de la superficie de los locales siempre y cuando la altura libre de la zona baja sea como mínimo de 2,50 metros y la del entrepiso de 2,00 metros.

En las plantas superiores la altura libre mínima será de 2,80 metros y la máxima de 3,30 metros, sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar.

Las alturas libres mínimas y máximas de los usos residenciales medidos de suelo acabado a techo acabado serán de 2,50m y 2,80m respectivamente.

Los espacios destinados a aseos, baños y pasillos podrán tener una altura libre de 2,30 metros.

Las plantas bajo rasante tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota. No se establece una altura máxima para estas plantas.

En las parcelas que albergan las edificaciones residenciales existentes, cuyo uso característico es el de vivienda unifamiliar en sus distintas modalidades, en caso de sustitución, rehabilitación o reforma de los edificios, se permitirá la ejecución de zonas con alturas superiores a las anteriormente descritas en el 40% de la superficie útil de planta baja.

#### **Artículo 41.- Alturas máximas de coronación**

El presente Plan Parcial no establece un límite de plantas bajo rasante.

El perfil edificatorio sobre rasante de las nuevas zonas residenciales de vivienda colectiva ZRC es de planta baja + 3 plantas altas.

El perfil edificatorio sobre rasante de las zonas residenciales existentes ZRE será el existente para el caso concreto de cada subzona. En caso de sustitución, se establece un perfil de planta baja + 1 planta alta para las distintas tipologías de vivienda unifamiliar y de planta baja + 3 plantas altas para la tipología de vivienda colectiva agrupada.

El número de plantas sobre rasante viene determinado como resultado de optimizar la edificabilidad de todo el Sector haciendo uso de la ocupación máxima de la que se dispone dentro de las parcelas resultantes ZRC que vendrán fijadas por el proyecto de reparcelación.

La altura de coronación de los edificios a proyectar será la resultante de aplicar las alturas libres mínimas y máximas establecidas en el artículo anterior en las distintas plantas del edificio. Estas alturas se medirán en el punto de contacto entre el terreno privatizable y el plano de fachada hasta la parte inferior del alero.

#### **Artículo 42.- Vuelos**

A los efectos de este artículo se considerarán elementos volados sobre las fachadas, los balcones, miradores y demás elementos que formen parte de la construcción.

El plano límite de vuelos será el vertical paralelo a la alineación de fachada, a una distancia máxima de 1,20 metro. El extremo inferior del plano de vuelos no pasará el suelo de la planta primera y el superior no superará el techo de la planta última.

Los aleros o vuelos con pendiente en forjados de cubierta no sobrepasarán los 1,50 metros.

Se permitirán vuelos tanto abiertos como cerrados fuera de la alineación máxima de ocupación para la ejecución de balcones y terrazas, tendedores y vuelos cerrados tales como miradores etc. siempre que la distancia entre el plano de fachada de 2 edificios sea igual o superior a 10 metros. Se considerarán como miradores los espacios volados con cerramientos acristalados en el 50% mínimo de su desarrollo de fachada, pudiendo ocupar en cada fachada el 50% de la longitud de la misma. En el resto de la longitud de fachada se permitirán vuelos para balcones, terrazas y tendedores.

Se permitirá un vuelo de hasta 20 centímetros sobre los vuelos de balcones y terrazas para la fijación de posibles barandillas ancladas al canto de forjado o elementos de ocultación para tendedores.

#### **Artículo 43.- Cubiertas de los edificios**

Se permiten cubiertas planas y/o inclinadas a 1, 2, o 4 aguas, pero siempre buscando la integración de las mismas dentro de una composición mediante volúmenes sencillos y fácilmente reconocibles.

En el caso de cubierta plana deberá dotarse a la misma de una pendiente mínima del 2% para poder evacuar las aguas de lluvia y tendrán una pendiente máxima del 5%.

En el caso de cubierta inclinada con pendientes, se permite que ésta sea a una o más aguas siendo la pendiente máxima de los faldones de la cubierta hasta 60%.

#### **Artículo 44.- Espacios libres bajo edificación**

Los espacios libres ubicados bajo edificación, tales como soportales, pasos peatonales etc. serán de titularidad privada, de uso público. El ancho y altura mínima de estos espacios será de 4,00 y 4,50 metros respectivamente y su superficie no computará a efectos de edificabilidad.

En los planos de alineaciones y rasantes de ordenación OR.04 vienen reflejadas las zonas en las que se han propuesto los soportales y que los proyectos edificatorios deberán contemplar e incluir.

El tratamiento del techo de estos espacios será uniforme, especialmente en lo que respecta a dimensiones de los elementos estructurales (pilares) y a los sistemas de alumbrado.

#### **Artículo 45.- Patios, ascensores, escaleras y portales**

A este respecto se aplicará como mínimo las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial, (ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial) o en su caso las que le sustituyan.

#### **Artículo 46.- Sótanos**

Se permitirá la construcción de sótanos en los solares privados para uso exclusivo de aparcamientos, trasteros y cuarto técnicos. Las alineaciones de sótano en ningún caso podrán sobresalir la máxima establecida para pantas bajo rasante de cada solar edificable.

El presente Plan Parcial no establece un número máximo de plantas bajo rasante. En el caso de que la topografía de la parcela permita la existencia de más de una planta de sótano, ninguna de estas plantas podrá sobresalir más de 1,50 m, medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado de separación de la planta baja a excepción de los casos indicados a continuación:

-Podrán quedar descubiertos sin que por ello computen a efectos de edificabilidad y de número de plantas sobre rasante, los cerramientos de las plantas bajo rasante que deban respetar las alineaciones rígidas definidas por el presente Plan Parcial, y que debido a la diferencia de cotas existente entre la rasante final de urbanización y la rasante de planta baja definida en la documentación gráfica, no puedan quedar bajo la rasante de urbanización. Se trata en particular de las plantas bajo rasante de las parcelas resultantes enfrentadas al Vial 1 y el Vial 5 y a los puntos de intersección de éstos con el resto de viales que los conectan. El resto del perímetro de estas plantas bajo rasante deberá cumplir con el límite de 1,50 metros para no ser considerada como planta sobre rasante.

-Podrán quedar descubiertos hasta un máximo de 2,00 m medidos del modo indicado anteriormente, los cerramientos de las plantas bajo rasante indicados en los planos OR.11 y OR.12.

Los cerramientos descubiertos de estas plantas bajo rasante tendrán un tratamiento uniforme en cuanto a cota de coronación y acabados se refiere, debiendo revestirse las partes ciegas de los cerramientos con material pétreo tipo de 45 x 90 cm.

Se prohíbe la utilización de los sótanos y semisótanos con destino a vivienda, oficina, locales de negocio etc., que supongan la permanencia de personas para funciones diferentes que la guarda de vehículos. Sí se podrán ubicar los elementos que precisen las instalaciones del edificio, como cuartos de calderas, transformadores, aljibes y otros similares.

#### **Artículo 47.- Garajes de la edificación**

Cada solar deberá cumplir el estándar mínimo legal de aparcamiento en parcela privada establecido en el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Se aplicará como mínimo las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial, (ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial) o en su caso las que le sustituyan.

La rampa tendrá una anchura mínima de 4,50 metros.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir ésta con pieza de bordillo rebajada, según normativa de los Proyectos de Urbanización. La meta a partir del límite de alineación de la calle tendrá un fondo mínimo de 4,5 metros.

#### **Artículo 48.- Condiciones estéticas de la edificación**

En aquellos aspectos no contemplados expresamente en las ordenanzas del presente Plan Parcial, podrá aplicarse subsidiariamente la normativa establecida al efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Sopela.

El estudio y justificación del cumplimiento de esta normativa vendrá contenido en el Proyecto Básico.

#### **Artículo 49.- Tratamiento de los espacios privados no edificados**

Los espacios de las parcelas privatizables de uso residencial no ocupados por la edificación, deberán ser tratados de forma que su perímetro exterior en el frente con las zonas de dominio público tenga una rasante que no difiera  $\pm 1,50$  metro de la rasante de la acera, jardín etc., a excepción de los espacios que queden enfrentados con el Vial 1 y sus intersecciones con los viales 2 y 4, y los que queden enfrentados con el Vial 5.

Los espacios no edificados de uso privativo de cada solar deberán ser ajardinados en un mínimo de 50% de su superficie, con tratamiento mayoritario de céspedes y especies vegetales de pequeño porte. Se plantará como mínimo un árbol en cada parcela de vivienda con jardín.

Se permiten los tratamientos con pavimentos duros fuera de las alineaciones máximas permitidas para las edificaciones.

#### **Artículo 50.- Edificaciones complementarias**

En las parcelas que albergan las edificaciones residenciales existentes que se consolidan, se permite la construcción de uno o varios edificios con usos complementarios al principal. Estas edificaciones complementarias serán siempre de planta baja, con una altura al alero no superior a 3,10 metros y a cumbre, en el caso de que la cubierta fuera a dos aguas, de 4,20 metros, medidos en el punto de contacto entre el terreno y el plano de fachada hasta la parte inferior del alero.

Estas edificaciones respetarán las alineaciones máximas establecidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

No se permitirá su anexión al edificio principal y no superarán en superficie construida un máximo de 18,00 m<sup>2</sup> construidos por cada vivienda existente, permitiéndose la ejecución de un único edificio que albergue la totalidad de la superficie permitida.

## **II.- 2.6.- Condiciones de gestión**

### **Artículo 51.- Unidad mínima de proyecto**

Constituye una unidad mínima de proyecto y serán por tanto objeto de un Proyecto Arquitectónico único los siguientes elementos:

-ZRCPO-1	Vivienda colectiva de protección oficial
-ZRCPO-2	Vivienda colectiva de protección oficial
-ZRCPO-3	Vivienda colectiva de protección oficial
-ZRCPO-4	Vivienda colectiva de protección oficial
-ZRCPO-5	Vivienda colectiva de protección oficial
-ZRCPO-6	Vivienda colectiva de protección oficial
-ZRCPO-7	Vivienda colectiva de protección oficial
-ZRCPT-1	Vivienda colectiva de protección tasada
-ZRCPT-2	Vivienda colectiva de protección tasada
-ZRCPT-3	Vivienda colectiva de protección tasada
-ZRCPT-4	Vivienda colectiva de protección tasada
-ZRCL-1	Vivienda colectiva libre
-ZRCL-2	Vivienda colectiva libre
-ZRCL-3	Vivienda colectiva libre

Así mismo, en caso de optar por la sustitución de los mismos, serán objeto de un Proyecto los solares de la Zona ZRE.

## **II.- 2.7.- Ordenanzas reguladoras de la urbanización**

### **Artículo 52.- Características generales de la urbanización**

El Proyecto de Urbanización se redactará en conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Sopela complementada con aquellos aspectos recogidos en la presente Normativa del Plan Parcial y la normativa sectorial específica de cada suministro de servicios urbanos.

En caso de existir contradicción entre las distintas normativas, prevalecerá lo que al efecto dispongan las normativas específicas de cada suministro, el planeamiento vigente y la normativa del presente Plan Parcial en ese orden.

El Proyecto de Urbanización deberá constituirse en el instrumento para el desarrollo integral de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, y redactarse teniendo en cuenta los esquemas de servicios que figuran en el presente documento, que podrán rectificarse siempre que se justifique debidamente su alteración.

### **Artículo 53.- Trazado de la red viaria**

La Red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial. Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de Urbanización respetarán en cualquier caso las determinaciones que se indican en los planos indicados de alineaciones y rasantes con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios para adaptar la ordenación a una topografía más precisa y un estudio y desarrollo más pormenorizado, y las condiciones establecidas en las ordenanzas de este Plan Parcial y subsidiariamente en las contenidas en el planeamiento general municipal.



#### **Artículo 54.- Supresión de barreras arquitectónicas**

Todos los espacios de uso público serán accesibles para minusválidos desde algún punto de una vía rodada o por medio de una rampa. Serán de aplicación a este respecto la Normativa para la supresión de barreras urbanísticas del Gobierno Vasco: Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, B.O.P.V. 12/06/2000 – nº 110, y las que las complementen o sustituyan.

#### **Artículo 55.- Características de las calles, plazas y vialidad**

Las calles y paseos peatonales, plazas o espacios libres se ajustarán en sus trazados y dimensiones a los señalados en el presente Plan Parcial, siendo sus características técnicas definitivas las contenidas en el oportuno Proyecto de Urbanización que se redacte y apruebe con posterioridad.

#### **Artículo 56.- Acceso al interior de las parcelas privatizables y las plantas bajo rasante**

Las parcelas privatizables ZRC de uso residencial de vivienda colectiva dispondrán de al menos un acceso peatonal que conecte el límite de las mismas con la vía pública, garantizando la accesibilidad universal conforme la normativa aplicable. Se permite disponer de un acceso peatonal individual a los espacios privativos libre de edificación de las viviendas de planta baja.

Los accesos a las plantas bajo rasante, así como las condiciones de circulación interior, alturas, dimensiones de las plazas de aparcamiento y demás características que le sean propias cumplirán las condiciones de diseño establecidas al efecto de la normativa que regula la construcción de viviendas V.P.O., así como en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Se planteará un único acceso a plantas bajo rasante por solar. Se posibilita que dos o más solares colindantes entre sí, compartan estos accesos para minimizar al máximo las afecciones generadas por el tránsito de vehículos a través de los rebajes de las aceras.

En los planos del presente Plan Parcial se señala la ubicación aproximada de los rebajes de la acera previstos para los distintos accesos rodados. El Proyecto de Urbanización recogerá y detallará las características y disposición exacta de estos accesos y los mismos deberán de respetarse en el proyecto de edificación, permitiendo modificar su ubicación siempre que no suponga la supresión de alguna de las parcelas de aparcamiento de la red viaria.

#### **Artículo 57.- Cierre de las parcelas privatizables**

Todas las parcelas resultantes que albergan las edificaciones residenciales existentes deberán contar con un cierre en su límite con cualquier espacio público.

Podrán disponer de dicho cierre a su vez las parcelas que alberguen las nuevas edificaciones residenciales de vivienda colectiva siempre y cuando la ordenación propuesta no haya establecido que las superficies libres de edificación sean de uso público.

Estos cierres podrán ser de 2 tipos:

##### Tipo 1:

Como norma general el tipo de cierre a realizar estará formado por una zona maciza que podrá ser de hormigón armado visto o de fábrica revestida con piedra natural tipo arenisca, caliza o similar, de 1,00 metro de altura y el resto, hasta alcanzar una altura total de 2,00 metros, por un

cierre ligero calado, donde predominarán las zonas huecas. Se prohíbe el forrado de la parte maciza con materiales cerámicos u otro tipo de material no indicado en el presente artículo.

#### Tipo 2:

En las parcelas que hacia los espacios libres debido a la orografía precisen ejecutar contenciones para la implantación de las edificaciones o la adecuación de la urbanización interior de las parcelas colindante a la edificación, se permitirá que estas contenciones tengan una altura máxima de 2,00 metros. Podrán ser de hormigón armado visto o revestidas con piedra natural tipo arenisca o similar. Sobre ellas se permite la implantación de un cierre ligero calado, donde predominarán las zonas huecas de 1,00 metro de altura máxima.

Los pilares de enmarcación de puertas de acceso rodado y peatonal y los machones de separación de parcelas tendrán un tratamiento armónico y coherente.

Cuando la acera tenga pendiente, los cierres se realizarán de forma escalonada y la altura de la parte ciega del mismo podrá sobrepasar como máximo un 20% la altura máxima permitida.

Los cierres existentes de las parcelas ZRE podrán permanecer aún no cumpliendo con las alturas máximas establecidas. Estos cierres podrán prolongarse con las mismas características del ya existente en toda la longitud del frente del vial al que den.

En caso de que las parcelas ZRE soliciten la modificación de dichos cierres o que no dispongan de ellos y se pretendan ejecutar, éstos se realizarán conforme lo establecido en el presente artículo e incluirán los aparatos de lectura de los suministros de agua, electricidad y gas y para su implantación se permitirá una zona con una dimensión máxima de 2 x 2 m.

#### **Artículo 58.- Divisiones interiores de las parcelas privatizables**

Los cerramientos interiores que separan los distintos lotes edificables y los de las viviendas incluidas dentro de una misma parcela privatizable se ejecutarán con las mismas condiciones de altura establecidas en el artículo anterior para los cierres de tipo 1. Se autoriza la ejecución de estos cerramientos con el uso exclusivo de cierres calados, siempre respetando la altura máxima de 2,00 metros.

Además de los cierres anteriores, tanto entre los distintos lotes edificables como entre los jardines de las viviendas de planta baja dentro de un mismo lote edificable, se permite la plantación de setos u otro tipo de elementos vegetales con una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo esta barrera vegetal plantearse como elemento de protección de vistas o como único elemento de separación existente.

#### **Artículo 59.- Aparcamientos anejos a la red viaria**

Los aparcamientos se dispondrán en los laterales de las vías rodadas.

Los aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2,20m.

Del total de plazas de aparcamiento previstas en este Plan Parcial, se reservará 1 de cada 40 plazas ó fracción para usuarios minusválidos. Siempre que sea posible, estas plazas tendrán unas dimensiones de 3,60 x 6,00 m y su disposición vendrá debidamente representada en el Proyecto de Urbanización.

## **Artículo 60.- Red de comunicaciones rodadas y peatonales**

- a) Trazados y características: Las dimensiones mínimas de calzadas, aceras, aparcamientos, escaleras, etc. en el suelo residencial, serán las presentadas en los planos del presente Plan Parcial. y las Normas Subsidiarias. en su caso.
- b) Pavimentación: Las características mínimas de ejecución de pavimentación en las zonas públicas, sean rodadas o peatonales deberán ser:
- c) Calzadas: la pendiente máxima no superará el 12%. Así mismo, los radios de abocadura de los cruces de calzada rodada no serán inferiores a 5 m.
- d) Aceras y paseos peatonales: el ancho de los paseos peatonales que se planteen a través de las zonas ajardinadas de los Espacios Libres de Sistemas Locales será de 2m en aquellos casos que no exista impedimento por preexistencias. Todas las aceras de anchura superior a 3,0m irán arboladas.
- e) Aparcamientos: Las dimensiones mínimas de aparcamiento al aire libre será de 5,00 x 2,50 m cuando su disposición es perpendicular a las vías de acceso, admitiéndose un ancho de 2,20 m en disposición paralela.

## **Artículo 61.- Redes**

El diseño de las redes y suministros se realizará adaptándose a las exigencias y características definidas por el Ayuntamiento y la normativa específica de cada suministro.

## **Artículo 62.- Jardinería y arbolado**

Todas las aceras, de ancho superior a 3,00 metros, paseos y espacios ajardinados irán convenientemente arbolados. La separación máxima de los árboles será fijada por la Oficina Técnica Municipal.

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc. será a base de árboles, plantas arbustivas y césped. Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Sopela.

La altura mínima en el momento de la plantación para los árboles situados en las aceras será de 2,5m y su perímetro (circunferencia) medido a 1m del suelo, será de 20-25cm. Los árboles situados en aceras o zonas pavimentadas llevarán un alcorque mínimo de 0,80 x 0,80 m. Para los árboles interiores del sector, ubicados en los parques y espacios libres proyectados, la altura mínima será de 2,00m y su perímetro (circunferencia) medido a 1m del suelo, será de 15-18cm.

Los árboles se mantendrán mediante poda a una altura que no perjudique el soleamiento de las parcelas edificables.

Para la plantación de césped, se procederá a desterronar y mullir el área correspondiente, retirando todos los objetos o piedras de diámetro superior a 5cm. Se realizará un extendido de 30cm de espesor de tierra vegetal roturada y nivelada y una vez abonada se plantarán como mínimo 2,5 kg de semillas cespitosas por cada 100 m<sup>2</sup>.

Estas labores se complementan con la instalación de una red de riego.

### **Artículo 63.- Mobiliario urbano**

**Bancos:** En las zonas verdes y paseos peatonales se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento, siendo este el modelo Neobarcino.

**Papeleras:** En todas las zonas verdes, espacios peatonales y áreas de servicio de interés público y social, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento, siendo este el modelo Kube de sección cuadrada.

**Fuentes:** A lo largo de todos los espacios libres se instalarán fuentes del modelo definido por el Ayuntamiento, siendo este el modelo EGEA o similar.

**Otros elementos:** Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento, y se construirá con materiales inoxidables.

### **Artículo 64.- Reajuste de las características de la urbanización a través del Proyecto de Urbanización.**

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

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en las NN.SS. y la normativa específica si la hubiera.

En Sopela, a julio de 2022

Los arquitectos



Oier Agirregoikoa López



Aroa Ruiz Poza



### **III.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

### **III.- 1.- TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO**

La ejecución del Plan Parcial se realizará por tanto a través de una única etapa de ejecución, de acuerdo con el criterio de considerar la totalidad del ámbito del Plan Parcial como una única actuación integrada de unidad de ejecución única y se desarrollará por tanto a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora que definirá plazos, sistema de actuación etc.

En Sopela, a julio de 2022

Los arquitectos



Oier Agirregoikoa López



Aroa Ruiz Poza





## **IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA**



**IV.- 1.- Justificación de la viabilidad económico financiera del Sector Ripa**

**IV.- 1.1.- Avance de presupuesto de las obras de urbanización**

**IV.- 1.2.- Valoración de los costes de urbanización**

**IV.- 1.3.- Financiación**

**IV.- 1.4.- Justificación de la viabilidad económica**



#### **IV.- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DEL SECTOR RIPA**

Resulta necesario tener en cuenta que, pese al tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de la LSU, la ley únicamente exige la realización de un estudio de viabilidad económica financiera, pero no define su contenido o lo describe de algún modo, lo que nos obliga a adaptar tal circunstancia al presente instrumento de ordenación, inspirándonos en las previsiones que al efecto establecía el derogado reglamento de planeamiento urbanístico en sus artículos 45, 55, 56, 60, 62 y 63.

Ahora bien, se ha de tener en cuenta que el estudio de viabilidad económica financiera, exigido por la normativa vigente, no puede obviar que nos encontramos ante un instrumento de planeamiento urbanístico, no ante proyectos de urbanización o edificación. En un proyecto de urbanización o edificación han de constar todas las partidas necesarias para la ejecución de la urbanización o la edificación, tanto cuantitativamente (número de unidades y medidas) como cualitativamente (calidades). Por el contrario, en un instrumento de planeamiento, y máxime cuando de lo que se trata es de justificar su viabilidad económica-financiera, las operaciones han de ser necesariamente más globales.

A este respecto, el estudio de viabilidad no puede más que ofrecer datos y cifras estimativas, resultado de un análisis global y pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización. Por tanto, la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos de ejecución, que han de cuantificar dichas partidas al detalle y con la precisión requeridas legalmente para cada uno de ellos.

Por tanto, el instrumento de planeamiento, no puede más que ofrecer datos y cifras que se ajusten sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución de la referida ordenación urbanística. Y sobre esa perspectiva se ha de desarrollar cualquier estudio de viabilidad económico financiera, aplicando la reiterada doctrina de nuestros tribunales.

Para elaborar el estudio de viabilidad económico-financiera de la ejecución de la actuación del Sector Ripa deberemos calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso citado, desde los inicios de planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización, y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

Estructuraremos los gastos en dos grandes grupos comprensivos de los diferentes aspectos que constituyen la elaboración del proceso de urbanización. En primer lugar calcularemos el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios, y también los costes de los bienes afectados. Calcularemos igualmente el coste de la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos, englobándolos en un apartado que denominamos costes de gestión

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos situados en el interior del Sector, de acuerdo con las proporciones que en su día establezca el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

##### **IV.- 1.1.- Avance de presupuesto de las obras de urbanización**

Partiendo de la consideración de que la única manera de conocer con precisión los costes de urbanización es la redacción del proyecto de urbanización correspondiente, en consecuencia, y a falta de una concreción de la urbanización a realizar, la evaluación de los costes de urbanización se

realiza en base a la aplicación de unos valores unitarios a las superficies a urbanizar y a la estimación de las partidas singulares que pudieran darse para dotar al área de todas las infraestructuras y servicios necesarios, lo que arroja un resultado de 4.238.255,00€ (IVA no incluido).

Para la obtención del resultado anterior se han tenido en cuenta las siguientes superficies a urbanizar resultantes de la ordenación propuesta:

-Superficies ajardinadas	12.133,00 m <sup>2</sup>
-Superficies pavimentadas	15.890,00 m <sup>2</sup>

La superficie de zonas ajardinadas hace referencia única y exclusivamente a las zonas vegetales de los espacios libres mientras que dentro de las superficies pavimentadas se han incluido además de los viales y aceras, los itinerarios peatonales a través de los espacios libres y la superficie de los espacios libres con superficies duras (plaza) sin descontar de todas ellas los posibles parterres o bandas vegetales que pudieran surgir.

A estas superficies se les ha aplicado los siguientes precios unitarios por m<sup>2</sup> a urbanizar:

-Superficies ajardinadas	35,00 €/m <sup>2</sup>
-Superficies pavimentadas	240,00 €/m <sup>2</sup>

Estos valores se han obtenido de experiencias previas de desarrollos similares realizados anteriormente.

Nº	Capítulo	Importe
1	DEMOLICIONES Y DESMONTAJES	48.437,20
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	749.708,13
3	OBRAS DE FÁBRICA	128.572,27
4	RED AGUAS PLUVIALES	270.678,47
5	RED AGUAS FECALES	142.462,35
6	DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	191.611,86
7	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	373.963,68
8	RED DE ALUMBRADO	316.978,74
9	RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES	89.038,97
10	RED DE GAS	59.478,03
11	FIRMES Y PAVIMENTOS	1.100.521,68
12	SEÑALIZACIÓN	31.697,87
13	MOBILIARIO URBANO	1.424,62
14	JARDINERÍA	56.984,94
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>3.561.558,82</b>
	13 % Gastos generales	463.002,65
	6 % Beneficio industrial	213.693,53
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>		<b>4.238.255,00</b>

#### **IV.- 1.2.- Valoración de los costes de urbanización**

##### **Valoración de las obras de urbanización**

Total urbanización Ejecución Material	3.561.558,82€
Gastos generales (13%)	463.002,65€
Beneficio industrial (6%)	213.693,53€
<b>Total urbanización contrata</b>	<b>4.238.255,00€</b>
IVA 21%	<b>890.033,55€</b>
<b>Total urbanización incluido IVA</b>	<b>5.128.288,55€</b>

##### **Valoración de los Bienes y Derechos afectados**

Valor de edificaciones por derribos, arbolado y cierres afectados	500.000,00€
<b>Total indemnizaciones</b>	<b>500.000,00€</b>

##### **Valoración de los Gastos de Gestión - Costes de Urbanización.**

Levantamiento topográfico	3.600,00€
Redacción Plan Parcial	143.000,00€
Evaluación Ambiental Estratégica	4.000,00€
Estudio acústico	1.000,00€
Informe de Impacto de Género	1.500,00€
Informe de Impacto lingüístico	800,00€
Redacción Programa de Actuación Urbanizadora	72.500,00€
Estudio geotécnico	8.500,00€
Junta de concertación y estatutos	7.500,00€
Proyecto y Dirección Urbanización	275.000,00€
Estudio de SyS, Control de calidad y Coordinación de SyS	25.000,00€
Proyecto de Reparcelación	94.500,00€
Costos formalización, inscripción, registro, etc.	30.800,00€
<b>Total Gestión</b>	<b>667.700,00€</b>
IVA 21%	<b>140.217,00€</b>
<b>Total Gestión incluido IVA</b>	<b>807.917,00€</b>

##### **Valoración total costos (IVA incluido)**

Ejecución urbanización (contrata + IVA)	5.128.288,55€
Valoración de los Bienes y Derechos afectados	500.000,00€
Gestión (IVA incluido)	807.917,00€
<b>Total incluido IVA</b>	<b>6.436.205,55€</b>

#### **IV.- 1.3.- Financiación**

El coste de las obras de urbanización, indemnizaciones y gestión descritas correrá a cargo de la agrupación promotora del Sector Ripa.

Las partidas siguientes serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio:

- Tendido red energía eléctrica y transformador.
- Tendido red telefonía: Euskaltel y Telefónica.
- Tendido gas natural: Norte gas.

#### **IV.- 1.4.- Justificación de la viabilidad económica**

La repercusión de los costes totales anteriormente especificados se implantación sobre:

A. Metro cuadrado de superficie total del Sector Ripa es:

$$6.436.205,55\text{€} / 48.778,75\text{m}^2 = 131,95 \text{ €/m}^2 \text{ IVA incluido}$$

B. Metro cuadrado de superficie edificable lucrativa:

$$6.436.205,55\text{€} / 21.777\text{m}^2 = 295,55 \text{ €/m}^2 \text{ IVA incluido}$$

C. Repercusión por vivienda nueva modular 95m<sup>2</sup> / vivienda es:

$$6.436.205,55\text{€} / 200 = 32.181,03 \text{ €/m}^2 \text{ IVA incluido}$$

Teniendo en cuenta los datos anteriores, y considerando un valor medio de 390.000,00 € + IVA por cada vivienda libre, incluido garaje y trastero, un valor medio de 150.000,00 € + IVA por cada vivienda de protección oficial, incluido garaje y trastero y un valor medio de 220.000,00 € + IVA por cada vivienda de protección tasada, incluido garaje y trastero, de una superficie construida media de 95 m<sup>2</sup> (que suponen aproximadamente 4.516€/m<sup>2</sup>, 1.737€/m<sup>2</sup> y 2.548€/m<sup>2</sup> IVA incluido respectivamente), los valores de repercusión del conjunto de cargas de urbanización del 7,50%, 19,50%, y 13,30% respecto al valor en venta, pueden considerarse aceptables.

En Sopela, a julio de 2022

Los arquitectos



Oier Agirregoikoa López



Aroa Ruiz Poza





## **V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



## **V.- 1.- Justificación de la sostenibilidad económica de la urbanización del Sector Ripa**



## **V.- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR RIPA**

La exigibilidad del informe o memoria de sostenibilidad económica la prevé el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

En la presente memoria se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en el ámbito en la Hacienda municipal, así como la prestación de los servicios resultante, sin que sea preciso indicar nada al respecto de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales o productivos, ya que las previsiones de la ordenación derivan de la ordenación estructural del municipio. El valor del suelo urbanizado asciende a 12.626.228,00 €

Los ingresos a obtener por el ICIO alcanzan el 5% del coste de ejecución material de la edificación: 957.760,00€

Para hallar los gastos anuales por conservación y mantenimiento de la urbanización partimos de las superficies de estos espacios:

Superficie de urbanización dura (calzadas, aceras, plazas...): 15.890,00m<sup>2</sup>.

Superficie de urbanización blanda (zonas verdes): 12.133,00m<sup>2</sup>.

Los costes de conservación y mantenimiento dependen de los ratios más habituales en municipios de estas características y población, definiéndose los siguientes gastos de conservación y mantenimiento:

Gastos en zonas verdes: 12.133,00m<sup>2</sup> x 3,30€/m<sup>2</sup> = 40.038,90€.

Gastos en calles, plazas, aceras, etc: 15.890,00m<sup>2</sup> x 1,50€/m<sup>2</sup> = 23.835,00€.

Alumbrado público: 103,00€/farola (estimando 1 farola/200m<sup>2</sup> = 244 farolas) = 25.132,00€.

Gastos en limpieza de calles y recogida de basuras: 28.023,00m<sup>2</sup> x 0,25€/m<sup>2</sup> = 7.005,75€

**Total gastos: 96.011,65 €.**

De los datos referidos concluimos que la presente intervención urbanística es sostenible económicamente ya que, además de los ingresos directos de cobranza única por el ICIO, la Hacienda municipal recibirá los ingresos anuales correspondientes al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM), tasa por vados etc. siendo estos muy superiores a los gastos que supone el mantenimiento y conservación de la urbanización resultante.

En Sopela, a julio de 2022

Los arquitectos



Oier Agirregoikoa López



Aroa Ruiz Poza



## **VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL RIPa

PLANO Nº		DENOMINACIÓN	ESCALA	DIN	FECHA
PLANOS DE INFORMACIÓN					
001	IN.01	SITUACIÓN EN SOPELA	1/5000	A2	07/2022
002	IN.02	PLANEAMIENTO VIGENTE EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	1/1500	A2	07-2022
003	IN.03	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	1/750	A1	07-2022
004	IN.04	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR	1/750	A1	07-2022
005	IN.05	TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	1/750	A1	07-2022
006	IN.06	TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO DEL SECTOR	1/750	A1	07-2022
007	IN.07	PARCELARIO DEL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	1/750	A1	07-2022
008	IN.08	PARCELARIO DEL ÁMBITO DEL SECTOR	1/750	A1	07-2022
009	IN.09	USOS ACTUALES DENTRO DEL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL	1/750	A1	07-2022
010	IN.10	USOS ACTUALES DENTRO DEL ÁMBITO DEL SECTOR	1/750	A1	07-2022
011	IN.11	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EXISTENTE	1/750	A1	07-2022
012	IN.12	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES EXISTENTE	1/750	A1	07-2022
013	IN.13	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES EXISTENTE	1/750	A1	07-2022
014	IN.14	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE	1/750	A1	07-2022
015	IN.15	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE	1/750	A1	07-2022
016	IN.16	RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE (TELEFÓNICA)	1/750	A1	07-2022
017	IN.17	RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE (EUSKALTEL)	1/750	A1	07-2022
018	IN.18	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL EXISTENTE	1/750	A1	07-2022
PLANOS DE ORDENACIÓN					
019	OR.01	IMAGEN URBANA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	1/750	A1	07-2022
020	OR.02	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	1/750	A1	07-2022
021	OR.03	RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN, USOS Y DOMINIO DEL SECTOR	1/750	A1	07-2022
022	OR.04	ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES EDIFICATORIOS I	1/750	A1	07-2022
023	OR.05	ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES EDIFICATORIOS II	1/750	A1	07-2022
024	OR.06	ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES EDIFICATORIOS PERFILES I	1/250	A1	07-2022
025	OR.07	ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES EDIFICATORIOS PERFILES II	1/250	A1	07-2022
026	OR.08	ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES EDIFICATORIOS PERFILES III	1/250	A1	07-2022
027	OR.09	ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES EDIFICATORIOS PERFILES IV	1/250	A1	07-2022
028	OR.10	ALINEACIONES, RASANTES Y PERFILES EDIFICATORIOS PERFILES V	1/250	A1	07-2022
029	OR.11	PERFILES EDIFICATORIOS TIPO I	1/100	A1	07-2022
030	OR.12	PERFILES EDIFICATORIOS TIPO II	1/100	A1	07-2022
031	OR.13	SECCIONES TIPO DE VIALIDAD PROYECTADA	1/75	A1	07-2022
032	OR.14	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PROYECTADA	1/750	A1	07-2022
033	OR.15	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES PROYECTADA	1/750	A1	07-2022
034	OR.16	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES PROYECTADA	1/750	A1	07-2022
035	OR.17	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA PROYECTADA	1/750	A1	07-2022
036	OR.18	RED DE ALUMBRADO PROYECTADA	1/750	A1	07-2022
037	OR.19	RED DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA (TELEFÓNICA)	1/750	A1	07-2022
038	OR.20	RED DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA (EUSKALTEL)	1/750	A1	07-2022
039	OR.21	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL PROYECTADA E	1/750	A1	07-2022

En Sopela, a julio de 2022

Los arquitectos



Oier Agirregoikoa López



Aroa Ruiz Poza