
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

AREA A-3.5. GOIETA y A-3.5. (subámbito) AZPIKOERROTA OESTE

ELORRIO - BIZKAIA

PROMOTOR:

ELORRIOKO UDALA



AUTOR DEL PROYECTO:

HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P.



ROJAS Y OCHOA Estudio Jurídico



JULIO 2017

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

AREA A-3.5. GOIETA y A-3.5. (subámbito) AZPIKOERROTA OESTE

ELORRIO - BIZKAIA

INDICE GENERAL



HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P.
ROJAS Y OCHOA Estudio Juridico

HIRILAN arkitektura
& hirigintza

ELORRIO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA A-3.5 GOIETA AZPIKOERROTA OESTE
BIZKAIA	JULIO 2017

INDICE GENERAL	
DOCUMENTO Nº01	MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO Nº02	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO Nº03	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO Nº04	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
DOCUMENTO Nº05	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA
DOCUMENTO Nº06	DOCUMENTACIÓN GRAFICA

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
I	PLANOS DE INFORMACION	A3	A1
I.01 / SIT	Situación	1/10.000	1/5.000
I.02 / CLA	Clasificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.03 / CAL	Calificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.04 / PROP	Estructura actual de la propiedad	1/1500	1/750
I.05 / TOP	Topográfico. Delimitación del Ámbito	1/1500	1/750
I.06 / IA.ABA	Infraestructuras actuales. Abastecimiento	1/1500	1/750
I.07 / IA.FEC	Infraestructuras actuales. Fecales	1/1500	1/750
I.08 / IA.PLU	Infraestructuras actuales. Pluviales	1/1500	1/750
I.09 / IA.ELE	Infraestructuras actuales. Electricidad	1/1500	1/750
I.10 / IA.ALU	Infraestructuras actuales. Alumbrado	1/1500	1/750
I.11 / IA.EUS	Infraestructuras actuales. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
I.12 / IA.TEL	Infraestructuras actuales. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
I.13 / IA.GAS	Infraestructuras actuales. Gas.	1/1500	1/750
I.14 / HIDRA	Estudio hidráulico.	1/1500	1/750
O	PLANOS DE ORDENACION	A3	A1
O.01 / F.ORD	Edificios fuera de ordenación (actualización)	1/1500	1/750
O.02 / PROT	Áreas de protección	1/1500	1/750
O.03 / PROP	Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.04 / SUPER	Superposición. Estado Actual y Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.05 / USOS	Calificación pormenorizada propuesta. Usos	1/1500	1/750
O.06 / ALRAS	Alineaciones y rasantes	1/1500	1/750
O.07 / GEOM	Definición geométrica de la ordenación	1/1500	1/750
O.08 / PERF	Perfiles	1/1500	1/750
O.09 / PARC	Parcelario propuesto	1/1500	1/750
O.10 / GEST	Propuesta de gestión	1/1500	1/750
O.11 / IP.ABA	Infraestructuras propuestas. Abastecimiento	1/1500	1/750
O.12 / IP.FEC	Infraestructuras propuestas. Fecales	1/1500	1/750
O.13 / IP.PLU	Infraestructuras propuestas. Pluviales	1/1500	1/750
O.14 / IP.ELE	Infraestructuras propuestas. Electricidad	1/1500	1/750
O.15 / IP.ALU	Infraestructuras propuestas. Alumbrado	1/1500	1/750
O.16 / IP.EUS	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
O.17 / IP.TEL	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
O.18 / IP.GAS	Infraestructuras propuestas. Gas	1/1500	1/750



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

AREA A-3.5. GOIETA y A-3.5. (subámbito) AZPIKOERROTA OESTE

ELORRIO - BIZKAIA

PEOU

DOCUMENTO Nº 01

MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA



HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P.
ROJAS Y OCHOA Estudio Juridico

HIRILAN arkitektura
& hirigintza

INDICE

00.- ENCARGO.	2
01.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.	3
01.01.- Criterios y objetivos de ordenación y condicionantes superpuestos.	3
01.02.- Determinaciones de Ordenación Estructural del área.	5
01.03.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.	8
01.04.- Cuadro resumen de determinaciones.	10
02.- CARTOGRAFÍA UTILIZADA PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO	
A-3.5 - GORIETA. SOPORTE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL DOCUMENTO	12
03.- JUSTIFICACIÓN	13
03.01.- Sobre la conveniencia y necesidad del presente PEOU.	13
04.- OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEOU A-3.5 GOIETA	14
04.01.- Objeto del Plan Especial.	14
04.02.- Alcance.	14
04.03.- Contenido.	14
05.- INFORMACION.	17
05.01.- Emplazamiento.	17
05.02.- Características físicas del terreno.	17
05.03.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.	18
05.04.- Estructura de la propiedad del suelo.	20
05.05.- Suelos potencialmente contaminados.	22
06.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.	23
06.01.-Objetivos.	23
06.02.-Criterios de ordenación.	24
07.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.	25
07.01.- Aspectos generales.	25
07.02.- Ordenación pormenorizada del Área.	25
07.03.- Usos propuestos. Distribución de la edificabilidad urbanística.	30
07.04.- Parámetros urbanísticos y edificatorios.	35
07.05.- Determinación de la edificabilidad urbanística media.	35
07.06.- Reserva de suelo para dotaciones.	37
07.07.- Otros parámetros.	38
07.08.- Sistema de gestión.	38
08.- CRITERIOS BÁSICOS DE TRAZADO, DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.	39
08.01.- Red de abastecimiento de agua.	39
08.02.- Red de riego.	39
08.03.- Red de incendios	40
08.04.- Red de saneamiento de aguas residuales.	40
08.05.- Red de saneamiento de pluviales.	40
08.06.- Red de suministro eléctrico.	40
08.07.- Red de alumbrado público.	40
08.08.- Red de telecomunicaciones.	41
08.09.- Red de gas.	41
09.- PAUTAS DE ORDENACION PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	42
09.01.- Pautas para la redacción del Proyecto de urbanización	42

01.- MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

00.- ENCARGO.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta por encargo del Ayuntamiento de Elorrio, mediante adjudicación de fecha de 25 de mayo de 2017, para la realización de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana -PEOU- del Área A-3.5-Goieta, de Elorrio. Previamente, por contrato adjudicado el 14 de septiembre de 2012, se había redactado un primer documento de Plan Especial de Ordenación Urbana de la citada área, que es objeto de la presente modificación.

El encargo se realiza, en ambos casos, al Estudio de Arquitectura HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P. -HIRILAN-, con domicilio Bilbao (48.007), Campo Volantin 24, 2-2. En las cuestiones jurídicas colabora el gabinete Rojas y Ochoa Estudio Jurídico, S.L.

Por parte de HIRILAN, el arquitecto encargado de su redacción es D. Juan Angel Larrañaga Guridi, adscrito a la Delegación de Bizkaia del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Participan en la redacción del Plan asimismo las arquitectas D^a Lidia Ortiz Sagarminaga y D^a Naiara López de Guereñu Ruiz, ambas adscritas a la Delegación de Bizkaia del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Por parte de Rojas y Ochoa Estudio Jurídico, S.L., intervienen las abogadas D^a. Raquel Rojas Casanova y D^a. Pilar Ochoa Gómez.

01.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El vigente PGOU de Elorrio fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Elorrio en sesión plenaria de 14.04.2011, publicándose su normativa en el BOB núm. 220, de 18 de noviembre de 2011.

La documentación constitutiva del citado expediente urbanístico delimitó en la colindancia con el Casco Antiguo una extensa área de suelo urbano no consolidado, identificada como A-3.5, conformada por dos sub-ámbitos:

- el denominado Goieta, con aproximadamente 31.037 m²
- el subámbito Azpikoerrota Oeste, con aproximadamente 1.594,00 m², separado del anterior y situado junto al antiguo molino de Azpikoerrota y el río Zumelegi.

01.01.-Criterios y objetivos de ordenación y condicionantes superpuestos.

No obstante la existencia de un fondo regulador homogéneo, la ficha particular del Área A-3.5 proclama criterios y objetivos de ordenación específicos para cada uno de los sub-ámbitos incluidos en ella. A saber:

GOIETA	AZPIKOERROTA OESTE
<p>1) Desarrollo de una nueva zona residencial con tipología de vivienda en bloques con el fin de rematar la parte sur del Casco Antiguo mediante unas formas contemporáneas que, sin embargo, conecten con la morfología histórica y las preexistencias, remarcando el parcelario medieval y barroco, poniendo en valor el entorno del Casco Antiguo y potenciando la estructura y espacios de la trama transversal actual</p> <p>2) Incorporación a la gestión del antiguo molino de Azpikoerrota, por no considerar éste idóneo para desarrollar asentamientos de edificaciones en las condiciones de estándares, gestión e inundabilidad que la nueva legislación del suelo exige.</p> <p>Dicho espacio se destina al sistema local de espacios libres.</p> <p>3) Ensanchamiento de la calle Goieta, formando un vial principal arbolado.</p> <p>4) Creación de una secuencia de espacios libres y dotacionales en el corazón de la ciudad.</p>	<p>1) Completar la urbanización y ajardinamiento del borde del río en Azpikoerrota y posibilitar la gestión del conjunto del área A-3.5 de Goieta</p> <p>2) Crear un espacio ajardinado en una zona céntrica de Elorrio, ligado al paisaje de ribera del río Zumelegi, colaborando asimismo en la protección del entorno contra las avenidas o inundaciones.</p> <p>3) Proteger la zona de protección arqueológica correspondiente al antiguo molino de Azpikoerrota</p> <p>4) Participar de los objetivos y determinaciones, incluida la edificabilidad urbanística, del conjunto del área A-3.5 Goieta</p>

A los efectos que nos ocupan, el contenido de este plan especial no puede ser ajeno a los condicionantes superpuestos y/o limitaciones derivados de la protección medioambiental y del patrimonio y, en el caso concreto de Azpikoerrot, también de su proximidad con el dominio hidráulico.

Deberá por ello ser tenido en cuenta:

A) ZONA DE GOIETA

Dada la condición del ámbito como entorno de un Conjunto Monumental Catalogado, se cuidará minuciosamente la relación con los espacios y edificios del área protegida, considerada tanto a nivel de conjunto como individual, poniéndola en valor. Se protegerán y pondrán en valor los jardines y parque existentes

B) ZONA DE AZPIKOERROTA OESTE

En el subámbito de Azpikoerrot, se tendrá especial cuidado en establecer un área de defensa fluvial, una zona ambiental en el centro urbano y un corredor ecológico del río Zumelegi.

Asimismo en este subámbito se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas para el mismo en relación con la protección, en su caso, de los restos del antiguo molino y la zona de presunción arqueológica a él asociada.

a) Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística: se tendrá en cuenta la presencia del río Zumelegi, a los efectos de cumplimiento de la normativa sectorial. Sin perjuicio de la misma se cumplirán los “*Criterios de usos del suelo en función del grado de inundabilidad*”, que figuran en el artículo “20-H, *Régimen general de los condicionantes superpuestos-Régimen de las áreas inundables, (CS-8)*” de las Normas Generales de este PGOU.

b) Condiciones de protección medioambiental y del patrimonio.

- Se tendrá especial cuidado en establecer un área de defensa fluvial, una zona ambiental en el centro urbano y un corredor ecológico del río Zumelegi.
- En las márgenes fluviales se mantendrá el estado natural de la topografía y la vegetación existentes, sin alterar la situación existente, salvo necesidad de recuperación del cauce por causa de actuaciones previas indeseables desde el punto de vista de la protección medioambiental.
- En caso necesario, el tratamiento y acabado de los bordes fluviales se ajustará a lo dispuesto en el artículo 59 de las Normas Generales de este PGOU referido a las pautas ambientales a considerar en el diseño de los cauces y márgenes de ríos.
- Se considera como elemento de protección del patrimonio cultural la zona de presunción arqueológica correspondiente al antiguo molino de Azpikoerrot, aplicándose en la misma la correspondiente normativa de

protección del Catálogo de Bienes Inmuebles de Interés Cultural del municipio de Elorrio, o en su defecto, de las Normas Generales de este PGOU.

01.02.-Determinaciones de Ordenación Estructural del área.

A nivel de ordenación estructural, las Normas Urbanísticas particulares del Plan General (Libro III, Documento 3.2. del PGOU establecen las siguientes determinaciones para el área A-3.5.

ÁMBITO GOIETA

1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización.

2.- ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

- Edificabilidad urbanística:

- TOTAL, incremento.			22.600,- m2t
- Uso característico. s/r	Residencial	I-a, C	12.000,- m2t
- Uso compatible. s/r	Comercial en PB	II-c-2 (1ª, 2ª, 3ª)	máxº, 17% s/ incremº.
- Uso compatible. b/r	Garajes en sótº.	V-e, 2ª	máxº, 30% s/ incremº.

3.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Zona Residencial de Nuevo Ensanche (R-2) 20.958,- m2 + 1.594,- m2 (A-3-5, Azp.) =22.552,- m2
- Sist. General de Red Viaria Urbana (B-1) ...8.482,- m2
- Sist. General de Equipamiento Socio-Cultural (E-5)1.597,- m2

4.- REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

A título orientativo, el área A-3-5 (junto con el subámbito A-3-5 de Azpikoerrotza) constituye un único ámbito de Actuación Integrada, salvo lo dispuesto en la ordenación pormenorizada.

Se redactará para el ámbito un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) que deberá ser aprobado dentro del segundo cuatrienio contado a partir de la fecha entrada en vigor del PGOU.

El Proyecto de Urbanización abarcará, al menos, la totalidad del ámbito de Goieta, pudiendo redactarse otro para las áreas de Azpikoerrotza (A-3-3 y A-3-5. Azp.), en los términos que figuran en cada uno de ellas, asignando al PAU los costes del subámbito A-3-5 Azpikoerrotza. en la forma que el mismo establezca, de acuerdo con la legislación.

- Otras determinaciones de ejecución urbanística:

Serán definidas en el Programa de Actuación Urbanizadora y los instrumentos de equidistribución que lo desarrollen.

- Régimen de actuación y obtención y ejecución de los sistemas públicos:

Sin perjuicio de la adquisición de todos o algunos de los sistemas generales mediante expropiación, tanto éstos como los sistemas locales del ámbito serán obtenidos por la

Administración mediante cesión al mismo por parte de sus actuales propietarios, como contrapartida a la adjudicación a éstos de los correspondientes derechos urbanísticos.

El régimen de ejecución pública o privada y la obtención de las dotaciones públicas locales serán definidos en el correspondiente PAU.

5.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLAN GENERAL

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Con el fin de establecer un espacio libre como protección de las edificaciones del Casco Histórico, los nuevos edificios de esta área A-3.5 se separarán como mínimo una distancia de 25 m. de aquéllas, aumentando dicha distancia hasta los 50,- m en el caso de que la altura de las construcciones a desarrollar fuera mayor de PB+2 ó 10,5 m. desde la rasante a la parte baja del alero o cornisa.

Esta altura podrá ser incrementada en una planta - puntualmente y nunca sobre más del 25% de la superficie ocupada sobre la rasante - en el planeamiento de desarrollo, únicamente por razones de especial fundamento, referidas, por ejemplo, a condiciones físicas o tipológicas, equidistribución, etc. sin superar en ningún caso los máximos de la nueva edificabilidad urbanística (m2t) establecida, ni ocasionar problemas de impacto visual o menoscabo de la protección del patrimonio cultural ni de la calidad artística y ambiental del casco histórico.

- Carácter de las determinaciones de ordenación pormenorizada:

Las determinaciones de ordenación pormenorizada del epígrafe IV y del plano de nº 3 de esta Norma Particular, tienen un carácter indicativo, salvo lo dispuesto de manera expresa en otro sentido, lo cual no eximirá al planeamiento de desarrollo la consideración individualizada de dichas determinaciones, y la referencia a las mismas, a los efectos de justificar soluciones diferentes.

SUBÁMBITO AZPIKOERROTA - OESTE

I.- SITUACIÓN, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

- Pequeña área o subámbito situado en el centro urbano, junto al antiguo molino de Azpikoerota y el río Zumelegi.
- SUPERFICIE DEL ÁMBITO : 1.594,- m²
- Limita al norte y al oeste con el río Zumelegi, al sur con el área A.1.1 (casco antiguo), al este, con el área A-3-3. y la calle Azpikoerota. La delimitación se describe gráficamente en los planos de ordenación del PGOU.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Completar la urbanización y ajardinamiento del borde del río en Azpikoerota y posibilitar la gestión del conjunto del área A-3-5 de Goieta.
- Crear un espacio ajardinado en una zona céntrica de Elorrio, ligado al paisaje de ribera del río Zumelegi colaborando asimismo en la protección del entorno contra las avenidas o inundaciones.
- Proteger la zona de presunción arqueológica correspondiente al antiguo molino de Azpikoerota.
- El subámbito A-3-5, de Azpikoerota forma un conjunto de ordenación, ejecución y reparto con el conjunto del área A-3-5. (Goieta) participando de los objetivos y determinaciones de ordenación, incluida la edificabilidad urbanística, del conjunto de ambos ámbitos.

III.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización.

2.- ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

Participa de la edificabilidad urbanística del A-3-5, Goieta..

3.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Zona Residencial de Nuevo Ensanche (R-2)
..... 1.594,- m²

4.- REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

La parte oeste de Azpikoerota (subámbito del área A-3-5) se une a la gestión del área A-3-5 (Goieta), como espacio libre, en continuidad con el área ajardinada de A-3-3, y, si bien que pertenecen a dos actuaciones diferentes, deben concebirse como espacio unitario en diseño y función.

El desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, de un proyecto de urbanización (PU), conforme a lo dispuesto en el artículo 194 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, cuyos plazos de elaboración y tramitación serán fijados en el PAU.

Previamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo (PEOU) deberá presentarse un estudio hidráulico relativo a la zona, el cual tendrá carácter integral, de modo que en ningún caso las intervenciones previstas repercutan negativamente en la inundabilidad y seguridad del propio ámbito o cualquier otro.

Podrán realizarse proyectos de actuaciones de mejora del cauce del río Zumelegi y/o de las condiciones de inundabilidad del ámbito, abarcando bien el subámbito A-3-5 de Azpikoerota, o bien ámbitos de mayor superficie, conteniendo en todo caso el correspondiente estudio hidráulico con arreglo a las condiciones previstas en el párrafo anterior. Estos proyectos se realizarán siempre con autorización previa y bajo los criterios de la administración hidráulica competente.

- Régimen de actuación y obtención y ejecución de los sistemas públicos:

Los sistemas locales del ámbito serán obtenidos por la Administración mediante cesión al mismo por parte de sus actuales propietarios, como contrapartida a la adjudicación a éstos de los correspondientes derechos urbanísticos.

El régimen de ejecución será preferentemente privado.

Además, en relación con este su-ámbito, el documento del plan general confiere ese predicamento a las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada:

5.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLAN GENERAL

- Condiciones de edificación en función de la inundabilidad del ámbito:

El subámbito A-3-5 de Azpikoerota. es parcialmente inundable para avenidas correspondientes a periodos de retorno (T) de 10, 100 y 500 años.

En las zonas afectadas por la avenida de 10 años de periodo de retomo deberá excluirse cualquier uso urbanístico - incluido el edificatorio y galerías de servicio - que no esté estrictamente ligado al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica.

En la zona inundable para un periodo T de 100 años no son admisibles los usos edificatorios residencial, comercial, e industrial ni las infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con los cauces, con la excepción de las de saneamiento y abastecimiento de agua.

En caso de realizarse actuaciones de mejora del cauce del río u otras orientadas a la disminución o eliminación del riesgo de avenidas, siempre con autorización previa de la administración hidráulica, los criterios de inundabilidad se aplicarían a la nueva situación.

Cualquier intervención de uso o edificación se ajustará a los "Criterios de usos del suelo en función del grado de inundabilidad", que figuran en el artículo "20-H, Régimen general de los condicionantes superpuestos-Régimen de las áreas inundables, CS-8" de las Normas Generales de este PGOU.

01.03.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.

Previa advertencia del carácter meramente indicativo de tales previsiones salvo indicación expresa en sentido contrario, desde el PGOU se establecen las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada:

GOIETA

1.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

- Nº de Viviendas totales en el ámbito:

Nº máximo de viviendas nuevas y totales: **110 viv.** nuevas y **172 viv.** (aproximadamente) totales.

Las cifras correspondientes a nuevas viviendas podrán ajustarse en ejecución del planeamiento, hasta un máximo del 5%, únicamente por razones de especial fundamento, referidas, por ejemplo, a condiciones físicas o tipológicas, equidistribución, etc. sin superar en ningún caso los máximos de la nueva edificabilidad urbanística (m2t) establecidos.

- Condiciones particulares de la nueva edificación:

- Nueva edificabilidad urbanística máxima			22.600,- m2t
- Uso Característico. s/r	Residencial	I-a.c	aprox. 12.000,- m2t
- Uso compatible. s/r	Comercial en PB	II-c-2 (1ª, 2ª, 3ª)	aprox. 3.800,- m2t
- Uso compatible. b/r	Garajes en sótº.	V-2, 2ª	aprox. 6.800,- m2t
- Edificabilidad consolidada.			aprox. 8.300,- m2
- Edificabilidad total.			aprox. 30.900,- m2
- Edificabilidad urbanística sobre la rasante			Estimado: 23.700,- m2t (1,05 m2t/m2)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación sobre la rasante, en el tramo que abarca desde la calle Goieta hasta una línea situada a 50,- m. de la fachada zaguera de los edificios del Casco Antiguo :... 2S+PB + III+r

Perfil máximo de edificación sobre la rasante, en el tramo que abarca desde una línea situada a 25 m. de la fachada zaguera de los edificios del Casco Antiguo hasta una línea situada a 50,- m. de la calle Goieta: 2S+PB + II

Las nuevas edificaciones se separarán al menos 25,- m. de las fachadas zagueras de Elizburu kalea.

Ocupación máxima del los sótanos: 5.000 m2.

El resto de las determinaciones de forma se definirán en el planeamiento de desarrollo.

- Condiciones particulares de uso

- Uso característico: residencial.
- Otros usos: Comercial en planta baja y garajes bajo la rasante, hasta dos plantas de sótano.
Los demás usos auxiliares de los citados, siempre de acuerdo con las determinaciones de compatibilidad contenidas en las Normas Generales y Ordenanzas de este PGOU.
- Nº estimado de viviendas existentes62 viv.
- Nº máximo de viviendas nuevas110 viv.
- Nº total de viviendas en el ámbito172 viv.
- Intensidad de uso76 viv/Ha

- Tipología residencial de los nuevos desarrollos.

La superficie y el número de viviendas de VPO en el área responde a la asignación efectuada con carácter global en el municipio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80-4 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que se justifica en el documento "Memoria" de este PGOU

- Viviendas libres 6.000,- m2t50 % de la sup. const. residenc.55 viv. (VL)
- VPO de régimen general 3.200,- m2t27 % de la sup. const. residenc. .30 viv. (VPO-G)
- VPO de régimen tasado 2.800,- m2t23 % de la sup. const. residenc. .25 viv. (VPO-T)

El desarrollo de las viviendas de protección pública, será simultáneo a las de promoción libre, garantizándose de la forma que se considere más adecuada, la habitabilidad conjunta de todas ellas.

2.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Se establecerán en los correspondientes PEOU, PAU y Proyecto de Urbanización del ámbito, que incluirá el mantenimiento y tratamiento adecuado de los cantones o conexiones peatonales transversales existentes, así como la integración con la trama, edificación y urbanización del Casco Antiguo.
- El Proyecto de Urbanización abarcará, como mínimo, la totalidad del ámbito de Goieta (A-3-5), pero podrá incluir el subámbito de Azpikoerota, con las condiciones establecidas para cada área y/o subámbito.
- Se cumplirán los estándares legales referidos a la exigencia de plantación de arbolado, si bien la calle Goieta tendrá hileras de árboles al menos en la acera norte, y, en lo posible, en ambos lados.

AZPIKOERROTA OESTE

Las condiciones de ordenación pomenorizada en el subámbito A-3.5 de Azpikoerota serán definidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana del área A-3-5, Goieta, a redactar, de conformidad con las determinaciones establecidas por este PGOU.

La ordenación pomenorizada del planeamiento a desarrollar se efectuará en función de los resultados y la aplicación de los criterios derivados del estudio de inundabilidad que debe llevarse a cabo en el ámbito.

Sin perjuicio de lo que disponga dicho Plan Especial, se muestran, con carácter indicativo las siguientes determinaciones, deduciéndose su nivel de vinculación del contenido de las mismas.

1.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

- La calificación del ámbito es de Sistema Local de Espacios Libres Urbanos (I-1-a, espacios libres básicos), con uso dominante IV-a (Espacio Libre Urbano).

En este subámbito A-3-5 de Azpikoerota no esté permitida la edificación, sea cual fuere su uso, destinándose a espacios ajardinados así como a las instalaciones de servicio, de conformidad con las determinaciones de esta Norma Particular.

2.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- El proyecto de urbanización del subámbito A-3-5 de Azpikoerota se redactará en continuidad con el área A-3-3, constituyendo ambas un único ámbito de diseño. Asimismo puede definirse incluida en el PEOU del A-3-5, con la condición señalada de concebir de manera unitaria la urbanización de todo el ámbito de Azpikoerota.
- Se respetará en todo caso la identificación y el subsuelo del molino y la presumible existencia de restos arqueológicos, de acuerdo con la legislación de patrimonio cultural.
- Se cumplirán en el ámbito los estándares legales referidos a la exigencia de plantación de arbolado.
- Las actuaciones de mejora del cauce del río Zumelegi u otras orientadas a la disminución o eliminación del riesgo de avenidas que, en su caso, se lleven a cabo, podrán abarcar bien el subámbito A-3-3.b, o bien ámbitos de mayor superficie, conteniendo en todo caso el correspondiente estudio hidráulico, que tendrá carácter integral, de modo que en ningún caso las intervenciones previstas repercutan negativamente en la inundabilidad y seguridad del propio ámbito o cualquier otro. Estos proyectos se realizarán siempre con autorización previa y bajo los criterios de la administración hidráulica competente.
- En los casos en que la administración competente en materia de aguas autorizase fundadamente la urbanización de los bordes fluviales, ésta se ajustará a lo dispuesto en el artículo 59 de las Normas Generales de este PGOU referido a las pautas ambientales a considerar en el diseño de los cauces y márgenes de ríos, sin perjuicio del cumplimiento de los criterios que, en su caso, establezca dicha administración hidráulica.

01.04.- Cuadro resumen de determinaciones.

A modo de resumen, las Normas Particulares del PGOU expresan la ordenación del área en los cuadros explicativos siguientes:

GOIETA

SUPERFICIE DEL ÁMBITO		(31.037,- m2 de Goieta + 1.594,- m2 de A-3-3b) = 32.631,- m2		
. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Suelo Urbano No Consolidado.		
- CALIFICACIÓN GLOBAL		Denominación	Superficie suelo	Edificabilidad Urbanística
ZONA RESIDENCIAL DE NUEVO ENSANCHE		R-2	20.958,- m2 + 1.594,- m2 (A-3-5 de Azpikoerota = 22.552,- m2	Aprox. 30.900,- m2
				(+ 22.600,- m2)
SISTEMA GENERAL RED VIARIA		B-1	8.482,- m2	
SISTEMA GENERAL FLUVIAL				
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO		E-5	1.597,- m2	
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES				
Nvo. uso característico	Residencial	I-a,C		aprox. 12.000,- m2
Nvo. uso compatible.	Comercios	II-c-2 (1ª, 2ª, 3ª)		17% del incr². aprox. 3.800,- m2
Nvo. uso compatible	Garajes	V-2, 2ª		30% del incr². aprox. 6.800,- m2
Usos existentes.	Resid.+aux.+comp.	aux / II-c/ V		aprox. 8.300,- m2
- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		El área constituye un ámbito de Actuación Integrada, salvo lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo.		
- PLAZOS DE DESARROLLO		PEAU: dentro del segundo cuatrienio desde la aprobación del PGOU. PAU: dentro del segundo cuatrienio desde la aprobación del PGOU.		

. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Indicativa.				
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Superficie suelo	Nº total de viv.	Incremento Viv. /	Índice / Estándar
- Nº de Total Viviendas		172 (110+62)	110 viv	76 viv/ha
- Tipos de Viviendas y VPO, incremento.			55 L/ VPO: 30 G + 25 T	
- Suelo total destinado a dotaciones	Según PEOU			
- Espacios libres. (Sistema local, I-1)	> 3.500,- m2			
- Aparcamientos nuevos en parcela privada.			222 ud / 6.800 m2	
- EDIFICACIÓN NUEVA S / RASANTE			15.800,- m2t	
- EDIFICACIÓN TOTAL S / RASANTE (estim*)			23.700,- m2t	1,05 m2t/m2

AZPIKOERROTA OESTE

CUADRO-RESUMEN DE DETERMINACIONES

. SUPERFICIE DEL ÁMBITO		1.594,- m2		
. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Suelo Urbano No Consolidado.		
- CALIFICACIÓN GLOBAL		Denominación	Superficie suelo	Edificabilidad Urbanística
ZONA RESIDENCIAL DE NUEVO ENSANCHE		R-2	1.594,- m2	Ver A-3-5 GOIETA
El ámbito constituye un sistema local de espacios libres unido funcionalmente al ámbito A-3-3.a, pero a gestionar de manera integrada al ámbito A-3-8, GOIETA				
- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		Ver las condiciones de los ámbitos A-3-3.a y A-3-5		
- PLAZOS DE DESARROLLO		Ver las condiciones de los ámbitos A-3-3.a y A-3-5		
. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Indicativa.				
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA		Superficie suelo		
- Espacios libres. (Sistema local, I-1)		1.549,- m2, apr.		

02.- CARTOGRAFÍA UTILIZADA PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO A-3.5 - GORIETA. SOPORTE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL DOCUMENTO

Para redactar la documentación gráfica de este documento, con el apoyo de base cartográfica de la Diputación foral de Bizkaia y de la documentación gráfica del PGOU de Elorrio, se ha utilizado como soporte el plano topográfico suministrado por el Ayuntamiento para tal fin, elaborado por la Ingeniería Topográfica INFORLUR en el año 2010.

03.- JUSTIFICACIÓN

03.01.-Sobre la conveniencia y necesidad del presente PEOU.

La ordenación estructural del PGOU de Elorrio establece el área de suelo urbano A-3.5 Goieta como ámbito para la redacción de un plan especial de ordenación urbana que permita desarrollar su ordenación estructural y finalmente establezca las bases necesarias para programar la ejecución del planeamiento.

La redacción del presente plan especial no hace sino cumplir lo establecido al efecto por la ordenación urbanística y en su desarrollo por el plan general cuyas Normas Particulares remiten a la definición de la ordenación pormenorizada del Área A-3.5. Goieta a través de un único plan especial de ordenación urbana que establezca la ordenación pormenorizada de la totalidad de sus Zonas, tanto las públicas de sistemas generales de viario y equipamiento como la de la Zona Residencial de Nuevo Ensanche localizada en los ámbitos de Goieta y Azpikoerrotza Oeste.

Ello supuesto, teniendo en cuenta además el contenido de los apartados 4.2 del Capítulo 4, 5.4 del Capítulo 5 y Capítulo 6 de la Memoria del PGOU de Elorrio, la necesidad de redactar el presente plan de desarrollo queda perfectamente justificada.

Se trata en efecto de proveer la integración urbana de un ámbito espacial que a pesar de su posición de centralidad en el municipio se ha desarrollado de manera inconexa, quedando así infrutilizada su potencialidad para contribuir a la regeneración y estructuración del centro histórico.

Frente a esta anacrónica situación, al área A-3.5 va a ocupar un lugar de preferencia en el modelo de asentamiento plasmado en el PGOU de 2011, a nivel incluso de programación temporal; *vid.* Bases de la ordenación de la estructura funcional del núcleo urbano, apartado C del punto 4.2. y Capítulo 6 de la Memoria del PGOU.

Así, los redactores del plan:

- cualifican el área como ámbito prioritario para completar la trama del casco urbano y, a la vez, definir adecuadamente el vial de Goieta como eje estructurante del centro de la población,
- fían la concreción de sus parámetros urbanísticos a un futuro plan especial que desde criterios no rupturistas con la realidad preexistente, incorpore este nuevo desarrollo a la trama característica del Casco Histórico de Elorrio y concilie el interés urbanístico del ámbito con las limitaciones sectoriales que asimismo concurren en una parte de él (Azpikoerrotza-Oeste)

Con estas premisas, la conveniencia y oportunidad de este documento de Plan Especial se justifican *per se* en cuanto cumplimiento de la determinación establecida al efecto desde el propio PGOU y sujeción, por tanto, a las prescripciones del Art. 56 Ley 2/2006.

04.- OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEOU A-3.5 GOIETA

04.01.- Objeto del Plan Especial

A tenor de lo dispuesto en el Art. 70 Ley 2/2006, el objeto específico de los planes especiales de ordenación urbana es desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación pudiendo ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

El plan general de ordenación urbana de Elorrio establece el ámbito espacial del área A-3.5 Goieta y define la totalidad de los parámetros de la ordenación estructural, difiriendo la ordenación pormenorizada de dicha área para la posterior redacción de un plan especial de ordenación urbana.

El presente documento viene a cumplir así con la determinación establecida al efecto por el plan general implementando en el área A-3.5 Goieta las determinaciones propias de la ordenación urbanística pormenorizada en los términos exigidos por el Art. 56 “*Ordenación urbanística pormenorizada*” de la Ley 2/2006 -a nivel sustantivo- y el Art. 69 “*Ámbito y contenido de los planes especiales*” de la Ley 2/2006 - a nivel formal u organizativo-.

04.02.- Alcance.

Las determinaciones contenidas en este documento de modificación, y en especial las que se establecen en sus Normas urbanísticas de desarrollo, serán de aplicación en todo el ámbito territorial del área de suelo urbano no consolidado A-3.5 Goieta de Elorrio, sin perjuicio de las demás disposiciones urbanísticas, de ordenación del territorio e incluso sectoriales que resulten de aplicación.

04.03.- Contenido.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, Art. 32 Decreto 105/2008 y Art.15 TRLS 2/2008, el contenido de esta modificación del Plan Parcial se desarrolla a través de los siguientes documentos:

A) Informativos / justificativos:

- Memoria y anejos.
- Estudio de viabilidad económico financiera.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.

B) De ordenación:

- Normas urbanísticas de desarrollo del PGOU
- Directrices de organización y gestión de la ejecución

El listado de planos correspondiente a la información y a la ordenación es el siguiente:

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
		A3	A1
I	PLANOS DE INFORMACIÓN		
I.01 / SIT	Situación	1/10.000	1/5.000
I.02 / CLA	Clasificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.03 / CAL	Calificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.04 / PROP	Estructura actual de la propiedad	1/1500	1/750
I.05 / TOP	Topográfico. Delimitación del Ámbito	1/1500	1/750
I.06 / IA.ABA	Infraestructuras actuales. Abastecimiento	1/1500	1/750
I.07 / IA.FEC	Infraestructuras actuales. Fecales	1/1500	1/750
I.08 / IA.PLU	Infraestructuras actuales. Pluviales	1/1500	1/750
I.09 / IA.ELE	Infraestructuras actuales. Electricidad	1/1500	1/750
I.10 / IA.ALU	Infraestructuras actuales. Alumbrado	1/1500	1/750
I.11 / IA.EUS	Infraestructuras actuales. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
I.12 / IA.TEL	Infraestructuras actuales. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
I.13 / IA.GAS	Infraestructuras actuales. Gas.	1/1500	1/750
I.14 / HIDRA	Estudio hidráulico.	1/1500	1/750

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
O	PLANOS DE ORDENACIÓN	A3	A1

O.01 / F.ORD	Edificios fuera de ordenación (actualización)	1/1500	1/750
O.02 / PROT	Áreas de protección	1/1500	1/750
O.03 / PROP	Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.04 / SUPER	Superposición. Estado Actual y Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.05 / USOS	Calificación pormenorizada propuesta. Usos	1/1500	1/750
O.06 / ALRAS	Alineaciones y rasantes	1/1500	1/750
O.07 / GEOM	Definición geométrica de la ordenación	1/1500	1/750
O.08 / PERF	Perfiles	1/1500	1/750
O.09 / PARC	Parcelario propuesto	1/1500	1/750
O.10 / GEST	Propuesta de gestión	1/1500	1/750
O.11 / IP.ABA	Infraestructuras propuestas. Abastecimiento	1/1500	1/750
O.12 / IP.FEC	Infraestructuras propuestas. Fecales	1/1500	1/750
O.13 / IP.PLU	Infraestructuras propuestas. Pluviales	1/1500	1/750
O.14 / IP.ELE	Infraestructuras propuestas. Electricidad	1/1500	1/750
O.15 / IP.ALU	Infraestructuras propuestas. Alumbrado	1/1500	1/750
O.16 / IP.EUS	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
O.17 / IP.TEL	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
O.18 / IP.GAS	Infraestructuras propuestas. Gas	1/1500	1/750

Si bien el contenido normativo del presente expediente queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son las Ordenanzas Reguladoras y los plazos de programación los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

A nivel de documentación gráfica, tienen valor normativo los siguientes planos:

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
O	PLANOS DE VALOR NORMATIVO	A3	A1

O.01 / F.ORD	Edificios fuera de ordenación (actualización)	1/1500	1/750
O.02 / PROT	Áreas de protección	1/1500	1/750
O.05 / USOS	Calificación pormenorizada propuesta. Usos	1/1500	1/750
O.06 / ALRAS	Alineaciones y rasantes	1/1500	1/750
O.07 / GEOM	Definición geométrica de la ordenación	1/1500	1/750
O.08 / PERF	Perfiles	1/1500	1/750

05.- INFORMACION.

05.01.- Emplazamiento.

El área A-3.5 Goieta se compone de dos ámbitos diferenciados, sin relación física entre ellos:

- el denominado Goieta, ámbito principal, con una superficie aproximada de 31.037 m²
- el subámbito Azpikoerrota Oeste, con aproximadamente 1.594,00 m², separado del anterior y situado junto al antiguo molino de Azpikoerrota y el río Zumelegi.

La superficie total del área es de 32.631 m².

El primero de los subámbitos (Goieta), se sitúa al suroeste del Casco Histórico de la Villa. Ocupa el espacio situado entre las zonas traseras de los edificios de la calle Elizburu y la calle Goieta.

Por el Oeste limita con la parcela del convento de las Madres Dominicas, ocupando una pequeña porción de terreno en la intersección de las calles Arriola y Goieta.

Hacia el Este el subámbito Goieta abraza las parcelas correspondientes a los edificios números 1 y 3 de la calle Belengua y el suelo contiguo hasta llegar al pabellón industrial situado en el nº 14 A de la calle Goieta.

Por el Norte el límite del subámbito viene fijado por una línea que de manera más o menos homogénea corta la parte trasera de las parcelas señaladas con los nº 6 a 38 de la calle Elizburu, excepción hecha de la parcela del número 22, Palacio de Larreategi, cuya parcela queda fuera del ámbito del plan.

El subámbito de Azpikoerrota Oeste se sitúa al noreste del Casco Antiguo, entre éste y el río Zumelegi. Ocupa la parcela del molino Azpikoerrota y diversas porciones de suelos colindantes.

05.02.- Características físicas del terreno.

El ámbito de Goieta, entre las traseras de los edificios de la calle Elizburu y la calle Goieta, es un terreno en pendiente desigual, con su zona alta situada en el lado este de la calle Goieta, a una cota aproximada máxima de +201 y en la calle Belengua, lado de Elizburu, con una cota de +200. Los puntos bajos se sitúan al oeste, en el límite de la calle Arriola hacia el lado de Elizburu, con cota +198, la misma que en el extremo este de la calle Goieta.

El subámbito de Azpikoerrota Oeste se sitúa junto al río Zumelegi, a una cota variable entre +181 y +184 aproximadamente.

Es de reseñar, asimismo, que el subámbito de Goieta posee una estructura viaria constituida por cantones que prestan continuidad a los existentes en el Casco Antiguo del municipio. Los cantones de Arriola, San Roke, Kondekua, Amilleta y la calle Belengua son aproximadamente ortogonales a Elizburu y Goieta, y completan la malla viaria del ámbito que se debe mantener en su futura ordenación.

En cuanto a la zona de Azpikoerrota Oeste, su perímetro queda conformado por el río Zumelegi, las traseras de las parcelas del Casco Antiguo y, al este, por una calle pendiente de definición.

Se trata de una zona de presunción arqueológica, que es objeto de protección por el Plan General de Ordenación Urbana de Elorrio, situada en su práctica totalidad en la zona de inundabilidad para periodos de retorno de 500 años, tal y como viene a constatar el “Estudio Hidráulico en el Área 3.5 Goieta, Subámbito Azpikoerrota Oeste en Elorrio, Bizkaia”; redactado en diciembre de 2012 por la Ingeniería Ingeplan.

En función de este condicionante, de acuerdo con el PGOU, la ordenación que propone este Plan especial califica la totalidad del subámbito de Azpikoerrota Oeste como Sistema Local de Zonas Verdes. Se prevé la demolición del edificio del antiguo molino de Azpikoerrota y el tratamiento del terreno como espacio dotacional ajardinado, sin ninguna edificación, cuya definición concretará el correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las determinaciones de URA, Agencia Vasca del Agua

05.03.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Se trata de un área urbana no consolidada y, por tanto, dispone de una estructura y usos urbanos con un desarrollo insuficiente a los efectos de su transformación.

En el subámbito de Goieta el sistema viario está constituido por la calle Goieta, la calle Belengua y los cantones de Arriola, San Roke, Kondekua y Amilleta. Las calles Goieta y Belengua son los viales principales para el tránsito de vehículos. Los cantones son peatonales, con acceso ocasional de vehículos.

Existe un aparcamiento colectivo en superficie junto a la Casa del Deporte, y en distintas zonas de las calles Goieta y Belengua.

Dentro del perímetro de este subámbito se localizan las siguientes edificaciones e infraestructuras:

EDIFICACIONES

- Edificios de viviendas, mayoritariamente colectivas, en bloque, servidas desde algunos de los cantones y desde la calle Belengua.
- En el cantón de San Roke, dos bloques, uno correspondiente a los números 4 y 6 y el otro, al número 8.
- En el cantón de Amilleta se sitúan los bloques de los números 1 y 5 y 7.
- En Belengua, los inmuebles de los números 2, 4, 6 y 8, a un lado, y los números 1 y 3, al otro.
- Dos viviendas unifamiliares, una en el número 3 de la calle Amilleta y otra, con dirección postal Elizburu 30, en las traseras de los números 28 y 32 de Elizburu.

- La Casa del Deporte, edificio equipamental público sito en Goieta 5, con su jardín adyacente
- El pabellón industrial situado en el 14 A de la calle Goieta.

El terreno vacante del ámbito se destina a huertas o jardines privados pertenecientes a los edificios de la calle Elizburu, al convento de las Madres Dominicas y a las mencionadas viviendas unifamiliares.

INFRAESTRUCTURAS

Asimismo, en este subámbito de Goieta encontramos las siguientes infraestructuras urbanas:

- **Abastecimiento de agua.**

La información del servicio se recoge en el plano **I.06 / IA.ABA- Infraestructuras actuales. Abastecimiento**

La red actual consiste en un ramal principal por San Roke y de distribución por Amilleta y Belengua.

- **Recogidas de aguas fecales y pluviales.**

La información se recoge en los planos **I.07 / IA.FEC - Infraestructuras actuales. Fecales** y **I.08 / IA.PLU - Infraestructuras actuales. Pluviales.**

Las aguas fecales se recogen por todos los cantones y la calle Belengua hasta la red principal que transcurre por Elizburu. También hay un tramo de recogida de aguas fecales en el lado oeste de Goieta.

La recogida de las aguas pluviales sigue el mismo esquema, con redes a través de Belengua y los cantones hasta la red principal de Elizburu y un tramo en el lado oeste de Goieta.

- **Red eléctrica**

El suministro eléctrico del municipio corresponde a Iberdrola S.A. y se realiza conforme a la red recogida en el plano **I.09 / IA.ELE - Infraestructuras actuales. Electricidad.**

Existe una red de distribución a los edificios existente a través de los cantones de San Roke y Amilleta y las traseras de Kondekua, servidos desde la red de Elizburu. Asimismo existen tramos dispersos de red por la calle Goieta.

- **Alumbrado público**

La información sobre el alumbrado público existente se recoge en el plano **I.10 / IA.ALU - Infraestructuras actuales. Abastecimiento**

Las calles y cantones disponen de iluminación, que puede ser calificada de insuficiente y deberá ser renovada por completo.

- **Telecomunicaciones**

Son dos las compañías que suministran los servicios de telecomunicaciones en el municipio y, por tanto, en el área de intervención: Euskaltel S.A. y Telefónica S.A.

La información sobre las redes actuales se recoge en los planos **I.11 / IA.EUS- Infraestructuras actuales. Telefonía. Euskaltel** y **I.12 / IA.TEL - Infraestructuras actuales. Telefonía. Telefónica.**

Ambas redes llevan un trazado semejante, por la calle Belengua y los cantones de San Roke y Amilleta. Además, la de Euskaltel transcurre asimismo por Goieta.

- **Gas**

El servicio de gas en el municipio es suministrado por empresa Naturgas Energía y la información sobre su estado actual se recoge en el plano **I.13 / IA.GAS - Infraestructuras actuales. Gas.**

La distribución principal actual se realiza por la calle Goieta, desde la que se accede también a San Roke, Amilleta y Belengua.

El subámbito de Azpikoerrota Oeste no posee una estructura urbana definida. Se trata de un área resultante entre el río Zumelegi, una calle de borde y las traseras de las parcelas del Casco antiguo. En él se sitúa el edificio del antiguo molino Azpikoerrota, en estado ruinoso.

Este subámbito no dispone prácticamente de infraestructuras urbanas, salvo la de recogida de aguas fecales, que la atraviesa en parte, la de electricidad, que acomete al antiguo molino y atraviesa también por alguna de las parcelas, y el alumbrado, escaso, de la calle contigua.

05.04.-Estructura de la propiedad del suelo.

El área A-3.5 Goieta ha quedado configurada como un ámbito de ordenación de suelo urbano discontinuo del que forman parte dos sub-ámbitos:

- a) Goieta, de 31.037 m². Conformen su perímetro un conjunto de parcelas colindantes entre sí de superficies muy heterogéneas que confieren al ámbito un contorno irregular.
- b) Azpikoerrota Oeste, de 1.594,00 m², coincidente con la parcela del molino Azpikoerrota y su entorno inmediato.

Tomando como base la información catastral, la estructura de la propiedad se representa en el siguiente cuadro y a su vez, a nivel gráfico, en el plano **I.04 / PROP - Estructura actual de la propiedad.**

DIRECCION POSTAL		DESIGNACION SEGÚN CATASTRO			SUPERFICIE		
CALLE	NUMERO	POLIGONO	MANZANA	PARCELA	SEGÚN CATASTRO	REAL PARCELA	INCLUIDA EN EL AMBITO
ELIZBURU	4	3	21	2	10.607,69	10.818,60	2.162,56
GOIETA	20D	21	1	6	2.950,27	2.950,80	2.919,16
ELIZBURU	6	21	1	3	596,29	599,56	272,43
ELIZBURU	8D	21	1	4	175,99	197,05	40,69
ELIZBURU	8A	21	1	5	273,76	283,14	202,97
GOIETA	20T	21	1	7	602,05	529,21	503,62
GOIETA	20CUA	21	1	8	633,74	720,17	694,15
SAN ROKE	8	21	1	9	1.628,49	1.580,70	1.535,46
SAN ROKE	2	21	2	2	2.686,50	2.659,17	2.659,17
GOIETA	20A	21	2	3	1.192,95	1.184,71	1.184,71
GOIETA	20E	21	2	4	1.631,32	1.632,57	1.632,57
ELIZBURU	26	21	2	1	1.631,33	1.664,03	742,52
ELIZBURU	30	21	3	3	2.320,49	2.359,75	2.359,75
ELIZBURU	28	21	3	1	1.110,03	1.026,64	386,93
ELIZBURU	32	21	3	2	1.084,30	1.170,15	496,30
GOIETA	31A	21	4	12	1.196,74	1.258,15	1.258,15
AMILLETA	7	21	4	11	168,52	167,33	167,33
AMILLETA	5	21	4	8	361,83	325,22	325,22
AMILLETA	3	21	4	6	244,67	255,08	255,08
AMILLETA	1	21	4	5	427,98	421,07	421,07
ELIZBURU	38	21	4	3	426,37	440,34	214,89
ELIZBURU	40	21	4	4	1.413,13	1.444,23	574,72
BELENGUA	2	21	4	7	462,80	377,36	377,36
BELENGUA	4+6	21	4	9	833,12	809,06	809,06
GOIETA - BELENGUA	7+8	21	4	10	700,81	694,77	694,77
GOIETA	14A	21	5	3	1.247,84	1.159,97	1.159,97
BELENGUA	1+3	21	5	4	453,36	451,81	451,81
BELENGUA	7A	21	5	1	414,73	307,53	307,53
BELENGUA	7B	21	5	2	231,93	158,73	158,73
GOIETA	14B	18	1	5	5.158,72	209,73	209,73
AZPIKOERROTA	1	13	13	1	684,49	754,91	624,54
AZPIKOERROTA	23A	13	13	4	631,54	701,58	610,10
BERRIO-OTXOA	21A	13	13	3	188,25	211,08	211,08
BERRIO-OTXOA	17A	13	13	2	116,45	118,61	118,61
BERRIO-OTXOA	17DUP	13	13	7	21,88	23,55	23,55
TOTAL							26.766,29

Así las cosas, desde el punto de vista de la naturaleza jurídica de la estructura del suelo del ámbito, en su estado actual, se distinguen:

- SUPERFICIE LUCRATIVA.....	26.766,29m²
- SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO	5.864,71m²
 TOTAL	 32.631,- m²

05.05.-Suelos potencialmente contaminados.

Consultado el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados aprobado por Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, se constata que no existe en el ámbito de ordenación ningún suelo potencialmente contaminado.

06.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

06.01.-Objetivos.

Se redacta este Plan Especial con los siguientes objetivos:

- a) Implementación de la estrategia de crecimiento residencial definida por el PGOU del municipio: en línea de continuidad con los asentamientos consolidados, enlazar e incorporar al centro histórico un espacio contiguo pero funcionalmente segregado.
- b) Definición de una zonificación pormenorizada en el ámbito que se ordena, así como de los usos y parámetros urbanísticos aplicables, compatible con las restricciones sectoriales (fundamentalmente aguas y protección del patrimonio inmobiliario en el entorno de Azpikoerrotza) y, a la vez, con los estándares de calidad mínima que desde un punto de vista de ordenación urbana requiere un desarrollo residencial.
- c) Definición de un diseño urbano contemporáneo de convivencia o respetuoso con la tipología edificatoria y la viabilidad del Casco Histórico de Elorrio, prestando especial atención a las zonas de cantones.
- d) Ensanchamiento de la calle Goieta, con arreglo a los niveles de estándares exigidos por la legislación urbanística, colaborando a la formación del anillo viario periférico previsto en el PGOU al sureste del municipio.
- e) Creación de una red de espacios verdes y dotacionales con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad
- f) Adecuación del programa de vivienda a las necesidades y posibilidades de la población demandante.
- g) Incorporación del entorno del antiguo Molino Azpikoerrotza y provisión de un tratamiento urbanizador unitario y homogéneo del borde del río Zumelegi respetuoso con las características físicas del ámbito y, a la vez, factor de mejora de las condiciones de inundabilidad de la zona.

06.02.-Criterios de ordenación.

Complementados los anticipados desde el PGOU con los datos e información que proporciona el análisis de detalle del suelo del ámbito, los criterios de ordenación de este Plan Especial son:

- Rematar la parte sur del Casco Antiguo con el desarrollo de una nueva zona residencial con tipología principal de vivienda en bloque que armonice, en lo básico, con la morfología histórica y las preexistencias, poniendo aquélla y éstas en valor.
- Localizar de manera equilibrada la edificabilidad urbanística atribuida al área y acomodar los usos admisibles en función de los condicionantes edificatorios, orográficos, hidráulicos y viarios que convergen en ella.
- Permitir el uso residencial en planta baja en proporción las posibilidades edificatorias de los bloques en los que se localiza.
- Incorporar la zona del molino Azpikoerota y su entorno a la gestión del área.
- Completar la red dotacional y equipamental existente con la creación de nuevos espacios públicos que conecten y comuniquen entre sí para atender la demanda social existente y el incremento de la que producirá la ejecución del programa urbanizador que se propone.
- Delimitación de ámbitos que, sin perjuicio de su posterior confirmación a través del PAU, anticipen una gestión técnica, económica y ambientalmente sostenible.
- Anticipar las pautas o reglas mínimas a la que habrá de ajustarse la elaboración del futuro proyecto de urbanización.

07.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

07.01.-Aspectos generales.

La propuesta de ordenación de este plan especial plantea la respuesta adecuada a los objetivos señalados y, a la postre, la viabilidad técnica y jurídica de la transformación urbana del ámbito.

De acuerdo con ello, se procede a la definición de la ordenación pormenorizada cuyo reflejo gráfico se recoge en los planos de ordenación señalados en el punto **4.3 Contenido** del Capítulo **4.- OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEOU A-3.5 GOIETA** de esta Memoria.

La ordenación de usos dentro del área viene determinada por cinco factores básicos:

- a) El respeto y valorización de la morfología edificatoria y trama viaria del Casco antiguo a la que presta continuidad el nuevo desarrollo.
- b) Las limitaciones derivadas de su colindancia con el dominio público hidráulico y la afección de inundabilidad en Azpikoerrotza, que obligan a mantener esta área libre de edificación y destinada a sistema local de zonas verdes.
- c) La convivencia de suelos vacantes de edificación junto a otros ya edificados
- d) Las reservas dotacionales con rango de Sistema General establecidas por la ordenación estructural, que forzosamente habrán de ser respetadas.
- e) El carácter inderogable de los estándares urbanísticos correspondientes a la categoría del suelo urbano que nos ocupa

Conforme a los criterios mencionados, la nueva edificación se distribuye según los siguientes parámetros:

- a) Formalización de la calle Goieta como eje urbano, para lo que se establece una alineación continua de los edificios residenciales con fachada a dicha calle.
- b) Formalización de una plaza vinculada al cantón Arriola, eje principal de la relación entre el Casco Histórico y los equipamientos educativos superiores.
- c) Mantenimiento del equipamiento y zona verde de la Casa del Deporte y remodelación del actual espacio libre delante del edificio.
- d) Formalización de los cantones de Kondekua y Amilleta mediante edificios con fachada alineada con el eje de ambos cantones.

07.02.- Ordenación pormenorizada del Área.

Con estas premisas, el Plan Especial define dos ámbitos netamente diferenciados: uno de dominio privado, integrado por las parcelas lucrativas en las que se materializará la edificabilidad urbanística; y otro de dominio público, conformada por los suelos dotacionales previstos en el área.

En orden a la distribución de los diferentes usos, se contemplan los siguientes:

SISTEMAS GENERALES

- Sistema General Viario(SG-V), conformado por el trazado de las calles Goieta y Belengua. Cierran el anillo de la red viaria de borde exterior del área. Ambas calles disponen de calzada, para servicio de vehículos, y aceras, para peatones. En la calle Goieta se dispone también un carril para bicicletas. Se destinan en ambas calles asimismo espacios para aparcamiento de vehículos.
- Sistema General Equipamental (SG-EQ), correspondiente a la actual Casa del Deporte y sus jardines vinculados.

SISTEMAS LOCALES

Viario

- Viario Peatonal (SL-VP), constituido por los cantones existentes, que se amplían en anchura: Arriola, San Roke, Kondekua y Amilleta.
- Viario Mixto-Peatonal (SL-VM), formado por las partes de los mencionados cantones que se utilizan para el acceso restringido de vehículos a los garajes ubicados en sótanos de los nuevos edificios residenciales.

Zona dotacional

- Espacios Libres (SL-EL), constituidos por las Zonas Verdes ubicadas en el subámbito de Goieta, ocupando, principalmente, el espacio contiguo a las traseras de los edificios de la calle Elizburu. También el interior de la manzana situada entre Amilleta y Belengua, así como un pequeño espacio en el lugar del actual pabellón industrial de Goieta 14 A.
- Constituye asimismo parte del Sistema Local de Espacios Libres la totalidad del subámbito de Azpikoerrota Oeste.
- Equipamiento Privado (SL-EQP), correspondiente a una parcela que ocupa el lateral de la esquina entre Goieta y Arriola, de las actuales Huertas del Convento de las Dominicas.

Zona de aprovechamiento lucrativo

Está constituido tanto por la edificación residencial existente como por la de nueva construcción. En su conjunto, se organiza vinculada tanto a las calles Goieta y Belengua como a los cantones interiores. Se ordena de la siguiente manera:

- Residencial Colectivo de Vivienda Libre (ZVL-C), tanto existente como nueva. La totalidad de la vivienda existente en edificación en bloque tiene esta categoría. La nueva edificación se ubica en una parcela entre el cantón de Arriola y la zona trasera de las viviendas existentes en San Roke, otra en la esquina de Amilleta con Goieta y, la última, en la zona central de la calle Belengua.
- Residencial Unifamiliar de Vivienda Libre (ZVL-U), en la que se incluyen las correspondientes a las viviendas unifamiliares existentes, una en la zona trasera de los números 28 y 30 de Elizburu y la otra en el número 3 de Amilleta.

- Residencial de Vivienda Protegida (ZVP), con dos categorías:

Vivienda Protegida de Régimen General (VPO-RG), en el edificio ubicado junto al cantón de Kondekua.

Vivienda Protegida de Régimen Tasado (VP-RT), en el edificio entre los cantones de Kondekua y Amilleta.

Las superficies de cada uso son las siguientes:

ZONIFICACIÓN POR USOS						
Uso		Superficie (m²)			%	
SISTEMAS GENERALES				10.079,00	10.079,00	30,89
SG-V	SISTEMA GENERAL VIARIO	8.482,00	8.482,00			
SG-EQ	SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTAL	1.597,00	1.597,00			
SISTEMAS LOCALES				12.162,00	37,27	
SISTEMA LOCAL VIARIO				5.282,00		
SL-VP	VIARIO PEATONAL		1.598,00			
	SL-VP 1	727,00				
	SL-VP 2	96,00				
	SL-VP 3	404,00				
	SL-VP 4	40,00				
	SL-VP 5	58,00				
	SL-VP 6	273,00				
SL-VM	VIARIO MIXTO PETONAL-RODADO		3.684,00			
	SL-VM 1	497,00				
	SL-VM 2	178,00				
	SL-VM 3	1378,00				
	SL-VM 4	219,00				
	SL-VM 5	538,00				
	SL-VM 6	874,00				
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL				6.880,00		
SL-EL	ESPACIOS LIBRES		6.013,00			
	SL-EL AZ	1.594,00				
	SL-EL 1	654,00				
	SL-EL 2	492,00				
	SL-EL 3	658,00				
	SL-EL 4	1.084,00				
	SL-EL 4*	1.000,00				(no computa para estándares)
	SL-EL 6	531,00				
SL-EP	EQUIPAMIENTO PRIVADO	867,00	867,00			

RESIDENCIAL			10.390,00	31,84
COLECTIVA LIBRE			6.797,00	
ZVL-C-E	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE EXISTENTE		2.627,00	
	ZVL-C-E 1	261,00		
	ZVL-C-E 2	535,00		
	ZVL-C-E 3	183,00		
	ZVL-C-E 4	471,00		
	ZVL-C-E 5	395,00		
	ZVL-C-E 6	330,00		
	ZVL-C-E 7	452,00		
ZVL-C-N	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE NUEVA		4.170,00	
	ZVL-C-N A	2.880,00		
	ZVL-C-N C	395,00		
	ZVL-C-N E	895,00		
UNIFAMILIAR LIBRE			1.353,00	
ZVL-U	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE		1.353,00	
	ZVL-U A	647,00		
	ZVL-U B	250,00		
	ZVL-U C	279,00		
	ZVL-U D	177,00		
PROTEGIDA			2.240,00	
ZVP-RG	VIVIENDA PROTEGIDA REGIMEN GENERAL		1.350,00	
	ZVP-RG B	1.350,00		
ZVP-RT	VIVIENDA PROTEGIDA REGIMEN TASADO		890,00	
	ZVP-RT C	890,00		
SUPERFICIE TOTAL			32.631,00	100,00

De forma resumida, las superficies destinadas a cada uno de los mencionados usos son:

ZONIFICACIÓN POR USOS - RESUMEN		
Uso	Superficie (m ²)	% e/r Área
Sistemas Generales	10.079	30,89
a) Sistema General Viario (SG-V)	8.482	
b) Sistema General Equipamental (SG-EQ)	1.597	
Sistemas Locales	12.162	37,27
a) Zona viaria	5.282	
Viario Peatonal (SL-VP)	1.598	
Viario Mixto Rodado-Peatonal (SL-VM)	3.684	
b) Zona dotacional	6.880	
▪ Espacios Libres (SL-EL)	6.013	
▪ Equipamiento Privado (SL-EQP)	867	
Zona residencial	10.390	31,84
a) Vivienda Colectiva de Libre (ZVL-C)	6.797	
Existente	2.627	
Nueva	4.170	
b) Vivienda Unifamiliar Libre (ZVL-U)	1.353	
c) Vivienda Protegida (ZVP)	2.240	
Vivienda Protegida Régimen General (VPO-RG)	1.350	
Vivienda Protegida Régimen Tasado (VP-RT)	890	
TOTAL	32.631	100,00

La señalada superficie total del ámbito, de 32.631m², se reparte en dos ámbitos:

- Goieta: 31.037m²
- Azpikoerrota oeste (Subámbito): 1.594m²

07.03.- Usos propuestos. Distribución de la edificabilidad urbanística.

La edificabilidad queda distribuida de acuerdo con las tablas adjuntas.

A.- PARCELAS LUCRATIVAS**NUEVOS EDIFICIOS**

Parcela	Uso	Tipo	Edificabilidad máxima	Viv. estimadas
RESIDENCIAL EN BLOQUE				
A			7.650 m²t	34
	Residencial	Libre	3.910 m ² t	
	Comercial	Libre	925 m ² t	
	Garaje	Libre	2.815 m ² t	
B			5.770 m²t	37
	Residencial	VP-RT	(*) 3.720 m ² t	
	Comercial	VP-RT	800 m ² t	
	Garaje	VP-RT	1.250 m ² t	
C			5.120 m²t	28
	Residencial	Libre	(**) 3.120 m ² t	
	Comercial	Libre	400 m ² t	
	Garaje	Libre	1.600 m ² t	
D			1.755 m²t	6
	Residencial	VPO-RG	1.000 m ² t	
	Comercial	VPO-RG	300 m ² t	
	Garaje	VPO-RG	395 m ² t	
E			2.045 m²t	9
	Residencial	Libre	1.135 m ² t	
	Comercial	Libre	345 m ² t	
	Garaje	Libre	565 m ² t	

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
F (***)			100 m²t	1
	Residencial	Libre	100 m ² t	
	Comercial		m ² t	
	Garaje		m ² t	
TOTAL CONJUNTO NUEVOS EDIFICIOS			22.600 m²t	115

(*) De ellos, 320 m²t contabilizados en planta baja.

(**) De ellos, 370 m²t contabilizados en planta baja.

(***) Amilleta nº 03. Se trata del incremento de edificabilidad sobre la existente en la parcela.
Podrá destinarse a vivienda o garaje.

RESUMEN INCREMENTO EDIFICABILIDAD EN PARCELA LUCRATIVA

INCREMENTO EDIFICABILIDAD					
	Residencial	Comercial	Garaje	Viv. estimadas	%
VIVIENDA LIBRE	6.210,00	1.625,00	3.775,00	49	47,22
VIVIENDA VPO-RG	3.720,00	800,00	1.250,00	34	28,29
VIVIENDA VP-RT	3.120,00	400,00	1.600,00	28	23,73
VIVIENDA LIBRE UNIF	100,00	0,00	0,00	1	0,76
TOTAL	13.150,00	2.825,00	6.625,00	115	100,00

Resulta sensiblemente acorde con lo especificado en la normativa del PGOU de Elorrio:

NORMATIVA PLAN GENERAL				
	Residencial		Viv. estimadas	%
VIVIENDA LIBRE	6.247,50		53	50,00
VIVIENDA VPO-RG	3.373,65		30	27,00
VIVIENDA VP-RT	2.873,85		25	23,00
VIVIENDA LIBRE UNIF				
TOTAL	12.495,00		115	100,00%

EDIFICIOS EXISTENTES**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE - REGIMEN DE PROPIEDAD LIBRE**

Parcela	Uso	Edificabilidad	Viviendas
SAN ROKE 04			
		1.206 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	938 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	268 m ² t	
SAN ROKE 06			
		1.206 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	938 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	268 m ² t	
SAN ROKE 08			
		1.174 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	913 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	261 m ² t	
AMILLETA 01			
		1.038 m²t	8
	Plantas altas (Residencial)	855 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	183 m ² t	
BELENGUA 01			
		564 m²t	3
	Plantas altas (Residencial)	423 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	141 m ² t	
BELENGUA 03			
		1.244 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	933 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	311 m ² t	
BELENGUA 02			
		1.185 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	855 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	330 m ² t	
BELENGUA 04			
		914 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	711 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	203 m ² t	
BELENGUA 06			
		846 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	658 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	188 m ² t	
BELENGUA 08			
		823 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	640 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	183 m ² t	
GOIETA 07			
		1.172 m²t	6
	Plantas altas (Residencial)	879 m ² t	
	Plantas bajas(Comercial - Garaje)	293 m ² t	
TOTAL		11.372 m²t	65

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Parcela	Uso	Edificabilidad	Viviendas
ELIZBURU 30		532m²t	1
	Planta baja y altas (Residencial - Garaje)	400 m ² t	
	Planta sótano (Garaje)	132 m ² t	
AMILLETA 03		(*) 100m²t	1
	Planta baja y altas (Residencial - Garaje)	100 m ² t	
	Planta sótano (Garaje)	--- m ² t	
AMILLETA 05		473 m²t	2
	Planta baja y altas (Residencial - Garaje)	473 m ² t	
	Planta sótano (Garaje)	--- m ² t	
AMILLETA 07		220 m²t	1
	Planta baja y altas (Residencial - Garaje)	220 m ² t	
	Planta sótano (Garaje)	--- m ² t	
TOTAL		1.325m²t	5

(*) Amilleta nº 3. Se trata de la edificabilidad actual, que se incrementará con lo señalado en la tabla de edificación nueva.

El número de viviendas refleja las existentes actualmente.

RESUMEN EDIFICABILIDAD ACTUAL EN PARCELA LUCRATIVA

	Edificabilidad	Viviendas
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA	11.372 m²t	65
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.325 m²t	5
TOTAL	12.697 m²t	70

B.- SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTAL**EDIFICACIÓN EXISTENTE**

Parcela	Uso	Tipo	Edificabilidad Máx.
CASA DEL DEPORTE			627 m²t
	Equipamiento	Público	627 m ² t
TOTAL			627 m²t

Su superficie podrá ser incrementada en un 10% en caso de reforma o rehabilitación.

C.- SISTEMA DOTACIONAL**NUEVA EDIFICACION EN SÓTANO DE ESPACIO LIBRE MANZANA AMILLETA-BELENGUA**

Parcela	Uso	Tipo	Edificabilidad Máx.
MANZANA AMILLETA-BELENGUA			1.750 m²t
Sótano -1	Garaje	Público	1.000 m ² t
Sótano -2	Garaje	Público	750 m ² t
TOTAL			1.750 m²t

La edificabilidad de esta parcela no computa para la edificabilidad total en garaje prevista por el PGOU.

NUEVO EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcela	Uso	Tipo	Edificabilidad Máx.
CONVENTO DOMINICAS			
	Sociocultural privado.	Privado	100 m ² t
	Uso comunitario y público (Equipamiento Deportivo, Docente y Social).		
	Almacén.		
	Garaje en planta de sótano y/o en planta baja.		
	Espacio libre privado.		
TOTAL			100 m²t

La edificabilidad de esta parcela no computa para la edificabilidad total prevista por el PGOU.

SISTEMA LOCAL VIARIO PEATONAL, VIARIO MIXTO PEATONAL-RODADO Y ESPACIOS LIBRES

Las Zonas Dotacionales podrán disponer de la siguiente edificabilidad:

ZONA DOTACIONAL	Edificabilidad física	Uso
Zona Espacios libres	0,01 m2/m2 (planta baja).	Kioscos, pérgolas, mobiliario urbano y otros servicios de infraestructuras de carácter comunitario.

La edificabilidad de esta parcela no computa para la edificabilidad total prevista por el PGOU.

En el subsuelo de los espacios libres, tanto del sistema general como del sistema local, se podrán edificar cuantas instalaciones sean necesarias para las redes de los servicios locales de infraestructuras.

07.04.-Parámetros urbanísticos y edificatorios.**A.- ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS MÁXIMAS**

La nueva edificación residencial se ajustará a las alineaciones y rasantes definidas en el plano **O.06 / ALRAS - Alineaciones y rasantes**.

Los perfiles y alturas de la nueva edificación se definen en el plano **O.08 / PERF-Perfiles**, de este PEOU.

En el plano de alineaciones y rasantes se diferencian las alineaciones obligatorias y las alineaciones máximas que puede alcanzar el edificio. Se señalan también las ocupaciones máximas de los edificios en planta sótano y los pórticos de planta baja.

Las características de las fachadas y las cubiertas, así como las excepciones a las alineaciones y perfiles máximos se definen en la normativa de este PEOU.

Los edificios existentes podrán mantener sus alineaciones, rasantes y alturas actuales.

El edificio de equipamiento de Casa del Deporte podrá ampliar su volumen edificado en un 10% en las obras de mantenimiento o rehabilitación que en él se lleven a cabo. En dichas obras podrá incrementar su altura, previo estudio de detalle que justifique la ampliación.

B.- SEPARACIONES A CAUCES

Solamente el subámbito de Azpikoerrota Oeste está afectado por la proximidad del cauce del río Zumelegi. No se prevé ninguna edificación en ese subámbito, que se destina a espacio local de sistema libre.

07.05.- Determinación de la edificabilidad urbanística media.

En el PEOU la edificabilidad del área queda distribuida de la siguiente manera:

CALIFICACIÓN GLOBAL					
	Denom.	Superficie suelo		Edificabilidad urbanística	
ZONA RESIDENCIAL DE NUEVO ENSANCHE	R-2	Goieta:	20.958,- m ²	Existente:	12.697,- m ² t
		Azpikoerrota	1.594,- m ²	Nueva:	22.600,- m ² t
		Total:	22.552,- m ²	Total:	35.297,- m ² t
SISTEMA GENERAL RED VIARIA	B-1		8.482,- m ²		
Total sin Sistema General de Equipamiento			31.034,- m²		
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	E-5		1.597,- m ²		
Total general			32.631,- m²		35.297,- m²t

Por usos, la edificabilidad de la zona residencial queda repartida como sigue:

REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD POR USOS				
		Denom.	Edificabilidad física	
	Residencial nuevo	I-a, C		13.150,- m ² t
	Comercial	II-c-2 (1ª, 2ª, 3ª)	17% del incrº	2.825,- m ² t
	Garaje	V-2, 2ª	30% del incrº	6.625,- m ² t
	Residencial existente	aux / II-c-/ V		12.697,- m ² t
	Total s/rasante (Excl. garaje)			28.497,- m²t
	Total			35.297,- m²t

La edificabilidad urbanística refleja el cociente entre la edificabilidad del ámbito y su superficie. Para su obtención se debende tener en cuenta las siguientes reglas:

- a) la inclusión de las superficies destinadas a dotaciones públicas de la red de sistemas generales incluidos o adscritos a la unidad de gestión.
- b) la exclusión de las superficies de los sistemas generales existentes consolidados por la ordenación.

En lo que se refiere a este último punto, debe de tenerse en consideración que la parcela del único sistema general existente, Casa del Deporte, queda consolidada por la ordenación del Plan Especial y, por tanto, debe excluirse de la superficie del ámbito a los efectos de la obtención de la edificabilidad urbanística media. Por tanto, la superficie del área para el cálculo de la edificabilidad urbanística media es de **31.034,- m²**

A los efectos de la aplicación de coeficientes de ponderación entre usos, se establece como uso característico del área el de residencial libre.

El resto de usos se ponderan con un coeficiente relativo a éste, conforme a la tabla que sigue:

REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD POR USOS							
				Coeficiente ponderación	Edificabilidad física m2	Edificabilidad ponderada m2	Índice m²t/ m²
Residencial	Nuevo	VPO (Régimen general)	Residencial	0,50	3.720,00	1.860,00	
			Comercial	0,30	800,00	240,00	
			Garaje	0,10	1.250,00	125,60	
		VT (Régimen tasado)	Residencial	0,85	3.120,00	2.652,00	
			Comercial	0,30	400,00	120,00	
			Garaje	0,10	1.600,00	160,40	
		Libre colectiva	Residencial	1,00	6.210,00	6.210,00	
			Comercial	0,50	1.625,00	812,50	
			Garaje	0,15	3.775,00	566,00	
	Libre unifamiliar	Residencial	1,15	100,00	115,00		
	Existente	Libre colectiva	Residencial	1,00	8.743,00	8.743,00	
			Comercial-Garaje	0,50	2.629,00	1.314,50	
		Libre unifamiliar	Residencial	1,15	1.193,00	1.371,95	
			Garaje	0,30	132,00	39,60	
Superficie sobre rasante					28.540,00		
Superficie total					35.297,00	24.329,80	
Superficie ámbito (para cálculo de edificabilidad)						31.034,00	
Edificabilidad física total							1,14
Edificabilidad física sobre rasante							0,92
Edificabilidad media urbanística ponderada							0,78

07.06.- Reserva de suelo para dotaciones.

Las reservas de terrenos para dotaciones cumplirán lo exigido por el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en desarrollo de lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco. El mencionado Decreto diferencia los estándares según se actúe en suelos urbanos no consolidados, que es el caso que nos ocupa, o en suelos urbanizables.

El Artículo 6 del Decreto establece los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

El cuadro que sigue recoge las exigencias del decreto aplicadas al ámbito conjunto de Goieta y Azpikoerota Oeste y las previstas en el PEOU, aplicadas al incremento de edificabilidad.

		DECRETO 123/2012	PEOU
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
	15% AREA ACTUACIÓN, EXCLUIDOS SISTEMAS GENERALES: 15% S/ 20.958	3.143,70 m ²	5.013,00 m ²
OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES (*)			
	5 m ² SUELO / 25 m ² DE TECHO DE SUELO S/RASANTE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA: 15.975 X 5/25	3.195,00 m ²	2.825,00 m ²
APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS EN PARCELA DE TITULARIDAD PRIVADA			
	0,35 PLAZAS / 25 m ² DE SUPERFICIE DE TECHO S/RASANTE DE USO RESIDENCIAL: 13.150 X 0,35/25	184 PLAZAS	184 PLAZAS
PLANTACIÓN O CONSERVACIÓN DE ÁRBOLES			
	1 ARBOL / VIVIENDA O 1 C/100 m ² DE CONSTRUCCIÓN: 13.150 / 100	132 ARBOLES	132 ARBOLES

(*) En el edificio C de VPO Régimen Tasado se ha previsto edificar 370 m2 con uso de vivienda en planta baja. Si esta superficie se destinara a uso comercial-terciario, se cumpliría el estándar de dotaciones públicas de locales. Si se construyen las viviendas señaladas en planta baja, sería necesaria su compensación monetaria conforme al artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio.

07.07.- Otros parámetros.

El número de viviendas estimado es:

SUPERFICIE DEL AMBITO		
	VIVIENDAS	INDICE/ESTANDAR
	EXISTENTES	70
	INCREMENTO (*)	115
	TOTAL	185
Superficie total ámbito		32.631,00
Superficie ámbito (excepto SG existente)		31.034,00
Superficie ámbito (excepto SG PEOU)		22.552,00
		57 viv/ha
		60 viv/ha
		82 viv/ha

(*) El número de viviendas existentes incluye las que pueden construirse en planta baja.

07.08.- Sistema de gestión.

El plan prevé una única actuación integrada en el conjunto del área, con cuatro unidades de ejecución diferenciadas: Goieta-1, Goieta-2, Goieta-3, Goieta-4.

El documento 03. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN del Plan desarrolla el programa, los regímenes de actuación y los sistemas de ejecución de la unidad integrada y las unidades de ejecución previstas.

08.- CRITERIOS BÁSICOS DE TRAZADO, DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

A fin de dotar área de las infraestructuras de servicio propias de los núcleos urbanos, se seguirán los criterios básicos de diseño establecidos en el PGOU.

Se renovarán o implantarán las infraestructuras que a continuación se describen:

08.01.- Red de abastecimiento de agua.

Se prevé la renovación completa de la red de abastecimiento del área. Para ello se trazará una red principal, a lo largo de la calle Goieta, y una red secundaria por los cantones y la calle Belengua, cerrando la malla entre aquella y la existente en la calle Elizburu.

La propuesta se recoge en el plano **O.11 / IP.ABA- Infraestructuras propuestas. Abastecimiento.**

Tratándose en su totalidad de un parque, no es necesaria ninguna acometida de agua en el subámbito de Azpikoerrotza Oeste.

08.02.- Red de riego.

La red de riego afecta a dos ámbitos: calles, cantones y plaza públicos, por un lado, y zonas ajardinadas, por otro.

Para los espacios mencionados en primer lugar se dispondrá de las correspondientes bocas de riego servido desde la red de abastecimiento de agua.

Para las zonas ajardinadas ubicadas en las traseras de los edificios de Elizburu, el jardín resultante en la manzana entre Belengua y Amilletase desarrollará una red de riego automático. También se implantará el sistema de riego automático en el parque del subámbito de Azpikoerrotza Oeste.

El mencionado riego de las zonas ajardinadas se realizará desde un depósito de aguas que recogerá las provenientes de la red de aguas pluviales de los cantones de Kondekua y Amilleta.

Se implantará asimismo un sistema de riego automático en el parque de la Casa del Deporte y espacio ajardinado de la zona trasera a los edificios de Elizburu entre Arriola y San Roke. Asimismo el parque de Azpikoerrotza estará dotado de sistema de riego automático. En estos casos el riego automático estará servido directamente desde la red general de abastecimiento de agua.

El señalado plano **O.11 / IP.ABA - Infraestructuras propuestas. Abastecimiento** recoge el trazado de la red de riego.

08.03.- Red de incendios

La red de abastecimiento de agua se complementa con la de incendios, consistente en hidrantes suministrados desde la mencionada red de abastecimiento.

Su posición se recoge en el citado plano de propuesta de abastecimiento.

08.04.- Red de saneamiento de aguas residuales.

La red de recogida y de traslado de aguas fecales será renovada en su totalidad. Discurrirá a lo través de los cantones y de la calle Belengua, hasta la red de Elizburu. También se construirá una canalización completa a lo largo de Goieta, para la recogida de las aguas de los edificios actuales y futuros de la zona superior.

La propuesta se recoge en el plano **O.12 / IP.FEC- Infraestructuras propuestas. Fecales.**

08.05.- Red de saneamiento de pluviales.

También se renovará por completo la red de recogida y traslado de aguas pluviales, tanto de escorrentía de las calles como de recogida de las cubiertas de los edificios.

Transcurrirá asimismo a lo través de los cantones y de la calle Belengua, hasta la red de Elizburu. Se construirá asimismo una canalización completa a lo largo de Goieta, para la recogida de las aguas propias de esta calle como de las provenientes de su entorno superior.

La propuesta se recoge en el plano **O.12 / IP.PLU - Infraestructuras propuestas. Pluviales.**

08.06.- Red de suministro eléctrico.

El suministro eléctrico del municipio corresponde a Iberdrola S.A. Tanto la información sobre la implantación de la red en el área como la propuesta proceden de los servicios técnicos de la compañía.

Actualmente existe una red de distribución a los edificios existente a través de los cantones de San Roke y Amilleta y las traseras de Kondekua, servidos desde la red de Elizburu. Asimismo existen tramos dispersos de red por la calle Goieta.

En la propuesta se plantea mantener parte de las acometidas actuales procedentes de Elizburu por los dos cantones. Se complementa con una red principal trazada por Goieta, desde la que se acometerá a la calle Belengua y a los cantones de San Roke y Kondekua, para servicio de los nuevos edificios previstos en ellos y la renovación de las acometidas a los actuales edificios. El trazado actual por las traseras de Kondekua será sustituido por uno nuevo desarrollado por el cantón.

La propuesta se recoge en el plano **O.14 / IP.ELE - Infraestructuras propuestas. Electricidad.**

08.07.- Red de alumbrado público.

Se procederá a la renovación completa de la iluminación de calles y cantones, tanto del ámbito de Goieta como del subámbito de Azpikoeerrota Oeste, aplicando criterios de ahorro energético y sostenibilidad según la propuesta grafiada en el plano **O.15 / IP.ALU - Infraestructuras propuestas. Pluviales.**

08.08.- Red de telecomunicaciones.

Se ha previsto el mantenimiento y complemento de las redes de las dos compañías actualmente ubicadas en el área: Euskaltel S.A. y Telefónica S.A.

Euskaltel S.A.

Su red actual de Euskaltel S.A. se distribuye por la calle Goieta, la calle Belengua y los cantones de San Roke y Amilleta.

Tal como se recoge en el plano **O.16 / IP.EUS - Infraestructuras propuestas. Telefonía. Euskaltel**, se prevé ampliar la red de distribución también por los cantones de Arriola y Kondekua, para la acometida a los nuevos edificios que allí se implanten. La intervención se completa con la acometida subterránea a algunos de los edificios existentes en la calle Belengua y los cantones de San Roke y Amilleta.

En el subámbito de Azpikoerrotta Oeste no existe servicio actualmente ni está prevista su instalación, ya que no existirá ninguna edificación y no será necesario el servicio.

Telefónica S.A.

Tanto la información de la red actual como la propuesta proceden de los servicios técnicos de la propia compañía. La propuesta se recoge en el plano

Actualmente se distribuye por la calle Elizburu a la calle Belengua y los cantones de San Roke y Amilleta. El ramal de San Roke llega hasta Goieta y continúa hacia la zona superior.

Conforme al plano **O.17 / IP.TEL - Infraestructuras propuestas. Telefonía. Telefónica**, la distribución principal al área pasa a realizarse por la calle Goieta, desde la que se acomete a los nuevos edificios previstos en esa calle y a través de los cantones, tanto a los nuevos edificios como a los existentes servidos desde ellos

No se prevé servicio de esta compañía en el subámbito de Azpikoerrotta porque no se considera necesario.

08.09.- Red de gas.

El servicio de gas en el municipio es suministrado por empresa Naturgas Energía, que ha suministrado la información sobre la red actual.

La distribución principal actual se realiza por la calle Goieta, Desde esta se distribuye asimismo a San Roke, Amilleta y Belengua, para el servicio de los edificios dispuestos en estas calles.

La propuesta mantiene la red de distribución actual y su complemento por los cantones de Arriola y Kondekua, tal como se recoge en el plano **O.18 / IP.GAS - Infraestructuras propuestas. Gas.**

No es necesario dotar al subámbito de Azpikoerrotta Oeste de ningún servicio de gas.

09.- PAUTAS DE ORDENACION PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

09.01.- Pautas para la redacción del Proyecto de urbanización

La redacción del futuro proyecto de urbanización del área deberá tener en cuenta los condicionantes siguientes:

a) NECESIDADES Y TRATAMIENTOS DIFERENCIADOS EN LOS DOS SUBÁMBITOS

El Plan afecta a dos subámbitos diferenciados, en los que se plantean necesidades y sistemas diferentes de urbanización:

Goieta

Incluye espacios públicos de diferentes características:

- Calles con tráfico rodado: Goieta y Belengua.
- Cantones peatonales o mixtos de tráfico rodado-peatonal.
- Espacios libres ajardinados, sin uso previsto bajo ellos.
- Parque con aparcamiento en sótanos, correspondiente al espacio ubicado entre Amilleta y Belengua

Azpikoerrota Oeste

La urbanización del sistema local de parque allí previsto debe tener un diseño unitario con el de la unidad 3.3.

b) FASES DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Goieta

El proyecto de urbanización del ámbito de Goieta será único y deberá presentarse en el Ayuntamiento en el plazo de seis meses desde la aprobación del PAU. Su ejecución podrá realizarse en varias fases.

Para la ejecución de la urbanización se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La urbanización de la calle Goieta podrá ser realizada por fases, siendo prioritaria la correspondiente a la unidad de ejecución Goieta-2. Se prevé un plazo de ejecución de un año desde la aprobación del PAU.

La calle Belengua debe ser realizada en una sola fase, en el plazo de un año desde la aprobación del PAU.

La urbanización de los cantones y espacios libres ajardinados puede realizarse por fases. Entre éstas, será prioritaria la de la unidad de ejecución Goieta-2.

El parque con aparcamiento en sótanos correspondiente al espacio ubicado entre Amilleta y Belengua debe ser proyectado y realizado conjuntamente con el edificio de aparcamiento público de vehículos previsto en dos sótanos.

La urbanización de los espacios privados con uso público se ejecutará de forma simultánea a la construcción de los edificios colindantes con ellos. Las características de su urbanización serán semejantes a las de los espacios de dominio público.

Azpikoerrota Oeste

La urbanización del parque puede ser objeto de una fase diferenciada del proyecto conjunto de urbanización con la unidad 3.3.

c) CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR FASES

La realización de las obras de urbanización conforme a las fases señaladas en el apartado anterior podrá ser simultánea con los trabajos de edificación en los términos que en su caso y de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística fijan las directrices de organización y ejecución de este documento.

Se admite la división de la urbanización en dos categorías: urbanización primaria y urbanización secundaria.

Sin embargo, en el caso de que se garantice debidamente por el promotor la completa urbanización del solar, incluida la urbanización primaria y secundaria, se podrá conceder licencia de obras siempre que esté al menos ejecutada la urbanización primaria.

A estos efectos el contenido mínimo de la urbanización primaria y secundaria es el que a continuación se describe:

La urbanización primaria consistirla en:

- Movimiento de tierras.
- Vialidad rodada a excepción de la capa de rodadura, incluido bordillos.
- Redes de servicios enterradas ubicadas bajo vialidad rodada y sistema de depuración y vertidos.

La urbanización secundaria consistirla en el resto de elementos previstos en el Proyecto de Urbanización, incluida la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

La urbanización secundaria incluirá:

- Vialidad peatonal
- Capa de rodadura en vialidad rodada.
- Pavimentación final en vialidad y zonas peatonales.
- Mobiliario urbano.
- Aparatos de iluminación (farolas, balizas, etc.).
- Zonas verdes.
- Señalización vertical y horizontal de viales.
- Conexión a sistemas generales de las diferentes redes de servicios.

d) PLAN DE GESTION DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En cumplimiento de la legislación vigente, el proyecto de urbanización incluirá un documento de Plan de Gestión de Residuos.

e) PLAN DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL COMPLEMENTARIO

Además del citado Plan de Gestión de Residuos, los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un Plan de Gestión Medioambiental en el que se definan las medidas de control de ruidos y emisiones, protección de los cauces fluviales durante los trabajos de urbanización, etc, y cuantos aspectos de carácter medioambiental se consideren relevantes en el área objeto de la urbanización.

f) SEÑALIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar la señalización viaria del área, vertical y horizontal, prever pasos de cebra, limitar velocidades y recorridos y prever la señalización informativa interna de su ámbito territorial.

La señalización utilizada en el área para ello será semejante a la del resto del municipio.

g) ADECUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES.

Aunque la urbanización de los espacios libres peatonales, de los espacios mixtos rodados peatonales y de los espacios ajardinados se realice por fases, su proyecto debe plantear un tratamiento integral y unitario para el conjunto.

h) MOBILIARIO URBANO

El Proyecto de Urbanización deberá prever la instalación de bancos, papeleras, áreas de instalación de contenedores de recogida selectiva, recorridos peatonales en los Espacios Libres. etc.

Los modelos de los distintos elementos de mobiliario urbano serán semejantes a los utilizados en áreas semejantes del municipio.

i) ACCESIBILIDAD

El Proyecto de Urbanización garantizará el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, previendo y desarrollando las áreas de estacionamiento para minusválidos, rebajes de aceras en pasos de cebra, etc.

Es objeto del Plan el cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad tanto para los edificios y espacios de uso público de nueva construcción como para los actualmente existentes.

Asimismo, con el objeto de mejorar la comunicación peatonal entre el núcleo del Casco Antiguo y la zona escolar ubicada al suroeste de Goieta, se prevé la mejora del cantón Arrillaga mediante rampas o escaleras mecánicas.

j) SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

En general, en el Proyecto de Urbanización se valorarán los aspectos relativos a la sostenibilidad energética, tanto en el proceso de realización de las obras como en el de mantenimiento.

Aparte de las consideraciones de carácter general al respecto, se implantará un depósito en la zona ajardinada entre los cantones de Kondekua y Amilleta, que acumule el agua

de esorrentía de ambos cantones y suministre el agua para el riego automático de las zonas ajardinadas contiguas.

También, en el diseño del alumbrado público del área se primarán los criterios de ahorro energético y sostenibilidad.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

AREA A-3.5. GOIETA y A-3.5. (subámbito) AZPIKOERROTA OESTE

ELORRIO - BIZKAIA

PEOU

DOCUMENTO Nº 02

ORDENANZAS REGULADORAS



HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P.
ROJAS Y OCHOA Estudio Juridico

HIRILAN arkitektura
& hirigintza

ÍNDICE

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	3
Artículo 01.- Objeto.....	3
Artículo 02.- Ámbito de aplicación.....	3
Artículo 03.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....	3
Artículo 04.- Documentos constitutivos de la ordenación y alcance normativo de los mismos.	3
Artículo 05.- Coherencia de la ordenación.....	6
Artículo 06.-Terminología de conceptos.	6
CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO	7
Sección 1ª. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO	7
Artículo 07.- Definición del régimen de calificación aplicable.....	7
Artículo 08.- Código de zonificación.....	7
Artículo 09.- Régimen de usos pormenorizados del Área.	9
Sección 2ª. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA A-3.5.GOIETA	11
Artículo 10.- Delimitación de actuaciones integradas y unidades de ejecución.	11
Artículo 11.- Régimen de actuación y sistema de ejecución.	11
Artículo 12.- Condiciones de desarrollo del Área.....	11
Sección 3ª. ESTUDIOS DE DETALLE.....	12
Artículo 13.- Estudios de detalle y base cartográfica	12
Artículo 14.-Criterios para la redacción de Estudios de Detalle cuyo objeto sea el reajuste de las rasantes del sistema viario y peatonal.	12
Artículo 15.-Criterios para la redacción de Estudios de Detalle cuyo objeto sea la reconsideración de la forma de la edificación y el complemento del diseño de las subzonas edificables.....	12
Artículo 16.- Ámbito para la redacción de Estudios de Detalle cuyo objeto sea la reconsideración de la forma de la edificación y al complemento del diseño de las subzonas edificables.....	13
Sección 4ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	14
Artículo 17.- Ámbito y contenido de los Proyectos de Urbanización.....	14
Artículo 18.- Condiciones generales de diseño de las obras de urbanización.....	15
Artículo 19.-Supresión de barreras arquitectónicas.....	15
Artículo 20.- Condiciones para concesión de licencias.....	16
Artículo 21.- Condiciones para la preservación del arbolado existente.....	16
Artículo 22.- Condiciones para la preservación del dominio público hidráulico.	17
Artículo 23.- Condiciones constructivas de las redes. Características de las redes.....	17
Artículo 24.- Plan de gestión medioambiental de los Proyectos de Urbanización y Edificación.	17
Artículo 25.- Características de las obras de urbanización en ámbitos de ocupación del subsuelo.....	17
Artículo 26.- Obras de urbanización en las subzonas privadas.	19
Sección 5ª. RÉGIMEN DE PARCELACIONES.....	20
Artículo 27.- Parcelaciones y parcela mínima.	20
Artículo 28.- Procedimiento para posibilitar la parcelación urbanística.	20
Artículo 29.- Normas a respetar en la parcelación.....	20
Artículo 30.- Servidumbres.	21

CAPÍTULO III.-ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN	22
Sección 1ª. ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.....	22
Artículo 31.- Ordenanzas de carácter general.....	22
Artículo 32.- Superficie Construida.	22
Sección 2ª. NORMAS DE EDIFICACIÓN	23
Artículo 33.- Definición de edificio y cuerpo edificado.	23
Artículo 34.- Unidad compositiva.....	23
Artículo 35.- Definición del número y la forma de la edificación en las subzonas privadas.....	23
Artículo 36.- Alineaciones. Tipos, definiciones y representación gráfica.	24
Artículo 37.- Rasantes.	24
Artículo 38.- Separaciones entre edificios.....	25
Artículo 39.- Perfiles de la edificación.	25
Artículo 40.- Vuelo máximo de los cuerpos salientes.	25
Artículo 41.- Sótanos.....	25
Artículo 42.- Plantas bajas.....	25
Artículo 43.- Cubiertas.	26
Artículo 44.- Fachadas.....	26
Artículo 45.- Condiciones de Calidad e Higiene.....	26
Artículo 46.- Condiciones generales para el diseño de la edificación.	27
Artículo 47.- Condiciones de los espacios comunes en edificios de viviendas.	27
Artículo 48.- Condiciones de locales destinados al uso terciario.	28
Artículo 49.- Condiciones de los garajes en la edificación.....	29
Artículo 50.- Condiciones generales para el diseño los cierres de parcela.....	29
Artículo 51.- Condiciones de las construcciones accesorias.....	29
Sección 3ª. USOS Y PARAMETROS DE CADA ZONA	30
Artículo 52.- Ordenanza 1: Vivienda Colectiva.....	30
Artículo 53.- Ordenanza 2: Vivienda Unifamiliar.....	37
Artículo 54.- Ordenanza 3: Uso Equipamental.....	40
Artículo 55.- Ordenanza 4: Uso viario.	42
Artículo 56.- Ordenanza 5: Espacios Libres.	45

ORDENANZAS DEL PEOU DEL ÁREA A-3.5 "GOIETA" DE ELORRIO.**CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 01.- Objeto.**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana establece las determinaciones de ordenación pormenorizada del área de suelo urbano A-3.5 Goieta del municipio de Elorrio.

Artículo 02.- Ámbito de aplicación.

1.- Las ordenanzas reguladoras del Plan Especial serán de aplicación en todo el ámbito del área A-3.5.Goieta cuyos límites gráficos expresa la documentación gráfica del plan.

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

Artículo 03.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada del Área A-3.5 entrarán en vigor una vez publicado su articulado en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y transcurrido el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y mantendrán su vigencia hasta la revisión o modificación del Planeamiento, tramitado de acuerdo con la Ley 2/2006, de Suelo y urbanismo del País Vasco, o texto legal que la sustituya.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de ordenación pormenorizada del Sector no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 04.- Documentos constitutivos de la ordenación y alcance normativo de los mismos.

1. De acuerdo con lo establecido en el Art. 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, Art. 32 Decreto 105/2008 y Art.15 TRLS 2/2008, el contenido del Plan Parcial se desarrolla a través de los siguientes documentos:

A) Informativos / justificativos:

- Memoria y anejos.
- Estudio de viabilidad económico financiera.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Planos de información.

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
I	PLANOS DE INFORMACIÓN	A3	A1

I.01 / SIT	Situación	1/10.000	1/5.000
I.02 / CLA	Clasificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.03 / CAL	Calificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.04 / PROP	Estructura actual de la propiedad	1/1500	1/750
I.05 / TOP	Topográfico. Delimitación del Ámbito	1/1500	1/750
I.06 / IA.ABA	Infraestructuras actuales. Abastecimiento	1/1500	1/750
I.07 / IA.FEC	Infraestructuras actuales. Fecales	1/1500	1/750
I.08 / IA.PLU	Infraestructuras actuales. Pluviales	1/1500	1/750
I.09 / IA.ELE	Infraestructuras actuales. Electricidad	1/1500	1/750
I.10 / IA.ALU	Infraestructuras actuales. Alumbrado	1/1500	1/750
I.11 / IA.EUS	Infraestructuras actuales. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
I.12 / IA.TEL	Infraestructuras actuales. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
I.13 / IA.GAS	Infraestructuras actuales. Gas.	1/1500	1/750
I.14 / HIDRA	Estudio hidráulico.	1/1500	1/750

B) De ordenación:

- Normas urbanísticas de desarrollo del PGOU
- Directrices de organización y gestión de la ejecución
- Planos de ordenación.

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
O	PLANOS DE ORDENACIÓN	A3	A1

O.01 / F.ORD	Edificios fuera de ordenación (actualización)	1/1500	1/750
O.02 / PROT	Áreas de protección	1/1500	1/750
O.03 / PROP	Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.04 / SUPER	Superposición. Estado Actual y Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.05 / USOS	Calificación pormenorizada propuesta. Usos	1/1500	1/750
O.06 / ALRAS	Alineaciones y rasantes	1/1500	1/750
O.07 / GEOM	Definición geométrica de la ordenación	1/1500	1/750
O.08 / PERF	Perfiles	1/1500	1/750
O.09 / PARC	Parcelario propuesto	1/1500	1/750

O.10 / GEST	Propuesta de gestión	1/1500	1/750
O.11 / IP.ABA	Infraestructuras propuestas. Abastecimiento	1/1500	1/750
O.12 / IP.FEC	Infraestructuras propuestas. Fecales	1/1500	1/750
O.13 / IP.PLU	Infraestructuras propuestas. Pluviales	1/1500	1/750
O.14 / IP.ELE	Infraestructuras propuestas. Electricidad	1/1500	1/750
O.15 / IP.ALU	Infraestructuras propuestas. Alumbrado	1/1500	1/750
O.16 / IP.EUS	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
O.17 / IP.TEL	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
O.18 / IP.GAS	Infraestructuras propuestas. Gas	1/1500	1/750

2. Si bien el contenido normativo del presente expediente queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son las Ordenanzas Reguladoras y los plazos de programación los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

A nivel de documentación gráfica, tienen valor normativo los siguientes planos:

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
		A3	A1
O	PLANOS DE PROPUESTA DE VALOR NORMATIVO		

O.01 / F.ORD	Edificios fuera de ordenación (actualización)	1/1500	1/750
O.02 / PROT	Áreas de protección	1/1500	1/750
O.05 / USOS	Calificación pormenorizada propuesta. Usos	1/1500	1/750
O.06 / ALRAS	Alineaciones y rasantes	1/1500	1/750
O.07 / GEOM	Definición geométrica de la ordenación	1/1500	1/750
O.08 / PERF	Perfiles	1/1500	1/750

Las rasantes y alineaciones de la vialidad establecidas en los planos de Ordenación podrán reajustarse a través del correspondiente Proyecto de urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en aquéllos.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán los mencionados normativos los que prevalezcan.

Artículo 05.- Coherencia de la ordenación.

1. Las presentes determinaciones de ordenación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos indicados en ellas.

Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas.

En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.

2. Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.

3. Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de los planos **O.05 / USOS - Calificación pormenorizada propuesta. Usos, O.06 / ALRAS - Alineaciones y rasantes, O.07 / GEOM - Definición geométrica de la ordenación y O.08 / PERF – Perfiles**, salvo que la discrepancia se deba a un evidente error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones de este Plan Especial.

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

5. En aquellos casos de orden general no contemplados en estas ordenanzas, regirán las ordenanzas correspondientes al PGOU de Elorrio.

Artículo 06.-Terminología de conceptos.

1. En toda la documentación del Plan Especial se respeta y utiliza la terminología establecida en el PGOU de Elorrio publicado en el BOB núm.220, de 18 de noviembre de 2011, tanto en lo relativo a denominación de usos y categoría de usos del suelo, como en lo que se refiere a parámetros de la edificación, ámbitos de planeamiento y de gestión, y cualquier otro concepto que deba ser utilizado para definir la ordenación pormenorizada y posterior ejecución.

Igualmente se respeta la terminología establecida por la legalidad vigente, tanto en el nivel de disposiciones legales como reglamentarias.

Como consecuencia y con el objeto de no repetir lo dispuesto en el Plan General municipal se procura hacer breves referencias a dicho instrumento o dejar clara la relación con él.

Capítulo II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

Sección 1ª. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 07.- Definición del régimen de calificación aplicable.

El ámbito del área de suelo urbano A-3.5 Goieta queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en el presente Capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en los planos **0.05 / USOS - Calificación pormenorizada propuesta**. Usos del presente expediente.

Artículo 08.- Código de zonificación.

La zonificación pormenorizada del área A-3.5 Goieta se ajusta a la siguiente relación de «zonas de uso pormenorizado»:

ZONA DE SISTEMAS GENERALES

- Sistema General Viario (SG-V)

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Circulación rodada y peatonal. Aparcamientos. Regulado por la Ordenanza 4

de las presentes Ordenanzas.

Edificación: En las condiciones previstas en la Ordenanza 4 de las presentes Ordenanzas

- Sistema General Equipamental (SG-EQ)

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Equipamiento Social-Deportivo. Regulado por la Ordenanza 3 de las presentes Ordenanzas.

Edificación: En las condiciones previstas en la Ordenanza 3 de las presentes Ordenanzas

ZONA DE SISTEMAS LOCALES

Subzona Viaria

- Viario Peonatol (SL-VP)

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Circulación peatonal. Regulado por la Ordenanza 4 de las presentes Ordenanzas.

Edificación: Excluida.

- Viario Mixto Rodado-Peatonal (SL-VM)

Dominio:	Público.
Uso urbanístico:	Circulación peatonal y rodada restringida a acceso de garajes. Regulado por la Ordenanza 4 de las presentes Ordenanzas.
Edificación:	Excluida.

Subzona de Espacios libres

- Espacios Libres (SL-EL)

Dominio:	Público.
Uso urbanístico:	Regulado por la Ordenanza 5 de las presentes Ordenanzas. (En tanto no se ejecuten las posibles edificaciones las superficies destinadas a este servicio se tratarán como superficies ajardinadas.)
Edificación:	En las condiciones previstas en la Ordenanza 5 de las presentes Ordenanzas.

- Equipamiento Privado (SL-EQP)

Dominio:	Público.
Uso urbanístico:	Regulado por la Ordenanza 3 de las presentes Ordenanzas. (En tanto no se ejecuten las posibles edificaciones las superficies destinadas a este servicio se tratarán como superficies ajardinadas.)
Edificación:	En las condiciones previstas en la Ordenanza 3 de las presentes Ordenanzas.

ZONA LUCRATIVA

- Vivienda Colectiva Libre (ZVL-C)

Dominio:	Privado.
Uso urbanístico:	Vivienda colectiva libre. Regulado por la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas.
Edificación:	En las condiciones previstas en la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas.

- Vivienda Unifamiliar Libre (ZVL-U)

Dominio:	Privado.
Uso urbanístico:	Vivienda unifamiliar libre. Regulado por la Ordenanza 2 de las presentes Ordenanzas.
Edificación:	En las condiciones previstas en la Ordenanza 2 de las presentes Ordenanzas.

- Vivienda Protegida Régimen General (VPO-RG)

Dominio: Privado.

Uso urbanístico: Vivienda Protegida Régimen General. Regulado por la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas.

Edificación: En las condiciones previstas en la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas.

- Vivienda Protegida Régimen Tasado (VP-RT)

Dominio: Privado.

Uso urbanístico: Vivienda Protegida Régimen Tasado. Regulado por la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas.

Edificación: En las condiciones previstas en la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 09.- Régimen de usos pormenorizados del Área.

El Uso característico, a efectos de la concreción del destino genérico del área, es el de Uso residencial de vivienda definido en el Artículo.

1. El Uso característico, a efectos de la concreción del destino genérico del área es el Uso residencial de vivienda libre en categoría C definido en el artículo 14 .de las NNGG del PGOU de Elorrio
2. Además del uso característico, se establecen como usos autorizados dentro del área los siguientes:

Otros usos de vivienda

- Uso de vivienda protegida
Categoría: Régimen General
Categoría: Régimen Tasado
- Uso de vivienda- categoría A
Categoría: A-1

Uso de Garaje:

Categoría 1ª

Categoría 2ª. La tolerancia en plantas bajas y lonjas de edificio de viviendas colectivas se admitirá únicamente para los ya instalados en edificios existentes en el momento de la aprobación del PEOU.

Categoría 3ª. Solamente bajo el espacio libre del patio de manzana entre Amilleta y Belengua.

Uso de oficinas:

Categoría 1ª a.

Uso comercio:

Categorías 1ª y 2ª.

Uso de almacén:

Categoría 1ª a.

Uso comunitario y público:

Grupos a) -Equipamiento Deportivo-, b) –Equipamiento Docente- y c) – Equipamiento Social-.

Uso equipamiento privado:

Uso sociocultural privado

Uso de Espacios libres

Espacio Libre Urbano, con sus subtipos:

Área de Juego y Recreo de Niños.

Jardín público local

Parque urbano.

Paseo.

Espacio Libre Privado

Uso de comunicación y transportes:

Modalidades:

Uso de Circulación Rodada Motorizada.

Uso de Circulación Peatonal.

Uso de Circulación Ciclista.

Uso de Aparcamiento.

3. Usos lucrativos prohibidos

Todos los que no estén expresamente admitidos

Sección 2ª. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA A-3.5.GOIETA**Artículo 10.- Delimitación de actuaciones integradas y unidades de ejecución.**

El ámbito espacial del Área A-3.5 Goieta se incluye en una única actuación integrada y varias unidades de ejecución.

Artículo 11.- Régimen de actuación y sistema de ejecución.

Las unidades de ejecución se desarrollan conforme a los siguientes regímenes de actuación y sistemas de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Goieta-1.-	Régimen de actuación:	Privado
	Sistema de ejecución:	Concertación
UNIDAD DE EJECUCIÓN Goieta-2.-	Régimen de actuación:	Público
	Sistema de ejecución:	Cooperación
UNIDAD DE EJECUCIÓN Goieta-3.-	Régimen de actuación:	Público
	Sistema de ejecución:	Cooperación
UNIDAD DE EJECUCIÓN Goieta-4.-	Régimen de actuación:	Privado
	Sistema de ejecución:	Concertación

Artículo 12.- Condiciones de desarrollo del Área.

Una vez aprobado definitivamente este expediente, su desarrollo se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de los Proyectos de un Proyecto de Reparcelación y de los correspondientes Proyectos de urbanización, que señalarán las características de las infraestructuras previstas en este documento.

Sección 3ª. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 13.- Estudios de detalle y base cartográfica

Si por necesidades del desarrollo edificatorio propuesto, se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en estas normas, o complementar las mismas para readecuar los viales o dotaciones públicas o si fueran convenientes para una remodelación morfológica o tipológica de los volúmenes previstos en los términos establecidos en el Art. 73 de la Ley 2/2006, dichas modificaciones o ajustes se efectuarán a través de un Estudio de Detalle sin necesidad de proceder a la modificación de la ordenación definida en este expediente.

Se redactarán sobre la base cartográfica utilizada para la ordenación del presente plan especial. La escala mínima de su documentación gráfica se editará a 1:500 y su contenido deberá cumplir con la documentación indicada en el artículo 74 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como cualquier otra documentación que sea precisa para dejar claramente definido su contenido.

Contendrán una versión de la ordenación previa y otra de la actualización de su ordenación, de los planos **O.05 / USOS - Calificación pormenorizada propuesta. Usos, O.06 / ALRAS - Alineaciones y rasantes, O.07 / GEOM - Definición geométrica de la ordenación y O.08 / PERF - Perfiles** de la documentación gráfica de este plan especial, manteniendo la organización digital del dibujo y la representación de su edición, a los efectos de disponer en cualquier momento de la versión actualizada de dichos planos.

Artículo 14.-Criterios para la redacción de Estudios de Detalle cuyo objeto sea el reajuste de las rasantes del sistema viario y peatonal.

1. Si el Estudio de Detalle tuviera por objeto reajustar las rasantes de los ejes viarios definidos por este PEOU, el documento que se elabore deberá comprender el eje viario completo y los paseos peatonales. En todo caso, deberá justificarse que no se altera la coherencia de las rasantes de los ejes próximos a él.

No tendrá la consideración de reajuste de las rasantes de los ejes viales y/o peatonales aquellas variaciones de rasantes que no superen, en más o en menos, un metro las definidas en los planos que representan los ejes longitudinales de los viales, quedando remitida su definición final al Proyecto de urbanización correspondiente.

Artículo 15.-Criterios para la redacción de Estudios de Detalle cuyo objeto sea la reconsideración de la forma de la edificación y el complemento del diseño de las subzonas edificables.

Los Estudios de Detalle podrán establecer aspectos y características estéticas y compositivas para las obras de urbanización, las construcciones y edificaciones a situar en el ámbito de su ordenación y de forma especial, aquellos que completen la ordenación pormenorizada de cada una de las subzonas residenciales, terciarias y equipamentales privadas y públicas, situadas en el área A-3.5 Goieta. Deberán concretar, además de la situación y forma de los cuerpos edificados sobre rasante, los siguientes extremos:

- Definición de las superficies de la subzona privada sobre la que se establezcan servidumbres de uso público peatonal y de acceso rodado para los servicios urbanos municipales, ambulancias, bomberos, etc.

- Concreción de las rasantes y nivelaciones de todas las superficies comprendidas en cada una de las subzonas, de conformidad con el uso totalmente privado, o con la servidumbre de uso público establecida en su caso, de forma que se cumplan las condiciones técnicas y funcionales necesarias para la efectividad del uso público establecido, de conformidad con la normativa de aplicación y en especial con el cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente en el País Vasco y las condiciones de aproximación y entorno y de accesibilidad por fachada establecidas en la sección SI 5 Intervención de los Bomberos, de la parte segunda del documento básico DBSI, Seguridad en caso de incendio, del Código Técnico de la Edificación
- Concreción de las condiciones de resistencia a cargas y sobrecargas, incluido el punzonamiento, de los diversos tipos de superficies en función de su uso totalmente privado o con servidumbre de uso público, de forma que se cumplan las condiciones técnicas y funcionales necesarias para la efectividad del uso público establecido, cumpliendo las mismas condiciones indicadas en el extremo anterior.
- Diseño, en el caso que se establezca, de los cierres de las superficies de uso privado en relación con aquellas otras sobre las que, estando comprendidas en una subzona privada, se establezca la servidumbre de uso público, así como con aquellas otras de dominio y uso público peatonal.

Artículo 16.- Ámbito para la redacción de Estudios de Detalle cuyo objeto sea la reconsideración de la forma de la edificación y al complemento del diseño de las subzonas edificables.

El ámbito mínimo para redactar un Estudio de Detalle se corresponde con cada una de las unidades de ejecución del área A-3.5 Goieta.

Cuando el Estudio de Detalle pretenda modificar los cuerpos edificados definidos en la ordenación pormenorizada y como consecuencia de ello se incumplan los criterios de separación entre edificios en relación con los de otras unidades de ejecución, se deberá incluir obligatoriamente dichas subzonas en el ámbito del Estudio de Detalle.

Sección 4ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 17.- Ámbito y contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización constituyen el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del área. Los proyectos de urbanización estarán sujetos a lo establecido por las normas urbanísticas del PGOU de Elorrio. En cuanto a su contenido se formalizarán de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del Art. 194 titulado “Proyectos de urbanización” de la vigente ley2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2. Se excluyen del contenido de los proyectos de urbanización las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas de las subzonas privadas edificables y en el interior de las subzonas públicas de los sistemas locales de equipamiento. Igualmente se excluyen las obras de urbanización de las calles particulares que, en su caso, vengan originadas por un estudio de detalle. Con todo, el Ayuntamiento podrá exigir proyectos de obras de urbanización interior de las parcelas privadas cuya formulación corresponderá al propietario de las mismas.

Las obras de urbanización de los terrenos de las actuaciones aisladas que, en su caso, se deban ceder al dominio público para completar las dotaciones públicas establecidas por el presente plan especial, se urbanizarán de forma conjunta y unitaria con la de los terrenos colindantes de la actuación integrada del área, a través del correspondiente/s proyectos de urbanización.

El Anteproyecto de urbanización del programa de actuación urbanizadora (PAU) correspondiente a la actuación integrada única del área establecerá los ámbitos de los proyectos de urbanización en los que se subdivide el área A-3.5 Goieta, para su completa ejecución, en función de sus diferentes unidades de ejecución y/o fases de las mismas; definirá las obras de conexión de la red de servicios urbanos con los existentes de la ciudad o con el refuerzo y mejora de estos que sea preciso realizar para la urbanización de área; e igualmente, definirá los proyectos de las obras públicas precisas para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no incluibles en el concepto de proyecto de urbanización, y en especial el Proyecto o proyectos de obra para la conexión de la redes de servicios urbanos con los existentes en la ciudad, o en su caso, para el refuerzo o mejora de aquéllos, que sean precisos para realizar la urbanización del área.

El programa de actuación urbanizadora (PAU) recogerá la especificidad de la urbanización de la subzona de Azpikoerota-oeste (A-3-3), cuyo proyecto de urbanización será redactado conjuntamente con el proyecto de urbanización del área Azpikoerota.

Los plazos temporales para la redacción y ejecución de cada uno de los proyectos de urbanización, así como, de cada uno de los proyectos de obra pública ordinaria, serán establecidos por el programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada del área.

Los proyectos de urbanización podrán reajustar los límites entre los diferentes sistemas locales viarios y de espacios libres indicados en el plan especial, sin que ello suponga modificación del plan especial, garantizándose en todo caso, el cumplimiento del estándar dispuesto por el plan general para la dotación.

3. El Proyecto de Urbanización podrá generar servidumbres sobre parcelas colindantes que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones de esta ordenación con relación a la instalación de servicios urbanos.

4. Los servicios mínimos a ejecutar por el proyecto de urbanización y que deberán ser desarrollados en su documentación serán los siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Construcción de un depósito de almacenamiento del agua de lluvia procedente de los cantones Kondekua y Amilleta para el riego de los espacios libres ajardinados contiguos, incluidos el del sistema general de equipamiento social-deportivo y el de la manzana entre Amilleta y Belengua.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Red de telefonía y telecomunicaciones
- Red de suministro de gas.
- Recogida de basuras.
- Mobiliario urbano y de protección de los espacios ajardinados.
- Escaleras o rampas mecánicas en el cantón Arriola

Los trazados y características técnicas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas anteriormente, serán definidos en los correspondientes anteproyectos de urbanización, y en su caso anteproyectos de obras públicas que se definan en el contenido técnico-urbanístico del programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada única del área, de conformidad con lo establecido en el artículo 153 titulado “Contenido técnico-urbanístico” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Artículo 18.- Condiciones generales de diseño de las obras de urbanización.

La urbanización del sector, incluso del sistema general de espacios libres, se construirá de acuerdo con las Normas de diseño y calidad para urbanizaciones definidas en el planeamiento general del municipio

Cualquier solución diferente que mejore la calidad exigida en ellas deberá venir recogida y justificarse en el proyecto de urbanización que se redactará una vez se apruebe el presente documento.

Artículo 19.-Supresión de barreras arquitectónicas.

El proyecto de urbanización así como los Estudios de Detalle que se tramiten en desarrollo del presente Plan Parcial deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en el Decreto

68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en lo referente a la supresión de barreras urbanísticas, que desarrolla la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, de la Presidencia de Gobierno, del 24 de diciembre de 1997 sobre promoción de accesibilidad.

Artículo 20.- Condiciones para concesión de licencias.

Para la concesión de licencia de nuevas edificaciones será obligatorio que la parcela sobre la cual se asiente la nueva edificación tenga condición de solar con los niveles de urbanización previstos en estas determinaciones de ordenación pormenorizada.

Sin embargo, en el caso de que se garantice debidamente por el promotor la completa urbanización del solar, incluida la urbanización primaria y secundaria, se podrá conceder licencia de obras siempre que esté al menos ejecutada la urbanización primaria.

A estos efectos el contenido mínimo de la urbanización primaria y secundaria es el que a continuación se describe:

La urbanización primaria consistirla en:

- Movimiento de tierras.
- Vialidad rodada a excepción de la capa de rodadura, incluido bordillos.
- Redes de servicios enterradas ubicadas bajo vialidad rodada y sistema de depuración y vertidos.

La urbanización secundaria consistirla en el resto de elementos previstos en el Proyecto de Urbanización, incluida la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

La urbanización secundaria incluirá:

- Vialidad peatonal
- Capa de rodadura en vialidad rodada.
- Pavimentación final en vialidad y zonas peatonales.
- Mobiliario urbano.
- Aparatos de iluminación (farolas, balizas, etc.).
- Zonas verdes.
- Señalización vertical y horizontal de viales.
- Conexión a sistemas generales de las diferentes redes de servicios.

Artículo 21.- Condiciones para la preservación del arbolado existente

Con el fin de preservar la masa arbórea existente y minimizar de esta manera los impactos ocasionados sobre la flora que en ella habita, se prevé la conservación de la mayor parte de los ejemplares existentes, calificando la zona en la que se localizan de espacios verdes. Adicionalmente, la frondosidad y tamaño de alguno de los ejemplares que se conservan supone una importante medida correctora de carácter paisajístico.

Artículo 22.- Condiciones para la preservación del dominio público hidráulico.

1. Con el fin de preservar el dominio público hidráulico y su entorno de protección, no se actuará dentro de las franjas de protección establecidas como retiro de la urbanización en la documentación gráfica. Asimismo se protegerá y reforzará la vegetación existente.
2. Queda expresamente prohibida la ejecución de cualquier a cualquier tipo de obras en el dominio público hidráulico y se atenderá a las directrices que marque la autoridad competente sobre la forma de salvarlo en caso de cruzamiento por las obras de urbanización.

Artículo 23.- Condiciones constructivas de las redes. Características de las redes

Las redes grafiadas en los planos de infraestructuras de servicios son únicamente esquemas orientativos, debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente proyecto de urbanización.

Sus características técnicas y constructivas se ajustarán a la normativa vigente en el Ayuntamiento de Elorrio, de acuerdo a los criterios de los técnicos municipales, así como de los de las compañías suministradoras de servicios.

Artículo 24.- Plan de gestión medioambiental de los Proyectos de Urbanización y Edificación.

El contratista adjudicatario de las obras de urbanización y/o edificación definirá un plan de gestión medioambiental indicando las medidas de prevención y protección del medio ambiente durante la fase de ejecución de las obras.

El plan de gestión medioambiental redactado por el contratista contendrá los criterios de implantación de las siguientes prácticas operacionales:

- Gestión de operaciones de transporte en obra.
- Gestión de vertederos.
- Gestión de residuos en obra.
- Gestión del parque de maquinaria e instalaciones auxiliares.

El plan de gestión medioambiental prestará especial atención a todas aquellas prácticas que puedan incidir en el medio hidrológico y en la vegetación existente en el Sector, garantizando en todo caso, mediante las pertinentes medidas protectoras, la conservación del robledal existente en la zona centro del Sector.

Artículo 25.- Características de las obras de urbanización en ámbitos de ocupación del subsuelo.

Las obras de urbanización que se definan en el Proyecto de urbanización y en los Proyectos de obras ordinarias, estarán sujetas a la normativa vigente al efecto del Ayuntamiento de Elorrio.

La ejecución de las obras en aquellas superficies de parcelas de propiedad privada que requieran de una servidumbre para el uso público, de las de dominio público con ocupación privada en sótano, de emergencia y/o de extinción de incendios, se ejecutarán de acuerdo con las soluciones constructivas indicadas en el párrafo siguiente y su mantenimiento y conservación se realizará de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

La solución constructiva a utilizar para constituir el soporte estructural, la impermeabilización y el acabado del soporte del futuro pavimento será la siguiente:

- a. Forjado plano constituido por losa maciza de hormigón calculada para soportar, además de los pesos propios, la sobrecarga de 2.000 kg/m², alternada en damero, de 5x5 metros aproximadamente, al objeto de admitir el paso de vehículos de camiones de bomberos.
- b. Impermeabilización del forjado y evacuación de aguas con alguna de las soluciones establecidas para impermeabilización de cubiertas planas en el documento básico HS. Salubridad del Código Técnico de la edificación:
 - Formación de pendientes
 - Barrera contra el vapor
 - Capa separadora bajo aislante térmico
 - Aislante térmico
 - Capa de impermeabilización con documento AENOR
 - Capa separadora entre capa de protección y capa de impermeabilización
 - Capa protectora sobre capa separadora sobre impermeabilización que evite el punzonamiento y con protección especial de 8 centímetros de espesor mínimo si soporta tráfico rodado
 - Elemento señalizador
- c. Recubrimiento mínimo de 100 cm de espesor
- d. Paquete de firmes adecuado al tráfico rodado o peatonal de la superficie

Los servicios públicos deberán desviarse fuera de la zona privada, a excepción de los que sean necesarios para el drenaje, las correspondientes acometidas a los edificios y las redes de alumbrado y riego de la propia parcela.

La conservación y mantenimiento de la estructura portante y de la impermeabilización, hasta el elemento señalizador, será responsabilidad de la propietaria de la edificación, debiendo asumir a su costa todas las reparaciones y daños que se puedan producir por una mala ejecución y conservación de dichos elementos constructivos, quedando expresamente liberado el Ayuntamiento de cualquier reclamación y obligación en relación con los elementos constructivos citados, extremo que se contendrá en la descripción de las fincas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación.

En aquellas superficies de titularidad privada ubicadas en colindancia física y de rasante con las parcelas dotacionales de la red de espacios libres y circulación peatonal que, como resultado de la obra edificatoria y urbanizadora, sean accesibles al uso público, se deberá cumplir con los criterios constructivos, de conservación y mantenimiento descritos en los párrafos anteriores, con la única y exclusiva salvedad de que en estos casos, el Ayuntamiento llevará el mantenimiento superficial y la limpieza de los pavimentos y zonas verdes y correrá con los gastos del consumo de alumbrado así como la reparación y reposición del mobiliario urbano,

incluidas las farolas. En estos casos deberán contenerse dichas determinaciones, tanto en los proyectos de urbanización interior de las parcelas privadas, como en la descripción de la declaración de obra nueva de las fincas resultantes del correspondiente proyecto constructivo.

Artículo 26.- Obras de urbanización en las subzonas privadas.

Las obras de urbanización en el interior de las subzonas privadas se ejecutarán previa presentación en el Ayuntamiento, de un proyecto de obras complementarias de urbanización, que se presentará conjuntamente con el proyecto de obras de edificación correspondiente a cada subzona, debiendo ser aprobado e incluido en las condiciones de la licencia de obras.

Dicho proyecto deberá respetar las rasantes definidas en el plano O-5, de acuerdo a las siguientes normas:

- La rasante perimetral de cada subzona estará definida por las líneas que enlacen las rasantes de los respectivos vértices de cada parcela.
- La rasante interior de cada parcela podrá definirse con +/- 50 cm. de diferencia con respecto a las rasantes perimetrales. En estos casos, la arista del plano de rasante interior deberá separarse de la alineación de la rasante perimetral una distancia mínima que permita salvar el desnivel con un plano inclinado 1:3.

SECCIÓN 5ª. Régimen de parcelaciones

Artículo 27.- Parcelaciones y parcela mínima.

Cada una de las subzonas privadas del área A-3.5. Goieta y cada una de las subzonas de las dotaciones públicas definidas por el presente plan especial, constituye una parcela.

Las parcelas así establecidas podrán ser sometidas a operaciones de división, segregación y agrupación, debiendo, en cualquier caso, cumplir las Normas de parcelación contenidas en la presente Sección de estas normas urbanísticas. Dichas operaciones de parcelación, para las contenidas en las actuaciones integradas del área, solo se podrán producir a través de la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Reparcelación.

La parcela destinada a acoger y constituir el sistema de equipamiento público podrá ser sometida a operaciones de parcelación, cumpliendo las normas de la presente Sección de estas normas urbanísticas, a través del correspondiente proyecto de parcelación, sin que se aplique a estas parcelas el concepto de parcela mínima.

Artículo 28.- Procedimiento para posibilitar la parcelación urbanística.

Las parcelas establecidas en las subzonas privadas se podrán parcelar a través de divisiones y/o segregaciones simultáneas o sucesivas; igualmente se podrán realizar operaciones de agrupación.

En cualquier caso, las parcelaciones urbanísticas establecidas en los artículos 38 y 39 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se realizarán con el cumplimiento de las reglas que se indican en esta Sección.

La modificación de la parcelación urbanística definida en la documentación del plan especial no supone su modificación. La documentación necesaria al efecto y el procedimiento para su tramitación y aprobación serán los indicados en las correspondientes normas urbanísticas del plan general municipal

Artículo 29.- Normas a respetar en la parcelación.

Se considera parcela mínima a los efectos de la indivisibilidad previstos en el Art. 40 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la superficie de todas y cada una de las subzonas incluidas en la actuación integrada del Área A-3.5, con la excepción de aquellas en que su división dé como resultado parcelas que tengan acceso directo desde un vial rodado sin servidumbre peatonal o bien a través de otras parcelas que cumplan con los anteriores requisitos, sobre las que se deberán establecer las correspondientes servidumbres de paso, las cuales deberán reflejarse en su descripción registral.

Se exceptúan de la necesidad de cumplir las normas anteriores, las segregaciones de parcelas que se realicen para ceder a la Compañía suministradora de energía eléctrica, los terrenos precisos para acoger centros de transformación situados bajo rasante.

Para poder realizar una operación de parcelación en una subzona privada, en la que según lo establecido en este artículo se permite la subdivisión de la parcela establecida por este plan especial, además de las determinaciones establecidas las normas urbanísticas del plan general

y de lo indicado en estas normas urbanísticas, será preciso haber aprobado el correspondiente estudio de detalle y un proyecto básico de la totalidad de la edificación que se defina en la parcela a dividir.

El proyecto de parcelación, con el Anejo que contenga la documentación indicada en el párrafo anterior, deberá ser aceptado por todos los propietarios de la parcela.

Las diversas Comunidades de propietarios de las parcelas que se contengan en cada una de las subzonas residenciales constituirán una Comunidad única para la conservación y mantenimiento de los espacios privados libres de edificación o con edificación bajo rasante exclusivamente y servidumbre de acceso comunitario, de forma que exista un único responsable de su conservación y ornato.

Artículo 30.- Servidumbres.

Los accesos a las parcelas edificables podrán generar servidumbres sobre «parcelas» colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones de esta ordenación con relación a la instalación de servicios urbanos y/o paso de peatones o vehículos en las parcelas resultantes que fuera necesario.

Las citadas «servidumbres» se establecerán en el «proyecto de reparcelación», o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de «licencia de primera utilización» de las edificaciones que ocupen las diferentes «parcelas», inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, farolas, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad.

Capítulo III.-ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

Sección 1ª. ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 31.- Ordenanzas de carácter general.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, uso y dominio, a lo especificado en el presente título, en los planos y en las tablas de características, en las que las superficies construidas asignadas a cada parcela tienen el carácter de techo máximo.

En todo lo no regulado específicamente en los siguientes capítulos de Ordenanzas particulares para cada zona se remite a lo regulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Elorrio.

Artículo 32.- Superficie Construida.

El incremento de la superficie construida máxima sobre rasante destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 15.975 m².

El incremento de la superficie construida máxima bajo rasante, destinada a uso de garaje y otros autorizados es de 6.625 m².

Las condiciones particulares de ocupación y superficie construida definidas para cada una de las parcelas edificables se reflejan en las ordenanzas específicas de cada zona de la Sección 3ª.

Sección 2ª. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 33.- Definición de edificio y cuerpo edificado.

Se considera edificio al conjunto de plantas bajo rasante y de cuerpos edificados sobre rasante situados en cada una de las parcelas privadas del área.

En los edificios existentes que se califican como dentro de ordenación de la actuación integrada del área podrán no existir las plantas bajo rasante.

En las parcelas dotacionales los edificios y cuerpos edificados, serán definidos por los correspondientes proyectos constructivos o, en su caso, por estudios de detalle de cada subzona dotacional.

Artículo 34.- Unidad compositiva.

Se entiende por unidad compositiva la masa de edificación que requiere un proyecto arquitectónico unitario para su composición.

Cada subzona privada residencial y equipamental, constituye una Unidad Compositiva completa en los términos previstos en las Normas del Plan General, que abarcará el tratamiento unitario de cubiertas, huecos, vuelos, plantas bajas, revestimiento de fachadas y urbanización, con independencia del número de portales que queden incluidos en él.

Los estudios de detalle de estas normas urbanísticas podrán establecer la ampliación de la unidad compositiva a la totalidad de las subzonas incluidas en su delimitación.

La concreción de los extremos indicados en el primer párrafo de este artículo, se realizará a través de un Proyecto básico de los edificios incluidos en la Unidad Compositiva. Estos Proyectos básicos deberán contener el tratamiento de las plantas bajas de los edificios, el cual deberá tener el mismo nivel de calidad que el resto de las fachadas en plantas superiores, tanto en los tramos que den frente a vía pública, como en aquellos otros que se sitúen en el interior de parcelas privadas.

Artículo 35.- Definición del número y la forma de la edificación en las subzonas privadas.

La ordenación pormenorizada del presente plan especial define el número, la forma y la situación de los futuros edificios, estableciendo las características formales, en planta y altura de sus diferentes cuerpos edificatorios, así como la envolvente máxima de la edificación.

La definición de las determinaciones anteriormente indicadas se contiene en los planos de Ordenación de la documentación gráfica de este plan especial.

El número de cuerpos edificados por cada subzona se determina como un elemento invariante de la ordenación pormenorizada del presente Plan Especial y, en consecuencia, deberá ser respetado por los Estudios de Detalle que propongan una reconsideración de la forma de la edificación.

En el plano “0.06/ALRAS. Alineaciones y Rasantes” se establece el número de plantas para cada cuerpo edificado. Este se representa con la indicación de sótano, uno o dos según el caso,

planta baja y un signo + seguido de un número que representa las plantas de piso elevadas sobre aquella.

El número de plantas de los edificios existentes y a conservar por la ordenación del presente plan especial en las subzonas residenciales es el actual. En el caso de la edificación equipamental, se admite la posibilidad de aumentar su edificabilidad física en un 10 % (incluso con aumento del perfil de la edificación), a través de un estudio de detalle que deberá ir acompañado de una justificación de la superficie construida existente, y la necesidad de ampliación del equipamiento. Los aumentos de edificabilidad física superiores al 10% requerirán la previa tramitación de un plan especial.

La forma actual de las cubiertas de los edificios residenciales existentes deberá respetarse para aquellos casos de reconstrucción o rehabilitación de dichos edificios.

Artículo 36.- Alineaciones. Tipos, definiciones y representación gráfica.

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

De acuerdo con las definiciones establecidas en las normas urbanísticas del plan general, se definen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación:

- a. Alineación obligatoria de edificación sobre rasante
- b. Alineación máxima de edificación sobre rasante
- c. Alineación máxima de edificación bajo rasante
- d. Alineación de porches de PB
- e. Alineación máxima de plantas ático

En el plano “0.06/ALRAS. Alineaciones y Rasantes” se definen las alineaciones máximas y obligatorias sobre rasante de las edificaciones, así como las alineaciones máximas de las plantas ático y de la edificación bajo rasante.

Artículo 37.- Rasantes.

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

No se podrán modificar para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales si se provoca deterioro de la funcionalidad de los elementos de uso público.

Cuando por circunstancias debidas a la topografía se produzcan desfases entre la rasante del terreno y las cotas de nivel de la planta baja, se tratará de corregir las rasantes del terreno para que el sótano quede totalmente por debajo de la rasante. En caso de no ser posible se exigirá el tratamiento de los paramentos de sótano o semisótano que quedan a la vista con un revestimiento del muro en aplacado de piedra o similar, tratado en consonancia con el edificio y con el entorno. Donde lindan con calles o espacios de uso público se prohíbe cualquier tipo

de apertura de hueco para luces, vistas y/ o acceso, salvo rejillas de ventilación natural, nunca forzada, y salidas de emergencia o huecos de acceso al mismo, cuando no pudieran resolverse desde los elementos comunes del edificio.

Artículo 38.- Separaciones entre edificios.

Las separaciones mínimas obligatorias entre los edificios se encuentran grafiadas en el plano “O.07/GEOM Definición geométrica” de la ordenación.

Estas podrán ser ampliadas, en el caso de que no se hayan definido como alineaciones obligatorias. En ningún caso podrán reducirse.

Artículo 39.- Perfiles de la edificación.

Los perfiles edificatorios se encuentran grafiados en el plano “O.08/PERF Perfiles”.

Las rasantes propuestas se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento. La única variación posible será la derivada de las precisiones que se establezcan en las rasantes de urbanización definitivas, conforme al correspondientes Proyectos de Urbanización.

Artículo 40.- Vuelo máximo de los cuerpos salientes.

Se permiten vuelos sobre las alineaciones máximas definidas, exclusivamente en las edificaciones con frente a la calle Goieta y frentes volcados a la parcela propia.

En ningún caso se permiten vuelos hacia los cantones o calles trasversales.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se definen con un fondo máximo de 1,00 metro medido a partir de la fachada efectivamente establecida, pudiendo disponerse exclusivamente en las plantas altas.

Se limita el frente máximo de vuelos cerrados al 50% del frente de fachada. La suma de vuelos abiertos y cerrados podrá ocupar el 70% del frente de fachada.

Los vuelos no podrán situarse en ningún caso por debajo de la cota del forjado de suelo de la planta primera.

Artículo 41.- Sótanos.

Se permite la construcción de plantas de sótano para uso exclusivo de aparcamientos y trasteros. Se podrán ubicar los elementos que precisen las instalaciones del edificio, cuartos de calderas, transformadores, aljibes, etc. así como accesos peatonales y salidas de emergencia.

Se prohíbe la utilización de sótanos con destino a vivienda, locales de negocio, almacenes, etc. que supongan la permanencia de personas para funciones diferentes que la guarda de vehículos y el uso derivado de la disposición de los trasteros y cuartos de instalaciones.

Artículo 42.- Plantas bajas.

En las nuevas edificaciones en que las plantas bajas pueden destinarse a uso residencial, el suelo de las mismas se deberá situar a una altura mayor de 1,20 m. sobre el nivel del terreno exterior al que den frente y el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda quedará en todo caso a una altura de 2,20 m. sobre el nivel del citado terreno exterior.

Los locales de uso terciario de las plantas bajas deberán contar con acceso independiente y directo desde la vía o espacio público al que dé frente la edificación. En ningún caso se permitirán segregaciones de partes que por sí mismas o agregadas a otro local de la misma planta no cumplan con la condición precedente.

Se permitirá la construcción de entreplantas o entrepisos sin que computen como superficie construida de techo, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

A) Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral. Cada entreplanta quedará vinculado de forma indivisible al local que corresponda sin ser posible autorizar posteriores segregaciones.

B) Se deberá garantizar la accesibilidad a los espacios de pública concurrencia.

C) La ocupación en planta de dicha entreplanta no podrá superar el 40% de la superficie delimitada por los cerramientos del local.

D) En ningún caso la entreplanta podrá verse reflejada en fachada, por lo que aquella deberá separarse un mínimo 3 m del paramento interior de fachada.

E) Las estancias resultantes, tanto en planta baja como en la entreplanta, tendrán una altura libre de al menos 2,20m. En función de las alturas resultantes se destinarán a los siguientes usos: de 2,20m a 2,50m a almacenes, instalaciones y aseos; de 2,50 en adelante a usos complementarios del principal pero sin pública concurrencia, de 3,20m en adelante al mismo uso que el local de planta baja.

Artículo 43- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, y se contendrán dentro de las envolventes máximas fijadas en el plano O.08/Perfiles.

En términos generales, los materiales para la ejecución de las cubiertas, así como al despiece, textura y color de los mismos, se ajustarán a la normativa definida por el Plan General de Ordenación de Elorrio a tal efecto.

Las condiciones particulares definidas para cada una de las parcelas edificables se reflejan en las ordenanzas específicas de cada zona de la Sección 3ª.

Artículo 44.-Fachadas.

Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

Todas las fachadas propuestas ya sean a calle principal, laterales o a parcela propia, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares.

Se prohíbe la instalación de elementos de acondicionamiento térmico (calderas o climatizadoras) o similar en zonas visibles de fachada.

Artículo 45.- Condiciones de Calidad e Higiene.

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente plan cumplimentarán las condiciones funcionales, higiénico-sanitarias y de seguridad exigidas por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción. Asimismo se sujetarán a la normativa referente a la promoción de la accesibilidad, incendios y restantes normativas vigentes en materia de edificación.

Se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidarán aspectos relacionados con el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético y el aprovechamiento de la luz solar, así como el confort acústico.

Artículo 46.- Condiciones generales para el diseño de la edificación.

Todas las edificaciones de las parcelas privadas y de las parcelas destinadas a acoger las dotaciones de la red de los sistemas locales de equipamiento cumplirán las normas generales de la edificación establecidas por las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Elorrio, en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones y/o alteraciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes normas urbanísticas, que en su caso, tendrán prevalencia sobre aquellas.

La construcción de los cuerpos edificados sobre rasante, destinados a acoger viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se regirán por sus normas de edificación específicas, establecidas por el órgano de la Administración competente en la materia.

En las viviendas libres tendrán vigencia así mismo las condiciones mínimas fijadas por la Normativa para las viviendas de Protección Oficial.

Artículo 47.- Condiciones de los espacios comunes en edificios de viviendas.

A este respecto se aplicará como mínimo lo establecido por la Normativa sobre Viviendas de Protección Oficial Vigente.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado. Se deberán cumplir las condiciones de aproximación y de entorno de los edificios determinadas en el Código Técnico de la Edificación para garantizar la eficiente intervención de los bomberos.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos para peatones fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, debiendo ajustarse, en cuanto a pendientes, materiales, anchura y demás extremos, a la normativa de aplicación vigente.

Los portales presentarán una dimensión mínima tal que permita inscribir un rectángulo de 2,20 m x 3,00 m y se dispondrá de un portal por cada caja de escalera.

En los espacios de circulación interior se cumplirán las condiciones de la normativa sobre promoción de la accesibilidad, en todo lo referente a accesos a los diferentes locales o viviendas, dimensiones, colocación de ascensores, etc.

En edificios construidos con anterioridad a esta norma y que no dispongan de ascensor, podrá admitirse la reducción de la anchura de la escalera, por la instalación de un ascensor siempre que:

A) La anchura de paso resultante cumpla con el criterio de dimensionamiento referente a la densidad de ocupación.

B) La instalación del ascensor responda a la adecuación del edificio a la reglamentación vigente sobre barreras arquitectónicas y sobre personas con movilidad reducida.

C) Se propongan medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por este ayuntamiento, por ejemplo, instalación de extintores, de alumbrado de emergencia, etc.

Artículo 48. Condiciones de locales destinados al uso terciario.

La superficie útil de cada local destinado al uso terciario no será inferior a 25 m² y su fachada mínima será de 3 m medida en la dirección de las alineaciones urbanísticas sin que puedan contarse los retranqueos. En caso de segregaciones se deberán respetar los vanos existentes. Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio. La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m². Los locales que provengan de situaciones anteriores podrán ser eximidos del cumplimiento de las superficies útiles que con carácter de mínimas se prevén en este apartado, siempre que reúnan las condiciones físicas necesarias para el desarrollo de la referida actividad; y respeten, en todo caso, una superficie mínima de atención al público de 5 metros cuadrados. En los locales resultantes de alguna división, deberá acreditarse, además, que la misma estaba formalizada, registralmente, con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del presente plan.

Todo local deberá tener apertura de huecos al exterior, que de a un espacio público.

Cada uno de los locales de planta baja dispondrá de las instalaciones necesarias para un cuarto de aseo. La construcción de los aseos podrá demorarse al momento en que se vaya a implantar una actividad concreta en el local. En el caso de establecimientos de todo tipo de alimentación, independientemente de su superficie, el inodoro y el lavabo se dispondrán en compartimentos diferentes. En el caso de establecimientos de hostelería y similares se estará a lo que señale la ordenanza reguladora específica.

Todo local para la instalación de cualquier actividad no residencial deberá cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

A) Las dependencias resultantes, tendrán huecos de iluminación natural de 0,10 m² por cada metro cuadrado de superficie útil, con un mínimo de 1,50 m². Se justificará una correcta composición de huecos mediante la aportación de la documentación gráfica correspondiente. Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros, almacenes y aseos podrán tener sólo iluminación artificial.

B) La ventilación ambiental deberá quedar garantizada natural o artificialmente en todas y cada una de las dependencias de cada local que se habilite, con un mínimo de dos

renovaciones totales a la hora, con independencia de lo que se señala en la normativa técnica sectorial aplicable. En los locales destinados a usos comerciales se instalará un sistema de ventilación que asegure una renovación de aire de cuatro volúmenes del local por hora, de forma natural mediante ventanas abatibles o rejillas formadas por lamas abatibles o de forma artificial por depresión por conducto a cubierta (excepto aseos), o por sobrepresión a fachada.

C) Por cada local de 100m² se deberán dejar como mínimo dos conductos de 400 cm² de sección a cubierta: uno para humos de cocina y otro para ventilación ambiental, y para locales entre 25m² y 100 m² al menos un conducto de la misma sección.

No se admiten segregaciones de locales que no cumplan con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 49.-Condiciones de los garajes en la edificación.

En las plantas destinadas a aparcamientos y garajes de los edificios de nueva planta, las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento destinadas a automóviles, tendrán una longitud mínima de 5 metros y un ancho de 2,4m. Las plazas de aparcamiento asignadas a viviendas de protección pública tendrán las dimensiones mínimas establecidas por su normativa reguladora.

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

Los accesos a garajes marcados en el plano de ordenación son orientativos y podrán ser modificados por el Proyecto de Urbanización o Proyecto de Edificación.

Artículo 50.- Condiciones generales para el diseño los cierres de parcela.

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,80 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto. El acabado superior de la albardilla se realizará con piezas de la misma piedra natural con solución de albardilla que evite las manchas de goteo del agua de lluvia.

Artículo 51.- Condiciones de las construcciones accesorias.

Los centros de transformación, centralizaciones de contadores, depósitos, etc. que den servicio de carácter privado a las parcelas privatizables deberán situarse dentro de la alineación de la edificación salvo que justificadas razones de orden técnico debidamente acreditadas justifiquen la necesidad de situarlas fuera de esa línea y así sea expresamente admitido por el Ayuntamiento.

En el interior de las parcelas privadas, en el espacio que queda libre de la edificación correspondiente al uso principal, no se permite ningún tipo de construcción anexa o auxiliar ya sea de carácter permanente o provisional.

Sección 3ª. USOS Y PARAMETROS DE CADA ZONA**Artículo 52.- Ordenanza 1: Vivienda Colectiva.****1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Uso principal:

ZVL-C-N.-Vivienda Colectiva de Promoción Libre

ZVP-RG.- Vivienda Protegida en Régimen General

ZVP-RT.- Vivienda Protegida en Régimen Tasado

Usos compatibles:

Garaje y locales para instalaciones de la edificación en plantas de sótano

Terciario-Comercial en Plantas Bajas

Trastero en Sótano o Bajocubierta, según el caso.

2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- ZVL-C-N	4.170,00 m ² s
- ZVP-RG	1.350,00 m ² s
- ZVP-RT.	890,00 m ² s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es las siguientes:

- ZVL-C-N A	2.880,00 m ² s
- ZVL-C-N D	395,00 m ² s
- ZVL-C-N E	895,00 m ² s
- ZVP-RG B	1.350,00 m ² s
- ZVP-RT C	890,00 m ² s

3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza y en la documentación gráfica.

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con estas calificaciones pormenorizadas es la siguiente:

- ZVL-C-N	7.835,00 m ² (t)
- ZVP-RG	4.520,00 m ² (t)
- ZVP-RT	3.520,00 m ² (t)

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- ZVL-C-N A	4.835,00 m ² (t)
- ZVL-C-N D	1.300,00 m ² (t)
- ZVL-C-N E	1.700,00 m ² (t)
- ZVP-RG B	4.520,00 m ² (t)
- ZVP-RT C	3.520,00 m ² (t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje y auxiliares de las viviendas no es computable y es resultado de la medición de las superficies de ocupación máximas definidas.

- ZVL-C-N A	2.815,00 m ² (t)
- ZVL-C-N D	395,00 m ² (t)
- ZVL-C-N E	565,00 m ² (t)
- ZVP-RG B	1.250,00 m ² (t)
- ZVP-RT C	1.600,00 m ² (t)

- Alineaciones:

En el plano “0.06/ALRAS. Alineaciones y Rasantes” se definen las alineaciones máximas y obligatorias sobre rasante de las edificaciones, así como las alineaciones máximas de las plantas ático y de la edificación bajo rasante.

Las edificaciones con frente a la calle Goieta podrán superar en 1,00 metro la alineación máxima definida mediante vuelos que cumplan con las condiciones definidas en el apartado correspondiente. También se permiten vuelos en las fachadas que dan a parcela propia. En los cantones o calles transversales no está permitido superar las alineaciones establecidas.

Las alineaciones con carácter de máximas, y que no tienen carácter de obligatorias, se pueden reubicar hacia al interior de las parcelas. Si se da la característica de coincidencia bajo y sobre rasante, se podrán reubicar siempre que se mantenga la condición de coincidencia bajo y sobre rasante.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de los elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

Las rasantes de las futuras edificaciones se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento. La única variación posible será la derivada de las precisiones que se establezcan en las rasantes de urbanización definitivas correspondientes a los Proyectos de Urbanización.

- Perfiles y Alturas:

Los perfiles edificatorios se encuentran grafiados en el plano “O.08/PERF Perfiles”.

Los nuevos edificios deber desarrollarse en dentro de ese perfil. Únicamente puede ser rebasado por lucernarios, chimeneas, antenas, pararrayos etc.

Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores no podrán sobrepasar 4,50 m de la altura máxima sobre el último forjado de suelo debiendo además retranquearse respecto a la fachada principal un mínimo de 2 m.

Se procurará evitar instalaciones que sean visualmente perceptibles desde la vía pública. En todo caso, el retranqueo mínimo de antenas, estaciones base o contenedores de elementos de telecomunicaciones, paneles solares, etc. deberá ser de 2 metros respecto al plano de cualquier fachada exterior.

El perfil de las nuevas edificaciones exentas (ZVL-C-N A, tramo paralelo a la calle Goieta, ZVP-RG B y ZVP-RT C en los frentes vinculados al comienzo de los cantones en su encuentro con la calle Goieta) será de sótano, planta baja, tres plantas altas y planta ático retranqueado, con la salvedad de que en la ZVP-RT C se permiten dos sótanos. La altura libre mínima de planta baja es de 3,20 metros. Para las plantas altas se define una altura de tres metros de suelo a suelo. Se establece una altura máxima de la edificación de 10,50 metros medidos a partir de la cara superior del forjado de suelo de planta primera y hasta el remate superior de fachada. La planta ático se retranquea 2,00 metros desde el plano vertical de fachada. Se establece el volumen máximo en el que se debe desarrollar la planta ático entre esas líneas retranqueadas 2 metros y otra horizontal situada a 4,5 metros de altura respecto del suelo de esta planta, pudiendo dotarlo de cubierta plana o inclinada, según las condiciones establecidas en el apartado correspondiente.

El perfil propuesto para las nuevas edificaciones exentas ubicadas en “perpendicular” a Goieta, que por tanto acompañan a los cantones, en el caso de la ZVL-C-N A y en la ZVP-RG B no permite la realización del ático por ser edificaciones más próximas a las traseras de las edificaciones de la calle Elizburu. En este caso, el perfil será de sótano, planta baja y tres plantas altas. La altura libre mínima de planta baja es de 3,20 metros. Para las plantas altas se define una altura de tres metros de suelo a suelo. Se establece una altura máxima de la edificación de 10,50 metros medidos a

partir de la cara superior del forjado de suelo de planta primera y hasta el remate superior de fachada. En la medida de lo posible, estos edificios que se organizan paralelos a los cantones, se escalonarán por unidades de portal y núcleo de escalera para suavizar el volumen edificado con la intención de una mejor integración en el entorno edificado.

El perfil de las nuevas edificaciones que se desarrollan con medianera a edificio existente (ZVL-C-N D y ZVL-C-N E) será de sótano, planta baja, tres plantas altas y bajocubierta. La altura libre mínima de planta baja es de 3,20 metros. Para las plantas altas se define una altura de tres metros de suelo a suelo. En este caso la disposición de cubiertas inclinadas es obligada, lo cual genera un espacio de bajocubierta abuhardillado destinado a uso de trasteros o instalaciones comunes de la edificación. Se pretende con ello la formación un volumen unificado junto con la edificación existente, procurando la coordinación tanto de los forjados como del alero y la cubierta, salvo en los casos en los que las rasantes de la calle lo impidan.

- Cubiertas:

Las cubiertas de las nuevas edificaciones podrán ser inclinadas o planas.

En la solución de cubierta plana se desarrollaran con una pendiente máxima menor del 8%, sobre la que se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados.

En caso de ser inclinadas, se configuraran mediante un alero, a cota del último forjado de suelo horizontal y de vuelo máximo permitido de 1,00 metros en todo el perímetro de la edificación. Del extremo del alero surgirá una línea de pendiente del 50% que será la envolvente máxima de la cubierta, pudiendo rebasarla exclusivamente con los elementos auxiliares autorizados. La altura de la cumbrera será de 4,50 metros como máximo sobre ese último forjado de suelo horizontal. Se prohíbe la formación de mansardas u otras formas que se proyecten fuera de la envolvente definida en estas ordenanzas.

El uso del espacio comprendido entre forjado de bajo cubierta y la cubierta será destinado a trastero o instalaciones comunes de la edificación. Este espacio se deberá compartimentar en lotes no superiores a 15m² de superficie cada uno, con puertas a un pasillo común, tolerándose un hueco que seguirá la pendiente de la cubierta y no superara 1,5m² de superficie acristalada. Queda prohibida la utilización de estos espacios como vivienda o locales de negocio.

Todas las cubiertas tendrán acceso desde la escalera o espacios comunitarios, quedando prohibida la utilización privativa de las mismas por parte de propietarios individuales.

La disposición de cubiertas inclinadas es obligada en el caso de los nuevos edificios adosados a otros existentes que dispongan de la misma condición. Se pretende con ello la formación un volumen unificado, procurando la coordinación tanto de los forjados como del alero y la cubierta, salvo en los casos en los que las rasantes de la calle lo impidan. En el correspondiente proyecto edificatorio se presentará un análisis en conjunto de la cubierta del nuevo edificio con las existentes poniendo especial cuidado en las escorrentías de las aguas.

- Vuelos:

Se permiten vuelos sobre las alineaciones máximas definidas, exclusivamente en las edificaciones con frente a la calle Goieta y frentes volcados a la parcela propia.

En ningún caso se permiten vuelos hacia los cantones o calles trasversales.

Los vuelos tanto abiertos como cerrados se definen con un fondo máximo de 1,00 metro medido a partir de la fachada efectivamente establecida, pudiendo disponerse exclusivamente en las plantas altas.

Se limita el frente máximo de vuelos cerrados al 50% del frente de fachada. La suma de vuelos abiertos y cerrados podrá ocupar el 70% del frente de fachada.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,80 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

Los frentes de las plantas de sótano o semisótano lindantes con el espacio público deberán realizarse también acabados con muro de piedra.

Los antepechos de protección de las cubiertas de plantas de sótano y semisótano tendrán una altura máxima de 1,00 metro del tramo ciego medido desde la rasante de la terraza, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,80 metros.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas ZVL-C-N, ZVP-RG y ZVP-RT se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de Promoción:

- **ZVL-C-N A** Promoción Libre
- **ZVP-RG B** Protección Oficial (Régimen General)
- **ZVP-RT C** Protección (Régimen Tasado)
- **ZVL-C-N D** Promoción Libre
- **ZVL-C-N E** Promoción Libre

- Edificabilidad urbanística:

- **ZVL-C-N A:**

- Terciario - Comercial..... 925,00 m²(t)
- Viviendas de Promoción libre (Plantas Altas) 3.910,00 m²(t)

- **ZVP-RG B:**

- Terciario - Comercial..... 800,00 m²(t)
- Viviendas de Protección Oficial (RG) (Planta Baja y Altas) 3.720,00 m²(t)

- **ZVP-RT C:**

- Terciario - Comercial..... 400,00 m²(t)
- Viviendas de Protección (RT) (Planta Baja y Altas) 3.120,00* m²(t)

- **ZVL-C-N D:**

- Terciario - Comercial..... 300,00 m²(t)
- Viviendas de Promoción libre (Plantas Altas) 1.000,00 m²(t)

- **ZVL-C-N E:**

- Terciario - Comercial..... 400,00 m²(t)
- Viviendas de Promoción libre (Plantas Altas) 1.300,00 m²(t)

(*) De la edificabilidad prevista en Planta Baja, se permite destinar 370 m² a uso de vivienda protegida de régimen tasado. El uso o usos que finalmente se desarrollen en Planta Baja deberá quedar en todo caso debidamente justificado ante los técnicos municipales.

En el caso de que la totalidad de la edificabilidad prevista en Planta Baja, 770 m², se destinara a uso comercial-terciario, se cumpliría el estándar mínimo del Decreto 123/2012. En otro contrario, el defecto habrá de ser objeto de compensación.

- Edificabilidad bajo rasante:

Se permitirá la construcción de plantas de sótanos para uso exclusivo de aparcamientos, trasteros y locales para instalaciones de la edificación.

Se podrán ubicar los elementos que precisen las instalaciones del edificio, cuartos de calderas, transformadores, aljibes, incluso accesos peatonales (portales de viviendas y salidas de emergencia), sin que estas superficies computen a efectos de aprovechamiento urbanístico.

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de lo establecido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos el cuál define el estándar de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada. En caso de no ser posible

por impedimentos físicos o técnicos, la dotación mínima obligatoria de aparcamientos privados a localizar en el interior parcelas edificables responderá al mínimo de una plaza por vivienda, quedando debidamente justificado ante los técnicos municipales.

Los 184 aparcamientos a localizar en el interior de las parcelas se distribuyen de la siguiente manera:

- ZVL-C-N A.....	104 plazas
- ZVP-RG B	37 plazas
- ZVP-RT C.....	28 plazas
- ZVL-C-N D	6 plazas
- ZVL-C-N E.....	9 plazas

Artículo 53.- Ordenanza 2: Vivienda Unifamiliar.**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Uso principal:

ZVL-U.- Vivienda Unifamiliar Libre

Uso compatible:

Garaje en planta de sótano y/o en planta baja.

2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- ZVL-U.1.353,00 m²s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con esta calificación pormenorizada es la siguiente:

- ZVL-U A647,00 m²s

- ZVL-U B250,00 m²s

- ZVL-U C279,00 m²s

- ZVL-U D177,00 m²s

3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

En el caso de sustitución de edificación existente la envolvente máxima a respetar es la actual, salvo casos debidamente justificados a través de un estudio de detalle.

- Edificabilidad Física Sobre Rasante:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para la totalidad de las parcelas definidas con esta calificación pormenorizada es la siguiente:

- ZVL-U 1.293,00 m²(t)

De este total definido solamente 100,00 m²(t) se destina a la construcción de nuevas viviendas, y el resto , 1.193 m²(t), se corresponde con la superficie construida existente.

La edificabilidad física sobre rasante computable y definida para cada una de las parcelas edificables es la siguiente:

- ZVL-U A	400,00 m ² (t)
- ZVL-U B	200,00 m ² (t)
- ZVL-U C	473,00 m ² (t)
- ZVL-U D	220,00 m ² (t)

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante destinada a uso de garaje coincide con la actual.

En caso de sustitución de edificación existente que no disponga de ocupación bajo rasante, esta se permite hasta el máximo que se indica a continuación y siempre que el cómputo de la superficie total edificada sobre y bajo rasante se corresponda con la edificabilidad física definida sobre rasante.

- ZVL-U A	132,00 m ² (t)
- ZVL-U B	110,00* m ² (t)
- ZVL-U C	128,00* m ² (t)
- ZVL-U D	110,00* m ² (t)

*restan edificabilidad física sobre rasante

- Alineaciones:

En el plano “0.06/ALRAS. Alineaciones y Rasantes” se definen las alineaciones máximas y obligatorias sobre rasante de las edificaciones, así como de la edificación bajo rasante.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de los viarios y de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de los elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

En el caso de las parcelas ZVL-U B, ZVL-U C y ZVL-U B, la edificación presenta una alineación obligatoria a la calle Amilleta. En ese caso la cota de forjado de suelo de la planta baja de la edificación podrá ubicarse como máximo un metro por encima de la rasante de la calle en su punto más desfavorable, es decir, del que más alto queda respecto a la cota de la calle.

- Perfiles y Alturas:

El perfil de las nuevas edificaciones es de planta baja, primera y segunda. Se establece una volumetría máxima de desarrollo de la edificación surgida de la ocupación en planta grafiada en los planos y una altura de 10,50 metros medidos desde la cota de forjado de suelo de planta baja. Bajo este perfil se permite la disposición de una planta sótano destinado a garaje.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada siempre que la solución quede dentro de la volumetría máxima que define el perfil. En caso de utilizarse cubierta inclinada, ésta tendrá una inclinación máxima del 50%.

- Vuelos:

Se permiten vuelos sobre las alineaciones máximas definidas exclusivamente en las fachadas que dan a parcela propia y siempre que no existan edificios a menos de 6 metros.

Los vuelos en estos frentes podrán ocupar el 100% de la fachada, pudiendo ser abiertos o cerrados.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,80 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones Generales:

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas **ZVL-U** se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

- Régimen de Promoción:

Todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como **ZVL-U** son de promoción libre.

- Edificabilidad urbanística:

Para todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como **ZVL-U** la edificabilidad urbanística coincide con la edificabilidad física sobre rasante ya definida.

- Plazas de Garaje:

La dotación mínima de aparcamientos privados a localizar en el interior de las parcelas edificables es resultado de lo establecido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos el cuál define el estándar de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Artículo 54.- Ordenanza 3: Uso Equipamental.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

-SG-EQ.-	Sistema General Equipamental
Uso principal:	Equipamiento Social-Deportivo.
Uso compatible:	Servicios Administrativos
	Uso Sanitario
	Residencia comunitaria
	Asistencial
	Recreativo, ocio y espectáculo
	Socio-Cultural
	Asociativo
	Jardín
	Garaje en planta de sótano y/o en planta baja.

El tipo específico de equipamiento asignado como uso principal puede ser alterado o sustituido por cualquiera de los usos complementarios sin modificar el PEOU, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos.

-SL-EP.-	Sistema Local Equipamiento privado.
Uso principal:	Sociocultural privado.
Uso compatible:	Uso comunitario y público (Equipamiento Deportivo, Docente y Social).
	Almacén.
	Garaje en planta de sótano y/o en planta baja.
	Espacio libre privado.

2.-PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con la calificación de equipamiento es la siguiente:

- SG-EQ.....1.597,00 m²s
- SL-EP867,00 m²s

3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas.

En el caso de sustitución de edificación existente la envolvente máxima a respetar es la actual, salvo casos debidamente justificados a través de un estudio de detalle.

- Edificabilidad Física:

La edificabilidad física sobre rasante establecida para cada una de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- SG-EQ..... 418,00 m²(t)
- SL-EP 50,00 m²(t)

En el caso de la edificación equipamental existente, la edificabilidad permitida es la correspondiente al edificio existente de Casa del Deporte. Se admite la posibilidad de aumentar su edificabilidad física en un 10 % (incluso con aumento del perfil de la edificación), a través de un estudio de detalle que deberá ir acompañado de una justificación de la superficie construida existente, y la necesidad de ampliación del equipamiento. Los aumentos de edificabilidad física superiores al 10% requerirán la previa tramitación de un plan especial.

- Edificabilidad Física Bajo Rasante:

La edificabilidad física bajo rasante establecida es la siguiente:

- SG-EQ.....209,00 m²(t)
- SL-EP50,00 m²(t)

En el caso de la parcela SG-EQ esta coincide con la actual.

- Alineaciones:

En el plano “0.06/ALRAS. Alineaciones y Rasantes” se definen las alineaciones máximas y obligatorias sobre rasante de las edificaciones, así como de la edificación bajo rasante.

- Rasantes:

Las rasantes de urbanización de las parcelas destinadas a equipamiento residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de los elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

- Perfiles:

En el caso de la parcela SG-EQ el perfil de sustitución se corresponde con el actual, salvo casos debidamente justificados a través de un estudio de detalle.

Para el caso de la edificación a ubicar la parcela SL-EP el perfil máximo establecido es de planta de sótano y planta baja.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas definidas.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,80 metros. Los tramos ciegos se construirán acabados con muro de piedra, no admitiéndose terminaciones de baja calidad y prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloques de hormigón visto.

Artículo 55.- Ordenanza 4: Uso viario.

Se corresponde con las parcelas destinadas a las comunicaciones rodadas, peatonales y áreas de aparcamiento del sector.

Comprende las calles Goieta y Belengua pertenecientes al sistema general viario, los cantones de Arriola, San Roke, Kondekua y Amilleta y la nueva calle transversal contigua a Goieta,

dentro del sistema local viario peatonal, así como varios tramos de los cantones de San Roke y su zona trasera, y Amilleta dentro del sistema local viario mixto peatonal-rodado.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Uso principal:

SG-V.- Sistema General Viario

SL-VP.- Sistema local Viario Peonato

SL-VM.- Sistema local Viario Mixto Peonato-Rodado

Uso compatible:

Infraestructuras que no resulten incompatibles con la función y naturaleza del espacio.

2.-PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- SG-V	8.485,00 m2s
- SL-VP	1.598,00 m2s
- SL-VM	3.684,00 m2s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con la calificación de equipamiento es la siguiente:

- SG-V	8.485,00 m2s
-SL-VP 1	727,00 m2s
-SL-VP 2	96,00 m2s
-SL-VP 3	404,00 m2s
-SL-VP 4	40,00 m2s
-SL-VP 5	58,00 m2s
-SL-VP 6	273,00 m2s
-SL-VM 1	497,00 m2s
-SL-VM 2	178,00 m2s
-SL-VM 3	1.378,00 m2s
-SL-VM 4	219,00 m2s

-SL-VM 5	538,00 m2s
-SL-VM 6	874,00 m2s

3.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal incluido el uso de aparcamiento allí donde estuviera previsto por la documentación gráfica, las públicas relativas a la recogida de residuos, o al mobiliario urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente, otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc. Según las condiciones que se detallan a continuación.

	<i>Edificabilidad física</i>	<i>Uso</i>
Viario	0,01 m ² /m ² (planta baja).	Kioscos, pérgolas, mobiliario urbano y otros servicios de infraestructuras de carácter comunitario.

(La edificabilidad de esta parcela no computa para la edificabilidad total prevista por el PGOU)

En el subsuelo únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructuras e instalaciones urbanas.

Estos suelos mantendrán su titularidad pública, si bien deberán ser urbanizados por los ocupantes de la edificación del subsuelo en condiciones semejantes a las calles del entorno.

El mantenimiento de la pavimentación y de las infraestructuras que transcurran por estos terrenos corresponderá al Ayuntamiento. El resto de trabajos de conservación y mantenimiento será responsabilidad de sus propietarios.

No se admitirá ningún tipo de construcción en dichos suelos, aparte de los mencionados de urbanización.

Artículo 56.- Ordenanza 5: Espacios Libres.

Espacios libres y zonas verdes vinculados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Uso principal:

SL-EL.- Sistema Local de Espacios Libres

Usos compatibles:

Infraestructuras que no resulten incompatibles con la función y naturaleza del espacio.
Aparcamiento público de vehículos.

2.-PARCELAS Y SUPERFICIES

La superficie total de las parcelas definidas con esta calificación es la siguiente:

- SL-EL 6.013,00 m2s

La superficie establecida para cada una de las parcelas definidas con la calificación de equipamiento es la siguiente:

-SL-EL AZ 1.594,00 m2s

-SL-EL 1 654,00 m2s

-SL-EL 2 492,00 m2s

-SL-EL 3 658,00 m2s

-SL-EL 4 1.084,00 m2s

-SL-EL 4* 1.000,00 m2s

-SL-EL 5 531,00 m2s

3.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

Condiciones particulares de uso y edificación:

Los Espacios Libres y Zonas verdes de uso y dominio público mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones de juegos infantiles, de recreo o deportivas sin que su superficie sobrepase el 15% del total de parcela destinada a espacio libre.

Podrán también construirse kioscos, pérgolas, mobiliario urbano y otros servicios de infraestructuras de carácter comunitario, según las condiciones que se detallan a continuación.

SL-EL	Edificabilidad física	Uso
Zona Espacios libres	0,01 m ² /m ² (planta baja).	Kioscos, pérgolas, mobiliario urbano y otros servicios de infraestructuras de carácter comunitario.

(La edificabilidad de esta parcela no computa para la edificabilidad total prevista por el PGOU)

Se permite la construcción de un aparcamiento público de vehículos, en planta de sótano bajo el espacio libre de la manzana Amilleta-Belengua (SL-EL4*), según las condiciones que se detallan a continuación.

SL-EL 4*	Uso	Tipo	Edificabilidad Máx.
Sótano -1	Garaje	Público	1.000 m ² t
Sótano -2	Garaje	Público	750 m ² t
TOTAL			1750 m²t

La edificabilidad de esta parcela no computa para la edificabilidad total en garaje prevista por el PGOU.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

En particular, la vegetación localizada en el sistema general o local de espacios libres y zonas verdes merece un tratamiento especial, de forma que su tala exigirá justificación expresa de su necesidad o conveniencia.

Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos, así como la implantación de terrazas de establecimientos de hostelería.

Se podrán autorizar asimismo casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales (de temporada) de bebidas, helados, etc.

Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo el suelo de propiedad municipal.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre de conservación ambiental, deberá ser protegido y conservado. La eliminación y sustitución de ejemplares se basará en criterios técnicos y ambientales.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
AREA A-3.5. GOIETA y A-3.5. (subámbito) AZPIKOERROTA OESTE

ELORRIO - BIZKAIA

PEOU

DOCUMENTO Nº 03

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN



HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P.
ROJAS Y OCHOA Estudio Jurídico

HIRILAN arkitektura
& hirigintza

03.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN EN LA EJECUCIÓN

01.- Directrices de programación

Dentro del marco temporal arbitrado por el PGOU para la efectiva transformación del ámbito (Capítulo 6 de la Memoria), el cumplimiento del programa de necesidades planteado con este plan especial choca con la posibilidad de demorar la ejecución de las determinaciones de ordenación urbanística propuestas en el área más allá del tiempo necesario para establecer los presupuestos posibilitadores de esa transformación.

En lo que hace a la ejecución de la actuación integrada conformada en el área objeto de este plan y sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones que al efecto pueda establecer el futuro Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), se establece el siguiente programa de actuaciones:

- Plazo máximo para la redacción y presentación ante el registro municipal del programa de actuación urbanizadora: seis meses computados a partir de la entrada en vigor del presente PEOU.
- Plazo máximo para la redacción y presentación ante el registro municipal del Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución que constituye el ámbito de la actuación integrada, computados a partir de la entrada en vigor del presente PEOU:
 - UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-1: 18 MESES
 - UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-2: 6 MESES
 - UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-3: 12 MESES
 - UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-4: 12 MESES
- Plazo máximo para la redacción y presentación ante el registro municipal del Proyecto de Urbanización, seis meses computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito.

En coherencia con la agilidad que se pretende, los plazos señalados se han fijado con carácter de máximos, sin excluir, por tanto, la posibilidad de presentación y tramitación simultánea de instrumentos y expedientes urbanísticos siempre que ello resulte factible.

02.- 1.2. Directrices de gestión de la ejecución**a) Delimitación de Unidades de Ejecución**

La totalidad del ámbito espacial del Área se incluye en una única actuación integrada subdividida en cuatro unidades de ejecución.

b) Elección del sistema de actuación

Exige el Art. 138 Ley 2/2006 que la ejecución del planeamiento a través de actuaciones integradas se acometa a través de una o varias unidades de ejecución, siendo responsabilidad del Ayuntamiento determinar para cada una de ellas el sistema de actuación de los establecidos en la Ley por el que habrá de regirse, *“considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal”*; Art. 159. 3 Ley 2/2006.

En este caso, la valoración circunstanciada de los criterios tipificados para ahormar la elección del sistema de actuación, llevan a la adopción de diferentes regímenes de actuación en las distintas unidades de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-1

Régimen de actuación:	Privado
Sistema de ejecución:	Concertación

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-2

Régimen de actuación:	Público
Sistema de ejecución:	Cooperación

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-3

Régimen de actuación:	Público
Sistema de ejecución:	Cooperación

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-4

Régimen de actuación:	Privado
Sistema de ejecución:	Concertación

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
AREA A-3.5. GOIETA y A-3.5. (subámbito) AZPIKOERROTA OESTE

ELORRIO - BIZKAIA

PEOU

DOCUMENTO Nº 04

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P.
ROJAS Y OCHOA Estudio Juridico

HIRILAN arkitektura
& hirigintza

04.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE.

- 01.- OBJETO
- 02.- SISTEMÁTICA
- 03.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES
 - A) Identificación de las Administraciones afectadas.
 - B) Determinación de las nuevas infraestructuras.
 - C) Valoración económica de las nuevas infraestructuras resultantes.
 - E) Resumen de la valoración e Impacto de la actuación.

01.- OBJETO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 15.4 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Así, será objeto del presente documento la valoración circunstanciada del impacto de la transformación urbanística que se proyecta en el área A-3.5. Goieta en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios que con ella se generen.

A estos efectos, es evidente que el punto de partida viene dado por:

A) Las determinaciones de ordenación llamadas a regir ese desarrollo.

Según la ordenación propuesta en este expediente de aprobación de Plan Especial de Ordenación urbana, la ficha técnica del sector se concreta en los siguientes parámetros básicos:

Identificación del ámbito: Área discontinua residencial A-3.5 Goieta

Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado.

Superficie: 36.631 m²

Edificabilidad: conforme al siguiente cuadro.

REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD POR USOS							
				Coeficiente ponderación	Edificabilidad física m2	Edificabilidad ponderada m2	Índice m²t/ m²
Residencial	Nuevo	VPO (Régimen general)	Residencial	0,50	3.720,00	1.860,00	
			Comercial	0,30	800,00	240,00	
			Garaje	0,10	1.250,00	125,60	
		VT (Régimen tasado)	Residencial	0,85	3.120,00	2.652,00	
			Comercial	0,30	400,00	120,00	
			Garaje	0,10	1.600,00	160,40	
		Libre colectiva	Residencial	1,00	6.210,00	6.210,00	
			Comercial	0,50	1.625,00	812,50	
			Garaje	0,15	3.775,00	566,00	
		Libre unifamiliar	Residencial	1,15	100,00	115,00	
	Existente	Libre colectiva	Residencial	1,00	8.743,00	8.743,00	
			Comercial-Garaje	0,50	2.629,00	1.314,50	
		Libre unifamiliar	Residencial	1,15	1.193,00	1.371,95	
			Garaje	0,30	132,00	39,60	
Superficie sobre rasante					28.540,00		
Superficie total					35.297,00	24.329,80	
Superficie ámbito (para cálculo de edificabilidad)						31.034,00	
Edificabilidad física total							1,14
Edificabilidad física sobre rasante							0,92
Edificabilidad media urbanística ponderada							0,78

Uso principal: Se establece como uso característico del área el de residencial libre.

Otros usos permitidos: comercial, garaje.

B) Los servicios urbanos actualmente existentes en el Área

El ámbito ordenado por este PEOU dispone de las siguientes redes de infraestructuras:

- Abastecimiento de agua.
- Recogidas de aguas fecales y pluviales.
- Red eléctrica
- Alumbrado público
- Telecomunicaciones
- Gas

C) Los servicios e infraestructuras necesarios

- Abastecimiento de agua.
- Recogidas de aguas fecales y pluviales.
- Red eléctrica
- Alumbrado público
- Telecomunicaciones
- Gas
- Servicio de jardines.
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local.
- Servicio de mantenimiento de vías públicas.
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria.
- Servicio de transportes.

D) Los gastos de implantación de los servicios e infraestructuras urbanos (coste de las obras de urbanización que deben ser asumidas por la ejecución de las determinaciones del plan)

Aún con la nota de provisionalidad a la que obliga el actual estado de desarrollo de las determinaciones del planeamiento, el coste de la urbanización prevista ascendería a 3.342.564,- euros, IVA aparte, tal y como queda desglosado más adelante.

02.- SISTEMATICA

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento se diferencian dos partes:

- **Sostenibilidad económica** de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes: en esta parte se determinan en primer lugar las Administraciones Publicas cuya Hacienda puede resultar afectadas, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.
- **Adecuación y suficiencia** del suelo destinado a usos productivos en el Sector, en donde se determinará el parámetro de los usos productivos del mismo, y se justificará la adecuación a su propio ámbito de actuación.

03.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

A) Identificación de las Administraciones afectadas:

Por su objeto, la actuación de nueva urbanización propuesta incidirá en la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Elorrio toda vez que, en los términos del Art. 197 Ley 2/2006, cae en su esfera de responsabilidad la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización e instalaciones públicas que se ejecuten en el ámbito (básicos competencia del Municipio garantizados y enumerados en los artículos 25 y 26 Ley 7/1985).

Además, el carácter controlado del crecimiento y la centralidad del nuevo desarrollo en el municipio, hacen altamente improbable que su transformación genere una demanda de servicios públicos (ampliación de la red de transporte público, v. gr.) que comprometa el programa de recursos de transporte actualmente existente de instancias distintas a la municipal.

B) Determinación de las nuevas infraestructuras:

En orden a la adecuada ponderación de la repercusión sobre las haciendas públicas de la Administración afectada no es ocioso especificar cuáles son los **elementos y dotaciones urbanas de necesaria implantación en el Sector**:

- Vías públicas, incluyendo la explanación, pavimentación y señalización de las calzadas y aceras; la construcción de las canalizaciones, infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales; la conexión con los sistemas generales y con la red municipal de vías públicas.
- Servicios urbanos previstos en el planeamiento urbanístico:
 - Red de abastecimiento de agua, incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
 - Red de saneamiento, incluyendo los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales y, en su caso, las instalaciones de depuración.
 - Red de suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
 - Red de telecomunicaciones, incluyendo la canalización, distribución e instalación.
 - Red de gas, incluyendo la canalización, distribución e instalación.
 - Conexión con los sistemas generales de servicios urbanos.
- Espacios libres públicos, en los que se incluirá la plantación del arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario.

Además, la **puesta en funcionamiento** del área residencial implica la prestación de los siguientes servicios públicos:

- Servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el de agua potable, para el riego e incendios.
- Servicios de evacuación de aguas y depuración.

- Servicio de alumbrado público.
- Servicio de jardines.
- Servicio de recogida de basura y limpieza viaria.
- Servicio de transportes.
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local.

C) Valoración económica de las nuevas infraestructuras resultantes:

Atendiendo las nuevas infraestructuras y a los servicios resultantes que se ponen en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

-Valoración económica de las nuevas infraestructuras:

Aunque sin valor de precedente con carácter normativo para la valoración del suelo y demás datos económicos que deban ser utilizados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el valor económico estimado para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización del área es el que a continuación se indica:

COSTE GENERAL DE URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION			
AREA	TIPO	TOTAL CONTRATA	
UNIDAD GOIETA-1			
	URBANIZACION	1.046.987,00	
	INDEMNIZACION	155.580,60	
	GESTIÓN	92.553,65	
TOTAL			1.295.121,25
UNIDAD GOIETA-2			
	URBANIZACION	806.975,00	
	INDEMNIZACION	37.155,00	
	GESTIÓN	71.336,59	
TOTAL			915.466,59
UNIDAD GOIETA-3			
	URBANIZACION	727.035,00	
	INDEMNIZACION	26.000,00	
	GESTIÓN	64.269,89	
TOTAL			817.304,89
UNIDAD GOIETA-4			
	URBANIZACION	81.470,00	
	INDEMNIZACION	226.000,00	
	GESTIÓN	7.201,95	
TOTAL			314.671,95
COSTE TOTAL URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION			3.342.564,68

Dado que el sistema urbanístico vigente asigna a los propietarios de los terrenos el deber de financiar la totalidad de los gastos de producción para la disposición de suelo edificable y, como compensación por ello, reciben las plusvalías derivadas de la acción urbanística, el Ayuntamiento de Elorrio participará en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes derivados de la puesta en servicio de la urbanización en función de la edificabilidad urbanística que, distinta de la de libre cesión, se le adjudique con la actuación urbanizadora.

La parcela donde se ubica el equipamiento de la Casa del Deporte es municipal y no obtenida por cesión urbanística; le corresponde, por tanto, la edificabilidad correspondiente a la totalidad de la superficie de la parcela, que es de 2.659,17 m².

Dada la estructura del suelo del ámbito, en su estado actual:

- SUPERFICIE LUCRATIVA.....	26.766,29m ²
- SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO.....	5.864,71m ²
TOTAL	32.631,- m²

Por tanto, la superficie de propiedad municipal con derechos edificatorios aportada al ámbito es del 9,93 %. La repercusión de la inversión que, en su caso, deba acometer la Administración municipal sobre las arcas municipales se antoja nula vista la capacidad de ahorro del municipio según los cinco últimos presupuestos liquidados e, incluso, en un escenario inmobiliario recesivo, la posibilidad de asumirla a través de transferencias de capital e incluso enajenación de bienes patrimoniales.

Así las cosas, desde el punto de vista de la naturaleza jurídica de la estructura del suelo del ámbito, en su estado actual, se distinguen:

-Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras:

Sin perder de vista la dificultad que entraña cualquier intento de valoración pormenorizada de los gastos inherentes al mantenimiento de cada específica infraestructura o servicio concreto, respecto de los que se indican a continuación cabe anticipar que los gastos que conlleve su mantenimiento quedarán compensados con los ingresos (de naturaleza tributaria) que obtenga la Hacienda municipal por causa de ellos:

- Servicio de recogida de basura y limpieza viaria.
- Servicios de alumbrado público y jardinería
- Servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el de agua potable, para el riego e incendios,
- Servicios de evacuación de aguas.

En el caso del mantenimiento y prestación de los servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el de agua potable, para el riego e incendios y los Servicios de evacuación de aguas está compensación económica se realiza mediante la recaudación por parte del Consorcio de Aguas por el abastecimiento de Aguas y alcantarillado.

En relación con la inversión pública por mantenimiento y prestación de los servicios de recogida de basura y limpieza viaria, así como los servicios de alumbrado público y jardinería, se posibilita a través de la recaudación obtenida del pago del IBI de las nuevas actividades y las Tasas municipales de recogida de basuras.

D) Previsión de ingresos públicos que se generen con el desarrollo del nuevo asentamiento residencial

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos que vaya a obtener la Administración Pública afectada por o como consecuencia de dicha actuación.

Así, desde la perspectiva de la Administración Local, pueden tomarse en consideración:

- Un incremento de las liquidaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras, partiendo de los m² edificables de los diferentes usos lucrativos previstos por el PEOU, según el cuadro siguiente:

GENERAL			
COSTE CONSTRUCCION			
VIVIENDA			
TIPO	NUMERO	PRECIO UNIT/VIV	TOTAL EUROS
VPO-RG	37	60.500	2.235.500
VP-RT	29	71.250	1.995.000
VL	53	96.000	4.789.750
VL-UNIF	1	150.000	152.750
TOTAL			9.176.000
COMERCIO			
	SUP. UTIL ESTIMADA	PRECIO UNIT/M2	TOTAL EUROS
VPO-RG	720	400	288.000
VP-RT	360	400	144.000
VL	1.463	500	731.250
VL-UNIF	0	500	0
TOTAL			1.163.250
GARAJES			
	SUP. UTIL ESTIMADA	PRECIO UNIT/VIV	TOTAL EUROS
VPO-RG	875,00	400	714.000
VP-RT	1.120,00	400	800.000
VL	2.642,50	500	2.136.000
VL-UNIF	41,37	500	25.200
TOTAL			2.139.935
COSTE CONSTRUCCION (Contrata sin IVA)			12.479.185
COSTE EJECUCIÓN MATERIAL			10.486.710

De la aplicación de la cuota del 5% al coste de ejecución material, los recursos que se obtendrían por este concepto ascenderían a 524.336 euros aproximadamente.

- Ingresos patrimoniales, que englobarían las rentas de bienes inmuebles del área, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.

- Tasas por concesión de licencia de edificación y primera ocupación:

Conforme a ordenanzas de Elorrio las tasas correspondientes a su gestión son del 0,94 % de la cifra de ejecución material, lo que asciende a la cantidad de 98.575,- euros aproximadamente

- Otros ingresos, incluyendo las ventas por patrimonio, las tasas por prestación de servicios públicos (recogida de basuras, alcantarillado), tasas por utilización privativa un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativo aprovechamiento especial del dominio público local y otros ingresos donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.
- Impuestos directos, incluyendo los impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras administraciones.
- Impuestos indirectos (p.ej. IIVTNU asociado a la transmisión de terrenos incluidos en el área), incluyendo recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.
- Cesión gratuita del porcentaje del 15% de edificabilidad urbanística ponderada legalmente establecida, calculada libre de costes de urbanización y de adquisición del terreno que, según los cálculos detallados en el Documento 05.-ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA de este PEOU, resulta en las siguientes cifras:

BENEFICIO VENTAS	36.420.485
COSTES TOTAL CONSTRUCCION	12.479.185
DIFERENCIA	23.941.300
15%	3.591.195

Es decir, que el incremento patrimonial resultante sería de 3.591.195,- euros.

E) Resumen de la valoración e Impacto de la actuación.

Como se ha comentado anteriormente resulta de enorme dificultad obtener datos reales de los costes de mantenimiento y puesta en servicio de las nuevas infraestructuras.

Con todo, en función de las características y ubicación del ámbito en el municipio, así como de la capacidad económica del Ayuntamiento de Elorrio, cabe presumir que el ratio coste/beneficio de la actuación no presentará desviaciones significativas de lo que puede considerarse los estándares de normalidad.

Así:

- desde el punto de vista del coste, no es una iniciativa que implique medidas de urbanización extraordinarias que sobrepasen o estén al margen de la capacidad de absorción municipal.
- desde el punto de vista de los ingresos, la estructura del sistema tributario tradicional está diseñada para evitar que actuaciones como la prevista en Goieta hipotequen la Hacienda local.

A modo conclusivo, respecto del impacto de la actuación de nueva urbanización cabe señalar:

- a. desde la perspectiva de la hacienda municipal, la inversión con mayor peso relativo - representada por los gastos de primera urbanización- resulta indiferente toda vez que deberá ser asumida por los promotores de la actuación en la que el Ayuntamiento

participará, en su caso, con una cuota mínima (con la colaboración, en su caso, de las empresas y compañías suministradoras)

- b. los gastos de mantenimiento quedan compensados por los ingresos, y no suponen un incremento relativo con respecto al resto del municipio.

Atendiendo a los parámetros indicados se puede afirmar que **el impacto de la actuación en la Hacienda Pública es positivo.**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
AREA A-3.5. GOIETA y A-3.5. (subámbito) AZPIKOERROTA OESTE

ELORRIO - BIZKAIA

PEOU

DOCUMENTO Nº 05

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA



HIRILAN, Arkitektura eta Hirigintza, S.L.P.
ROJAS Y OCHOA Estudio Juridico

HIRILAN arkitektura
& hirigintza

05. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA

INDICE

- 01.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
- 02.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS URBANOS
 - 02.01.- CALCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN
 - 02.02.- DETALLE DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN
 - 02.03.- DETALLE DE LOS COSTES DE INDEMNIZACION
 - 02.04.- DETALLE DE LOS COSTES DE GESTION
- 03.- COSTES DE EJECUCIÓN DE LOS EDIFICIOS
- 04.- COMPUTO TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
- 05.- BENEFICIOS DE LA PROMOCIÓN

01.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Se redacta el presente documento denominado Estudio de viabilidad económico-financiera, atendiendo a lo previsto en los Arts. 62.1 f) Ley 2/2006, y 31.1. e) Decreto 105/2008.

Es habitual que, para realizar dicho Estudio de Viabilidad, se realice un análisis de la totalidad de las cargas de urbanización que deben ser asumidas por la ejecución de las determinaciones establecidas en este documento, así como conocer el resto de costes de producción de los productos inmobiliarios que se pueden realizar teniendo en cuenta las edificabilidades urbanísticas y los usos, e incluyendo en ello los costes de construcción y los demás gastos de la promoción.

No obstante, en el presente documento, en vez de fijar el conjunto de la totalidad de los costes de producción de la urbanización y edificación, y establecer una propuesta de los diferentes valores en venta de los diversos productos inmobiliarios con el fin de establecer el beneficio medio de la promoción inmobiliaria, se ha optado para verificar la viabilidad económica de la promoción por obtener los costos de urbanización de repercusión medidos por m² construido del sector.

De esta manera y con el conocimiento de los datos indicados anteriormente podremos dar por realizado el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de la actuación propuesta en este expediente de PEOU.

Hemos de hacer notar la naturaleza que posee el presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera al objeto de aclarar que no supone ninguna concreción de los costes de urbanización, ni del valor del suelo, que puedan ser considerados como un precedente con carácter normativo para la elaboración del contenido del futuro o futuros programas de actuación urbanizadora y mucho menos para la valoración del suelo y demás datos económicos que deban ser utilizados en los correspondientes proyectos de Reparcelación.

02.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS URBANOS**02.01.- CALCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

Aunque sin valor de precedente con carácter normativo para la elaboración del contenido del futuro programa de actuación urbanizadora y mucho menos para la valoración del suelo y demás datos económicos que deban ser utilizados en el o los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución de la ordenación que se propone, el valor económico estimado de las nuevas infraestructuras del área es el que a continuación se indica, repartida en las cuatro unidades de ejecución definidas en el área:

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-1**UNIDAD GOIETA-1****COSTES****URBANIZACIÓN**

TIPO	MEDICION	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
SISTEMA GENERAL VIARIO			
GOIETA	3.474,00 M2	185,00	642.690,00
BELENGUA	0,00 M2	185,00	0,00
EQUIP. Y SERVICIOS			
EQUIPAMIENTO PRIVADO	M2		
ESPACIO LIBRE PUBLICO			
JARDIN URBANO	654,00 M2	50,00	32.700,00
PEATONAL	823,00 M2	95,00	78.185,00
MIXTO VIARIO PEATONAL	497,00 M2	105,00	52.185,00
PAVIMENTACION SOBRE GARAJE	0,00 M2	30,00	0,00
OTROS			
DERRIBO PABELLON INDUSTRIAL	0,00 M3	10,00	0,00
DERRIBO CASETA APEROS	931,00 M3	10,00	9.310,00
DERRIBO INVERNADEROS	1.330,00 M3	2,00	2.660,00
DERRIBO CONSTRUC.			
AZPIKOERROTA	0,00 M3	10,00	0,00
DEMOLICION MUROS ESPECIALES	1.661,00 M3	7,00	11.627,00
CIERRES PARCELA ESPECIALES	126,00 M1	105,00	13.230,00
CIERRE PARCELA LIMITE	80,00 M1	55,00	4.400,00
ESCALERAS MECANICAS	2,00 UD	100.000,00	200.000,00
TOTAL			1.046.987,00

INDEMNIZACION

TIPO	SUPERFICIE	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES			
PABELLÓN INDUSTRIAL	0 M2	500,00	0,00
CASSETAS APEROS	266 M2	200,00	53.200,00
CASA AZPIKOERROTA	0 M2	0,00	0,00
INVERNADEROS	443 M2	10,00	4.430,00
PLANTACIONES Y CULTIVOS			
HUERTAS Y OTROS	6.530,04 M2	15,00	97.950,60
TOTAL			155.580,60

GESTION

TIPO	% / COSTE URBANIZACION	TOTAL CONTRATA
PREVIO		
TOPOGRAFICO	0,120%	1.256,38
PLANEAMIENTO		
PEOU	0,660%	6.910,11
PAU	0,500%	5.234,94
REPARCELACION		
PROYECTO	0,160%	1.675,18
URBANIZACION		
GEOTECNICO	0,400%	4.187,95
PROYECTO	3,300%	34.550,57
DIRECCION	3,300%	34.550,57
OTROS		
CONSTITUCION JUNTA REGISTRO	0,400%	4.187,95
TOTAL		8,84%

COSTE TOTAL URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION	1.295.121,25
--	---------------------

COSTE MEDIO URBANIZACION/VIVIENDA	38.091,80
--	------------------

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-2**UNIDAD GOIETA-2****COSTES****URBANIZACIÓN**

TIPO	MEDICION	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
SISTEMA GENERAL VIARIO			
GOIETA	2.454,00 M2	185,00	453.990,00
BELENGUA	0,00 M2	185,00	0,00
EQUIP. Y SERVICIOS			
EQUIPAMIENTO PRIVADO	M2		
ESPACIO LIBRE PUBLICO			
JARDIN URBANO	2.086,00 M2	50,00	104.300,00
PEATONAL	444,00 M2	95,00	42.180,00
MIXTO VIARIO PEATONAL	1.775,00 M2	105,00	186.375,00
PAVIMENTACION SOBRE GARAJE	0,00 M2	30,00	0,00
OTROS			
DERRIBO PABELLON INDUSTRIAL	0,00 M3	10,00	0,00
DERRIBO CASETA APEROS	0,00 M3	10,00	0,00
DERRIBO INVERNADEROS	0,00 M3	2,00	0,00
DERRIBO CONSTRUC.			
AZPIKOERROTA	1.848,00 M3	10,00	18.480,00
DEMOLICION MUROS ESPECIALES	0,00 M3	7,00	0,00
CIERRES PARCELA ESPECIALES	0,00 M1	105,00	0,00
CIERRE PARCELA LIMITE	30,00 M1	55,00	1.650,00
ESCALERAS MECANICAS	0,00 UD	100.000,00	0,00
TOTAL			806.975,00

INDEMNIZACION

TIPO	SUPERFICIE	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES			
PABELLÓN INDUSTRIAL	0 M2	500,00	0,00
CASETAS APEROS	0 M2	200,00	0,00
CASA AZPIKOERROTA	740 M2	0,00	0,00
INVERNADEROS	0 M2	10,00	0,00
PLANTACIONES Y CULTIVOS			
HUERTAS Y OTROS	2.477,00 M2	15,00	37.155,00
TOTAL			37.155,00

GESTION

TIPO	%/URBANIZACION	TOTAL CONTRATA
PREVIO		
TOPOGRAFICO	0,120%	968,37
PLANEAMIENTO		
PEOU	0,660%	5.326,04
PAU	0,500%	4.034,88
REPARCELACION		
PROYECTO	0,160%	1.291,16
URBANIZACION		
GEOTECNICO	0,400%	3.227,90
PROYECTO	3,300%	26.630,18
DIRECCION	3,300%	26.630,18
OTROS		
CONSTITUCION JUNTA REGISTRO	0,400%	3.227,90
TOTAL		8,84%

COSTE TOTAL URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION	915.466,59
--	-------------------

COSTE URBANIZACION MEDIO VIVIENDA	26.925,49
--	------------------

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-3**UNIDAD GOIETA-3****COSTES****URBANIZACIÓN**

TIPO	MEDICION	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
SISTEMA GENERAL VIARIO			
GOIETA	1.666,00 M2	185,00	308.210,00
BELENGUA	750,00 M2	185,00	138.750,00
EQUIP. Y SERVICIOS			
EQUIPAMIENTO PRIVADO	M2		
ESPACIO LIBRE PUBLICO			
JARDIN URBANO	1.742,00 M2	50,00	87.100,00
PEATONAL	331,00 M2	95,00	31.445,00
MIXTO VIARIO PEATONAL	1.412,00 M2	105,00	148.260,00
PAVIMENTACION SOBRE GARAJE	0,00 M2	30,00	0,00
OTROS			
DERRIBO PABELLON INDUSTRIAL	0,00 M3	10,00	0,00
DERRIBO CASETA APEROS	129,50 M3	10,00	1.295,00
DERRIBO INVERNADEROS	0,00 M3	2,00	0,00
DERRIBO CONSTRUC.			
AZPIKOERROTA	0,00 M3	10,00	0,00
DEMOLICION MUROS ESPECIALES	0,00 M3	7,00	0,00
CIERRES PARCELA ESPECIALES	80,00 M1	105,00	8.400,00
CIERRE PARCELA LIMITE	65,00 M1	55,00	3.575,00
ESCALERAS MECANICAS	0,00 UD	100.000,00	0,00
TOTAL			727.035,00

INDEMNIZACION

TIPO	SUPERFICIE	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES			
PABELLÓN INDUSTRIAL	0 M2	500,00	0,00
CASETAS APEROS	37 M2	200,00	7.400,00
CASA AZPIKOERROTA	0 M2	0,00	0,00
INVERNADEROS	0 M2	10,00	0,00
PLANTACIONES Y CULTIVOS			
HUERTAS Y OTROS	1.240,00 M2	15,00	18.600,00
TOTAL			26.000,00

GESTION

TIPO	%/URBANIZACION	TOTAL CONTRATA
PREVIO		
TOPOGRAFICO	0,120%	872,44
PLANEAMIENTO		
PEOU	0,660%	4.798,43
PAU	0,500%	3.635,18
REPARCELACION		
PROYECTO	0,160%	1.163,26
URBANIZACION		
GEOTECNICO	0,400%	2.908,14
PROYECTO	3,300%	23.992,16
DIRECCION	3,300%	23.992,16
OTROS		
CONSTITUCION JUNTA REGISTRO	0,400%	2.908,14
TOTAL		8,84%

COSTE TOTAL URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION	817.304,89
--	-------------------

COSTE URBANIZACION MEDIO VIVIENDA	21.866,07
--	------------------

UNIDAD DE EJECUCIÓN GOIETA-4**UNIDAD GOIETA-4****COSTES****URBANIZACIÓN**

TIPO	MEDICION	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
SISTEMA GENERAL VIARIO			
GOIETA	0,00 M2	185,00	0,00
BELENGUA	138,00 M2	185,00	25.530,00
EQUIP. Y SERVICIOS			
EQUIPAMIENTO PRIVADO	M2		
ESPACIO LIBRE PUBLICO			
JARDIN URBANO	531,00 M2	50,00	26.550,00
PEATONAL	0,00 M2	95,00	0,00
MIXTO VIARIO PEATONAL	0,00 M2	105,00	0,00
PAVIMENTACION SOBRE GARAJE	0,00 M2	30,00	0,00
OTROS			
DERRIBO PABELLON INDUSTRIAL	2.034,00 M3	10,00	20.340,00
DERRIBO CASETA APEROS	0,00 M3	10,00	0,00
DERRIBO INVERNADEROS	0,00 M3	2,00	0,00
DERRIBO CONSTRUC.			
AZPIKOERROTA	0,00 M3	10,00	0,00
DEMOLICION MUROS ESPECIALES	0,00 M3	7,00	0,00
CIERRES PARCELA ESPECIALES	60,00 M1	105,00	6.300,00
CIERRE PARCELA LIMITE	50,00 M1	55,00	2.750,00
ESCALERAS MECANICAS	0,00 UD	100.000,00	0,00
TOTAL			81.470

INDEMNIZACION

TIPO	SUPERFICIE	PRECIO UNIT.	TOTAL CONTRATA
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES			
PABELLÓN INDUSTRIAL	452 M2	500,00	226.000,00
CASETAS APEROS	0 M2	200,00	0,00
CASA AZPIKOERROTA	0 M2	0,00	0,00
PLANTACIONES Y CULTIVOS			
HUERTAS Y OTROS	0,00 M2	0,00	0,00
TOTAL			226.000,00

GESTION

TIPO	%/URBANIZACION	TOTAL CONTRATA
PREVIO		
TOPOGRAFICO	0,120%	97,76
PLANEAMIENTO		
PEOU	0,660%	537,70
PAU	0,500%	407,35
REPARCELACION		
PROYECTO	0,160%	130,35
URBANIZACION		
GEOTECNICO	0,400%	325,88
PROYECTO	3,300%	2.688,51
DIRECCION	3,300%	2.688,51
OTROS		
CONSTITUCION JUNTA REGISTRO	0,400%	325,88
TOTAL		8,84%

COSTE TOTAL URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION	314.671,95
--	-------------------

COSTE URBANIZACION MEDIO VIVIENDA	34.963,55
--	------------------

RESUMEN GENERAL

COSTE GENERAL DE URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION			
AREA	TIPO	TOTAL CONTRATA	
UNIDAD GOIETA-1	URBANIZACION	1.046.987,00	
	INDEMNIZACION	155.580,60	
	GESTIÓN	92.553,65	
	TOTAL		1.295.121,25
UNIDAD GOIETA-2	URBANIZACION	806.975,00	
	INDEMNIZACION	37.155,00	
	GESTIÓN	71.336,59	
	TOTAL		915.466,59
UNIDAD GOIETA-3	URBANIZACION	727.035,00	
	INDEMNIZACION	26.000,00	
	GESTIÓN	64.269,89	
	TOTAL		817.304,89
UNIDAD GOIETA-4	URBANIZACION	81.470,00	
	INDEMNIZACION	226.000,00	
	GESTIÓN	7.201,95	
	TOTAL		314.671,95
COSTE TOTAL URBANIZACION, INDEMNIZACION Y GESTION			3.342.564,68

02.02.- DETALLE DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Este capítulo recoge las obras de urbanización de los sistemas viarios rodados, peatonales y mixtos, así como de las zonas verdes

Las obras de urbanización consisten en:

- Movimiento de tierras.
- Vialidad rodada a excepción de la capa de rodadura, incluido bordillos.
- Redes de servicios enterradas ubicadas bajo vialidad rodada y sistema de depuración y vertidos.
- Vialidad peatonal
- Capa de rodadura en vialidad rodada.
- Pavimentación final en vialidad y zonas peatonales.
- Mobiliario urbano.
- Aparatos de iluminación (farolas, balizas, etc.).
- Zonas verdes.
- Señalización vertical y horizontal de viales.
- Conexión a sistemas generales de las diferentes redes de servicios.
- Cierres de parcelas
- Escaleras o rampas mecánicas

Las cifras del cuadro que sigue resumen los costes de urbanización, sin incluir el IVA:

COSTE GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
AREA	TOTAL CONTRATA
UNIDAD GOIETA-1	1.046.987,00
UNIDAD GOIETA-2	806.975,00
UNIDAD GOIETA-3	727.035,00
UNIDAD GOIETA-4	81.470,00
TOTAL	2.662.467,00

02.03.- DETALLE DE LOS COSTES DE INDEMNIZACION

Se refiere a los costes de indemnización por la eliminación de construcciones e instalaciones tales como pabellones industriales, casetas de aperos o la casa en ruina de Azpikoerrota. También incluye las indemnizaciones debidas por la eliminación de plantaciones y cultivos de los huertos.

El cuadro que sigue recoge estos gastos, sin incluir el IVA:

COSTE GENERAL DE INDEMNIZACION	
AREA	TOTAL CONTRATA
UNIDAD GOIETA-1	155.580,60
UNIDAD GOIETA-2	37.155,00
UNIDAD GOIETA-3	26.000,00
UNIDAD GOIETA-4	226.000,00
TOTAL	444.735,60

02.04.- DE TALLE DE LOS COSTES DE GESTION

A continuación, se enumeran toda una serie de proyectos técnicos a redactar y de costes de gestión necesarios para poder realizar la transformación urbanística del ámbito.

- Levantamiento topográfico
- Estudio hidráulico
- Redacción del PEOU.
- Estudio geotécnico
- Programa de Actuación urbanizadora del área
- Redacción del Proyecto de Reparcelación de cada una de las unidades de ejecución en las que se propone dividir el ámbito
- Inscripción de nuevas fincas en el registro
- Estudio arqueológico
- Redacción y dirección del proyecto de Urbanización
- Coordinación de seguridad y Salud de las obras de Urbanización
- Plan y seguimiento de gestión medioambiental

Para todos estos gastos cabe estimar las cifras que siguen, que no incluyen el IVA:

COSTE GENERAL DE GESTION	
AREA	TOTAL CONTRATA
UNIDAD GOIETA-1	92.553,65
UNIDAD GOIETA-2	71.335,59
UNIDAD GOIETA-3	64.269,89
UNIDAD GOIETA-4	7.201,95
TOTAL	235.362,08

03.- COSTES DE EJECUCIÓN DE LOS EDIFICIOS

El coste estimado de construcción de los edificios lucrativos previstos en el plan es el recogido en el cuadro siguiente:

GENERAL			
COSTE CONSTRUCCION			
VIVIENDA			
TIPO	NUMERO	PRECIO UNIT/VIV	TOTAL EUROS
VPO-RG	37	60.500	2.238.500
VP-RT	28	71.250	1.995.000
VL	49	97.750	4.789.750
VL-UNIF	1	152.750	152.750
TOTAL			9.176.000
COMERCIO			
	SUP. UTIL ESTIMADA	PRECIO UNIT/M2	TOTAL EUROS
VPO-RG	720	400	288.000
VP-RT	360	400	144.000
VL	1.463	500	731.250
VL-UNIF	0	500	0
TOTAL			1.163.250
GARAJES			
	SUP. UTIL ESTIMADA	PRECIO UNIT/VIV	TOTAL EUROS
VPO-RG	875,00	400	350.000
VP-RT	1.120,00	400	448.000
VL	2.642,50	500	1.321.250
VL-UNIF	41,37	500	20.685
TOTAL			2.139.935
COSTE CONSTRUCCION (Contrata sin IVA)			12.479.185

Se estima, por tanto, que el coste de construcción de los edificios es de **12.479.185,-** euros, IVA aparte.

04.- COMPUTO TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

El coste estimado de construcción de los edificios lucrativos previstos en el plan es el recogido en el cuadro siguiente:

GASTOS TOTALES URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	
URBANIZACIÓN	3.342565,-
CONSTRUCCIÓN	12.479.185,-
TOTAL	15.821.750,-

El total de los costes de urbanización y de construcción de los edificios ascendería a **15.821.750,-** euros, IVA aparte, de acuerdo con las estimaciones de los apartados anteriores.

05.- BENEFICIOS DE LA PROMOCIÓN

La estimación de los beneficios de la promoción es la siguiente:

GENERAL							
BENEFICIO VENTA							
VIVIENDA							
TIPO	Nº ESTIMADO	RATIO VIV.	SUP. CONSTR.	SUP. UTIL ESTIMADA	PRECIO UNIT/M2	PRECIO UNIT/VIV	TOTAL EUROS
VPO-G	37	101	3.720	2.604	1.650	116.124	4.296.600
VPP-T	28	111	3.120	2.184	3.135	244.530	6.846.840
VL-COLECT	49	127	6.210	4.347	3.630	322.033	15.779.610
VL-UNIF	1	100	100	85	4.719	401.115	401.115
TOTAL	115		13.150	9.135			
TOTAL							26.923.050
COMERCIO							
	Nº VIVIENDAS	RATIO/VIVIE NDA	SUP. UTIL ESTIMADA	PRECIO UNIT/M2	REPERC. TEOR./VIV	TOTAL EUROS	
VPO-G	37	22	800	720	2.000	38.919	1.440.000
VPP-T	28	14	400	360	2.500	32.143	900.000
VL	49	33	1.625	1.463	3.000	89.541	4.387.500
VL	1						
TOTAL	115			2.543			
TOTAL							6.727.500
GARAJES/TRASTEROS							
	Nº MINIMO	Nº ESTIMADO	SUP. CONSTR.	SUP. UTIL ESTIMADA	PRECIO UNIT/M2	REPERC. TEOR./VIV	TOTAL EUROS
VPO-G	47,60	47,60	1.250	875	600	14.189	525.000
VPP-T	38,50	53,33	1.600	1.120	700	28.000	784.000
VL	86,94	118,67	3.775	2.643	1.000	53.929	2.642.500
VL	1,40	1,97	59	41	1.400	57.918	57.918
TOTAL	174	221,57	6.684	6.016			
TOTAL							3.951.500
BENEFICIO VENTAS (Vv)							36.420.485
COSTE DE REPERCUSION DE SUELO		Vbr=(Vv/1,4)-Cc				10.192.882	27,99%
COSTES TOTAL URBANIZACION Y CONSTRUCCION							15.821.750
COSTES Vbr+Cc							26.014.632
COSTES DE PROMOCION (GP) - SUPUESTO 20% DE Vbr+Cc							5.202.926
COSTES Y GASTOS TOTALES							31.217.559
BENEFICIO DE PROMOCION - Vv-COSTES Y GASTOS (Vv-Vbr-Cc-CP)							5.202.926 16,67%

De donde se deduce la viabilidad económico-financiera de la promoción.

INDICE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CODIGO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA	
		A3	A1
I	PLANOS DE INFORMACION	A3	A1
I.01 / SIT	Situación	1/10.000	1/5.000
I.02 / CLA	Clasificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.03 / CAL	Calificación del suelo. Según PGOU	1/1500	1/750
I.04 / PROP	Estructura actual de la propiedad	1/1500	1/750
I.05 / TOP	Topográfico. Delimitación del Ámbito	1/1500	1/750
I.06 / IA.ABA	Infraestructuras actuales. Abastecimiento	1/1500	1/750
I.07 / IA.FEC	Infraestructuras actuales. Fecales	1/1500	1/750
I.08 / IA.PLU	Infraestructuras actuales. Pluviales	1/1500	1/750
I.09 / IA.ELE	Infraestructuras actuales. Electricidad	1/1500	1/750
I.10 / IA.ALU	Infraestructuras actuales. Alumbrado	1/1500	1/750
I.11 / IA.EUS	Infraestructuras actuales. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
I.12 / IA.TEL	Infraestructuras actuales. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
I.13 / IA.GAS	Infraestructuras actuales. Gas.	1/1500	1/750
I.14 / HIDRA	Estudio hidráulico.	1/1500	1/750
O	PLANOS DE ORDENACION	A3	A1
O.01 / F.ORD	Edificios fuera de ordenación (actualización)	1/1500	1/750
O.02 / PROT	Áreas de protección	1/1500	1/750
O.03 / PROP	Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.04 / SUPER	Superposición. Estado Actual y Propuesta de ordenación	1/1500	1/750
O.05 / USOS	Calificación pormenorizada propuesta. Usos	1/1500	1/750
O.06 / ALRAS	Alineaciones y rasantes	1/1500	1/750
O.07 / GEOM	Definición geométrica de la ordenación	1/1500	1/750
O.08 / PERF	Perfiles	1/1500	1/750
O.09 / PARC	Parcelario propuesto	1/1500	1/750
O.10 / GEST	Propuesta de gestión	1/1500	1/750
O.11 / IP.ABA	Infraestructuras propuestas. Abastecimiento	1/1500	1/750
O.12 / IP.FEC	Infraestructuras propuestas. Fecales	1/1500	1/750
O.13 / IP.PLU	Infraestructuras propuestas. Pluviales	1/1500	1/750
O.14 / IP.ELE	Infraestructuras propuestas. Electricidad	1/1500	1/750
O.15 / IP.ALU	Infraestructuras propuestas. Alumbrado	1/1500	1/750
O.16 / IP.EUS	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Euskaltel	1/1500	1/750
O.17 / IP.TEL	Infraestructuras propuestas. Telefonía. Telefónica	1/1500	1/750
O.18 / IP.GAS	Infraestructuras propuestas. Gas	1/1500	1/750