



BORRADOR

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “MANTULIZ” CLASIFICADO POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE DERIO (VIZCAYA)

JUNTA DE CONCERTACIÓN DEL SECTOR “MANTULIZ”

AGOSTO DE 2017

PRADO Y SOMOSIERRA CONSULTORES

ÍNDICE

ANTECEDENTES.....	3
MEMORIA	4
1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
1.1. ÁMBITO Y OBJETO DEL PROYECTO	4
1.2. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL.....	4
1.3. SITUACIÓN ACTUAL	4
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	6
1.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES POSTALES ACTUALIZADAS	10
1.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	10
1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	15
1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	17
2. ORDENACIÓN PROYECTADA	18
2.1. OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	18
2.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	18
2.3. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN	22
2.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	23
4. GESTIÓN	29
4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN	29
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	30
5.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA.....	30
5.2. VALORACIÓN ECONÓMICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	31
5.3. COSTE DE URBANIZACIÓN	31
5.4. OTRAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS.....	32
5.5. COSTES TOTALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	32
5.6. REPERCUSIONES DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS.....	32
6. PLAN DE ETAPAS	33
BORRADOR ORDENANANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN ...	34
PLANOS	38

ANTECEDENTES

El Sector Mantuliz, con una extensión de casi 1.200.000 m², fue clasificado según el planeamiento vigente como suelo urbanizable, conforme a la segunda Revisión de las NNSS de Derio, publicada en abril de 2003.

En junio de 2004 esta segunda revisión fue corregida, lo que dio lugar a la publicación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Derio.

En 2005, fue aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector residencial Mantuliz, publicándose las Ordenanzas en noviembre de ese mismo año.

En abril de 2005, en paralelo con la tramitación del documento de planeamiento, se elaboró y aprobó definitivamente el plan especial de conexión de infraestructuras, que recogía las fuentes de suministro y acometida al sector para cada uno de los servicios.

En julio de 2005, el Ayuntamiento remite el Informe de Impacto Ambiental del Plan Especial de conexión de Infraestructuras.

En mayo de 2006 fue aprobado definitivamente el proyecto de urbanización del sector Mantuliz.

En 2007 se publicó una versión corregida de la Segunda Revisión de las NNSS del municipio, que aumentaba ligeramente la superficie del sector y recogía una modificación en el acceso norte del Sector, desde la antigua carretera de Bilbao a Mungia por Artebakarra.

En diciembre de 2007 se aprueba definitivamente la 1^a modificación del Plan Parcial, publicándose en enero de 2008 junto con la parte normativa.

En diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Derio aprueba el Proyecto de Compensación de Mantuliz.

En junio de 2008 se plantea un Documento de Operaciones Jurídico Complementarias que individualiza varias parcelas residenciales para que sean fincas registrales independientes.

En mayo de 2008 se aprueba la 1^a modificación del Plan Especial de Conexión de Infraestructuras, publicándose un mes después, en la que planteaba la adecuación del punto de conexión propuesto, para adaptarlo al contenido del Plan Parcial, que ya había sido aprobado definitivamente.

En octubre de 2008 se publica la aprobación del Texto Refundido elaborado a raíz de la 1^a Modificación del Plan Parcial, con el objetivo de adaptarse a ésta.

En marzo de 2009, se aprueba el proyecto de conexión de la red de saneamiento del sector Mantuliz.

En marzo de 2009, se aprueba la conexión de la red de telecomunicaciones y Gas del sector Mantuliz

En junio de 2009 se aprueba definitivamente la 2^a modificación del Plan Parcial, publicándose ésta junto con las normas modificadas en septiembre de 2009.

En marzo de 2011, se aprueba la 1^a modificación del Proyecto de Compensación en Junta, pero no se completó su tramitación legal.

MEMORIA

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1. ÁMBITO Y OBJETO DEL PROYECTO

Derio es un municipio de la provincia de Vizcaya (País Vasco), situado en el Valle de Asúa, dentro de la comarca del Gran Bilbao. Su población asciende a 6.022 habitantes (INE 2015) y su superficie a 10,70 km², quedando situado el centro urbano a 9 km de Bilbao.

El sector Mantuliz con una extensión de 1.200.000 m², se clasifica por medio de las Normas Subsidiarias del Municipio de Derio (Vizcaya) con un uso principal residencial y deportivo, en el entorno del caserío que le da nombre en la zona Norte del Término Municipal.

En la actualidad debido al alcance que la gestión urbanística tuvo en el pasado, se encuentra ejecutado en gran parte el proyecto de urbanización aprobado, si bien, las obras se encontrarían paralizadas.

La presente modificación del plan parcial vigente pretende racionalizar la propuesta actualmente aprobada, bajo los criterios de mejora de la viabilidad técnica, económica, urbanística y comercial, para permitir el desarrollo del ámbito en cuestión manteniendo los parámetros y elementos estructurales fijados por las NNSS vigentes

1.2. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL

Promueve el presente proyecto:

JUNTA DE CONCERTACIÓN DEL SECTOR “MANTULIZ”, con domicilio en 48009 – Bilbao, Plaza Federico Moyúa, número 6, con C.I.F. número A-28100915, representada por D. Ignacio Morcilo Cayón con idéntico domicilio a efectos de notificaciones.

1.3. SITUACIÓN ACTUAL

1.4.1. SUPERFICIE

El Sector Mantuliz, ocupa una superficie total de 1.190.899,45 m².

1.4.2. EMPLAZAMIENTO

Ocupa una superficie de casi 120 Ha de superficie, estando situado en la zona de Artebakarra, al oeste de la BI-631, carretera que conecta Mungia y Derio, en sentido norte-sur. Es una bolsa de suelo de forma irregular, con un cuenco semicircular en cotas bajas, del orden de 100 msnm, ocupado por el campo de golf, en torno al cual se desarrolla un eje curvo que llega al límite con Loiu en su extremo oeste y se aproxima a la BI-631 en dirección al núcleo de Derio en su extremo sur. El borde norte del sector alcanza cotas aproximadas 250 m, con un fuerte desnivel que debe salvar la implantación.

1.4.3. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

El ámbito de actuación y su entorno no se encuentran incluidos o colindantes a ningún espacio incluido dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (*Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco*).

Los terrenos se localizan en una zona con un fuerte desarrollo geomorfológico, que ha sido alterada por el desarrollo de las obras. Las mayores elevaciones se localizan en el Noreste del ámbito, continuando junto a los límites Norte y Este, disminuyendo de manera más o menos constante hacia el interior del ámbito y el Suroeste, en donde se acumulan el drenaje del terreno y aparecen los primeros cauces. Así, el punto de máxima cota se encuentra a 261 msnm mientras que el punto de mínima cota a 95 msnm, lo que supone un desnivel de 166 m.

Dentro de su geología predominan las margas y margocalizas, habiéndose perdido en las zonas afectadas por las obras, el suelo originario y en consecuencia su capacidad agrológica, si bien, esta era limitada.

Hidrológicamente el ámbito de actuación y su entorno se encontrarán en una zona de cabecera en la que se forman varios regueros que van adquiriendo cierta entidad hasta confluir y formar el denominado arroyo Alartzako. Debido a las de características del paquete estratigráfico, se consideran escasas las posibilidades de captación de caudales importantes de agua subterránea.

En cuanto a la vegetación existente en el entorno se encuentra fuertemente condicionada por la actividad antrópica desarrollada a lo largo del tiempo, de forma que los bosques potenciales originales habrían dejado paso a plantaciones forestales, zonas de matorral, prados y cultivos atlánticos, áreas urbanas e infraestructuras. En el interior del ámbito los usos previos habrían desaparecido con el avance de las obras de urbanización.

Como consecuencia de esta antropización, las especies que podemos encontrar en la zona serán aquellas que presenten mayor adaptabilidad ante los cambios introducidos en el medio y con menor exigencia en cuanto a requerimientos de calidad de los hábitats.

En cuanto a los riesgos naturales y/o antrópicos en el ámbito de actuación, no se han detectado indicios significativos de exposición a los efectos de riesgos naturales o antrópicos que pudiera impedir el desarrollo del mismo.

1.4.4. USOS DEL SUELO

Debido a los antecedentes expuestos para el ámbito de actuación, las plantaciones forestales y zonas de matorral que ocupaban anteriormente la superficie de sector, habría desaparecido por el avance de las obras realizado.

Por tanto el “uso” actual del terreno se corresponde con una zona de obras paralizada como consecuencia de la interrupción del proceso urbanización que se estaba llevando a cabo y que ahora se pretende retomar.

1.4.5. RELACIÓN CON EL ENTORNO URBANO

El espacio objeto del presente Plan Parcial se encuentra en una zona desconectada del suelo urbano del municipio de Derio, contiguo al suelo urbanizable del sector denominado “Artebakarra” con el que comparte acceso desde la Autovía Bilbao-Mungia. Tras el desarrollo de ambos ámbitos, estos constituirán una zona urbana contigua, que funcionalmente integradas.

A su vez el sector Mantuliz contará con un segundo acceso desde la BI-3715, que permitirá su conexión directa con el núcleo urbano principal sin necesidad de acceder a la Autovía.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de actuación cuenta ya con proyecto de reparcelación aprobado, encontrando que en la actualidad la distribución de la propiedad se corresponde de la siguiente forma:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “MANTULIZ”.

DERIO

Nº	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD		CUOTA ASIGNADA
					B/RASANTE	S/RASANTE	
1	SZRU-1	ANIDA	6.773,13 m ²	8	1.600	2.040	1,8329%
2	SZRU-2	ALISEDAD	14.053,20 m ²	15	3.000	3.825	3,4368%
3	SZRU-3	ALTAMIRA	6.010,60 m ²	7	1.400	1.785	1,6038%
4	SZRU-4	NEINOR	7.976,35 m ²	9	1.800	2.295	2,0621%
5	SZRU-5	ALTAMIRA	10.585,72 m ²	11	2.200	2.805	2,5203%
6	SZRU-6	NEINOR	3.034,82 m ²	3	600	765	0,6874%
7	SZRU-7	ALISEDAD	10.458,83 m ²	9	1.800	2.295	2,0621%
8	SZRU-8	NEINOR	7.806,79 m ²	9	1.800	2.295	2,0621%
9	SZRU-9	ANIDA	7.608,05 m ²	7	1.400	1.785	1,6038%
10	SZRU-10	ANIDA	3.096,26 m ²	3	600	765	0,6874%
11	SZRU-11	NEINOR	3.119,28 m ²	3	600	765	0,6874%
12	SZRU-12	ANIDA	4.173,27 m ²	4	800	1.020	0,9165%
13	SZRU-13	ALISEDAD	5.068,34 m ²	5	1.000	1.275	1,1456%
14	SZRU-14	ALTAMIRA	6.337,95 m ²	7	1.400	1.785	1,6038%
15	SZRU-15	ANIDA	3.599,50 m ²	4	800	1.020	0,9165%
16	SZRU-16	ANIDA	2.036,74 m ²	2	400	510	0,4582%
17	SZRU-17	ALISEDAD	5.723,48 m ²	6	1.200	1.530	1,3747%
18	SZRU-18	ANIDA	7.365,77 m ²	9	1.800	2.295	2,0621%
19	SZRU-19	ALTAMIRA	5.314,12 m ²	6	1.200	1.530	1,3747%
20	SZRU-20	NEINOR	3.406,92 m ²	4	800	1.020	0,9165%
21	SZRU-21	ALTAMIRA	11.421,01 m ²	12	2.400	3.060	2,7494%
22	SZRU-22	ALTAMIRA	7.678,80 m ²	9	1.800	2.295	2,0621%
23	SZRU-23.1	NEINOR	970,86 m ²	1	200	255	0,2292%
24	SZRU-23.2	NEINOR	954,46 m ²	1	200	255	0,2292%
25	SZRU-23.3	ALTAMIRA	942,84 m ²	1	200	255	0,2292%
26	SZRU-23.4	ALTAMIRA	927,57 m ²	1	200	255	0,2292%
27	SZRU-23.5	ALTAMIRA	906,75 m ²	1	200	255	0,2292%
28	SZRU-23.6	ALTAMIRA	856,23 m ²	1	200	255	0,2291%
29	SZRU-23.7	ALTAMIRA	877,82 m ²	1	200	255	0,2291%
30	SZRU-23.8	ALISEDAD	859,40 m ²	1	200	255	0,2291%
31	SZRU-23.9	ALISEDAD	781,55 m ²	1	200	255	0,2291%
32	SZRU-23.10	ALISEDAD	808,55 m ²	1	200	255	0,2291%
33	SZRU-23.11	ALISEDAD	755,60 m ²	1	200	255	0,2291%
34	SZRU-23.12	NEINOR	858,69 m ²	1	200	255	0,2291%
35	SZRU-23.13	NEINOR	813,05 m ²	1	200	255	0,2291%
36	SZRU-23.14	NEINOR	940,66 m ²	1	200	255	0,2291%
37	SZRU-23.15	NEINOR	941,90 m ²	1	200	255	0,2291%
38	SZRU-23.16	ALTAMIRA	932,01 m ²	1	200	255	0,2291%
39	SZRU-23.17	ALTAMIRA	904,20 m ²	1	200	255	0,2291%
40	SZRU-23.18	ALTAMIRA	862,40 m ²	1	200	255	0,2291%
41	SZRU-23.19	ALTAMIRA	810,79 m ²	1	200	255	0,2291%
42	SZRU-23.20	ALISEDAD	830,45 m ²	1	200	255	0,2291%
43	SZRU-23.21	ALISEDAD	810,31 m ²	1	200	255	0,2291%
44	SZRU-23.22	ALISEDAD	799,75 m ²	1	200	255	0,2291%
45	SZRU-23.23	ALISEDAD	810,41 m ²	1	200	255	0,2291%
46	SZRU-23.24	ALISEDAD	817,53 m ²	1	200	255	0,2291%

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “MANTULIZ”.
 DERIO

47	SZRU-23.25	NEINOR	831,79 m ²	1	200	255	0,2291%
48	SZRU-23.26	NEINOR	806,78 m ²	1	200	255	0,2291%
49	SZRU-24.1	EUROGES	800,00 m ²	1	200	255	0,2291%
50	SZRU-24.2	EUROGES	800,00 m ²	1	200	255	0,2291%
51	SZRU-24.3	ALBIA BERRI	800,00 m ²	1	200	255	0,2291%
52	SZRU-24.4	ALBIA BERRI	831,34 m ²	1	200	255	0,2291%
53	SZRU-24.5	ALBIA BERRI	861,48 m ²	1	200	255	0,2291%
54	SZRU-24.6	SBAL/ AC	861,51 m ²	1	200	255	0,2291%
55	SZRU-24.7	ALTAMIRA	861,51 m ²	1	200	255	0,2291%
56	SZRU-24.8	ALTAMIRA	861,51 m ²	1	200	255	0,2291%
57	SZRU-24.9	ANIDA	845,91 m ²	1	200	255	0,2291%
58	SZRU-24.10	ANIDA	800,00 m ²	1	200	255	0,2291%
59	SZRU-24.11	ALTAMIRA	800,00 m ²	1	200	255	0,2291%
60	SZRU-24.12	ALTAMIRA	799,82 m ²	1	200	255	0,2292%
61	SZRU-24.13	ALTAMIRA	1.100,15 m ²	1	200	255	0,2292%
62	SZRU-25	ANIDA	6.026,07 m ²	7	1.400	1.785	1,6038%
UNIFAMILIARES			182.110,58 m²	198	39.600	50.490	45,3656%

Nº	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD		CUOTA ASIGNADA
					B/RASANTE	S/RASANTE	
63	SZRA-1	ALTAMIRA	11.213,35 m ²	24	3.600	5.352	4,7126%
64	SZRA-2	NEINOR	10.417,57 m ²	22	3.300	4.906	4,3199%
65	SZRA-3	ALISEDA	6.759,81 m ²	13	1.950	2.899	2,5526%
66	SZRA-4	ANIDA	1.090,23 m ²	6	900	1.338	1,1782%
67	SZRA-5	NEINOR	1.086,30 m ²	6	900	1.338	1,1782%
68	SZRA-6	ANIDA	2.735,26 m ²	8	1.200	1.784	1,5709%
69	SZRA-7	ANIDA	2.732,57 m ²	8	1.200	1.784	1,5709%
70	SZRA-8	NEINOR	4.571,22 m ²	6	900	1.338	1,1782%
71	SZRA-9	ALISEDA	5.218,64 m ²	8	1.200	1.784	1,5709%
72	SZRA-10	ANIDA	7.621,34 m ²	13	1.950	2.899	2,5526%
73	SZRA-11	ALTAMIRA	4.921,66 m ²	8	1.200	1.784	1,5709%
74	SZRA-12	EXC. VIUDA SAINZ	4.315,44 m ²	12	1.800	2.688	2,3668%
75	SZRA-13	ALISEDA	3.473,82 m ²	16	2.400	3.584	3,1558%
ADOSADAS			66.157,21 m²	150	22.500	33.478	29,4785%

Nº	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD		CUOTA ASIGNADA
					B/RASANTE	S/RASANTE	
76	SZRCO-1.1	ALTAMIRA	3.665,53 m ²	12	1.474	2.055	1,9372%
77	SZRCO-1.2	NEINOR	3.373,08 m ²	12	1.474	2.055	1,9372%
78	SZRCO-1.3	ALISEDA	3.373,08 m ²	12	1.473	2.055	1,9372%
79	SZRCO-1.4	ANIDA	3.374,82 m ²	12	1.473	2.055	1,9372%
80	SZRCO-1.5	EXC. VIUDA SAINZ	3.119,92 m ²	12	1.473	2.054	1,9372%
81	SZRCO-1.6	NEINOR	3.445,45 m ²	12	1.473	2.054	1,9373%
82	SZRCO-2	EXC. VIUDA SAINZ	1.725,22 m ²	10	800	1.700	1,6191%
83	SZRCO-3	NEINOR	1.090,24 m ²	10	800	1.700	1,6191%
84	SZRCO-4	NEINOR	1.070,56 m ²	10	800	1.700	1,6191%
COLECTIVAS			24.237,90 m²	102	11.240	17.428	16,4806%

Nº	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD		CUOTA ASIGNADA
					B/RASANTE	S/RASANTE	
85	SZHO	ALBIA BERRI	6.191,03 m ²	0	6.000	10.000	1,3700%
86	SZRCM	ALBIA BERRI	1.246,40 m ²	0	2.000	3.000	0,7500%
87	SZDPSC	ALBIA BERRI	11.319,07 m ²	0	2.250	4.250	0,7500%
88	SZGO	ALBIA BERRI	501.910,95 m ²	0	2.000	2.000	5,3375%
89	SZGO-2	ALBIA BERRI	7.461,71 m ²	0	1.000	1.750	0,4678%
EQUIPO PRIVADO			528.129,16 m²	0	13.250	21.000	8,6753%

Nº	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD		CUOTA ASIGNADA
					B/RASANTE	S/RASANTE	
TOTAL PRIVADO			800.634,85 m²	450	86.590	122.396	100,00%

Cuota Urbanización	
ANIDA	19,3492%
ALISEDA	19,2976%
ALTAMIRA	23,3427%
NEINOR	22,0375%
SBAL/ AC	0,2291%
EXC. VIUDA SAINZ	5,9231%
EUROGES	0,4582%
ALBIA BERRI	9,3626%
TOTAL	100,0000%

Notas:

Altamira ha incorporado la participación de ALBIA BERRI

Los coeficientes de ponderación (transformación de edificabilidad sobre rasante en uas de aprovechamiento) a efectos de reparto y asignación de cuota, adoptados en el Proyecto de Reparcelación y que producen los resultados presentados en los cuadros precedentes son:

- Residencial Unifamiliar 1,00
- Residencial adosado 0,98
- Residencial Colectiva 1,06
- Equipamiento Privado Comercial 0,20
- Equipamiento privado deportivo golf 2,97
- Equipamiento privado (otros) 0,30

Finalmente, el cuadro-resumen que refleja la situación de partida de reparto (una vez asimilada la participación de ALBIA BERRI a ALTAMIRA, que se hace con la totalidad el equipamiento lucrativo el Sector) es el siguiente:

SITUACIÓN DE PARTIDA									
	UNIFAM		ADOSADA		COLECT		GLOBAL (Incluidos Equip Privados)		
	Num.	%	Num.	%	Num.	%	Num viv	aprov s/reparto	DERECHOS
ANIDA	46	23,23%	35	23,33%	12	11,76%	93	22.423,73	19,3492%
ALISEDA	44	22,22%	37	24,67%	12	11,76%	93	22.363,93	19,2976%
ALTAMIRA	69	34,85%	32	21,33%	12	11,76%	113	37.902,08	32,7053%
NEINOR	36	18,18%	34	22,67%	44	43,14%	114	25.539,20	22,0375%
SBAL/AC	1	0,51%	0	0,00%	0	0,00%	1	265,50	0,2291%
VIUDA DE SAINZ	0	0,00%	12	8,00%	22	21,57%	34	6.864,26	5,9231%
EUROGES	2	1,01%	0	0,00%	0	0,00%	2	531,01	0,4582%
TOTAL	198	100,00%	150	100,00%	102	100,00%	450	115.889,72	100,0000%

1.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES POSTALES ACTUALIZADAS

1. ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.L., con domicilio en Ciudad Financiera del Banco Santander, Avenida de Cantabria sin número, C.P. 28.860, Boadilla del Monte (Madrid),
2. ANIDA GRUPO INMOBILIARIO S.L., con domicilio en Paseo de la Castellana, 81, Madrid, 28046, (Madrid).
3. ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L., con domicilio en Paseo de la Castellana, 280, Madrid, C.P. 28046 (Madrid).
4. NEINOR HOMES S.A., con domicilio en Calle Hercilla, 24, Bilbao, C.P.48011 (Vizcaya).
5. SBAL/AC: con domicilio en Calle las Mercedes, 31-3º, Getxo, C.P. 48930, (Vizcaya)
6. EXCAVACIONES VIUDA DE SAINZ S.A., con domicilio en Polígono El Campillo, 19, Abanto Ciérvana, C.P. 48500, (Vizcaya).
7. EUROGES S.L., con domicilio en Calle O'Donell, 32 -1D, Madrid, C.P. 28009, (Madrid).
8. AYTO DE DERIO (CESIONES): con domicilio en Herriko Plaza 3, Derio, C.P. 48160, (Vizcaya).

1.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

En primer lugar, señalar que, el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, de 2004 especifica que:

Simultáneamente a la redacción del Plan Parcial, se redactará un Plan Especial que recoja la necesaria conexión de las redes de infraestructuras del Sector hasta llegar a los Sistemas Generales, a desarrollar en terrenos externos al ámbito del Sector.

Así, en paralelo a la elaboración del documento de planeamiento de detalle, se elaboró y aprobó definitivamente en abril de 2005, el **plan especial de infraestructuras**, que recogía las fuentes de suministro y acometida al sector para cada uno de los servicios.

Posteriormente, en julio de ese año, el Ayuntamiento remite el Informe de Impacto Ambiental, que recomienda: reutilizar las aguas residuales para riego del campo de golf; minimizar la afección a elementos valiosos en el diseño de la acometida eléctrica, priorizando el soterramiento de la misma y determinar si los proyectos de desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras deben someterse a trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.

La 1ª modificación del Plan Especial de Conexión de Infraestructuras se aprobó en mayo de 2008 y publicó un mes después. Planteaba la adecuación del punto de conexión propuesto en el sector de

Astikene en el Plan Especial, para adaptarlo al contenido del Plan Parcial, que ya había sido aprobado definitivamente.

Por otro lado, quedaron aprobados los siguientes proyectos de infraestructuras:

1. *Proyecto de Conexión de la red de Saneamiento del Sector Mantuliz*, aprobado en marzo de 2009.
2. *Proyecto de Conexión de la red de Telecomunicaciones y Gas del Sector Mantuliz*, aprobado igualmente en marzo de 2009.

En ambos casos se llegó a notificar a los afectados la ocupación de los bienes y derechos afectados, mediante las correspondientes actas de ocupación. No obstante, las obras no llegaron a iniciarse.

Tanto estos tres servicios como la acometida eléctrica, de cuya definición no se dispone, requieren un nuevo proceso de solicitud de información y planteamiento de acometida.

A continuación se especifica la documentación relativa a este aspecto facilitada por Tyspa, empresa encargada de analizar el estado documental y de tramitación de las conexiones exteriores al sector.

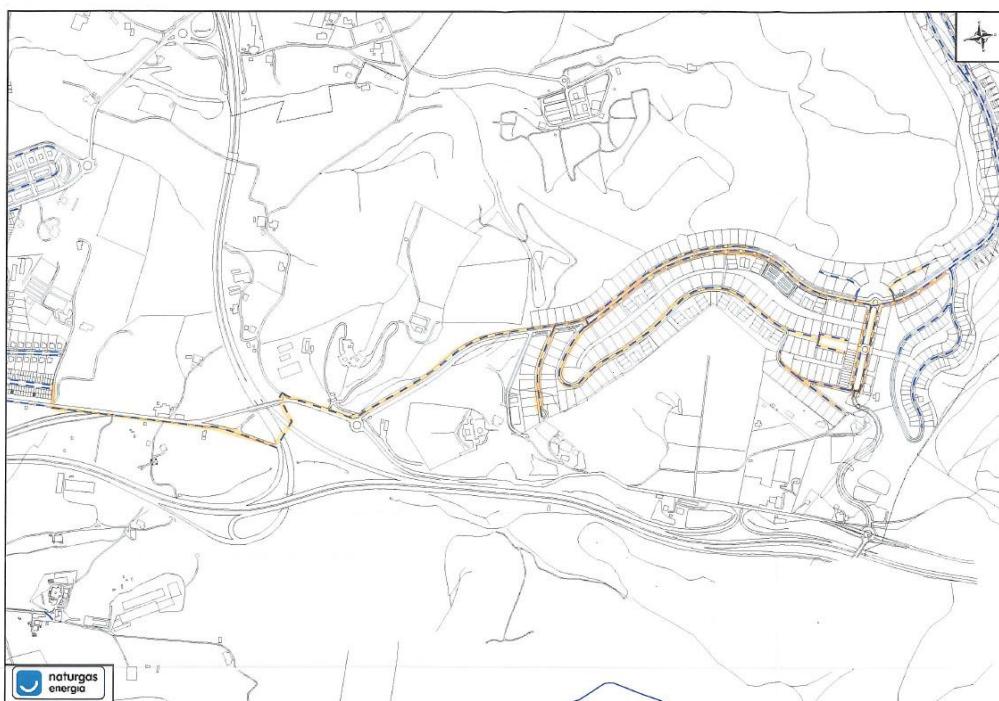
Proyectos existentes. Comprobación documental

Los proyectos existentes requerirán su adaptación a la modificación planteada y a los cambios normativos producidos desde su aprobación.

A continuación se comentan algunos datos de los proyectos aprobados y el sentido de las revisiones que tendrán que realizarse.

- Telecomunicaciones y Gas.-

574.548,12 € de licitación, a los que habrá que descontar los 450 m de tubería de gas posteriores al punto de conexión actual que no son necesarios.



Plano suministrado por la compañía de gas en el que se observa la localización del punto de conexión 450 metros más cercana a la urbanización

Saneamiento.- 616.593,60 €.

Adecuación de los proyectos al informe definitivo de impacto ambiental y a la modificación del planeamiento.

Los dos proyectos deberán modificarse al menos en el siguiente sentido con respecto al Informe Definitivo de Impacto Ambiental:

- Definición de medidas protectores y correctoras y controles ambientales con suficiente grado de detalle, valorando en presupuesto aquellas que sean susceptibles de cuantificación económica e incluyendo en el PPTP las que no lo sean.
- Incorporar al diseño y cálculo de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento la reutilización de las aguas residuales para el riego del campo de golf.
- Redacción de un Proyecto de Conexión de la red de Energía Eléctrica teniendo en cuenta los condicionantes ambientales como la afección a hábitats prioritarios cercanos al sector.
- Llegado el momento, se recomienda realizar una solicitud para la determinación de sometimiento o no a Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto a la Viceconsejería de Medio Ambiente de Gobierno Vasco.

Cálculo de dotaciones

Se analizan las dotaciones y consumos correspondientes a la 2ª Modificación del Plan Parcial y la alternativa planteada en la presente modificación.

Abastecimiento.

- 2ª Modificación del Plan Parcial: consumo medio diario de 20,95 l/s sin considerar el riego del campo de golf.
- Modificación propuesta: consumo medio diario de 23,26 l/s sin considerar el riego del campo de golf.

La dotación del Proyecto de Urbanización (es decir, la obra ejecutada) es de 25,75 l/s, superior a la estimada por Typsa para en sus alternativas. Por otro lado, se estima una dotación correspondiente al Campo de golf de 6,24 l/s, suponiendo que toda la demanda anual se concentra en los cuatro meses de verano. No obstante, se señala que se deberá redactar un Proyecto de Golf bajo un criterio de optimización de la gestión de las aguas del mismo, en consonancia con la recomendación de la Evaluación Ambiental de reutilización de las aguas de drenaje.

Se deberán adaptar las dotaciones a las nuevas necesidades.

Saneamiento.

- 2ª Modificación del Plan Parcial: caudal punta de 23,68 l/s sin considerar el drenaje de las aguas de riego del campo de golf.
- Modificación propuesta: caudal punta de 29,59 l/s sin considerar el drenaje de las aguas de riego del campo de golf.

El caudal punta del Proyecto de conexión de la red de Saneamiento (es decir, la obra ejecutada) es de 27,48 l/s, superior al estimado por Typsa para la alternativa de proyecto y ligeramente inferior al de

la modificación propuesta. No obstante, señala que la tubería de 300 mm de vertido final del sector funcionaría con un porcentaje del 30% para la opción de proyecto, por lo que hay capacidad hidráulica suficiente en la red para dar servicio en el caso de la modificación propuesta.

Se deberán adaptar las dotaciones a las nuevas necesidades.

Red eléctrica.

- 2ª Modificación del Plan Parcial: carga de 7.002,85 Kw.
- Modificación propuesta: carga de 6.782,64 Kw.

No es establece comparación alguna, al no haber un documento de referencia para este suministro.

Coordinación con administraciones y suministradores Saneamiento.

DFB.- es necesario abrir un expediente. Los pozos de ataque de la hinca deberán estar a más de 21 m. Se tramitará un expediente que analice el incremento de tráfico. Plazo estimado: 2 a 4 meses.

URA.- es necesario abrir un expediente por estar dentro del DPH del arroyo Aiarza.

Gas

EDP.-

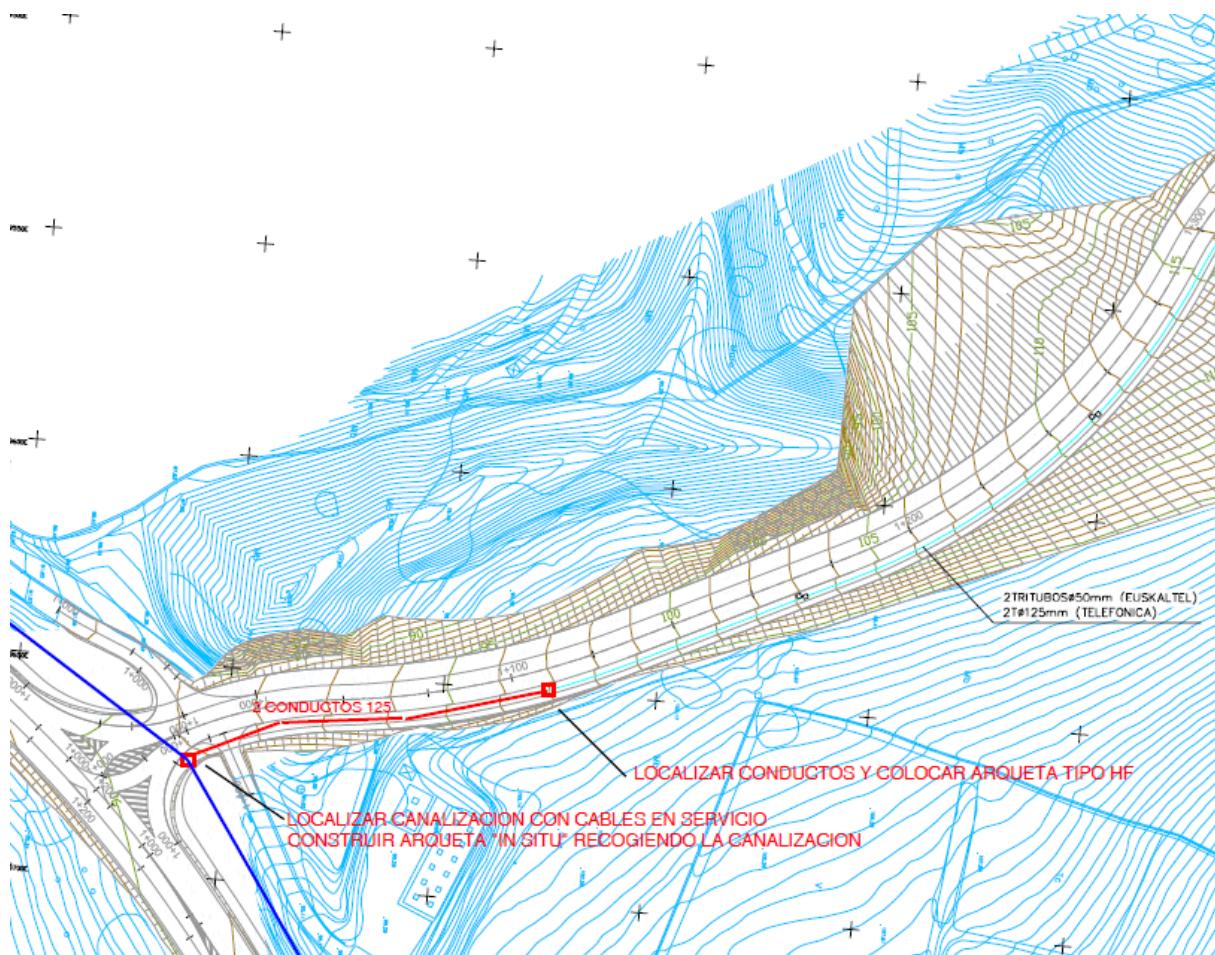
- Red interior: es necesario actualizar y tramitar el proyecto existente, nueva dirección de obra de lo ejecutado, inspección de la obra, acondicionamiento de piezas especiales, pruebas de verificación y legalización de redes (ppto estimado: 23.792,5€).

- Conexión exterior: se mantiene vigente el acuerdo suscrito entre Junta de concertación y Naturgas, asumiendo la junta apertura y relleno de zanjas y la compañía, la instalación de tubería. No hay costes extra. Se debe tramitar un nuevo paso mediante hinca con DFB. La conexión se materializa 450 m más cerca del sector, lo que supone un ahorro.

Telecomunicaciones

EUSKALTEL.- no se ha recibido contestación.

TELEFÓNICA.- la compañía confirma el punto de conexión y las actuaciones pendientes según croquis adjunto.



Abastecimiento

CONSORCIO DE AGUAS.- cualquiera de las alternativas analizadas por Tyspa puede abastecerse con la sección actual de 200 mm, lo que han transmitido a Udal Sareak. Sólo sería necesario completar la obra del bombeo.

UDAL SAREAK.- entiende que debe renovarse la tubería de FD de 200 mm que suministra al depósito de Artebakarra, en su opinión, insuficiente. Actualmente analiza en detalle (plazo estimado superior a un mes) la capacidad de la tubería y los bombeos. De ser así, habría que redactar un nuevo Proyecto de Conexión de Abastecimiento, aprobación de CABB, tramitar con DFB la hincada bajo la carretera foral, tramitar con URA la obra en DPH y aprobación del proyecto por el Ayto de Derio.

Red eléctrica

IBEDROLA.- es necesario tramitar un nuevo expediente (ver formulario en anexo 3).

Actualmente continúa con el informe técnico.

Valoración económica

No se facilita una estimación económica para cada suministro a la espera de avanzar en las correspondientes tramitaciones de las conexiones exteriores.

1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.8.1 NORMAS SUBSIDIARIAS DE DERIO

El Sector Mantuliz tiene una extensión de casi 1.200.000 m², clasificado según el planeamiento vigente como suelo urbanizable, conforme a la segunda Revisión de las Normas Subsidiarias de Derio. Esta Segunda Revisión de normas publicada en abril de 2003, fue posteriormente corregida en **junio de 2004**, lo que dio lugar a la publicación del **Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Derio**.

En 2007 se publicó una versión corregida que aumentaba ligeramente la superficie del sector y recogía una modificación en el acceso norte del Sector, desde la antigua carretera de Bilbao a Mungia por Arrebakarra.

La descripción del sector que recoge el planeamiento vigente es la siguiente:

NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO URBANISTICO de DERIO (REVISION 98) TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2.004

DEFINICIÓN:

- *Ocupa una extensión de 1.190.966,36, m² en el entorno del caserío Mantuliz y está destinada fundamentalmente a la tipología de vivienda unifamiliar, tanto aislada como adosada o bifamiliar y vivienda colectiva, con equipamientos deportivos (campo de golf) y hotelero.*

OBJETIVOS:

- *Desarrollo de un núcleo residencial supramunicipal con una oferta principalmente de baja densidad, y alto nivel de calidad de vida, requerida por una demanda en crecimiento potenciada por las nuevas infraestructuras de transporte, por la ampliación del Parque Tecnológico, y por la vocación receptora de la Comarca del Txorierri-Derio.*
- *Creación de un gran equipamiento deportivo (campo de golf), que sirva de elemento potenciador de la industria turística y de ocio, complementado por un Hotel, próximo al Aeropuerto.*
- *Consecución de unos espacios libres de esparcimiento, de interés natural y paisajístico, no solo a nivel local sino supramunicipal.*

USOS:

<u>Principal:</u>	A) Uso Residencial
Tipologías:	R.1. Vivienda Unifamiliar (35% - 45%).
	R.3. Vivienda adosada (35% - 45%).
<u>Otros:</u>	(R.4) Vivienda colectiva (15% - 25 %)
	(E.8) Hotelero
	(E.7) Residencia comunitaria
	(E.3) Deportivo
	(E.6) Socio-cultural
	(T.2) Comercio al por menor

PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS:

- Superficie total del Sector: 1.190.966 m²

- Densidad aproximada: 3,75 viv/Ha
- Edificabilidad $0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2$, referida a todos los usos lucrativos, y aplicada sobre la superficie total del sector con el siguiente aproximado:
 - o $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ Residencial
 - o $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ Equipamiento.

La edificabilidad asignada al sector, asciende a 122.400 m^2 , desglosándose en 101.400 m^2 de techo edificable residencial 21.000 m^2 de techo edificable en equipamientos lucrativos.

Para el destino de la edificabilidad residual se establecen unas horquillas porcentuales asociadas a cada tipología de vivienda en los términos que se establecen en el artículo 188 de las NNSS de Derio relativo al sector Mantuliz.

ORDEN FORAL 35/2007 de 25 de julio, relativa a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Derio relativa a los accesos al Sector Mantuliz.

MODIFICA LOS SIGUIENTES APARTADOS:

Definición: Ocupa una extensión de $1.191.300,57 \text{ m}^2$ en el entorno del caserío Mantuliz y está destinada fundamentalmente a la tipología de vivienda unifamiliar, tanto aislada como adosada o bifamiliar y vivienda colectiva, con equipamientos deportivos (campo de golf) y hotelero.

Parámetros urbanísticos básicos:

Superficie total del Sector: $1.191.300,57 \text{ m}^2$.

1.8.2 PLAN PARCIAL VIGENTE

Por orden Foral número 1418/2005 de 20 de octubre de 2005, se produce la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Mantuliz, publicando sus Ordenanzas reguladoras en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha de 16 de noviembre de 2005.

A posteriori (2007 y 2009) fueron aprobadas dos modificaciones del Plan Parcial, proponiéndose en estos momentos la tercera modificación, que deberá adaptarse a lo establecido en las NNSS vigentes y la normativa en cuestión.

1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Actualmente nos encontramos con una urbanización, paralizada desde 2010, en la que se ha producido ya una importante inversión tras el proceso de obra desarrollado desde 2006 hasta la fecha de paralización. Durante este proceso se pusieron de manifiesto la intensidad de las obras requeridas desde el punto de vista geológico-geotécnico que presentan determinadas zonas del sector para la materialización de la ordenación proyectada, lo que ha llevado, consecuentemente, a una reflexión sobre su posible mejora.

La situación actual de la obra, su grado de ejecución y el diagnóstico sobre la posible mejora de la actuación en determinadas zonas ha sido objeto de un Informe específico contratado por la Junta de Concertación, cuyo contenido y conclusiones son el punto de partida para el desarrollo de alternativas.

Las conclusiones del Informe vienen a corroborar, que durante del desarrollo de las obras fueron necesarias la ejecución de importantes trabajos para el sostenimiento de taludes no previstos inicialmente. Estas incidencias provocaron un elocuente desigual grado de desarrollo de la obra, que ha progresado en aquellas zonas más favorables y se ha detenido en otras en las que las dificultades encontradas sugerían la conveniencia de un replanteamiento.

Otro elemento definitivo para caracterizar el nuevo escenario es la crisis económica y particularmente la crisis del sector de promoción inmobiliaria. Esta crisis, además de reflejo de una crisis financiera global, tiene su origen local en una grave distorsión del mercado, entre la oferta y la necesidad real de vivienda. En efecto, diferentes factores, contribuyeron a crear una demanda de viviendas que excedían de las necesidades reales de los consumidores en función de la población, generando un mercado inversor en el que se mezclaba el comprador de vivienda para uso propio y el comprador de segunda residencia, junto con el pequeño o gran inversor sin intención de permanencia en la propiedad en búsqueda de rentabilidad.

Por tanto, una demanda real, pero que no respondía a una necesidad real de vivienda, generó una burbuja inflacionista sobre la vivienda y el suelo. La caída de los mercados financieros y la falta de financiación bancaria para el comprador de vivienda y el promotor de suelo supusieron la ruptura de esta dinámica de forma brusca, y como consecuencia, la paralización del mercado.

2. ORDENACIÓN PROYECTADA

2.1. OBJETIVOS DEL PROYECTO

Bajo el escenario descrito, el objetivo global de la modificación del plan parcial es racionalizar la propuesta actualmente aprobada, bajo los criterios de mejora de la viabilidad técnica, económica, urbanística y comercial, para permitir el desarrollo del ámbito en cuestión manteniendo los parámetros y elementos estructurales fijados por las NNSS vigentes. Así, tras el estudio mencionado la modificación persigue los siguientes objetivos específicos:

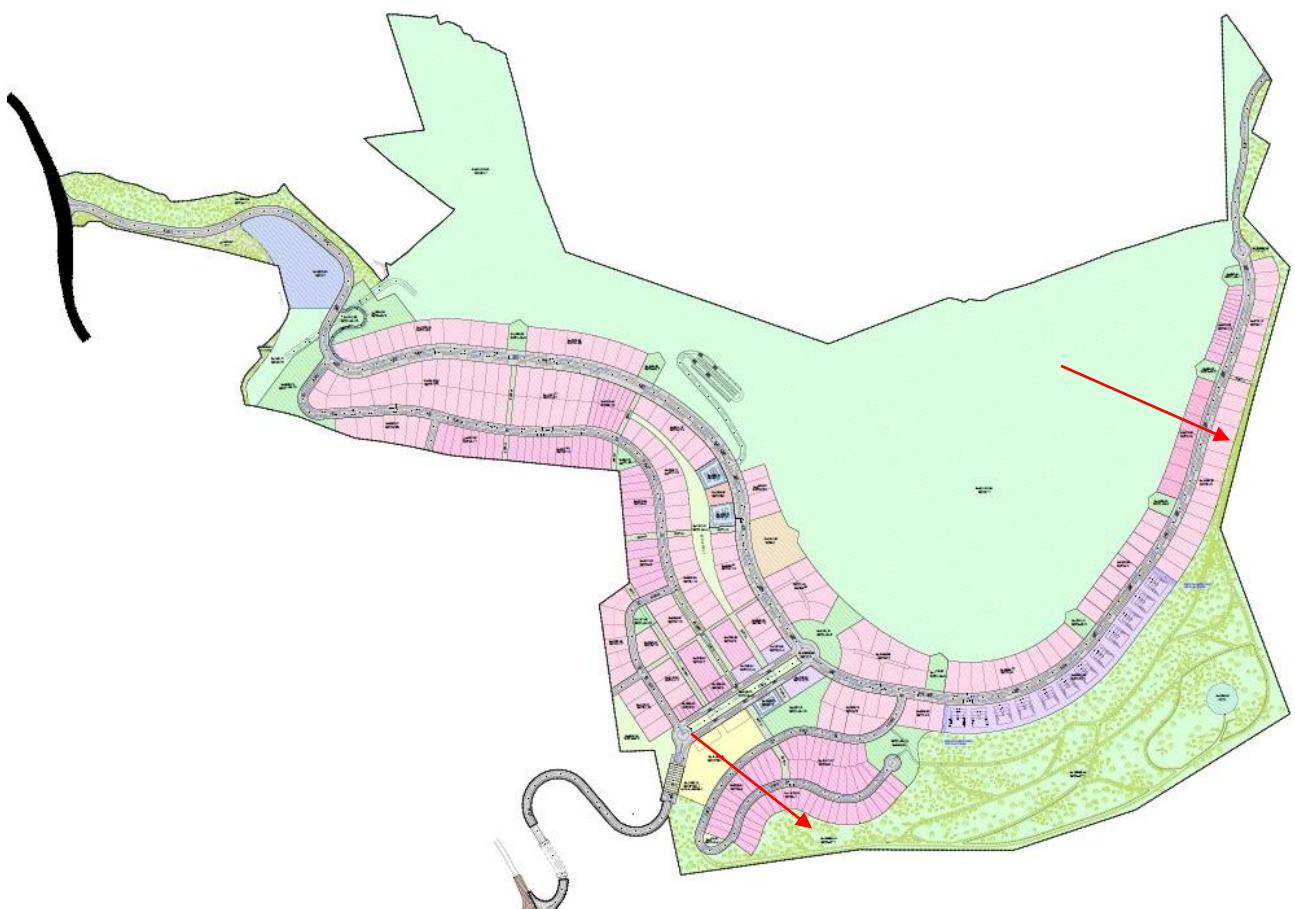
- 1.** Creación de un equipamiento comercial singular que constituya un elemento de atracción que contribuya a la recualificación del conjunto residencial.
- 2.** Adaptación de la ordenación del sector a las condiciones objetivas técnico-económicas, eliminando parcelas residenciales en determinadas zonas que requieren de la implementación de importantes medidas de carácter geotécnico (desmontes y estabilización de taludes).
- 3.** Distribución de esta edificabilidad perdida voluntariamente, entre aquellas zonas más adecuadas para su materialización, manteniendo la edificabilidad global del ámbito. Disminución del número de viviendas unifamiliares y aumento de las multifamiliares.

2.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 0: Estado Actual.

Se considera la Alternativa 0 al mantenimiento de la situación actual del Plan Parcial, es decir, manteniendo la ordenación propuesta y por tanto la situación de bloqueo existente.

Al considerarse esta situación como indeseable desde todos los puntos de vista (ambiental, social, económico...), se descarta la Alternativa 0, debido a que como se ha explicado dentro del apartado 1.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, en la situación actual la ordenación propuesta para el sector se considera mejorable desde el punto de vista técnico-económico, además de estar destinada a un producto que requiere adaptación a la situación actual del mercado. En caso de que se optara por la reanudación directa de los trabajos, la ordenación aprobada requeriría aún de la ejecución de grandes movimientos de tierra en ciertas zonas del ámbito, con los consiguientes impactos derivados de esta actuación.



Zonas donde los movimientos de tierra aun estarán pendientes de ejecución según la ordenación aprobada en el Plan Parcial (flechas rojas)

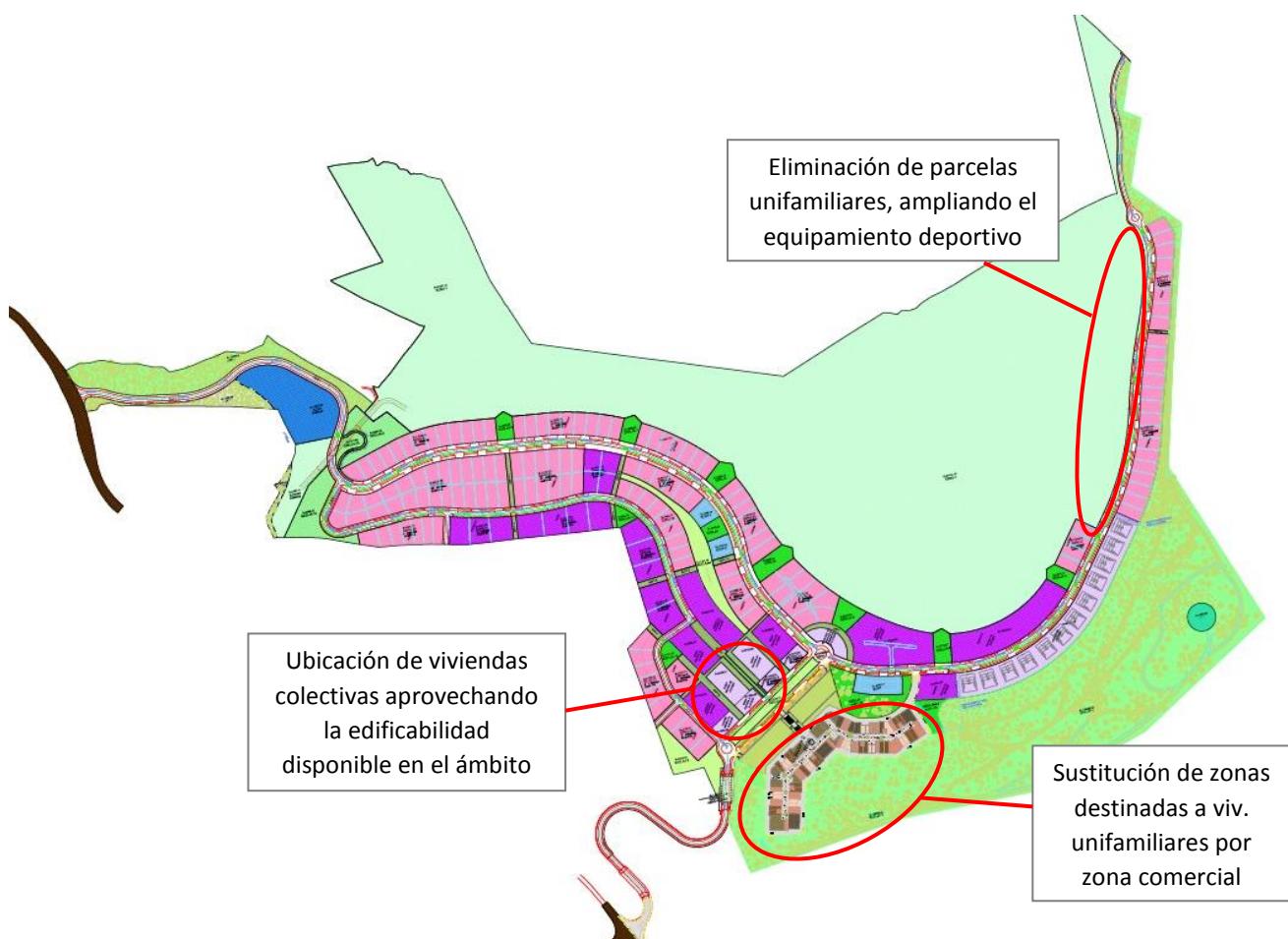
Se considera que por medio de la modificación propuesta del Plan Parcial, se mejorará la adaptación del ámbito a la geomorfología del terreno de una manera más integradora, reduciendo los impactos que previsiblemente se producirían si se ejecutaran las obras en los términos actuales.

A continuación se exponen dos de las diferentes alternativas estudiadas habiendo sido la Alternativa B la seleccionada.

ALTERNATIVA A

En líneas generales, esta alternativa propone la modificación, con respecto a la alternativa 0, de los siguientes aspectos:

- Ubicación de un espacio comercial junto al acceso que comunica el ámbito con la Autovía Bilbao-Mungía (BI-631), en una zona que en la Alternativa 0 estaba destinada a albergar viviendas unifamiliares.
- Eliminación de parcelas unifamiliares situadas en el Norte del ámbito ampliando el equipamiento deportivo.
- Disposición de manzanas destinadas a albergar viviendas de tipo residencial colectivo, para el aprovechamiento del remanente de edificabilidad generado tras la eliminación de las parcelas situadas en la zona Norte.

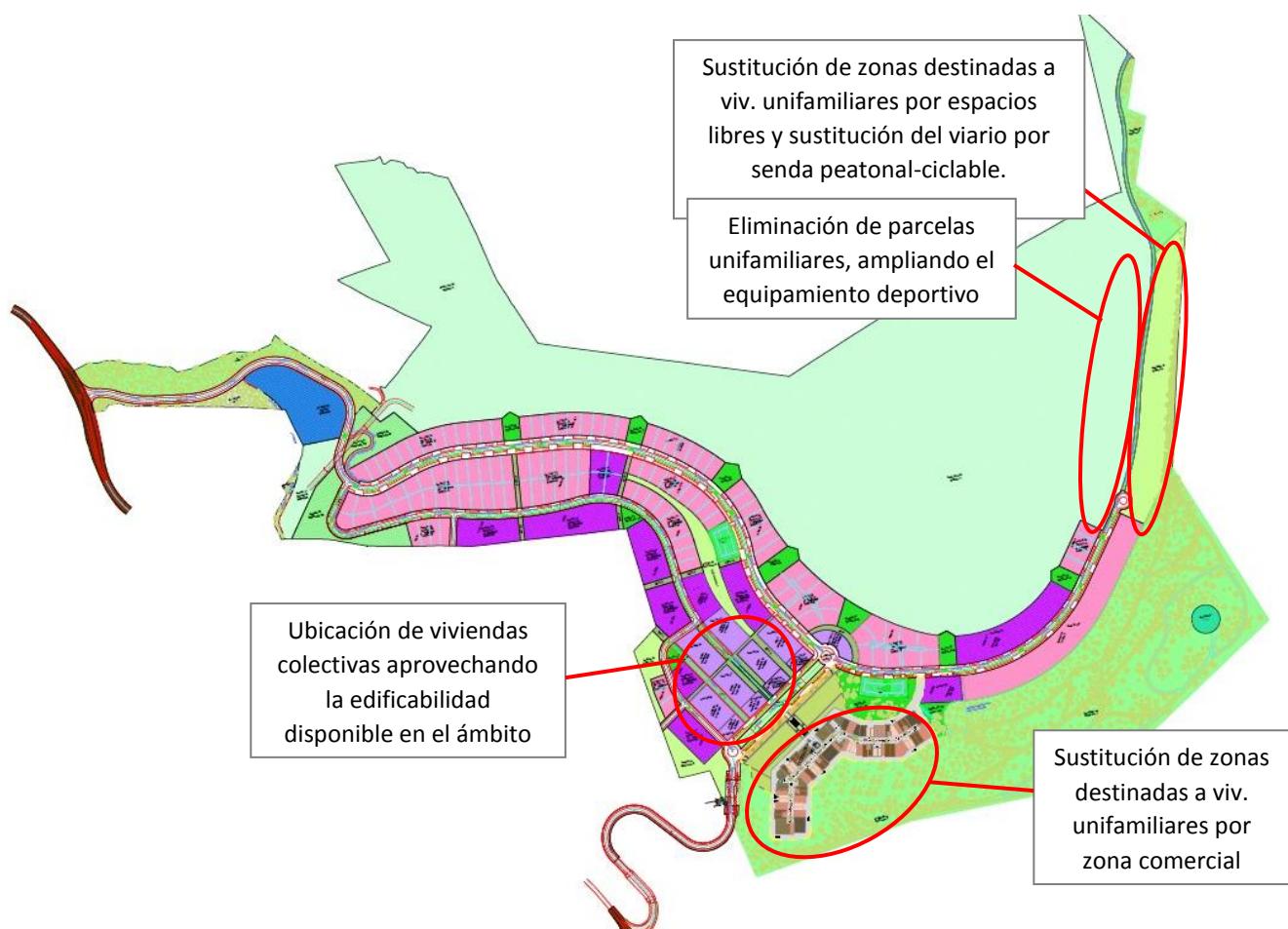


Esquema de la ALTERNATIVA A, indicando los principales cambios respecto a la Alternativa 0

ALTERNATIVA B

Esta alternativa profundiza en las modificaciones propuestas por la alternativa anterior, resumiéndose en líneas generales en las siguientes premisas:

- Ubicación de un espacio comercial junto al acceso que comunica el ámbito con la Autovía Bilbao-Mungía (BI-631), en una zona que en la Alternativa 0 estaba destinada a albergar viviendas unifamiliares.
- Se modifica el uso de la zona destinada a viviendas unifamiliares en el Norte destinando el suelo a espacio libre o similar. Se acorta el viario y se dispone una senda peatonal y ciclable.
- Eliminación de parcelas unifamiliares situadas en el Norte del ámbito ampliando el equipamiento deportivo.
- Aumento del número de manzanas, respecto a la alternativa A, destinadas a albergar viviendas de tipo residencial colectivo, para el aprovechamiento del remanente de edificabilidad generado tras la eliminación de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares ya fueran aisladas o pareadas. Estas parcelas se ubicaran en torno al bulevar principal del ámbito.



Esquema de la ALTERNATIVA B, indicando los principales cambios respecto a la Alternativa 0

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Como se ha comentado con anterioridad, el objeto de la modificación propuesta del plan parcial vigente es racionalizar la propuesta actualmente aprobada, bajo los criterios de mejora de la viabilidad técnica, económica, urbanística y comercial, para permitir el desarrollo del ámbito en cuestión manteniendo los parámetros y elementos estructurales fijados por las NNSS vigentes.

Por lo tanto en función de lo expuesto se considera como más favorable la **Alternativa B**, sería la más adecuada tanto desde el punto de vista medioambiental como de viabilidad técnica, urbanística y económica por los siguientes motivos:

- Permite en mayor medida el aprovechamiento de las obras ya ejecutadas.
- Evita la realización de buena parte de los movimientos de tierra pendientes, disminuyendo el alcance de las obras necesarias, el impacto paisajístico y la generación de residuos, comparativamente con la Alternativa A.
- Disminuye la necesidad de infraestructuras viarias, abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía..., al sustituir el ramal que discurre por el Norte por un carril bici.
- Permite reequilibrar la edificabilidad del ámbito, en consonancia con las NNSS, reduciendo la superficie ocupada por los usos residencial y comercial, e incorporando parcelas destinadas a viviendas colectivas.

2.3. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Se analizan a continuación el cumplimiento de los estándares de dotaciones locales, teniendo en cuenta los parámetros básicos del sector:

Superficie:	1.190.899,45 m ²
Techo edificable:	
– Residencial:	101.400,00 m ²
– Equipamiento privado:	21.000,00 m ²

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del Normas Subsidiarias de Derio y de los que se determinan en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, de la Comunidad autónoma del País vasco (BOPV núm. 143, de 23 de julio de 2012, en concreto los establecidos en el artículo 9, “Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable”, del CAPÍTULO III, “Estándares dotacionales”.

En lo referente a las dotaciones públicas de la red de sistemas locales, deberá establecerse un mínimo de 10 m² de suelo para cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de dotaciones públicas.

La reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, excluidos los sistemas generales. Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.

La reserva mínima de terreno para dotaciones públicas es de $10 \times (101.400 + 21.000) / 25 = 48.960$ m² de suelo.

Por otro lado, la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será inferior a $15\% \text{ de } 1.190.899,45 = 178.634,92$ m².

La superficie total destinada a dotaciones públicas:

- Total subzona SZDO docente: 13.672,60 m²
- Total subzona SZSO social: 6.000,00 m²
- Total subzonas Szelaj de áreas de juegos: 41.476,94 m²
- Total subzonas Szelja jardines: 35.367,93 m²
- Total subzonas Szrljp jardines de protección: 320.045,78 m²
- Total subzonas Szpt peatonales: 15.248,72 m²

Cesiones de cuantía superior a los mínimos establecidos.

En lo relativo a equipamientos privados de la red de sistemas locales, el estándar mínimo establecido es de 1 m² de superficie de techo sobre rasante dentro de cada 25 m² de techo sobre rasante destinado a usos distintos de las dotaciones públicas. Estos equipamientos privados podrán ser,

entre otros, comerciales, religiosos, culturales, educativos, deportivos, sanitarios o de transporte. Este estándar podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.

En este caso, el estándar mínimo se cifra en $122.400 / 25 = 4.896 \text{ m}^2$ de techo sobre rasante.

Teniendo en cuenta que la ordenación pormenorizada establece un techo de 18.000 m^2 para el futuro equipamiento comercial, y 3.000 m^2 de techo destinado a usos deportivos, sociales, etc., en el equipamiento deportivo SZGO previsto, se cumplen sobradamente los estándares.

El Decreto 123/2012 establece también un estándar mínimo de aparcamiento con un doble parámetro:

- Debe preverse una dotación de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m^2 de superficie de techo sobre rasante de usos distintos de los de dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada, lo que supone una dotación de $0,35 \times (101.400 + 21.000) / 25 = 1.714$ plazas, que deben garantizarse en parcelas de titularidad privada.
- Igualmente, el sector debe dotarse de 0,15 plazas por cada 25 m^2 de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas, y por ello de acceso público y libre, es decir, $0,15 \times (101.400 + 21.000) / 25 = 734$ plazas.

El exigente estándar de aparcamiento en parcela privada motiva la modificación, que se traslada a las Ordenanzas, en cuanto a dotación mínima de aparcamiento por vivienda en garajes de uso particular. En efecto, en la versión actualmente en vigor se establece una dotación mínima de dos plazas de garaje por vivienda unifamiliar y una plaza por vivienda adosada o colectiva. El nuevo estándar motiva la ampliación a un mínimo de dos plazas de garaje por vivienda independientemente de la tipología. De esta manera se garantiza una dotación de 1.086 plazas. Así mismo, la ordenación detallada de la nueva parcela estimada al equipamiento comercial contempla la implantación de un parking con una capacidad global en torno a 1.000 plazas de aparcamiento, de manera que queda suficientemente garantizado el cumplimiento del estándar.

En cuanto a la dotación de acceso público y libre, los aparcamientos anexos a viario suman aproximadamente 378 plazas. Además, se proponen dos aparcamientos complementarios, en las subzonas SZAP-1 y SZAP-2, con acceso en ambos casos desde el eje viario 01, con una superficie de 2.479 y 2.793 m² respectivamente que, suponen en conjunto 239 plazas más de aparcamiento público. Finalmente, la dotación se completa con el aparcamiento ubicado en la subzona SZAP-3, de 2.616 m² y con una capacidad de 120 plazas, con acceso desde el vial SZVI-2-2, que sirve también de acceso al equipamiento público SZSC y al gran equipamiento deportivo SZGO-1 desde la rotonda situada en la intersección del eje 2(bulevar), con el eje 1.

Finalmente, se establece una dotación mínima de plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda y por cada 100 m² de construcción de suelo terciario, cuyo cumplimiento queda sobradamente garantizado teniendo en cuenta simplemente la cuantía de espacios libres destinados a jardines o jardines de protección, más de 35 hectáreas en total, para las que el Proyecto de urbanización deberá contemplar el correspondiente tratamiento de ajardinamiento.

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La nueva ordenación que se propone mantiene los criterios básicos que conforman la ordenación de partida. Los elementos significativos que aparecen en la ordenación que ahora se propone son los siguientes:

- Nuevo equipamiento comercial, situado en la zona correspondiente a fase 04 de urbanización.
- Redefinición del equipamiento deportivo. Asociado a este elemento aparece un nuevo espacio libre, de transición y articulación entre el equipamiento deportivo y las áreas residenciales, que contribuye a reforzar y potenciar su carácter de pieza paisajística cualificadora del sector, y permite la previsión de un recorrido peatonal y ciclable a través de todo el sector, complementario de su vialidad y en conexión con ella y con las redes peatonales ya previstas en versiones anteriores y que no se modifican.
- Transformación a itinerario peatonal y ciclable, apto para el paso excepcional de vehículos, del tramo final del Eje 1.2 del viario proyectado en la última versión y anteriores. Se mantiene su trazado, tanto en planta como en perfil longitudinal arrancando desde una rotonda final que se introduce como remate del viario convencional pero modificando su sección transversal y prescindiendo de la extensión de los servicios urbanos en su desarrollo, consecuentemente con la decisión, motivada en apartados anteriores, de prescindir de la ejecución de la denominada fase 03-norte de urbanización y la desaparición de las parcelas residenciales SZRU-1, SZRU-2, SZRA-13, SZRU3 y, parcialmente, SZRU-4.
- Reforzamiento del carácter de centro urbano de calidad, con un cierto grado de densificación, en las áreas contiguas al bulevar de acceso, allí donde se ha considerado el emplazamiento más idóneo para la ubicación de las nuevas parcelas residenciales colectivas, área donde se propicia una convivencia de usos y una flexibilidad formal de los espacios comunes y se enfatiza la concepción de los mismos (plazas, bulevar, viarios mixtos sin segregación de usos...) como espacios de relación ciudadana, pensados para ser ocupados por los vecinos como prolongación de los espacios privativos, diluyendo la separación formal entre lo público y lo privado y configurando, en suma, el espacio “común”, no sólo en el sentido de espacio público sino también como escenario de la vida cotidiana de los vecinos.
- La inclusión del nuevo equipamiento comercial motiva una reconsideración de las condiciones de accesibilidad del sector.

La inclusión de los elementos descritos reconfigura puntualmente la ordenación, pero se mantienen los elementos conceptuales en los que se ha basado la versión precedente y anteriores del Plan Parcial.

Así, se mantiene el esquema principal de ordenación, a partir de la “T” conformada por los ejes 1 y 2. El eje denominado 2 arranca desde la actual rotonda sobre la carretera de Mungia y constituye el acceso principal del sector a través de dos tramos en falso túnel, para transformarse, una vez en el interior, en un bulevar urbano ajardinado gran anchura, en torno al cual se conforma el núcleo central más compacto, donde se sitúan, por el oeste, las nuevas parcelas residenciales colectivas, ubicándose en su lado este el área destinada a equipamiento comercial, con dos puntos de acceso al aparcamiento situados en las dos rotondas dispuestas en los extremos del bulevar. El aparcamiento, configurado como una pieza aterrazada con una cubierta vegetal a modo de talud ajardinado, deberá dotarse, en su fachada al bulevar, de un tratamiento arquitectónico en sintonía con los edificios residenciales enfrentados, dando así coherencia urbana al conjunto.

El eje 2 desemboca en el eje 1, espina vertebradora longitudinal del sector que se prolonga hacia los extremos N-O y S-E según un esquema lineal en torno al cuenco central receptor de las instalaciones deportivas del campo de golf, conformando una balconada orientada al sur a la largo de la cual se disponen las parcelas residenciales destinadas a viviendas familiares.

RED VIARIA

Tal como se ha comentado en la descripción general de la ordenación, se mantiene la estructura general planteada en el Documento antecedente, con dos modificaciones relevantes:

- La supresión completa del eje 5, actualmente con un nivel de ejecución incipiente, dado que el equipamiento comercial conecta directamente con el eje 1 en el punto en que arrancaba dicho eje 5, y ocupa completamente el espacio antes destinado a las parcelas residenciales SZRA-2, SZRA-3 y SZRA-1, que desaparecen para dar cabida al nuevo equipamiento comercial.
- Transformación del eje 1 en senda peatonal y ciclable, en su extremo N-O a partir del final de la actual parcela SZRU-27 (antes SZRCO-1), punto a partir del cual no ha progresado la ejecución de la obra de urbanización debido las incidencias geotécnicas registradas durante el proceso de obra, asociadas a la inestabilidad de los taludes sur. Se plantea una rotonda como remate del viario en ese punto, de la que parte el paseo peatonal, con idéntico trazado tanto en planta como en perfil, al del viario original, pero transformando la sección transversal a un ancho total de 6,00 m, apto para paseo peatonal y ciclable susceptible excepcionalmente de acceso rodado. La transformación de ese vial va asociada a la desaparición de las parcelas residenciales SZRU-2, SZRU-3, SZRU-1 y SZRA-3.

Constituye una pieza relevante la configuración del bulevar situado en el acceso al sector, entre las dos rotundas. La ordenación que se propone plantea un frente de edificaciones colectivas con planta baja más dos y ático, en la alineación sur del bulevar. En la alineación norte se sitúa el parking del equipamiento comercial, con un retranqueo de 10 m en su alineación respecto de la alineación exterior del vial. Este retranqueo, así como la disposición banqueada del aparcamiento, permite un diseño como pieza en semisótano, con una formalización arquitectónica de su fachada al bulevar en consonancia con las edificaciones sobre la alineación enfrente, de manera que se conforme una pieza urbana coherente y atractiva.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Se plantea, como pieza estratégica de recualificación del sector; funcionará como motor de desarrollo, contribuyendo a su viabilidad económica y constituirá un elemento simbólico distintivo e identificador, que servirá de “catalizador” del futuro desarrollo de Mantuliz, favoreciendo y dirigiendo de algún modo la demanda de vivienda hacia este sector.

La implantación de un equipamiento comercial en el sector se ha predefinido contando con el asesoramiento de Estefanía Berasategui, consultora independiente de Value Retail, empresa pionera en la creación de “outlets” de lujo, entre los que se encuentran Las Rozas Village, en Madrid, La Roca, en Barcelona y otros centros en París, Milán, Londres, Frankfurt, etc.

PARCELAS RESIDENCIALES

Como se ha venido diciendo en apartados anteriores, uno de los elementos relevantes que han motivado esta modificación es el objetivo de viabilizar el desarrollo del sector, en dos niveles: Por un lado adaptar la ordenación a condiciones objetivas en cuanto a la viabilidad técnico-económica de desarrollo de determinadas zonas, así como la inclusión del nuevo equipamiento comercial, concebido como elemento cualificador del sector. Por otro lado, el propósito de adecuación de tipologías y tamaños de vivienda a la realidad de demanda actual, dentro de los límites que

establecen las NN.SS. y los que se derivan de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco desde el objetivo de que la modificación se sitúe en el ámbito de decisión municipal y por tanto no afecte a elementos de ordenación estructurantes.

Este doble objetivo se ha conseguido proponiendo una cierta densificación de las zonas del sector identificadas como idóneas, en las que se reubican las viviendas que desaparecen por efecto de la implantación del equipamiento comercial y por la renuncia motivada al desarrollo de las zonas técnica o económicamente inviables. Igualmente, se propone una adaptación de tipologías y tamaños de vivienda a valores más adecuados a los requisitos actuales de mercado. Resultado de todo ello es una disminución del tamaño medio de las viviendas, un aumento relativo del número de viviendas colectivas y una disminución del número de viviendas unifamiliares, que globalmente supone un aumento en torno al 20% del número total de viviendas en el sector.

Cabe decir que esta reconsideración de los usos residenciales en lo que, en terminología de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se entiende por Ordenación Pormenorizada del sector, sin afectar a parámetros o elementos estructurantes, manteniéndose el techo edificable del sector, cifrado en 101.400 m² de techo edificable para usos residenciales y en 21.000 m² de techo para usos lucrativos de equipamiento. Igualmente, la distribución de la edificabilidad residencial entre los diferentes uso pormenorizados R.1 (unifamiliar), R.2 (adosada) y R.3 (colectiva) se mantiene en las horquillas respectivas de 35%- 45% para tipologías unifamiliar y adosada y de 15%-25% para la tipología R.3 colectiva.

La nueva ordenación supone los siguientes cambios con respecto a la ordenación anterior:

PARCELAS RESIDENCIALES QUE DESAPARECEN:

- SZRA-13
- SZRU-3
- SZRU-4 (PARCIALMENTE)
- SZRU-1
- SZRU-2

Estas parcelas desaparecen tras el diagnóstico realizado, corroborado por el informe redactado por LKS cuyo resumen se incluye en esta Memoria como Anejo nº xx., que concluye en su inviabilidad por razones técnico-económicas.

PARCELAS QUE DESAPARECEN PARA DAR CABIDA A CENTRO DE MODA + PARKING:

- SZRA-1
- SZRA-2
- SZRA-3
- SZRU-8
- Totalidad de parcelas originales destinadas a equipamiento privado excepto las parcelas destinadas a equipamiento deportivo SZGO-1 y SZGO-2.

PARCELA QUE SE AMPLÍA:

- SZRU-20

PARCELA NUEVA:

- SZRU-26

(la ampliación de la parcela SZRU-20 y la aparición de la nueva parcela SZRU-26 viene dado por la modificación del acceso al equipamiento deportivo, de manera que se completa la alineación residencial en el borde oeste del eje 1)

PARCELAS QUE SE MODIFICAN (CAMBIOS DE TIPOLOGÍA, REDENSIFICACIÓN...)

- SZRU-5, SZRU-6, SZRU-7, SZRU-9, SZRU-10, SZRU-11, SZRU-12, SZRU-13, SZRU-14, SZRU-15, SZRU-16, SZRU-17, SZRU-25
- SZRA-4, SZRA-5, SZRA-6, SZRA-7, SZRA-8, SZRA-9, SZRA-10, SZRA-11, SZRA-12
- SZRCO-1, SZRCO-2 (*), SZRCO-3, SZRCO-4
- (*) La parcela SZRCO-2 sufre también un traslado, para dar cabida al parking del Centro de Moda, y se desdoble en SZRCO-2.1 y SZRCO-2.2.

Estas modificaciones se producen bien por cambio de tipología (parcelas unifamiliares que pasan a parcelas de adosados o parcelas destinadas a adosadas que pasan a colectivas), bien por aumento del número de viviendas asignado a la parcela.

Estas modificaciones producen el siguiente resultado global final:

NÚMERO VIVIENDAS UNIFAMILIARES: 146; TAMAÑO MEDIO 250 m².

NÚMERO VIVIENDAS ADOSADAS: 184; TAMAÑO MEDIO: 217 m².

NÚMERO VIVIENDAS COLECTIVAS: 216; TAMAÑO MEDIO: 115 m².

TOTAL VIVIENDAS: 546

Edificabilidad total consumida en viviendas: 101.268 m2.

La definición de las Subzonas destinadas a residencial unifamiliar ha consistido en definir los límites exteriores de las Subzonas y efectuar una parcelación indicativa de su interior, con objeto de tener la certeza de que, cumpliendo las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos para este tipo edificatorio, podrán situarse un número concreto de viviendas y cumplir también la condición de superficie mínima.

En lo que se refiere a parcelas destinadas a residencial adosado, se renuncia a plantear una parcelación interior indicativa puesto que en estas parcelas pueden plantearse diferentes tipologías de adosamiento:

Caben adosamientos en hilera, de manera que el aumento de número de viviendas se consigue con una proporcional reducción del frente de parcela siempre cumpliendo de manera holgada los mínimos de superficie y frente de parcela establecidos en las NN.SS.

Pueden plantearse también agrupamientos en conjuntos de cuatro viviendas adosadas entre sí por dos caras, mimetizándose el conjunto en una tipología edificatoria unitaria, asimilable exteriormente a la de vivienda unifamiliar. Este agrupamiento permite la conversión de grupos originales de tres parcelas destinadas a adosados en un conjunto parcelado en cuatro viviendas con esta tipología. De esta manera, el Plan permite una gran flexibilidad y variedad en el tipo edificatorio de vivienda adosada, con un nivel final de calidad arquitectónica superior en el conjunto.

En cualquier caso, hemos considerado procedente establecer la obligatoriedad de redacción de Estudio de Detalle para la ordenación de las Subzonas de residencial adosado.

Este E.D. determinará, en cada caso, la solución idónea de ordenación de adosamientos, así como la solución de viario privado interior de accesos cuando la solución adoptada lo requiera.

La vivienda colectiva se desarrolla, en todos los casos mediante pequeños bloques en tipología de edificación abierta, con planta baja más dos y más ático retranqueado.

Finalmente, queremos reseñar el cambio de tipología que se produce en la parcela SZRCO-1, originalmente destinada a alojar 72 viviendas colectivas materializadas en 12 bloques, cada uno con seis viviendas, en tipología de edificación escalonada. Esta subzona se convierte en la subzona SZRU-27, destinada a albergar 24 viviendas unifamiliares.

El cambio de tipología en esta parcela viene dado por razones objetivas de índole técnico. Resulta muy aconsejable minimizar la intervención de nuevos movimientos de tierras en esa zona dadas las condiciones de inestabilidad que presenta la formación geológica en esa ladera. Este hecho nos ha llevado a la reformulación de la tipología en esa subzona, transformándola en subzona residencial unifamiliar, lo que permitirá una implantación con una intervención mucho más somera. Pensamos en viviendas unifamiliares en solución aterrazada, evitando la construcción de sótanos o limitando éstos a una franja próxima a la alineación exterior, de manera que se limite al máximo la intervención sobre la ladera actual.

3. GESTIÓN

3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN.

Para el desarrollo urbanístico del sector será preciso elaborar los proyectos de urbanización y gestión (Proyecto de Compensación) necesarios, por iniciativa de sus propietarios.

Según establece en su artículo 46, el Reglamento del Planeamiento, la tramitación de la modificación del Plan Parcial, al igual que el documento original, es considerado como una urbanización de iniciativa particular.

En consecuencia se atenderá a:

Tal como se indica en el Documento D Plan de etapas del presente Plan Parcial el Sistema de Actuación que se utilizará para posibilitar la ejecución será el Sistema de Compensación y por ello la contratación será estrictamente privada, no estando sujeta a las normas y procedimientos de las Administraciones públicas.

Por otro lado, en cuanto a mantenimiento y conservación de la urbanización, el Plan Parcial establece lo siguiente:

Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Derio.

Los plazos para la ejecución del Plan Parcial, se contienen en el apartado tercero del Documento D de este Plan Parcial titulado “Plazos temporales para las diversas fases procedimentales y de ejecución material de las obras de urbanización del Sector Mantuliz.

La conservación de la urbanización en el interior del Sector, una vez ejecutadas las obras de urbanización, correrá a cargo de una o varias Entidades urbanísticas de conservación, que serán creadas una vez finalizada la ejecución del Sector, o en el momento procedural que se estime oportuno para una mejor conservación de la totalidad o fracción de las obras realizadas.

Todo lo anterior se entenderá y deberá ser instrumentalizado, de forma que el Ayuntamiento de Derio no tenga responsabilidad directa, en ningún momento sobre la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización del Sector.

Las redes de infraestructuras externas al Sector, una vez finalizada su ejecución, serán entregadas al Ayuntamiento de Derio, con objeto de que sea el propio Ayuntamiento el que se encargue de su conservación y mantenimiento debido al carácter de Sistema General que posee, finalizando la obligación de la promotora del Plan Parcial, en la entrega de dichas infraestructuras.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la posterior compensación económica que se deba aportar por las promociones de los Sectores de suelo urbanizable a los cuales proporcionen servicio las redes de infraestructuras urbanas exteriores al Sector Mantuliz.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA

La modificación del Plan Parcial debe evaluar el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector.

Entre las obligaciones que corresponden a los promotores de suelo urbanizable, según el artículo 25 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo se encuentra:

Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla.

Se evalúan las obras pendientes de:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que se prevean.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación redes de servicio existentes, u otras.

4.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Partiendo de la información existente, en concreto el contenido del informe de LKS y del documento Análisis y propuesta de alternativas de ordenación en el sector residencial Mantuliz, que contienen una valoración de la obra necesaria para la finalización de la urbanización en tres escenarios, aunque nos son escenarios idénticos, se asemejan.

De esta manera se ha tomado como ordenación definitiva la alternativa 3 del último de los dos documentos.

Así pues, la valoración de esta alternativa de ordenación parte de la valoración realizada por LKS, siguiendo su metodología, matizada y completada y teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Acondicionamiento de la obra ejecutada, en cada fase, (acondicionamiento, reposiciones necesarias, puesta en servicio y adecuación a cada solución de ordenación).
- Refuerzo de accesos al Sector con la introducción de dos nuevas glorietas, en función del Informe de Vectio.
- Obras derivadas del Informe geotécnico de Euroconsult, particularizadas para cada fase.
- Conexiones exteriores.

4.2. VALORACIÓN ECONÓMICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Valoración económica.

La evaluación económica de las obras de urbanización se ha estimado de forma aproximada y proporcional a la superficie del viario, pavimentación e instalaciones dada su fundamental repercusión sobre el total de la obra, de igual forma se han tenido en cuenta el coste de ejecución de los espacios libres o zonas verdes, la conexión de las infraestructuras, el desvío y soterramiento de líneas eléctricas y telefónicas.

En la tabla adjunta de resume esta valoración económica:

ESTIMACIÓN DE COSTE		
TOTAL ACONDICIONAMIENTO OBRA EJECUTADA	686.457,00 €	
ACCESOS AL SECTOR	COSTE	OBSERVACIONES
ROTONDA AUTOVIA	300.000,00 €	s/informe VECTIO + ratio ejecución rotonda
ROTONDA CARRETERA	200.000,00 €	s/informe VECTIO + ratio ejecución rotonda
TOTAL ACCESOS AL SECTOR	500.000,00 €	
GEOTECNIA	COSTE	OBSERVACIONES
FASE C	0,00 €	Equipamiento comercial
FASE D	301.066,45 €	s/avance LKS fase 4 (5% partida sostenimiento)
FASE E	50.000,00 €	no se ejecuta
ACTUACIONES VIARIAS	50.000,00 €	ratio obra geotécnica
TOTAL GEOTECNIA	401.066,45 €	
CONEXIONES EXTERIORES	COSTE	OBSERVACIONES
ABASTECIMIENTO	153.253,76 €	s/informe LKS(pendiente de informe Udal San.)
SANEAMIENTO	478.823,35 €	s/informe LKS
RED ELÉCTRICA	365.907,02 €	s/informe LKS (pendiente informe iberdrola)
TELECOMUNICACIONES Y GAS	55.000,00 €	s/informe LKS (s/ Naturgas y Telefónica)
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES	1.052.984,13 €	
TOTAL PEM	10.690.465,79 €	

Por tanto, el valor total serán DIEZ MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO, CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (10.690.465,79 €) euros

4.3. COSTE DE URBANIZACIÓN

El coste total de urbanización del sector como suma de la urbanización de las conexiones exteriores y de la urbanización interior, y la reposición de servicios afectados, según precios actuales, asciende a 10.690.465,79 €.

4.4. OTRAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

El coste relativo a la redacción de la Modificación del Plan Parcial, proyecto de reparcelación, de urbanización, de conexiones exteriores y gestión urbanística asciende a 250.000,00 €.

4.5. COSTES TOTALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

- Coste de urbanización 10.690.465,79 €.
- Otras obligaciones económicas 250.000,00 €.
- Total Ejecución Urbanización 10.690.465,79 €+ 250.000,00 €.

4.6. REPERCUSIONES DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS

- Repercusión sobre la superficie bruta del Sector:
- $S=1.190.899,45 \text{ m}^2s$ 9,19 €/m²s.
- Repercusión sobre la superficie edificable máxima:
- $S=122.400 \text{ m}^2c$ 89,38 €/m²c.

De estas repercusiones se deduce la viabilidad de la actuación proyectada.

5. PLAN DE ETAPAS

Las obras de urbanización está previsto que se desarrolle en varias etapas, de acuerdo con la información de partida del Plan Parcial vigente y teniendo en cuenta las conclusiones del informe de LKS:

La conclusión que se extrae de dicho informe, sin necesidad de trabajos adicionales de análisis técnico-económico, es que la ordenación propuesta es inviable en parámetros económicos asumibles.

A expensas de comprobar la idoneidad de la explanación realizada para la urbanización, se constata la imposibilidad de realizar la explanación correspondiente a las 16 viviendas adosadas de la parcela SZRA-13, las 7 viviendas unifamiliares de la SZRU-3 y 5 de las 9 viviendas unifamiliares de la SZRU-4 en el caso de la fase 3 Norte.

Lo mismo podemos decir de las 24 viviendas adosadas de la parcela SZRA-1 en el caso de la fase 4.

Con esto entendemos que es necesario modificar la ordenación para, como mínimo, reubicar los aprovechamientos directamente afectados. En esta situación es previsible que se abra un proceso que, partiendo de la situación actual, busque optimizar las inversiones realizadas y la viabilidad de lo ofertado con una previsible concentración de edificabilidad.

BORRADOR ORDENANANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICIACIÓN

CAPITULO 1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1. —Ámbito territorial de aplicación

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial del Sector Residencial-Deportivo Mantuliz de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico Municipal de Derio, tendrán carácter normativo en el ámbito del Sector citado, definido en la documentación gráfica del plano Calificación propuesta de esta modificación de Plan Parcial.

Artículo 2. —Entrada en vigor

La entrada en vigor de las determinaciones de la presente modificación del Plan Parcial se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación. Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

Artículo 3. —Terminología de conceptos

1. En toda la documentación del presente Plan Parcial se respeta y utiliza la terminología establecida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Derio, de acuerdo con el contenido establecido en el apartado 1.5 titulado «Significado de los términos empleados», de las Normas Urbanísticas, artículo 18 al 38 ambos incluidos.

Igualmente se respetarán el resto de definiciones urbanísticas que se relacionan y definen a lo largo de todo el texto de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

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

3. Como consecuencia de lo anterior y con objeto de evitar la redacción de unas Ordenanzas repetitivas con respecto a lo establecido por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Derio, se procura hacer breves referencias a dichas Normas, o dejar implícita su relación con ellas, extremo que de cualquier forma se ha de realizar por aplicación automática del principio de la jerarquía normativa.

Artículo 4. —Documentos normativos

1. Son documentos de carácter normativo las presentes Ordenanzas reguladoras y los planos de ordenación que se adjuntan.

2. Las rasantes y nivelaciones de los planos podrán reajustarse a través de los Proyectos de Urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en ellos.

3. El resto de los planos de ordenación, tienen carácter orientativo y su aplicación hay que realizarla de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas y de acuerdo con lo que concrete el correspondiente Proyecto de Urbanización.

5. Las posibles contradicciones entre las Ordenanzas y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de las Ordenanzas.

6. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente, la cual podrá ser comprobada por medio de los ficheros de dibujo generados por el programa Autocad, con el que ha sido realizada la parte gráfica de la ordenación establecida por la presente modificación.
7. En cualquier caso, las definiciones geométricas de los planos de ordenación tienen el carácter y alcance que, en cada caso, les asignan las presentes Ordenanzas y la propia literatura de los planos.

CAPITULO 2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 5. —Calificación pormenorizada. Clases de subzonas

1. La división del territorio del Sector en subzonas a nivel pormenorizado, propia de la ordenación del Plan Parcial, viene establecida en el plano O.1, a escala 1/1.000.
2. Las subzonas se dividen en dos clases, subzonas de sistemas locales y subzonas privatizables o privadas. Las primeras se definen en la Ordenación pormenorizada de este Plan como suelos de dominio público y adquirirán dicha titularidad con la ejecución del Plan Parcial. Las segundas son de dominio privado y la ordenación del presente Plan Parcial mantiene su titularidad privada.
3. Las subzonas residenciales, que son de carácter privado, se componen, cada una de ellas, de diversos ámbitos individualizados en coto redondo. Dichos ámbitos se definen gráficamente en el plano Calificación propuesta, con la nomenclatura formada por dos dígitos iniciales formados por la S y la Z, dos dígitos posteriores que indican la tipología edificatoria adoptada, y un guion que detalla para cada ámbito de cada subzona residencial el ordinal del ámbito.
4. Las subzonas destinadas a usos equipamentales de titularidad privada se definen y nombran con el mismo sistema y método establecido para las subzonas residenciales privadas.
5. Las subzonas públicas destinadas a albergar y constituir los sistemas locales, se individualizan y concretan gráficamente en el mismo plano y con el mismo sistema indicado para las subzonas privadas:
6. Las subzonas residenciales, todas ellas privadas, responden a la utilización de tres tipologías de acuerdo con la relación siguiente:
 - R.1: Vivienda unifamiliar. Nomenclatura SZRU.
 - R.3: Vivienda adosada. Nomenclatura SZRA.
 - R.4: Vivienda colectiva. Nomenclatura SZRCO.
7. Las subzonas de uso de equipamiento y terciario de titularidad privada que se definen en la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial son las siguientes:
 - E.6: Subzona comercial. Nomenclatura SZEM.
 - T.2: Subzona social. Nomenclatura SZSO.
 - E.3: Subzona deportiva-campo de golf. Nomenclatura SZGO.

8. Las subzonas de carácter público, destinadas a albergar y constituir los sistemas locales del Sector, son las siguientes:

- a) Subzona viaria. Nomenclatura SZVI. —Comprende el conjunto viario compuesto por aceras para peatones y calzada para vehículos, así como aparcamientos en hilera, diseñados en colindancia con la calzada. Comprende también las franjas ajardinadas que se definen en las diversas secciones transversales de las calles diseñadas por el Plan.
- b) Subzona de protección viaria. Nomenclatura SZPVI. —Comprende los terrenos que están destinados a proteger la vialidad rodada del Sector.
- c) Subzona peatonal. Nomenclatura SZPT. —Es la red de itinerarios peatonales de los artículos 2 y 3 del anexo del Reglamento de Planeamiento. No forma parte de las zonas verdes o espacios libres del artículo 50 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- d) Subzona mixta peatonal rodada. Nomenclatura SZMXP. —Comprende los espacios destinados a posibilitar la convivencia del tráfico rodado y los peatones, con la utilización de sistemas de tranquilización del tráfico.
- e) Subzona aparcamiento. Nomenclatura SZAP. —Comprende los espacios destinados a posibilitar el uso de aparcamiento como uso independiente de cualquier otro, abierto al uso común de los ciudadanos. Es independiente de los aparcamientos que se sitúan en colindancia inmediata con los demás elementos de la subzona viaria.
- f) Subzona de espacios libres. Jardines de protección. Nomenclatura SZELJP. —Sistema de espacios libres de dominio y uso público de los artículos 2 y 3 del anexo del Reglamento de Planeamiento. Forma parte de las zonas verdes o espacios libres indicados en el artículo 50 del texto refundido de la Ley del Suelo, y de los jardines de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del anexo citado. Constituye los espacios libres de gran dimensión habilitados para la utilización extensiva como espacios de ocio, así como determinados espacios que por su vegetación existente deben ser protegidos.
- g) Subzona de espacios libres. Jardines. Nomenclatura SZELJA. —Sistema de espacios libres de dominio y uso público de los artículos 2 y 3 del anexo del Reglamento de Planeamiento. Forma parte de las zonas verdes o espacios libres indicados en el artículo 50 del texto refundido de la Ley del Suelo, y de los jardines de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del anexo citado. Constituye los espacios libres con dimensión suficiente para ser incluidos en la categoría de jardines, en contacto inmediato con las subzonas residenciales y equipamentales privadas.
- h) Subzona de espacios libres. Áreas de juego. Nomenclatura SZELAJ. —Sistema de espacios libres de dominio y uso público de los artículos 2 y 3 del anexo del Reglamento de Planeamiento. Forma parte de las zonas verdes o espacios libres del artículo 50 del texto refundido de la Ley del Suelo, y de las áreas de juego y recreo para niños del artículo 3 del anexo citado. Comprende los espacios libres de pequeñas dimensiones situados de manera entrelazada con las zonas residenciales, cumpliendo lo establecido al efecto por el Reglamento de Planeamiento.
- i) Subzona docente. Nomenclatura SZDO. —Equivale a los centros docentes del anexo del Reglamento de Planeamiento. En ella se situarán las actividades, edificios y locales del uso E.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

j) Subzona de instalaciones urbanas. Nomenclatura SZIU. — Comprenden los terrenos en los que se sitúan los usos de infraestructuras de las redes de servicios, principalmente los elementos de almacenamiento, control y transformación, que posibilitan el funcionamiento de los elementos lineales de dichas redes de servicios urbanos. Pendiente concretar ubicación tras la revisión de los proyectos de infraestructuras, conexión red de saneamiento y Telecomunicaciones y gas.

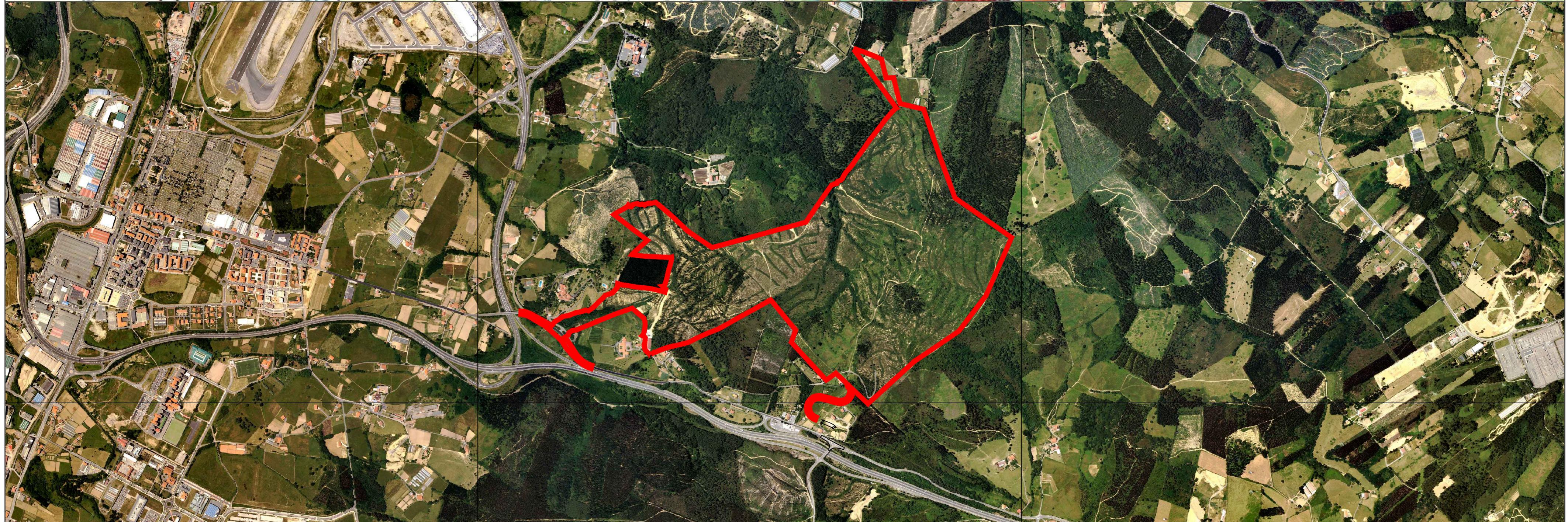
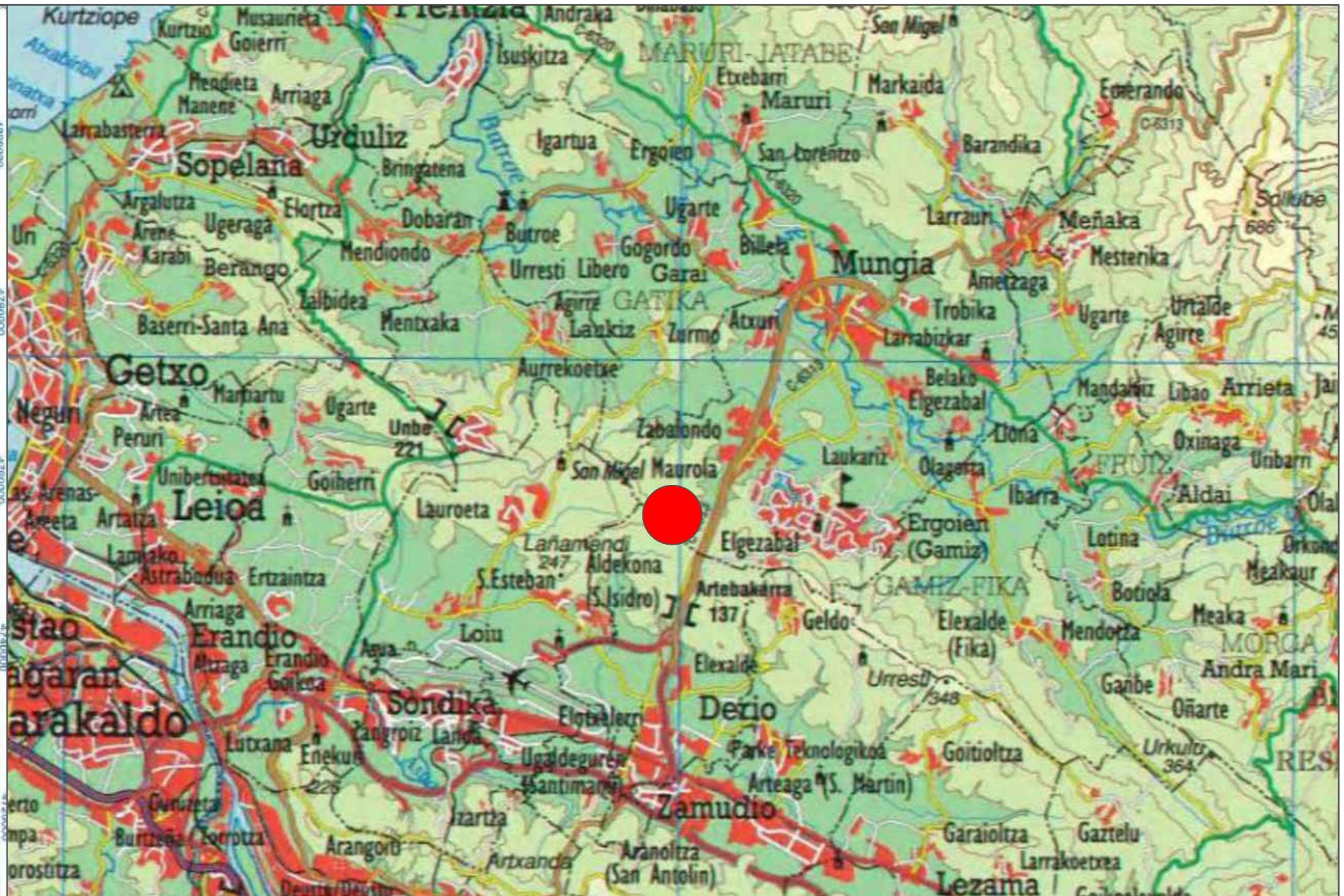
PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

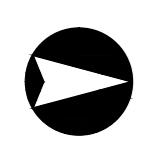
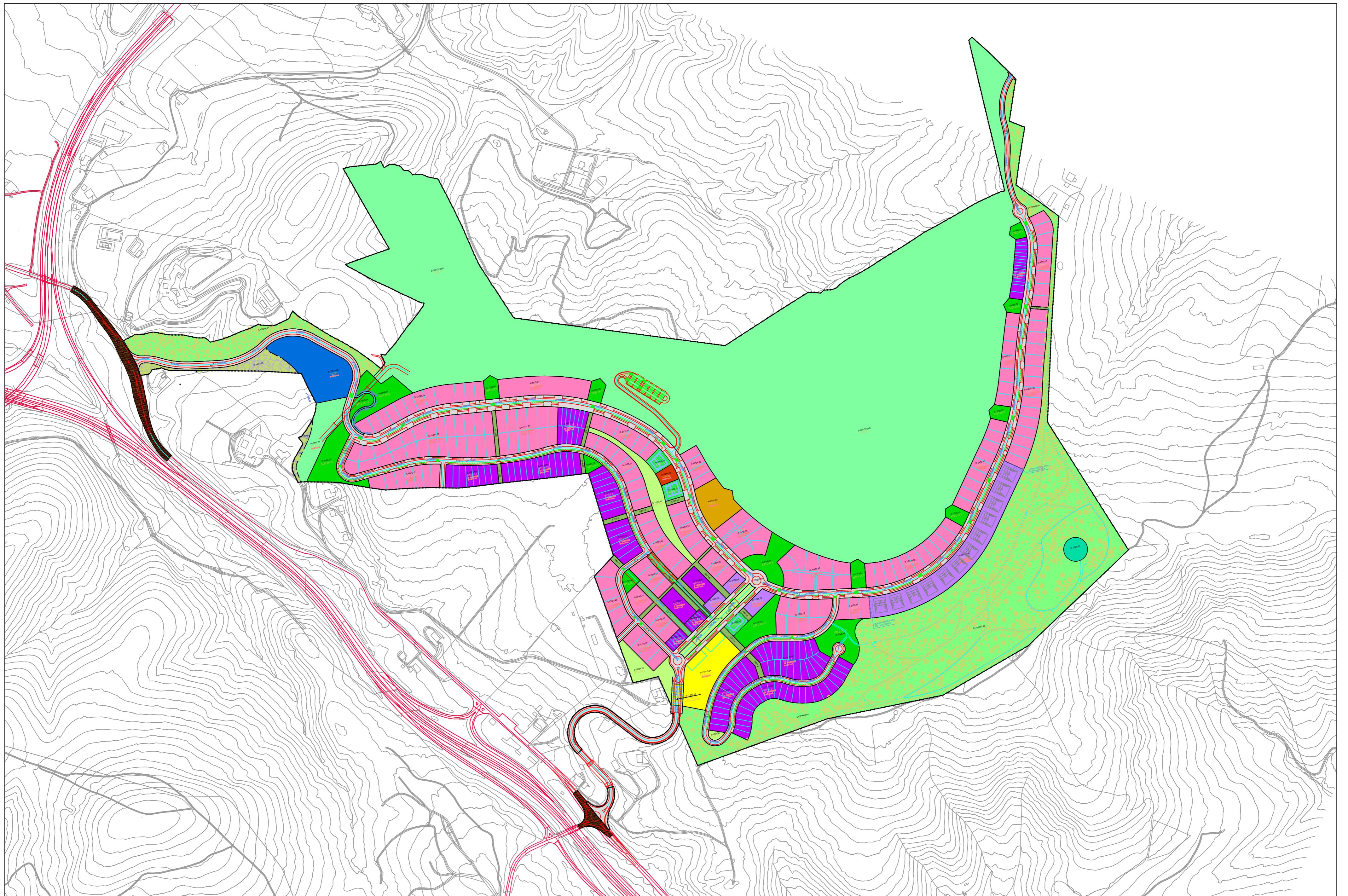
- I.1. Situación y emplazamiento
- I.2. Calificación vigente

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Calificación Propuesta



ESCALA: s:e	FECHA: AGOSTO 2017 LOCALIZACIÓN: DERIO (Vizcaya)	PROYECTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRÁTÉGICA SIMPLIFICADA Mod. del Plan Parcial del Sector "Mantuliz" en Derio	Nº PLANO I. 01	PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	P&S PRADO Y SOMOSIERA CONSULTORES
----------------	---	---	-------------------	--	---



ESCALA:
1:5000

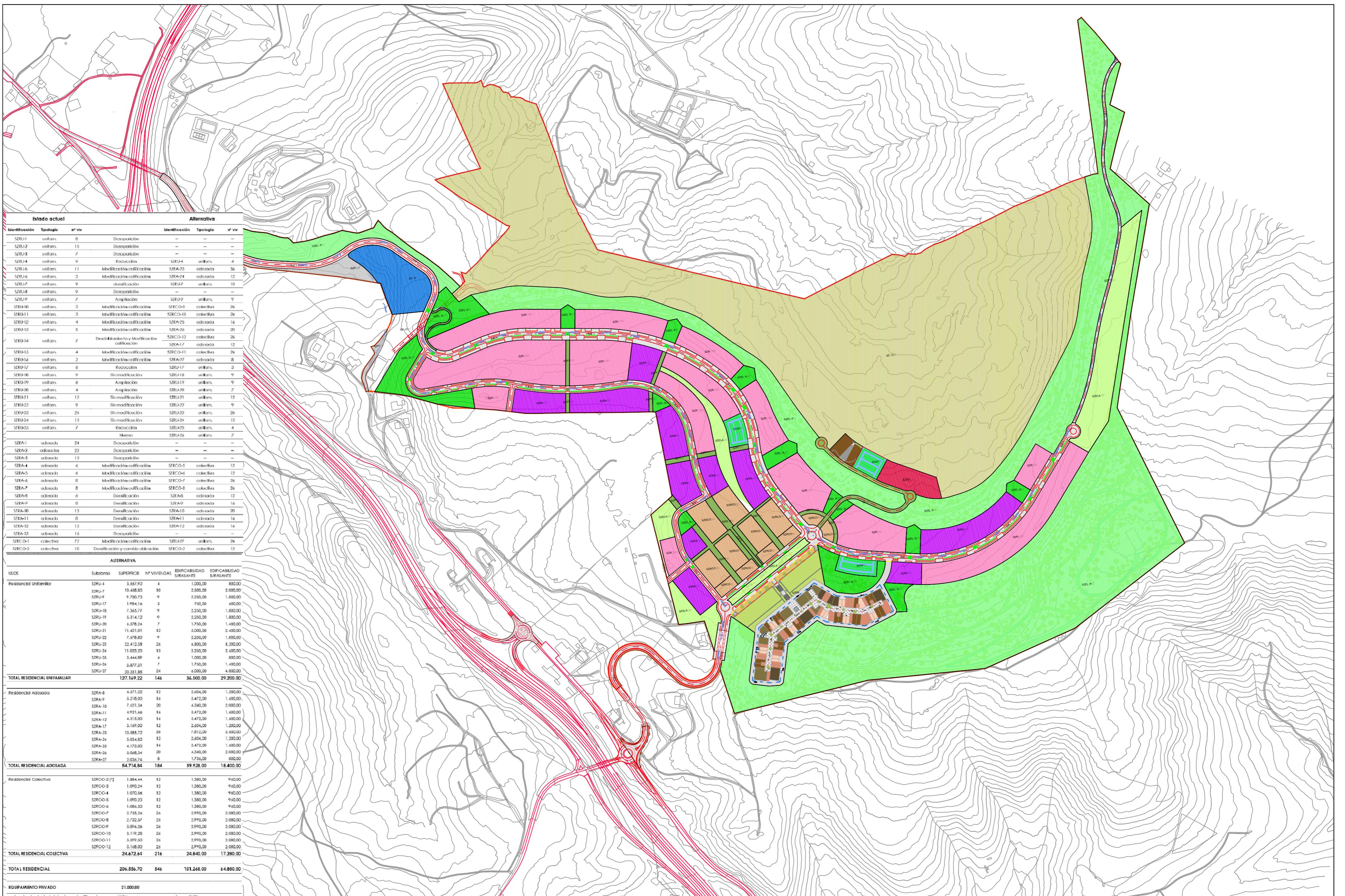
FECHA:
AGOSTO 2017
LOCALIZACIÓN:
DERIO (Vizcaya)

PROYECTO:

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
Mod. del Plan Parcial del Sector "Mantuliz" en Derio

Nº
PLANO
I. 02

PLANO:
CALIFICACIÓN VIGENTE



	ESCALA: 1:5000	FECHA: AGOSTO 2017	PROYECTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRÁTÉGICA SIMPLIFICADA Mod. del Plan Parcial del Sector "Mantuliz" en Derio	Nº PLANO O. 01	PLANO: CALIFICACIÓN PROPUESTA	
--	---------------------------------	-------------------------------------	--	---------------------------------	--	--