

**PORTUGALETEKO SUNC-1 HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREAREN
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN 1. ALDAKETA**

*MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-1 DE PORTUGALETE*

Julio 2018 Uztaila



AJURIAGUERRA TRES, SLP
Sociedad de Gestión Urbanística

PORTUGALETEKO SUNC-1 HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREAREN HIRI-
ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN 1. ALDAKETA

*MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA DE SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-1 DE PORTUGALETE*

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

DOCUMENTO E. PLANOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO F. PLANOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO G. RESUMEN EJECUTIVO



ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	7
A.1. ANTECEDENTES	7
A.1.1. Promotor y arquitectos redactores	7
A.1.2. Procedencia de la elaboración de la Modificación Nº 1 del PEOU	7
A.1.3. Tramitación de la Modificación Nº 1 del PEOU	8
A.1.4. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PEOU	20
A.2. MARCO URBANÍSTICO	22
A.2.1. Plan General de Ordenación Urbana anterior	22
A.2.2. Plan General de Ordenación Urbana vigente	22
A.2.3. Programa de Actuación Urbanizadora SUNC-1/UE-1	29
A.2.4. Plan Especial de Ordenación Urbana SUNC-1/UE-1	29
A.2.5. Proyecto de Urbanización SUNC-1/UE-1	29
A.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	30
A.3.1. Descripción general del ámbito afectado	30
A.3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	36
A.3.2.1. <i>Usos existentes</i>	36
A.3.2.2. <i>Edificaciones existentes</i>	37
A.3.2.3. <i>Redes existentes</i>	39
A.3.3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo	40
A.3.4. Reportaje fotográfico	42
A.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	47
A.4.1. Condicionantes de ordenación: objetivos y criterios	47
A.4.2. Descripción de la ordenación propuesta	49
A.4.2.1. <i>Estructura viaria</i>	49
A.4.2.2. <i>Dotaciones de la red pública de sistemas generales y sistemas locales</i>	54
A.4.2.3. <i>Alojamientos dotacionales</i>	56
A.4.2.4. <i>Zonas residenciales</i>	59
A.4.2.5. <i>Edificios fuera de ordenación y realojos</i>	61
A.4.2.6. <i>Redes de servicio</i>	62
A.5. RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS	71
A.5.1. Datos derivados del Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete	71
A.5.2. Datos derivados de la ordenación del Plan Especial	72
A.5.3. Cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos	73
A.5.3.1. <i>Zonas verdes y espacios libres</i>	74
A.5.3.2. <i>Otras dotaciones públicas locales</i>	75
A.5.3.3. <i>Aparcamiento de vehículos</i>	75



A.5.3.4. Vegetación	78
A.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE	79
A.6.1. Informe de sostenibilidad económica	79
A.6.2. Viabilidad económico-financiera	80
A.6.3. Impacto sociolingüístico	80
A.6.4. Cumplimiento de la ley para la promoción de la accesibilidad	81
A.6.4.1. Marco legislativo	81
A.6.4.2. Ficha de cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano	81
A.7. CONCLUSIÓN	88
ANEJO 1: EDIFICACIONES EXISTENTES	89
B. NORMAS URBANÍSTICAS	103
CAPÍTULO I. GENERALIDADES	103
Artículo 1.- Objeto y ámbito territorial de aplicación	103
Artículo 2.- Entrada en vigor	103
Artículo 3.- Componentes de este Plan Especial	103
Artículo 4.- Valor normativo de los distintos componentes	104
Artículo 5.- Jerarquización de las determinaciones	104
Artículo 6.- Licencias y clasificación de las obras	104
CAPÍTULO II. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	105
Artículo 7.- Terminología de conceptos	105
Artículo 8.- Zona y Subzona	105
Artículo 9.- Parcela edificable	105
Artículo 10.- Alineaciones y rasantes	105
Artículo 11.- Cotas de referencia	106
Artículo 12.- Superficie edificable	106
CAPÍTULO III. SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	107
Artículo 13.- Usos de edificación previstos	107
Artículo 14.- Subzonificación del área	107
Artículo 15.- Resumen de las determinaciones urbanísticas para las subzonas	108
Artículo 16.- Subzona residencial (SZR)	110
Artículo 17.- Equipamiento de Alojamientos Dotacionales (EAD)	112
Artículo 18.- Espacios libres públicos y zonas verdes (ELP)	114
Artículo 19.- Vialidad del sistema de transportes y comunicaciones (SZV)	115
Artículo 20.- Sistema General Viario (SGV)	115
Artículo 21.- Determinaciones específicas para el conjunto de las subzonas	116
CAPÍTULO IV. ESTUDIOS DE DETALLE	120



Artículo 22.- Potestad y ámbito de redacción	120
CAPÍTULO V. PARCELACIONES	121
Artículo 23.- Posibilidades de la parcelación	121
Artículo 24.- Normas a respetar en la parcelación	121
CAPÍTULO VI. NORMAS DE URBANIZACIÓN	122
Artículo 25.- Ámbito y contenido del Proyecto de urbanización	122
Artículo 26.- Urbanización de la red de dotaciones	122
Artículo 27.- Supresión de barreras arquitectónicas	123
Artículo 28.- Trazado de redes y servicios	123
CAPÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN	124
Artículo 29.- Aplicación de las determinaciones del vigente planeamiento municipal	124
Artículo 30.- Alineaciones oficiales	124
Artículo 31.- Línea de edificación	124
Artículo 32.- Ocupación en planta de las edificaciones	124
Artículo 33.- Nivelación de las subzonas	124
Artículo 34.- Número de alturas y alturas de las diversas plantas	125
Artículo 35.- Condiciones de los edificios y locales según los diversos usos	125
Artículo 36.- Cubiertas	126
Artículo 37.- Proyectos de los edificios	126
Artículo 38.- Condiciones estéticas de la edificación	126
Artículo 39.- Cierres y vallas en parcelas	127
C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	131
C.1. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS	131
D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	139
D.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS	139
D.1.1. Valoración de los costes de urbanización	140
D.1.2. Valoración de bienes y derechos afectados	140
D.1.3. Cargas de urbanización SGV-2	141
D.1.4. Costes de Gestión	141
D.1.5. Total cargas de urbanización	142
D.2. FINANCIACIÓN	142
D.3. PRINCIPALES RATIOS DE VIABILIDAD ECONÓMICA	143



E. PLANOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA	147
F. PLANOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	167
G. RESUMEN EJECUTIVO	209
G.1. INTRODUCCIÓN	209
G.2. ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN	209
G.3. ANTECEDENTES	210
G.4. SOLUCIÓN ADOPTADA	211
G.5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	213



Documento A

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA





A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. ANTECEDENTES

A.1.1. Promotor y arquitectos redactores

La redacción de la presente Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) se realiza por encargo del Departamento de Empleo y Políticas Sociales - Dirección de Vivienda del Gobierno Vasco (Donostia 1- 01010 Vitoria-Gasteiz), promotor del desarrollo y la ejecución de la actuación integrada constituida por los terrenos del Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado SUNC-1/UE-1, definido en el planeamiento vigente del municipio de Portugalete. Dicho encargo fue formalizado mediante Resolución de la Directora de Servicios del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de fecha de 14 de febrero de 2018 (Expte. Nº 027P/2018).

Los redactores son el equipo de arquitectos de la Sociedad de Arquitectura y Urbanismo Ajuriaguerra Tres SLP, que tienen su estudio profesional en Bilbao, Alameda Mazarredo 63, 1º dcha., en cuya representación actúa el arquitecto D. Pablo Estefanía Angulo, y que tienen la encomienda profesional de redactar el presente instrumento de planeamiento urbanístico, necesario para el desarrollo del citado ámbito urbanístico.

A.1.2. Procedencia de la elaboración de la Modificación Nº 1 del PEOU

El ámbito definido por el planeamiento municipal de Portugalete como Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado SUNC-1/UE-1, ha sido objeto de desarrollo urbanístico mediante diferentes instrumentos de planeamiento, tal como se expone en un apartado posterior. Entre estos, se encuentra el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), que establece la ordenación pormenorizada para dicho ámbito.

Este PEOU ha sido elaborado y tramitado durante los años 2014 y 2015, y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 30 de julio de 2015, condicionada a la presentación de la documentación corregida en varios aspectos. Una vez presentada la documentación exigida, se procede a la publicación del contenido normativo del PEOU aprobado (BOB núm. 219, de 13 de noviembre de 2015), con lo que entra en vigor.

Posteriormente, se ha seguido con la definición de la actuación urbanizadora por parte de su promotor, donde se han identificado nuevas necesidades en el ámbito de ordenación. Por este motivo, se ha requerido la modificación del PEOU, iniciando así el correspondiente expediente.

Las modificaciones que se requieren introducir se refieren principalmente a las subzonas destinadas a los equipamientos de alojamientos dotacionales. Se plantea una diferente disposición de estos equipamientos, con objeto de separarlos de los edificios existentes en la calle Federico Martínez, para lo que se precisa la modificación del emplazamiento y alineaciones de las subzonas de

ordenación pormenorizada EAD definidas en el PEOU. Como consecuencia, se ven alteradas también las subzonas colindantes a estas. Las modificaciones se refieren a aspectos de forma o volumetría edificatoria, puesto que las determinaciones urbanísticas referentes a edificabilidad, número de viviendas, etc., se mantienen.



Infografía orientativa del espacio libre central generado tras modificación de la disposición de alojamientos dotacionales

Además de la modificación de estas subzonas, se plantean también unos ligeros ajustes en el resto de las subzonas que acogen usos edificatorios de tipo residencial, aunque tal como se ha indicado, no afecta a determinaciones urbanísticas de edificabilidad, número de viviendas, etc. Para estas subzonas se están analizando y definiendo las correspondientes soluciones edificatorias, con lo que se adapta el PEOU a las necesidades planteadas con un mayor grado de desarrollo.

En el presente documento se recogen estas modificaciones, tal como se expone a continuación. Concretamente en el apartado A.4 de la Memoria se exponen de forma más extensa los ajustes que se han indicado. Con objeto de facilitar la lectura, y debido a que dichos ajustes afectan a gran parte de la ordenación y las subzonas, se recoge el contenido del documento del Plan Especial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado por completo, aunque refundiendo las mencionadas modificaciones con el texto anteriormente publicado. De esta forma, tras la correspondiente tramitación y publicación, el presente documento sustituye en su totalidad al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado SUNC-1/UE-1 anteriormente vigente.

A.1.3. Tramitación de la Modificación Nº 1 del PEOU

Tras la elaboración del documento de Modificación Nº 1 del PEOU, con el contenido antes referido, con fecha de 23 de enero de 2019 ha sido presentado en el Ayuntamiento de Portugalete por parte de su promotor, instando a su tramitación y aprobación.



Los Servicios Municipales han informado el documento de Modificación, manifestando que éste debe ser rectificado y completado con diversa documentación para proceder a su tramitación. Las modificaciones solicitadas han quedado recogidas en un Informe de requerimiento emitido con fecha de 5 de abril de 2019, y suscrito por la Directora de Urbanismo del Ayuntamiento.

En este Informe se han solicitado una serie de modificaciones, que deben ser recogidos en el documento de Modificación Nº 1 del PEOU. De esta forma, se ha procedido a la elaboración de una nueva versión del documento de Modificación Nº 1 del PEOU. En esta versión se han modificado los aspectos indicados en el referido Informe municipal de 23/1/2019, según se señala en la siguiente relación (en la columna de la izquierda se reproduce el contenido del Informe, y en la columna de la derecha, en tipografía de color azul, se expone la forma de introducir las modificaciones):

Contenido del Informe municipal 23/1/2019

1. Debe definirse el uso (público o privado) de los espacios de parcela privada libre de edificación en las parcelas SZR y EAD. En aquellos casos en que se decida que se trata de espacios de uso privado, deberán definirse los tipos de cierres o vallas permitidos, poniendo especial atención a la continuidad del carácter de los espacios privados de parcelas colindantes o continuas (SZR-1 y EAD-1 (interior y exterior), SZR-2.1 y 2.2 (exterior), EAD-2.1 y 2.2 (interior y exterior) y la diferente afección a las aceras adyacentes a estos espacios según esté previsto que dichos espacios sean acotados o no.

2. Sobre la línea discontinua sin acotar que no aparece en la leyenda del plano F2 y que es equidistante a la alineación exterior en todas las edificaciones, debe definirse si se trata de la línea de vuelo máximo en las plantas de piso, acotarse la distancia máxima con respecto de la fachada en planta baja, además de señalarse la longitud máxima del vuelo en la normativa del propio plan especial. O bien puede eliminarse dicha línea discontinua del plano F.2, y aplicar directamente lo señalado en los artº 117, 118 y 119 de la Normativa Urbanística del PGOU (BOB núm. 41 de 01/10/2011).

3. Se establecen una serie de alineaciones máximas que debieran ser obligatorias:

- Parcela SZR-1.- la alineación a avenida Repélega continúa la del edificio correspondiente a C/Federico Martínez 2-4, y conviene que sea obligatoria.
- Parcela EAD-1.- la alineación al espacio central interior del ámbito es prolongación de la de EAD-2.1, y conviene que sea obligatoria.
- Parcelas EAD-2.1 y 2.2.- las alineaciones exteriores del ámbito a la calle Miguel de Unamuno y al grupo Villanueva dan continuidad a las de las parcelas SZR-1 +EAD-1, y SZR-2.1+2.2 respectivamente, por

Modificaciones introducidas

Se ha indicado el uso público o privado de las zonas libre de edificación de las parcelas SZR y EAD en los artículos 16 y 17 de las Normas urbanísticas del presente documento que regula dichas subzonas respectivamente, así como en los Planos de ordenación.

Asimismo, se ha incluido un nuevo artículo al final del Capítulo VII de las Normas urbanísticas del PEOU, donde se definen las características que deben tener los elementos que pueden utilizarse para la delimitación de las parcelas privadas.

Las líneas discontinuas referidas en el Informe se trata de la alineación de referencia de vuelos, equidistante a 1,50 metros de las alineaciones de fachada, de acuerdo a lo que se indica. Se trata de líneas a modo de referencia, a efectos de tener una estimación de los vuelos permitidos.

Tal como se indica en el Informe, estos vuelos no se regulan de forma específica en el PEOU, sino que se aplicará la Normativa General del PGOU, según las disposiciones señaladas de los artículos 117, 118 y 119.

Por tanto, se ha optado por eliminar la referida línea discontinua del plano F.2 de la presente versión del PEOU, siguiendo el criterio del Informe municipal.

El establecimiento de las alineaciones responde a criterios de composición que no son fáciles de objetivar. En el PEOU se ha tratado de seguir unas reglas regulares para el conjunto, dando como resultado el establecimiento de las siguientes alineaciones en relación a las señaladas en el Informe:

- La avenida Repélega no forma una vía con un trazado muy regular, ni existe un desarrollo de fachadas en todo su frente, situándose sobre la misma alzados laterales. Por este motivo, no se ha considerado prioritario establecer unas alineaciones obligatorias hacia esta vía, ni en la parcela SZR-1 ni en la SZR-2.1, permitiendo en los edificios situados



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

lo que conviene que sean obligatorias. Las alineaciones que constituyen el frente a la avda. San Cristóbal se encuentran vinculadas entre sí y debe garantizarse que una será prolongación de la otra. Por este motivo se propone que sean alineaciones obligatorias, teniendo en cuenta que podrían modificarse posteriormente mediante un estudio de detalle, tal y como se prevé en el artº 22 de las Normas Urbanísticas del propio PEOU 2, y el artº 73 de la L2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

No existe inconveniente en que las alineaciones laterales de las parcelas EAD, que hacen frente a los accesos del exterior del ámbito al espacio central interior, puedan ser máximas u obligatorias.

4. En la parcela EAD-2.2 se define un retranqueo en el ático que no se ajusta a las condiciones generales

Modificaciones introducidas

en dichas subzonas, que puedan tener un margen de movimiento mayor en esta parte de las parcelas. Así, se ha considerado adecuado evitar una excesiva rigidez de la ordenación, y permitir cierta flexibilidad en aquellas alineaciones que no forman fachadas claras o principales.

- Hacia la calle Miguel de Unamuno así como a la calle del grupo Villanueva se establecen unas alineaciones obligatorias con objeto de configurar unos canales viarios regulares. Hacia el interior de dichos bloques, se siguen también unas alineaciones paralelas de carácter obligatorio, siguiendo la tipología de bloque lineal, y para formar unas fachadas regulares y con cierta homogeneidad hacia los edificios existentes en la calle Federico Martínez. Además, en esta versión con la que se da respuesta al Informe municipal, se ha modificado la alineación posterior de la parcela EAD-1, al cambiar también la edificabilidad que se le asigna. De esta forma, para esta parcela se ha definido una alineación obligatoria en su fachada interior, dando continuidad a la fachada de la parcela colindante de la SZR-1.
- En las parcelas de EAD-2.1 y EAD-2.2 se sitúan bloques exentos con una forma más irregular que el resto de los bloques lineales. De esta forma, en este caso se ha dado preferencia a la formalización de la zona libre interior, con objeto de obtener una configuración espacial circular y homogénea. Sin embargo, en esta versión de respuesta al Informe municipal, se ha seguido el criterio señalado, y se ha indicado también la obligatoriedad de las alineaciones en estas subzonas hacia la calle Miguel de Unamuno, la calle del grupo Villanueva, así como a la avenida San Cristóbal o Alonso Allende. En estas últimas alineaciones, se ha previsto un margen de maniobra en las esquinas en chaflán entre calles, puesto que esta alineación es específica en para cada parcela. Así, en la EAD-2.1 se indica la alineación obligatoria en el primer tramo de 15 y 30 metros respecto a la calle Miguel de Unamuno y la avenida San Cristóbal respectivamente, para garantizar así la continuidad con las edificaciones colindantes. Siguiendo el mismo criterio, en la EAD-2.2 se han indicado alineaciones obligatorias en los primeros 15 y 18 metros respecto a la calle del Grupo Villanueva y la avenida San Cristóbal respectivamente. En ambos casos, y según el criterio indicado, se ha establecido una alineación máxima para las esquinas en chaflán, de tal forma que se permita cierto margen de movimiento.

Para los áticos, en el PEOU se establecen unos retranqueos regulares, de 1,5 o 3 metros según su



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

detalladas en el artº 17 de la Normativa Urbanística del propio plan especial, ni en el plano F8 / OE-01-B, ni se acota. Además, se incluye otra línea que no se indica a qué planta de piso se refiere. Deben definirse y acotarse estas alineaciones de los planos F1 y F2, y coordinarse con los planos de sección.

5. La parcela EAD-2.2 cuenta con una superficie de ocupación máxima en planta baja de 1.126,47m², y una edificabilidad máxima de 1.962m², lo que hace inviable la construcción de la volumetría de B+3+A que se grafía en planta y se dibuja en las secciones. Debe preverse un diseño de volumetría acorde con las posibilidades reales de la parcela.

Modificaciones introducidas

posición. Para facilitar su comprensión, se ha modificado la forma de representarlo en los planos, aunque la definición sigue siendo la misma, tal como queda regulado en las Normas urbanísticas del PEOU.

Por otra parte, en la versión de la Modificación Nº 1 del PEOU de adaptación al Informe municipal, se han eliminado las plantas ático de las parcelas de alojamientos dotaciones EAD, reduciéndose también la edificabilidad destinada a este uso. Así, para estas subzonas no se indican alineaciones o retranqueos para dichas plantas.

El motivo principal de la Modificación Nº 1 del PEOU ha sido la necesidad de ampliar los márgenes de separación respecto a los edificios existentes en la calle Federico Martínez en consonancia con la posición de sus propietarios, para lo que ha sido preciso formalizar la disposición de los volúmenes edificatorios de los alojamientos dotacionales, que antes se adosaban a dichos edificios, en un nuevo emplazamiento. Así, dichas subzonas se han trasladado al perímetro del ámbito, destinando la zona central a espacios libres. Para dar forma al espacio urbano resultante, ha sido necesario ajustar las superficies destinadas a cada uso. Como consecuencia, resultan las superficies indicadas en el Informe.

Las superficies que se indican en el Informe municipal no suponen inconveniente para la materialización de las edificaciones. La superficie que se refiere como de ocupación máxima es la superficie delimitada para la subzona o parcela. La medición sobre plano de la superficie incluida dentro de las alineaciones para la edificación sobre rasante es de 796,61m². Sin embargo, no se establece ninguna limitación para la superficie mínima a ocupar. De esta forma, se podría materializar la edificabilidad asignada a esta subzona mediante la disposición de tres plantas altas de unos 600m² construidos, que junto con la edificabilidad de la planta inferior destinada a los accesos y otros servicios diferentes al aparcamiento, sumaría el total previsto de 1.962m².

En este sentido, en la Modificación Nº 1 del PEOU se había grafado de forma orientativa, una posible solución edificatoria para materializar esta edificabilidad. Se trataría de un edificio que seguiría la alineación obligatoria hacia el espacio libre circular interior, desarrollándose de forma lineal, y dejando la esquina opuesta, entre la calle del grupo Villanueva y la avda. San Cristóbal o Alonso Allende, como parcela privada libre de edificación.

No obstante, en la versión de la Modificación Nº 1 del PEOU de adaptación al Informe municipal, se ha ajustado la definición de las alineaciones obligatorias y



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

6. El Plan Especial no acredita la inviabilidad económica que pudiera justificar una reducción para el ámbito del SUNC-1 de la dotación de aparcamientos exigida por el Plan General de Ordenación Urbana para todo el término municipal (2 plazas por vivienda y una plaza por cada 100 m² de superficie construida de uso dotacional según se establece en la redacción del artículo 73 de su normativa urbanística resultante de su modificación nº 4 publicada en el BOB núm. 233 de 9-9-2016) y de la que, sumadas las 32 Plazas transferidas del SUNC-9, resultarían un total de 269 plazas, previendo además un número de plazas (151) inferior al contemplado en el anterior Plan Especial aprobado (que alcanzaba un total de 190) de cuyo estudio de viabilidad económico-financiera precisamente se desprendía la misma.

Cualquier reducción del número de plazas exigido por parte del Plan Especial que se presente deberá justificar adecuadamente la inviabilidad económica del desarrollo de la unidad aplicando un número superior de plazas al que contemple, debiéndose tener en cuenta en cualquier caso que la ampliación de las plazas de aparcamiento en la planta baja de EAD-2.1 no supondría un sobre coste económico significativo y que tampoco sería desproporcionado que el aparcamiento en sótano de la parcela SZR-1 pudiera prolongarse bajo la parcela EAD-1 estableciendo una servidumbre de paso entre ambas parcelas (de hecho, esta posibilidad se recoge en la página 47 de la memoria y en los planos de sección), de forma que cada edificio contase con una única planta con destino de aparcamiento (en planta baja o sótano, según el caso) lo que sumaría unas 190 plazas que se traducirían en un estándar específico para el ámbito de 1 plaza por vivienda de VPO (79 plazas), 1 plaza por cada 100 m² construidos de alojamiento dotacional (79 plazas) y las 32 plazas transferidas del SUNC-9.

Modificaciones introducidas

máximas, tal como se ha indicado antes, con lo que también se ha adaptado la propuesta orientativa. De esta forma, se grafía una posible solución edificatoria, donde la edificación ocuparía todos los frentes con alineación obligatoria, y que contaría con un amplio patio interior. Con esta solución se podría materializar la edificabilidad máxima permitida en la subzona, cumpliendo con los parámetros urbanísticos que se establecen para la misma.

Tal como se expone en el apartado A.5.3.3 de la Memoria de este PEOU, la inviabilidad económica de ejecutar todas las plazas de aparcamiento exigidas por la normativa municipal, a los que habría que sumar las provenientes del SUNC-9, de lo que resultaría la necesidad de ejecutar dos plantas de sótano en las parcelas residenciales, se deriva principalmente de la escasa opción de comercializar toda esa superficie edificada. Según la experiencia en situaciones similares del ente promotor, no existe mercado para este tipo de producto inmobiliario bajo las circunstancias que se observan, más allá de una plaza de aparcamiento por vivienda. La ejecución de toda esta superficie edificada requeriría una inversión considerable, que podría no tener retorno por la difícil comercialización señalada, a lo que se debería sumar el coste de mantenimiento de unos espacios infrutilizados. La inviabilidad económica se produce, por tanto, debido al desequilibrio derivado de las características constructivas que obligaría a ejecutar dos plantas de sótano, con un coste elevado, y la dificultad que se observa para poder vender todas las plazas de aparcamiento resultantes con dicha solución.

Se puede extraer también esta conclusión realizando una estimación económica de lo que podría suponer la ejecución de una planta sótano más para alojar estas plazas, aplicando costes unitarios de referencia por plaza de aparcamiento obtenido, tal como se recoge a continuación:

- Excavación en roca (incluyendo gestión de residuos, canon de vertido, etc.):
 $35\text{m}^2\text{c/p.a.} \times 3\text{m} \times 60\text{€/m}^3 = 6.300 \text{ €}$
- Forjado y parte proporcional de la estructura (pilares, vigas, etc):
 $35\text{m}^2\text{c/p.a.} \times 150\text{€/m}^3 = 5.250 \text{ €}$
- Parte proporcional de instalaciones (iluminación, ventilación, instalación contra incendios, etc.):
 $35\text{m}^2\text{c/p.a.} \times 75\text{€/m}^3 = 2.625 \text{ €}$
- Total Coste de Ejecución Material: 14.175 €
- Coste de Ejecución por Contrata (Gastos generales 13% y Beneficio Industrial 6%) 16.870 €
- Gastos de promoción (honorarios de técnicos, registro, notaría, etc.: 20% s/CEM): 2.835 €



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

Modificaciones introducidas

- Coste de ejecución plaza aparcamiento: 19.705 €

La superficie útil obtenida con la superficie edificada de garajes se considera con un ratio del 85%. De esta forma, con los cálculos realizados anteriormente, resulta el siguiente módulo por m² útil:

- $35\text{m}^2 \times 0,85 = 29,75\text{m}^2/\text{p.a.}$

- Coste ejecución $19.705 \text{ €} / 29,75\text{m}^2 = 662,35 \text{ €/m}^2$

De esta forma, el coste de ejecución resulta superior al precio de venta de los anejos de las viviendas de protección oficial, cuyo precio máximo está establecido en 651,73 €/m²

Así, en consonancia con lo indicado en el Informe municipal, se ha optado por establecer un estándar específico para el SUNC-1, consistente en 1 plaza de garaje por cada vivienda VPO y 1 plaza por cada 100m² construidos de alojamiento dotacional. Además, se incluyen las 32 plazas de aparcamiento provenientes del SUNC-9. Siguiendo este criterio, se integrarían en la ordenación un número de plazas de aparcamiento que se consideran suficientes para responder a las necesidades básicas.

A partir de este estándar, se ha realizado un encaje esquemático de la distribución de las plazas de aparcamiento en las diferentes subparcelas, en una única planta, dando como resultado la asignación de plazas para cada subzona, según lo que se indica en el PEOU. En cada subzona se absorberá, por lo menos, el número de plazas derivado del estándar establecido para el SUNC-1 para cada uso, y además la parte correspondiente asignada para dar cabida a las plazas provenientes del SUNC-9.

De esta forma, las plazas de aparcamiento totales establecidas para el SUNC-1 es de 172 plazas, tal como se indica en los distintos apartados de este PEOU, y aplicando los estándares indicados. La diferencia con la suma total indicada en el Informe municipal es debida a que la edificabilidad de los alojamientos dotacionales prevista en la Modificación Nº 1 del PEOU es menor a la máxima permitida por el PEOU, por lo que el número de plazas de aparcamiento resultante también es menor.

La asignación de plazas de aparcamientos a cada subzona se ha realizado en base a un encaje esquemático de los garajes en las diferentes parcelas, tal como queda expuesto en el apartado A.5.3.3 de la Memoria. Es decir, no se ha hecho de forma homogénea, sino que se ha comprobado aproximadamente que todas las plazas asignadas se puedan distribuir en una sola planta, y sin necesidad de tener que ejecutar más de una planta de garaje.

Así, para cada subzona se obtiene una edificabilidad equivalente que corresponde a cada plaza de

7. Se definirá a qué parcelas quedarán vinculadas las plazas de aparcamiento, de forma que, si hay variación del número de viviendas en el caso de las parcelas de VPO, o de la edificabilidad construida en el caso de los alojamientos dotacionales, proporcionalmente se puedan reducir las plazas mínimas a construir.



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

8. Existe una falta de correspondencia entre el plano F1 y F8, en lo que respecta al número máximo de plantas en las edificaciones EAD 2.1 y 2.2. Debe coordinarse toda la documentación de forma que en cada edificio se corresponda el número de plantas asignado con el volumen dibujado en las secciones, o bien no designar superficie de la planta a cota del espacio libre ELP-3 con consideración de sótano, y aplicar directamente lo señalado en el artº 113.a) de la Normativa Urbanística del PGOU. En este último caso, considerando que las parcelas EAD 2.1 y 2.2 dan frente a los viales perimetrales del ámbito (el espacio libre central ELP-3 no puede ser considerado un vial); la planta baja sería la que actualmente se designa como planta 1 en las secciones del EAD-2.2 y la que se designa como planta baja en las secciones del EAD-2.1. Para una mayor claridad y correspondencia entre los planos F1 y F8 del PEOU, se sugiere que se adopte el criterio general de la Normativa Urbanística del PGOU, y se adapte el nombre de cada planta en las secciones, en consecuencia. Siguiendo esta pauta, el edificio EAD-2.2 contará con una planta menos ($B+2+A$ en lugar de $B+3+A$), lo que no supondría un problema, dado el desajuste existente entre edificabilidad, ocupación y número de plantas de dicha parcela, como ya se ha recogido en el punto 5 requerido.

Modificaciones introducidas

aparcamiento asignado. De esta forma, en caso de que no se materialice toda la edificabilidad permitida en cada subzona, se podrá deducir el número de plazas que corresponde a una unidad completa de edificabilidad equivalente. En cualquier caso, en cada subzona siempre se deberán disponer, por lo menos, las plazas necesarias para cubrir el estándar establecido para su uso, correspondiente a 1 plaza por vivienda en las subzonas residenciales, y 1 plaza por cada 100m² construidos en las subzonas equipamentales. Estas determinaciones quedan establecidas en el artículo 21 de las Normas urbanísticas.

Debido a las diferentes rasantes de la urbanización en la zona circundante a las subzonas EAD-2.1 y EAD-2.2, los niveles de las plantas de implantación resultan muy variables.

Las rasantes de los espacios libres del ELP-3 se pretende que sean regulares, según la geometría circular propuesta, con una pendiente homogénea ascendente desde su centro. Por su parte, las vías perimetrales cuentan con unas rasantes diversas, según la topografía y la trama urbana circundante.

Las mayores diferencias de cotas se producen principalmente entre los espacios ELP-3 y la vía de avenida San Cristóbal. Y en esta calle, de forma más pronunciada en su encuentro con la vía del Grupo Villanueva, donde llega a una diferencia de rasante de unos 5 metros con la urbanización del ELP-3.

La ordenación contenida en el PEOU pretende generar una disposición de los edificios coordinada, que produzca una escena urbana armoniosa y agradable. Para ello, se considera que la ordenación volumétrica de los bloques debe realizarse de forma conjunta, para que no se produzcan efectos de desajuste y divergencia.

El criterio que se ha adoptado para ello, consiste en la formalización de una geometría rotunda y reconocible de la zona de espacios libres interior, mientras que hacia el exterior los bloques se alinearían con las calles longitudinales principalmente. Así, para conformar espacialmente esta geometría, se han indicado los niveles de implantación de las diferentes plantas de los edificios, coordinándolos entre ellos.

El número de plantas de los edificios es el resultado de la ordenación volumétrica referida. Para los edificios de las subzonas EAD-2.1 y EAD-2.2 se han indicado las mismas cotas para la disposición de las distintas plantas. Debido a la diferencia de rasantes de la urbanización antes descrita, la posición de las diferentes plantas sobre esta urbanización circundante es desigual. A efectos de la ordenación prevista en el PEOU, se ha seguido el criterio de denominar las



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

Modificaciones introducidas

plantas al mismo nivel con la misma denominación, aunque su prioridad no es establecer unos límites determinados al número de plantas, sino que estas se dispongan de forma coordinada, con objeto de que la forma urbana resultante sea la deseada.

De acuerdo al artículo 113.a) de la Normativa Urbanística referido en el Informe, la planta baja se considera de diferente forma en función de su posición respecto a las rasantes de la urbanización. En este sentido, resultaría de aplicación el criterio de contabilizar diferente número de plantas según su posición respecto a las vías perimetrales. Así, mientras que respecto a los viales de la Calle Miguel de Unamuno y Grupo Villanueva resultarían alturas de planta baja y tres planta altas, respecto a la avenida San Cristóbal resultaría planta baja y dos plantas altas. Este ha sido el criterio seguido en esta versión de la Modificación Nº 1 del PEOU adaptado al Informe Municipal, según lo indicado en el mismo. Así, se modifican las secciones, no en cuanto a la ordenación volumétrica, sino que en cuanto a la denominación de las plantas según su posición.

De esta forma, las alturas se contabilizarán según su posición respecto a las vías perimetrales, tal como se recoge en planos. Además, de acuerdo a lo que se ha indicado antes, en los alojamientos dotacionales se ha eliminado la planta ático. Así, para las dos subzonas EAD-2.1 y EAD-2.2 se establecen las alturas de B+3 para la Calle Miguel de Unamuno y Grupo Villanueva, y de B+2 para la avenida San Cristóbal o Alonso Allende. En cualquier caso, la edificabilidad máxima de cada subzona será la establecida en el PEOU, independientemente al número de plantas indicada.

Todos estos aspectos quedan definidos gráficamente en los planos de ordenación de perfiles de los edificios de la serie OE, donde se recoge la volumetría definida para los edificios en el presente plan, y es donde se puede apreciar todos estos aspectos indicados.

Se han modificado los artículos de las Normas Urbanísticas del PEOU indicados en el Informe municipal, en el sentido que se señala:

9. Se modificarán los siguientes puntos de las Normas Urbanísticas del PEOU, que precisan aclaración, o una mayor definición:

- Artículos 13, 16 y 17.- Si se van a incorporar los usos compatibles y/u otras condiciones de las fichas de zonas de ordenanza del PGOU, debe hacerse alusión explícita, respectivamente, a las fichas de zonas de ordenanza de bloque lineal (nº3) y equipamiento (nº7) de la Normativa Urbanística del PGOU (BOB núm.41 de 01/03/2011), y eliminarse la información incompleta de los artículos 13, 16 y 17 (como por ejemplo la relación incompleta de usos compatibles) que pudieran dar lugar a confusión. Se recuerda que el PGOU señala en estas fichas un límite del 30% de la edificabilidad del edificio para el

- Artículos 13, 16 y 17. Se han modificado estos artículos en el sentido indicado en el Informe municipal. Se hace alusión explícita a las Normas Urbanísticas, a la zonas de ordenanzas y los usos indicados en el PGOU para cada subzona definida. Los usos compatibles se limitan a un máximo del 30%, tal como se indica.
- Artículo 16. Tal como se indica, de acuerdo al punto 1 requerido, en los artículos 16 y 17 de las Normas urbanísticas del presente documento se establece el uso privado o público de las zonas libre de edificación de las parcelas SZR y EAD, así como en



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

establecimiento de usos compatibles, y en el PEOU que se tramita se propone un límite del 20%. No se puede deducir si se trata de una modificación con un objetivo concreto, o se trata de una modificación aleatoria, en cuyo caso no puede ser admitida.

- *Artículo 16.- En lo relativo al uso privado o público de los espacios libres de parcela privada, y los posibles cierres, debe adaptarse conforme a lo expuesto en el punto 1 requerido.*
- *Artículo 18.- Al igual que con la edificación, en caso de incorporar las determinaciones del PGOU para los espacios libres, debe hacerse referencia explícita a la ficha de zona de ordenanza de espacios libres (nº 9) de la Normativa Urbanística del PGOU (BOB núm. 233 de 09/12/2016).*
- *Artículo 31.- Debe especificarse que el acceso rodado al garaje privado se ejecutará dentro de la parcela privada en todo caso.*

10. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación del Plan especial deberá 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 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.

11. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana se deberá aportar una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la actuación, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación con el siguiente contenido mínimo:

Modificaciones introducidas

los Planos de ordenación.

Asimismo, tal como se ha indicado antes, se ha incluido un nuevo artículo al final del Capítulo VII de las Normas urbanísticas del PEOU, donde se definen las características que deben tener los elementos que pueden utilizarse para la delimitación de las parcelas privadas.

- **Artículo 18.** Tal como se indica, en la presente versión de Modificación del PEOU, se hace referencia explícita a la ficha de zona de ordenanza de espacios libres.
- **Artículo 31.** Se indica en el referido artículo que los accesos se ejecutarán dentro de la parcela privada en todo caso.

El alcance del Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1 se limita a concretar la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento municipal. Así, la capacidad regulatoria de este instrumento se limita a dicha concreción de una actuación urbanística que viene determinada por el planeamiento de rango superior, manteniendo las determinaciones urbanísticas estructurales de edificabilidad, número de viviendas, servicios y dotaciones, etc.

A su vez, la Modificación Nº 1 del Plan Especial tiene por objeto disponer los usos del suelo según una nueva formalización, aunque manteniendo las determinaciones urbanísticas anteriores. No existe ninguna alteración de las determinaciones urbanísticas básicas que pueda tener incidencia en aspectos económicos, por lo que carece de sentido realizar su evaluación.

De esta forma, y tal como se recoge en el apartado A.6.1 de la Memoria, no se prevé ningún tipo de ampliación de infraestructuras ni servicios en esta figura, por lo que no se produce ningún tipo de incremento de cargas sobre la Hacienda Local, y por tanto, no se precisa de su análisis en este expediente.

Tal como se indica en el apartado A.6.2 de la Memoria, los aspectos aplicables de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22.5 del RDL 7/2015, según se indican en el Informe, han sido declarados inconstitucionales y nulos por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por otra parte, el Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1 contiene un estudio de viabilidad económico-financiera, donde se realiza una estimación de todas las cargas de urbanización a los que se debe hacer frente para materializar la actuación,



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

- a. *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
 - b. *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
 - c. *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
Este análisis hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
 - d. *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
 - e. *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*
12. Por aplicación de lo dispuesto en artículo 25.3 de indicado Texto refundido, deberá acompañar un resumen ejecutivo-expresivo de los siguientes extremos:
- *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su*

Modificaciones introducidas

concluyendo con la repercusión que tienen las cargas sobre los productos inmobiliarios previstos en el área. De esta forma, se tiene una evaluación de beneficios y cargas asociados a la actuación.

Por su parte, en la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana se propone una nueva formalización de la ordenación de la trama urbana, pero manteniendo las determinaciones urbanísticas principales. Así, las cargas en los que se debe incurrir para la materialización de la ordenación con esta nueva formalización no varían significativamente respecto a lo que se había previsto anteriormente, por lo que la estimación contenida en el Plan Especial de Ordenación Urbana mantiene su vigencia. En ese estudio, se han actualizado algunos conceptos, tal como se indica en el propio documento, pero se conserva gran parte de su contenido.

De esta forma, y teniendo en cuenta que el contenido indicado en el Informe, enumerado de la letra a) a la e), ha sido anulado, se considera que con el referido documento se da cumplimiento a lo requerido.

En la versión de adaptación de la Modificación nº 1 del Plan Especial al Informe municipal, se ha incluido un nuevo "Documento G Resumen ejecutivo", donde se recogen los aspectos requeridos.



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

situación y alcance de dicha alteración

- *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión*

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el documento ambiental estratégico presentado, y el borrador del plan o programa, deberá presentar la correspondiente solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

14. Se modificará la documentación gráfica incluyendo lo siguiente:

- Plano F12 / OR-02-A.- No se define la acometida de recogida de pluviales de los edificios SZR-2.1 y 2.2. Debe plantearse si la recogida de pluviales de los edificios residenciales incluirá la recogida de las aguas de los corredores peatonales que conectarán avda. Repélega con el espacio libre central ELP-3, o se llevará de forma independiente a red general.
- Plano F13 / OR-02-B.- No se define la acometida de recogida de fecales de los edificios SZR-2.1 y 2.2.
- Plano F18 / OR-06-A.- Los corredores peatonales que conectarán avda. Repélega con el espacio libre central ELP-3 deberán estar alumbrados como cualquier zona peatonal de uso público. Tal y como está planteado en la documentación gráfica, la instalación se incluirá en el proyecto de construcción de los edificios residenciales; en caso de que se pretenda que sea de otra manera, igual que con la recogida de pluviales, debe quedar reflejado en los planos.

Modificaciones introducidas

En paralelo al presente documento urbanístico, se procede a la elaboración y tramitación de la documentación correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada.

No obstante, cabe indicar que en el documento del Plan Especial aprobado no se realizó el estudio de evaluación ambiental, actualmente denominado como evaluación ambiental estratégica. En este sentido, si bien se procede a tramitar esta evaluación, cabe señalar que se considera que la modificación no causa efectos significativos en el medio ambiente porque no establece el marco para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a un espacio de la Red Natura 2000, ni a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Tampoco se van a producir nuevos desarrollos urbanísticos respecto a la situación del planeamiento urbanístico vigente, por lo que parece que esta modificación no requeriría de evaluación ambiental estratégica.

Se han corregido los aspectos indicados en el Informe, aunque cabe advertir que los trazados de las redes de servicios recogidos en el PEOU tienen carácter orientativo, tal como se establece en el artículo 4 de las Normas Urbanísticas del propio Plan Especial.

- Plano 12 / OR-02-A. Se ha recogido una acometida de recogida de pluviales que conecta con la nueva red proyectada. Se trata de un trazado orientativo que deberá ser detallado en el proyecto de obras que defina los elementos de urbanización a ejecutar. Respecto al sistema de evacuación específico de las zonas de servidumbre de uso público, podrán ser definidos bien en el Proyecto de urbanización que se redacte para el conjunto del ámbito, bien en los Proyectos de definición de la edificación, dependiendo del instrumento que se utilice para definir las obras de urbanización de dichas franjas, puesto que se sitúan en parcela privada. En cualquier caso, deberán estar coordinados con la red de saneamiento que se defina para la evacuación de las superficies de uso privativo de las parcelas.



Contenido del Informe municipal 23/1/2019

Modificaciones introducidas

15. Se subsanarán los siguientes errores de transcripción detectados:

- En la página 12 se señala que el PGOU delimita 11 unidades de ejecución en suelo urbano. Esta cifra no es correcta, ya que mediante la modificación 3 del PGOU (BOB núm. 233 de 09/12/2016) fueron desprogramadas las actuaciones aisladas AA-1 y AA-3, y las actuaciones integradas SUNC-4, SUNC-5 y SUNC-6. La actuación integrada SUNC-9 ha sido ya desarrollada. Quedan, por tanto, pendientes de desarrollo, las actuaciones integradas SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3, SUNC-7 y SUNC-8, las actuaciones aisladas AA-2 y AA-4, y las 9 actuaciones expropiatorias.
- En la página 18 se lee "urano" en lugar de "urbano".
- En la página 42 se lee "su sección está se conforme por ..." en lugar de "su sección está conformada por ...".
- En la página 46 se lee "manteien" en lugar de "mantienen".
- En la página 47 se lee "el total de los edificios del ámbito incluido las existentes" en lugar de "el total de los edificios del ámbito, incluidos los existentes".
- En la página 49 se lee "dicho servidumbre" en lugar de "dicha servidumbre".
- En la página 101 se lee "en el Capítulo del Título III del PGOU" en lugar de "en el Capítulo 8 del Título III de la Normativa Urbanística del PGOU".
- En la página 117 se lee "Gobierno Vaso" en lugar de "Gobierno Vasco".

- Plano 13 / OR-02-B. Se ha definido en dicho plano la acometida de recogida de fecales de los edificios de SZR-2.1 y SZR-2.2.
- Plano 18 / OR-06-A. Al igual que la red de saneamiento de pluviales, la definición del sistema de alumbrado de estos espacios deberá definirse bien en el Proyecto de urbanización que se redacte para el conjunto del ámbito, bien en los Proyectos de definición de la edificación, dependiendo del instrumento que se utilice para definir las obras de urbanización de dichas franjas, puesto que se sitúan en parcela privada.

Se han subsanado los aspectos indicados en el Informe municipal según se indica a continuación:

- La referencia a las unidades de ejecución se trata de una descripción general del contenido del PGOU para poner en contexto el origen de la delimitación del ámbito objeto de ordenación. Por tanto, estas unidades de ejecución varían en el tiempo en función del grado de ejecución del plan. Por ello, se ha prescindido de hacer referencia a un número concreto de unidades de ejecución, dejando una referencia genérica.
- Se ha corregido el error que figuraba en el apartado A.2.4, sustituyendo "urano" por "urbano".
- Se ha corregido el error que figuraba en el apartado A.4.2.1, sustituyendo "su sección está se conforme por ..." por "su sección está conformada por ...".
- Se ha corregido el error que figuraba en el apartado A.4.2.3, sustituyendo "manteien" por "mantienen".
- Se ha corregido el error que figuraba en el apartado A.4.2.3, sustituyendo "el total de los edificios del ámbito incluido las existentes" por "el total de los edificios del ámbito, incluidos los existentes".
- Se ha corregido el error que figuraba en el apartado A.4.2.4, sustituyendo "dicho servidumbre" en lugar de "dicha servidumbre".
- Se ha corregido el error que figuraba en diferentes apartados del documento B Normas Urbanísticas del PEOU, especificando que los Capítulos y Títulos del PGOU están contenidos en la Normativa Urbanística del PGOU.
- Se ha corregido el error que figuraba en el apartado C.1, sustituyendo "Gobierno Vaso" por "Gobierno Vasco".

Todos los aspectos expuestos en la relación anterior han sido integrados, además de en los puntos específicamente indicados, en la totalidad de la documentación del Plan Especial, para lo que se ha revisado la integridad de su contenido para asegurar su coherencia.



A.1.4. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PEOU

El Plan Especial de Ordenación Urbana se configura como el instrumento de planeamiento que pormenoriza la ordenación del Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado SUNC-1/UE-1, desarrollando la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Portugalete, de acuerdo a lo que se establece en los artículos 69 y 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU).

Conforme se establece en el artículo 70, los Planes Especiales de Ordenación Urbana tienen por objeto 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. Según este artículo, el plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

De acuerdo al ordenamiento urbanístico actualmente vigente, cabe señalar que los aspectos de la ordenación que se establecen en el presente documento, tienen el carácter de determinaciones propias de lo que se califica como "ordenación urbanística pormenorizada", a tenor de lo dispuesto en el artículo 56 de la LSU. El citado precepto señala que la ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

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



Anteriormente a la redacción del Plan Especial, se ha tramitado el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del ámbito, promovido por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco. Tras la correspondiente tramitación administrativa, el PAU se ha aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de Portugalete, en su sesión de 18 de julio de 2014 (BOB núm. 155, de 18 de agosto de 2014). Su elaboración lo ha llevado a cabo el mismo equipo de arquitectos que redacta el presente plan, Sociedad de Arquitectura y Urbanismo Ajuriaguerra Tres SLP, tras ser adjudicatario por contratación por procedimiento negociado con publicidad, tanto de la redacción de ese documento como del Proyecto de urbanización.

Para la redacción del PAU, se han analizado y desarrollado tanto las determinaciones urbanísticas previstas por el Plan General, como las actuaciones precisas para su ejecución a través del Anteproyecto de Urbanización. Durante su elaboración, se ha advertido de la falta de definición de algunas determinaciones propias de la ordenación pormenorizada para el ámbito.

Tras la aprobación del documento referido, se ha considerado que la documentación dispuesta por el Plan General, debe detallarse o completarse. Los adjudicatarios previstos de las parcelas privatizables resultantes del SUNC-1, serán fundamentalmente el Ayuntamiento de Portugalete y Gobierno Vasco, por lo que deberá concretarse los parámetros urbanísticos específicos (alineaciones, rasantes, fondos edificables etc...) de cada una de forma detallada. Asimismo, se deberán coordinar las actuaciones para que las edificaciones previstas resulten coherentes. Con objeto de que estas edificaciones presenten una regularidad y homogeneidad mínimas, se considera que las determinaciones del Plan General en cuanto a la ordenación pormenorizada establecida para el SUNC-1 deben ser desarrolladas. Así, para el establecimiento de las determinaciones señaladas, y desarrollar toda la regulación propia de la ordenación pormenorizada, aunque manteniendo los parámetros básicos de la ordenación estructural, se procede a la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1, que queda integrado como instrumento urbanístico de desarrollo del planeamiento general de Portugalete.

El Plan Especial del SUNC-1/UE-1 fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Portugalete con fecha 27 de febrero de 2015. Igualmente se indicaba que en el texto refundido que se elaborase para su aprobación definitiva deberían subsanarse dos correcciones observadas por los servicios técnicos municipales que se señalaba en el citado acuerdo. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia de fecha 18 de marzo de 2015, indicándose el periodo de información pública, al objeto de formular alegaciones. Igualmente con fecha de registro de entrada de 10 de marzo de 2015, fue recibido en la Dirección de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco escrito del Ayuntamiento de Portugalete. Del análisis pormenorizado de este documento por parte de Visesa respecto a las parcelas de edificación, detectaron algún problema para el encaje de los garajes con la actual alineación máxima bajo rasante. Por ello dicha entidad pública planteó modificar dicha alineación incorporando la rampa de garajes exterior.

De esta forma, se elaboró un texto refundido con las correcciones y ajustes requeridos durante su tramitación. Tal como se ha mencionado antes, este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 30 de julio de 2015, condicionada a la presentación de la documentación corregida en varios aspectos. Una vez presentada la documentación exigida, se procede a la publicación del contenido normativo del PEOU aprobado (BOB núm. 219, de 13 de noviembre de 2015), con lo que entra en vigor.

Mediante la Modificación Nº 1 del PEOU, se elabora un nuevo documento que recoge todos los aspectos definitorios del Plan Especial de Ordenación Urbana. Así, este documento de Modificación del PEOU, establece todos los aspectos de ordenación pormenorizada que regulan el ámbito del



SUNC-1/UE-1, sustituyendo el citado texto publicado, una vez se proceda a su tramitación, aprobación y publicación para su entrada en vigor.

A.2. MARCO URBANÍSTICO

Si bien el Plan Especial parte del contenido del Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete respecto al Área 1 de Suelo Urbano Residencial No Consolidado "SUNC-1/UE-1" actualmente vigente, el desarrollo urbanístico de este ámbito ha seguido un largo proceso.

Al objeto de una mejor comprensión de las condiciones y evolución histórica en el tratamiento urbanístico de estos suelos, se procede a continuación, a realizar una breve reseña de los instrumentos de planeamiento, de cuyo desarrollo se ha llegado a la actual definición urbanística.

A.2.1. Plan General de Ordenación Urbana anterior

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) anterior fue aprobado definitivamente por Resolución de la Diputación Foral de 21 de mayo de 1991 (BOB de 11 de junio de 1991 y BOPV de 18 de junio de 1991), siendo declarada la ejecutoriedad de las previsiones que en la aprobación definitiva quedaron en suspenso mediante Orden Foral 291/1993 de 2 de junio (BOB de 25 de junio de 1993 y BOPV de 16 de julio de 1993). La normativa fue publicada en el BOB de 21 de abril de 1994.

Conforme al contenido del anterior PGOU, el ámbito objeto del presente plan quedaba definido como Unidad de Planeamiento UP-138. El ámbito fue recogido dentro de las Cláusulas del documento denominado *Acuerdo de Compromisos entre el Departamento de Empleo y Políticas Sociales y el Ayuntamiento de Portugalete (Promoción de Vivienda Protegida en las Unidades de Planeamiento 125 y 138)*, suscrito con fecha de 25 de mayo de 2007.

Posteriormente, se procedió a la Revisión y Adaptación del PGOU de Portugalete, sin que las previsiones para este ámbito se hayan llevado a cabo, trasladándose así los efectos del acuerdo referido al nuevo ámbito definido tras la revisión.

Durante la elaboración y tramitación de las distintas fases de la revisión del PGOU, fueron propuestas y valoradas distintas alternativas de ordenación para el ámbito del SUNC-1, hasta llegar a la ordenación recogida en el documento de aprobación definitiva.

A.2.2. Plan General de Ordenación Urbana vigente

El planeamiento urbanístico vigente de carácter estructural para el municipio de Portugalete, lo constituye la 2ª Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Portugalete en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2010 y publicada su normativa en BOB núm. 41 de 1 de marzo de 2011.

En este Plan General, dentro del suelo urbano, se definen las áreas que, aun contando con todos los servicios que la legislación fija para merecer la condición de suelo urbano, no se encuentran aún consolidadas por la edificación, así como aquellos ámbitos para los que las determinaciones del nuevo Plan establece una nueva ordenación sustitutiva de la anterior, con procesos de reordenación espacial. Para estas áreas de suelo urbano no consolidado el Plan establece una ordenación finalista con la asignación de zonas de ordenanza, y, o la apertura de viario local que sirva a los conjuntos delimitados, y para los que se propone ordenación directa, entre los que se encuentra el SUNC-1.



Un condicionante relevante en la ordenación del ámbito ha sido la existencia de viviendas en el emplazamiento, especialmente los situados en la calle Federico Martínez, debido a su cantidad. Su sustitución ha sido considerada inviable, por lo que se ha procurado una ordenación que integra las edificaciones existentes en la alineación de la calle referida.

De esta forma, se han excluido del ámbito del SUNC-1 los ocho bloques de la calle Federico Martínez, puesto que el estado de conservación de los edificios parece aceptable, siendo sus condiciones de habitabilidad susceptibles de mejora con intervenciones de rehabilitación en aspectos como la accesibilidad, el rendimiento energético y la estética.

Asimismo, la ordenación se adapta a las construcciones existentes en la calle Federico Martínez, mediante dos bloques lineales a modo de brazos, que se adhieren a las medianeras existentes formando dos manzanas trapezoidales de tamaño distinto y liberando un espacio libre importante junto a la iglesia de San Cristóbal con objeto de destacar su presencia en la escena urbana.

Las fachadas de los nuevos edificios se alinean con las calles, creando un paño continuo que oculta a los viandantes la fachada trasera de las construcciones existentes, traseras de estética poco cuidada y en las que actualmente los vecinos tienden la ropa sin protección alguna de vistas. Sin perjuicio de un mejor tratamiento de estas fachadas, el interior de las manzanas se convierte en un espacio privado ocupado por los jardines de las viviendas situadas en planta baja.

La Calle Federico Martínez se convierte en un eje peatonal situado entre las dos manzanas y tiene vocación de continuar por el SUNC-2, de tal forma que exista un recorrido peatonal alternativo que discurre desde la plaza de la Iglesia de San Cristóbal hasta el Cementerio.



Extracto del Plano de Clasificación del PGOU. En rojo el suelo urbano consolidado y no consolidado y en magenta el suelo urbano con planeamiento incorporado (URPI)



El Plan General incluye todo el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada en Unidades de Ejecución, delimitadas de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de modo que garanticen la viabilidad de la actuación.

Delimita diferentes Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Pormenorizada, y desarrolla para cada una de ellas una ficha que contiene las determinaciones de aprovechamiento asignado por el planeamiento en aplicación de las ordenanzas correspondientes, cesiones de suelo, edificabilidad urbanística, edificabilidad media, relación con la edificabilidad urbanística media del área en que está incluida y determinaciones para la gestión.

Para la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1/UE-1, se establece un sistema de actuación por cooperación, es decir, los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los mismos. No obstante el Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado definitivamente, con fecha 18 de julio de 2014, estableció como Sistema de Gestión, el de expropiación.

Para su desarrollo se establecen además una serie de condiciones específicas:

- El desarrollo de la Unidad deberá asumir las cargas de urbanización anticipadas que habiliten al ayuntamiento para la obtención del vial SGV-2, urbanizado. El Sistema general viario a que se refiere se corresponde con el tramo de la calle Miguel de Unamuno ya ejecutado en el límite sur de la Unidad.
- Se asumirán las cargas de urbanización correspondientes a la calle Federico Martínez. Puesto que la misma, así como las edificaciones existentes que se encuentran a ambos lados de la calle, si bien quedan excluidas de la unidad, condicionan de manera determinante la ordenación en lo que se refiere a sus alineaciones y rasantes.

Deben considerarse además los realojos que se habrán de llevar a cabo como consecuencia del derribo del bloque correspondiente a los portales nº 63, nº 64 y nº 65 del grupo Villanueva, en el extremo noroeste de la unidad, y que quedan Fuera de Ordenación. Se trata de un bloque formado por tres portales que incluyen varios locales, si bien únicamente deben tramitarse 4 realojos.

Así, para la Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado SUNC-1/UE-1, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete, aprobado definitivamente, incorpora en su *Tomo I: Memoria de Gestión y Ejecución*, la ficha correspondiente que a continuación se reproduce:



Gestión y ejecución

ÁREA 1	BEHIN BETIKO ONARPENA	SUNC-1/UE-1
SITUACIÓN	Junto al grupo Villanueva y Avenida de Repélega.	
OBJETO	Reordenación de esta pieza urbana parcialmente ocupada con viviendas, contemplando una estructura urbana conjunta con las parcelas colindantes (antes UP-138) y el tejido residencial del sector residencial de Repélega.	

Bloque	Calificación	S _{SUELO} (m ²)	E _{URBANÍSTICA} (m ²)	C _p	E _{UP} (m ² uc)
1 y 3	Bloque lineal VPO	4.997	7.950,00	1,00	7.950,00
2 y 4	Alojamiento dotacional	2.425			
	Z verde/peatonal público	3.833			
	Viario	3.735			
	TOTAL	14.990	7.950,00		7.950,00
	Viario existente	1.889			
	TOTAL- V existente	13.101			

Superficie Área/Unidad de ejecución	14.990,00 m ²
Superficie de suelo público existente	1.889,00 m ²
Uso característico:	Vivienda colectiva protegida (VPO)
Edificabilidad urbanística (E_U):	0,530 m ² /m ²
Edificabilidad media (E_M):	0,607 m ² u.c./m ² s
Edificabilidad residencial existente	540,00 m ²

		E _U m ²	%s/ΔE _{UR}
Viviendas protegidas (E_U, %s/ΔE_{UR} residencial)	VPO	7.950	100%
	VPOT		
Viviendas realojo	Grupo Villanueva		4
Nº viviendas totales según ordenación	79		

RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación

PLAZOS PARA EL DESARROLLO

	Años	Inicio del plazo
Programa de actuación urbanizadora	2	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización ⁽¹⁾	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

⁽¹⁾ Este plazo tiene carácter orientativo y deberá ser establecido por el Programa de actuación urbanizadora.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

El desarrollo de la unidad de ejecución deberá asumir las cargas de urbanización anticipadas que habiliten al Ayuntamiento para la obtención del vial SGV-2, urbanizado.
Se asumirán las cargas de urbanización correspondientes a la C/ Federico Martínez.

E_U : Edificabilidad urbanística en m² de techo sobre rasante

E_{UP} : Edificabilidad urbanística ponderada, en m² del uso característico

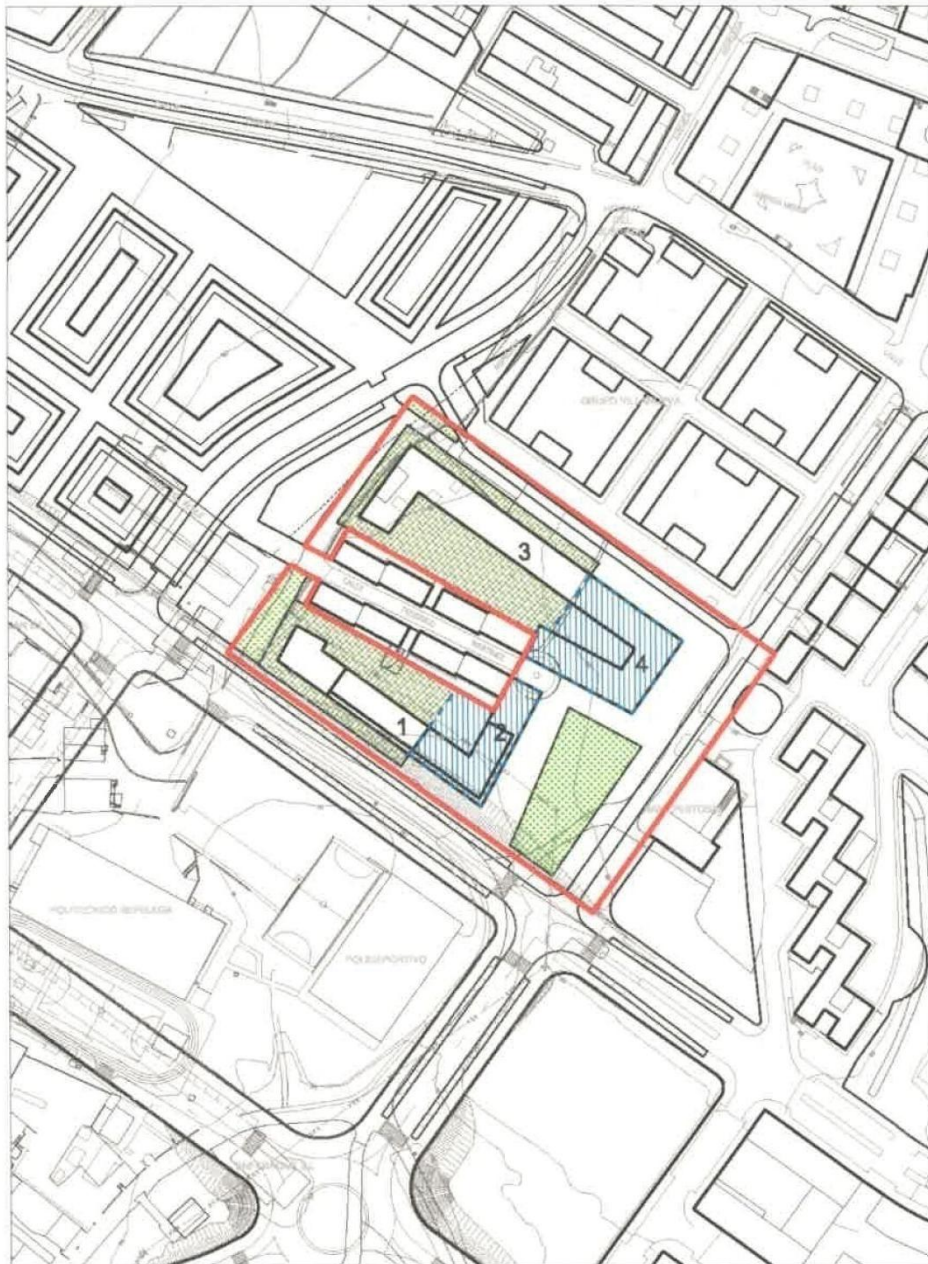
ΔE_{UR}: incremento sobre la edificabilidad residencial



Gestión y ejecución

ÁREA 1

SUNC-1/UE-1



E:1:2000



Igualmente, en el *Tomo II: Normativa urbanística* de la revisión del Plan General, respecto del ámbito de planeamiento pormenorizado en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1, cuya delimitación tiene su origen en la mencionada revisión, se establecen, en la ficha correspondiente, los parámetros urbanísticos que regulan este ámbito, tal como que se reproduce a continuación:



Normativa Urbanística. Fichas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-1
------------------------------------	---------------

SITUACIÓN	Junto al grupo Villanueva y Avda. de Repélega	
OBJETO	Reordenación de una pieza urbana integrándola en el tejido residencial del sector de Repélega	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie del área (S)⁽¹⁾	14.990 m ²	
Uso característico	Residencial	
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario	
Edificabilidad urbanística máxima	7.950 m ²	
Número máximo de viviendas	79	
Superficie de sistemas generales	Adscritos (SGE)	
	Interiores (SGI)	
SUPERFICIE TOTAL (S+SGE+SGI)	14.990 m ²	
Estándar mínimo de vivienda protegida	Vivienda de protección oficial (VPO) ⁽²⁾	100%
	Vivienda de precio tasado (VPOT)	
Suelo para alojamiento dotacional	2.425 m ²	

DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVA DE SUELO PARA LA RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES		
	Zonas verdes y espacios libres públicos	2.500 m ² (s)
	Equipamiento público	
Edificabilidad física parcelas alojamiento dotacional		7.850 m ² (t)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La ordenación deberá integrar las viviendas existentes con frente a la calle Federico Martínez ▪ La ordenación deberá garantizar el realojo de las viviendas existentes: <ul style="list-style-type: none"> - Grupo Villanueva.....4 ▪ La edificabilidad máxima de las parcelas de alojamiento dotacional será de 7.850 m² ▪ El desarrollo del área deberá asumir las cargas de urbanización del SGV-2 gestionado anticipadamente por el Ayuntamiento como SL-AA1 ▪ Se asumirán las cargas de urbanización correspondientes a la C/ Federico Martínez. ▪ El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada ▪ El Plan Especial estará sometido a Evaluación conjunta de Impacto ambiental ▪ La ordenación tendrá en cuenta las medidas correctoras particulares contenidas en la ficha del Anexo 2 del estudio de Evaluación conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General. 		

⁽¹⁾ Superficie del área incluidos sistemas generales interiores

⁽²⁾ El porcentaje establecido para vivienda protegida (VPO), calculado sobre el incremento de la edificabilidad urbanística residencial, se entenderá como mínimo.



De esta forma, el Plan General contiene la delimitación de ámbitos, con la ordenación y la calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica. Para el SUNC-1, la zona de ordenanza definida es el de Bloque Lineal, que queda definida en la ficha correspondiente:

3. Bloque lineal

TIPOLOGÍA

Edificación exenta en bloque abierto, que se caracteriza por su linealidad.

USOS

Característico:

- *Residencial: vivienda plurifamiliar.*

Compatibles:

- *Garaje-aparcamiento privado.*
- *Residencia comunitaria.*
- *Hospedaje.*
- *Comercial categorías 1.ª y 2.ª en planta baja.*
- *Oficinas. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos domésticos.*
- *Hostelero, Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones A y B, con aforo Tipo I, y II.*
- *Industrial categorías 1.ª y 2.ª, se permiten únicamente en planta baja y primera, ligadas o no a sótano.*
- *Equipamiento educativo, cultural, bienestar social y asistencia sanitaria en todas las clases y situaciones.*
- *Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja.*
- *Equipamiento religioso, únicamente en edificio exclusivo.*
- *Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones.*

Prohibidos:

- *Todos los no mencionados.*
- *Los usos compatibles no podrán ocupar más del 30% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.*

CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima:

- *120 m², a efectos de segregación.*

Frente mínimo:

- *10 m, a efectos de segregación.*

Volumetría:

Viene determinada por los parámetros de altura y ocupación.

Ocupación máxima:

- *Planta baja: 100%.*
- *Planta piso: 100%.*

Retranqueos:

- *No se permiten.*

N.º máximo de plantas:

- *Marcado en planos.*

Sótano:

- *Permitido.*

Bajo cubierta:

- *Sí.*



A.2.3. Programa de Actuación Urbanizadora SUNC-1/UE-1

Siguiendo el procedimiento de ordenación y definición urbanística del ámbito, se ha tramitado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) del SUNC-1/UE-1. En razón de la titularidad de los suelos y en ejercicio de sus competencias, la iniciativa de su desarrollo ha sido llevada a cabo por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

El PAU fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Portugalete en sesión celebrada el día 18 de noviembre de 2011, sometiéndolo a información pública por espacio de 20 días. Transcurrido dicho periodo de tiempo se recibieron en el Ayuntamiento de Portugalete tres alegaciones y, atendidas las mismas, se redactó el correspondiente texto refundido para aprobación definitiva, subsanando aquellos aspectos recogidos en el acuerdo de aprobación inicial.

Tras esta tramitación, el PAU se ha aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de Portugalete, en su sesión de 18 de julio de 2014 (BOB núm. 155, de 18 de agosto de 2014).

A.2.4. Plan Especial de Ordenación Urbana SUNC-1/UE-1

Tal como se viene describiendo, el Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1/UE-1 ha sido objeto de ordenación pormenorizada mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU).

Según se ha señalado anteriormente, este PEOU fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Portugalete con fecha 27 de febrero de 2015. Para recoger las alegaciones y los requerimientos admitidos durante la exposición pública y tramitación del plan, se elaboró un texto refundido, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 30 de julio de 2015, condicionada a la presentación de la documentación corregida en varios aspectos. Una vez presentada la documentación exigida, se procede a la publicación del contenido normativo del PEOU aprobado (BOB núm. 219, de 13 de noviembre de 2015), con lo que entra en vigor.

A.2.5. Proyecto de Urbanización SUNC-1/UE-1

Por último, siguiendo toda la sucesión de instrumentos de desarrollo urbanístico para la definición de la actuación urbanizadora del SUNC-1/UE-1, se ha elaborado el correspondiente Proyecto de urbanización por parte del mismo equipo técnico de arquitectos, por encargo del Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco.

El Proyecto de urbanización se aprobó definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Portugalete en sesión celebrada el 17 de junio de 2016, conforme al documento presentado el día 9 de febrero de 2016, suscrito por el Arquitecto D. Pablo Estefanía Angulo con fecha junio de 2015, rectificado en cuanto al tomo "presupuesto fase II" mediante documentación presentada con fecha 23 de mayo de 2016.

En este Proyecto de urbanización se desarrolla el anteproyecto contenido en el PAU, en cuanto al trazado y características de los esquemas de redes de servicio y vialidad rodada y peatonal previstos.

A.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.3.1. Descripción general del ámbito afectado

El ámbito de ordenación del PEOU se trata del Suelo Urbano No Consolidado denominado SUNC-1, así definido por el planeamiento municipal vigente de Portugalete. A continuación se describen las condiciones y características del suelo que constituye el ámbito.

Situación y emplazamiento

El municipio de Portugalete se extiende por una colina situada entre la Ría de Bilbao y el río Ballonti, situándose el núcleo poblacional principalmente en la ladera que desciende hasta la primera. Sin embargo, los últimos desarrollos urbanísticos, una vez colmatada esa ladera, se van extendiendo en la zona elevada de la colina y hacia la ladera opuesta, hacia el río Ballonti.

Con estos últimos desarrollos, los suelos del término municipal de Portugalete están llegando a su máxima ocupación urbanística posible. Únicamente unas franjas situadas en paralelo a la autovía A-8 quedan como suelo no urbanizable, en la dirección opuesta al frente de la ría donde se sitúa el núcleo principal de población. La extensión total del municipio es de 3,21 km² por lo que su densidad poblacional, de más de 15.000 hab./ km², es la mayor de todo el País Vasco.



Ortofotografía del ámbito y su entorno con la delimitación del SUNC-1 superpuesta



El ámbito denominado SUNC-1 queda situado en la zona alta de la colina referida, a una cota media de +80, y ya en dirección a la ladera que desciende hacia el río Ballonti, mientras que el casco histórico de Portugalete se desarrolla en la orilla de la Ría de Bilbao en las cotas +10, y los primeros ensanches urbanos ascienden desde aquí hacia la ladera.

Una vez que se están terminando de ejecutar los ámbitos urbanísticos situados en la ladera del río Ballonti, la zona del SUNC-1, junto con el SUNC-2, va quedando como un vacío dentro de la trama urbana.

Delimitación y superficies

La delimitación del SUNC-1 viene definida en el vigente PGOU de Portugalete. Para la redacción de los planes de desarrollo que se están tramitando, se ha adoptado esta delimitación, transponiéndolo al plano topográfico levantado al efecto por la empresa de topografía GISIT, S.L., en febrero de 2010. El ámbito presenta una delimitación relativamente regular y clara, formado por los siguientes límites:

- Al norte, por suelo urbano consolidado residencial, más concretamente el grupo de viviendas Villanueva (ARD-2 según PGOU de Portugalete).
- Al este, por suelo urbano consolidado residencial, en la alineación de las calles Alonso Allende y San Cristóbal, junto a la iglesia San Cristóbal de Repélega.
- Al sur, por la calle Miguel de Unamuno, antiguo camino de Repélega, frente a la zona destinada a equipamiento comunitario educativo en suelo urbano consolidado (SG-EQ-E-28 según PGOU de Portugalete).
- Al oeste, por el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-2 (según PGOU de Portugalete)

El ámbito resultante de la delimitación presenta una forma sensiblemente rectangular, con unas dimensiones aproximadas de 155 metros de longitud por 110 metros de ancho. De esta delimitación se excluyen los suelos ocupados tanto por la calle Federico Martínez, como por los edificios alineados con la misma, en forma de isla en el interior del ámbito, de forma también sensiblemente rectangular, con 75 metros de longitud y 30 metros de anchura aproximadamente. El límite previsto en el PGOU, se ha ajustado en los bordes a la topografía levantada, con muy ligeros ajustes, haciéndolo coincidir con elementos físicos existentes según el plano. Así, la superficie resultante de la medición sobre levantamiento topográfico, tal como se ha descrito, resulta en 14.934 m² aproximadamente, algo inferior a la superficie señalada en el PGOU, prevista en 14.990 m².

Infraestructuras

Tal como se viene describiendo, el ámbito del SUNC-1 presenta elementos de urbanización tanto en su perímetro como en el interior del mismo.

A modo de isla dentro del ámbito, se sitúa la calle Federico Martínez y las edificaciones que se encuentran a ambos lados de la misma. Esta calle se desarrolla desde su intersección con la vía transversal del grupo Villanueva en el límite oeste, a cota +81, perpendicularmente a la misma y hacia el centro geométrico del ámbito prácticamente en su punto más bajo, rematándose en un fondo de saco, a cota +78. Tiene una longitud aproximada de 90 metros, una pendiente descendente media del 3%, y da servicio a los ocho portales materializados en cuatro bloques que se disponen longitudinalmente en el sentido oeste- este de la calle.



Vista 1. Tomada desde el extremo este del ámbito. Se observan las viviendas existentes a ambos lados de la calle Federico Martínez



Vista 2. Calle Federico Martínez tomada desde su intersección con la vía transversal del grupo Villanueva

La reciente ejecución de la calle Miguel de Unamuno en el extremo sur del ámbito, desde su intersección con la vía Villanueva al oeste, a cota +78, hasta la calle San Cristóbal continuación de Alonso Allende al este, a cota +80,50; y el próximo acondicionamiento y apertura para uso rodado del tramo correspondiente a la calle San Cristóbal, entre la calle Miguel de Unamuno y el grupo Villanueva a cota +85, dejará el ámbito deprimido en su parte central respecto a la vialidad que le da servicio y, con ella, los bloques existentes en la actualidad.



Vista 3. Calle Miguel de Unamuno tomada hacia el oeste de la misma, en su intersección con la calle San Cristóbal.
A la derecha el ámbito del SUNC-1



Vista 4. Calle Miguel de Unamuno, tomada hacia el este de la misma, en su intersección con la calle San Cristóbal.

A su vez, en el límite norte se sitúa una vía del Grupo Villanueva, de la que se dispone acceso a los edificios de viviendas situadas en la esquina norte del ámbito, estas incluidas dentro del mismo.

Además de los viales, tanto en torno al ámbito como por el interior del mismo discurren las redes de instalaciones que prestan servicios urbanos a las viviendas referidas. Principalmente discurren por la vía transversal Villanueva, en el límite oeste, en dirección norte-sur, dando servicio tanto a las viviendas del Grupo Villanueva como a las situadas en la calle Federico Martínez. Varias de las redes discurren soterradas, mientras que otras, como las de alumbrado o distribución eléctrica, son aéreas.

Morfología y relieve

El área delimitada dentro del SUNC-1, consiste en un ámbito de forma rectangular, con unas dimensiones aproximadas de 155 metros de longitud por 110 metros de ancho. De esta delimitación se excluyen los suelos ocupados tanto por la calle Federico Martínez, como por los edificios alineados con la misma, en forma de isla en el interior del ámbito, de forma también sensiblemente rectangular, con 75 metros de longitud y 30 metros de anchura aproximadamente.



La calle Federico Martínez es el que se sitúa a una cota inferior del área rectangular, en la zona central del mismo, con una rasante aproximada de +78, tras acceder por la calle transversal del grupo Villanueva, descendiendo al inicio de forma acusada desde la rasante +81 aproximadamente. Esta calle atraviesa el ámbito, con una longitud aproximada de unos 90 metros. La calle termina en un fondo de saco, en una pequeña rotonda de maniobra para tomar la dirección de salida, situada también a la cota aproximada de +78. A partir de este punto, se desarrolla un camino peatonal que asciende a la zona anterior de la iglesia de San Cristóbal, situada a la cota aproximada de +85.

En el límite oeste se sitúa el que se denomina en este documento como vía transversal del grupo Villanueva, que une la calle Miguel de Unamuno situada en el límite sur del ámbito, y la calle Ramón y Cajal, situado al norte del grupo Villanueva. Esta vía transversal queda incluida dentro del ámbito, y da acceso tanto a la calle Federico Martínez, según se ha señalado anteriormente, como al bloque de viviendas situado al oeste, en la calle El Roble. Esta vía se desarrolla desde la conexión con la calle Miguel de Unamuno, a la cota aproximada de +78, hasta la conexión con la calle Federico Martínez, a la cota aproximada de +81, llegando después a la cota de mayor elevación, aproximadamente a +82,50, para ir descendiendo suavemente hasta la conexión con la calle Ramón y Cajal, después de transcurrir junto las viviendas del grupo Villanueva.

En la dirección sur, el ámbito limita con la calle Miguel de Unamuno, que presenta una ligera pendiente descendente en dirección este-oeste. En la esquina sureste, en lo que será la conexión con la nueva vía junto a la iglesia de San Cristóbal, presenta la rasante aproximada de +80,45, mientras que en la esquina suroeste, en la conexión con la vía transversal del grupo Villanueva, tiene la cota aproximada de +78,35, con lo que la pendiente resulta aproximadamente del 1,70%. Por su parte, en la dirección norte, el ámbito limita con la vía interna del grupo Villanueva. Esta calle presenta dos tramos diferenciados en cuanto a su perfil. Un primer tramo, desde la esquina este, presenta cierta pendiente, al descender desde la cota aproximada de +85, hasta el vial central interno del grupo Villanueva, a la cota aproximada +80,50, con una pendiente de 7,30%. A partir de este punto, la calle se mantiene prácticamente llana. En la dirección este, se produce el encuentro con la iglesia San Cristóbal y el grupo Alonso Allende. Toda la esquina este se encuentra a la cota aproximada de +85, y después desciende hacia la calle Miguel de Unamuno, a la rasante aproximada de +80,45.

El interior del ámbito presenta así unas pendientes descendentes hacia la zona de viviendas de la calle Federico Martínez. Mientras que la mitad este presenta pendientes más relevantes, salvando desniveles entre las cotas aproximadas de +85 en la zona de San Cristóbal a la +78 aproximada en la calle Federico Martínez, la mitad oeste tiene menor desnivel, con cotas aproximadas en el entorno al +80. Junto con la calle Federico Martínez, la zona con las cotas inferiores, es la situada en la parte posterior de los bloques de viviendas de la alineación sur, con las cotas aproximadas de +76.

Hidrología

El ámbito se encuentra en una zona totalmente urbanizada, dentro de la malla urbana de Portugalete. De esta forma, la gestión de las aguas del entorno se realiza mediante infraestructuras urbanas convencionales.

Tal como se ha descrito, el ámbito presenta un relieve en depresión, con las cotas inferiores hacia el centro del mismo, por lo que las aguas tenderán a ir en esta dirección. Asimismo, los terrenos se encuentran sin urbanizar prácticamente en su totalidad, por lo que la infiltración será superior a la de las zonas urbanas convencionales de su entorno.



Vegetación

El ámbito de ordenación presenta dos tipos de tratamiento de suelo según los usos existentes. En las zonas cercanas a los edificios existentes, tanto del grupo Villanueva, como de la calle Federico Martínez, predominan las huertas y los usos privados. En estas zonas se observa una vegetación diversa y poco relevante, consistente en pequeños huertos, plantas arbustivas, y árboles de poco tamaño, frutales y decorativos.

El resto del ámbito está ocupado por campos o césped. Únicamente se observa algún grupo de árboles y arbustos aislado, de escasa entidad. A continuación se aporta una ortofotografía de los ámbitos afectados y su entorno. Por otra parte, en uno de los siguientes apartados, se recogen fotografías tomadas en el lugar.





A.3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

A.3.2.1. Usos existentes

El ámbito de ordenación del SUNC-1, junto con el SUNC-2, es actualmente un enclave de suelo con escasa transformación o con necesidad de reconversión, rodeado de la trama urbana residencial del núcleo de Portugalete. Su perímetro lo forman calles de la trama urbana, descritas anteriormente, a renovar o completar. En el interior, en forma de isla, se encuentran los bloques lineales de viviendas de la calle Federico Martínez.

Dentro de la delimitación del ámbito del SUNC-1, la mayor parte de los suelos se destinan a usos sin urbanización. Como excepción, en la esquina norte se sitúa una edificación destinada a viviendas, junto a la calle del Grupo Villanueva. Entre este edificio y los bloques de viviendas situadas a norte de la calle Federico Martínez se sitúan principalmente las zonas de huertas y jardines privados, incluyendo alguna construcción de escasa entidad. Estos usos también se sitúan junto a los bloques a sur de la calle Federico Martínez.

En el lado oeste del ámbito, se sitúa el vial que proviene desde el Grupo Villanueva, conectando la Avenida Ramón y Cajal al norte, con la calle Miguel de Unamuno al sur. Este vial da acceso rodado a la calle Federico Martínez, y a las viviendas que aquí se sitúan. Asimismo, este vial da acceso al edificio residencial que actualmente se sitúa en el SUNC-2, hacia el oeste. En el lado este también se incluye parte de las calles Alonso Allende y San Cristóbal, junto a la iglesia San Cristóbal de Repélega y sus aceras.

El resto del ámbito se destina a zonas verdes, donde discurre algún camino peatonal, especialmente el que sube desde la calle Federico Martínez hacia la iglesia San Cristóbal de Repélega. Este camino parte de la pequeña rotonda de fondo de saco situado al final de la calle Federico Martínez, que queda también incluido dentro del ámbito.

En el plano de información del estado actual, con referencia IE-03-A, se han identificado los usos actuales del ámbito de ordenación. Se ha diferenciado tanto usos edificatorios como usos de los suelos propiamente dichos. De la clasificación de tipos y cuantificación orientativa de las superficies actuales de los suelos con usos homogéneos se obtiene el siguiente resultado y porcentajes:

Uso	Superficie m ²	Porcentaje
Edificios residenciales	187,40	1,25%
Anexos de edificios residenciales	146,81	0,98%
Construcciones en huertas, chabolas cobertizos	97,84	0,66%
Huertas, frutales, jardines privados	3.362,39	22,51%
Zona urbanizada pavimento de asfalto	968,38	6,48%
Zona urbanizada pavimento de hormigón	135,07	0,90%
Zona urbanizada peatonal	540,45	3,62%
Zona ajardinada	168,57	1,13%
Zonas sin urbanización. Zonas y franjas verdes	9.327,48	62,46%
Total	14.934,39	100,00%



A.3.2.2. Edificaciones existentes

Dentro del ámbito de ordenación existen edificaciones de uso residencial principales, y alguna construcción de menor entidad en las zonas de huertas y jardines privados, que van a ser sustituidos en el desarrollo urbanístico del SUNC-1. Las edificaciones quedan identificadas en el plano de información del estado actual, con referencia IE-03-A, y en el Anejo 1 a la presente memoria se recoge información más detallada sobre las mismas. Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete contiene en su *Tomo IV: Edificios fuera de ordenación*, el inventario de los edificios que quedan en régimen de fuera de ordenación. En este caso se trata de las fichas nº 41, nº 42 y nº 43 que se corresponden con los portales nº 63, nº 64, y nº 65, incluidos en el grupo Villanueva.



Este se trata de un edificio de viviendas situado en el extremo noroeste del ámbito de ordenación, que presenta una planta sensiblemente rectangular, con una longitud de unos 25 metros y fondo de unos 7 metros, con una franja de zonas anexas de unos 5 metros de anchura en la parte posterior. La ocupación aproximada del cuerpo principal (viviendas y lonjas) es de unos 190 m², y de unos 145 m² para los cuerpos añadidos, totalizando así una ocupación aproximada de unos 335 m². Tiene una superficie edificada aproximada de unos 453 m² construidos para el cuerpo principal (viviendas y lonjas), y de unos 145 m² para los cuerpos anexas. Así pues, el bloque en su conjunto, tiene una edificabilidad total de casi 600 m² construidos aproximadamente.

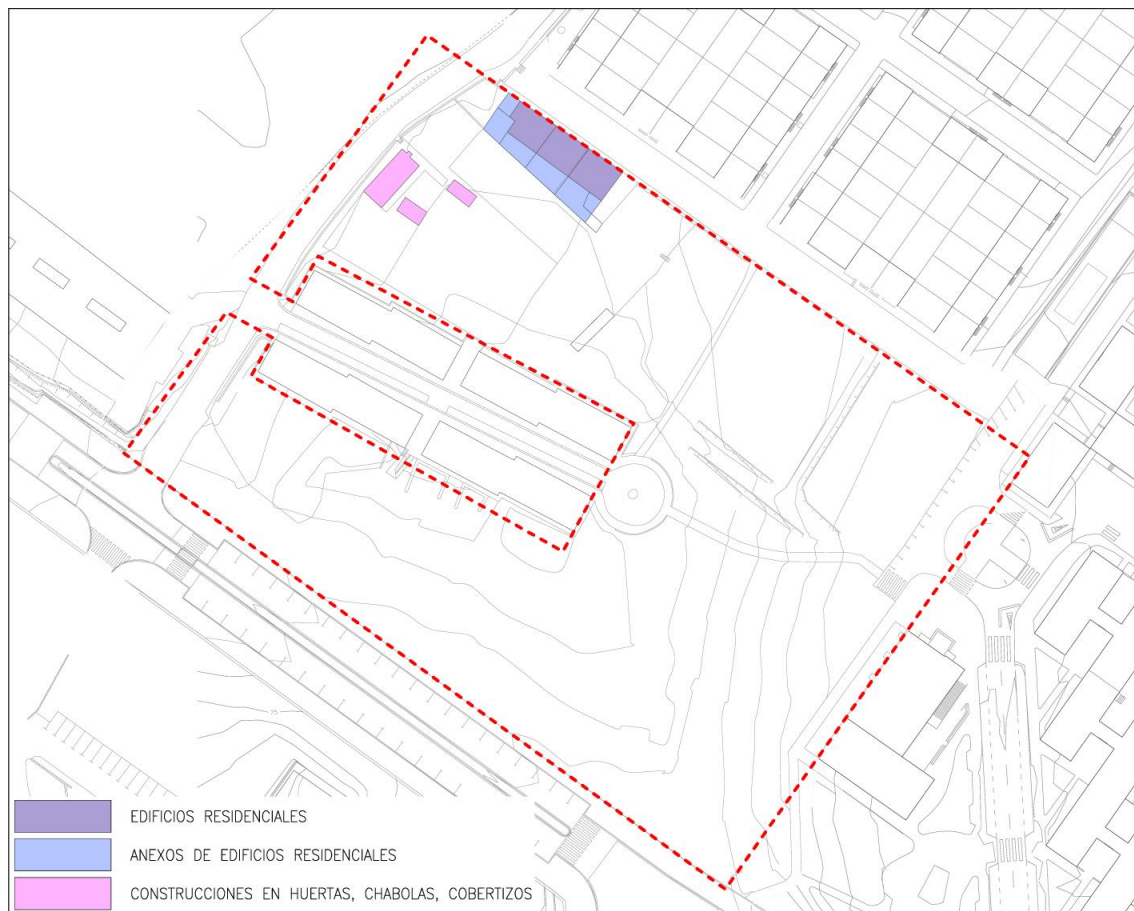
El edificio está formado por los tres portales antes referidos. En cada uno de los portales existen dos plantas y un último nivel bajo cubierta, divididos en dos propiedades, uno por planta, con accesos independientes desde el nivel de calle. Así en el nº 63 existen dos propiedades, ambos de uso



residencial, uno a nivel de planta baja y el otro a nivel de planta primera y bajo-cubierta, si bien este último tiene una escalera independiente desde la calle hasta primera planta, e igualmente presenta una escalera desde la terraza hasta la cota de planta baja en la parte trasera de la finca. El portal nº 64 presenta una distribución similar al anterior, si bien únicamente la planta primera dispone de uso residencial, mientras que el piso de planta baja se destina a otros usos diferentes al residencial. Finalmente el portal nº 65 presenta tres fincas de dos propietarios. En planta baja se disponen dos locales de uso diverso, y en planta primera, con acceso directo desde calle a través de una escalera independiente, se dispone una vivienda.

Además de estos edificios con usos residenciales, existen en las zonas de huerta y jardines otras construcciones de menor relevancia, a modo de chabolas y cobertizos.

En el anejo 1 a esta Memoria se recogen fichas pormenorizadas más exhaustivas, con la definición y características de cada uno de los inmuebles con mayor detalle, que quedan a su vez identificadas en los planos de información urbanística del PEOU.



Situación de las edificaciones existentes



A.3.2.3. Redes existentes

Actualmente existen redes de servicio en el entorno del ámbito. En el perímetro, existen redes que discurren por las vías existentes, que en su caso, podrán dar servicio al ámbito del SUNC-1.

En el interior del ámbito, especialmente las redes discurren por la vía transversal del grupo Villanueva situada en el límite oeste, que luego discurren por la calle Federico Martínez, dando servicio a los bloques de viviendas que se sitúan aquí.

En los planos correspondientes se ha recogido su trazado y características, tal como se describen a continuación.

Red de abastecimiento de agua

En la actualidad discurre por el vial situado en el límite sur del ámbito, calle Miguel de Unamuno, una canalización de abastecimiento (FD Ø300mm) que está conectada con la existente en la avenida Ramón y Cajal (FD Ø300mm), hacia el norte, mediante una canalización de PVC de 200mm de diámetro. Esta última da servicio tanto a las viviendas situadas en la calle Federico Martínez, como al bloque situado hacia el oeste, en el ámbito del SUNC-2, a través de las conducciones correspondientes, que conectan con dicha red. Las viviendas del grupo Villanueva situadas dentro del ámbito tienen también suministro desde esta red, desde la vía situada en el límite norte.

Red de saneamiento

Tras la ejecución de la calle Miguel de Unamuno, se dispone de redes separativas de drenaje de pluviales y saneamiento de fecales en el límite sur del ámbito.

Se trata de una red de drenaje de aguas pluviales, de diámetro 400mm y realizada en PVC, que discurre por el centro de la calzada bajo una mediana ajardinada, y deja previstos en la actual acera distintos puntos de acometida que garantizan el vertido de las futuras redes a realizar. La red de saneamiento de fecales (PVC Ø315) discurre en paralelo a la de drenaje de aguas pluviales, también bajo la mediana ajardinada por el centro de la calzada, e igualmente deja previstas acometidas en la acera existente. Ambas canalizaciones discurren a una profundidad de 2 metros.

Actualmente la recogida de aguas pluviales y fecales tanto de las viviendas situadas en la calle Federico Martínez, como de los portales 63, 64 y 65 del grupo Villanueva, se realiza por medio de una red unitaria de saneamiento que atraviesa transversalmente el ámbito, con una profundidad, según se ha podido comprobar in situ en la arqueta más próxima al vial, de cinco metros y medio. Esta misma red atraviesa la calle Miguel de Unamuno y se observa una segunda arqueta en las plazas de aparcamiento junto a la parcela dotacional del instituto IEFPS Repélega, con una profundidad de 7,90 metros.

Red de telecomunicaciones: Telefónica y Euskaltel

Tanto Telefónica como Euskaltel disponen en la actualidad redes de telefonía en las inmediaciones, conectando la red existente en la calle Miguel de Unamuno con el grupo Villanueva y, a su paso por la vía transversal del grupo Villanueva, dando servicio tanto a las viviendas existentes en la calle Federico Martínez, como a las situadas al otro lado de la misma, en la calle El Roble. Este servicio se



realiza fundamentalmente en aéreo, si bien la empresa Euskaltel dispone de una canalización soterrada hasta aproximadamente la mitad de la calle Federico Martínez.

Red de distribución de energía eléctrica

En la actualidad atraviesa el ámbito una línea aérea de 13.000 voltios, en sentido este- oeste, hasta el centro de transformación aéreo situado en el lado oeste del ámbito, junto a las viviendas de la calle El Roble.

A este centro de transformación se conectan las redes que dan suministro en tendido aéreo a las viviendas existentes en la calle Federico Martínez, y la conducción dirigida hacia el Centro IEFPS Repélega.

Red de distribución de gas

En las inmediaciones del ámbito, existe en la actualidad una instalación de gas que da servicio a las edificaciones existentes en la calle Federico Martínez y conecta la calle Miguel de Unamuno con el Grupo Residencial Villanueva. A partir del conducto que discurre por la vía transversal del grupo Villanueva, se da servicio a partir de la conexión con la calle Federico Martínez.

Red de alumbrado público

En la actualidad existen diversas redes de alumbrado público en las inmediaciones del ámbito, tanto aéreas como enterradas, con distintos tipos de luminarias en función del ámbito a que dan servicio.

En la calle Miguel de Unamuno, se observan luminarias dobles sobre columna a 8,5 y 4,5 metros, así como luminarias sobre columna de 6 metros. En la calle Federico Martínez, éstas están fijadas a la fachada de las edificaciones existentes y en la vía transversal del grupo Villanueva a los postes de hormigón que sirven de apoyo a la infraestructura eléctrica existente. También se observan puntos de luz sobre columna de 4 metros en los itinerarios peatonales.

Red de recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)

En la calle Miguel de Unamuno, existe en la actualidad una instalación de recogida de RSU, que transcurre a través de su trazado. Esta red está formada por una tubería de acero de 500mm de diámetro, y dispone de sus correspondientes arquetas de registro y buzones.

Además, debido al interés del Ayuntamiento en poner en servicio lo antes posible la instalación existente en la Av. Repélega, ha considerado necesario proceder a su conexión con el colector existente en la C/Miguel de Unamuno, lo cual supone ejecutar anticipadamente por parte del Ayuntamiento un tramo de la red de RSU que originalmente se incluía entre las obras de urbanización del SUNC-1 en la actual Avenida Repélega Alto.

A.3.3. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

Tal como se viene describiendo en este documento, la delimitación del SUNC-1 queda establecida en el PGOU vigente de Portugalete. La delimitación recogida en ese Plan, se ha ajustado a la realidad



física del ámbito, a través de la transposición del límite al plano topográfico levantado al efecto por la empresa de topografía GISIT, S.L., en febrero de 2010.

La delimitación así adoptada linda al norte con el vial del Grupo Villanueva, al este con la alineación de los edificios residenciales del grupo Alonso Allende y la Iglesia de San Cristóbal, y al sur con la calle Miguel de Unamuno. Al oeste, limita con el ámbito urbanístico colindante denominado SUNC-2, y aunque no sea coincidente con un límite físico existente, se aproxima al borde exterior del vial que une el Grupo Villanueva con la calle Miguel de Unamuno. En el interior del ámbito, se extrae de la delimitación la calle Federico Martínez y los bloques de vivienda que se sitúan junto a la misma. Debido a la discontinuidad de las fachadas de estos bloques, para la delimitación se establece una franja de 30 metros de anchura, dejando así fuera del SUNC-1 dichas edificaciones.

De esta forma, según la información de la que se dispone, dentro del ámbito de ordenación quedan incluidos suelos pertenecientes a varios propietarios. La mayor parte de los suelos es de propiedad del Gobierno Vasco, con aproximadamente el 90% del total. Asimismo, el Ayuntamiento de Portugalete cuenta con otro 5% aproximadamente de los suelos. El resto de los propietarios son titularidad de los propietarios de las viviendas existentes, tanto los del Grupo Villanueva, como los de la calle Federico Martínez, y una pequeña porción situada al oeste junto al SUNC-2, es propiedad de una empresa inmobiliaria.

Las diferentes parcelas quedan reflejadas en los planos correspondientes del presente documento. Se trata de una aproximación con los datos disponibles en la actualidad. Su contenido presenta un carácter orientativo, al objeto de realizar una aproximación de la estructura de propiedad y de las características, en cuanto a superficie y porcentaje, de las diferentes parcelas incluidas en el ámbito objeto de ordenación, que deberán ser establecidos de forma definitiva en el instrumento urbanístico de equidistribución correspondiente. En la siguiente tabla se resumen los datos disponibles, en correspondencia con el contenido gráfico de los planos:

Nº Parc.	Propiedad	Sup. m ²	%/Total
1	Gobierno Vasco	11.908,15 m ²	79,736%
2	Gobierno Vasco	1.696,62 m ²	11,343%
3	Ayuntamiento de Portugalete	343,60 m ²	2,369%
4	Ayuntamiento de Portugalete	415,16 m ²	2,854%
5a	Promociones Inblam S.L.	113,77 m ²	0,761%
5b	Promociones Inblam S.L.	3,89 m ²	0,033%
6	G. Villanueva nº 63 José María García (Bajo) Víctor García Rojo (1ªP)	110,82 m ²	0,741%
7	G. Villanueva nº 64 Raquel Santa María (Bajo) Antonio Fernández Rebollo (1ªP)	96,92 m ²	0,648%
8	G. Villanueva nº 65 Víctor Galicia (Bajo) María del Carmen Flores (1ªP) Pedro María Sañudo Perez (1ªP)	188,46 m ²	1,256%
9	Comunidad Fco. Martínez nº 1	27,48 m ²	0,184%
10	Comunidad Fco. Martínez nº 2	29,52 m ²	0,197%
TOTAL SUNC-1		14.934,39 m²	100,000%

A.3.4. Reportaje fotográfico

En el presente apartado se recogen fotografías tomadas en el ámbito de ordenación del PEOU, en donde se puede observar el estado físico de la zona.



Vista 5. Tomada desde la calle Miguel de Unamuno en el extremo Suroeste del SUNC-1



Vista 6. Tomada desde la calle Miguel de Unamuno en el extremo sureste del SUNC-1. Al fondo los bloques de vivienda situados a ambos lados de la calle Federico Martínez



Vista 7. Tomada desde la calle Miguel de Unamuno al sur del SUNC-1, hacia el este



Vista 8. Tomada desde el extremo sureste del SUNC-1 hacia el norte del mismo. Actualmente existe un camino peatonal, si bien se prevé la prolongación de la calle San Cristóbal



Vista 9. Tomada desde el este del SUNC-1. Al fondo las viviendas existentes a ambos lados de la calle Federico Martínez



Vista 10. Tomada desde el fondo de saco de la calle Federico Martínez hacia el este del SUNC-1. A la izquierda el Grupo Villanueva y al fondo la iglesia de San Cristóbal



Vista 11. Iglesia de San Cristóbal junto al grupo de viviendas Alonso Allende al este del SUNC-1



Vista 12. Tomada desde el extremo noreste del SUNC-1. A la izquierda, iglesia de San Cristóbal y a derecha grupo Villanueva



Vista 13. Vía existente que deberá ampliarse entre el grupo Villanueva y el SUNC-1 Unamuno



Vista 14. Desde la calle existente que deberá ampliarse entre el grupo Villanueva (a la derecha) y el extremo norte del SUNC-1, hacia el oeste



Vista 15. Desde la calle existente que deberá ampliarse entre el grupo Villanueva (a la derecha) y el bloque fuera de ordenación que deberá demolerse en el extremo noroeste del SUNC-1



Vista 16. Calle en el grupo de viviendas Villanueva. Al fondo la calle Ramón y Cajal.



Vista 17. Bloques existentes en el lado norte de la calle Federico Martínez. Detalle.



Vista 18. Bloques existentes en el lado sur de la calle Federico Martínez. Detalle



Vista 19. Desde la calle Miguel de Unamuno, al fondo el grupo de viviendas Villanueva; a la derecha, grupo de viviendas Alonso Allende.

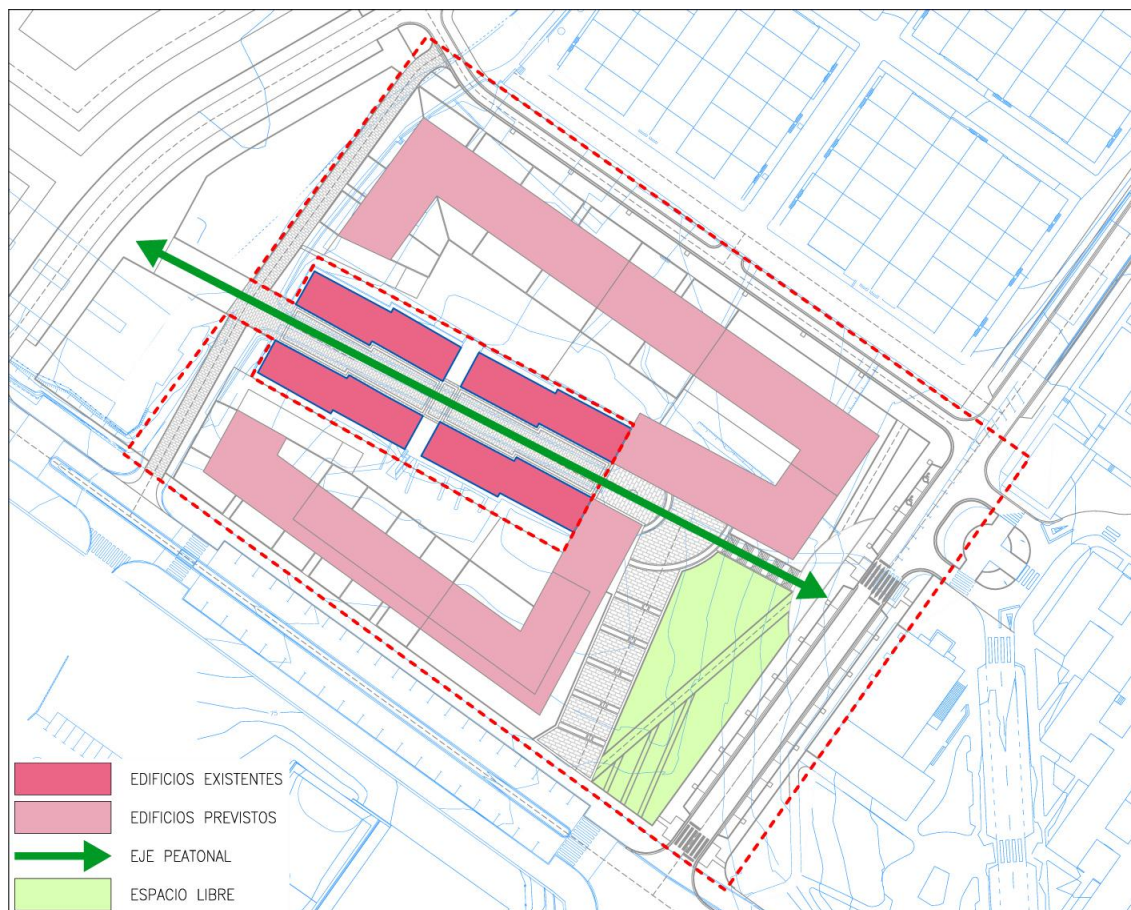


A.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

A.4.1. Condicionantes de ordenación: objetivos y criterios

La elaboración y disposición del Plan Especial de Ordenación Urbana ha sido motivada por la necesidad de completar y detallar la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Portugalete para el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-1. A partir de la ordenación prevista por el PGOU, se ha desarrollado el plan a nivel de ordenación pormenorizada, definiendo las diferentes subzonas, con sus características y parámetros urbanísticos pormenorizados.

De esta forma, inicialmente se ha previsto el mantenimiento de los bloques de viviendas existentes en la calle Federico Martínez, dándoles continuidad con nuevos bloques lineales de carácter también residencial, hasta conformar dos manzanas.

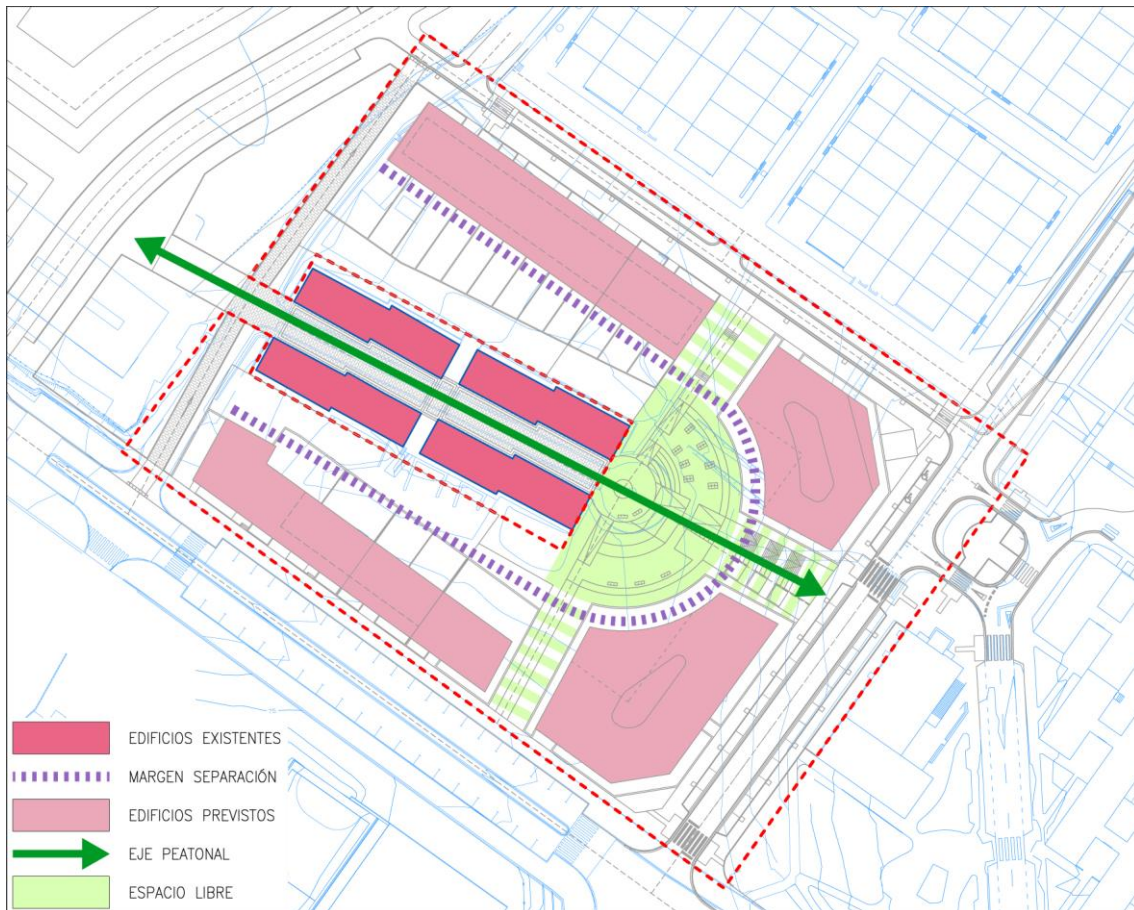


Esquema de la ordenación prevista en el PEOU vigente

Estas dos manzanas adoptan las alineaciones de la vialidad circundante hacia el exterior del ámbito, y se separan entre sí por la calle Federico Martínez. De esta forma, se obtiene una fachada continua hacia las calles, y las fachadas traseras de los edificios existentes quedan hacia el espacio libre

interior de las manzanas. La manzana sur se retira parcialmente en el lado este, dejando un espacio libre ante la Iglesia de San Cristóbal, destacando así su presencia, y disponiendo de una zona verde en el ámbito. La calle interior existente, calle Federico Martínez, se transforma en un eje peatonal, que tendrá continuidad en el SUNC-2, uniendo así la plaza de la Iglesia de San Cristóbal con el Cementerio.

Tal como se ha señalado en los antecedentes del presente documento, en el desarrollo de los instrumentos urbanísticos y proyectos edificatorios para la ejecución de la actuación urbanizadora del SUNC-1, se han identificado nuevas necesidades y circunstancias que han derivado en la exigencia de realizar una modificación de esta ordenación pormenorizada del PEOU aprobado. Manteniendo los objetivos y los parámetros urbanísticos básicos de la ordenación estructural, se adaptan ligeramente la disposición de las subzonas y las edificaciones, antes descritas, con objeto de dar respuesta a los requerimientos planteados.



Esquema de la ordenación prevista en la Modificación nº 1 del PEOU

Así, uno de los objetivos principales de la modificación ha sido el de mantener un margen de separación de las nuevas edificaciones con las anteriormente existentes en la calle Federico Martínez. Esta disposición se obtiene mediante la modificación de las subzonas destinadas a los alojamientos dotacionales en la parte este del ámbito, donde anteriormente se situaban en continuidad con las edificaciones existentes. Estas subzonas se distribuyen de una manera diferente, trasladándolos al borde del ámbito, con lo que la zona de espacios libres pasa a situarse en una posición central. Este



espacio libre queda integrado en el eje peatonal en el que se transforma la calle Federico Martínez, que se mantiene de la ordenación inicial. Esta zona de espacios libres se configura con una forma circular, generando un espacio regular y reconocible, situado junto a los edificios existentes, con lo que además se obtiene el margen de separación requerido. Para que los edificios ayuden a conformar este espacio de forma circular, se señalan unas alineaciones obligatorias a este lado de las subzonas.

Además, para las subzonas residenciales se señala también una nueva disposición y alineaciones que aumentan las distancias de separación a los edificios existentes. Esta modificación afecta principalmente a las subzonas residenciales situadas en la parte norte del ámbito. En esta subzona se aumenta el fondo de la edificación de 12 a 15 metros, concentrando así toda la edificabilidad alineada con el límite norte de la parcela.

Como contenido sustancial de un Plan Especial de Ordenación Urbana, los referidos aspectos de definen principalmente mediante el desarrollo de los siguientes extremos:

- Se realiza la Subzonificación detallada de los suelos incluidos en el ámbito, sobre plano topográfico levantado para la redacción de los documentos urbanísticos de desarrollo, tanto los destinados a las dotaciones públicas como a los usos privados, estableciendo las características de los mismos en cuanto a superficies, edificabilidades físicas, número de viviendas, etc.
- Se definen las características de la construcción posibilitada, en cuanto a alturas, número de plantas, vuelos, o coordinación entre los diferentes lotes edificatorios.
- Se establecen las alineaciones de las construcciones, tanto sobre rasante como bajo rasante, en relación a las edificaciones y vialidad existente y proyectada, y con carácter obligatorio y/o máxima en función de cada situación. Asimismo, se han señalado las cotas de implantación de cada bloque, en relación a las rasantes de la vialidad existente o proyectada, de tal forma que las manzanas queden coordinadas e integradas en su conjunto.

A.4.2. Descripción de la ordenación propuesta

En base a los objetivos y criterios antes expuestos, la ordenación planteada presenta las siguientes características que se describen en los diferentes apartados de este capítulo. Gran parte de los elementos se mantienen respecto al Plan Especial de Ordenación Urbana inicial, modificando los aspectos antes referidos.

Con objeto de tratar de no duplicar datos innecesariamente, en los siguientes apartados se realiza una descripción de las características de las distintas zonas, mientras que las cuantificaciones numéricas se agrupan en un posterior capítulo de la presente Memoria.

A.4.2.1. Estructura viaria

Teniendo en cuenta las dimensiones y características del ámbito de ordenación, la estructura viaria que presenta resulta relativamente sencilla. Gran parte de su trazado se mantiene respecto al Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, y a su vez, su definición constructiva respecto al proyecto de urbanización que lo desarrolla, por lo que se adopta buena parte de su contenido.

El SUNC-1 linda al sur con la calle Miguel de Unamuno. Esta ha sido ejecutada, en tiempo relativamente reciente, con el desarrollo de la unidad de actuación aislada SLAA1 y Ballonti Fase 1,



ambas enmarcadas dentro del Proyecto de Urbanización del Ballonti, del que se ha podido obtener el Proyecto "As-Built" (unidades UP 144, UP ZS, SLAA1, SLAA2, Ballonti fase 1, Ballonti fase 2, y enlace alto de la urbanización Portugalete Sur; de septiembre 2008). Este vial forma parte de la red de sistemas generales viarios del municipio de Portugalete.

De esta forma, la ordenación del ámbito se apoya, por una parte, en este vial, a la que conectan transversalmente otros dos viales con la Avenida Ramón y Cajal, situada hacia el norte. De forma sensiblemente paralela a la calle Miguel de Unamuno, se define otro vial, de carácter local, junto al vial privado existente actualmente en esta zona, perteneciente al Grupo Villanueva. A lo largo de este vial se sitúa la manzana edificatoria norte.

Con estos viales queda definida la estructura viaria principal del ámbito. A excepción de la calle Miguel de Unamuno, el resto de viales deben ser todavía ejecutados. El vial transversal situado al este (Vial eje 1), continuación de la calle Alonso Allende, se sitúa en el interior del ámbito, mientras que el vial transversal del oeste se sitúa en el SUNC-2. Asimismo, el vial del límite norte (Vial eje 2), también se sitúa dentro del ámbito, por lo que estos dos viales son parte de la urbanización a ejecutar en el desarrollo del SUNC-1.

Por otra parte, dentro del ámbito, se definen otros viales de comunicación interna, con carácter más restringido. En el límite oeste, se transforma el vial actualmente existente (Avenida Repélega) en un vial peatonal, con uso restringido de acceso rodado para los garajes de planta sótano (Vial eje 3). A su vez, la calle Federico Martínez también se convierte en un eje peatonal, con vocación de continuar por el SUNC-2 de tal forma que, desarrollado el mismo, exista un recorrido peatonal alternativo desde la plaza de la iglesia de San Cristóbal hasta el cementerio.

Dado que los edificios existentes a ambos lados de la calle Federico Martínez se encuentran a una cota sensiblemente inferior a la de la plaza de la Iglesia, su conexión directa se realiza mediante escalera, que comunica la zona de espacios libres circular central con la vía que da continuidad a la calle Alonso Allende. Además de esta conexión, el espacio central circular comunica transversalmente con las calles sur y norte, los referidos calle Miguel de Unamuno y al situado junto al Grupo Villanueva, respectivamente, ofreciendo una alternativa accesible desde la calle Miguel de Unamuno.

Bajo la vialidad discurren todas las redes e infraestructuras de servicios necesarias. Bajo acera las instalaciones de telecomunicaciones, abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica, bajo el centro de la calzada se dispondrían las redes de pluviales y fecales, así como la red de gas junto a la acera.

De esta forma, el sistema viario queda definido, tanto en planta con dimensiones y rasantes, como mediante los correspondientes perfiles longitudinales y transversales, recogidos entre los planos de ordenación, con referencia OV-01, OV-02 y OV-03, y a través de los siguientes ejes.

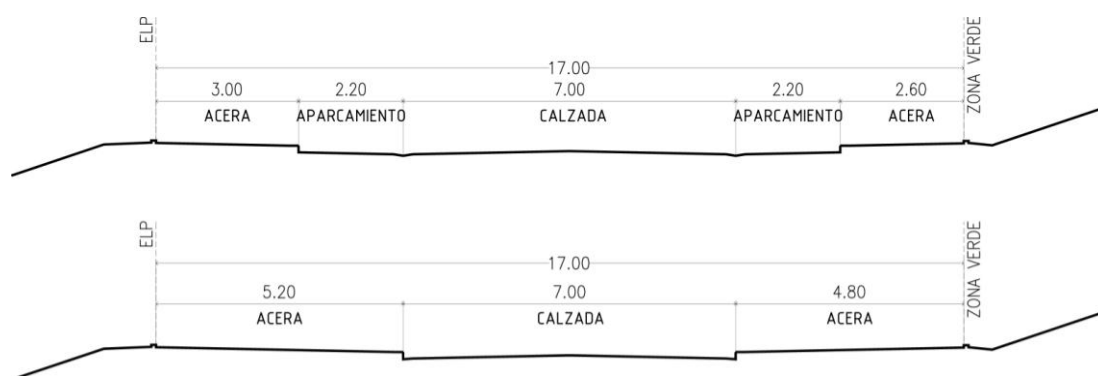
Vial eje 1

Se trata de un vial de nueva implantación, dispuesto perpendicularmente a la calle Miguel de Unamuno y en prolongación de la actual calle Alonso Allende en dirección norte-sur, conectando con la Avenida Ramón y Cajal al norte. Su trazado se dispone, respetando los límites del grupo Villanueva, y haciendo posible su conexión con el grupo Alonso Allende. Tiene una longitud aproximada de 120 metros en el ámbito de ordenación y se desarrolla desde la cota +80,45, en la calle Miguel de Unamuno, hasta alcanzar la vialidad existente en el límite norte de la unidad a cota +85,11.



Su recorrido presenta una pendiente ascendente próxima al 6% desde su inicio hasta el PK 75,25, en que se encuentra su conexión con la urbanización del grupo Alonso Allende, a partir de la cual mantiene la suave pendiente existente. Tiene por tanto una pendiente media ascendente del 3,76%.

La sección viaria prevista del mismo consiste en una calzada de doble dirección de 7 metros de anchura con bandas de aparcamiento de 2,20 metros a ambos lados de la misma. En el lado izquierdo del vial, situado junto a las parcelas de alojamientos dotacionales, se dispone una acera de 3 metros de anchura, y al lado derecho, junto a la Iglesia de San Cristóbal, una acera de 2,50 metros. Tiene, por tanto, una anchura total de 17 metros. Ambas incorporan, intercalados entre sí, arbolado y luminarias.



Vial eje 2

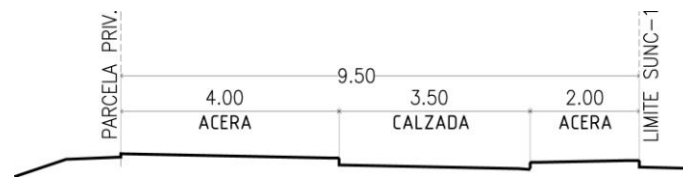
Se localiza en el extremo norte del SUNC-1. Como punto de partida, se respetan los límites de la propiedad del grupo Villanueva, no afectando la urbanización al interior del mismo e interponiendo una acera de dos metros entre este y la nueva calzada.

Se trata, por tanto, de un vial de nueva implantación, dispuesto perpendicularmente al vial proyectado Vial eje 1 en dirección este-oeste hasta enlazar con el segundo vial transversal situado al oeste. Para su trazado se ha considerado el futuro desarrollo del SUNC-2 al oeste del ámbito y, por tanto, su conexión a cota aproximada +81,00 con el vial que sustituirá a la actual vía del grupo Villanueva, de manera compatible con las preexistencias y la futura vialidad. No obstante, será necesario para ello desmontar un tramo de la actual vía transversal del grupo Villanueva hasta su intersección con el Vial eje 2, de modo que ésta siga operativa en tanto en cuanto no se desarrolle por completo el planeamiento previsto.

Tiene una longitud de 140 metros aproximadamente y se desarrolla desde la cota +85,11 en su intersección con el Vial eje 1, hasta la cota +81,00 en su intersección con la nueva vialidad transversal.

Su recorrido presenta una pendiente descendente próxima al 8% desde su inicio hasta aproximadamente el PK +66, en que se posibilita una conexión a cota con la urbanización del grupo Villanueva. A partir de este punto se desarrolla primero con una pendiente descendente del 2% y después ascendente cercana también al 2% hasta enlazar con el nuevo vial transversal del grupo Villanueva a cota prevista de +81,00.

La sección viaria prevista del mismo consiste en una calzada unidireccional de 3,7 metros de anchura con una acera de 3 metros en su lado izquierdo y una acera de 2 metros en el opuesto.



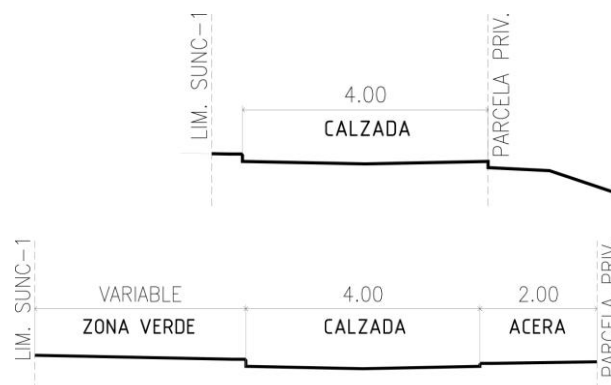
Vial eje 3

Este vial resulta de la transformación de la actual vía transversal del grupo Villanueva, también denominada como avenida Repélega. Con la ordenación prevista por el Plan General, este vial se traslada hacia al oeste, mediante la urbanización que se ejecute con el SUNC-2, hasta quedar alineada con la calle Miguel Pérez de Heredia, de la urbanización del Ballonti. Tras trasladar esta vía, el vial eje 3 será de comunicación interna del SUNC-1.

La ejecución de esta vía se realiza mediante la transformación de la actual Avenida Repélega, adecuando su trazado al planeamiento previsto y adaptando su altimetría para que el conjunto de la vialidad a que afecta cumpla con la ley para la promoción de la accesibilidad. Para ello será necesario desmontar el vial existente en toda su longitud, alcanzando su punto crítico en la intersección con la calle Federico Martínez, en que se rebaja la rasante en torno a 80 centímetros respecto del estado actual, de tal forma que las diferencias de nivel y las pendientes de este enlace se reducen significativamente.

El vial 3 tiene una longitud aproximada de 115 metros desde su intersección con la calle Miguel de Unamuno, a cota +78,28 hasta su enlace con el Vial 2 de proyecto a cota +81,00. Su recorrido se desarrolla inicialmente con una pendiente ascendente del 4,5% hasta su intersección con la calle Federico Martínez en el Pk 0+51,76 aproximadamente; para posteriormente continuar con pendiente ascendente del 1,5% hasta su enlace con el Vial 2.

A lo largo de su recorrido, presenta fundamentalmente una única sección viaria formada por una calzada de 4 metros, si bien el primer tramo está dotado de un ensanchamiento que permite la incorporación de una acera rebajada que posteriormente enlazara con la pavimentación de la calle Federico Martínez.





Viales existentes

Entre los viales existentes, se encuentran la calle Miguel de Unamuno, hacia el sur, y la calle Federico Martínez en el interior del ámbito.

La calle Miguel de Unamuno es de construcción relativamente reciente. Se trata de un sistema general viario que estructura la trama urbana del núcleo de Portugalete. El SUNC-1 presenta un frente de casi 160 metros hacia esta vía, entre las dos conexiones de los viales transversales eje 1 y eje 3 previstos. Estas conexiones se realizan a las cotas +80,45 y +78,25 respectivamente, con lo que la calle Miguel de Unamuno presenta un perfil de pendiente ligeramente descendente de casi 2%. Esta calle se ensancha hacia el ámbito del SUNC-1, con una franja destinada a acera, de aproximadamente 1,90 metros en todo su desarrollo.

En cuanto a la calle Federico Martínez, esta consiste en una vía interna que da acceso a los edificios de viviendas existentes. Mediante la ordenación planeada, se prevé cambiar su funcionalidad y carácter. El vial existente se extiende tanto hacia la iglesia de San Cristóbal al este, como hacia el cementerio hacia el oeste, incluso a través del SUNC-2. De esta forma, este eje se convierte en una vía peatonal que une estos dos elementos urbanos. Así, en la parte incluida en el SUNC-1 se transforma su trazado, sustituyendo la pequeña rotonda de fondo de saco por el nuevo espacio libre central de forma circular, a partir del cual se comunica mediante una escalera con el vial junto a la iglesia San Cristóbal. En la dirección transversal a este eje, el nuevo espacio libre circular se comunica peatonalmente con las calles perimetrales del ámbito a norte y sur, incluyendo el itinerario accesible hacia la calle Miguel de Unamuno.

La parte de la vía que se mantiene entre los bloques lineales de viviendas se reurbanizará, para adaptarlo a la nueva funcionalidad. Su sección está conformada por una calzada de 3,50 metros de anchura que incorpora aceras rebajadas de 2,50 metros a ambos lados; tiene por tanto una anchura total de 8,50 metros. A pesar de desmontarse considerablemente la rasante en su intersección con la avenida Repélega, este vial continuará dando acceso a los portales de los bloques de viviendas existentes, por lo que presenta inicialmente una pendiente descendente del 5,3% que poco a poco va disminuyendo hasta su punto bajo en torno al Pk 0+47,65, punto a partir del cual comienza a ascender con una suave pendiente que finalizará en el 2,5%. En todo caso la nueva altimetría del vial permite cumplir con los criterios establecidos en las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos.



Vialidad peatonal

Junto a la peatonalización de las vías señaladas, estas se complementarán por vías peatonales que se habilitarán en las zonas de espacios libres. Estas consistirán, principalmente, en zonas estanciales en el nuevo espacio central circular, que comunicarán peatonalmente con las vías perimetrales del ámbito. Entre los edificios residenciales existentes en la calle Federico Martínez y las nuevas edificaciones residenciales previstas, se plantean también itinerarios peatonales y zonas estanciales.



Adecuación temporal a la realidad existente

La ordenación prevista por el Plan Especial debe adaptarse temporalmente a la realidad existente en su entorno, puesto que la transformación total del mismo conforme al planeamiento es un proceso que se contempla en un horizonte lejano.

Por este motivo, ya en el Proyecto de urbanización elaborado y aprobado anteriormente, se prevén unas actuaciones para la adecuación temporal a la realidad existente en el entorno. De esta forma, se definen unas zonas exteriores donde se deben realizar algunas intervenciones de urbanización para la adecuación señalada. Tal como queda recogido en el citado proyecto, las actuaciones se refieren a las siguientes zonas:

- A. Acceso desde la calle Miguel de Unamuno al Vial eje 3 proyectado (antigua Avenida Repélega)
- B. Acceso desde el Vial eje 3 proyectado al grupo de viviendas "El Roble"
- C. Enlace del Vial eje 3 proyectado con la Avenida Repélega, salvando el desnivel resultante mediante una rampa con pendiente inferior al 6%
- D. Enlace provisional del Vial eje 1 proyectado con la continuación de la calle.
- E. Modificación de la rotonda existente junto al grupo de viviendas Alonso Allende, permitiendo el doble sentido entre las calles Juan de la Cosa y Alonso Allende.

Estas intervenciones son propias de ejecución de urbanización, y responden a la situación actual del entorno. Por tanto, los requerimientos pueden variar en el tiempo. Estas actuaciones quedan indicadas, de forma más o menos tenue, en los planos del Plan Especial, con diferente grado de vinculación debido a la provisionalidad de las mismas. Será en el proyecto de urbanización donde se deberán definir las soluciones concretas, adaptadas a la situación que presenta el entorno en el momento de la ejecución de las previsiones del plan.

A.4.2.2. Dotaciones de la red pública de sistemas generales y sistemas locales

Se corresponde con aquellos suelos que tras su ordenación, pasarán a ser de uso y dominio público destinándose a formar parte de la red dotacional de espacios libres y de servicio.

Las dotaciones resultantes corresponden con las previstas en el PGOU de Portugalete, aunque han resultado ligeramente reajustadas con motivo de la modificación del Plan Especial planteada. En cualquier caso, las zonas destinadas a las parcelas privatizables de uso residencial se han reducido muy ligeramente respecto a las previsiones anteriores, por lo que la suma del resto de subzonas, que se destinan a equipamiento de alojamiento dotacional, espacios libres o vialidad, resulta incrementado respecto al Plan Especial aprobado, aunque tal como se ha señalado, de forma muy ligera.



Infografía orientativa según la ordenación del Plan Especial aprobado, vista desde el límite oeste del área

A su vez, al igual que en el Plan Especial aprobado, se producen diferencias mínimas respecto a las cuantificaciones del PGOU debido, probablemente, al mayor detalle de los documentos de trabajo. La superficie total del ámbito delimitado en el Plan Especial (aproximadamente 14.934 m²), al igual que en la modificación, es algo inferior a la prevista en el PGOU (14.990 m²), por lo que las áreas destinadas a los distintos usos también presentan estas diferencias mínimas, ajustadas al último levantamiento topográfico.



Infografía orientativa según la ordenación de la Modificación nº 1 del Plan Especial, vista desde el límite oeste del área

Las dotaciones destinadas a la red de sistemas generales se refiere a la ampliación de la calle Miguel de Unamuno con uso viario, referente a la acera, a la que se destina una franja en el frente del ámbito hacia este vial de aproximadamente 1,90 metros de anchura.

Las dotaciones de la red de sistemas locales, previstas, son acordes con las establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. Se definen, así, suelos para zonas verdes, espacios libres y vialidad (artículo 6.1.a y 6.1.b), vegetación (artículo 6.1.d), y por otra



parte, zonas para aparcamientos privados (artículo 6.1.c). La justificación del cumplimiento de estándares reglamentarios, queda recogido en un apartado posterior de esta memoria.

Las zonas verdes y espacios libres quedan divididas en seis áreas, en torno a las parcelas con las edificaciones propuestas. Se destinan a uso de zonas ajardinadas y de esparcimiento, permitiendo en algunos casos el paso restringido de vehículos para residentes. La disposición de estas áreas se ha variado respecto al Plan Especial aprobado, ubicándolos en el entorno de los edificios existentes en la calle Federico Martínez, en vez de frente a la Iglesia de San Cristóbal. De esta forma, mediante el traslado de los edificios al perímetro del ámbito, y la posición de los espacios libres en la parte interior, se adopta un margen de separación respecto a las viviendas existentes en todo su entorno.

En el perímetro de estas zonas verdes y las parcelas con posibilidades edificatorias, se sitúan las dotaciones destinadas a vialidad. Esta vialidad se desarrolla mediante dos ejes, 1 y 2, que completan la trama urbana del entorno. La reserva para vegetación exigida reglamentariamente se desarrolla en los ámbitos anteriores, mediante la previsión de aceras, tanto en viales, alineaciones o zonas ajardinadas.

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, además de las reservas establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, anteriormente citado, se han observado las exigencias del PGOU de Portugalete y los compromisos adquiridos anteriormente para absorber las deficiencias en este aspecto en el ámbito del SUNC-9. Asimismo, se ha tenido en cuenta la viabilidad económica de la promoción, más si cabe, teniendo en cuenta el carácter públicamente protegido de la promoción, con rendimiento económico muy limitado. Así, se define una reserva de plazas de aparcamiento mínima en cada subzona residencial que absorba estas dotaciones mínimas, tal como queda expuesto en el apartado correspondiente al cumplimiento de estándares de esta memoria.

A.4.2.3. Alojamientos dotacionales

Dentro del ámbito del SUNC-1, se ha establecido una reserva de suelo para este uso por el PGOU de Portugalete, con objeto de dar cumplimiento a las dotaciones mínimas requeridas legalmente.

La disposición de las subzonas destinadas a este uso es la que mayor variación ha tenido en la Modificación nº 1 del Plan Especial. En el Plan Especial aprobado los edificios que se destinan a este uso completan las manzanas edificatorias, en la orientación este, junto con los bloques de viviendas, tanto las existentes como las previstas, formando dos conjuntos cerrados. En cambio, en la Modificación se contempla la separación de todas las nuevas edificaciones respecto a las existentes, ubicando zonas de espacios libres entre dichas edificaciones, tal como se viene exponiendo.

Para introducir esta modificación, se han distribuido las subzonas de una nueva forma. La subzona situada junto a la calle Miguel de Unamuno en el Plan Especial aprobado, denominada EAD-1, se reduce en su superficie, debido al margen de separación que se define en la Modificación. Así, la edificabilidad de esta subzona se plantea en continuidad con la subzona residencial, en tipología de bloque lineal, al igual que en el plan aprobado. Pero debido a la reducción señalada, la edificabilidad que se aloja en esta subzona resulta inferior a la antes prevista.

A su vez, las subzonas que se sitúan hacia el norte en el Plan Especial aprobado, denominados como EAD-2.1 y EAD-2.2, se desplazan hacia el límite este, y se les dota de una geometría curva hacia la zona interior del ámbito, de tal forma que se genera la nueva zona de espacios libres central que se viene mencionando. Según lo acordado entre las administraciones autonómicas y local, el equipamiento denominado como EAD-2.2 se adjudicaba a la última, por lo que la edificabilidad de esta subzona se mantiene respecto a la que le asignaba el Plan Especial aprobado, con objeto de



mantener las previsiones. En cambio, en la subzona EAD-2.1 se ha incrementado ligeramente, absorbiendo parte de la edificabilidad que se ha tenido que reducir en la subzona EAD-1, tal como se ha indicado. Se prevé que ambas subzonas sean adjudicadas a la administración autonómica. De esta forma, al modificar las superficies de las parcelas respecto al Plan aprobado, se ha ajustado también la edificabilidad asignada a cada subzona. Así, mientras que la superficie de suelo destinado a alojamientos dotacionales se incrementa respecto al PEOU aprobado, la edificabilidad se ve ligeramente reducida.



Infografía orientativa de la ordenación según Modificación nº 1 del Plan Especial

Las edificaciones posibilitadas en estas subzonas, quedan reguladas de forma análoga a los bloques de viviendas, en cuanto a alineaciones bajo y sobre rasante, fondos edificatorios, cotas de implantación, número de plantas, etc. Pero a diferencia del Plan Especial aprobado, en la Modificación nº 1 se plantean dos tipologías diferentes para las edificaciones. Por una parte, la edificación situada en la subzona EAD-1, ubicada en la posición inicial, se mantiene con la tipología de bloque lineal, con un fondo de 12 metros en planta sobre rasante, y alineado con la vialidad circundante. Las alineaciones de edificación se definen como obligatorias, en la mayor parte de los límites, con objeto de generar unas fachadas y unos espacios regulares. En cambio, para la nueva disposición de las subzonas en el límite este del ámbito, los denominados EAD-2.1 y EAD-2.2, las edificaciones previstas son de tipología de bloque exento. Pero en este caso también, las alineaciones tanto interiores como exteriores son en la mayor parte obligatorias. Las alineaciones situadas hacia el interior del ámbito se indican como obligatorias, dado que se pretende generar un espacio libre con carácter reconocible y de cierta calidad, para lo que resulta preciso procurar unas fachadas edificatorias acordes con ese objetivo, como un conjunto ordenado conformador del espacio en alzado. Por su parte, en las alineaciones hacia la vialidad perimetral, tanto las longitudinales calle Miguel de Unamuno y Grupo Villanueva, así como en el caso de la avenida San Cristóbal o Alonso Allende, las alineaciones también serán obligatorias en su mayor parte. Aquí,



únicamente se permite un ligero margen de movimiento en las esquinas en chaflán de ambas subzonas, debido a su singularidad, por lo que en esta parte las alineaciones serán máximas.

Por otra parte, hacia el Vial eje 1 y su enlace con la calle Miguel de Unamuno, se definen unas alineaciones máximas más restrictivas que en el resto de las subzonas. Como consecuencia de las afecciones identificadas en el Estudio acústico elaborado para la tramitación conjunta con el presente plan, dentro del procedimiento ambiental, la alineación de las edificaciones en los citados frentes se establece con un retranqueo de 3 metros, a diferencia de los 2 metros señalados en la mayor parte de las otras alineaciones análogas.

En plantas bajo rasante se plantea que las alineaciones sean coincidentes con las de sobre rasante en la mayor parte de los frentes, con la excepción de la subzona EAD-1, donde se señala una alineación bajo rasante en continuidad con la de la subzona residencial colindante. Esta alineación avanza hacia el interior sobre la alineación sobre rasante en un fondo de 9 metros.

En las otras dos subzonas EAD-2.1 y EAD-2.2, como consecuencia de la topografía y los ejes viarios previstos, la planta baja presenta un nivel diferente según su posición. De esta forma, mientras que hacia la zona de espacios libres interior y los viales longitudinales sur y norte presentaría fachada y podría alojar usos habitables, en la alineación a la avenida San Cristóbal se situaría en gran parte a nivel bajo rasante, por lo que en este caso la planta baja sería la inmediatamente superior. En los planos se diferencian estas dos zonas, de forma que la parte situada hacia el espacio central computaría a efectos de la edificabilidad destinada a alojamiento dotacional propiamente dicho, mientras que la situada a nivel semisótano no computaría, debiéndose destinar a usos auxiliares, como garajes, trasteros, instalaciones, etc.

Para obtener la regularidad y ordenar la edificación en alzado, al igual que para los edificios residenciales, se establecen unas cotas de referencia de implantación de la planta primera, para los distintos lotes edificatorios. De acuerdo a lo que se ha descrito antes, la planta definida como baja y el número de plantas difiere según la posición, aunque a efectos de la ordenación del presente Plan, se establecen unos niveles determinados con independencia de su denominación. De esta forma, se pretende que los conjuntos formados por los distintos edificios presenten una imagen urbana adecuada, tanto entre las distintas partes entre sí, como el total de los edificios del ámbito, incluidos las existentes. A partir de esta cota de referencia de planta primera (o planta baja en su caso), se establecen a su vez, las cotas para las plantas altas, teniendo en cuenta las alturas libres previstas en tres metros. Con la definición de estas cotas, se considera que la imagen del conjunto edificatorio queda coordinada. Por su parte, la cota de planta baja podrá ser diferente en los lotes edificatorios, para poder así acomodarse a las rasantes de las calles, considerando que esto no afecta a la imagen urbana, aunque teniendo en cuenta las plantas bajo rasante, vaya a resultar óptimo el mantener también cotas regulares.

Así, el número de plantas previsto en el caso de alojamientos dotacionales es variable según su posición, tal como se viene describiendo. Básicamente se establecen los niveles de planta baja y tres plantas altas (B+3), pero debido a que en la avenida San Cristóbal la topografía se eleva con mayor pendiente, en las parcelas EAD-2.1 y EAD-2.2 se computan como planta de sótano o semisótano, planta baja y dos plantas altas (B+2).

Bajo rasante, se permiten dos plantas como máximo en todos los casos, que principalmente se podrán destinar a plazas de aparcamiento, aunque no es previsible que se ejecuten, debido a su elevado coste en relación a la utilidad y demanda existente, tanto en la actualidad como en el futuro. Además, parte la planta baja de las subzonas EAD-2.1 y EAD-2.2 se sitúa a modo de semisótano, tal como se ha descrito antes, por lo que estos espacios podrán destinarse al uso de garaje. En este



sentido, en el presente plan se asigna un número mínimo de plazas de garaje que deben ser alojados en estos edificios para dar cumplimiento a las exigencias legales y compromisos adquiridos para disponer de un determinado número de plazas de aparcamiento. Este aspecto queda expuesto en el apartado correspondiente al cumplimiento de estándares de esta memoria.

La edificabilidad prevista para los alojamientos dotacionales en la Modificación Nº 1 se ha reducido ligeramente respecto a lo previsto en el PEOU aprobado. En la Modificación nº 1 se han distribuido las edificabilidades entre las subzonas EAD-1 y EAD-2.1 de una forma distinta, mientras que la edificabilidad de la EAD-2.2 se mantiene inalterado. Las superficies de planta baja de las subzonas EAD-2.1 y EAD-2.2 situadas en forma de semisótano por su posición respecto a las rasantes circundantes, no computarán a efectos de la edificabilidad antes indicada, tal como queda reflejado en los planos correspondientes del plan, pudiendo destinarse a usos complementarios (garaje, trasteros, etc.). Las superficies de las subzonas, por su parte, se han incrementado ligeramente como consecuencia de la nueva formalización de la trama urbana.

A.4.2.4. Zonas residenciales

Las subzonas destinadas al uso residencial se mantienen prácticamente en la misma situación y superficie que en el Plan Especial aprobado. Se ubican ante las dos hileras de bloques residenciales existentes en la calle Federico Martínez, a ambos lados, sur y norte. Debido al cambio introducido en la disposición de las subzonas mediante la Modificación Nº 1 del PEOU, los nuevos edificios residenciales se leen en forma de bloques lineales abiertos, sin formar conjuntos cerrados como en el Plan Especial aprobado.



Infografía orientativa según la ordenación del Plan Especial aprobado, vista desde el límite este del área

En la manzana situada en la parte sur, hacia la calle Miguel de Unamuno, se define una única subzona residencial denominada SZR-1, que se mantiene con su configuración anterior. En la parte norte se diferencian dos subzonas, denominadas SZR-2.1 y SZR-2.2. En esta parte, las subzonas se han ajustado ligeramente, con objeto de alinear las edificaciones a las existentes en la calle Federico Martínez tras el traslado de las anteriores subzonas de alojamientos dotacionales que se situaban en colindancia. Al igual que en los alojamientos dotacionales, según los acuerdos entre las distintas

administraciones, se prevé que la subzona definida como SZR-2.2 sea adjudicada a la administración local.

Los bloques de viviendas de estas subzonas se desarrollan en edificios lineales, regulados de forma análoga a los edificios destinados a alojamiento dotacionales en cuanto a alineaciones bajo y sobre rasante, fondos edificatorios, cotas de implantación, número de plantas, etc.

De esta forma, se prevén edificios con fondos de 12 metros en la subzona SZR-1 y 15 metros en las subzonas SZR-2.1 y SZR-2.2, con alineaciones obligatorias tanto al exterior como al interior de las subzonas. Al ampliar el fondo de 12 a 15 metros en las subzonas de la parte norte, se consigue disponer toda la edificabilidad en un bloque lineal, obteniendo una separación mayor que antes a los bloques residenciales existentes. Asimismo, las alineaciones bajo rasante coinciden con las situadas sobre rasante hacia el exterior, y hacia el interior se definen en relación con los edificios existentes de la calle Federico Martínez, con una separación mínima de 7,5 metros en la subzona SZR-1 y 9 metros en las subzonas SZR-2.1 y SZR-2.2. Las superficies situadas entre estas alineaciones de planta bajasante y el límite del ámbito junto a los edificios existentes, será de dominio privado pero de uso público.



Infografía orientativa según la ordenación de la Modificación nº 1 del Plan Especial, vista desde el límite este del área

A su vez, en estas subzonas también se definen las cotas de referencia para las plantas primeras, y con estas cotas quedan establecidas también las cotas del resto de plantas superiores. En estos edificios, se establecen las alturas generales de cuatro plantas altas y una planta ático retranqueada ($B+3+A$), tal como queda recogido en los planos de ordenación.

En las plantas bajo rasante se permiten dos plantas de sótano, aunque lo previsible es que se ejecute únicamente una planta, debido a que con esta se daría respuesta a la demanda real de plazas de aparcamiento y no resultaría preciso realizar excavaciones adicionales, que según los datos geotécnicos disponibles, serían bastantes costosas por la presencia superficial de roca. El acceso a estas plantas se realizará por las calles longitudinales, calle Miguel de Unamuno al sur y Vial eje 3 del grupo Villanueva al norte. En la parte sur se prevé un único acceso compartido para la subzona SZR-1 junto con la subzona de alojamientos dotacionales colindante EAD-1, y en la parte norte para las dos subzonas residenciales SZR-2.1 y SZR-2.2, de tal forma que se puedan salvar los inconvenientes de la limitada superficie de las subzonas EAD-1 y SZR-2.2. Para ello, se establece una



servidumbre de paso en las subzonas SZR-1 y SZR-2.1, donde se situarán las rampas y vías de acceso, a favor de las subzonas EAD-1 y SZR-2.2 respectivamente. Dicha servidumbre de paso afectará a las rampas de acceso y vías de circulación del garaje hasta dar acceso a las subzonas referidas EAD-1 y SZR-2.2. Los proyectos de los edificios del SZR-1 y SZR-2.1 deberán contemplar esta servidumbre de paso, observando las dimensiones establecidas por la normativa aplicable para las vías de circulación en garajes. Asimismo, deberán observarse las cotas de implantación de las plantas bajo rasante para que sean compatibles en las distintas subzonas.

Al igual que en las subzonas de equipamiento de alojamiento dotacional, se señalan un número de plazas de aparcamiento mínimo para cada subzona, tal como queda expuesto en el apartado correspondiente al cumplimiento de estándares de esta memoria. De esta forma, se da cumplimiento a las exigencias legales y compromisos adquiridos para dar cabida a las reservas mínimas para estas dotaciones.

La edificabilidad para los bloques residenciales se establece en la señalada en el PGOU de Portugalete, consistente en 7.950 m², distribuidos entre las distintas subzonas. El PEOU también define la edificabilidad bajo rasante para cada subzona, señalada en los cuadros correspondientes.

Las viviendas posibilitadas en las parcelas residenciales serán públicamente protegidas, tal como se establece en el PGOU de Portugalete.

A.4.2.5. Edificios fuera de ordenación y realojos

Según quedan descritos en el presente PEOU, en el ámbito de ordenación delimitado se sitúan una serie de edificios y construcciones menores, ubicados en la esquina noroeste. Teniendo en cuenta las características de la transformación prevista por el planeamiento municipal, todos los edificios y construcciones situados dentro del ámbito resultan incompatibles con la nueva ordenación, por lo que quedan declarados fuera de ordenación.

El propio PGOU de Portugalete contiene en su *Tomo IV: Edificios fuera de ordenación*, las fichas nº 41, nº 42 y nº 43 que se corresponden con los portales nº 63, nº 64, y nº 65 del grupo Villanueva. Estos conforman el edificio con usos residenciales situado en la esquina noroeste del ámbito. Además de estos edificios, en las zonas de huertas y jardines anexas a estos, se sitúan otras construcciones de menor rango, destinadas a chabolas de aperos y cobertizos. Todas estas edificaciones, identificadas en las fichas del Anejo 1 de esta memoria y en los planos de información urbanística del PEOU, quedan fuera de ordenación.

De los inmuebles existente en el edificio de los portales nº 63, nº 64, y nº 65 del grupo Villanueva existen cuatro propietarios de viviendas que tienen el derecho a realojo, según se establece en la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y tal como ha quedado establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora del SUNC-1. La relación de los cuatro titulares del citado derecho, así como las características de las viviendas es la siguiente:

Titular derecho realojo	Inmueble	Local	Sup. Util	Sup. Const.
José María García	Grupo Villanueva nº 63 Bajo	1 Viv.	52,39 m ²	61,04 m ²
Víctor García Rojo	Grupo Villanueva nº 63 P. 1ª	1 Viv.	69,45 m ²	79,99 m ²
Antonio Fernández Rebollo	Grupo Villanueva nº 64 P. 1ª	1 Viv.	61,13 m ²	68,54 m ²
María del Carmen Flores Heras y Pedro María Sañudo Pérez	Grupo Villanueva nº 65 P. 1ª	1 Viv.	91,20 m ²	108,66 m ²



Según lo establecido en el PAU referido, la ejecución del SUNC-1 se ha previsto que sea realizado en dos fases sucesivas. Se prevé una Fase 1, que comprenderá la ejecución de la mitad sur de la urbanización desde la calle Federico Martínez, incluida la restitución de sus infraestructuras, hasta la calle Miguel de Unamuno; dejando previstas las mismas de modo que en el momento de acometerse los trabajos de la segunda fase, éstas no se vean afectadas. Esta fase incluye también el primer tramo del vial que da acceso a las viviendas situadas en las calles El Roble y Federico Martínez, que deberá ejecutarse conforme al plan de obras definido en el Proyecto de urbanización y permitiendo en todo momento el acceso a estas edificaciones.

De este modo, la subzona residencial SZR-1, situada junto a la calle Miguel de Unamuno, podría ser edificada. Recepcionada la primera fase de la urbanización y una vez que el edificio disponga de licencia de primera ocupación, los ocupantes legales de las viviendas fuera de ordenación podrán ejercer su derecho de realojo en el citado bloque, situado a unos 80 metros de sus actuales viviendas.

Conforme a lo anteriormente expuesto, una vez producido el realojo se procedería al derribo de las viviendas fuera de ordenación y la finalización de la urbanización correspondiente al área pendiente, en las zonas más próximas al Grupo Villanueva, como Fase 2 de la ejecución.

A.4.2.6. Redes de servicio

Dentro de las instalaciones, se plantean todas las redes de servicios necesarias para dar suministro a los usos previstos. A partir de las redes existentes en el entorno, se plantean las conexiones y el despliegue correspondiente, incluyendo el desmontaje de aquellas redes que daban servicio a usos que van a desaparecer.

Tal como se viene describiendo, anteriormente se ha redactado un Proyecto de urbanización del ámbito, aunque con las previsiones de ordenación del Plan Especial aprobado, que ha tenido su tramitación según se ha expuesto en el apartado de antecedentes. De esta forma, se deberán adaptar las previsiones de ese proyecto a la nueva ordenación definida en la Modificación nº 1 del PEOU. Se trata, principalmente, de ligeras adaptaciones de ramales localizados y acometidas a parcelas, de forma que los planteamientos generales del proyecto siguen siendo válidos para la ordenación modificada, tal como se recoge en el presente documento.

Todas las redes deberán ajustarse a las determinaciones señaladas en el pliego de especificaciones técnicas generales de instalaciones municipales, del área de obras y mantenimiento del Ayuntamiento de Portugalete.

A continuación se describen brevemente las características de las redes existentes y proyectadas. La definición de las redes contenidas en el presente documento tienen carácter orientativo, puesto que forman parte de un plan urbanístico y no un proyecto constructivo.

Red de abastecimiento de agua

En la actualidad discurre por la calle Miguel de Unamuno una canalización de abastecimiento (FD Ø200mm) que está conectada con la existente en la calle Ramón y Cajal (FD Ø300mm), mediante una canalización de PVC y 200mm de diámetro. Esta última da servicio tanto a las viviendas situadas en la calle Federico Martínez como al bloque situado al oeste de las mismas, junto a la calle El Roble.



Con objeto de mallar los trazados existentes en las calles Miguel de Unamuno y Ramón y Cajal, se disponen perpendicularmente a las mismas, conforme a las directrices de los servicios municipales, dos conducciones de fundición dúctil de 200mm y 100mm, cuyo trazado se realizará tanto por el nuevo Vial eje 1 proyectado, como por el Vial eje 3 de uso compartido, dispuesto en el extremo oeste de la unidad. Entre ambas conducciones se realiza una conexión bajo el tronco viario del nuevo vial proyectado eje 2, quedando la nueva red completamente mallada y garantizándose así el suministro de cada ramal de forma independiente y, por ende, a las parcelas privadas e hidrantes y bocas de riego de la vialidad pública.

El trazado de la red proyectada queda conectado a la red de abastecimiento municipal existente en sus extremos sureste, suroeste (Miguel de Unamuno) y noroeste (Avenida Repélega); estando prevista una segunda conexión con la red existente en la calle Ramón y Cajal una vez que se ejecute la prolongación fuera de la unidad de ejecución del Vial eje 1 de proyectado hasta su intersección con ésta.

A partir de estas conexiones, se conforma la infraestructura de abastecimiento integrada con la red contra incendios en una sola conducción, mediante tubería de fundición dúctil de PN16 y diámetros de 100 y 200 mm.

La red de abastecimiento se dimensionará de acuerdo con las estimaciones de demanda en un horizonte temporal de 20 años, con un mínimo de dotación de consumo de 400 l/hab.día, y una dotación de incendios según NBE-CPI-96 y CTE.

En todo caso, las obras se ajustarán a las determinaciones y calidades señaladas en el pliego de especificaciones técnicas generales de instalaciones municipales, del área de obras y mantenimiento del ayuntamiento de Portugalete.

Asimismo, se prevé la sustitución de la red de abastecimiento existente en la calle Federico Martínez, diseñándose un trazado en anillo que discurre a ambos lados de la calzada (FD 100mm) dando servicio a los bloques y que se cierra en el extremo este. Además de la demolición y sustitución de la red de abastecimiento en la calle Federico Martínez, se contempla la demolición del trazado existente a lo largo de la Avenida Repélega desde su conexión en la calle Miguel de Unamuno hasta las inmediaciones del grupo Villanueva en el extremo noroeste del sector. Ello conllevará la demolición de la conexión existente con el grupo de viviendas de la calle El Roble, así como la reposición del servicio con una tubería de FD y diámetro 100mm

En los esquemas de instalación se han grafiado, a título orientativo, el trazado y la posición de hidrantes y bocas de riego, así como las acometidas a las parcelas, lo que deberá ser ratificado mediante el proyecto de urbanización.

Red de saneamiento de pluviales

Actualmente la recogida de aguas pluviales y fecales, tanto de las viviendas situadas en la calle Federico Martínez como de los portales 63, 64 y 65 del grupo Villanueva, que resultará preciso demoler, se realiza por medio de una red unitaria de saneamiento que atraviesa transversalmente la parcela a cinco metros y medio de profundidad, según se ha podido comprobar in situ en la arqueta más próxima al vial. Esta red cruza trasversalmente la calle Miguel de Unamuno y se observa una segunda arqueta en las plazas de aparcamiento junto a la parcela dotacional del instituto IEFPS Repélega, con una profundidad de 7,90 metros.



Por otra parte, con la reciente ejecución de la calle Miguel de Unamuno quedaron previstas redes de saneamiento y drenaje al sur de la unidad. Se trata de una red de drenaje de aguas pluviales, de 400mm de diámetro realizada en PVC, que discurre por el centro de la calzada bajo una mediana ajardinada a 190cm. de profundidad y que deja previstos en la actual acera distintos puntos de acometida.

Dado que resulta preciso diseñar redes separativas para el saneamiento y drenaje de aguas pluviales, se desestima la posibilidad de utilizar la red unitaria existente y se diseña una red separativa de aguas pluviales y fecales que da servicio por gravedad a la totalidad del ámbito.

Esta se configura en dos tramos cuyas conducciones recorren el sector desde la cota más alta a la más baja, siguiendo las pendientes oportunas, hasta conectar con las redes generales en la calle Miguel de Unamuno. Estas conexiones se ejecutarán, en todos los casos, según las condiciones que establece el propio pliego de especificaciones técnicas generales de instalaciones municipales, del área de obras y mantenimiento del Ayuntamiento de Portugalete.

El tramo 1 proyectado discurre bajo la calzada del denominado Vial eje 1, al este del sector, y conecta perpendicularmente la calle Miguel de Unamuno con el grupo de viviendas Alonso Allende. Para ello se ha previsto una canalización de hormigón y 400 mm de diámetro que comprenderá el drenaje por gravedad de la nueva calle desde su punto de confluencia con el Vial eje 2 proyectado hasta su vertido en el primer pozo del tramo existente en la calle Miguel de Unamuno.

El tramo 2 comprende el drenaje por gravedad del resto de la vialidad de la ordenación, así como de las parcelas privadas previstas en la totalidad del sector sin incluir las cubiertas de los bloques existentes en la calle Federico Martínez. La evacuación de éstas últimas, en todo caso con caudales de poca cuantía, se realizará a través de la nueva red de saneamiento de la calle Federico Martínez, propiciando así la limpieza de la misma y por tanto, mejorando su hidráulica.

Dado que el punto bajo de la unidad se encuentra aproximadamente en el punto medio de la calle Federico Martínez, resultará preciso que un tramo de la red discurra en contra pendiente, alcanzando una profundidad significativa que obligará a extender la red de saneamiento proyectada en el sector a lo largo de la calle Miguel de Unamuno, en paralelo a la red existente y bajo la acera, hasta alcanzar una cota inferior a dos metros que permita el vertido en la red existente bajo la calle Miguel de Unamuno.

La red de pluviales se diseñará de forma que sea capaz de drenar tanto las aguas superficiales como las procedentes de las cubiertas de las futuras edificaciones previstas en el ámbito; así como de la vialidad rodada y peatonal, los espacios resultantes de uso y dominio público, y de los caudales que pudieran generarse en las distintas cuencas.

En los esquemas de la instalación se han grafado, a título orientativo, tanto el trazado y la posición de cada uno de los elementos de la red como las acometidas a las parcelas, lo que deberá ser ratificado mediante el proyecto de urbanización.

Red de saneamiento de fecales

Además de la evacuación de las redes de saneamiento de las nuevas parcelas privadas propiciadas en el nuevo desarrollo, se debe contemplar la reposición de los sistemas de fecales y pluviales, actualmente de tipo unitario, en la calle Federico Martínez.

Se trata de una red unitaria que parte de las acometidas actuales adyacentes a los edificios de la calle, y mediante arquetas de acometidas y conducciones de diámetro 200 y distintos materiales,



confluyen en el colector principal, que discurre transversalmente por la parcela EAD-1 hasta alcanzar la arqueta situada en la calle Miguel de Unamuno.

Se diseña una nueva red de saneamiento que parte de la sustitución de las arquetas existentes en las acometidas de los edificios de la calle Federico Martínez, recogiendo también los caudales procedentes de las bajantes de fecales y conectando cada uno de éstos tramos con el pozo más cercano situado en el centro de la calzada.

Como en la red drenaje, dado que el punto bajo de la unidad se encuentra aproximadamente en el punto medio de la calle Federico Martínez, resultará preciso que un tramo de la red discurra en contra pendiente, alcanzando una profundidad significativa en su enlace con el Vial eje 3, que obligará a extender la red de saneamiento proyectada en la unidad a lo largo de la calle Miguel de Unamuno, en paralelo a la red existente y bajo la acera, hasta alcanzar una cota inferior a dos metros que permita el vertido en la red existente bajo la calle Miguel de Unamuno.

En los esquemas de la instalación se han grafiado, a título orientativo, tanto el trazado y la posición de cada uno de los elementos de la red como las acometidas a las parcelas, lo que deberá ser ratificado mediante el proyecto de urbanización.

Red de telecomunicaciones: Telefónica y Euskaltel

Del estudio pormenorizado del ámbito y habiéndose solicitado información al respecto a las empresas suministradoras de los servicios de telefonía, *Telefónica* y *Euskaltel*, se verifica que ambos operadores disponen en la actualidad de redes de telefonía en las inmediaciones del ámbito previsto para el nuevo desarrollo, conectando la red existente en la calle Miguel de Unamuno con el grupo Villanueva y, a su paso por la Avenida Repélega, dando servicio tanto a las viviendas de la calle Federico Martínez, como a las situadas al otro lado de la misma, en la calle El Roble.

Conforme a estas preexistencias, así como a las normas técnicas vigentes exigibles y a las de la propias compañías concesionarias del servicio, se diseña el trazado de la red de telecomunicaciones conjuntamente con las empresas *Telefónica* y *Euskaltel*, y se hace extensiva ésta a futuros operadores garantizándose la puesta en servicio de los mismos.

En ambos casos, resultará necesario demoler las preexistencias a su paso por la Avenida Repélega y realizar una nueva canalización a lo largo del perímetro de la unidad dando servicio a las parcelas privadas resultantes.

El trazado de ambas redes presenta un trazado muy similar, conectándose ambas con sus preexistencias en la calle Miguel de Unamuno, en el extremo suroeste exterior al ámbito, y con aquellas localizadas en el extremo noroeste junto al grupo Villanueva. Por tanto, la red de distribución se realiza de manera conjunta bajo la acera, dejándose previstas arquetas prefabricadas Tipo "H", de las que parten un mazo con un máximo de 8 tubos de Ø125, 4 tubos para *Telefónica* y 4 tubos para *Euskaltel*. Se han unificado tanto los trazados de las conducciones como la ubicación de las arquetas para ambos, dejándose previstas además las acometidas a las parcelas privatizables y reponiéndose el servicio a aquellos consumidores finales que se vean afectados por las obras de urbanización.

Las canalizaciones irán en todos los casos, embebidas en hormigón H-150 hasta superar en 10 cm la generatriz superior del tubo. Posteriormente se colocará la banda de señalización del operador y finalmente se rellenará con material seleccionado de la propia excavación o de préstamo.



Dado que resultará necesaria la demolición de las arquetas de comunicaciones localizadas en la intersección de los viales ejes 3 y 4, se contemplará, la restitución del servicio tanto a las viviendas situadas en la calle Federico Martínez como a las localizadas en la calle El Roble. Igualmente, con las obras de construcción de la Fase II deberán demolerse las arquetas de la Avenida Repélega exteriores al ámbito y al norte del mismo, debiendo adecuarse las preexistencias a la nueva ordenación.

En la documentación gráfica se aportan las características y trazados esquemáticos, de acuerdo a los criterios de las correspondientes empresas suministradoras, siendo el Proyecto de urbanización donde se defina de modo concreto las características de los elementos que componen estas redes.

Red de distribución de energía eléctrica

Con objeto de dar una solución adecuada al trazado de la red y acorde a las necesidades tanto del propio Ayuntamiento de Portugalete como de la empresa suministradora de energía eléctrica, se realiza la correspondiente solicitud de información a la empresa *Iberdrola S.A.U.*, que abre expediente informativo (Ref:9025182063) y describe tanto las infraestructuras existentes en las inmediaciones de la unidad, como las características del suministro, los puntos de conexión y el conjunto de operaciones que deberán realizarse para el correcto suministro de energía eléctrica en el mismo.

A falta de realizar la petición definitiva de energía eléctrica (previo al comienzo de las obras) y de recibir el expediente definitivo de Iberdrola, los trabajos a realizar en la zona de actuación se pueden dividir en dos:

- Extensión y modificación de las instalaciones por el instalador:
 - Nuevo centro de transformación denominado "Iglesia Repélega" para dos máquinas con denominación y nº "IGLESIA REPÉLEGA 901136540", instalando dos trafos de 630 kVA de relación 13,2/0,4 kV, un juego de celdas de Alta Tensión tipo SF6 2L+2P, interconexiones de Media y Baja Tensión, así como dos cuadros de Baja Tensión tipo CBT-E-AS-ST-1600-BTL de 8 salidas. Además dicho Centro de Transformación incorporará los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan implantar los sistemas de tele gestión y tele medida, según se establece en el RD 1110/2007 y en la Orden ITC 3860/2007, adecuadas a las características de la red de Iberdrola.
 - Tendido de red subterránea de Media Tensión por canalización a construir por el Solicitante, con cable HEPR-Z1 12/20 kV 3(1x240) mm² Al, desde el punto "B" hasta el nuevo centro de transformación "Iglesia Repélega"
 - Tendido de red subterránea de Media Tensión por canalización a construir por el Solicitante, con cable HEPR-Z1 12/20 kV 3(1x240) mm² Al, desde el punto "A" hasta el nuevo centro de transformación "Iglesia Repélega"
 - Tendido de red subterránea de Media Tensión por canalización a construir por el Solicitante, con cable HEPR-Z1 12/20 kV 3(1x240) mm² Al, desde el punto "C" hasta el centro de transformación existente denominado "San Cristóbal", nº 200705790
 - Tendido de líneas subterráneas de Baja Tensión, por canalización a construir por el Solicitante, con cable RV 0,6-1 kV. de 3(1x240/150) mm² Al, desde los cuadros de Baja Tensión del nuevo centro de transformación "Iglesia Repélega" hasta las Cajas Generales de Protección a instalar en hornacina en la fachada de cada portal para las nuevas edificaciones.



- Modificaciones a realizar por Iberdrola con cargo al cliente: Comprende las modificaciones de las instalaciones existentes que habrán de realizarse motivadas por el nuevo desarrollo, a justificar según expediente definitivo y que por motivo de seguridad y garantía del suministro las realiza Iberdrola con cargo al cliente:
 - Acondicionamiento del centro de transformación actual nº 200705790 denominado "San Cristóbal" instalando un juego de celdas de Media Tensión tipo SF6 2L+1P e interconexiones de Media. Además dicho Centro de Transformación incorporará los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan implantar los sistemas de telegestión y telemedida, según se establece en el RD 1110/2007 y en la Orden ITC 3860/2007, adecuadas a las características de la red de Iberdrola.
 - Desmontaje de cable de media tensión existente tendido por canalización subterránea entre puntos "D" y "B" y entre "C" y "A".
 - Punto "B". Confección de un juego de empalmes de red subterránea de Alta Tensión para cables HEPR-Z1 12/20 kV 3(1x240) mm² Al.
 - Punto "A". Confección de un juego de empalmes de red subterránea de Alta Tensión para cables HEPR-Z1 12/20 kV 3(1x240) mm² Al.
 - Confección de dos juegos de empalmes de red subterránea, de las actuales L-1 y L-2 del Centro de Transformación a desguazar nº 200705310, denominado "REPÉLEGA", con las nuevas líneas tendidas desde el nuevo centro de transformación "Iglesia Repélega".
 - Acondicionamiento de la instalación (de 230 V a 400 V) y paso a tarifa vigente a los clientes del centro de transformación a desguazar nº 200705310, denominado "REPÉLEGA".
 - Desguace del Centro de Transformación 200705310 denominado "REPÉLEGA".
 - Punto "D" sustituir el actual apoyo por otro fin de línea, tipo C-2000, acondicionándolo con seccionadores, auto válvulas y terminales para paso a subterráneo, incluso izado y conexionado del cable.
 - Desguace de Línea aérea de alta tensión entre los puntos "C" y "D" y sus apoyos.

La red de energía eléctrica proyectada comprende la eliminación del centro de transformación aéreo situado en la Avenida Repélega, por lo que debe valorar además la necesidad de alimentar por línea subterránea de baja tensión a los suministros existentes exteriores al ámbito de la ordenación, manteniéndolos en servicio. Nos estamos refiriendo, entre otros, tanto a las viviendas situadas en la calle Federico Martínez como al bloque situado en la calle El Roble.

Además, y puesto que debe desguazarse la línea aérea de alta tensión existente, se contempla la sustitución o eliminación de la torre existente junto al grupo de viviendas situado en la calle El Roble. No obstante, se trata ésta de una cuestión prevista, pero que deberá determinar la empresa suministradora con la apertura del expediente de obra.

Por otra parte, deberá eliminarse el tendido aéreo existente que conecta los grupos residenciales Villanueva y Alonso Allende en el extremo noreste del ámbito. Para ello se ha previsto el soterramiento de ésta línea aérea, previendo los cruces correspondientes en los Viales ejes 1 y 2.



Red de gas

Del estudio pormenorizado de la unidad y habiéndose solicitado información al respecto a la empresa suministradora *Naturgas S.A.*, se verifica que en las inmediaciones del ámbito existe en la actualidad una instalación de gas que conecta la calle Miguel de Unamuno con la calle Ramón y Cajal; y de la que parte una conducción de polietileno de 63mm que da servicio a las edificaciones existentes en la calle Federico Martínez.

Se diseña la instalación de gas a partir de estas preexistencias, siendo necesaria la demolición y reposición de la red existente en la Avenida Repélega, puesto que la misma debe adaptarse al nuevo trazado de la calle, definido como Vial eje 3. A partir de éste nuevo tramo se realiza la reposición del servicio en la calle Federico Martínez, sustituyendo también en la misma la canalización existente (Polietileno Ø63).

Sustituido el tramo de la Avenida Repélega, el trazado de la red de gas se canaliza desde sus extremos norte y sur tanto por la acera de la nueva vialidad dispuesta al norte (Vial eje 2), como bajo la ampliación de la acera que habrá de realizarse en la calle Miguel de Unamuno.

Dicha canalización se realizará con una tubería de polietileno de alta densidad y 110 milímetros de diámetro (PEAD DN110), disponiéndose acometidas de 63 mm de diámetro en cada uno de los portales previstos (PEAD DN32).

La canalización de la tubería de gas natural se realizará mediante el siguiente proceso y, en todo caso, siguiendo las normas de la compañía suministradora:

- Excavación y posterior relleno y compactado de la zanja
- Suministro y colocación de capa de 10 cm de espesor de arena inerte.
- Suministro y colocación de tubería de gas de PE 110mm
- Llenado posterior de arena, sobrepasando en 20 cm. la parte superior del tubo.
- Llenado posterior de material de préstamo tipo zahorra o todo uno
- Colocación de banda plástica de señalización suministrada por Naturgas energía

La generatriz superior de la tubería quedará a una profundidad de 80 centímetros, siendo en todos los casos, la anchura de la zanja de 40 centímetros. Además, cuando la canalización discurra bajo zonas verdes, se incluirá sobre el relleno de arena, una losa de hormigón HM-20 de 15 centímetros de espesor.

Red de alumbrado público

Del estudio pormenorizado de la unidad y habiéndose solicitado información a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Portugalete, se verifica que en la Avenida Repélega existe en la actualidad un tendido aéreo de alumbrado público que discurre por las calle Miguel de Unamuno y Federico Martínez, calle está en que las luminarias se disponen ancladas en las fachadas de los edificios existentes. Este mismo tendido aéreo sirve al alumbrado dispuesto en las viviendas situadas en la calle El Roble, igualmente en la fachada del edificio, junto al que se encuentra el centro de mando del conjunto.

Por otra parte, con la ejecución anticipada de la calle Miguel de Unamuno quedó previsto el alumbrado público de este vial, si bien lógicamente con el trazado soterrado de su línea de alimentación.



El trazado de la red de alumbrado discurre siempre bajo el tronco viario, habiéndose previsto la instalación de un único cuadro eléctrico para la totalidad de la unidad, localizado en la zona verde dispuesta en el enlace del Vial eje 3 con Federico Martínez. Desde este cuadro parten cuatro líneas que suministran energía eléctrica a las luminarias dispuestas a lo largo de la vialidad.

Desde el cuadro de mando, salen en dirección este dos líneas por la calle Federico Martínez. La primera de ellas servirá para alimentar las balizas dispuestas en las zonas verdes (Tipo 3) y la segunda para luminarias dispuestas en los viales Federico Martínez (Tipo 1). Desde el mismo cuadro de mando y en sentido opuesto a las anteriores, se disponen otras dos líneas que alimentarán, la primera de ellas, a la mitad de las luminarias de la Avenida Repélega (Tipo 2) y las dispuestas en la acera inferior del Vial eje 2 (Tipo 5); y la segunda a la otra mitad de las Tipo 2 y las Tipo 5 de la acera superior.

Todas las columnas de alumbrado se han situado en la acera, o en las zonas verdes, y la elección y disposición de las luminarias se realizará en base a la relación entre altura de la columna, con el ancho de cada uno de los viales y el nivel de iluminación requerido por el mismo.

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, en el diseño y dimensionado de la red se deberá cumplir con el RD 1890/2008, de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias, y demás reglamentación aplicable. A los efectos de este reglamento, se considera el alumbrado de la vialidad prevista en el SUNC-1 como tipo Vial Funcional. Dicho reglamento permite excepciones a sus prescripciones, en casos justificados debidamente, a fin de evitar situaciones de inaplicabilidad.

Para lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior se deben garantizar los niveles de uniformidad mínimos, sin sobrepasar en más de un 20% los niveles medios de luminancia o iluminancia de referencia, pero no exigidos (deslumbramientos, valor mínimo de iluminación, etc.).

A lo largo de la vialidad se ha previsto la incorporación de luminarias con tecnología LED de última generación. A continuación se describe pormenorizadamente cada tipo de modelo así como la configuración de potencia y altura en que se ha previsto para cada una de las zonas el plan:

- Vial 1 (TIPO 4): Luminaria modelo ARAMIS (48 leds 500mA 75W) colocada a 8 metros de altura + Luminaria modelo ARAMIS, (16 leds 350mA 19W) a 4 metros de altura; sobre columna modelo HG Europeo con brazo de 1 metro atirantado a 8 metros y otro brazo de 0,5 metros a 4 metros de altura.
- Vial 2 (TIPO 5): Luminaria modelo ALBANY MIDI (48 leds 350mA 53W), sobre columna clásica modelo NARANJO de 4 metros de altura
- Vial 3 (TIPO 2): Luminaria modelo CITEA, (32 leds 500mA 51W), sobre columna clásica modelo NARANJO de 4 metros de altura
- Vial 4 (TIPO 1): Luminaria modelo ALBANY MIDI (48 leds 350mA 53W), sobre columna clásica modelo NARANJO de 4 metros de altura
- Itinerarios peatonales (TIPO 1): Luminaria modelo ALBANY MIDI (48 leds 350mA 53W), sobre columna clásica modelo NARANJO de 4 metros de altura
- Jardín (TIPO 3): Baliza modelo Zefiro, (H215mm, 14W)



Red de recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)

Se incluye la nueva línea de recogida de residuos sólidos urbanos RSU, prevista en el plan de ampliación de la red dentro del municipio. La basura separada en las distintas fracciones es depositada en las válvulas de descarga correspondientes, situadas en la vía pública; las piezas de conexión en "T" se unen mediante las válvulas a la red de tubería. De este modo, la basura es transportada por el interior de la red de tubería hasta la central de recogida.

La tubería de transporte de basura generalmente está realizada en acero al carbono, en aquellas zonas en que la cantidad de basura es elevada se utilizan aceros especiales tipo Ni-hard. Las uniones entre los diferentes tramos y curvas que conforman la red son soldadas helicoidalmente, con doble cordón de soldadura interior y exterior, por el procedimiento de arco sumergido, excepto aquellas curvas realizadas en acero especial Ni-hard, donde las uniones se realizan mediante acoplamientos tipo Dresser.

El interior de la tubería de transporte está expuesto a desgaste por abrasión, causado por el paso de la basura. Los factores de abrasión tienen que determinarse empíricamente debido a la composición heterogénea de los residuos. En líneas generales, el factor de abrasión aumenta proporcionalmente al incremento de la velocidad del aire de transporte al cuadrado. Sin embargo, la abrasión es mucho más acentuada en codos y conexiones "Y" que en tubos rectos.

Exteriormente, la tubería de transporte está expuesta al mismo tipo de corrosión que otras tuberías similares (conductos de agua, gas, etc.). Por lo tanto, es necesaria una protección adecuada de la superficie exterior de la tubería, generalmente realizada en polietileno extruido tricapa ó Baltoflake.

En la calle Miguel de Unamuno, existe en la actualidad una instalación de recogida de RSU formada por una tubería de acero de 500mm de diámetro, con sus correspondientes arquetas de registro y buzones.

El Anteproyecto de Urbanización del SUNC-1/UE-1 tenía previsto, conforme al Plan director de recogida neumática RSU y las propias directrices municipales, que a partir del ramal existente se dispusieran perpendicularmente al mismo dos nuevas conducciones cuyos trazados discurrieran respectivamente por los nuevos Viales proyectados ejes 1 y 3, previendo en un futuro la prolongación de ambos, ya fuera del ámbito del SUNC-1 hasta la calle Ramón y Cajal.

No obstante, debido al interés del Ayuntamiento en poner en servicio lo antes posible la instalación existente en la Avenida Repélega, ha considerado necesario proceder a su conexión con el colector existente en la Calle Miguel de Unamuno, lo cual supone ejecutar anticipadamente por parte del Ayuntamiento un tramo de la red de RSU que originalmente se incluía entre las obras de urbanización del SUNC-1 en la actual Avenida Repélega Alto.

Tras barajarse diferentes propuestas y posibilidades para que la ejecución anticipada de una parte de esta infraestructura no resultara gravosa para ninguno de los agentes implicados, se acordó la siguiente propuesta:

1. El Ayuntamiento instalará provisionalmente a lo largo de la Avenida Repélega un tramo de red de RSU, que incluirá una arqueta de buzones en la parcela SZR-2.1, en la actualidad zona verde, quedando así conectada la infraestructura de RSU entre las calles Miguel de Unamuno y Ramón y Cajal.
2. Con la construcción de la Fase I de la urbanización, se reubicará la arqueta de buzones instalada por el Ayuntamiento de Portugalete en la zona verde existente junto a la parcela SZR-1, que será su posición definitiva, conectándose con el tramo anteriormente ejecutado y



posibilitando la entrada en servicio de la instalación. La anterior acometida a la arqueta de buzones instalada por el Ayuntamiento, servirá posteriormente de acometida al edificio de viviendas previsto en la parcela SZR-2.1.

3. Dado que el tramo ejecutado anticipadamente por el Ayuntamiento de Portugalete en la Avenida Repélega afecta a la parcela SZR-2.1, con la construcción de la Fase II de la urbanización deberá acometerse la sustitución del tramo afectado (entre los puntos "A" y "B"), instalando una nueva conducción bajo el tronco viario del nuevo vial y enlazando con la arqueta dispuesta para ello por el Ayuntamiento de Portugalete junto al grupo Villanueva.

La instalación proyectada de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) se completa con la construcción de un segundo tramo a lo largo del Vial eje 1 de proyecto, conectando el mismo con la arqueta existente en las inmediaciones del enlace con la Calle Miguel de Unamuno.

A.5. RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS

En este apartado se indican los datos urbanísticos derivados de la aplicación al ámbito del SUNC-1 de los parámetros del PGOU de Portugalete, de los resultantes de la aplicación de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, así como del Decreto 123/2012 que la desarrolla, realizándose en cada apartado un comentario explicativo del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias por las determinaciones del Plan Especial, así como de la Modificación nº 1.

A.5.1. Datos derivados del Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete

De acuerdo a las determinaciones urbanísticas previstas, los datos derivados del PGOU para el Plan Especial aprobado, así como de su Modificación nº 1, se resumen de la siguiente forma.

1. Superficie del ámbito ordenado

Superficie según PGOU	14.990,00 m ²
Superficie según medición del Plan Especial aprobado	14.934,39 m ²
Superficie según medición de la Modificación nº 1 del PEOU	14.934,39 m ²
2. Edificabilidad urbanística

Bloque lineal VPO según PGOU	7.950,00 m ²
SZR viviendas VPO según Plan Especial aprobado	7.950,00 m ²
SZR viviendas VPO según Modificación nº 1 del PEOU	7.950,00 m ²
3. Superficie de suelo destinada a Alojamientos Dotacionales

Superficie según PGOU	2.425,00 m ²
Superficie según Plan Especial aprobado	2.456,66 m ²
Superficie según Modificación nº 1 del PEOU	3.253,23 m ²



4. Superficie de suelo para Zonas verdes y espacios libres públicos

Superficie según PGOU (Exigencia Mínima) 2.500,00 m²Superficie según Plan Especial aprobado 3.702,53 m²Superficie según Modificación nº 1 del PEOU 2.896,64 m²

Con esta superficie destinada a zonas verdes y espacios libres se da cumplimiento a los requerimientos reglamentarios de dotaciones de la red de sistemas locales.

5. Edificabilidad física parcelas Alojamiento dotacional

Edificabilidad según PGOU 7.850,00 m²Edificabilidad según Plan Especial aprobado 7.850,00 m²Edificabilidad según Modificación nº 1 del PEOU 6.097,00 m²

6. Número de plazas de aparcamiento

2 plazas / vivienda según PGOU + 32 plazas del SUNC-9 190 plazas

Plazas según Plan Especial aprobado (158 + 32) 190 plazas

Plazas según Modificación nº 1 del PEOU (79 + 61 + 32) 172 plazas

A.5.2. Datos derivados de la ordenación del Plan Especial

De acuerdo a la ordenación del Plan Especial aprobado, así como de la Modificación Nº 1 del PEOU, los datos resultantes son los siguientes:

1. Superficie de sistemas generales públicos

SGV-1 Sistema general viario según Plan Especial aprobado 296,74 m²SGV-1 Sistema general viario según Modificación nº 1 del PEOU 296,74 m²

Se trata de la ampliación de la acera de la calle Miguel de Unamuno en todo el frente del ámbito, en una franja de 1,90 metros de anchura aproximada

2. Superficie del sistema de transportes y comunicaciones

SZV Vialidad según Plan Especial aprobado 3.462,40 m²SZV Vialidad según Modificación nº 1 del PEOU 3.604,43 m²

La superficie destinada a la cesión de vialidad da cumplimiento a la requerida para la dotación de la red de otros sistemas locales diferentes a las zonas verdes y espacios libres

3. Superficie de subzonas residenciales

SZR Subzona Residencial según Plan Especial aprobado 5.016,06 m²SZR Subzona Residencial según Modificación nº 1 del PEOU 4.883,35 m²



4. Edificabilidad bajo rasante

Edificabilidad bajo rasante en las SZR Subzonas Resid. s/ PEOU aprobado 6.400 m²

Edificabilidad bajo rasante en las SZR Subzonas Resid. s/ Modific. Nº 1 PEOU 6.400 m²

Se establece una edificabilidad máxima bajo rasante destinada a uso de garaje en las subzonas destinadas a vivienda de protección oficial

5. Número de plantas

Número de plantas máximas según Plan Especial aprobado B+3 y B+3+A

Número de plantas máximas según Modificación nº 1 del PEOU B+3+A, B+3 y B+2

6. Vegetación

Plantación de árboles según Plan Especial aprobado 80 árboles

Plantación de árboles según Modificación nº 1 del PEOU 80 árboles

Se establece una cuantía mínima de 80 árboles a plantar en los suelos destinados a cesión de la red de sistemas locales, tanto de zonas verdes y espacios libres como vialidad

A.5.3. Cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos

Las dotaciones y equipamientos definidos en el Plan Especial aprobado, así como en la Modificación nº 1, corresponden con las previstas en el PGOU de Portugalete, coincidiendo prácticamente todas las cuantificaciones. No obstante, debido al mayor detalle del trabajo realizado en el Plan Especial, se producen unas diferencias mínimas. A su vez, se plantean otras dotaciones exigidas reglamentariamente, como son las plazas de aparcamiento y la vegetación. Por otra parte, dentro del ámbito, en su límite sur, junto a la calle Miguel de Unamuno, se destina una franja de suelo de aproximadamente 1,90 metros de anchura para la ampliación del sistema general viario, para completar la acera existente.

Las dotaciones de la red de sistemas locales previstos son acordes con las establecidas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, tal como se cita a continuación:

Artículo 6.– Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado 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.

1.– En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión



máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

b) Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:

1) 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Además, se deben observar las dotaciones requeridas por el planeamiento municipal, y específicamente, las plazas de garaje mínimas que deben ser previstas en las parcelas privadas. A este respecto, en la Normativa urbanística se señala lo siguiente:

Artículo 73.- Dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente

(...)

A) Uso residencial:

(...)

2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, 2 plazas de garaje por cada vivienda prevista, en el interior de la parcela privada.

En relación a las plazas de garaje, además se deben absorber en este ámbito las plazas que no han podido ser previstas en el PEOU del SUNC-9/UE-9. De esta forma, según ha sido señalado, se debe dar cabida en el SUNC-1 a 32 plazas de garaje que se transfieren del SUNC-9.

Igualmente habría que señalar la exigencia establecida en ordenanza de bloque lineal, que establece una reserva de 1 plaza más por cada 80 m² construidos de local comercial. No obstante dicho uso no se contempla en las zonas definidas. Por ello no procede realizar reserva alguna con este motivo.

A continuación, se procede a la justificación del cumplimiento de los estándares.

A.5.3.1. Zonas verdes y espacios libres

Para las zonas verdes y espacios libres se exigen en el artículo 6.1.a del Decreto 123/2012, un mínimo de 15% de la superficie total del área, excluidos los sistemas generales. De esta forma, extrayendo la superficie destinada a sistema general viario (296,74 m²), del total del ámbito (14.934,39



m²), resulta una superficie de 14.637,65 m², a efectos del cumplimiento de este estándar. Aplicando el porcentaje referido, la superficie mínima a reservar para esta dotación es de 2.195,65 m².

En el PEOU del SUNC-1 aprobado, se definen un total de cuatro subzonas destinadas a zonas verdes y espacios libres, que totalizan un total de 3.702,53 m² de superficie, por lo que se da cumplimiento al mínimo exigido. Esta superficie supone un 24,79% de la superficie total del SUNC-1 (14.934,39 m²), y el 25,29% del área descontando la superficie destinada a sistemas generales (14.637,65 m²).

En la Modificación Nº 1 del PEOU, con las modificaciones introducidas en la ordenación, se definen un total de seis subzonas destinadas a zonas verdes y espacios libres, que totalizan un total de 2.896,64 m² de superficie, por lo que se da también cumplimiento al mínimo exigido reglamentariamente. Esta superficie supone un 19,40% de la superficie total del SUNC-1 (14.934,39 m²), y el 19,79% del área descontando la superficie destinada a sistemas generales (14.637,65 m²). A pesar de que la superficie destinada a este uso se reduce ligeramente, se sigue cumpliendo con los mínimos reglamentarios. La superficie antes destinada a este uso que se ha reducido, tras la modificación se destina a otros usos dotacionales y equipamentales (vialidad y alojamientos dotacionales), puesto que las subzonas destinadas al uso residencial también se ve reducida, mientras que se mantiene la superficie total del ámbito.

A.5.3.2. Otras dotaciones públicas locales

Para otras dotaciones públicas locales, el artículo 6.1.b del Decreto 123/2012 establece una reserva de 5 m², bien de suelo o bien de techo, por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística. Así, la superficie resultante de este estándar se cuantifica en 1.590 m², aplicando el estándar a la edificabilidad urbanística prevista (7.950 m²).

En el ámbito del SUNC-1, los usos edificatorios definidos son de vivienda de protección oficial y de alojamientos dotacionales, y toda la edificabilidad prevista se destina a estos usos. Así, además de los suelos destinados a las zonas verdes y espacios libres, se definen las subzonas de uso público viario, a modo también de dotación pública. En el Plan Especial aprobado, la superficie destinada a estas subzonas cuenta con una superficie total de 3.462,40 m². En la Modificación Nº 1 del PEOU, la superficie destinada a estas subzonas cuenta con una superficie total de 3.604,43 m². Por lo que con esta cesión se da cumplimiento a la superficie reglamentariamente exigida.

A.5.3.3. Aparcamiento de vehículos

Además de las plazas de aparcamiento situadas en el suelo público, en las parcelas privadas se definen las reservas necesarias para dar cumplimiento a los requisitos normativos. Estos se refieren a los establecidos en el artículo 6.1.c del Decreto 123/2012, en el artículo 73 de la Normativa urbanística del PGOU de Portugalete según su modificación puntual nº 4 (BOB núm. 233 de 9 de diciembre de 2016), o los compromisos existentes provenientes del SUNC-9, tal como se ha expuesto antes.

Como exigencia mínima del Decreto 123/2012, se establecen 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada. De esta exigencia, aplicada a la edificabilidad prevista para viviendas de protección oficial (7.950 m²), resulta una cuantía mínima de 112 plazas.

Por otra parte, en el artículo 73 de la modificación puntual nº 4 del PGOU se señala, como criterio general, "salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones" tal



como se indica en el propio artículo, 2 plazas de garaje por cada vivienda prevista (artículo 73.1.A), y 1 plaza de aparcamiento por cada 100m² de uso de equipamiento (artículo 73.1.D). En caso de aplicar esta exigencia general, tanto al número de viviendas de protección oficial prevista (79 viviendas), así como a la edificabilidad máxima de uso de equipamiento asignado por el PGOU para los alojamientos dotacionales (7.850m²), resultan 237 plazas.

Por último, como consecuencia de la dificultad de incluir en el SUNC-9 las plazas de garaje que le corresponden, se debe absorber la deficiencia de 32 plazas en el ámbito del SUNC-1. Sumando el total requerido para dar cumplimiento también al estándar señalado en el Decreto 123/2012, resultaría un total de 144 plazas (112 + 32), mientras que para cumplir con la exigencia general del PGOU, se deberían disponer 269 plazas (237 + 32).

Durante el desarrollo de los proyectos edificatorios tras la disposición del Plan Especial aprobado, se ha advertido del sobrecoste que supone la exigencia de situar 2 plazas de aparcamiento por vivienda en los edificios de las subzonas residenciales. Esta exigencia requeriría de la construcción de dos plantas de sótano de garaje bajo rasante, lo que conllevaría un alto coste de excavaciones, teniendo en cuenta además que según la información geotécnica de la que se dispone, el suelo no es fácilmente excavable por la presencia de roca. La Sociedad Pública VISESA, que se encarga de promocionar las viviendas protegidas a nivel autonómico, tiene como criterio vincular 1 plaza de aparcamiento por vivienda, vendiéndolos juntos. En las promociones ejecutadas para realojos, como en el presente caso, ni siquiera se llega a estos mínimos. De esta forma, ante estas circunstancias que se producen en las promociones de viviendas protegidas, las plazas resultantes de ejecutar 2 plantas de sótano generarían un exceso de plazas de aparcamiento que supondría un sobrante difícilmente comercializable, tal como ha ocurrido en otras situaciones similares. Así, teniendo en cuenta que todas las viviendas del ámbito son de protección pública, la construcción de estas dos plantas de sótano resultaría deficitaria, siendo los costes de construcción superiores a los ingresos potenciales por venta, además de los sobrecostes de mantenimiento que conllevaría una construcción con un uso parcial. Así, la inviabilidad económica de ejecutar 2 plazas de aparcamiento por vivienda, de lo que resultaría la necesidad de ejecutar dos plantas de sótano en las parcelas residenciales, se deriva principalmente de la escasa opción de comercializar toda esa superficie edificada, que requeriría una inversión considerable, a lo que se debería sumar el coste de mantenimiento de unos espacios infrautilizados.

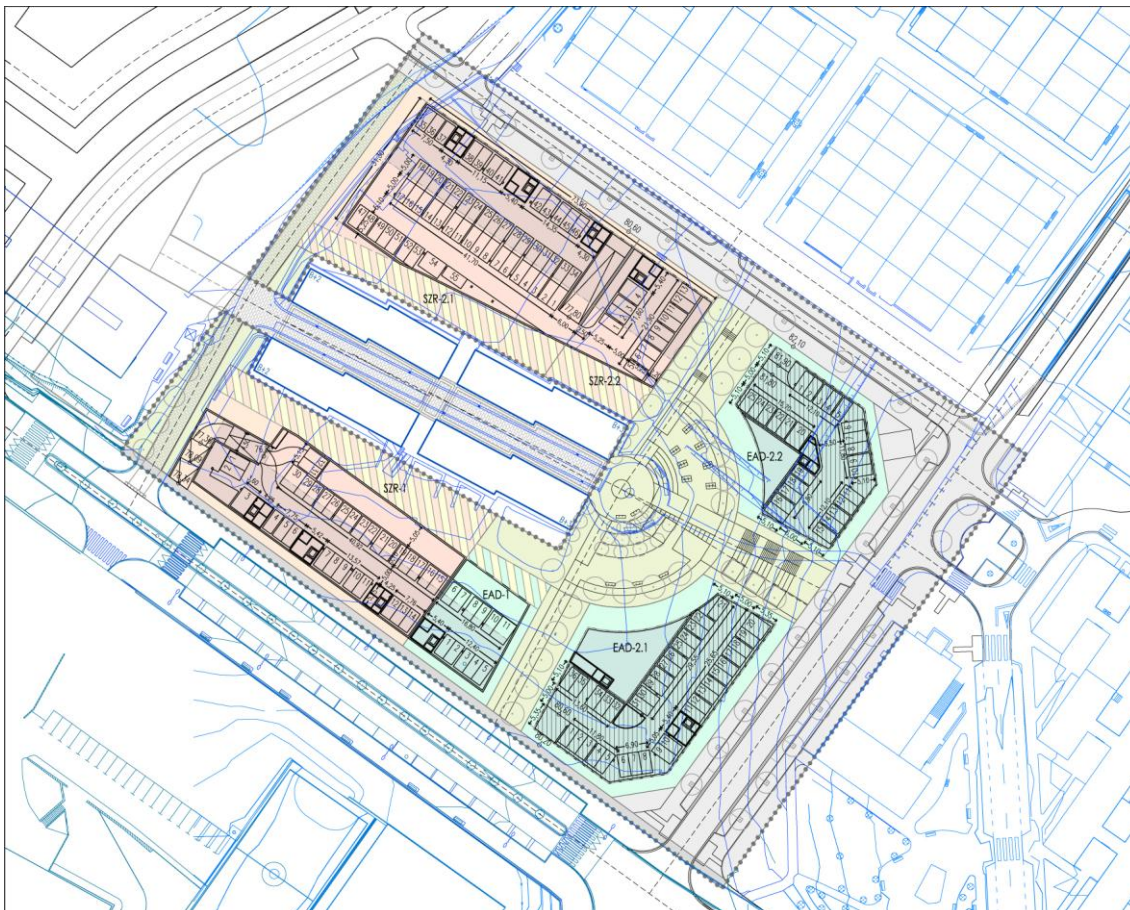
De esta forma, con objeto de tener un planteamiento acorde a la ordenación del Plan Especial, donde la totalidad de las viviendas previstas son de protección pública, y el resto de edificabilidad está destinada a equipamiento de alojamientos dotacionales, se establece una ordenanza específica para el ámbito del SUNC-1, siguiendo lo señalado en el artículo 73.1 del PGOU de Portugalete. Cabe señalar que, según lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada la definición de los sistemas locales o la precisión de los elementos de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos, según se ha recogido en los antecedentes de esta memoria. Conforme se establece en el artículo 70 de la citada ley, los Planes Especiales de Ordenación Urbana tienen por objeto desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la Ordenación Pormenorizada. De esta forma, se considera el instrumento idóneo para disponer la ordenanza específica para la regulación de las plazas de aparcamiento en el SUNC-1.

Bajo estas premisas, se establece un estándar específico para el ámbito del SUNC-1, consistente en 1 plaza por cada vivienda de VPO y una plaza por cada 100m² construidos de alojamiento dotacional. De este estándar resultan 79 plazas derivadas de las 79 viviendas de VPO previstas, y 61 plazas



derivadas de la edificabilidad de 6.097m² construidos para el uso de equipamiento previsto en el PEOU (la edificabilidad para este uso de alojamientos dotacionales se ha reducido ligeramente respecto a la máxima prevista en el PGOU). Además, se deben absorber las 32 plazas provenientes del SUNC-9, por lo que el número total de plazas de aparcamiento que se establece para el SUNC-1 es de 172 plazas (79 + 61 + 32).

Para cumplir con esta exigencia, se propone establecer un mínimo de plazas de garaje a alojar en cada subzona definida en el Plan Especial. Uno de los objetivos de esta asignación es la de evitar que se tengan que ejecutar dos plantas de sótano que encarezca innecesariamente la promoción, estableciendo para cada subzona las plazas de aparcamiento que pudieran contener de manera razonable en una sola planta de garaje. Para ello, se ha realizado un avance de encaje esquemático de lo que podría ser la distribución de las plazas de aparcamiento en las subzonas residenciales, partiendo de los datos de los proyectos edificatorios trasladados por VISESA, los cuales se están desarrollando en base al Plan Especial aprobado. Además de para las parcelas residenciales, se ha realizado un encaje esquemático similar para las parcelas equipamentales de alojamientos dotacionales, donde se establece también un número mínimo de plazas.



Esquema orientativo de la distribución de las plazas de aparcamiento mínimas por cada subzona

De esta forma, en cada subzona se incluyen las plazas derivadas del estándar específico para el SUNC-1 y una parte de las plazas provenientes del SUNC-9, hasta completar el total de 172 plazas. La asignación se realiza a partir del encaje esquemático mencionado, mediante la comprobación que



las plazas asignadas a cada subzona van a poder ser absorbidas en una planta de forma razonable, y sin necesidad de construir más de una planta de sótano en ningún caso. Cada subzona albergará por lo menos las plazas derivadas del estándar específico establecido para el SUNC-1 en función del uso, y parte de las plazas que provienen del SUNC-9, según la distribución que se contiene en el presente PEOU.

Dicha distribución no se ha realizado de forma homogénea, sino teniendo en cuenta la forma de las parcelas y en base al encaje esquemático realizado. De esta forma, de la distribución de plazas de aparcamiento sobre las subzonas, resulta una relación de edificabilidad por plaza diferente para cada una de ellas. En caso de que la edificabilidad materializada en la subzona sea menor que la máxima permitida, se podrán reducir las plazas dispuestas en su interior. La reducción se realizará por cada unidad completa de edificabilidad equivalente, no pudiendo deducirse una plaza si se reduce una fracción de esa unidad. Aunque se aplique dicha reducción, en cada subzona se deberá disponer por lo menos el número de plazas derivado del estándar específico para el SUNC-1, consistente en una plaza por cada vivienda VPO para el uso residencial, o una plaza por cada 100m² construidos de alojamiento dotacional. Bajo estos criterios, las cuantías establecidas son las indicadas en el siguiente cuadro.

Subzona	Nº viv.	Edificab. m ²	Plazas aparc.	Edificabilidad equivalente
SZR-1	32	3.227	32	101
SZR-2.1	35	3.530	55	55
SZR-2.2	12	1.193	13	77
EAD-1		900	11	82
EAD-2.1		3.235	36	90
EAD-2.2		1.962	25	78
Total	79	14.047	172	-

Para que estas plazas puedan situarse en aquellas subzonas de menor tamaño, se han establecido servidumbres de paso sobre sus parcelas colindantes. Así, para acceder a las plantas de garaje de las subzonas EAD-1 y SZR-2.2 se establecen servidumbres de paso sobre las subzonas SZR-1 y SZR-2.1 respectivamente, debido a que en caso contrario, las rampas de acceso rodado y las vías de rodadura dificultarían la disposición de plazas de aparcamiento en esas parcelas.

Con este planteamiento se da cumplimiento a los estándares establecidos para la dotación de aparcamientos en el SUNC-1 y se absorben las deficiencias del SUNC-9. En los proyectos edificatorios se deberá justificar el cumplimiento de estas plazas de aparcamiento mínimas de acuerdo a los criterios expuestos.

A.5.3.4. Vegetación

El Decreto 123/2012 establece en su artículo 6.1.d, el estándar de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción. Así, la cuantía mínima exigida resulta de 80 árboles, de aplicación a la edificabilidad residencial prevista (7.950 m²), o del número de viviendas (79 viviendas).



En el PEOU, la plantación de estos árboles se prevé que se realice tanto en las subzonas destinadas a zonas verdes y espacios libres, como en las subzonas viarias. De esta forma, las plantaciones se realizarán en alineaciones de ejes o en grupos de arbolado en zonas verdes ajardinadas. La definición detallada de estas plantaciones será recogida en el Proyecto de urbanización. Aunque en este PEOU se establecen unos criterios orientativos, según queda definido en los planos de ordenación, que deberán ser adoptados, y en su caso, ajustados en el Proyecto de urbanización mencionado. La cuantificación orientativa del planeamiento recogido en los planos resulta el siguiente:

Subzona	Número de árboles
ELP-1	6
ELP-3	33
ELP-4	5
ELP-5	3
ELP-6	6
SZV-1	17
SZV-2	10
Total	80

A.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

A.6.1. Informe de sostenibilidad económica

En el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31/10/2015), se indica que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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”*.

A este respecto, cabe indicar que las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1, no imponen nuevas cargas que no estuvieran previstas sobre la Hacienda Local, sino que únicamente concreta la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general. En este sentido, la capacidad regulatoria de este instrumento se limita a dicha concreción de una actuación urbanística que viene determinada por el planeamiento de rango superior, manteniendo las determinaciones urbanísticas estructurales de edificabilidad, número de viviendas, servicios y dotaciones, etc. Además, se trata de una actuación sobre un ámbito de suelo urbano, aunque sea no consolidado, que tiene actualmente un grado de urbanización elevado. Todo el viario perimetral es existente, a excepción de un corto tramo que se prevé completar para alargar la calle Alonso Allende hasta llegar a la calle Miguel de Unamuno, cuya ejecución correrá a cargo de los propietarios del ámbito urbanístico. Asimismo, gran parte del ámbito incluido en el área cuenta actualmente con uso público con zonas ajardinadas, por lo que requiere del correspondiente mantenimiento. Buena parte de estas zonas ajardinadas pasarán a quedar ocupadas por las nuevas edificaciones y las parcelas asociadas, tal como se concreta en el Plan Especial de Ordenación



Urbana, por lo que la carga correspondiente al mantenimiento de dichos suelos desaparecerá una vez materializada la actuación.

Por su parte, la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana se limita a definir una nueva disposición de los usos anteriormente previstos otorgándoles una formalización distinta. No se prevé ningún tipo de ampliación de infraestructuras ni servicios en esta figura, por lo que no se produce ningún tipo de incremento de cargas sobre la Hacienda Local, por lo que no se precisa de su análisis en este expediente.

A.6.2. Viabilidad económico-financiera

En el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31/10/2015), se indica que *"la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"*. Los aspectos que se recogen a continuación, enumerados de la letra a) a la e), han sido declarados inconstitucionales y nulos por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre.

En el Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1 se contiene un estudio de viabilidad económico-financiera, donde se estudian todos los costes de urbanización que se deben asumir para el desarrollo de la actuación urbanizadora, y la viabilidad de la actuación según los parámetros urbanísticos que se definen para el área, concluyendo que el resultado obtenido resulta positivo.

Tal como se viene describiendo, la Modificación nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana no produce ninguna alteración en los parámetros urbanísticos del área, y su principal objeto es la de procurar una nueva formalización de la ordenación, especialmente de las edificaciones de alojamientos dotacionales, de tal forma que se disponga de una franja de separación a las edificaciones existentes en la calle Federico Martínez. De esta forma, las cargas en los que se debe incurrir para la materialización de la ordenación con esta nueva formalización no varían significativamente respecto a lo que se había previsto anteriormente, por lo que la estimación contenida en el Plan Especial de Ordenación Urbana mantiene su vigencia. En ese estudio, se han actualizado algunos conceptos, tal como se indica en el propio documento.

A.6.3. Impacto sociolingüístico

En el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi (BOPV 14/4/2016), se indica que *"en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes"*.

Tal como se viene describiendo, el Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1 se limita a concretar la ordenación pormenorizada de las determinaciones del planeamiento urbanístico de rango superior, que es donde se fijan los diversos usos previstos en el área. De esta forma, se considera que la aprobación de este documento no produce efectos sobre la situación



sociolingüística prevista para el municipio, puesto que no supone incrementos de edificabilidad, viviendas, etc.

Asimismo, la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana se limita a definir una nueva formalización de la ordenación urbanística, y no altera los parámetros urbanísticos anteriores, por lo que tampoco genera efectos sobre la situación sociolingüística prevista para el municipio.

A.6.4. Cumplimiento de la ley para la promoción de la accesibilidad

A.6.4.1. Marco legislativo

El marco legal vigente en materia de accesibilidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco está establecido por normativa convergente, tanto de nivel estatal como autonómica.

La normativa de condiciones básicas a nivel estatal, está establecida por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/2010) y Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE 11/3/2010).

A nivel autonómico, el marco está establecido a través de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

A.6.4.2. Ficha de cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano

En la siguiente ficha se señalan las condiciones técnicas de accesibilidad que se deben cumplir en el entorno urbano, en los espacios públicos, los elementos de la urbanización y el mobiliario urbano.

La normativa a la que se hace referencia es tanto la que rige a nivel autonómico (Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación), como el que rige a nivel estatal (Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados).

La ficha sigue la estructura del Decreto 68/2000, de 11 de abril. Sobre esta estructuración, se añaden en letra cursiva otras condiciones complementarias que se establecen en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, donde entre paréntesis se señala su procedencia. En la columna de la derecha, se señala el cumplimiento de las exigencias. Estas condiciones serán de observancia también en el Proyecto de urbanización que se redacte para la ejecución de las obras del SUNC-1.



APARTADO	NORMATIVA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Artículo 3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General $A \geq 200$ cm Si densidad. $d \leq 12$ viv/ha $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing = 180$ cm/20m máx. PENDIENTE Longitudinal $P \leq 6\%$ Transversal $P \leq 2\%$. Recomend. 1,5% ALTURA Libre de paso $h \geq 2,20$ m BORDILLO acera Altura máxima. $h \leq 12$ cm	$A \geq 200$ cm $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$. $h \geq 2,20$ m $h \leq 12$ cm
	<p><i>Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas. (ORD. 561 CAP III, art. 5.1.)</i></p> <p><i>Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto. (ORD. 561 CAP III, art. 5.3.)</i></p> <p><i>En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferentemente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos. (ORD. 561 CAP III, art. 5.4.)</i></p> <p>Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.</p> <p><i>En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad</i></p>	
PAVIMENTO (Anejo II, Artículo 3.3.)	Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1 m y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> Rejilla y Alcorques: Van enrasados, Cumplirán con lo dispuestos en el cuadro adjunto.
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Artículo 3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Artículo 3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ ACERA a respetar de anchura $A \geq 150$ cm	$A =$ Paso peatón $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A = 2,00$



APARTADO	NORMATIVA	PROYECTO
	<p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p>ISLETAA nivel de calzada</p> <p>ANCHO $A \geq 2m$. en viales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de Ø, 6mm. de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p> <p><i>Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.</i></p> <p><i>Los pasos de peatones se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.</i></p> <p><i>Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.</i></p> <p><i>Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones. (ORD. 561, CAP.VI, Art. 21)</i></p>	No hay
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Artículo 3.6)	<p>ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00 m$</p> <p>DESNIVELES Mediante Itinerario Peonatol</p> <p>DESNIVELES $\geq 0,40m$ Elementos continuos de protección</p> <p><i>Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible, y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo. (ORD. 561, CAP.IV, Art. 6)</i></p>	<p>$A \geq 2,00 m$</p> <p>Sí</p> <p>Sí</p>
ESCALERAS (Anejo II, Artículo 3.7)	<p>DIRECTRIZ recta</p> <p>Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 cm$</p> <p>ANCHO $A \geq 200 cm$</p> <p>HUELLA $h \geq 35 cm$</p> <p>CONTRAHUELLA $t \leq 15 cm$</p> <p>Prohibido sin contrahuellas</p> <p>Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^o \leq 12$</p> <p>Extremo libre escalón resalto $h \geq 3 cm$</p> <p>DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150 cm$</p> <p>PASAMANOS</p> <p>Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados</p> <p>Para ancho $\geq 240 cm$ Además intermedio</p> <p>uno a $H = 100 \pm 5 cm$</p> <p>otro a $H = 70 \pm 5 cm$</p> <p>Prolongación en los extremos $L = 45 cm$</p> <p>ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220 cm$</p> <p>Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante</p> <p>BANDAS en borde peldaño $A = 5-10cm$, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>	<p>Directriz = recta</p> <p>$A \geq 200 cm$</p> <p>$h \geq 35 cm$</p> <p>$t \leq 15 cm$</p> <p>$3 \leq N^o \leq 12$</p> <p>$h \geq 3 cm$</p> <p>$B \geq 150 cm$</p> <p>Obligatorio a ambos lados</p> <p>Además intermedio</p> <p>$H = 100 \pm 5 cm$</p> <p>$H = 70 \pm 5 cm$</p> <p>$L = 45 cm$</p> <p>$H \geq 220 cm$</p> <p>$L = 45 cm$</p> <p>$H \geq 220 cm$</p> <p>Cerrado hasta 220cm</p> <p>Antideslizante</p>



APARTADO	NORMATIVA	PROYECTO
	<p><i>En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos los escalones serán iguales. (ORD. 561, CAP.V, Art. 15.3.c)</i></p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones</p>	<p>A = 5-10cm, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>
RAMPAS (Anejo II, Artículo 3.8)	<p>ACCESOS $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>PENDIENTE</p> <p>Longitudinal $P \leq 8 \%$</p> <p>Transversal $P \leq 1,5 \%$</p> <p>ANCHURA $A \geq 200 \text{ cm}$</p> <p>BORDILLO LATERAL $H \geq 5 \text{ cm}$</p> <p>LONGITUD máxima sin rellano $L \leq 10\text{m}$</p> <p>RELLANO INTERMEDIO. Fondo $B \geq 200 \text{ cm}$</p> <p>PASAMANOS:</p> <p>Para cualquier ancho</p> <p>Obligatorio a ambos lados</p> <p>uno a $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$</p> <p>otro a $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$</p> <p>Prolongación en los extremos $L = 45 \text{ cm}$</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.</p>	<p>$\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>$P \leq 8 \%$</p> <p>$P \leq 1,5 \%$</p> <p>$A \geq 200 \text{ cm}$</p> <p>$H \geq 5 \text{ cm}$</p> <p>$L \leq 10\text{m}$</p> <p>$B \geq 200 \text{ cm}$</p> <p>$H = 100$</p> <p>$H = 70$</p> <p>$L = 45 \text{ cm}$</p> <p>Antideslizante</p>
ESCAL. MECÁNICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Artículo 3.9)	<p>Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.</p>	
APARCAMIENTOS (Anejo II, Artículo 3.11)	<p>RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción</p> <p>Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250\text{m}$</p> <p>Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales</p> <p>Si reserva próxima a paso peatonales. Espacio libre $A \geq 200 \text{ cm}$</p> <p>ANCHO de plaza $A \geq 360 \text{ cm}$</p> <p>LARGO de plaza $L \geq 600 \text{ cm}$</p> <p>En BATERÍA, si no es posible $L = 600\text{cm}$ se admite $L = 500\text{cm}$.</p> <p>En LINEA si no es posible $A = 360\text{m}$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal..</p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.</p>	<p>Nº de plazas= 2</p> <p>$R \leq 250\text{m}$</p> <p>$A \geq 200 \text{ cm}$</p> <p>$A \geq 360 \text{ cm}$</p> <p>$L \geq 600 \text{ cm}$</p>
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Artículo 3.12)	<p>RESERVA</p> <p>Si se instalan aislados Accesibles</p> <p>Si hay agrupación Minusválidos</p> <p>1 por sexo por /10 o fracción.</p> <p>DISTRIBUIDOR ASEOS $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada. $A \geq 90\text{cm}$</p> <p>Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30\text{cm}$</p>	<p>No Hay</p>



APARTADO	NORMATIVA	PROYECTO
	<p>BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a $h = 45$ cm, sin pedestal</p> <p>CABINA INODORO ADAPTADA</p> <p>ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150$cm, recomen. $\varnothing \geq 180$cm</p> <p>LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80$cm</p> <p>INODORO $h = 45-50$cm</p> <p>Separación de exterior a pared $d \geq 70$cm</p> <p>Espacio libre lateral $a \geq 80$cm</p> <p>Barras laterales $h = 80 \pm 5$cm</p> <p>$L = 80-90$cm</p> <p>Distancia barras al eje inodoro $d = 30-35$cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado</p> <p>SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0$cm x $1,0$cm</p> <p>ACCESORIOS Espejos borde inferior a: $h \leq 90$cm</p> <p>Perchas, toalleros, etc: $h = 90-120$cm</p> <p>ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40$cm</p> <p><i>Las cabinas de aseo público accesibles deberán estar comunicadas con el itinerario peatonal accesible (ORD. 561, CAP.VIII, Art. 34)</i></p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	<p>Nº= $h =$</p> <p>No se previsto ninguna cabina telefónica pública en el presente documento</p>
<p>MOBILIARIO URBANO (Anejo II, Artículo 4)</p>	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p>NORMAS GENERALES</p> <p>Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad</p> <p>Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.</p> <p>En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.</p> <p>Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p>Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220$cm</p> <p>Elemento fijo o móvil a $h < 220$cm, se prolongará hasta el suelo.</p> <p>Elementos Trasparentes 2 Bandas de $a = 20$cm, colocadas una a $h = 90$cm otra a $h = 150$cm</p>	<p>$h \geq 220$cm</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>SEMAFOROS (Anejo II, Art. 4.2.2.1)</p>	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por discapacitados. $h = 90-120$cm</p> <p>Semáforos manuales, pulsador $h = 90-120$cm</p> <p><i>El pulsador para accionar el cambio de luz en los semáforos manuales se situará a una altura de 0,90 a 1,20 m, a una distancia no superior a 1,50 m del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Tendrá un diámetro mínimo de 4 cm y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso. (ORD. 561, CAP.VI, Art. 23.2.a)</i></p> <p><i>Junto al pulsador o grabado en este, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce. (ORD. 561, CAP.VI, Art. 23.2.b)</i></p>	<p>No hay previstos</p>



AJURIAGUERRA TRES, S.L.P. Sociedad de Gestión Urbanística C/ Mazarredo n° 63 1º dcha. 48009 Bilbao Tlf: 94 424 09 51 email: oficina@aj3.net



APARTADO	NORMATIVA	PROYECTO
	<i>superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido. (ORD. 561, CAP.VIII, Art. 29)</i>	
P. INFORMACIÓN (Anejo II, Art. 4.2.2.9)	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV)</p> <p>Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>Teclado, ligeramente inclinado $h = 90-120\text{cm}$</p> <p>Pantalla entre 30-40º inclinación $h = 100-140\text{cm}$</p> <p><i>Se recomienda que los elementos manipulables que dispongan de medios informáticos de interacción con el público, cuenten con las adaptaciones precisas que permitan el uso del braille o la conversión en voz y la ampliación de caracteres. (ORD. 561, CAP.XI, Art. 47.5)</i></p>	<p>$\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>$h = 90-120\text{cm}$</p> <p>$h = 100-140\text{cm}$</p> <p><input type="checkbox"/></p>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art. 4.2.2.10)	<p>En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm</p> <p>Si tiene asientos $h = 40-50\text{cm}$</p> <p>Si tiene elementos transparentes:</p> <p>2 Bandas señal $a = 20\text{cm}$, colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$</p> <p>Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.</p> <p><i>Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. (ORD. 561, CAP.VIII, Art. 36)</i></p>	No hay previsto en el presente documento
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art. 4.2.2.11)	<p>Altura máxima $h \leq 110\text{cm}$</p> <p>Dispondrá de un tramo de mostrador de:</p> <p>$L = 120\text{cm}$ $h = 80\text{cm}$ $F = 50\text{cm}$ $h = 70\text{cm}$</p> <p>con hueco libre inferior de</p>	No hay previsto en el presente documento
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Artículo 4.3)	<p>La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco.</p> <p>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</p> <p>Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc $d \geq 50\text{cm}$</p> <p>Luces Rojas, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente.</p> <p>Itinerario peatonal garantizado $a \geq 150\text{cm}$</p> <p>Si la acera fuese menor de 150cm $a = \text{Acera}$</p> <p>Elementos de andamiaje arriostrando a $h \leq 220\text{m}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.</p>	No se han previsto



A.7. CONCLUSIÓN

Con lo indicado en los apartados anteriores de esta Memoria, los arquitectos redactores estiman haber explicitado los datos urbanísticos más relevantes del plan. De acuerdo con lo indicado en esta memoria y de conformidad con el contenido del resto de documentos de este PEOU, incorporando su Modificación nº 1, se considera que sus determinaciones cumplen con lo establecido por el planeamiento urbanístico de rango jerárquico superior. Igualmente se respetan las disposiciones de la legislación y normativas vigentes, por lo que se estima que, tras su análisis y los informes técnicos y jurídicos pertinentes, puede ser tramitado y aprobado.

En Bilbao, julio de 2019

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director





Fdo.: Pablo Estefanía Angulo



ANEJO 1: EDIFICACIONES EXISTENTES





A-01		FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1		
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva Nº63 - Bajo			Polígono	06	Parcela	03	
Municipio	Portugalete			Propietario	José María García			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN		1900	1.933	1.950			2.000	
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación				Imagen del Edificio				
								
Planta				Alzado				
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X		X		
	Muros de Carga		X			X		
	Pilares/Vigas			X		X		
	Forjado			X		X		
	Cubierta				X	X		
Fachada		Mortero	Cerámico	Madera	Piedra			
	Revestimiento	X				X		
	Dinteles		X			X		
	Alfeizares		X			X		
Cubierta		Teja	Pizarra	Hormigón				
	Cubrición	X				X		
Carpintería		Madera	Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X				X		
	Ventanas		X			X		
RELACIÓN CON EL ENTORNO				EDIFICACIÓN				
ACCESIBILIDAD		X		USO GLOBAL		RESIDENCIAL		
• Buena				• Estado de conservación		Buena		
• Regular				• Fecha de Rehabilitación		-----		
• Mala				• Tipo de Actuación		Demolición		
TIPOLOGÍA ENTORNO		X		TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN				
• Urbana				TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Colectiva Urbana		
• Rural				• Número de plantas		PB+I+BC		
RELACIÓN CON EL ENTORNO		X		• Altura alero		≈ 7,00 m.		
• Destacable				• Tipo cubierta		2 Aguas		
• Apreciable								
• Escaso								
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN								
USO DEL EDIFICIO		X		SUPERFICIES				
• Residencial				• Ocupación planta (m²)		61,04 m²		
• Aparcamiento				• Superficie elementos otros usos		10,91 m²		
• Terciario				• Superficie edificada (m²)		71,95 m²		
• Trastero		X		• Nº Viviendas existentes		1		
Observaciones								
Inmueble que se desarrolla exclusivamente en planta baja, donde se alberga toda la vivienda. Tiene una planta prácticamente cuadrada, cuyas dimensiones máximas son 7,54 x 8,61 m. Desde la zona sur del inmueble, se accede a un recinto cerrado, donde se ubica una dependencia cubierta con una superficie de 10,02 m². El inmueble esta dentro de un edificio de PB+I+BC, construido en el año 1.933, a base de estructura de hormigón, cierres de fabrica de ladrillo y cubierta a 2 aguas con estructura de madera.								



A-02		FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1		
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva Nº63 - Primero			Polígono	06	Parcela	03	
Municipio	Portugalete			Propietario	Víctor García Rojo			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN		1900	1.933	1.950	2.000			
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación				Imagen del Edificio				
								
Planta				Alzado				
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X		X		
	Muros de Carga		X			X		
	Pilares/Vigas			X		X		
	Forjado			X		X		
	Cubierta				X	X		
Fachada	Mortero		Cerámico	Madera	Piedra			
	Revestimiento	X				X		
	Dinteles		X			X		
	Alfeizares		X			X		
Cubierta	Teja		Pizarra	Hormigón				
	Cubrición	X				X		
Carpintería	Madera		Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X				X		
	Ventanas		X			X		
RESIDENCIAL								
Buena								

Demolición								
Colectiva Urbana								
PB+I+BC								
≈ 7,00 m.								
2 Aguas								
64,92 m²								
15,77 m²								
160,68 m²								
1								

Observaciones

Inmueble que se desarrolla en planta primera, donde se alberga toda la vivienda. El acceso a la planta bajo-cubierta, usada como almacén y desván, se realiza desde el trastero ubicado junto al dormitorio ppal. Tiene una planta prácticamente cuadrada, cuyas dimensiones máximas son 7,54 x 8,61 m. Desde la zona sur del inmueble, se accede a un balcón con unas escaleras, para acceso al terreno vinculado a la vivienda, situado en la planta baja del edificio, en la que hay dos locales cerrados cuyas superficies son 1,18 y 8,64 m². El inmueble esta dentro de un edificio de PB+I+BC, construido en el año 1.933, a base de estructura de hormigón, cierres de fabrica de ladrillo y cubierta a 2 aguas con estructura de madera.



A-03		FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1		
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva Nº64 - Bajo		Polígono	06	Parcela	02		
Municipio	Portugalete		Propietario	Raquel Santamaría				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN		1900	1.934	1.950	2.000			
ULTIMA REFORMA								
Plano de Situación				Imagen del Edificio				
Planta				Alzado				
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X		X		
	Muros de Carga		X			X		
	Pilares/Vigas			X		X		
	Forjado			X		X		
	Cubierta				X	X		
Fachada	Mortero				Piedra			
	Revestimiento	X				X		
	Dinteles		X			X		
	Alfeizares		X			X		
Cubierta	Teja		Pizarra	Hormigón				
	Cubrición	X				X		
Carpintería	Madera		Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X				X		
	Ventanas		X			X		
RELACIÓN CON EL ENTORNO								
ACCESIBILIDAD		X						
<ul style="list-style-type: none"> Buena Regular Mala 								
TIPOLOGÍA ENTORNO		X						
<ul style="list-style-type: none"> Urbana Rural 								
RELACIÓN CON EL ENTORNO		X						
<ul style="list-style-type: none"> Destacable Apreciable Escaso 								
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN								
USO DEL EDIFICIO		X						
<ul style="list-style-type: none"> Residencial Aparcamiento Terciario Trastero 								
		X						
EDIFICACIÓN								
USO GLOBAL		RESIDENCIAL						
<ul style="list-style-type: none"> Estado de conservación Fecha de Rehabilitación Tipo de Actuación 		Buena						

		Demolición						
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Colectiva Urbana						
<ul style="list-style-type: none"> Número de plantas Altura alero Tipo cubierta 		PB+I+BC						
		≈ 7,00 m.						
		2 Aguas						
SUPERFICIES								
<ul style="list-style-type: none"> Ocupación planta (m²) Superficie elementos otros usos Superficie edificada (m²) Nº Viviendas existentes 		59,55 m²						
		14,24 m²						
		73,79 m²						
		0						
Observaciones								
<p>Inmueble que se desarrolla exclusivamente en planta baja, donde se albergan todos los locales. Tiene una planta prácticamente cuadrada, cuyas dimensiones máximas son 7,54 x 8,36 m. Desde la zona sur del inmueble, se accede a un recinto cerrado, donde se ubica dos dependencias cubiertas con una superficie de 8,47 y 4,03 m² respectivamente.</p> <p>El acceso es independiente para los diferentes recintos, y se realiza desde la calle Gº Villanueva, si bien se comunican interiormente.</p> <p>El inmueble esta dentro de un edificio de PB+I+BC, construido en el año 1.934, a base de estructura de hormigón, cierres de fabrica de ladrillo y cubierta a 2 aguas con estructura de madera.</p>								



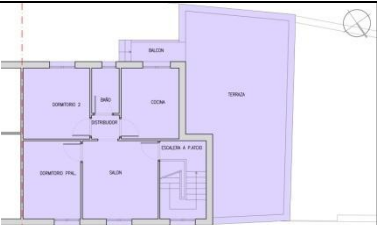
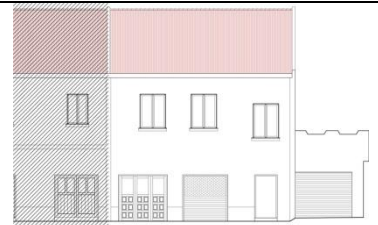


A-04		FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1		
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva Nº64 - Primero		Polígono	06	Parcela	02		
Municipio	Portugalete		Propietario	Antonio Fernández Rebollo				
AÑO DE CONSTRUCCION		1900	1.934	1.950	2.000			
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación				Imagen del Edificio				
								
Planta				Alzado				
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X		X		
	Muros de Carga		X			X		
	Pilares/Vigas			X		X		
	Forjado			X		X		
	Cubierta				X	X		
Fachada		Mortero	Cerámico	Madera	Piedra			
	Revestimiento	X				X		
	Dinteles		X			X		
	Alfeizares		X			X		
Cubierta		Teja	Pizarra	Hormigón				
	Cubrición	X				X		
Carpintería		Madera	Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X				X		
	Ventanas		X			X		
RELACIÓN CON EL ENTORNO				EDIFICACIÓN				
ACCESIBILIDAD		X		USO GLOBAL		RESIDENCIAL		
<ul style="list-style-type: none"> Buena Regular Mala 				<ul style="list-style-type: none"> Estado de conservación Fecha de Rehabilitación Tipo de Actuación 		Buena		
TIPOLOGÍA ENTORNO		X		TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Colectiva Urbana		
<ul style="list-style-type: none"> Urbana Rural 				<ul style="list-style-type: none"> Número de plantas Altura alero Tipo cubierta 		PB+I+BC		
RELACIÓN CON EL ENTORNO		X				≈ 7,00 m.		
<ul style="list-style-type: none"> Destacable Apreciable Escaso 						2 Aguas		
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN								
USO DEL EDIFICIO		X		SUPERFICIES		68,54 m²		
<ul style="list-style-type: none"> Residencial Aparcamiento Terciario Trastero 				<ul style="list-style-type: none"> Ocupación planta (m²) Superficie elementos otros usos Superficie edificada (m²) Nº Viviendas existentes 		0,00 m²		
						131,57 m²		
						1		
Observaciones								
<p>Inmueble que se desarrolla en planta primera, donde se alberga toda la vivienda. El acceso a la planta bajo-cubierta, usada como almacén y desván, se realiza desde el trastero ubicado junto a la cocina. Tiene una planta prácticamente cuadrada, cuyas dimensiones máximas son 7,54 x 8,36 m.</p> <p>El inmueble está dentro de un edificio de PB+I+BC, construido en el año 1.934, a base de estructura de hormigón, cierres de fábrica de ladrillo y cubierta a 2 aguas con estructura de madera.</p>								



A-05		FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1		
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva Nº65 - Bajo		Polígono	06	Parcela	01		
Municipio	Portugalete		Propietario	Victor Galicia Gallego				
AÑO DE CONSTRUCCION		1900	1.934	1.950	2.000			
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación			Imagen del Edificio					
								
Planta			Alzado					
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X		X		
	Muros de Carga		X			X		
	Plares/Vigas			X		X		
	Forjado			X		X		
	Cubierta				X	X		
Fachada		Mortero	Cerámico	Madera	Piedra			
	Revestimiento	X				X		
	Dinteles		X			X		
	Alfeizares		X			X		
Cubierta		Teja	Pizarra	Hormigón				
	Cubrición	X				X		
Carpintería		Madera	Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X					X	
	Ventanas		X			X		
RELACIÓN CON EL ENTORNO				EDIFICACIÓN				
ACCESIBILIDAD		X		USO GLOBAL		RESIDENCIAL		
<ul style="list-style-type: none"> Buena Regular Mala 				<ul style="list-style-type: none"> Estado de conservación Fecha de Rehabilitación Tipo de Actuación 		<ul style="list-style-type: none"> Buena ---- Demolición 		
TIPOLOGÍA ENTORNO		X		TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN				
<ul style="list-style-type: none"> Urbana Rural 				<ul style="list-style-type: none"> Número de plantas Altura alero Tipo cubierta 				
RELACIÓN CON EL ENTORNO		X		<ul style="list-style-type: none"> Colectiva Urbana PB+I+BC ≈ 7,00 m. 2 Aguas 				
<ul style="list-style-type: none"> Destacable Apreciable Escaso 								
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN								
USO DEL EDIFICIO		X		SUPERFICIES				
<ul style="list-style-type: none"> Residencial Aparcamiento Terciario Trastero 				<ul style="list-style-type: none"> Ocupación planta (m²) Superficie elementos otros usos Superficie edificada (m²) Nº Viviendas existentes 		<ul style="list-style-type: none"> 74,93 m² 74,93 m² 74,93 m² 0 		
Observaciones								
<p>Inmueble que se desarrolla exclusivamente en planta baja, donde se albergan todos los locales. Tiene una planta prácticamente cuadrada, cuyas dimensiones máximas son 7,54 x 7,56 m. Desde la zona sur del inmueble, se accede a un recinto cerrado y cubierto, ejecutado mediante unos pórticos de hormigón armado, donde se ubica un pequeño taller, una ducha y una leñera.</p> <p>El acceso es independiente para los diferentes recintos, y se realiza desde la calle Gº Villanueva, si bien se comunican interiormente.</p> <p>El inmueble esta dentro de un edificio de PB+I+BC, construido en el año 1.934, a base de estructura de hormigón, cierres de fabrica de ladrillo y cubierta a 2 aguas con estructura de madera.</p>								



A-06	FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1			
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva Nº65 - Primero		Polígono	06	Parcela	01		
Municipio	Portugalete		Propietario	Mª del Carmen Flores H. y Pedro Mª Sañudo P.				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1900	1.934	1.950			2.000		
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación			Imagen del Edificio					
								
Planta			Alzado					
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X		X		
	Muros de Carga		X			X		
	Plares/Vigas			X		X		
	Forjado			X		X		
	Cubierta				X	X		
Fachada	Mortero		Cerámico	Madera	Piedra			
	Revestimiento	X				X		
	Dinteles		X			X		
Cubierta	Alfeizares		X			X		
	Teja		Pizarra	Hormigón				
Cubierta	Cubrición	X				X		
Carpintería	Madera		Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X				X		
	Ventanas		X			X		
RESIDENCIAL								
Buena								



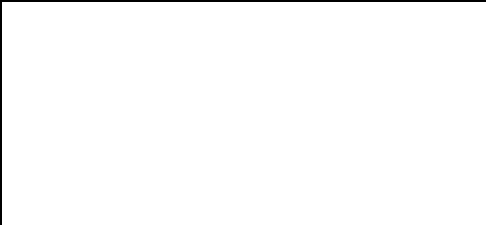
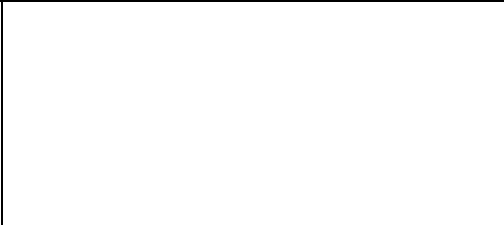
Demolición								
Colectiva Urbana								
PB+I+BC								
≈ 7,00 m.								
2 Aguas								
Residencial X								
Aparcamiento								
Terciario								
Trastero X								
Ocupación planta (m²)								
Superficie elementos otros usos								
Superficie edificada (m²)								
Nº Viviendas existentes								
62,25 m²								
49,08 m²								
219,99 m²								
1								

Observaciones



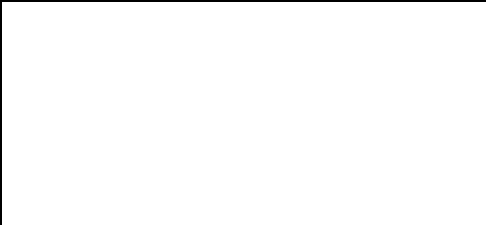
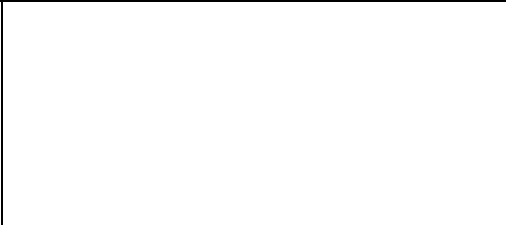
Inmueble que se desarrolla en planta baja, planta primera y bajo-cubierta. En planta baja se ubican un pequeño taller, con acceso desde la calle Gº Villanueva y la escalera de acceso a la vivienda, que se desarrolla en la planta primera y la planta bajo-cubierta. El acceso a la planta bajo-cubierta se realiza desde la escalera común.

El núcleo principal del inmueble tiene una planta prácticamente cuadrada, cuyas dimensiones máximas son 7,54 x 7,56 m. de la que sobresale el taller en su fachada Oeste. Desde la cocina en planta primera, se accede a un pequeño balcón, comunicado con la terraza, ubicada sobre el taller en planta baja. El inmueble está dentro de un edificio de PB+I+BC, construido en el año 1.934, a base de estructura de hormigón, cierres de fábrica de ladrillo y cubierta a 2 aguas con estructura de madera.



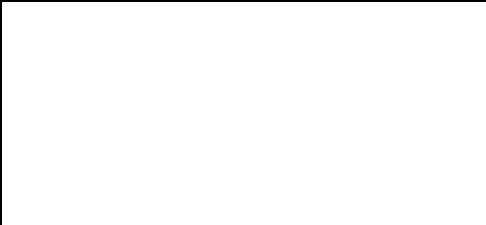
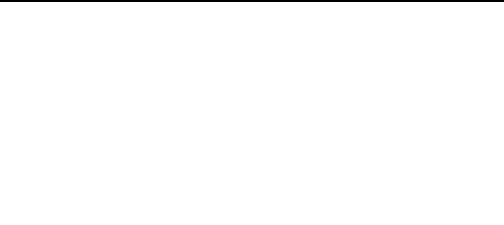


B-01	FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1			
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva s/n	Polígono	06	Parcela	10			
Municipio	Portugalete	Propietario	Gobierno Vasco					
AÑO DE CONSTRUCCION		1900		1.950	1.980	2.000		
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación		Imagen del Edificio						
								
Planta		Alzado						
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X				X
	Muros de Carga		X					X
	Pilares/Vigas							X
	Forjado							X
	Cubierta				X			X
Fachada	Mortero							
	Revestimiento	X						X
	Dinteles							
Cubierta	Alfeizares							
	Teja		Pizarra	Hormigón				
Carpintería	Cubrición	X						X
	Madera		Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X						X
	Ventanas	X						X
RELACIÓN CON EL ENTORNO		EDIFICACIÓN						
ACCESIBILIDAD		USO GLOBAL						
• Buena		• Estado de conservación						
• Regular		• Fecha de Rehabilitación						
• Mala		• Tipo de Actuación						
TIPOLOGÍA ENTORNO		OTROS USOS						
• Urbana		Deficiente						
• Rural		-----						
RELACIÓN CON EL ENTORNO		Demolición						
• Destacable		TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN						
• Apreciable		Txabola						
• Escaso		Número de plantas						
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN		Altura alero						
USO DEL EDIFICIO		Tipo cubierta						
• Residencial		PB						
• Aparcamiento		≈ 2,50 m.						
• Terciario		2 Aguas						
• Trastero		SUPERFICIES						
		• Ocupación planta (m²)						
		• Superficie elementos otros usos						
		• Superficie edificada (m²)						
		• Nº Viviendas existentes						
		62,28						
		62,28						
		62,28						
		0						
Observaciones								
Edificio de planta rectangular de 12,00 x 5,15 m. aproximadamente, usado como edificio de aperos y cuartos de labranza.								



B-02	FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1			
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva s/n	Polígono	06	Parcela	10			
Municipio	Portugalete	Propietario	Gobierno Vasco					
AÑO DE CONSTRUCCION		1900		1.950	1.980	2.000		
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación		Imagen del Edificio						
								
Planta		Alzado						
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X				X
	Muros de Carga		X					X
	Pilares/Vigas							X
	Forjado							X
	Cubierta				X			X
Fachada	Mortero							
	Cerámico							
	Madera			X				X
	Metálicos			X				
Cubierta	Revestimiento							
	Dinteles							
	Alfeizares							
Cubierta	Teja							
	Cubrición	X						X
Carpintería	Madera							
	Aluminio							
	Plástico							
Carpintería	Hierro							
	Puertas	X						X
Carpintería	Ventanas	X						X
	18,60							
18,60								
18,60								
0								



B-03	FICHA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE				SUNC-1/UE-1			
Identificación								
Dirección	Gº Villanueva s/n	Polígono	06	Parcela	10			
Municipio	Portugalete	Propietario	Gobierno Vasco					
AÑO DE CONSTRUCCION		1900		1.950	1.980	2.000		
ULTIMA REFORMA								
								
Plano de Situación		Imagen del Edificio						
								
Planta		Alzado						
Información Pormenorizada								
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN								
TIPO	ELEMENTO	MATERIAL				GRADO DE CUMPLIMIENTO		
		Piedra	Ladrillo	Hormigón	Madera	Bueno	Regular	Malo
Estructura	Cimentación			X				X
	Muros de Carga		X					X
	Pilares/Vigas							X
	Forjado							X
	Cubierta				X			X
Fachada		Mortero	Cerámico	Madera	Metálicos			
	Revestimiento			X	X			X
	Dinteles							
	Alfeizares							
Cubierta		Teja	Pizarra	Hormigón				
	Cubrición	X						X
Carpintería		Madera	Aluminio	Plástico	Hierro			
	Puertas	X						X
	Ventanas	X						X
RELACIÓN CON EL ENTORNO				EDIFICACIÓN				
ACCESIBILIDAD		X		USO GLOBAL		OTROS USOS		
<ul style="list-style-type: none"> Buena Regular Mala 				<ul style="list-style-type: none"> Estado de conservación Fecha de Rehabilitación Tipo de Actuación 		<ul style="list-style-type: none"> Deficiente ---- Demolición 		
TIPOLOGÍA ENTORNO		X		TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN				
<ul style="list-style-type: none"> Urbana Rural 				TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN <ul style="list-style-type: none"> Número de plantas Altura alero Tipo cubierta 				
RELACIÓN CON EL ENTORNO		X		Txabola PB ≈ 2,50 m. 1 Agua				
<ul style="list-style-type: none"> Destacable Apreciable Escaso 								
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN								
USO DEL EDIFICIO				SUPERFICIES				
<ul style="list-style-type: none"> Residencial Aparcamiento Terciario Trastero 				<ul style="list-style-type: none"> Ocupación planta (m²) Superficie elementos otros usos Superficie edificada (m²) Nº Viviendas existentes 		16,34 16,34 16,34 0		
Observaciones								
Edificio de planta rectangular de 6,05 x 2,80 m. aproximadamente, usado como edificio de aperos y cuartos de labranza.								





Documento B

NORMAS URBANÍSTICAS





B. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto y ámbito territorial de aplicación

Las presentes Normas urbanísticas del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1 de Portugalete, incorporando su Modificación Nº 1, tienen por objeto complementar el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Portugalete mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la normativa de desarrollo.

Las determinaciones del PEOU del SUNC-1, tendrán carácter normativo en el ámbito de la citada área, cuya delimitación aparece grafiada en los planos de información y de ordenación de este Plan Especial.

Artículo 2.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de las determinaciones del presente PEOU, incorporando su Modificación Nº 1, 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.- Componentes de este Plan Especial

El presente PEOU del SUNC-1, incorporando su Modificación Nº 1, de Portugalete se compone de los siguientes documentos:

- A. Memoria informativa y justificativa
- B. Normas urbanísticas
- C. Directrices de organización y gestión de la ejecución
- D. Estudio de viabilidad económico-financiera
- E. Planos de la información urbanística
- F. Planos de la ordenación urbanística
- G. Resumen ejecutivo



Artículo 4.- Valor normativo de los distintos componentes

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de Normas urbanísticas, así como las contenidas en los Planos de ordenación, a excepción de la de los planos de esquemas de redes, que tienen carácter orientativo.

Las determinaciones contenidas en esta Normativa, deberán aplicarse asimismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito del SUNC-1 y que correspondan a la urbanización, implantación de servicios o ejecución de las edificaciones, tanto públicas como privadas.

Artículo 5.- Jerarquización de las determinaciones

Las determinaciones del presente Plan Especial, y más concretamente estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

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.

Las posibles discordancias entre las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de éstos.

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

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo. En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiendo las actuaciones ampararse en la existencia de alguna norma que no satisfaga a cualesquiera de las restantes.

Artículo 6.- Licencias y clasificación de las obras

Las licencias de obras así como su clasificación y procedimiento dentro del área se atenderán a lo dispuesto a este fin en el Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete, la Ordenanza Municipal Reguladora de las Licencias Urbanísticas, a la legislación urbanística vigente (Título VI, Capítulo II de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) y demás normativa municipal y urbanística de aplicación.



CAPÍTULO II. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 7.- Terminología de conceptos

En toda la documentación del presente PEOU, se respeta la terminología contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete, la terminología de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la normativa de desarrollo.

En las presentes normas se hacen breves referencias al PGOU de Portugalete, o se deja implícita su relación con ella, extremo que de cualquier forma se ha de realizar por aplicación automática del principio de la jerarquía normativa

En el presente capítulo se definen los conceptos específicos a través de los cuales se establece la ordenación del PEOU.

Artículo 8.- Zona y Subzona

Se utiliza el término Zona para un área espacial diferenciada con determinaciones urbanísticas homogéneas o dotadas de una misma Calificación Urbanística. Las zonas con determinaciones urbanísticas homogéneas se dividen en distintas subzonas, que a su vez, podrán contener unas propuestas urbanísticas diferenciadas.

Artículo 9.- Parcela edificable

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

Artículo 10.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones definidas en los planos del presente PEOU como línea de edificación son de dos clases, que se identifican en la documentación gráfica:

- a) De carácter obligatorio, lo que implica la necesidad de construir la edificación en la alineación definida como tal.
- b) De carácter máximo, lo que implica la necesidad de no sobrepasarla con la edificación, pudiendo realizarse los retranqueos que se estimen oportunos.

Estas alineaciones de la edificación pueden regular asimismo las plantas definidas como bajo rasante y sobre rasante. En plantas sobre rasante, salvo lo dispuesto respecto a vuelos, y en plantas bajo rasante, salvo lo dispuesto respecto a accesos.

Rasante es el perfil de una vía o espacio público. Las rasantes quedan definidas en los Planos de ordenación del presente PEOU.

Las alineaciones y rasantes definidas en el presente PEOU serán de obligada observancia para el Proyecto de urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por un mayor estudio de la definición constructiva o por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de urbanización, y las condiciones



establecidas en las ordenanzas de este PEOU y subsidiariamente en las contenidas en el Planeamiento General Municipal.

Artículo 11.- Cotas de referencia

La cota de referencia de un edificio es el nivel ó cota de la rasante de la vía pública en el punto de su alineación, ó bien la cota ó nivel de la plataforma donde se asentará la edificación.

En el presente PEOU, se ha definido en las Normas Urbanísticas y en los Planos de ordenación, para cada lote edificable, la cota de referencia para su implantación, establecida en la cota de la planta primera sobrerassante. Las cotas de referencia se establecen en distintos puntos de la parcela en relación a la cota en vía pública en ese punto, para poder establecer la cota de la edificación en función de su ubicación.

Las cotas de las demás plantas sobre rasante quedan impuestas de la misma manera, según las alturas libres establecidas, al objeto de lograr una imagen homogénea del conjunto. La cota de planta baja podrá variar en cada lote edificatorio, con objeto de que se pueda acomodar a las rasantes de la urbanización circundante.

La aplicación de las cotas de referencia establecidas en el presente PEOU se realizará tras la comprobación de la correspondencia de las rasantes resultantes tras el Proyecto de urbanización con las aquí previstas.

Artículo 12.- Superficie edificable

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar. La forma de medir la superficie construida se realizará conforme a lo establecido en el Plan General Municipal, y en su caso, las Ordenanzas Municipales.

En el presente PEOU se asignan las edificabilidades físicas que corresponden a cada subzona definida en el mismo, tanto para las plantas bajo rasante como sobre rasante. Estas asignaciones quedan señaladas tanto en los artículos específicos que regulan cada subzona dentro de estas Normas urbanísticas, como en los Planos de ordenación correspondientes.



CAPÍTULO III. SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Artículo 13.- Usos de edificación previstos

De acuerdo con lo especificado en la ficha correspondiente al Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1, así como en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Portugalete, las Zonas de Ordenanza definidas como Bloque Lineal (nº 3) y Equipamiento (nº 7), el uso característico es el Residencial de Vivienda plurifamiliar sometido a régimen de Protección Oficial.

Los usos de edificación que se definen en el presente PEOU son los siguientes:

- Uso característico: **Vivienda plurifamiliar en régimen de Protección Oficial:** en las parcelas definidas en las subzonas para este uso.
Equipamiento de Alojamiento Dotacional: en las parcelas definidas en las subzonas para este uso.
- Usos compatibles: **Uso de garaje-aparcamiento en la categoría 3ª:** se permite este uso en el interior de planta baja y sótano de los edificios de viviendas y alojamientos dotacionales.
Otros usos compatibles: Los usos compatibles indicados en las Zonas de Ordenanza definidas como Bloque Lineal (nº 3) y Equipamiento (nº 7), en las parcelas definidas para cada tipo de uso (SZR y EAD respectivamente),

Artículo 14.- Subzonificación del área

En la totalidad de la superficie abarcada por este Área de Suelo Urbano No Consolidado se diferencian las parcelas edificables y los suelos destinados a dotaciones no edificatorias de la red pública de sistemas locales y generales. La división de estas zonas y subzonas a nivel pormenorizado viene establecida en el Plano de ordenación OZ-01-A denominado Subzonificación y usos pormenorizados.

Las parcelas edificables son aquellos espacios que tras la ordenación serán susceptibles de albergar las edificaciones tanto residenciales como de equipamiento, de conformidad con las condiciones establecidas en el presente PEOU. Se definen bajo la siguiente clasificación y nomenclatura:

SZR Subzona Residencial. Lo constituyen los espacios en donde se prevé materializar la edificabilidad urbanística de uso residencial en tipología de vivienda plurifamiliar, bajo las condiciones descritas en el presente PEOU. Igualmente en estas subzonas se posibilitan los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos compatibles bajo las condiciones que se establecen.

EAD Equipamiento de Alojamientos Dotacionales. Lo constituye la subzona en la que se prevé materializar la edificabilidad física prevista para alojamientos dotacionales. Igualmente en estas subzonas se posibilitan los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos compatibles bajo las condiciones que se establecen.

Los suelos destinados a dotaciones no edificatorias de la red pública de sistemas locales y generales, son aquellos que tras la urbanización pasarán a formar parte del conjunto de elementos dotacionales del área. Se definen bajo la siguiente clasificación y nomenclatura:



- ELP** **Espacios libres y zonas verdes.** La constituyen los terrenos definidos en el área destinadas a los usos de ocio y recreo de la población, como jardines, espacios peatonales y plazas, para atender a una demanda de carácter local. Será compatible el acceso restringido de vehículos para residentes en las condiciones que se establezcan.
- SZV** **Vialidad del sistema de transportes y comunicaciones.** La constituyen los ejes viarios definidos en el ámbito del PEOU, compuestos con elementos funcionales diversos, como calzada, aparcamiento, acera, etc.
- SGV** **Sistema General Viario.** La constituye la franja de terreno destinado a la ampliación de la acera de la calle Miguel de Unamuno, que conforma un sistema general viario que forma parte de la estructura orgánica del municipio.

Artículo 15.- Resumen de las determinaciones urbanísticas para las subzonas

La ordenación pormenorizada del PEOU, incorporando su Modificación Nº 1, transforma la totalidad de su ámbito en las siguientes superficies medidas en metros cuadrados de suelo correspondientes a las Zonas y Subzonas, conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación.

Para cada ámbito se establecen una serie de determinaciones urbanísticas, que vienen definidas en los artículos de estas normas. En la tabla siguiente se resumen las cuantías en relación a la edificabilidad física y las unidades de usos.



CUADRO DE SUBZONIFICACIÓN Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Subzona	Superficie subzona			Edificabilidad física			Nº uso	
	% s/Área	% s/Zona	m²	% s/Zona	m² S. Rasante	m² B. Rasante	Viv./plaza apar.	

ZONAS RESIDENCIALES

SZR Subzona residencial

SZR-1	12,81%	39,18%	1.913,07	40,60%	3.227	2.400	32	32
SZR-2	19,89%	46,53%	2.272,32	44,40%	3.530	4.723	35	47
SZR-2.1						3.000	4.000	55
SZR-2.2		14,29%	697,96	15,00%	1.193	1.000	12	13
Total SZR	32,70%	100,00%	4.883,35	100,00%	7.950	6.400	79	100
TOTAL RESIDEN.	32,70%		4.883,35		7.950	6.400	79	100

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

EAD Equipamiento alojamiento dotacional

EAD-1	3,70%	16,99%	552,69	14,76%	900	385	11
EAD-2	10,54%	48,38%	1.574,07	53,06%	3.235	925	36
EAD-2.1							
EAD-2.2	7,54%	34,63%	1.126,47	32,18%	1.962	715	25
Total EAD	21,78%	100,00%	3.253,23	100,00%	6.097	2.025*	72

Se computan también las plantas semisótano*

ELP Espacios libres públicos y zonas verdes

ELP-1	2,42%	12,48%	361,50				
ELP-2	1,99%	10,25%	296,85				
ELP-3	9,03%	46,55%	1.348,34				
ELP-4	1,79%	9,22%	267,19				
ELP-5	2,22%	11,43%	331,07				
ELP-6	1,95%	10,07%	291,69				
Total ELP	19,40%	100,00%	2.896,64				
TOTAL DOTACIÓN	41,18%		6.149,87		6.097	2.025	72

SISTEMA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

SZV Vialidad

SZV-1	14,80%	61,33%	2.210,54				
SZV-2	9,33%	38,67%	1.393,89				
Total SZV	24,14%	100,00%	3.604,43				
TOTAL S. TRANSP.	24,14%		3.604,43				

SISTEMA GENERAL VIARIO

SGV-1	1,99%	296,74					
TOTAL S.G. VIARIO	1,99%	296,74					

TOTAL SUNC-1	100,00%		14.934,39		14.047	8.425	79	172
---------------------	----------------	--	------------------	--	---------------	--------------	-----------	------------



Artículo 16.- Subzona residencial (SZR)

El PEOU define las parcelas edificables sobre las que se deben asentar las nuevas edificaciones residenciales propuestas con sujeción a las siguientes determinaciones.

Tipología edificatoria:

Vivienda plurifamiliar en bloque lineal.

Ordenación:

En los Planos de ordenación se señalan las alineaciones de la edificación que se deben observar, con carácter obligatorio o máximo, tanto bajo rasante como sobre rasante.

En los Planos de ordenación se define la cota de planta primera, y resto de plantas altas en referencia a esta, por cada bloque y tramo de calle, que se deberá respetar en los proyectos de edificación, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes tras el Proyecto de urbanización.

Se podrá requerir la redacción de un Estudio de Detalle de las subzonas colindantes (SZR-1 con EAD-1 y SZR-2.1 con SZR-2.2) con el fin de coordinar los aspectos de composición de las fachadas de los edificios, y evitar efectos discordantes, con objeto de obtener un buen aspecto de conjunto.

Parámetros edificatorios:

Número máximo de viviendas: Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 15

El número de viviendas descrito en el presente PEOU tiene carácter de referencia, y viene determinada por las superficies construidas máximas destinadas a vivienda establecidas para cada parcela resultante. Se podrá proponer la modificación de este número de forma justificada en los proyectos de edificación y someterlo a su aprobación. En su caso, se deberá dar cumplimiento a las dotaciones asociadas al número de viviendas.

Edificabilidad máxima: El señalado en el cuadro resumen del artículo 15 para cada subzona definida.

Plantas máximas permitidas: B + 3 + Ático, según queda señalado en los Planos de Ordenación.

La Planta Ático estará retranqueada 3 metros o 1,50 metros respecto a la línea de edificación de la fachada, según su posición, tal como queda establecido en los planos de ordenación. Para esta planta, las dimensiones del desarrollo longitudinal podrán ajustarse justificadamente en los proyectos de edificación con un máximo y mínimo del 10%, cumpliendo el resto de parámetros urbanísticos, y además este reajuste deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Altura máxima edificable: La que resulte de aplicar las cotas de referencia definidas en el PEOU y las alturas libres de las plantas altas.



Con carácter general será de observancia la regulación establecida en el artículo 108 de las Normas urbanísticas del PGOU de Portugalete.

Normativa de usos:

Además de la regulación contenida en estas normas del PEOU, se deberá observar lo indicado en el Capítulo 2 del Título III, así como lo establecido para las Zonas de Ordenanza de Bloque Lineal (nº 3), en las Normas Urbanísticas del PGOU de Portugalete.

Uso característico:Residencial plurifamiliar

Usos compatibles:- Garaje-aparcamiento privado.

- Residencia comunitaria.
- Hospedaje.
- Comercial categorías 1.^a y 2.^a en planta baja.
- Oficinas. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos domésticos.
- Hostelero, Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones A y B, con aforo Tipo I, y II.
- Industrial categorías 1.^a y 2.^a, se permiten únicamente en planta baja y primera, ligadas o no a sótano.
- Equipamiento educativo, cultural, bienestar social y asistencia sanitaria en todas las clases y situaciones.
- Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja.
- Equipamiento religioso, únicamente en edificio exclusivo.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones.

Los usos compatibles no podrán ocupar más del 30% de la superficie edificable del edificio.

También se autoriza la construcción de las redes de los servicios urbanos precisos para la total urbanización del ámbito, establecidos como servidumbres de acueducto sobre las parcelas privadas, si fuese preciso establecer dicha servidumbre para la ejecución del Proyecto de urbanización, en una franja no superior a cinco metros de anchura, que en su caso deberá someterse a aprobación.

Garaje-aparcamiento:Se permite el uso de garaje-aparcamiento en la categoría 3^a en las plantas baja y plantas sótano de las edificaciones.

En el cuadro resumen del artículo 15 se establece el número mínimo de plazas de aparcamiento a albergar en cada subzona para dar cumplimiento a la legislación vigente. En caso de que no se materialice la edificabilidad máxima



permitida, se podrá reducir el número de plazas de aparcamiento, bajo las condiciones establecidas

Se observarán las condiciones de servidumbre de paso establecidas en las plantas bajas y bajo rasante para el acceso rodado de vehículos, según queda establecido en el artículo 21 de estas normas.

Las zonas interiores de las subzonas libres de edificación serán de dominio privado y uso privado o público, según su posición. Serán de uso público las franjas de terreno colindantes a los edificios existentes en la calle Federico Martínez definidos con servidumbre de paso público en los Planos de ordenación del presente plan. Los cierres de las zonas de uso privado se realizarán según la definición contenida en el Capítulo VII de las presentes Normas.

En los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado, se procurarán tratamientos blandos del suelo, con ajardinamiento y vegetación, y minimizando las superficies urbanizadas con elementos impermeables. Las plantas bajo rasante de la edificación únicamente podrán sobresalir un metro (1 m) sobre el nivel del terreno circundante.

Artículo 17.- Equipamiento de Alojamientos Dotacionales (EAD)

El PEOU define las parcelas edificables sobre las que se deben asentar los equipamientos de alojamientos dotacionales con sujeción a las siguientes determinaciones.

Tipología edificatoria:

Equipamiento de Alojamiento dotacional, en edificación aislada o adosado a otras edificaciones.

Ordenación:

En los Planos de ordenación se señalan las alineaciones de la edificación que se deben observar, con carácter obligatorio o máximo, tanto bajo rasante como sobre rasante.

En los Planos de ordenación se define la cota de planta primera, y resto de plantas altas en referencia a esta, por cada bloque y tramo de calle, que se deberá respetar en los proyectos de edificación, tras verificar la correspondencia de las rasantes resultantes tras el Proyecto de urbanización.

Se podrá requerir la redacción de un Estudio de Detalle de las subzonas colindantes (SZR-1 y EAD-1), o de las que dan forma al espacio libre circular central (EAD-2.1 y EAD-2.2), con el fin de coordinar los aspectos de composición de las fachadas de los edificios, y evitar efectos discordantes, con objeto de obtener un buen aspecto de conjunto.

Parámetros edificatorios:

Edificabilidad máxima: El señalado en el cuadro resumen del artículo 15 para cada subzona definida.

Plantas máximas permitidas: B + 2 o B + 3, en función de la vía a que dan frente, según queda señalado en los Planos de ordenación.

Altura máxima edificable: La que resulte de aplicar las cotas de referencia definidas en el PEOU y las alturas libres de las plantas altas.



Con carácter general será de observancia la regulación establecida en el artículo 108 de las Normas urbanísticas del PGOU de Portugalete.

Normativa de usos:

Además de la regulación contenida en estas normas del PEOU, se deberá observar lo indicado en el Capítulo 6 del Título III, así como lo establecido para las Zonas de Ordenanza de Equipamiento (nº 7), en las Normas Urbanísticas del PGOU de Portugalete.

Uso característico: Alojamiento dotacional

Usos compatibles: - Garaje-aparcamiento privado.

- Residencia comunitaria.
- Equipamiento deportivo.
- Hospedaje.
- Oficinas.
- Comercial, categoría 1.^a.
- Servicios recreativos en todas sus categorías y situaciones
- Industrial categorías 1.^a y 2.^a.
- Vivienda de guardería, vinculada a la actividad, con una superficie total no superior a 120 m².

También se autoriza la construcción de las redes de los servicios urbanos precisos para la total urbanización del ámbito, establecidos como servidumbres de acueducto sobre las parcelas privadas, si fuese preciso establecer dicha servidumbre para la ejecución del Proyecto de urbanización, en una franja no superior a cinco metros de anchura, que en su caso deberá someterse a aprobación.

Garaje-aparcamiento: Se permite el uso de garaje-aparcamiento en la categoría 3^a en las plantas baja y plantas sótano de las edificaciones.

En el cuadro resumen del artículo 15 se establece el número mínimo de plazas de aparcamiento a albergar en cada subzona para dar cumplimiento a la legislación vigente. En caso de que no se materialice la edificabilidad máxima permitida, se podrá reducir el número de plazas de aparcamiento, bajo las condiciones establecidas

Se observarán las condiciones de servidumbre de paso establecidas en las plantas bajas y bajo rasante para el acceso rodado de vehículos, según queda establecido en el artículo 21 de estas normas.

Las zonas interiores de las subzonas libres de edificación serán de dominio privado y uso privado o público, según su posición. Serán de uso público las franjas de terreno colindantes a los edificios existentes en la calle Federico Martínez definidos con servidumbre de paso público en los Planos de ordenación del presente plan. Los cierres de las zonas de uso privado se realizarán según la definición contenida en el Capítulo VII de las presentes Normas.



En los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado, se procurarán tratamientos blandos del suelo, con ajardinamiento y vegetación, y minimizando las superficies urbanizadas con elementos impermeables. Las plantas bajo rasante de la edificación únicamente podrán sobresalir un metro (1 m) sobre el nivel del terreno circundante.

Artículo 18.- Espacios libres públicos y zonas verdes (ELP)

Las áreas definidas como ELP recogen las diferentes subzonas destinadas a jardines, espacios peatonales y plazas, con sujeción a las siguientes determinaciones. Además de la regulación indicada a continuación, con carácter general será de observancia la regulación establecida para las Zonas de Ordenanza de Zonas verdes y espacios libres (nº 9) en las Normas Urbanísticas del PGOU de Portugalete.

Ordenación:

En el PEOU se establecen los criterios de ordenación de las distintas subzonas de espacios libres públicos y zonas verdes, en cuanto a ejes peatonales, perfiles, rasantes, dimensiones o posición de elementos de urbanización como arbolado y escaleras, tal como quedan reflejados en los Planos de ordenación. El Proyecto de urbanización que se redacte para su definición detallada deberá seguir estos criterios, que en su caso, podrán ser ajustadas de forma justificada. Se observarán las especificaciones contenidas en la Ley 20/97 sobre Promoción de Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, de 11 de abril que lo desarrolla.

No están previstos usos edificatorios en estas subzonas. Excepcionalmente, previa autorización y concesión municipal, se permiten pequeñas construcciones provisionales destinadas a ofrecer servicios de venta al público, de prensa, quioscos, etc., en las condiciones que se establezcan en la licencia.

Normativa de usos:

El uso al que se destinarán estas subzonas será el de jardines, espacios peatonales y plazas, para el reposo y esparcimiento, y mejora de las condiciones ambientales y estéticas del entorno urbano. Los usos compatibles podrán ser adoptados de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 8 del Título III, así como lo establecido para las Zonas de Ordenanza de Zonas verdes y espacios libres (nº 9), en las Normas Urbanísticas del PGOU de Portugalete. Entre estos usos, se permite la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para la total urbanización del área, siempre que sean subterráneas.

En las subzonas definidas como ELP-1 y ELP-2 se ha definido un eje viario, denominado Vial eje 3, donde se permite el uso de red viaria como uso complementario. El uso de estas vías para comunicación rodada de automóviles, estará restringida a los residentes.

Observaciones:

Con la superficie de suelo destinada a este uso se da cumplimiento a las exigencias legales establecidas para las reservas mínimas de dotaciones de la red de sistemas locales para zonas verdes y espacios libres.

Se dispondrán de los árboles necesarios para dar cumplimiento a las exigencias legales aplicables. Su definición se establecerá en el Proyecto de urbanización a redactar, para lo que se deberá observar las condiciones que se señalan en el artículo 21 de estas normas a este respecto.



Artículo 19.- Vialidad del sistema de transportes y comunicaciones (SZV)

Las subzonas definidas como SZV son las destinadas a la comunicación interna y con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal, comprendiendo la calzada de rodadura, las aceras anexas, así como las bandas de aparcamientos, con sujeción a las siguientes determinaciones.

Ordenación:

En el PEOU se establecen los criterios de ordenación de las distintas subzonas destinadas a la vialidad, mediante la definición de los perfiles, rasantes, dimensiones, secciones tipo, posición de elementos de urbanización como alcorques y arbolado, así como los diferentes componentes funcionales, como son calzadas, plazas de aparcamiento, aceras o pasos peatonales, según quedan reflejados en los Planos de ordenación. El Proyecto de urbanización que se redacte para su definición detallada deberá seguir estos criterios, que en su caso, podrán ser ajustadas de forma justificada. Se observarán las especificaciones contenidas en la Ley 20/97 sobre Promoción de Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, de 11 de abril que lo desarrolla.

No están previstos usos edificatorios en estas subzonas.

Normativa de usos:

En estas subzonas se permiten los usos que sean precisos para cumplir su cometido de dotar de accesibilidad rodada a vehículos y a peatones a otras subzonas del ámbito y a los terrenos colindantes, incluido el aparcamiento de vehículos al aire libre. Se seguirán los criterios de ordenación señalados, con objeto de dar respuesta a las distintas funciones para los que se han dispuesto, como son el tráfico de vehículos por calzada, itinerarios peatonales por aceras, plazas de aparcamiento para automóviles, o pasos peatonales.

Como uso compatible, se podrá ubicar en estas subzonas, cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para su urbanización, incluso las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía y telefonía, aunque tengan un nivel de servicio superior al del área.

En el diseño definitivo que realice el Proyecto de urbanización correspondiente, se observará la disposición de las plazas de aparcamiento señalados en los Planos de ordenación. Se cumplirá con lo establecido al efecto por la normativa de accesibilidad, debiendo de cumplir el número de plazas de aparcamiento destinadas a minusválidos.

Observaciones:

Con la superficie de suelo destinada a este uso se da cumplimiento a las exigencias legales establecidas para las reservas mínimas de dotaciones de la red de sistemas locales para otras dotaciones públicas locales diferentes a los espacios libres y zonas verdes.

Se dispondrán de los árboles necesarios para dar cumplimiento a las exigencias legales aplicables. Su definición se establecerá en el Proyecto de urbanización a redactar, para lo que se deberá observar las condiciones que se señalan en el artículo 21 de estas normas a este respecto.

Artículo 20.- Sistema General Viario (SGV)

La Subzona definida como SGV se destina a la ampliación del Sistema General Viario de la calle Miguel de Unamuno, con sujeción a las siguientes determinaciones.



Ordenación:

Se ampliará la acera de la calle Miguel de Unamuno hasta la alineación prevista en el PEOU. En esta franja se acomodarán también las conexiones de los ejes viarios definidos en ambos extremos. Para su definición detallada en el correspondiente Proyecto de urbanización se observarán los criterios previstos en los Planos de ordenación, que en su caso, podrán ser ajustados de forma justificada.

Normativa de usos:

El uso característico de esta subzona será la de acera, como parte del eje viario de la calle Miguel de Unamuno, destinado al tráfico peatonal.

Como uso compatible, se podrán ubicar en esta subzona cualquier tipo de infraestructuras y redes que sean precisos para la urbanización del ámbito. Asimismo, se podrá permitir el uso rodado de automóviles de forma restringida para acceso a las subzonas colindantes.

Artículo 21.- Determinaciones específicas para el conjunto de las subzonas

Alineaciones de la edificación:

Para las parcelas edificables se han definido las correspondientes líneas de edificación, establecidas gráficamente en los Planos de ordenación de alineaciones y rasantes.

Las alineaciones sobre rasante quedan definidas mediante líneas paralelas a las alineaciones de los viales y límites de subzonas. Las líneas son conjuntas para parcelas edificables contiguas.

Las alineaciones bajo rasante son coincidentes con las alineaciones sobre rasante en las fachadas exteriores. Hacia el interior de las subzonas, la alineación bajo rasante se establece en relación a los edificios existentes en la calle Federico Martínez, manteniendo unas distancias mínimas a los mismos.

La líneas de edificación quedan definidas gráficamente a través de la definición de los siguientes puntos agrupados por subzonas colindantes, referidos al sistema de proyección UTM ED50:

		Punto	Coordenadas X	Coordenadas Y
SZR-1 y EAD-1	Alineación máxima exterior	1	498.526,5618	4.795.821,8962
		-2-	498.519,3570	4.795.808,8508
		3	498.565,3867	4.795.775,4987
	Alineación obligatoria exterior	4	498.581,1797	4.795.764,0539
		5	498.586,9212	4.795.774,7148
		6	498.572,4278	4.795.785,2162
	Alineación obligatoria interior	-7-	498.534,9926	4.795.812,3402
		8	498.537,0238	4.795.816,0180
	Alineación máxima interior	1		
		A	498.536,2503	4.795.816,4528
	Alineación máxima interior bajo rasante	B	498.538,8979	4.795.820,1068
		C	498.542,1188	4.795.818,2911
		D	498.577,7092	4.795.792,5054
		E	498.591,2263	4.795.782,7086



		Punto	Coordenadas X	Coordenadas Y
SZR-2.1 y SZR-2.2	Alineación máxima exterior	-1-	498.560,4102	4.795.876,6898
		-2-	498.569,2126	4.795.888,8382
	Alineación obligatoria exterior	3	498.613,1297	4.795.858,1502
		-4-	498.629,9337	4.795.846,4080
	Alineación máxima exterior	-5-	498.621,3418	4.795.834,1125
	Alineación obligatoria interior	6	498.604,5378	4.795.845,8546
		-1-		
	Alineación máxima interior bajo rasante	A	498.549,2974	4.795.861,3528
		B	498.568,9121	4.795.852,0777
		C	498.598,6502	4.795.837,4287
		D	498.617,2477	4.795.828,2533
EAD-2.1	Alineación obligatoria exterior	-1-	498.591,8011	4.795.756,3594
		-2'-	498.603,9479	4.795.747,5584
	Alineación máxima exterior	2	498.607,7844	4.795.744,7787
		3	498.620,2119	4.795.746,7633
	Alineación obligatoria exterior	-3'-	498.625,5800	4.795.754,1715
		4	498.643,1829	4.795.778,4642
	Alineación obligatoria interior	5	498.630,8701	4.795.785,0615
		6	498.603,3630	4.795.777,8275
EAD-2.2	Alineación obligatoria interior	-1-		
		1	498.643,0489	4.795.837,2434
	Alineación obligatoria exterior	2	498.634,4283	4.795.824,9507
		3	498.639,9383	4.795.801,7582
	Alineación obligatoria exterior	-4-	498.654,4340	4.795.793,9913
		-5'-	498.663,2354	4.795.806,1377
	Alineación máxima exterior	5	498.664,5951	4.795.808,0141
		6	498.661,8890	4.795.824,0785
	Alineación obligatoria exterior	-6'-	498.657,8036	4.795.826,9333
		1		

Cotas de referencia:

Las cotas de referencia quedan definidas gráficamente en los Planos de ordenación.

La definición de la cota de referencia se realiza a partir del establecimiento de la cota de planta primera sobrerassante. En los edificios que presentan diferentes niveles a las distintas calles que dan frente, se observará la rasante establecida en los Planos de ordenación de perfiles.

Las cotas de referencia se establecen en distintos puntos de la parcela en relación a la cota en vía pública en ese punto, para poder establecer la cota de la edificación en función de su ubicación. La definición de los puntos viene agrupado por frentes continuos a viales y subzona edificables contiguos, tal como se resume a continuación:

	A	B	C	D	E
Vial eje 3 y C/ Miguel de Unamuno	82,80	82,80	82,80	82,80	84,80
SZR-1, EAD-1 y EAD-2.1					



	A	B	C	D	E
Vial eje 1 EAD-2.1 y EAD-2.2	84,80	84,80	84,80		
Vial eje 2 SZR-2, SZR-2.2 y EAD-2.2	83,80	83,80	83,80	83,80	84,80

Reservas para dotaciones y equipamientos:

Las determinaciones establecidas en este PEOU cumplen con lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Para ello, se prevén unas reservas de suelo para las distintas dotaciones, que se encuentran entre las subzonas definidas en este PEOU. Además, se establecen las siguientes cuantías de reserva para plazas de aparcamientos de vehículos y vegetación, para las distintas subzonas definidas.

Mediante las plazas de aparcamiento mínimas que se establecen para las distintas subzonas residenciales se da cumplimiento a los requerimientos establecidos para el ámbito. En la tabla resumen del artículo 15 de estas normas se recoge el mínimo establecido para cada subzona. En caso de que la edificabilidad materializada en la subzona sea menor que la máxima permitida, se podrán reducir las plazas dispuestas en su interior. La reducción se realizará por cada unidad completa de edificabilidad equivalente, no pudiendo deducirse una plaza si se reduce una fracción de esa unidad. Aunque se aplique dicha reducción, en cada subzona se deberá disponer por lo menos el número de plazas derivado del estándar específico para el SUNC-1, consistente en una plaza por cada vivienda VPO para el uso residencial, o una plaza por cada 100m² construidos de alojamiento dotacional. Bajo estos criterios, las cuantías establecidas son las indicadas en el siguiente cuadro:

Subzona	Nº viv.	Edificab. m ²	Plazas aparc.	Edificabilidad equivalente
SZR-1	32	3.227	32	101
SZR-2.1	35	3.530	55	55
SZR-2.2	12	1.193	13	77
EAD-1		900	11	82
EAD-2.1		3.235	36	90
EAD-2.2		1.962	25	78
Total	79	14.047	172	-

Para la vegetación requerida normativamente, se establece la exigencia de plantación de unos mínimos de árboles en las subzonas destinadas a dotaciones de cesión. En los Planos de ordenación queda reflejada esta vegetación, que deberán ser adoptados, y en su caso, ajustados en el Proyecto de urbanización, pero manteniendo por lo menos el mínimo total en el conjunto. La cuantificación del planeamiento recogido en los planos resulta el siguiente:

Subzona	Número de árboles
ELP-1	6
ELP-3	33
ELP-4	5



Subzona	Número de árboles
ELP-5	3
ELP-6	6
SZV-1	17
SZV-2	10
Total	80

Servidumbres entre parcelas edificables:

Se definen servidumbres de paso para los accesos rodados de vehículos en las plantas bajo rasante de los edificios, agrupados por usos y en subzonas contiguas.

La servidumbre de paso afectará a las rampas de acceso y vías de circulación de los garajes en las distintas plantas bajo rasante que sean necesarios para dar acceso a las subzonas contiguas con el mismo uso. Los proyectos de edificación deberán contemplar esta servidumbre de paso, observando las dimensiones establecidas por la normativa aplicable para las vías de circulación en garajes.

Se definen las siguientes servidumbres:

- Servidumbre de paso que afecta a las rampas de acceso rodado y vías de circulación de vehículos necesarias de las plantas bajas y bajo rasante en la subzona residencial SZR-1 a favor de la subzona EAD-1. Deberán observarse las cotas de implantación de las plantas bajo rasante para que sean compatibles en las distintas subzonas.
- Servidumbre de paso que afecta a las rampas de acceso rodado y vías de circulación de vehículos necesarias de las plantas bajas y bajo rasante en la subzona residencial SZR-2.1 a favor de la subzona SZR-2.2, que preferentemente se situará en la zona colindante entre las dos parcelas. Deberán observarse las cotas de implantación de las plantas bajo rasante para que sean compatibles en las distintas subzonas.



CAPÍTULO IV. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 22.- Potestad y ámbito de redacción

Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los Artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. El Ayuntamiento de Portugalete podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle, para aquellas parcelas edificables, que a su juicio, y en base a su naturaleza y condiciones físicas, así lo demanden.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán modificar la delimitación de las subzonas, las condiciones de dominio y uso, el tipo edificatorio y la edificabilidad urbanística.

Cuando se trate de reajustar las rasantes de los ejes viarios definidos por el PEOU, el Estudio de Detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje viario completo y la de los ejes a él transversales, y en su caso de los paseos peatonales. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los ejes próximos a él.

Cuando afecten a la ordenación de los volúmenes de la edificación de alguna de las parcelas edificables, su ámbito será una manzana completa como mínimo, o, en su caso, varias manzanas completas. Se entenderá por manzana a los efectos indicados la superficie de parcelas rodeadas en todo su perímetro por parcelas de sistemas locales o generales.



CAPÍTULO V. PARCELACIONES

Artículo 23.- Posibilidades de la parcelación

Los terrenos comprendidos en las diversas Subzonas privadas, se podrán parcelar a través de agrupaciones, divisiones y/o segregaciones simultáneas o sucesivas.

En cualquier caso, las divisiones, segregaciones y agrupaciones se realizarán con el cumplimiento de las normas establecidas en este capítulo, el PGOU de Portugalete y las Ordenanzas Municipales.

Para obtener la correspondiente licencia de parcelación, para cualquiera de las operaciones indicadas anteriormente, se deberá presentar al Ayuntamiento la correspondiente solicitud acompañada de un Proyecto de parcelación que contenga la documentación precisa a efecto de acuerdo con lo establecido por la Normativa municipal.

La modificación de las parcelas de las subzonas establecidas en la documentación de este plan, no supone modificación de sus determinaciones.

Los lotes edificatorios expuestos en los Planos de ordenación de este PEOU dentro de cada una de las subzonas, tienen un carácter exclusivamente orientativo y sirve para justificar el número de viviendas asignado a cada una de ellas.

Artículo 24.- Normas a respetar en la parcelación

Se autorizan operaciones de agrupación y, en su caso, posterior o simultánea, segregación o división de superficies en coto redondo que constituyen las diversas Subzonas residenciales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El ancho más pequeño del frente a calle de las parcelas resultantes en cada Subzona no ha de ser inferior a 10 metros
- Las líneas que definen el límite de las parcelas dentro de cada manzana han de seguir la ley de formación establecida en la parcelación del PEOU, manteniendo las direcciones establecidas al efecto, admitiéndose una ligera desviación no superior a diez grados sexagesimales.
- La parcela mínima a efectos de segregación será de 120 m².
- Que la parcelación no impida la ejecución del Planeamiento ni dificulte la distribución equitativa de beneficios y cargas, regularización de linderos o cesión gratuita de terrenos.
- Que se mantengan o sustituyan las servidumbres con terceros establecidas en el presente PEOU.
- La modificación de las parcelas netas definidas en la documentación del PEOU no supone modificación del Plan.



CAPÍTULO VI. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 25.- Ámbito y contenido del Proyecto de urbanización

El Proyecto de urbanización constituye el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del Área. Se excluyen de esta concreción, las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas privatizables, las cuales se han de definir en el Proyecto de urbanización del entorno del edificio complementario al de edificación.

En el Proyecto de urbanización se justificará el cumplimiento de los estándares de dotaciones y equipamiento que se establecen en el PEOU.

Para la realización material de la urbanización del PEOU es preciso la redacción, tramitación y aprobación de un Proyecto de urbanización completo del Área. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 194 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y 67 y 79 del Reglamento de Planeamiento. Como criterio general, el Proyecto de urbanización tendrá el siguiente contenido:

- a) Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
- b) Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información y b) de proyecto
- c) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de obras e instalaciones
- d) Presupuestos, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.
- e) Cronograma de tiempos y costos, y plazo de garantía de las obras de urbanización.
- f) Programa de control de calidad
- g) Estudio de seguridad y salud.
- h) Estudio de gestión de residuos.

Si el proyecto de edificación precisase completar algunos de los servicios mínimos descritos en la normativa municipal, para una correcta inserción, se realizarán aquéllos, cumpliendo la normativa técnica, y previa presentación de un anexo de proyecto que especifique claramente las obras a realizar.

Artículo 26.- Urbanización de la red de dotaciones

El Proyecto de urbanización contendrá la definición de la habilitación de los espacios libres, las calzadas rodadas, aceras, paseos peatonales, arbolado y jardinería, mobiliario urbano, escalinatas, muros de contención, así como cualquier otra obra precisa para dejar totalmente finalizada la urbanización del área.

Sus características se adecuarán en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en los Planos de ordenación del presente PEOU.



Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de urbanización respetarán las determinaciones que se indican en los planos, con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios para adaptar la ordenación a una topografía más precisa, al conocimiento de las características de los suelos, o los criterios que se establezcan, de forma justificada, que en su caso, se someterá a la aprobación correspondiente.

Artículo 27.- Supresión de barreras arquitectónicas

Todos los espacios de uso público serán accesibles para minusválidos desde algún punto de una vía rodada o por medio de una rampa. Serán de aplicación a este respecto las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco (BOPV 12/06/2000), y las que las complementen o sustituyan.

Artículo 28.- Trazado de redes y servicios

Las redes de servicios urbanos previstas para la total urbanización del área son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de hidrantes anti-incendio y riego
- Red de saneamiento de aguas pluviales
- Red de saneamiento de aguas fecales
- Red de telecomunicaciones
- Red de distribución de energía eléctrica
- Red de gas
- Red de alumbrado público
- Red de residuos sólidos urbanos (RSU)

Los trazados de las redes de las diversas infraestructuras indicados en los Planos de ordenación, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del PEOU y el nivel de urbanización previsto. El Proyecto de urbanización podrá reconsiderar sus trazados, con el cumplimiento de la normativa de usos establecidos en estas normas, sin que ello suponga modificación del PEOU.



CAPÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 29.- Aplicación de las determinaciones del vigente planeamiento municipal

En el ámbito del presente Plan Especial y, con carácter general, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete y las Ordenanzas Municipales, precisadas a través del contenido de las normas propias del PEOU.

Todos los edificios que se desarrollen al amparo del presente Plan Especial cumplimentarán los condicionantes funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 30.- Alineaciones oficiales

Son alineaciones oficiales las líneas que separan los viales u otros espacios libres de uso público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

Mediante estas alineaciones oficiales quedan delimitadas las distintas subzonas que se definen en el presente PEOU, tal como queda reflejado en el Plano de ordenación urbanística con la referencia OZ-01-A, denominado Subzonificación y usos pormenorizados.

Artículo 31.- Línea de edificación

La línea de edificación es la que señala el límite de la edificación.

En el presente PEOU queda definida para las diversas subzonas a través de las alineaciones de carácter obligatorio o máximo, tanto en las plantas sobre cómo bajo rasante. Su definición gráfica queda recogida específicamente en el Plano de ordenación urbanística con la referencia OV-01-A, denominado Alineaciones y rasantes.

Las edificaciones a realizar en las parcelas edificables se han de situar en el interior de las superficies definidas por estas alineaciones de la edificación.

Fuera de las alineaciones de edificación se podrá realizar la superficie construida precisa para albergar los accesos de vehículos a las plantas de garajes de la edificación de cada subzona. Dichos accesos se ejecutarán dentro de la parcela privada en todo caso.

Artículo 32.- Ocupación en planta de las edificaciones

La ocupación en planta de las edificaciones será la resultante del cumplimiento de los artículos de estas normas, según quedan definidas las alineaciones de la edificación y la edificabilidad permitida.

Artículo 33.- Nivelación de las subzonas

En las parcelas netas destinadas a acoger los edificios, se deberán realizar unas nivelaciones en la franja de terreno constituida por la alineación de vial y la línea más exterior del área en la que se puede desarrollar la edificación, definidas de acuerdo con las siguientes normas:



Se respetarán y serán inalterables las rasantes definidas, en los límites de las parcelas con la vialidad y aparcamiento, así como las parcelas destinadas a espacios libres.

La nivelación de la parcela en los cinco primeros metros desde la alineación del vial, se solucionará de manera que se consiga crear superficies lo más continuas, uniformes y acomodadas posible a la nivelación que está definida por la línea del borde interior de la acera colindante, evitando cortes y discontinuidades bruscos.

En el resto de la parcela, sus nivelaciones se definirán en el correspondiente proyecto del edificio, con el detalle suficiente como para poder tener una imagen completa de la urbanización del solar y de sus entronques con los colindantes y con la vialidad y demás sistemas locales, con los que limite.

Artículo 34.- Número de alturas y alturas de las diversas plantas

El número máximo de plantas sobre rasante queda definido para cada parcela edificable, tanto en las Normas urbanísticas como en los Planos de ordenación, situándose en B+3+A, B+3 o B+2, según la subzona de la que se trata y la vía a la que da frente.

El número máximo de plantas bajo rasante previsto en el PEOU es de dos (2) plantas, aunque se podrá aumentar en más plantas de forma justificada en los proyectos de edificación, con la edificabilidad física correspondiente en sótanos, que en su caso se someterá a aprobación.

Las plantas bajo rasante no sobresaldrán más de un metro (1 m) respecto a la rasante de urbanización privada, en las fachadas hacia el interior de las parcelas cuando no se encuentren en la misma alineación que las plantas sobre rasante. Si está alineada con el resto de la fachada, la planta primera bajo rasante podrá sobresalir respecto a la rasante de la urbanización privada hacia el interior de las parcelas edificables, en cuyo caso deberá tener un tratamiento propio de fachada. En este caso, la planta se considerará bajo o sobre rasante en función de su situación respecto a la rasante a espacio público.

Para la determinación de la situación de las plantas bajo o sobre rasante, se observarán las cotas de referencia establecidas en este PEOU, y los criterios señalados en el PGOU y las Ordenanzas Municipales.

Las plantas bajas con uso residencial o asimilable, podrán tener una altura libre igual que las plantas altas con el mismo uso.

A efectos de obtener una composición regular de las fachadas de los edificios, se establece la altura de plantas en tres metros (3 m), según queda recogido en los Planos de ordenación urbanística del PEOU.

Artículo 35.- Condiciones de los edificios y locales según los diversos usos

Además de lo indicado en el artículo anterior, los edificios que se construyan en las diversas subzonas edificables del presente PEOU cumplirán las condiciones establecidas para cada uso en el Título III de las Normas urbanísticas del PGOU de Portugalete.



Artículo 36.- Cubiertas

Las cubiertas de los edificios a realizar en el área podrán estar constituidas bien por faldones inclinados, o bien mediante cubiertas planas.

Artículo 37.- Proyectos de los edificios

Para solicitar licencia de edificación, se deberán cumplir los requisitos establecidos en el PGOU de Portugalete y las Ordenanzas Municipales, así como la legislación y normativa aplicable en el momento de su presentación.

El Proyecto básico o, en su caso, el de ejecución, resolverá perfectamente la urbanización complementaria a la edificación de la totalidad de la parcela, de manera que queden claramente definidas todas sus nivelaciones, alzados definitivos de la edificación, tratamiento superficial de la totalidad de la parcela neta privatizable así como de su relación con las parcelas colindantes.

La memoria contendrá un apartado en el que se describa de manera expresa los criterios formales y compositivos del edificio proyectado, su relación con el programa funcional y los tratamientos y materiales escogidos para realizar las fachadas y las cubiertas, haciendo además un análisis y justificación del encaje del edificio en la parcela y de la relación de los frentes de sus fachadas con las nivelaciones de la urbanización y el entorno de la parcela privada.

Artículo 38.- Condiciones estéticas de la edificación

En aquellos aspectos no contemplados expresamente en las normas del presente PEOU, se aplicarán subsidiariamente la normativa establecida al efecto por el PGOU de Portugalete y las ordenanzas municipales. El estudio y justificación del cumplimiento de esta normativa vendrá contenido en el proyecto del edificio.

Se prohíbe expresamente la utilización en las fachadas de materiales de baja calidad y mal envejecimiento, tanto en los cerramientos ciegos o fijos como en los huecos y persianas.

Se procurará un tratamiento regular u homogéneo por lo menos de los lotes edificatorios que conforman las fachadas de una misma manzana o que vengan indicados en el presente plan, al objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto. Con este fin, en el PEOU se han establecido una serie de criterios básicos, como son las alineaciones de los edificios, las cotas de referencia, las alturas de las plantas, etc., que podrán ser complementados por otros, como son los ritmos de composición de fachada, predominio de líneas horizontales o verticales, proporción de huecos o vuelos sobre la fachada, apariencia de los revestimientos, etc., que en su caso, podrán ser orientados por el Ayuntamiento.

Como criterio general, se minimizará el uso de recursos, considerando aspectos como el aislamiento de los edificios e implantación de captadores solares. Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar para definir las orientaciones y mejorar así su comportamiento energético para conseguir una mayor temperatura media, además del aprovechamiento de la luz solar para propiciar un menor consumo eléctrico.



Artículo 39.- Cierres y vallas en parcelas

Los espacios de parcela privada libre de edificación de uso privado podrán delimitarse mediante cierres, vallas o por la combinación de ambas.

Se define como cierre el elemento separador de propiedades, de alma llena y opaca, y de una altura máxima de un metro medida desde la rasante. Los cierres deberán contar con revestimiento y albardilla. Los revestimientos serán los mismos empleados para el tratamiento de fachadas, admitiéndose además los aplacados de piedra natural de calizas y areniscas de tonalidades amarillas. Las albardillas serán del mismo material que las paredes o de elementos prefabricados de hormigón.

Se define como valla el elemento separador de los espacios de configuración abierta que permite el paso visual y obstaculiza el paso físico, de una altura máxima de dos metros sobre rasante. Si la valla es complemento del cierre nunca se superará entre ambos la altura de dos metros sobre rasante. Se podrá utilizar en los mismos casos que los cierres, y únicamente se podrá utilizar la valla sin cierre cuando la rasante de un lado y otro de la valla sea la misma. En otro caso, será necesario cierre sólo o cierre más valla. Las vallas serán de barrotes de hierro tratados y acabados de pintura o similares, y podrá utilizarse también elementos vegetales.

Para estos elementos delimitadores de parcelas también se seguirán criterios de regularidad y homogeneidad de la composición, al igual que en el resto de las edificaciones. En este sentido, su diseño deberá ser conjunta u homogénea por lo menos en las parcelas edificables contiguas.

En Bilbao, julio de 2019

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director

Fdo.:  Pabla Estefanía Angulo





Documento C

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN





C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C.1. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS

Para la definición del contenido de los aspectos propios de la elección del régimen de actuación, de los plazos para la ejecución y para cesión de la obra urbanizadora, se ha tenido en cuenta, y recogido, el contenido de las Cláusulas del documento denominado *Acuerdo de Compromisos entre el Departamento de Empleo y Políticas Sociales y el Ayuntamiento de Portugalete (Promoción de Vivienda Protegida en las Unidades de Planeamiento 125 y 138)*, suscrito con fecha de 25 de mayo de 2007. La Unidad de Planeamiento UP-138 a la que se hace referencia en ese documento ha pasado a quedar definida como SUNC-1 tras la aprobación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete.

En tal sentido, y al amparo de lo establecido en la cláusula décima del referido Acuerdo, se establece como Sistema de Actuación el de expropiación, asumiendo el Departamento correspondiente al Área de Vivienda del Gobierno Vasco, el compromiso de gestionar los realojos de los ocupantes legales de las viviendas en situación de Fuera de Ordenación. Conforme al artículo 73 a) del Reglamento de Gestión Urbanística, una vez la administración actuante se haga con el pleno dominio de la totalidad de los suelos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, no resultará necesaria la reparcelación.

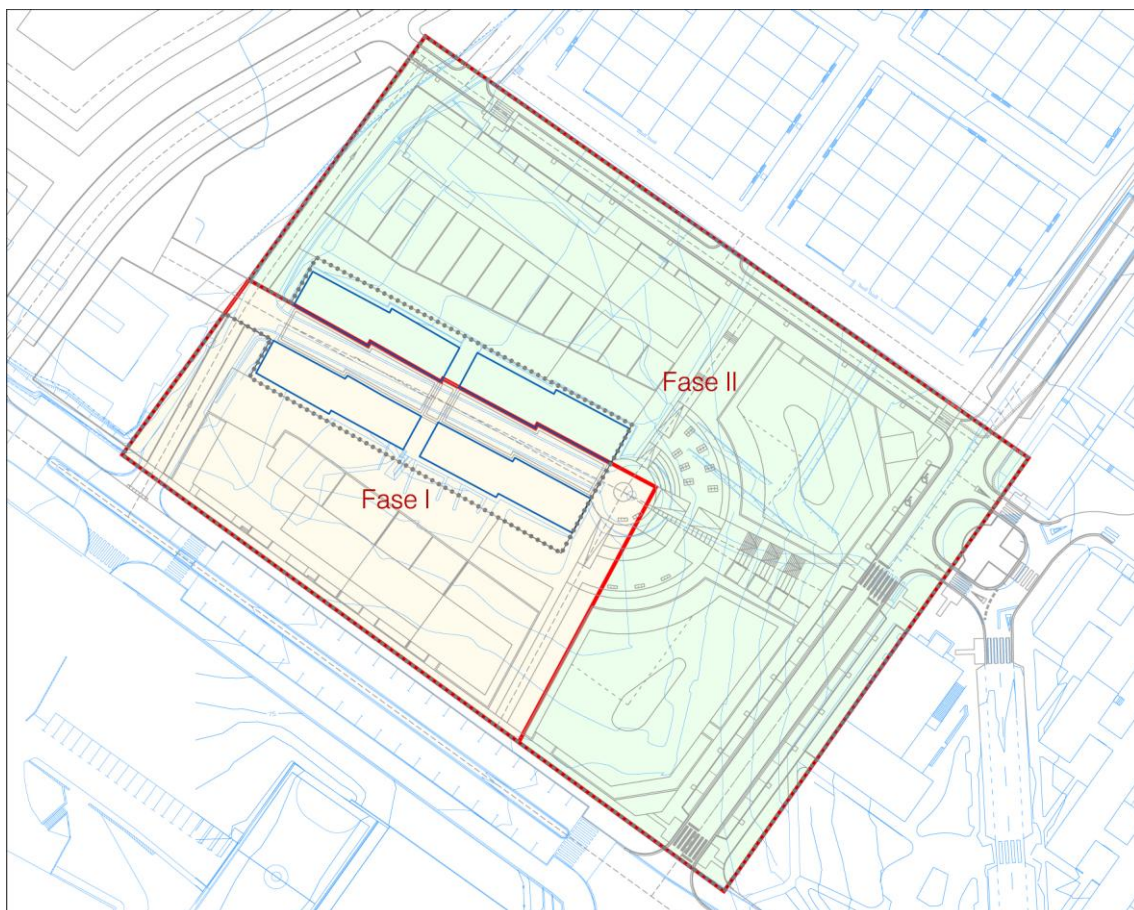
El Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1 prevé un único Proyecto de urbanización para la totalidad del ámbito de actuación integrada. Considerando el sistema de gestión previsto, y en virtud del Acuerdo de compromisos citado, el Departamento competente del Gobierno Vasco gestionará los realojos correspondientes en la propia Unidad SUNC-1/UE-1, definiéndose y, por tanto ejecutándose, el Proyecto de urbanización en dos Fases que permitan llevar a cabo los realojos de los suelos afectados en la misma Unidad.

La primera fase de la urbanización se pretende de menor calado con objeto de posibilitar las obras de edificación a la mayor brevedad posible. Comprenderá la ejecución de la mitad sur de la urbanización desde la calle Federico Martínez, incluida la restitución de sus infraestructuras, hasta la calle Miguel de Unamuno; dejando previstas las mismas de modo que no se vean afectadas en el momento de acometerse los trabajos de la segunda fase. Incluye también el primer tramo del vial de uso compartido que da acceso a las viviendas situadas en las calles El Roble y Federico Martínez, que deberá ejecutarse conforme al Plan de Obras definido en el Proyecto de urbanización y permitiendo en todo momento el acceso a estas edificaciones.

El apartado tercero del artículo 189 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, determina que la edificación de parcelas y solares requerirá el previo establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste establecidos en dicha ley. Por tanto, con carácter previo a la solicitud de la licencia de edificación, deberán realizarse las

cesiones que correspondan, bien sea mediante el correspondiente proyecto de equidistribución o mediante el convenio que establezca dichas cesiones.

Obtenida la correspondiente licencia, podrán acometerse, simultáneamente si fuera posible, los trabajos de edificación de los bloques del SZR-1, así como la urbanización vinculada a los mismos.



Esquema de las Fases de ejecución previstas. En todo caso, las mismas se definirán pormenorizadamente en el Proyecto de urbanización

Un año después del inicio de los bloques del SZR-1, se iniciará la expropiación del resto de los suelos y edificaciones del ámbito, gestionándose los acuerdos y las condiciones para los realojos de los ocupantes legales de las viviendas en situación de Fuera de Ordenación.

De esta manera se pretende que las obras de edificación y urbanización incluidas en la Fase 1 finalicen simultáneamente, de modo que una vez recepcionada por parte del Ayuntamiento la primera fase de la urbanización, puedan concederse las licencias de primera ocupación y declaración de obra nueva correspondiente a las viviendas del SZR-1, y realizarse por tanto, los realojos de las cuatro unidades familiares previstos, así como el derribo de las construcciones que ocupaban.

La segunda fase de la urbanización comprende el resto de las obras a realizar, comenzando por el denominado Vial eje 1, de nueva implantación y dispuesto perpendicularmente a la calle Miguel de



Unamuno en prolongación de la actual Avenida San Cristóbal y Alonso Allende. Como en el caso anterior, se prevé que esta segunda fase finalice simultáneamente con las obras de edificación.

En este sentido, el Ayuntamiento establecerá, según considere, el cronograma correspondiente a la construcción de las edificaciones de las subzonas SZR-2.2 y la subzona EAD-2.2, que se prevé sean cedidos.

Para la organización temporal de las actuaciones, se establecen una serie de etapas sucesivas, con unos plazos máximos teóricos. Algunas de las etapas iniciales definidas en el Plan Especial aprobado, ya se han realizado, como es el caso de la aprobación del Proyecto de urbanización, tramitación de expedientes expropiatorios, licitaciones, etc. A partir de la Modificación Nº 1 del PEOU se deberán adaptar el resto de instrumentos y llevar a cabo su tramitación. Considerando que las etapas definidas anteriormente son adecuadas y deben llevarse a cabo según esta sucesión, se adopta la programación prevista, pero adaptando al nuevo procedimiento derivado de la Modificación Nº 1.

Las etapas que a continuación se señalan tienen carácter de máximas y computarán a partir del momento en que resulte vigente la modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana, es decir desde la publicación del mismo. Se ha previsto una duración total máxima de ochenta y cuatro (84) meses para la finalización de la ejecución del ámbito, dividida en las siguientes etapas:

1ª Etapa

Duración: 12 meses.

Hasta 12 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Actuaciones que comprende:

- Aprobación inicial y definitiva de la Modificación Nº 1 del Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de urbanización

2ª Etapa

Duración: 12 meses

Hasta 24 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Actuaciones que comprende:

- Inicio de la edificación de las viviendas de VPO de la subzona SZR-1
- Inicio de la edificación de alojamientos dotacionales de la subzona EAD-1 (en función de la demanda existente)

3ª Etapa

Duración: 12 meses

Hasta 36 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.



Actuaciones que comprende:

- Inicio de la expropiaciones necesarias
- Inicio de las obras para la urbanización de la 1ª Fase

4ª Etapa

Duración: 16 meses

Hasta 52 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Actuaciones que comprende:

- Fin de la construcción de los edificios en subzonas SZR-1 y EAD-1
- Fin de la construcción de la 1ª Fase de la Urbanización
- Obtención de licencia de 1ª ocupación y declaración de obra nueva de los edificios en las subzonas SZR-1 y EAD-1, condicionada a la recepción previa de la urbanización por parte del Ayuntamiento. Por tanto, no podrá solicitarse licencia de primera ocupación hasta que no esté totalmente finalizada y recepcionada la primera fase de la urbanización (en el ámbito que el Proyecto de urbanización establezca) y tenga garantizada el nivel mínimo de suministro de las diferentes redes.

5ª Etapa

Duración: 4 meses

Hasta 56 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Actuaciones que comprende:

- Realojo de las familias afectadas por la expropiación
- Derribo de edificaciones fuera de ordenación

6ª Etapa

Duración: 4 meses

Hasta 60 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Actuaciones que comprende:

- Inicio de la edificación de las subzonas SZR-2.1 y EAD-2.1, de Gobierno Vasco

7ª Etapa

Duración: 12 meses

Hasta 72 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.



Actuaciones que comprende:

- Inicio de las obras de urbanización de la 2ª Fase.

8ª Etapa

Duración: 12 meses

Hasta 84 meses, contabilizados desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Actuaciones que comprende:

- Fin de la construcción de los edificios en las subzonas SZR-2.1 y EAD-2.1, de Gobierno Vasco
- Fin de las obras para la urbanización de la 2ª Fase
- Obtención de licencia de 1ª ocupación y declaración de obra nueva de los edificios en parcelas 3 y 4, condicionada a la recepción previa de la urbanización por parte del ayuntamiento.

En Bilbao, julio de 2019

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo





Documento D

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA





D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Para elaborar el estudio de viabilidad económico-financiera del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1, se debe calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso, desde los inicios de planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización, y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes.

El artículo 147.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, establece que las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos son las siguientes: Obras de vialidad, obras de saneamiento, obras de instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, redacción de proyectos técnicos, gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, indemnizaciones por extinción de preexistencias y gastos de reinstalación de actividades, etc.

Todos estos gastos se estructuran en tres grandes grupos. En primer lugar se calcula el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios. Se calcula igualmente el coste de la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos, englobándolos en un apartado que se denominará como Costes de Gestión. También se deben cuantificar las indemnizaciones derivadas de los bienes y derechos afectados, y las cargas de urbanización asignadas al ámbito como consecuencia de la ejecución del Sistema General Viario SGV-2.

Finalmente para determinar la viabilidad económica de desarrollo, resulta necesario referenciar dichos costes a la superficie total del Área, a la superficie edificable, así como las viviendas previstas, comprobando los ratios de repercusión.

A pesar de los cambios introducidos con la Modificación Nº 1 del PEOU, las cargas de urbanización para el desarrollo del área serán muy similares a las previstas en el Plan Especial aprobado. Principalmente se ha modificado la forma de distribuir las superficies entre las distintas subzonas, pero el grado de urbanización resulta prácticamente el mismo que el antes previsto. De esta forma, el Estudio de viabilidad contenido en dicho plan mantiene su vigencia en su mayor parte. Únicamente se procede a actualizar alguno de los conceptos y cantidades del estudio, a efectos de adaptar su contenido al plan modificado, aunque esto no afecta prácticamente a los resultados.

En todos los gastos cuantificados, con objeto de obtener unos datos homogéneos, no se ha contemplado el IVA aplicable, puesto que los diferentes agentes intervinientes lo pueden repercutir de distinta forma.



D.1.1. Valoración de los costes de urbanización

Se incluye la urbanización de todas las dotaciones públicas de la red de sistemas locales, incluyendo las demoliciones necesarias, redes de servicios, etc. El cálculo se basa en el Anteproyecto de urbanización redactado en su día junto al Plan Especial aprobado y el PAU, teniendo en cuenta que el grado de urbanización será similar al entonces previsto a pesar de la modificación incorporada. Únicamente se procede a su actualización mediante la aplicación de la variación del índice de precios desde su elaboración, pero manteniendo los conceptos generales. Las cuantías obtenidas de esta forma se resumen de la siguiente forma:

Nº	Capítulo	Importe
01.	Demoliciones	47.805,00 €
02.	Movimiento de tierras	22.155,00 €
03.	Evacuación	153.145,00 €
04.	Abastecimiento	96.010,00 €
05.	Electricidad	281.685,00 €
06.	Alumbrado publico	112.485,00 €
07.	Telefonía	84.645,00 €
08.	Gas	43.600,00 €
09.	Recogida neumática de residuos	399.220,00 €
10.	Firmes y pavimentación	312.820,00 €
11.	Riego	14.650,00 €
12.	Señalización	6.220,00 €
13.	Defensas y mobiliario urbano	37.180,00 €
14.	Jardinería	6.560,00 €
		1.618.180,00 €
15.	Estudio de seguridad y salud	26.980,00 €
16.	Gestión de residuos	24.995,00 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.670.155,00 €
	Gastos Generales (13%)	217.120,15 €
	Beneficio Industrial (6%)	100.209,30 €
	TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA (sin IVA)	1.987.484,45 €

La partida correspondiente al Control de Calidad asciende a la cantidad de 15.700 €, no incluidos en el presente resumen por ser dicha cantidad inferior al 1% del PEM, y debiéndola, por tanto, asumir el contratista.

D.1.2. Valoración de bienes y derechos afectados

De forma análoga, se ha realizado una valoración pormenorizada para cada uno de los inmuebles declarados fuera de ordenación, cuyas características han quedado descritas en la Memoria del presente documento. Las valoraciones se han realizado mediante el método de reposición, sin aplicar el IVA como en el resto de los conceptos. Estas valoraciones se recogen tal como se calcularon para la elaboración del Plan Especial aprobado. Además de que estas valoraciones fueron ya aprobadas, se considera que la actualización de precios por el paso del tiempo transcurrido se ve contrarrestado por la depreciación debido a su antigüedad. De esta forma, se mantienen las valoraciones realizadas para la elaboración del PAU durante el año 2010, tal como se reproduce en la siguiente tabla resumen.



Id.	VALOR REPOSICIÓN NETO				VALOR ACTUALIZADO					VALOR DE INDEMNIZACIÓN				
	CEM s/ COAVN	C.E.	C.C.	VRN	C _{DE}			C _{EC}		VA	Sup. Cons.	Sub-Total	V _M	VALOR INDEMN.
					Año	Edad	C _{DE}	Estado	Coef.					
A-01	686,00	895,30	1.051,98	1.051,98	1.933	77	0,675	Bueno	0,90	639,03	61,04	39.006,09	9.000,00	50.472,86
	257,00	335,41	394,11	394,11	1.933	77	0,675	Regular	0,85	226,10	10,91	2.466,77		
A-02	686,00	895,30	1.051,98	1.051,98	1.933	77	0,675	Bueno	0,90	639,03	144,91	92.601,13	9.000,00	105.166,75
	257,00	335,41	394,11	394,11	1.933	77	0,675	Regular	0,85	226,10	15,77	3.565,62		
A-03	257,00	335,41	394,11	394,11	1.934	76	0,678	Regular	0,85	227,28	73,79	16.770,83	3.000,00	19.770,83
A-04	686,00	895,30	1.051,98	1.051,98	1.934	76	0,678	Bueno	0,90	642,35	131,57	84.513,97	9.000,00	93.513,97
A-05	257,00	335,41	394,11	394,11	1.934	76	0,678	Regular	0,85	227,28	74,93	17.029,93	3.000,00	20.029,93
A-06	686,00	895,30	1.051,98	1.051,98	1.934	76	0,678	Bueno	0,90	642,35	170,91	109.784,01	9.000,00	129.938,81
	257,00	335,41	394,11	394,11	1.934	76	0,678	Regular	0,85	227,28	49,08	11.154,80		
B-01	229,00	298,87	351,17	351,17	1.980	30	0,870	Def.	0,25	76,41	62,28	4.758,68	0,00	4.758,68
B-02	229,00	298,87	351,17	351,17	1.980	30	0,870	Def.	0,25	76,41	18,60	1.421,19	0,00	1.421,19
B-03	229,00	298,87	351,17	351,17	1.980	30	0,870	Def.	0,25	76,41	16,34	1.248,51	0,00	1.248,51
TOTAL													426.321,52 €	

D.1.3. Cargas de urbanización SGV-2

Deben incluirse además los costos correspondientes a la gestión anticipada por parte del Ayuntamiento de Portugalete del Sistema General Viario de accesos a Ballonti:

Cargas urbanización SGV-2	Importe
TOTAL	463.859,70 €

D.1.4. Costes de Gestión

Como parte de los Costes de Gestión se incluyen los gastos derivados de la redacción de proyectos técnicos, promoción y gestión, y resto de gastos estimados, incluidos los derivados de la Modificación Nº 1.

Costos de gestión	Importe
Redacción PAU y Proyecto de Urbanización (s/ contrato)	49.000,00 €
Redacción Plan Especial (s/ contrato)	17.883,00 €
Redacción Modificación Nº 1 PEOU, PAU y PU (estimado)	52.500,00 €
Dirección Obra Proyecto Urbanización Arquitecto (estimado)	18.000,00 €
Dirección Ejecución Obra Proyecto Urbanización Aparejador (estimado)	18.000,00 €
Proyecto Reparcelación: Arquitecto + Letrado (estimado)	24.000,00 €
Costos, formalización, inscripción, registro, tramitación (estimado)	30.000,00 €
TOTAL	209.383,00 €



D.1.5. Total cargas de urbanización

De esta forma, las cargas de urbanización resultan de la suma de los anteriores conceptos, según se recoge a continuación. Tal como se ha señalado anteriormente, en las cuantías no se ha contemplado el IVA aplicable.

<u>Evaluación total costos</u>	<u>Importe</u>
Ejecución de la urbanización	1.987.484,45 €
Indemnización de bienes y derechos afectados	426.321,52 €
Cargas de Urbanización SGV-2	463.859,70 €
Costes de gestión	209.383,00 €
TOTAL	3.087.048,67 €

D.2. FINANCIACIÓN

El coste de las obras de urbanización, indemnizaciones y gestión descritas correrá a cargo de los propietarios del SUNC-1.

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

- Tendido red energía eléctrica y transformador.
- Tendido red telecomunicaciones: Euskaltel, Telefónica.
- Tendido gas natural: Gas Euskadi.



D.3. PRINCIPALES RATIOS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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

A. Repercusión por metro cuadrado de superficie inicial de la SUNC-1:

3.087.048,67 € / 14.934,39 m² 206,71 €/m²

B. Repercusión por metro cuadrado de superficie edificable es:

3.087.048,67 € / 7.950 m² 388,31 €/m²

Considerando la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución, se obtiene:

3.087.048,67 € / (7.950 m² x 0,85 = 6.757 m²) 456,87 €/m²

C. Repercusión por vivienda tras cesión del 15%:

3.087.048,67 € / (79 Viv x 0,85 = 67 viv) 46.075,35 €/Viv.

En Bilbao, julio de 2019

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo





Documento E

PLANOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA





E. PLANOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El presente Plan Especial contiene la siguiente relación de planos de información urbanística:

Nº Plano	Referencia	Designación	Escala
E.1	I-01-A	Situación	1/2.500
E.2	IU-01-A	Planeamiento urbanístico municipal vigente	1/750
E.3	IE-01-A	Plano topográfico y delimitación de ámbitos	1/750
E.4	IE-02-A	Identificación de las parcelas y edificaciones existentes	1/750
E.5	IE-03-A	Usos existentes	1/750
E.6	IR-01-A	Redes existentes: abastecimiento agua, saneamiento	1/750
E.7	IR-01-B	Redes existentes: telecomunicaciones y energía eléctrica	1/750
E.8	IR-01-C	Redes existentes: gas, alumbrado público y RSU	1/750



DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

SITUACIÓN

DATA / FECHA:	PLANU ZK. / PLANO N°:
---------------	-----------------------

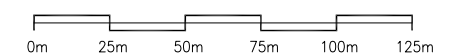
2019ko UZTAILA
JULIO 2019

E.1

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

I-01-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S): 1/2.500



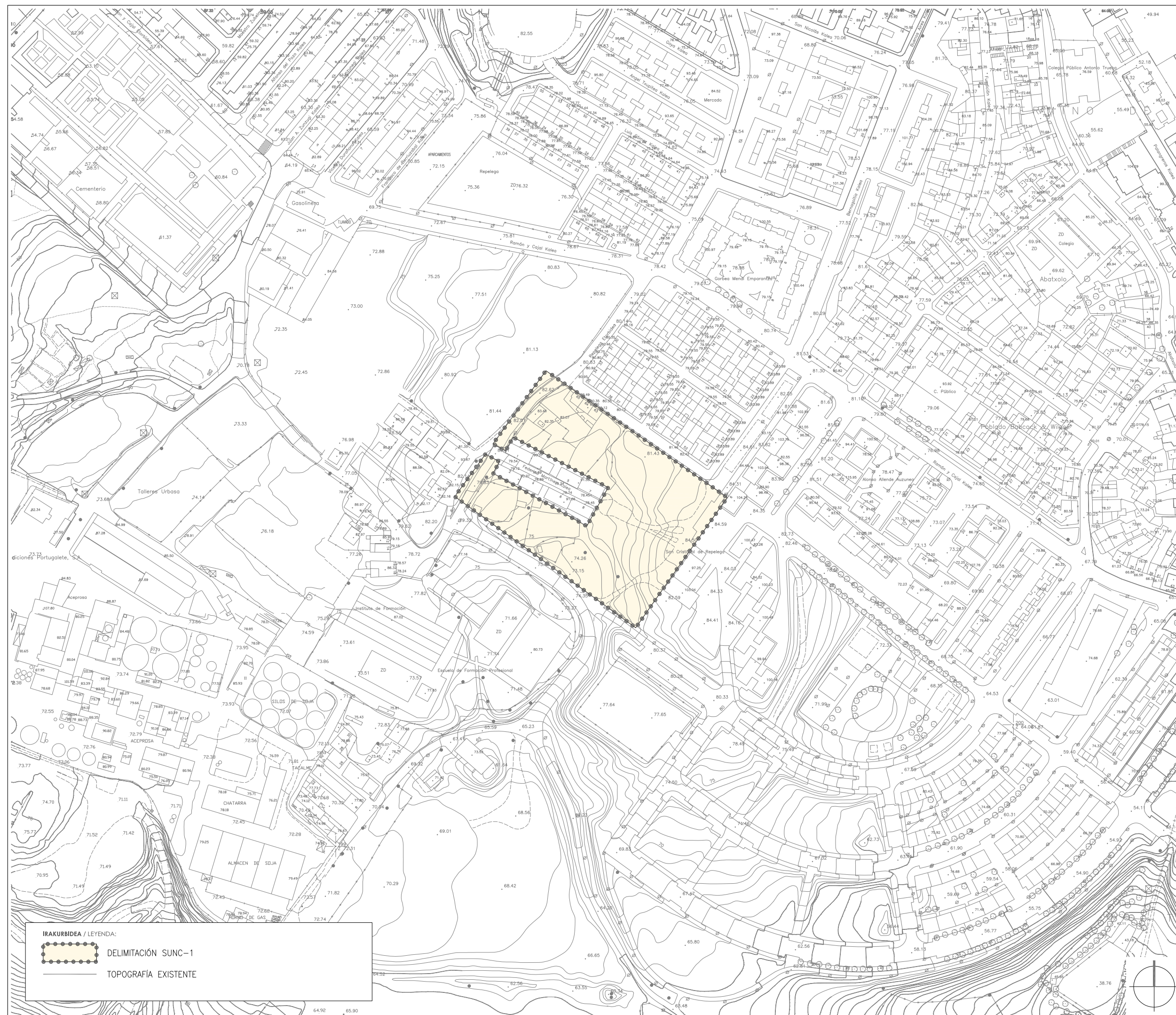
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatuta: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1ºdcha-izqda. 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



**PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE**

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

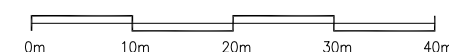
E.2

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IU-01-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatura: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

IRAKURBIDE / LEYENDA:

●●●●●●●● LIMITE SUNC-1/UE-1

--- PARCELAS PRIVADAS

■ ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

■ ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

■ BLOQUE LINEAL

■ ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

■ VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

■ VIARIO



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

**PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE**

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

PLANO TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS

DATA / FECHA:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

PLANU ZK. / PLANO Nº:

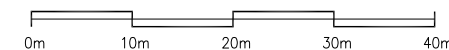
E.3

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IE-01-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



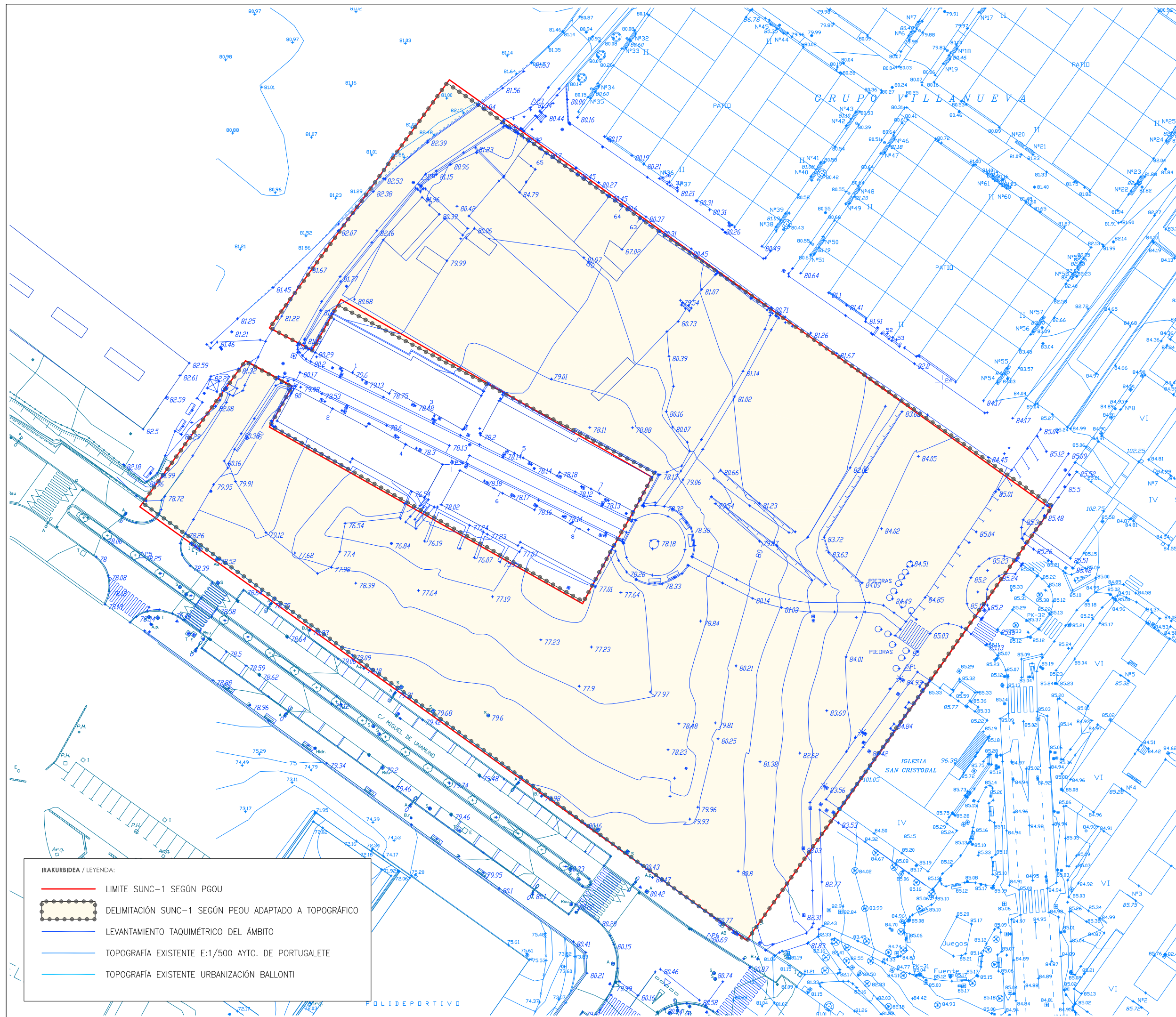
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

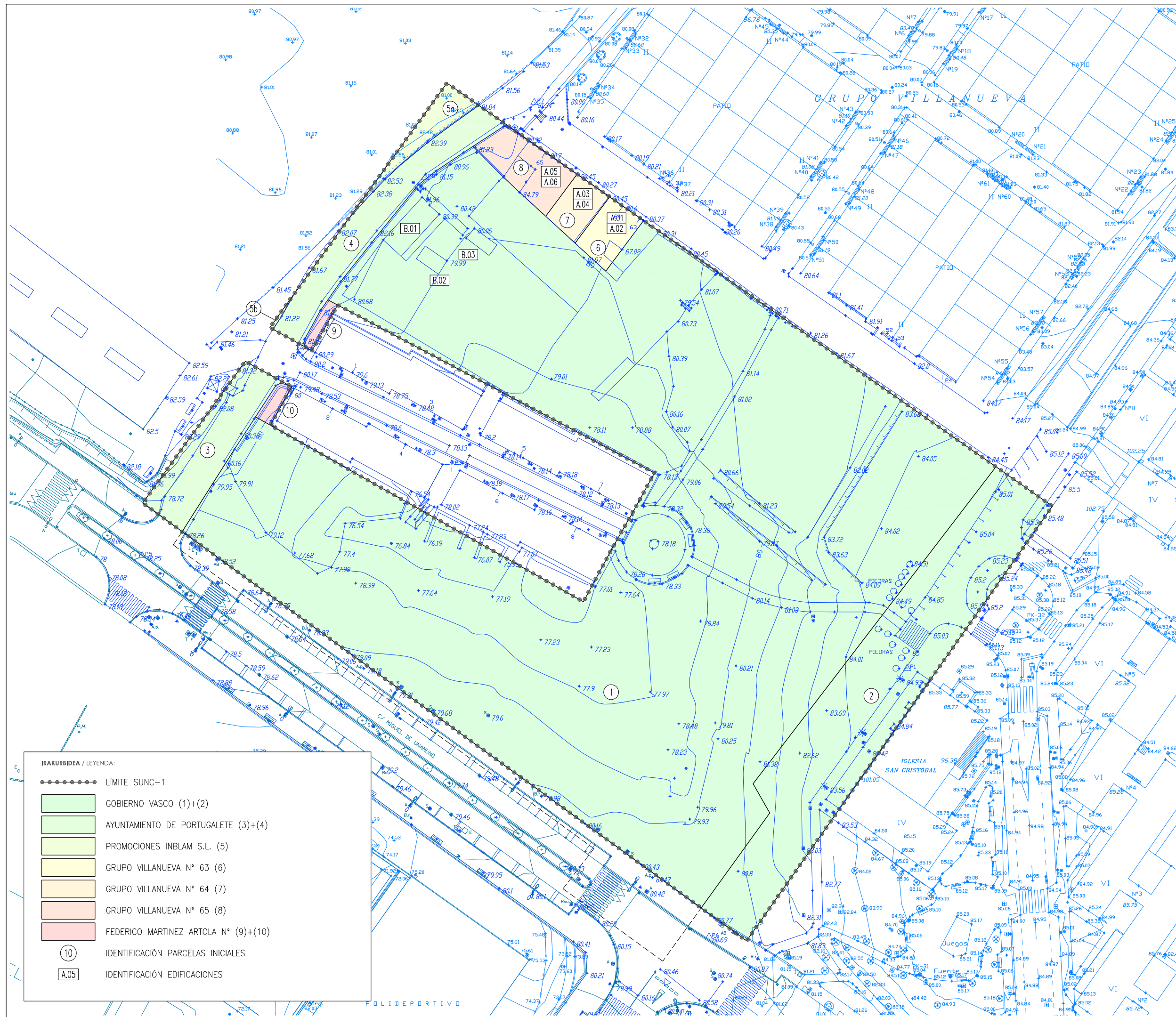
PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatura: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS



AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING
AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda. 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net





PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS
Y EDIFICACIONES EXISTENTES

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

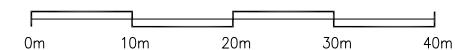
E.4

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IE-02-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

**PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE**

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

USOS EXISTENTES

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

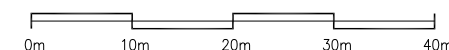
E.5

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IE-03-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



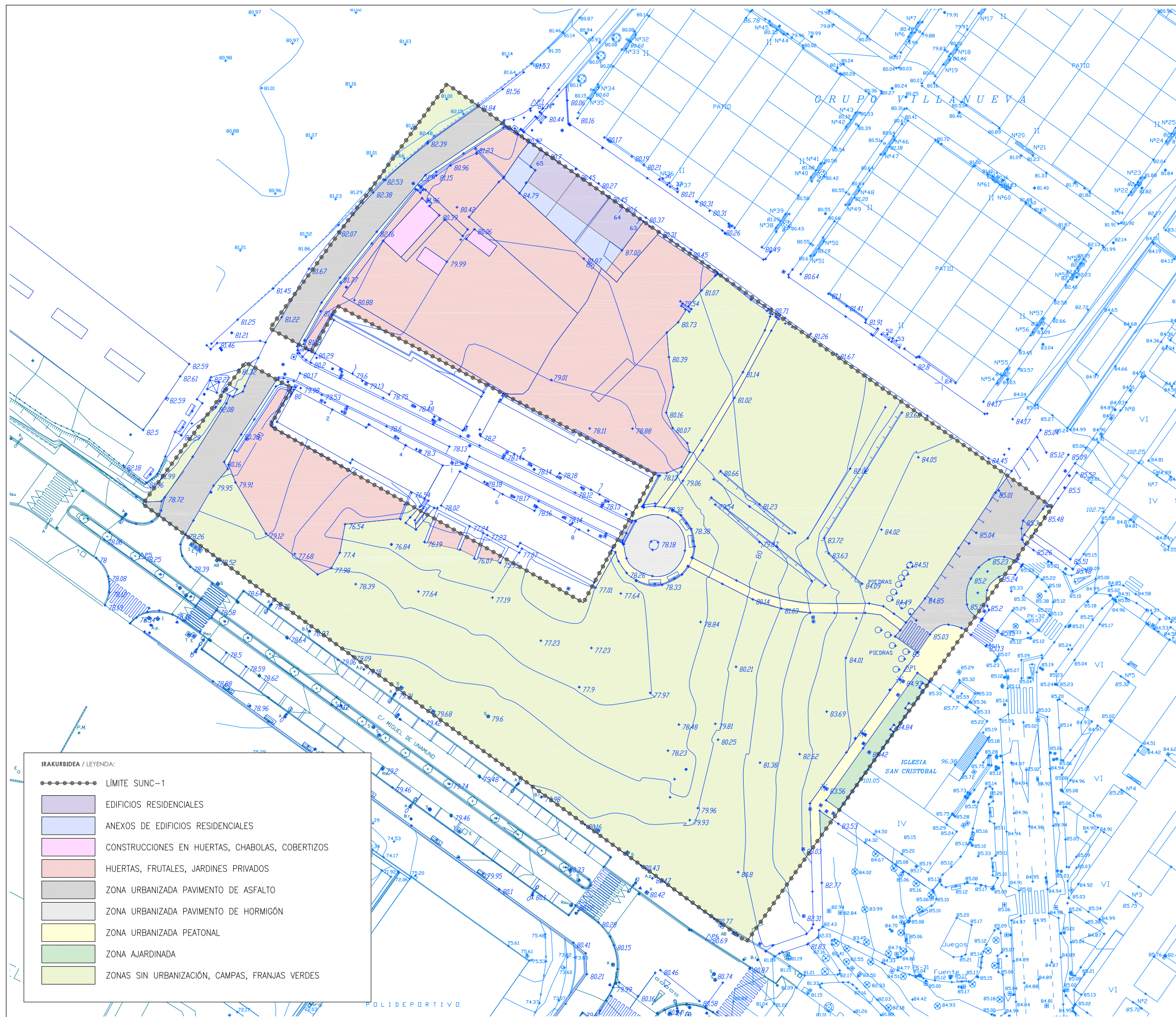
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda. 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net





EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

REDES EXISTENTES:
ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO

DATA / FECHA:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

PLANU ZK. / PLANO Nº:

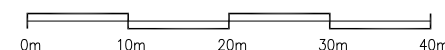
E.6

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IR-01-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



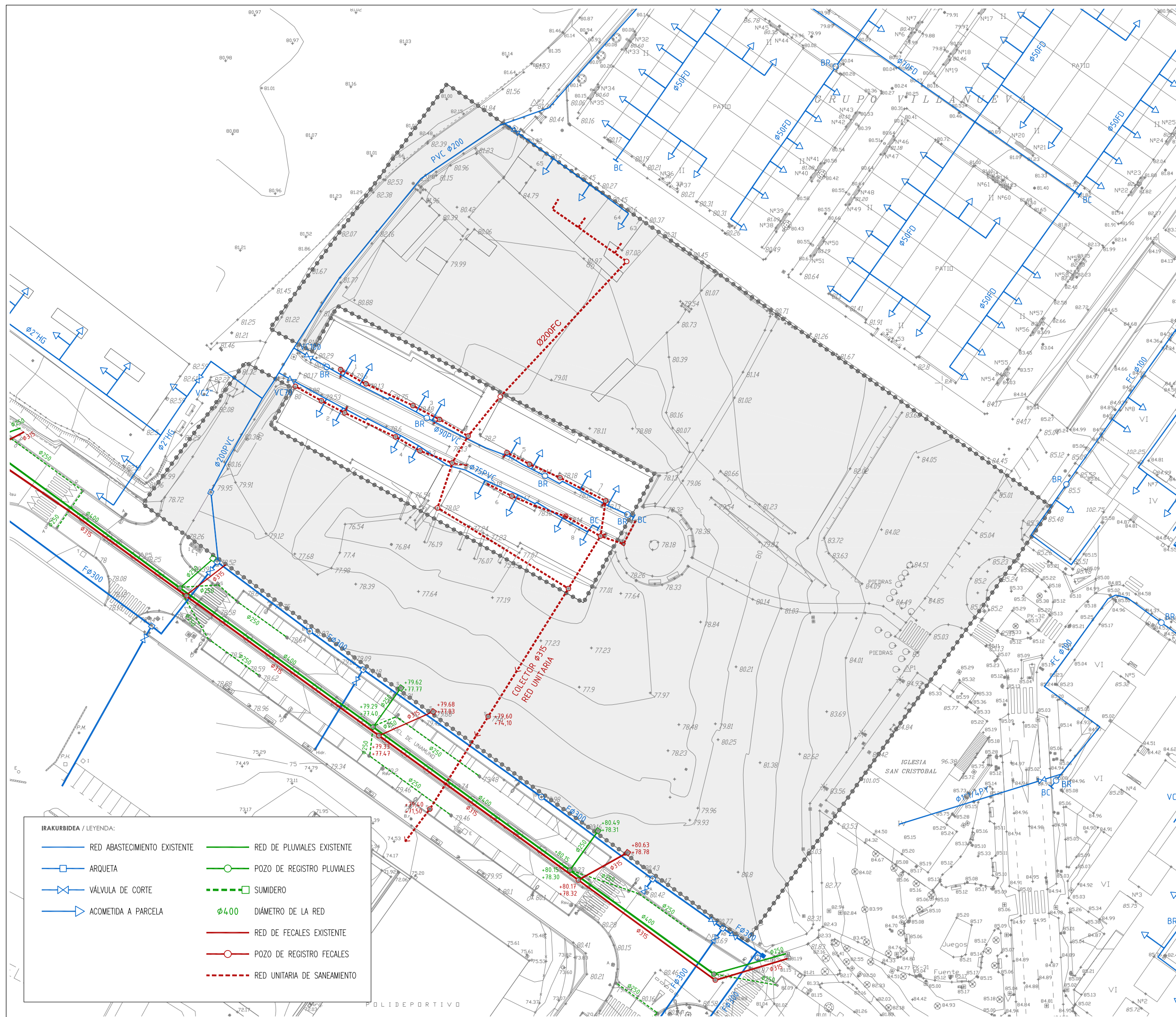
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda. 48009 Bilbao
Telf: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



IRAKURBIDEA / LEGENDA:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| — RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE | — RED DE PLUVIALES EXISTENTE |
| □ ARQUETA | ○ POZO DE REGISTRO PLUVIALES |
| ✕ VÁLVULA DE CORTE | □ SUMIDERO |
| ▶ ACOMETIDA A PARCELA | Ø400 DIÁMETRO DE LA RED |
| | — RED DE FECALES EXISTENTE |
| | ○ POZO DE REGISTRO FCALES |
| | --- RED UNITARIA DE SANEAMIENTO |



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

REDES EXISTENTES:
TELECOMUNICACIONES Y ENERGÍA ELÉCTRICA

DATA / FECHA:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

PLANU ZK. / PLANO Nº:

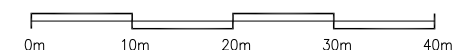
E.7

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IR-01-B

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



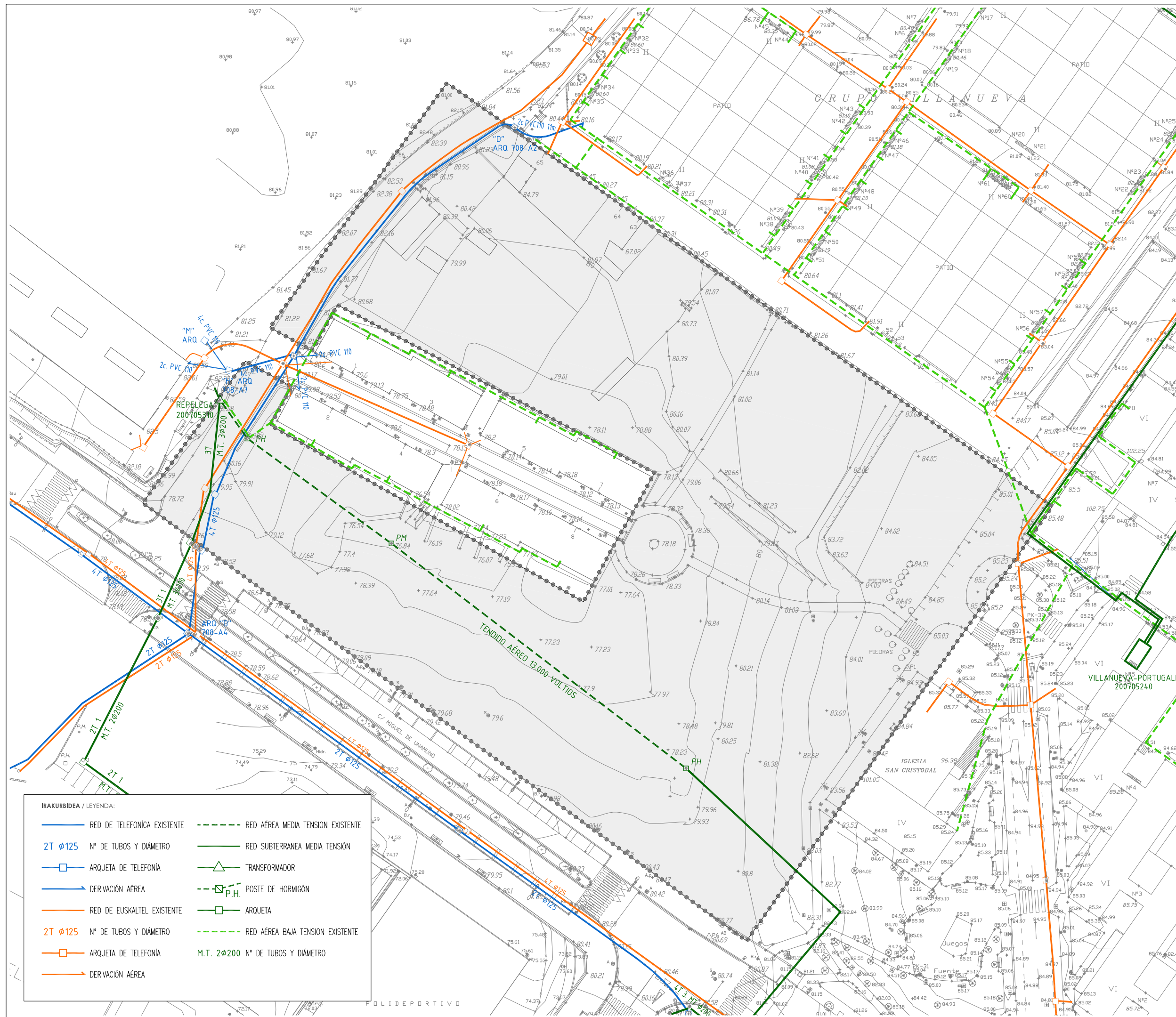
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS



AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING
AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

REDES EXISTENTES:
GAS, ALUMBRADO PÚBLICO Y RSU

DATA / FECHA:

PLANU ZK. / PLANO N°:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

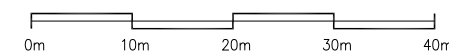
E.8

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

IR-01-C

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatuta: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTO

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbo
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



Documento F

PLANOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA





F. PLANOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El presente Plan Especial contiene la siguiente relación de planos de ordenación urbanística:

Nº Plano	Referencia	Designación	Escala
F.1	OZ-01-A	Subzonificación y usos pormenorizados	1/750
F.2	OV-01-A	Alineaciones y rasantes	1/750
F.3	OV-02-A	Definición vial eje 1	1/1.000, 1/250
F.4	OV-02-B	Definición vial eje 2	1/1.000, 1/250
F.5	OV-02-C	Definición viales eje 3 y eje 4	1/1.000, 1/250
F.6	OV-03-A	Secciones tipo	1/75
F.7	OE-01-A	Perfiles edificación 1, 2 y 3	1/500
F.8	OE-01-B	Perfiles edificación 4, 5 y 6	1/500
F.9	OE-01-C	Perfiles edificación 7, 8 y 9	1/500
F.10	OE-02-A	Perfiles edificación desarrollados	1/500
F.11	OR-01-A	Esquema de la red de abastecimiento de agua	1/750
F.12	OR-02-A	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	1/750
F.13	OR-02-B	Esquema de la red de saneamiento de fecales	1/750
F.14	OR-03-A	Esquema de la red de telecomunicaciones de Telefónica	1/750
F.15	OR-03-B	Esquema de la red de telecomunicaciones de Euskaltel	1/750
F.16	OR-04-A	Esquema de la red distribución energía eléctrica	1/750
F.17	OR-05-A	Esquema de la red de gas	1/750
F.18	OR-06-A	Esquema de la red de alumbrado público	1/750
F.19	OR-07-A	Esquema de la red de residuos sólidos urbanos (RSU)	1/750





PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

SUBZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

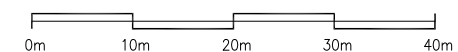
2019ko UZTAILA
JULIO 2019

F.1
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OZ-01-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net

**PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA**

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

ALINEACIONES Y RASANTES

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

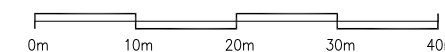
F.2

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OV-01-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



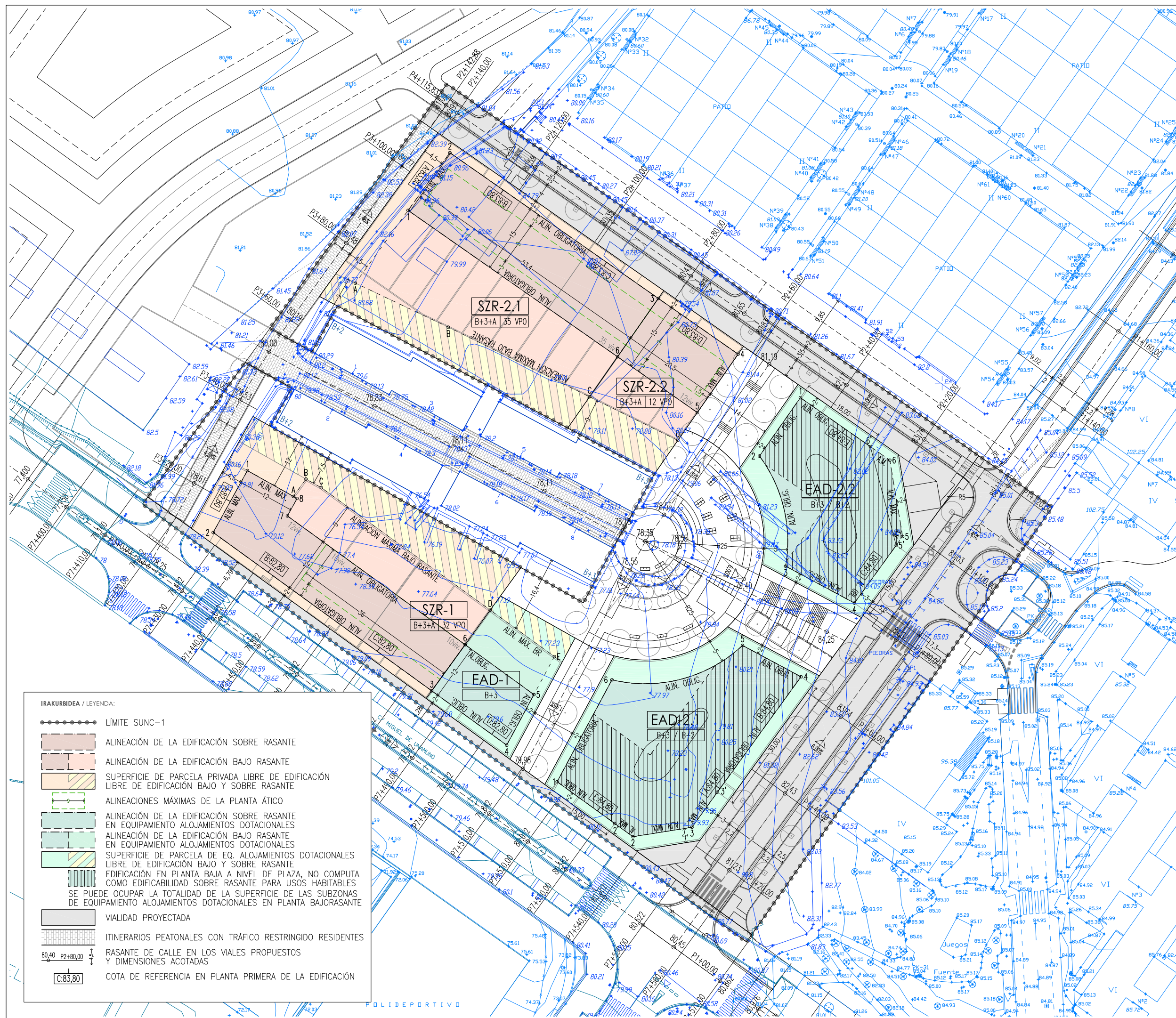
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

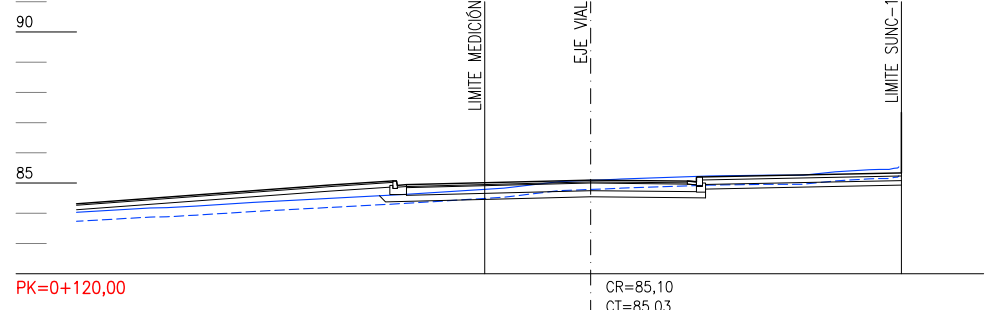
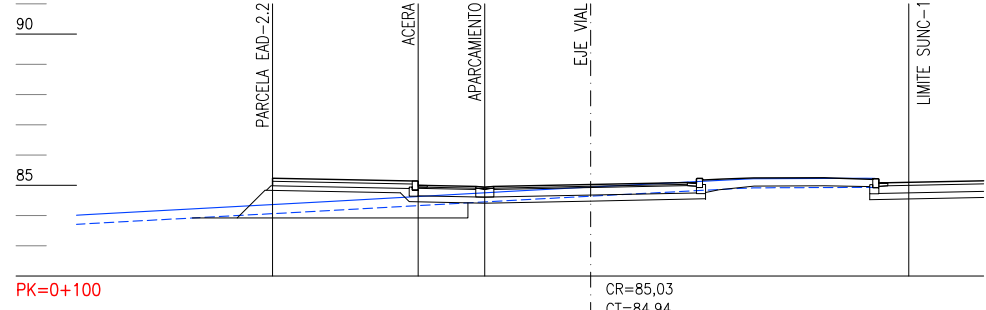
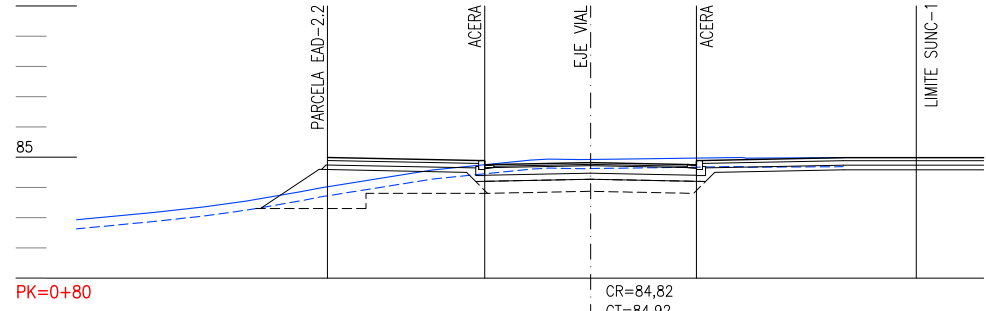
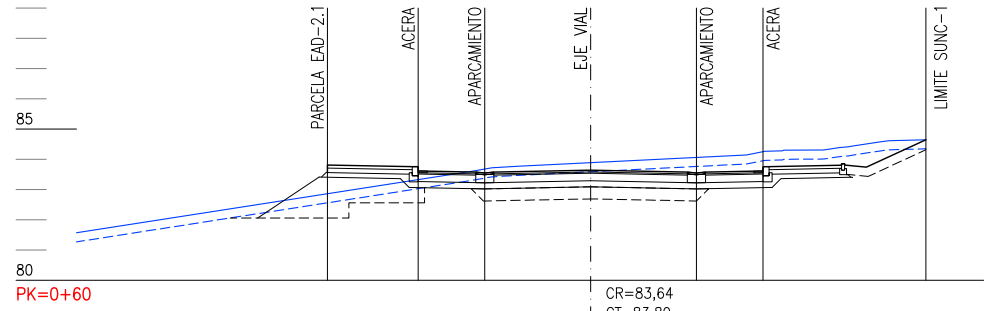
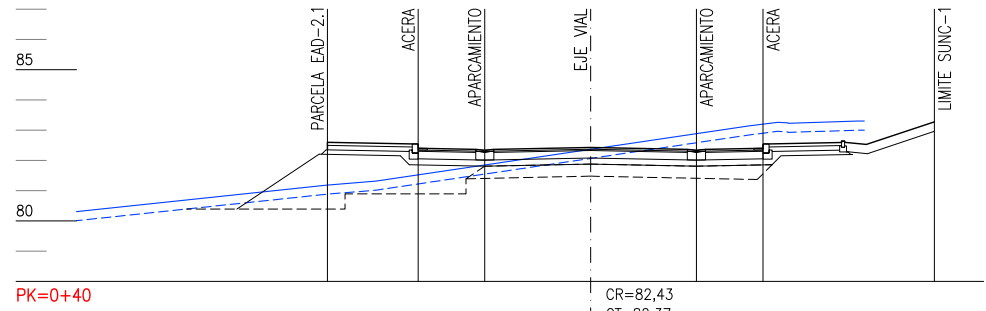
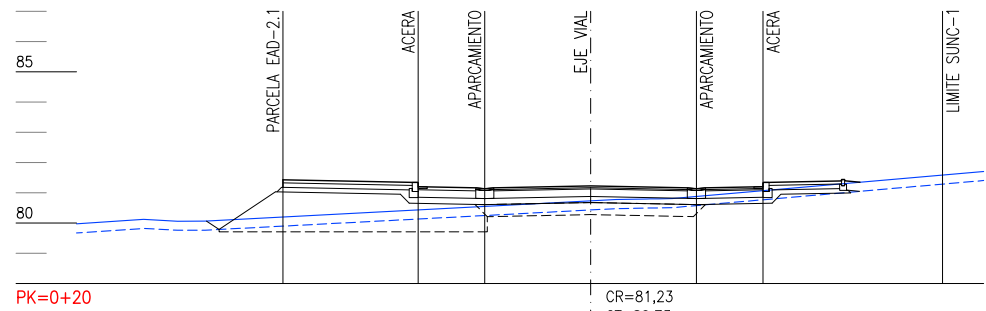
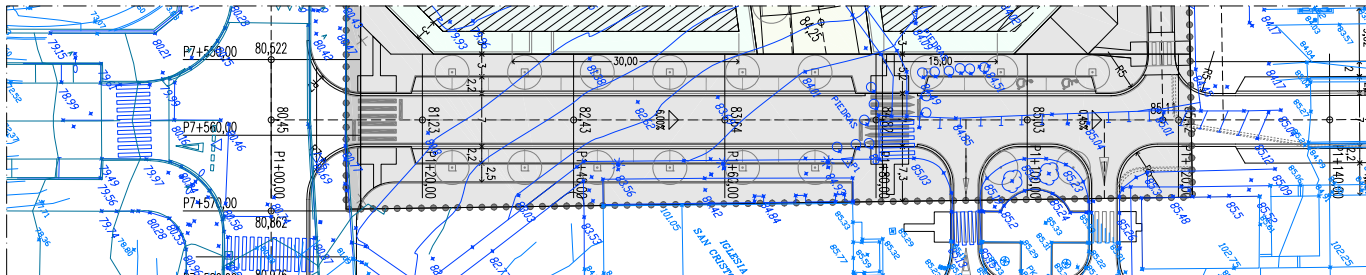
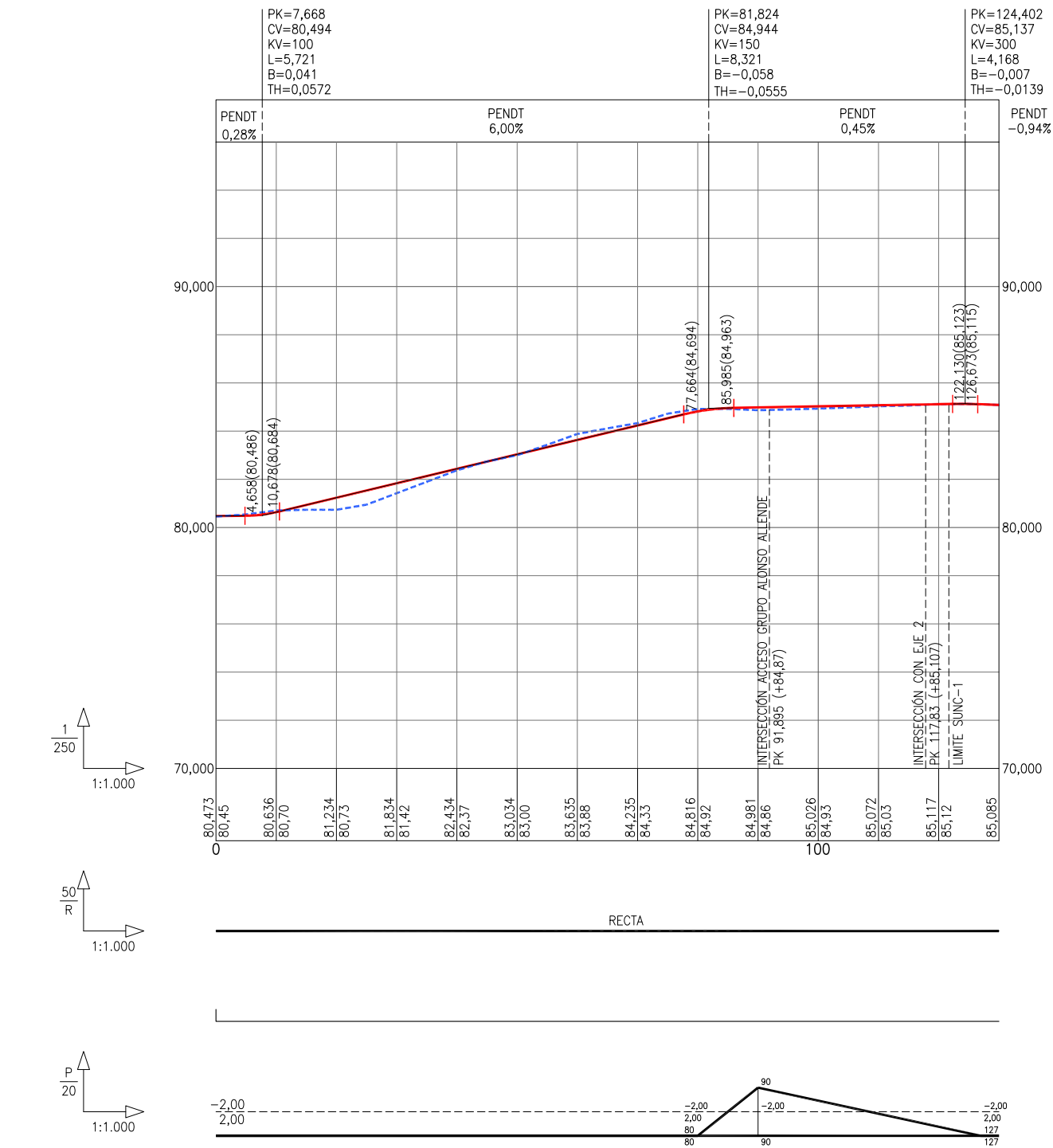
AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda. 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



IRAKURBIDEA / LEGENDA:

- LÍMITE SUNC-1
- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
- SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN
LIBRE DE EDIFICACIÓN BAJO Y SOBRE RASANTE
- ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA PLANTA ÁTICO
- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
EN EQUIPAMIENTO ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
EN EQUIPAMIENTO ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
- SUPERFICIE DE PARCELA DE EQ. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
LIBRE DE EDIFICACIÓN BAJO Y SOBRE RASANTE
- EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA A NIVEL DE PLAZA, NO COMPUTA
COMO EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE PARA USOS HABITABLES
SE PUEDE OCUPAR LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DE LAS SUBZONAS
DE EQUIPAMIENTO ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN PLANTA BAJORASANTE
- VIALIDAD PROYECTADA
- ITINERARIOS PEATONALES CON TRÁFICO RESTRINGIDO RESIDENTES
- RASANTE DE CALLE EN LOS VIALES PROPUESTOS
Y DIMENSIONES ACOTADAS
- COTA DE REFERENCIA EN PLANTA PRIMERA DE LA EDIFICACIÓN



PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

DEFINICIÓN VIAL EJE 1

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

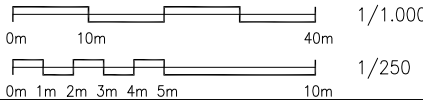
2019ko UZTAILA
JULIO 2019

F.3

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OV-02-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):



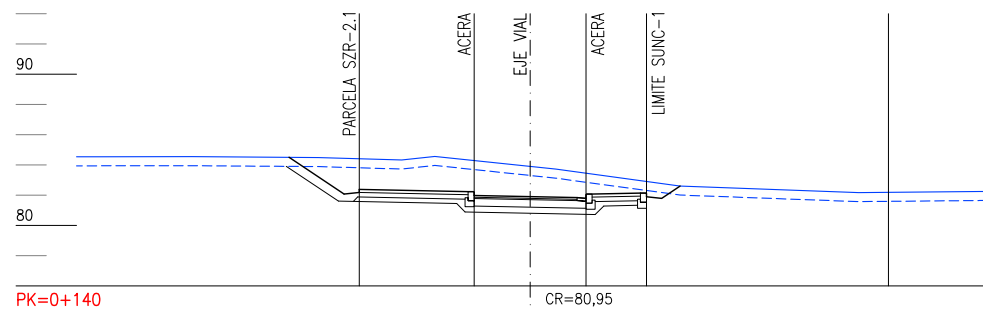
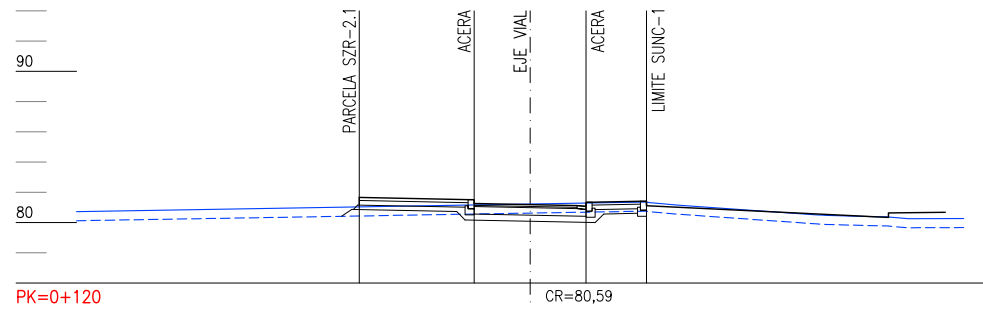
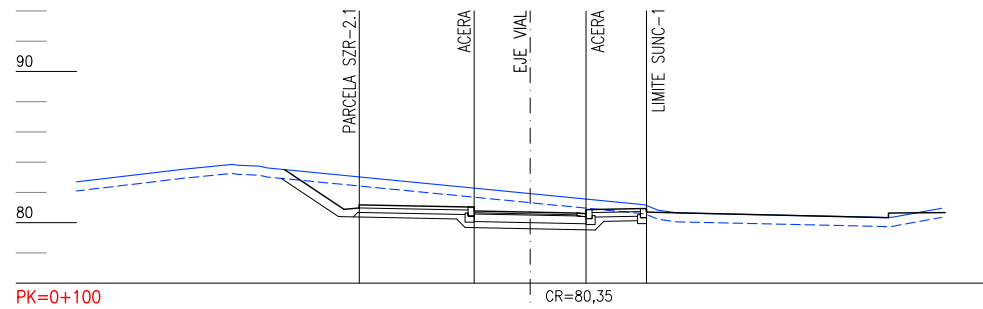
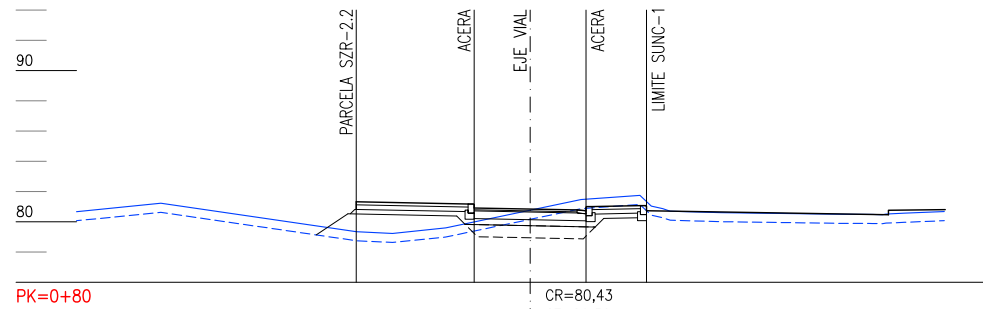
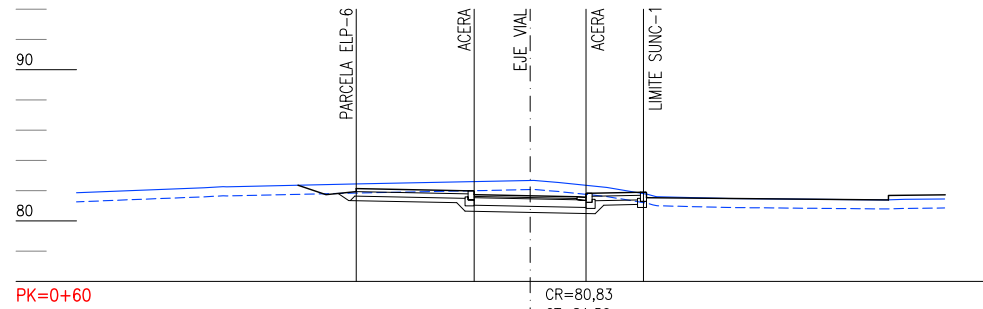
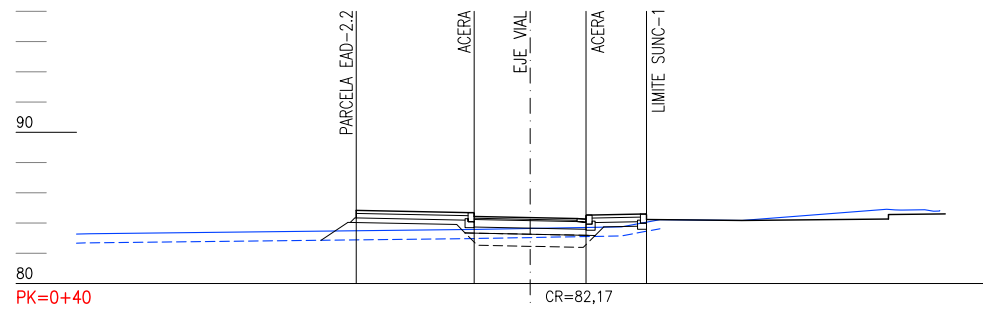
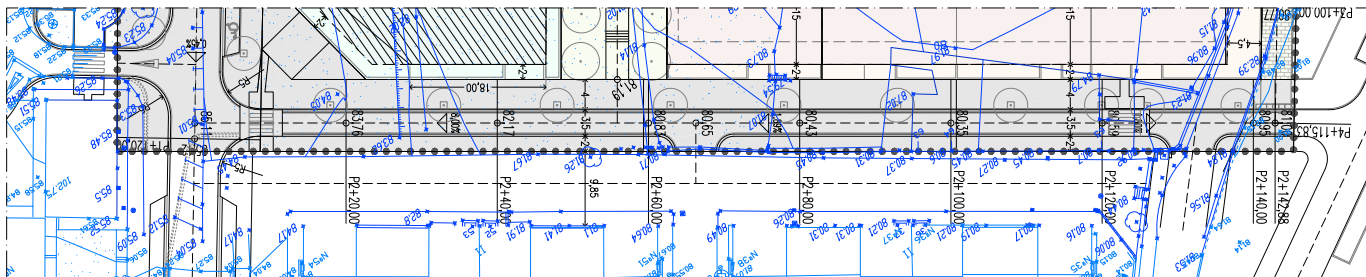
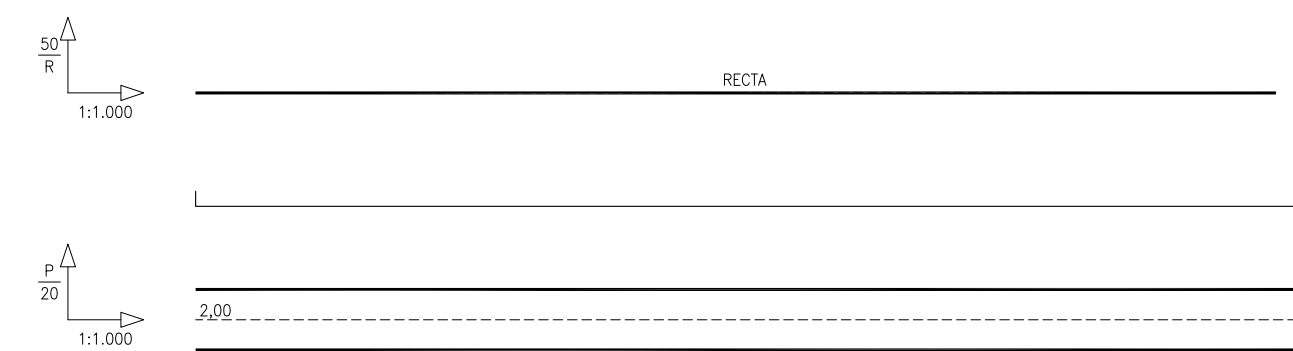
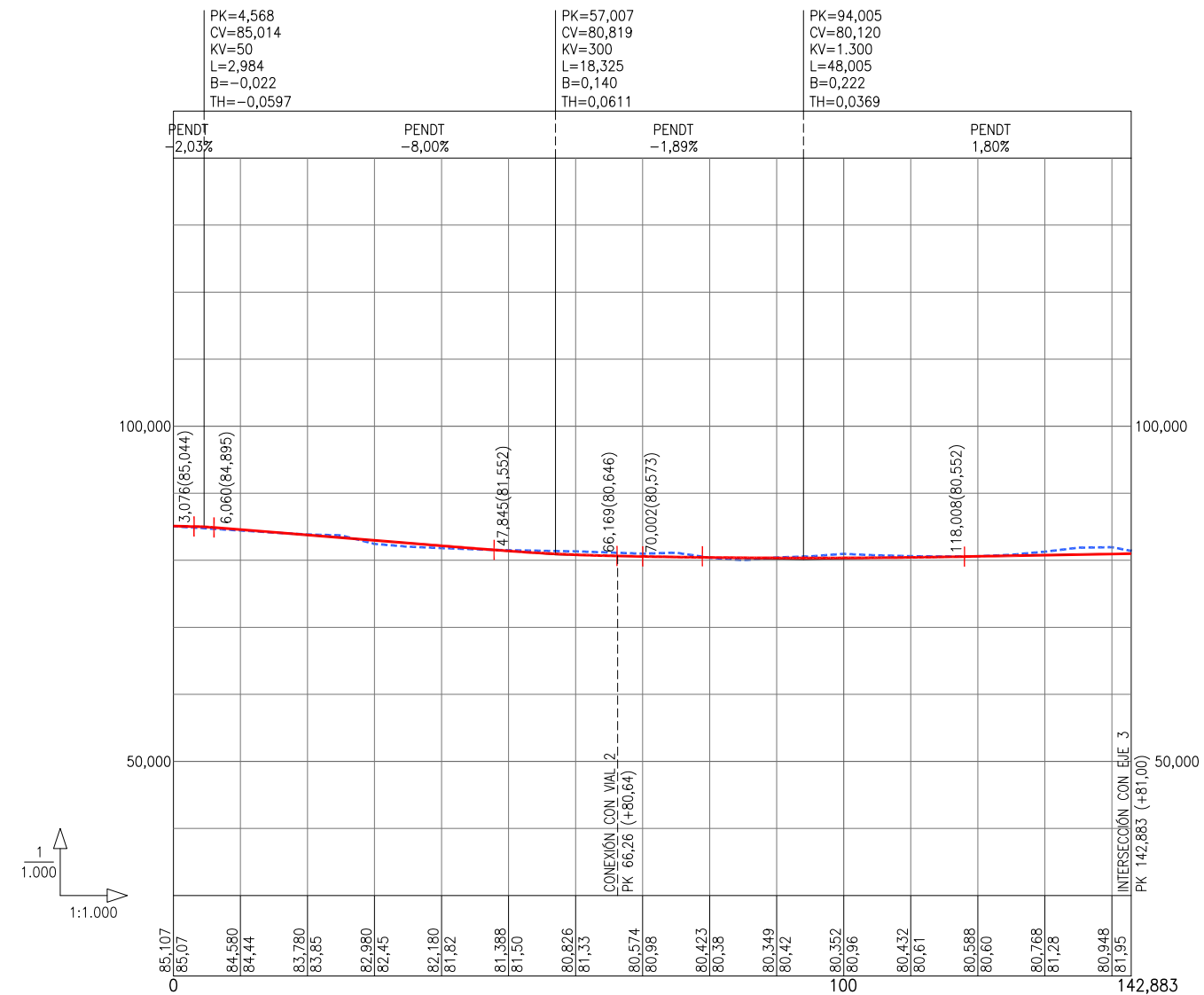
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatura: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

DEFINICIÓN VIAL EJE 2

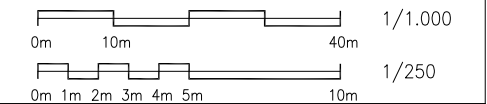
DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

F.4
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OV-02-B

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):



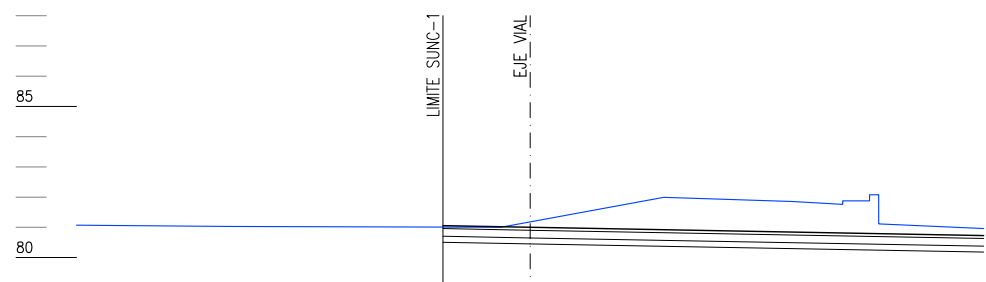
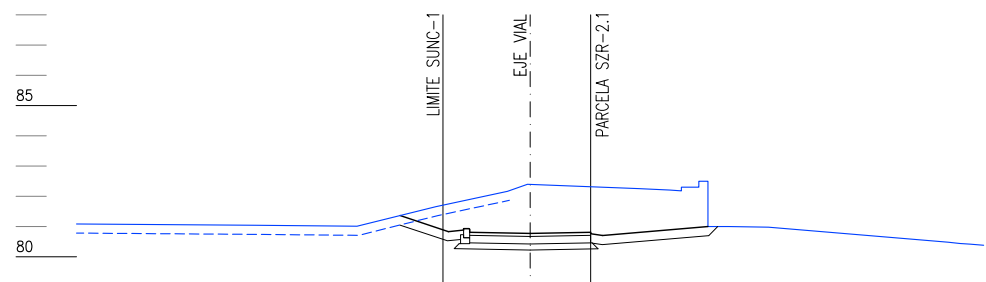
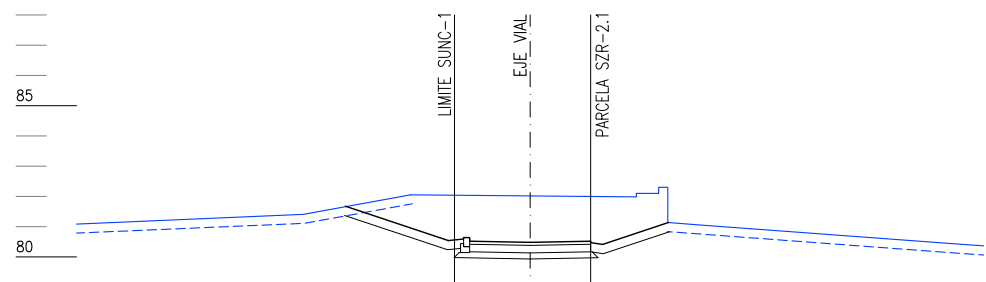
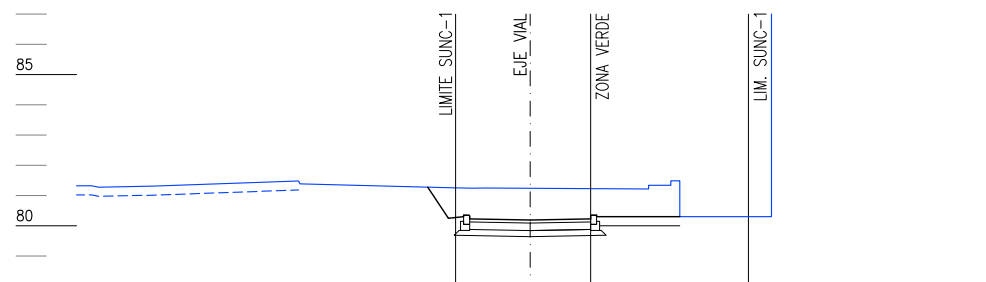
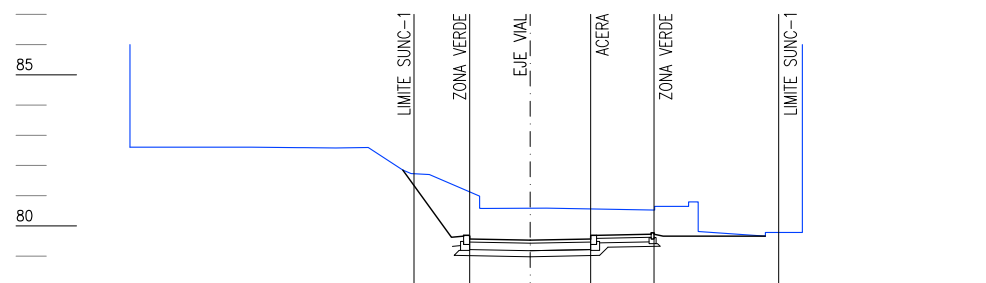
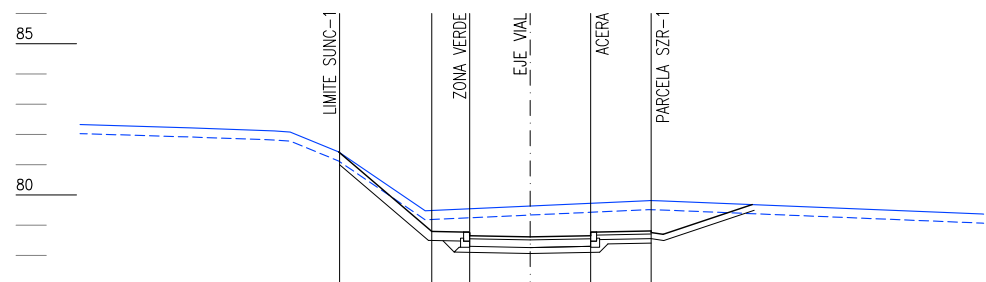
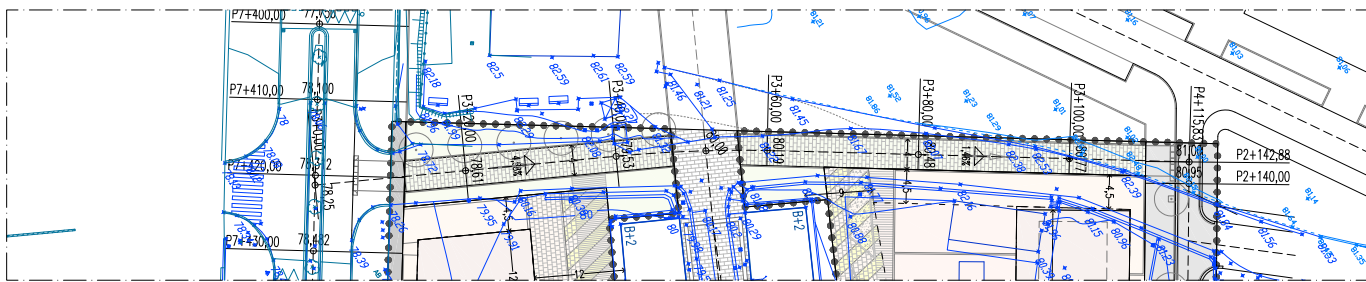
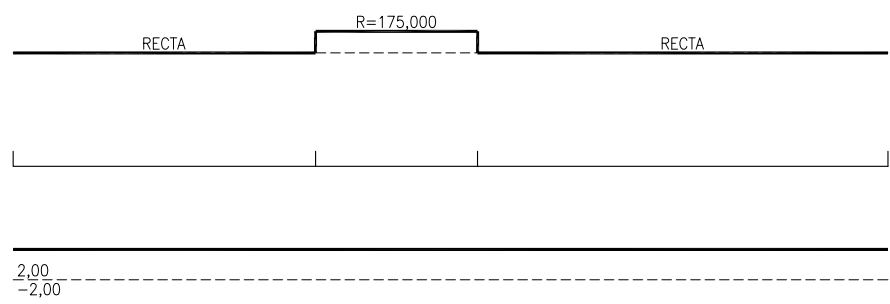
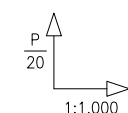
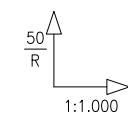
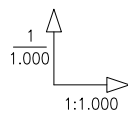
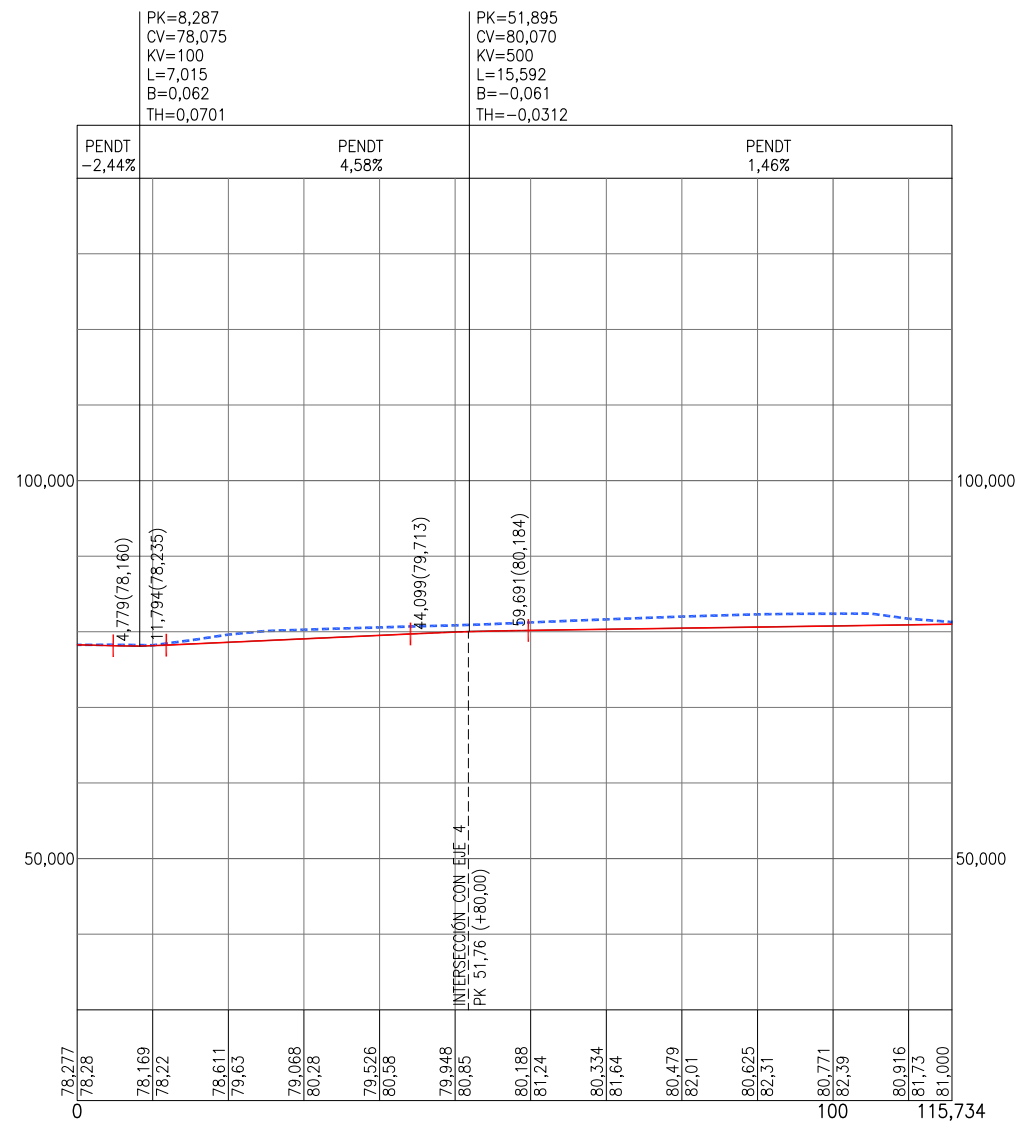
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

DEFINICIÓN VIAL EJE 3

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA JULIO 2019 F.5
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OV-02-C

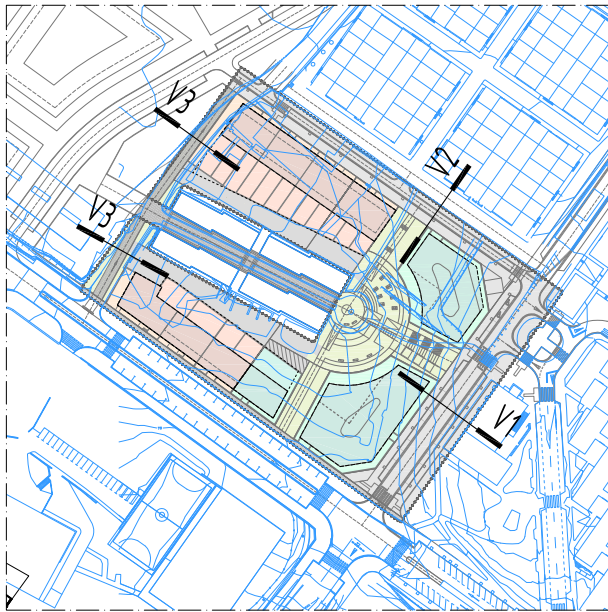
ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):



PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS



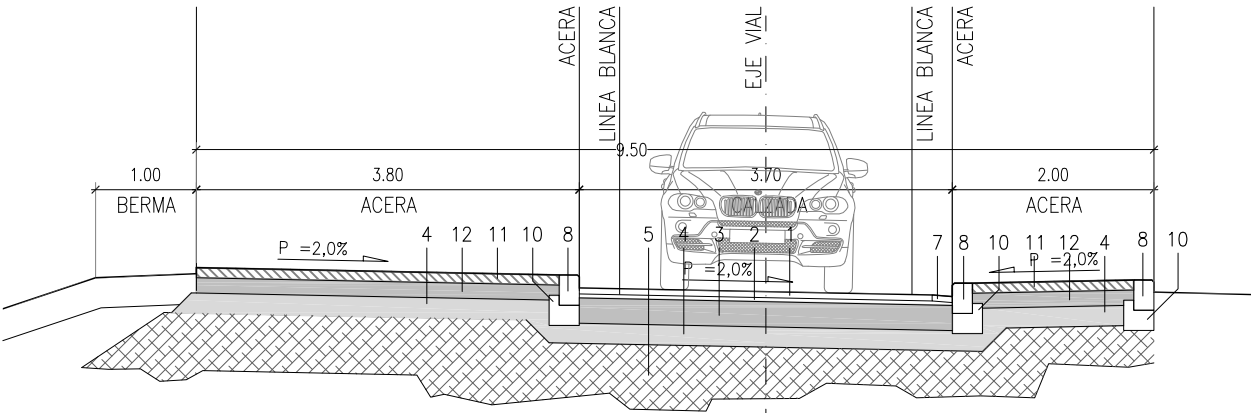
CUADRO DE MATERIALES

TIPO	MATERIAL	ESPESOR
A	MEZCLA BITUMINOSA AC 16 SURF 50/70 D OFITA (ANT. D-12)	6 cms
	RIEGO DE ADHERENCIA	
	MEZCLA BITUMINOSA AC 22 BASE 50/70 G CALIZA (ANT. G-20)	4 cms
	RIEGO DE CURADO	
B	HORMIGON MAGRO	25 cms.
C	BASE GRANULAR DE ZAHORRA ARTIFICIAL	20 cms.
D	EXPLANADA MEJORADA DE SUELO SELECCIONADO 10<CBR<20	60 cms.

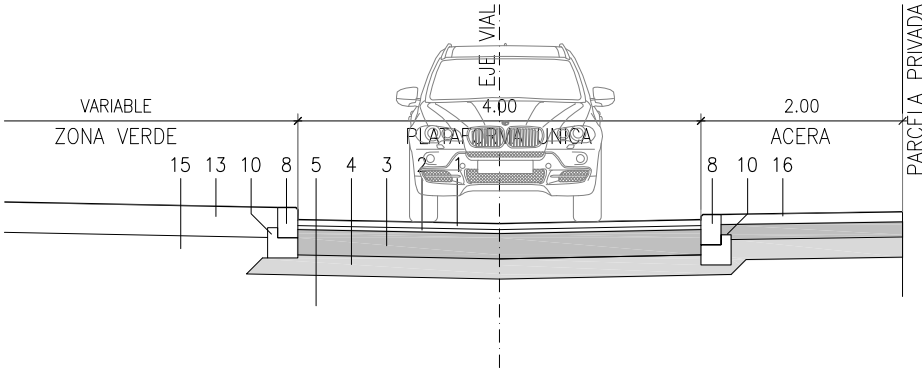
LEYENDA

1. CAPA DE RODADURA (M.B.C D-12) Espesor 6cm.
2. CAPA INTERMEDIA. (M.B.C G-20) Espesor 4 cm.
3. HORMIGON MAGRO. Espesor 25cm.
4. BASE GRANULAR DE ZAHORRA ARTIFICIAL. Espesor 20cm.
5. EXPLANADA MEJORADA E1 (40 cms. SUELO ADECUADO CBR>10)
6. RIGOLA DE HORMIGON REALIZADA IN SITU (40 cm.)
7. RIGOLA FORMADA POR ADOQUIN CERAMICO DE 20x10
8. BORDILLO DE GRANITO DE 15x25x100cm
9. BORDILLO DE GRANITO DE 10x20x80
10. ZAPATA HORMIGON SECO HM-20
11. BALDOSA DE HORMIGÓN GRANITICO GRANALLADO (TIPO AYUNT. PORTUGALETE)
12. HORMIGON EN MASA HM-20. Espesor 15cm.
13. TIERRA VEGETAL
14. RELLENO EN TERRAPLEN
15. TERRENO NATURAL
16. BALDOSA DE GRANITO PINHEL FLAMEADO 60X40X6
17. ADOQUIN CERAMICO KLINKER ROJO
18. MORTERO DE CEMENTO M-350
19. ACABADO IMPRESO
20. ADOQUIN DE GRANITO NEGRO 20X10X6

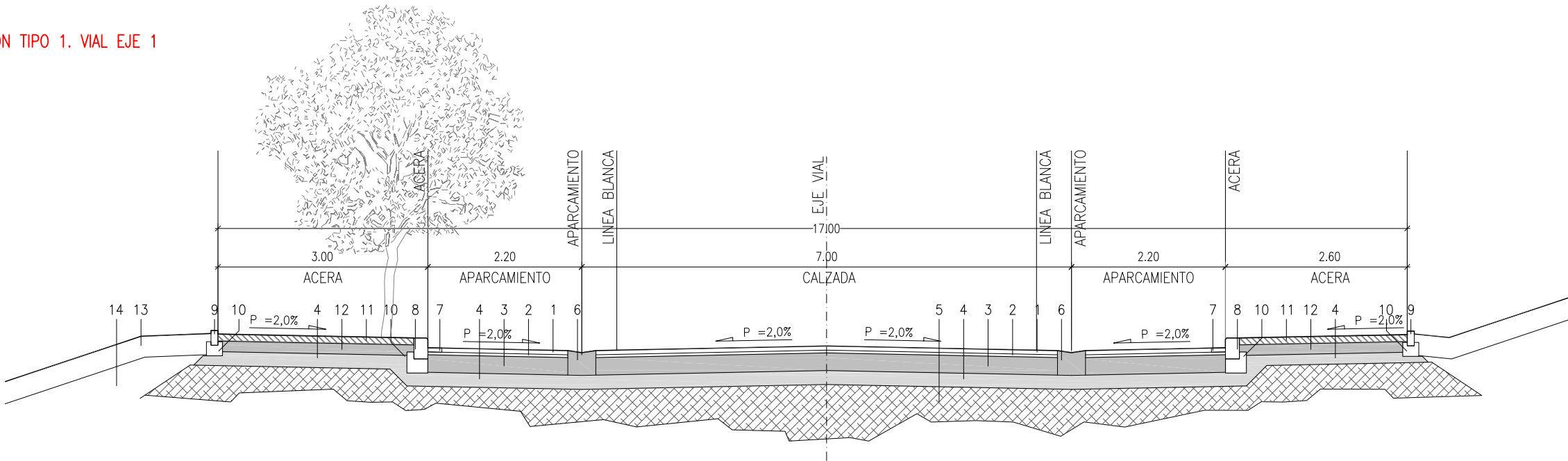
SECCION TIPO 2. VIAL EJE 2

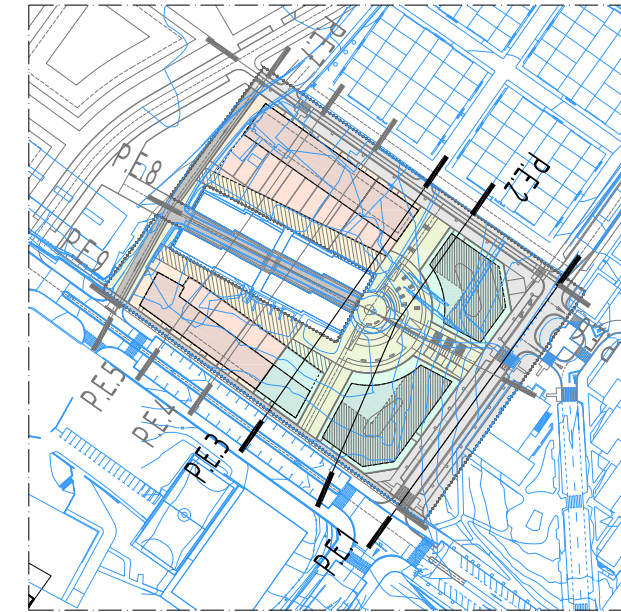
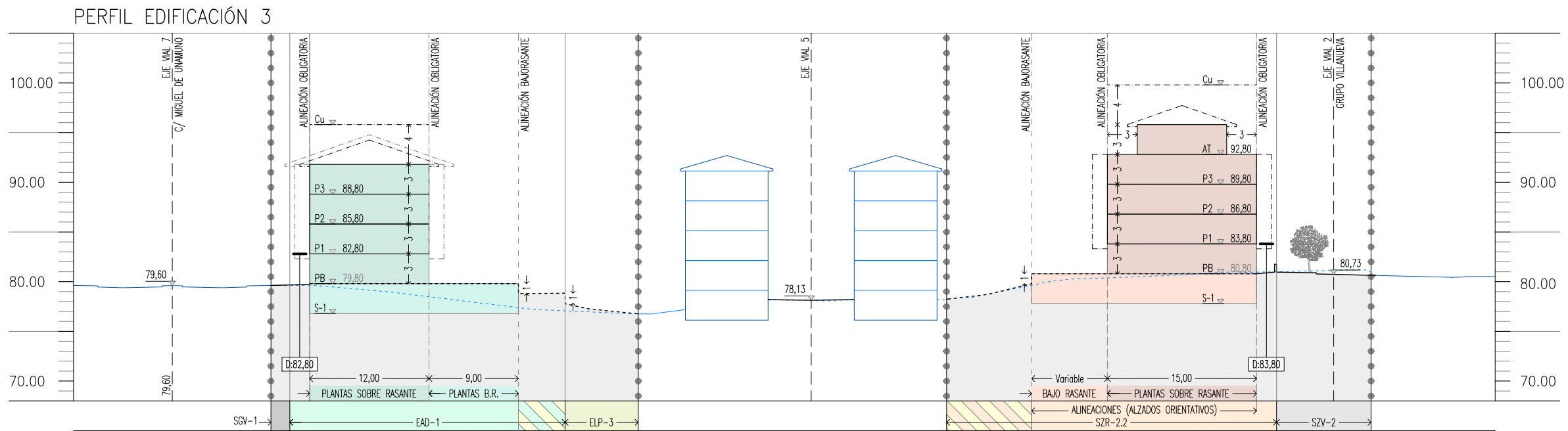
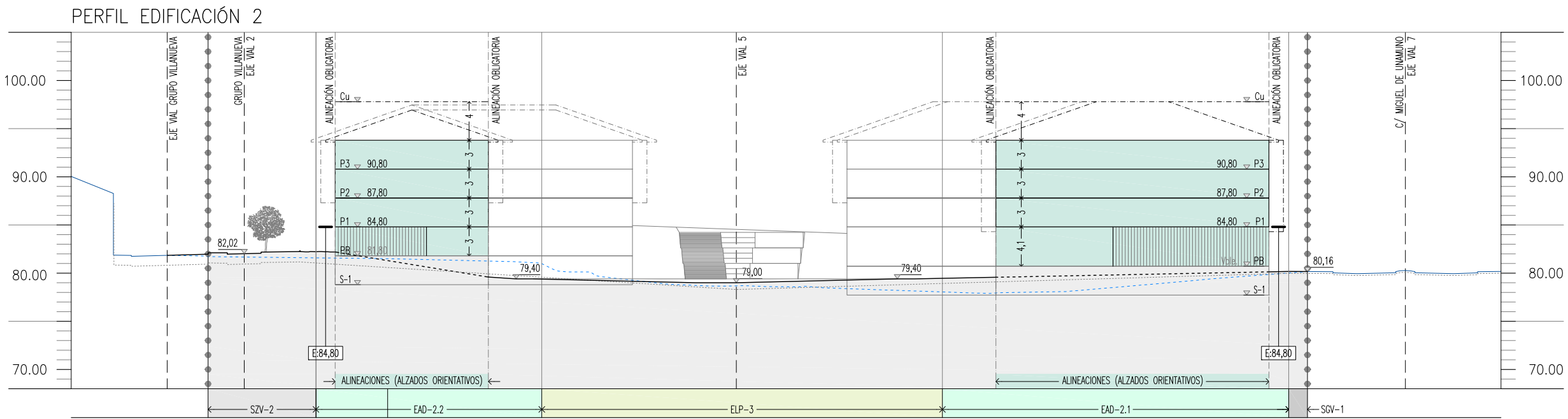
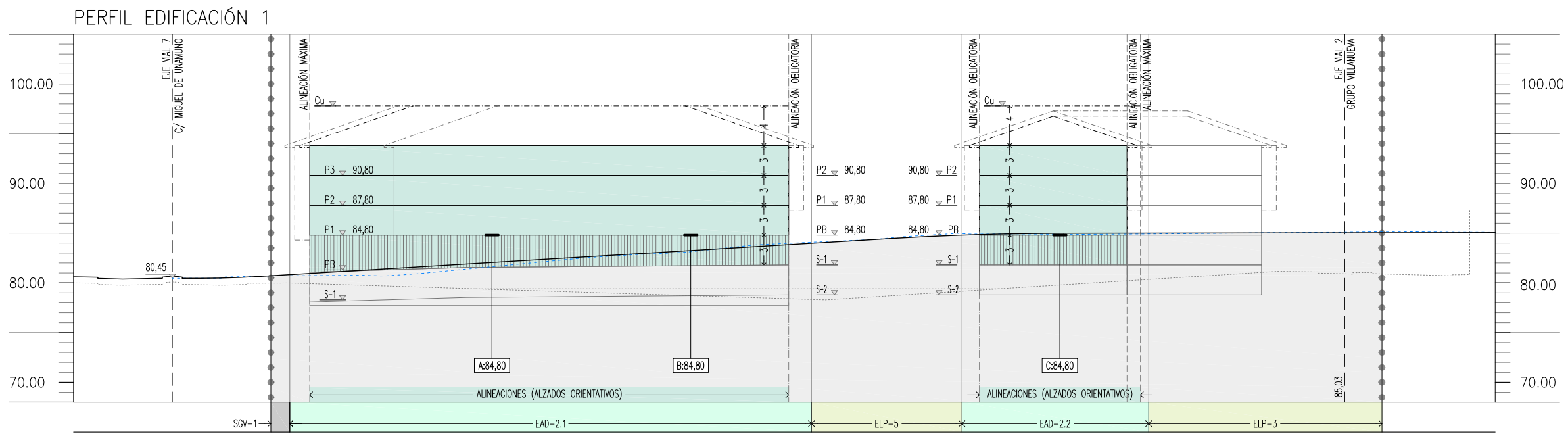


SECCION TIPO 3. VIAL EJE 3



SECCION TIPO 1. VIAL EJE 1





PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

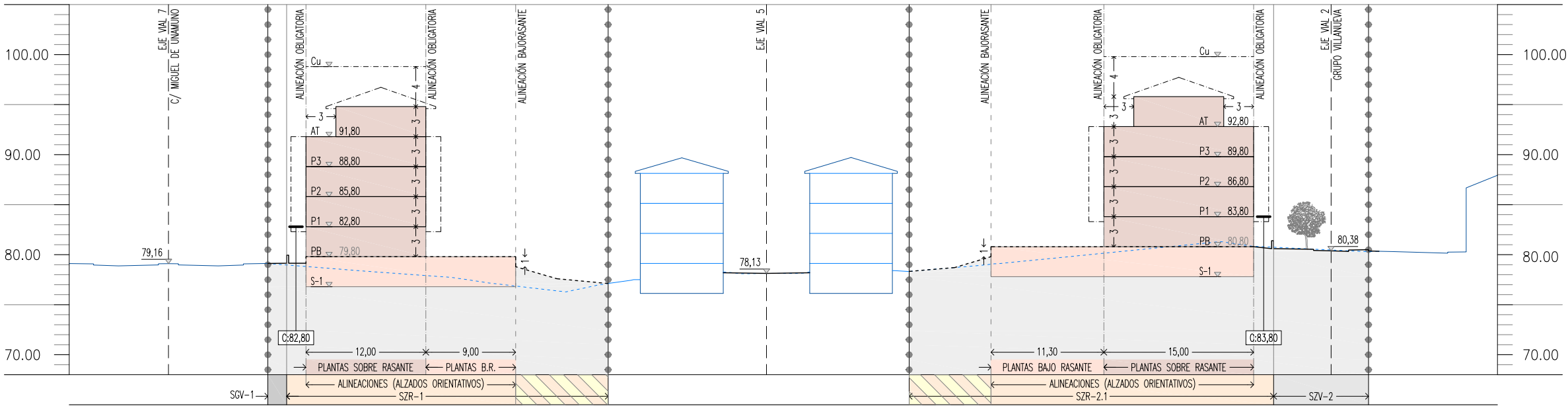
PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

PERFILES EDIFICACIÓN 1, 2 Y 3

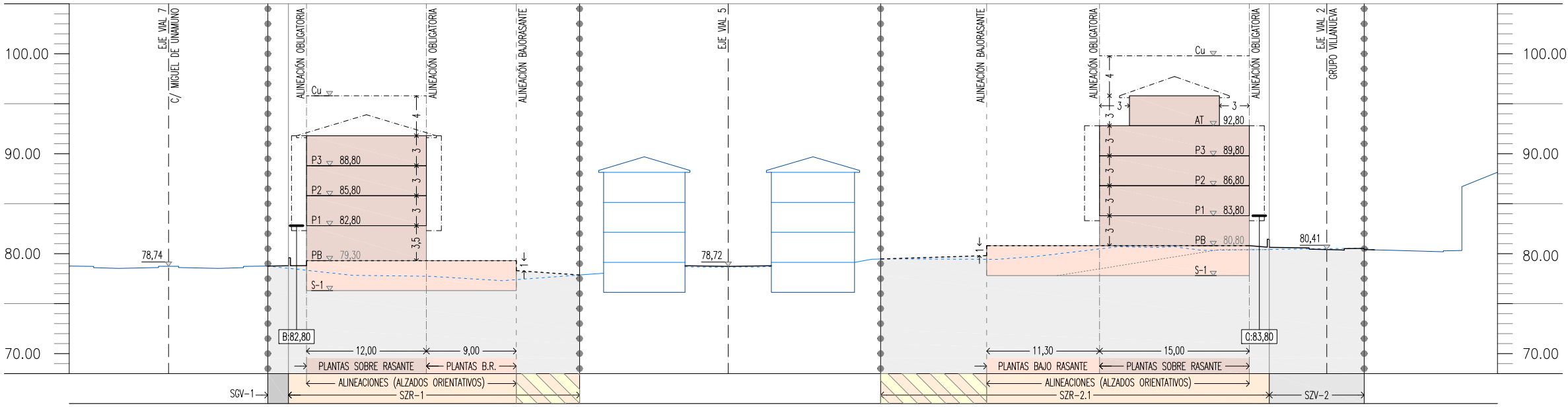
DATA / FECHA: 2019ko UZTAILA JULIO 2019
PLANU ZK. / PLANO Nº: F.7
ERREFERENTZIA / REFERENCIA: OE-01-A
ESKALA GRAFIKO(A)(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S): 1/500

PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:
PABLO ESTEFANIA ANGULO

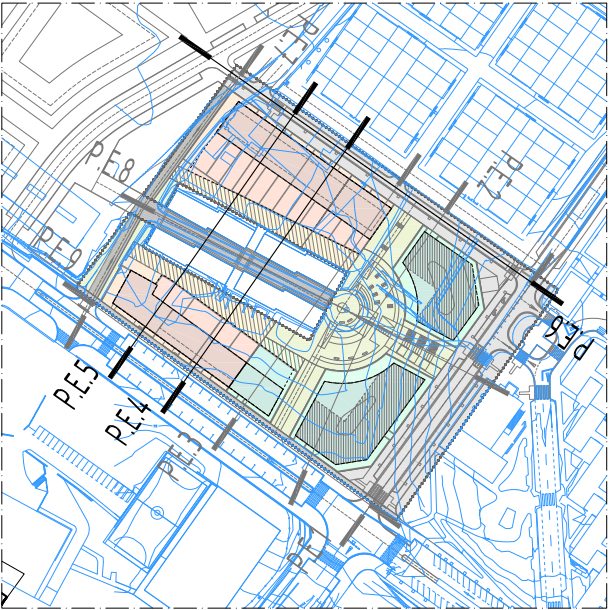
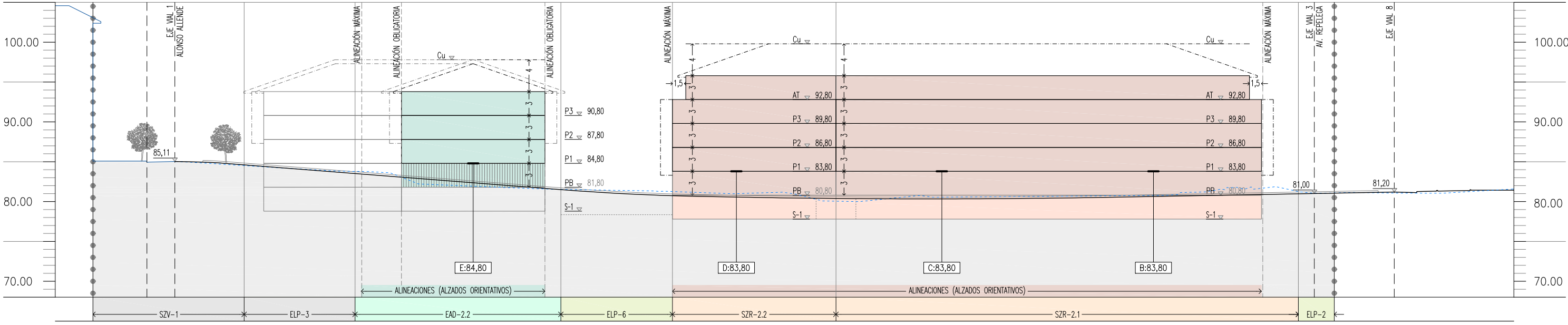
PERFIL EDIFICACIÓN 4



PERFIL EDIFICACIÓN 5



PERFIL EDIFICACIÓN 6



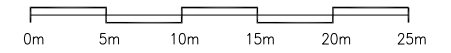
PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

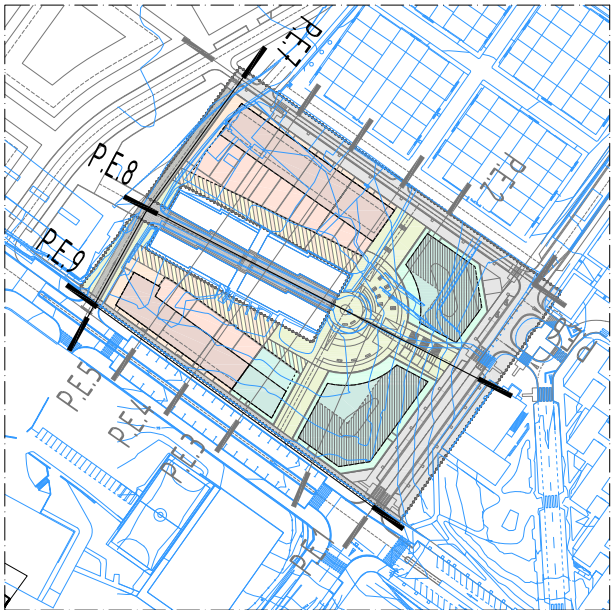
PERFILES EDIFICACIÓN 4, 5 Y 6

DATA / FECHA:	PLANU ZK. / PLANO Nº:
2019ko UZTAILA JULIO 2019	F.8
ERREFERENTZIA / REFERENCIA:	OE-01-B
ESKALA GRAFIKO(A)(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):	1/500

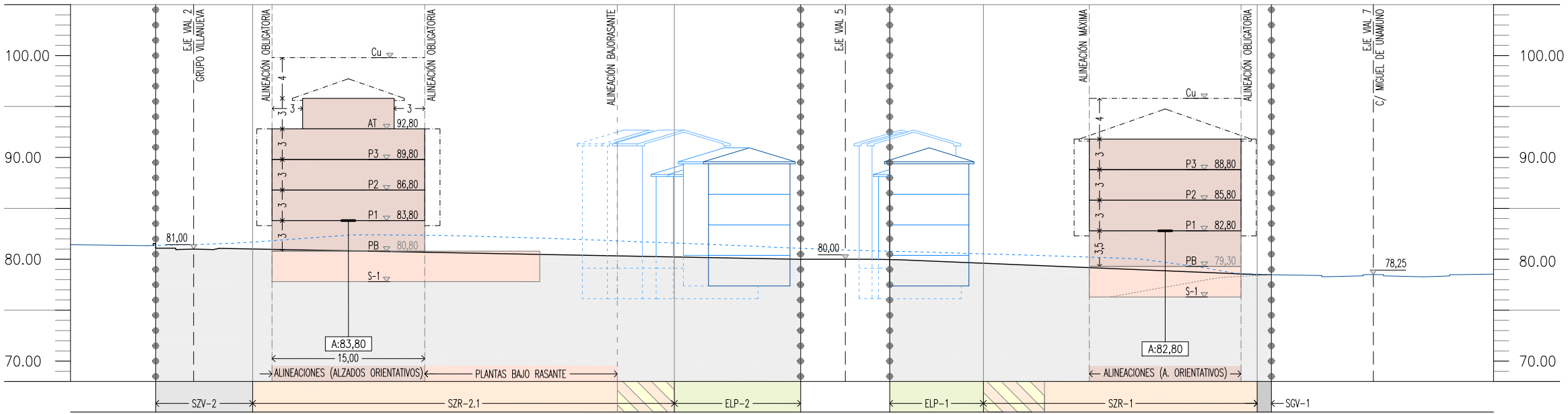


PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:
PABLO ESTEFANIA ANGULO

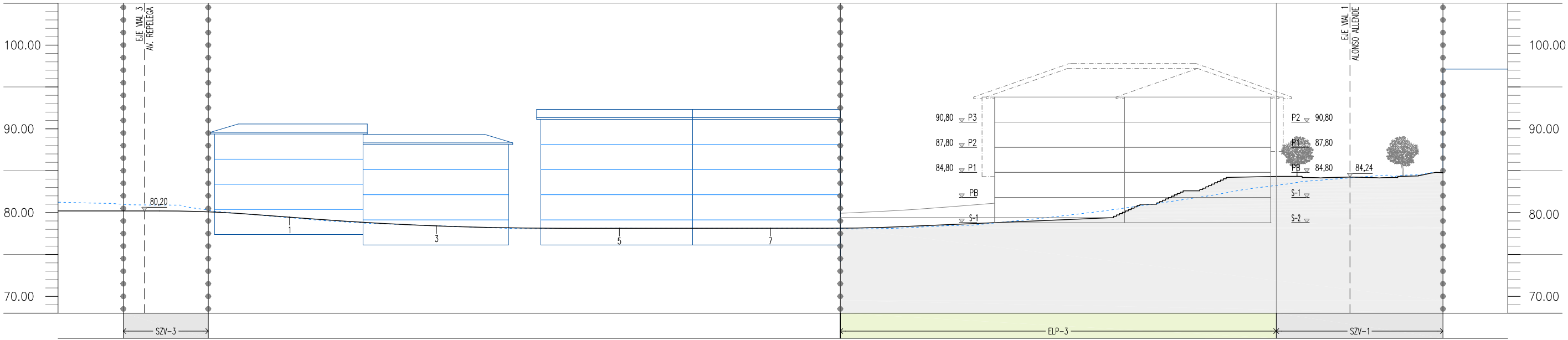
[Signature]
Sinatza: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS



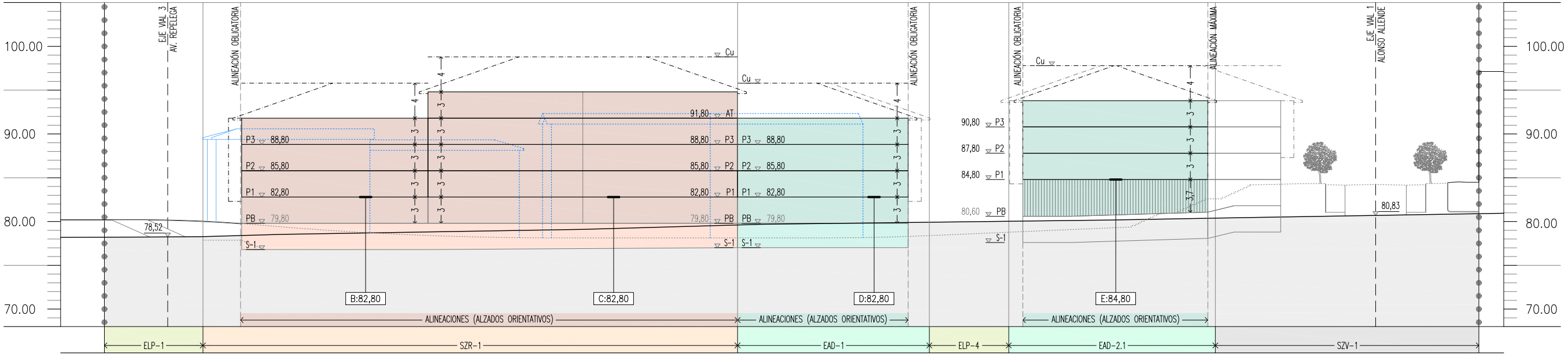
PERFIL EDIFICACIÓN 7



PERFIL EDIFICACIÓN 8



PERFIL EDIFICACIÓN 9



PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

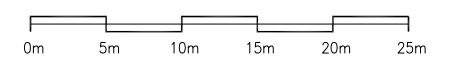
PERFILES EDIFICACIÓN 7, 8 Y 9

DATA / FECHA: 2019ko UZTAILA JULIO 2019

PLANU ZK. / PLANO Nº: F.9

ERREFERENTZIA / REFERENCIA: OE-01-C

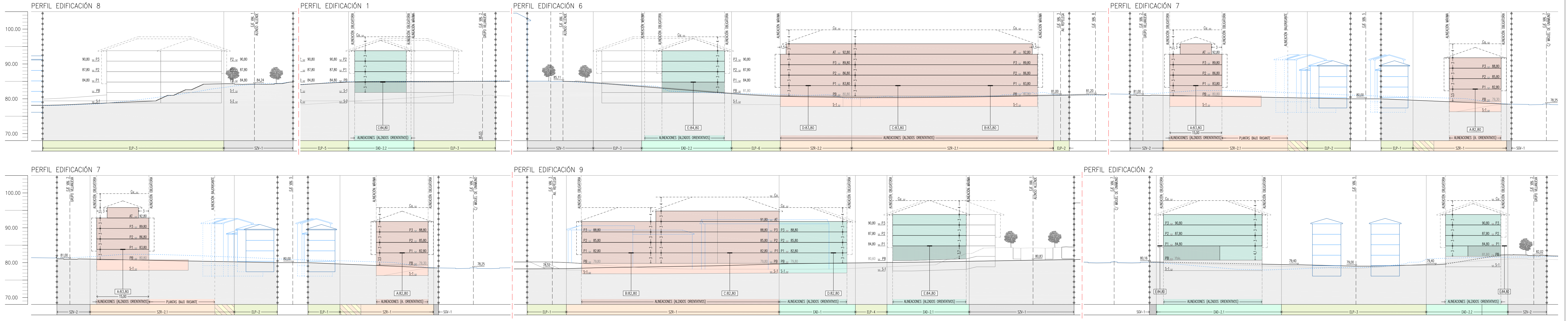
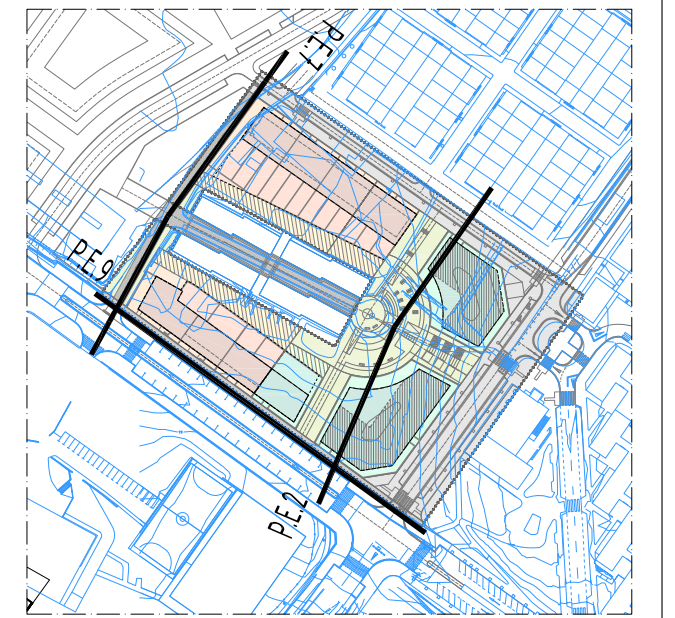
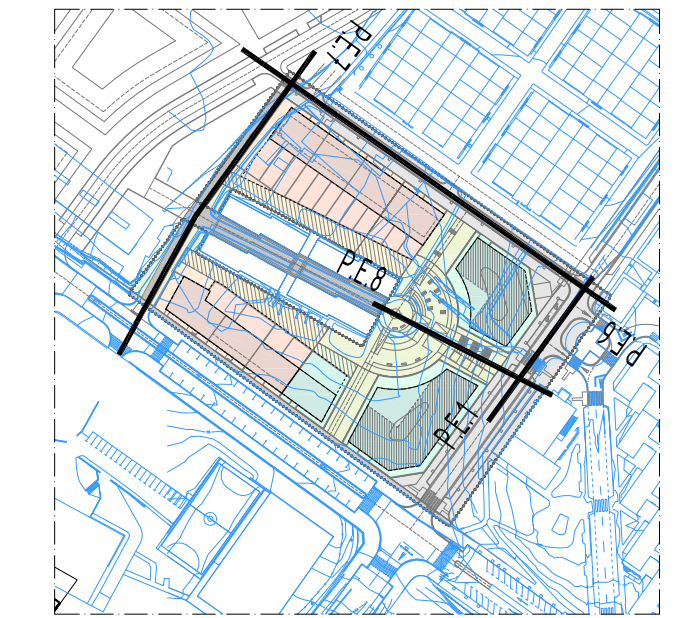
ESKALA GRAFIKO(A)K / ESCALA(S) GRÁFICA(S): 1/500

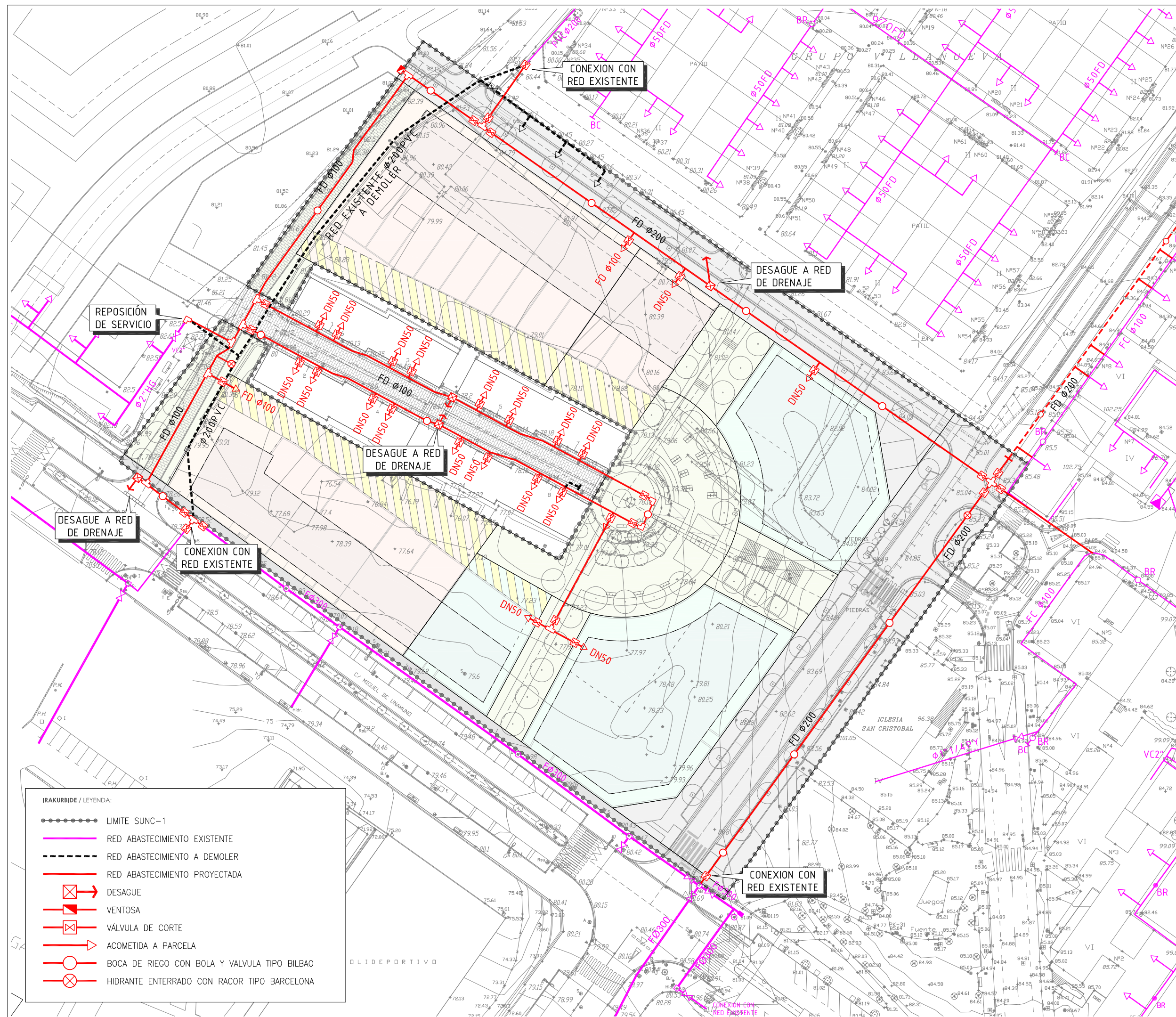


PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Simatuta: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS





PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

ESQUEMA DE LA RED DE
ABASTECIMIENTO DE AGUA

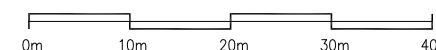
DATA / FECHA: 2019ko UZTAILA
JULIO 2019

PLANU ZK. / PLANO Nº: F.11

ERREFERENTZIA / REFERENCIA: OR-01-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbo
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/JE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE

ESQUEMA DE LA RED DE
SANEAMIENTO DE PLUVIALES

DATA / FECHA:

PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

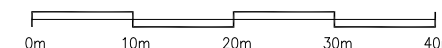
F.12

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OR-02-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



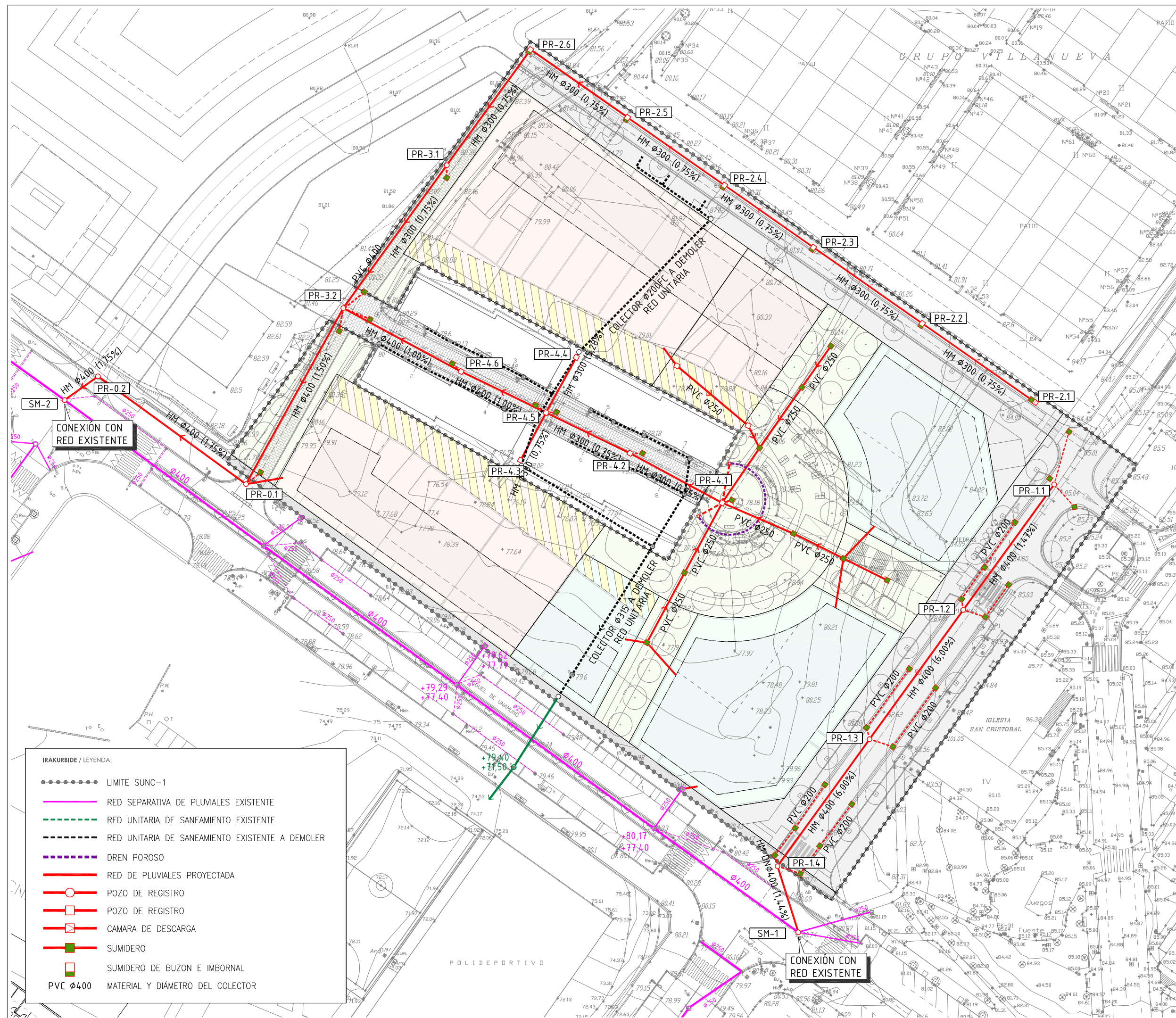
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Singapura: ARKITEKTOAK / Edo: ARQUITECTO

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbo
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/JE-1 EN PORTUGALETE

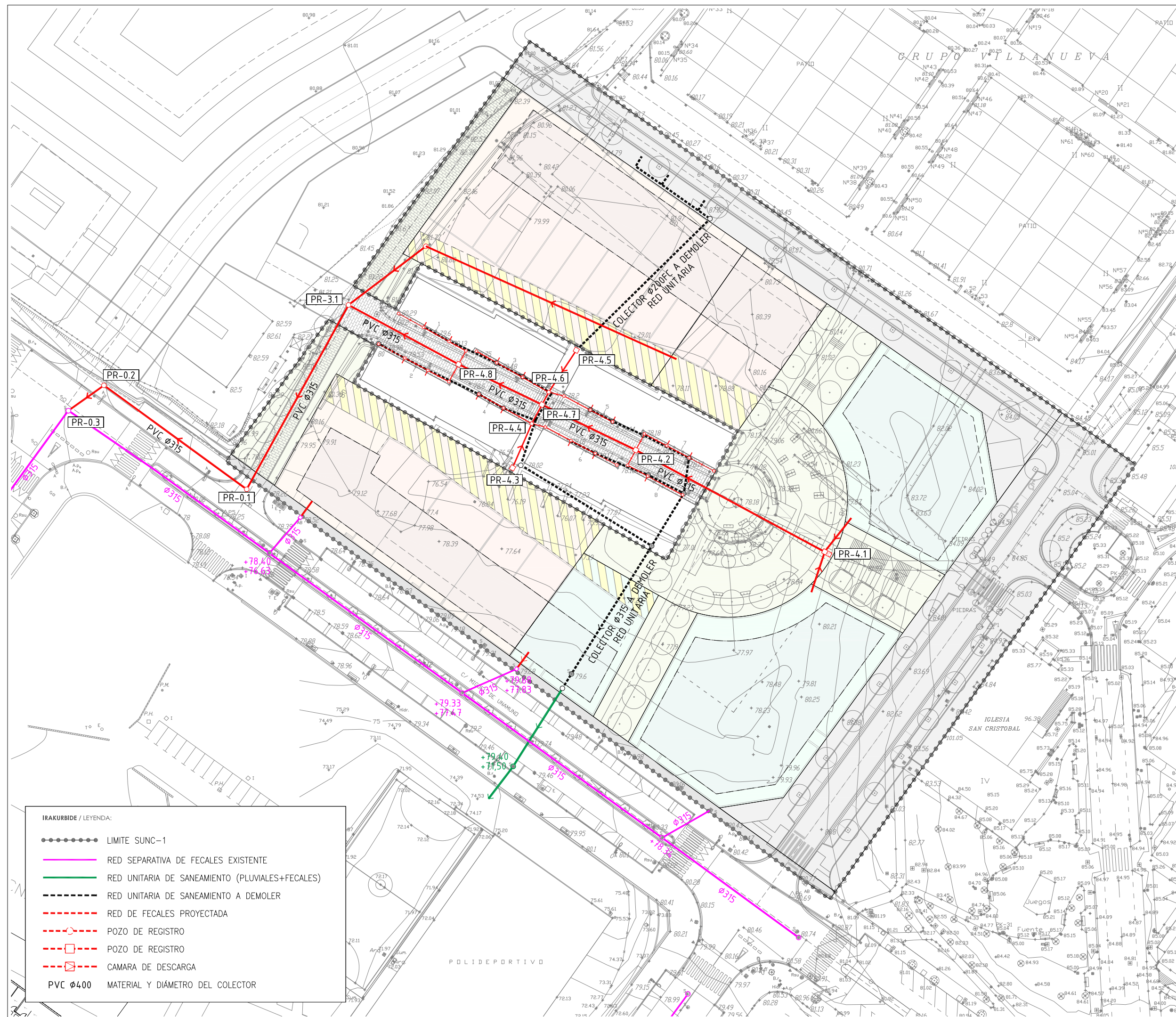
ESQUEMA DE LA RED DE
SANEAMIENTO DE FECALES

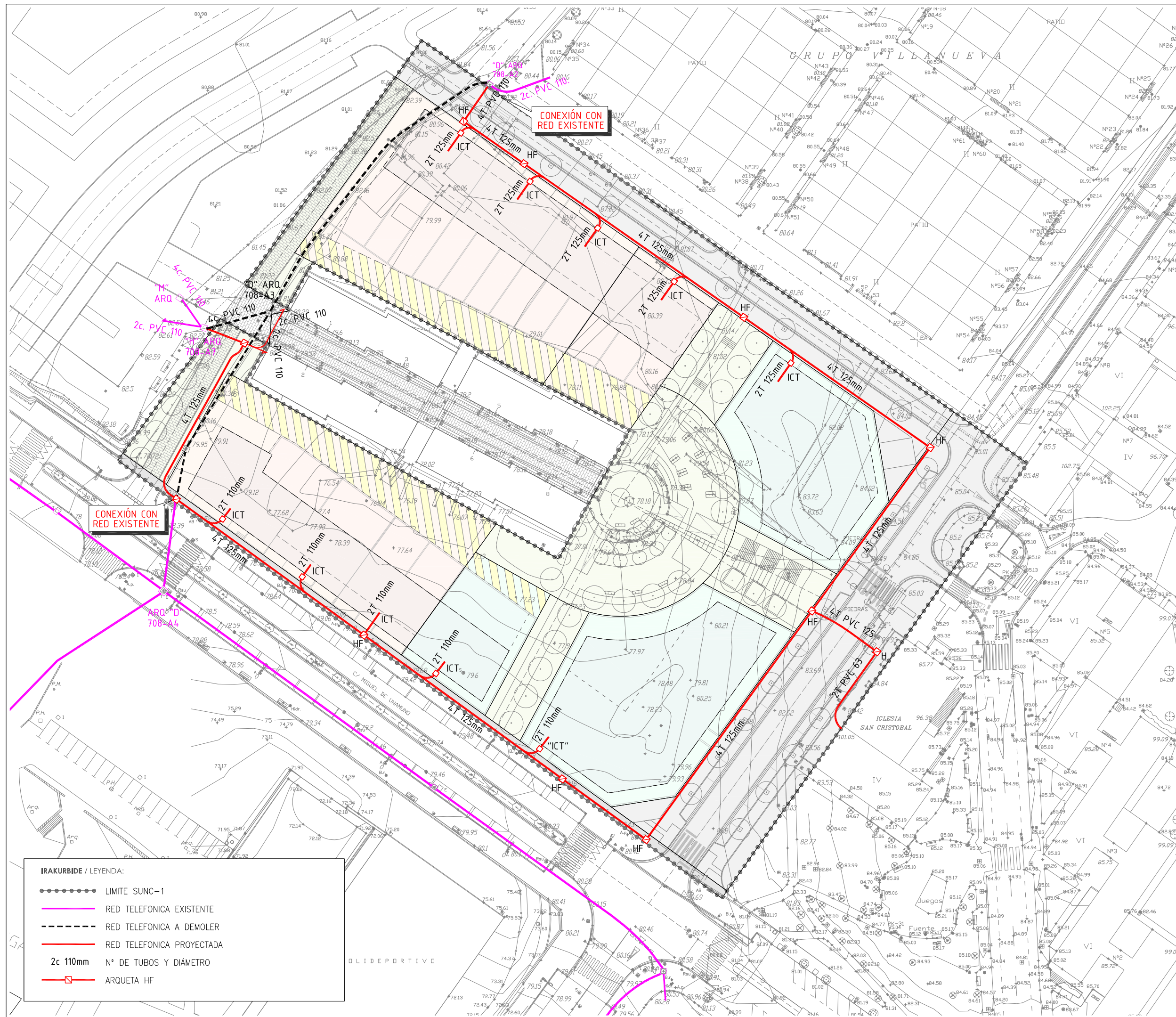
ESKALA GRAFIKO(A)K / ESCALA(S) GRÁFICA(S): 1/750



AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63,1º dcha-Izqda. 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net





**PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE**

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

**ESQUEMA DE LA RED DE
TELECOMUNICACIONES DE TELEFÓNICA**

DATA / FECHA:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

PLANU ZK. / PLANO Nº:

F.14

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OR-03-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750

0m 10m 20m 30m 40m

PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatura: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbo
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net





PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/JUE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

ESQUEMA DE LA RED DE
DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

DATA / FECHA:	PLANU ZK. / PLANO Nº:
---------------	-----------------------

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

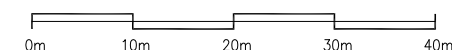
F.16

BIBLIOGRAFIA / REFERENCIA

OR-04-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



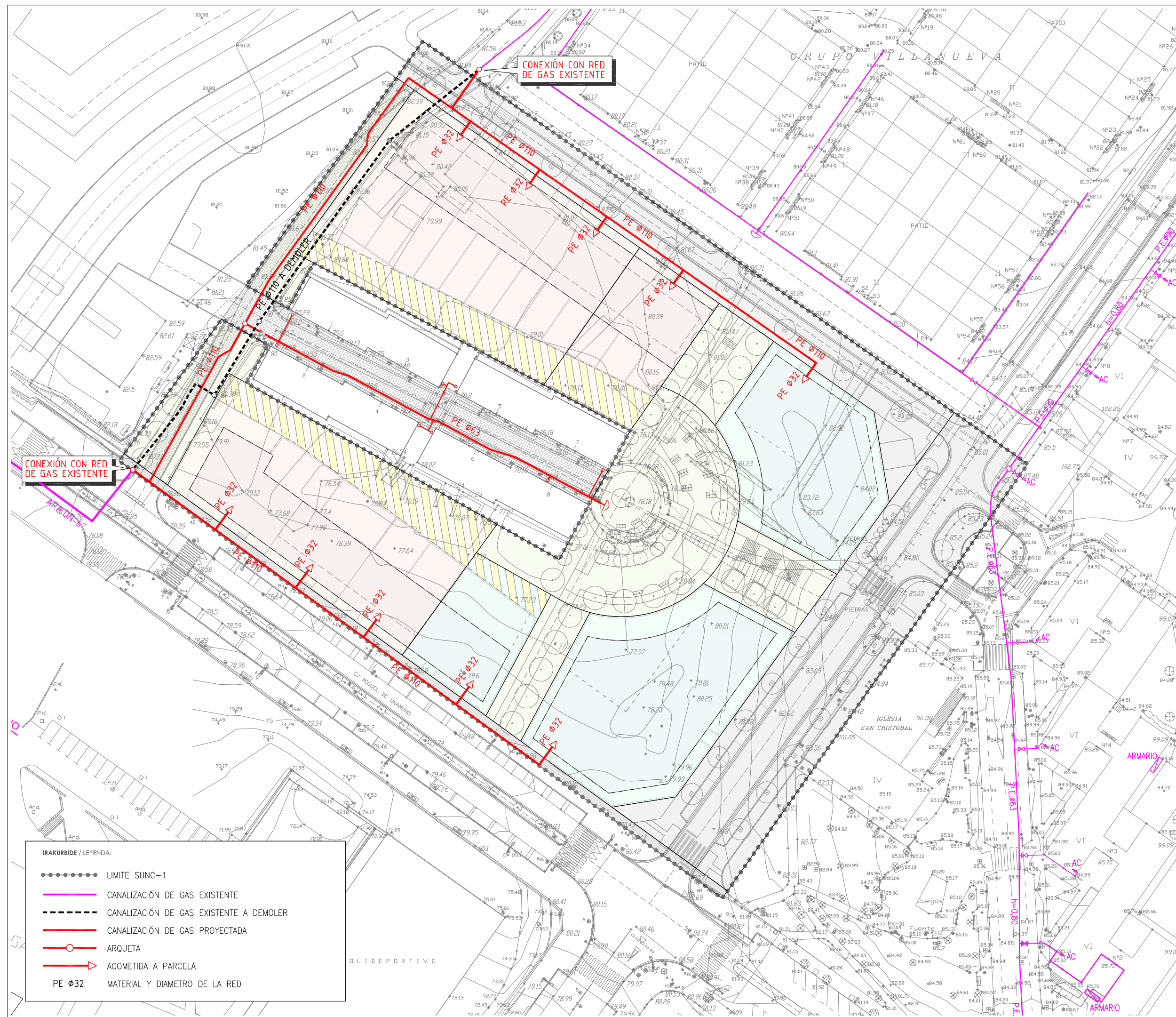
PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Singapura: ARKITEKTOAK / Edo: ARQUITECTO

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1ª dcha-izqda, 48009 Bilbaco
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net



PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

ESQUEMA DE LA RED DE
GAS

DATA / FECHA: PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

F.17

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OR-05-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750

0m 10m 20m 30m 40m

PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatura: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbao
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net

PORTUGALETEKO SUNC-1/UE-1
HIRI-LURZORU FINKATUGABEKO AREARAKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

ESQUEMA DE LA RED DE
ALUMBRADO PÚBLICO

DATA / FECHA: 2019ko UZTAILA
JULIO 2019

PLANU ZK. / PLANO Nº: F.18

ERREFERENTZIA / REFERENCIA: OR-06-A

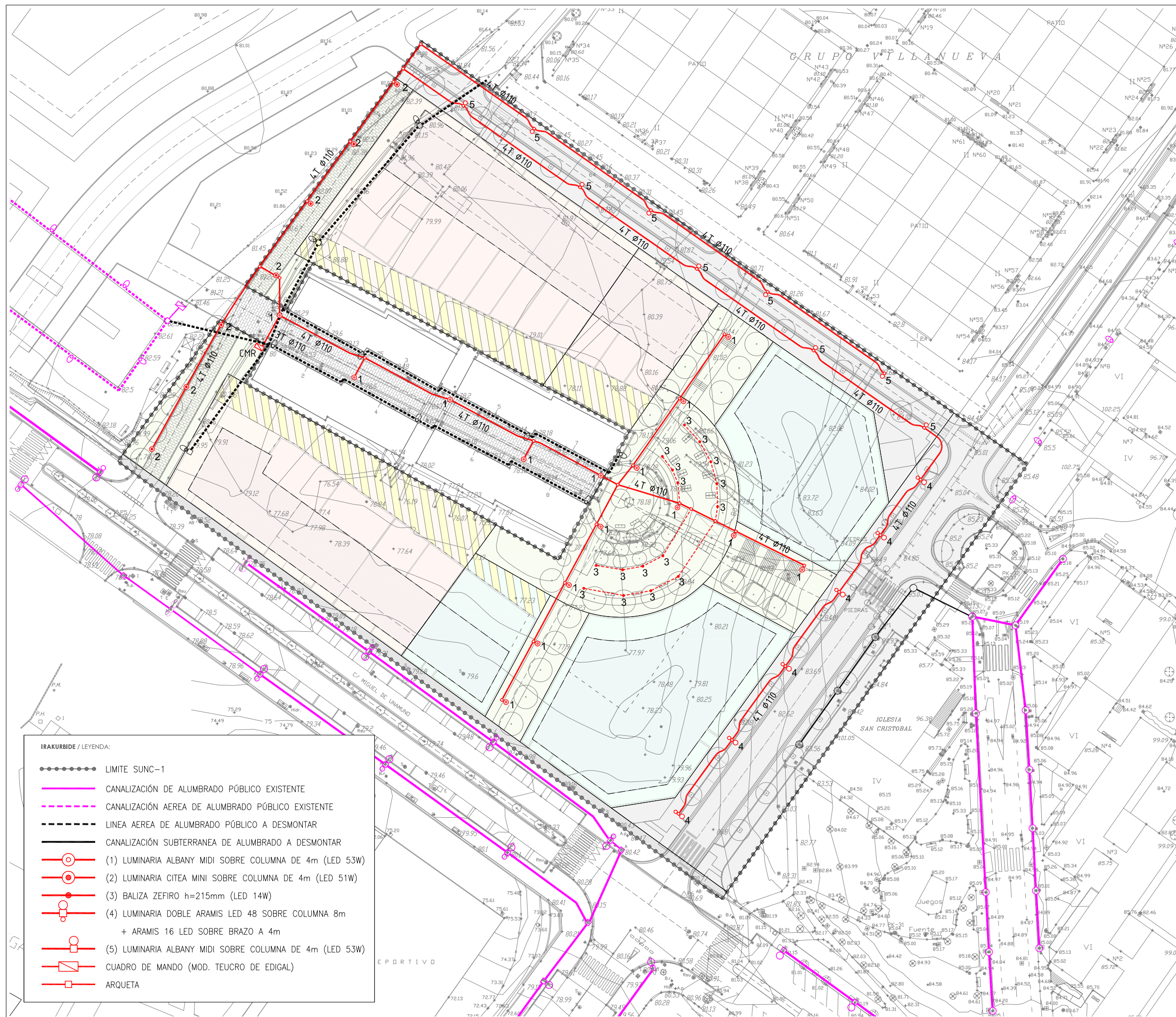
ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S): 1/750

0m 10m 20m 30m 40m

PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatu: ARKITEKTOK / Fdo: ARQUITECTOS



IRAKURBIDE / LEYENDA:

- LIMITE SUNC-1
- CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE
- - - - - CANALIZACIÓN AEREA DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE
- - - - - LINEA AEREA DE ALUMBRADO PÚBLICO A DESMONTAR
- CANALIZACIÓN SUBTERRANEA DE ALUMBRADO A DESMONTAR
- (1) LUMINARIA ALBANY MIDI SOBRE COLUMNA DE 4m (LED 53W)
- (2) LUMINARIA CITEA MINI SOBRE COLUMNA DE 4m (LED 51W)
- (3) BALIZA ZEFIRO h=215mm (LED 14W)
- (4) LUMINARIA DOBLE ARAMIS LED 48 SOBRE COLUMNA 8m
+ ARAMIS 16 LED SOBRE BRAZO A 4m
- (5) LUMINARIA ALBANY MIDI SOBRE COLUMNA DE 4m (LED 53W)
- CUADRO DE MANDO (MOD. TEUCRO DE EDIGAL)
- ARQUETA

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-1/UE-1 EN PORTUGALETE

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE:

DATA / FECHA:

PLANU ZK. / PLANO Nº:

2019ko UZTAILA
JULIO 2019

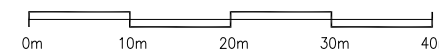
F.19

ERREFERENTZIA / REFERENCIA:

OR-07-A

ESKALA GRAFIKOA(K) / ESCALA(S) GRÁFICA(S):

1/750



PROIEKTUAREN EGILEAK / AUTORES DEL PROYECTO:

PABLO ESTEFANIA ANGULO

Sinatuta: ARKITEKTOAK / Fdo: ARQUITECTO

AJ3
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

AJURIAGUERRA TRES S.L.P.
Alda. Mazarredo nº63, 1º dcha-izqda, 48009 Bilbo
Telf.: 94 424 09 51 Fax: 94 423 68 22
e-mail: oficina@aj3.net web: www.aj3.net





Documento G

RESUMEN EJECUTIVO





G. RESUMEN EJECUTIVO

G.1. INTRODUCCIÓN

El contenido del documento de Resumen ejecutivo, queda establecido en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015), tal como se reproduce a continuación:

Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Del mismo modo, este documento queda también definido en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV núm. 118, de 23 de junio de 2008), en cuyo artículo 32 se establece lo siguiente, tal como se reproduce:

Artículo 32 Documentación mínima para el trámite de información pública

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

De acuerdo a la referida legislación urbanística, se elabora el presente documento de Resumen ejecutivo de la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1 de Portugalete.

G.2. ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN

Mediante la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1 se modifican y reajustan diversos aspectos de la ordenación pormenorizada en



varias subzonas incluidas en dicho ámbito. Se trata de ligeros reajustes, que afectan principalmente a la ordenación volumétrica de los edificios, aunque para ello resulta preciso también definir unas ligeras modificaciones en la distribución de las subzonas que establecen la ubicación de los distintos usos dentro del área.

Las modificaciones afectan directamente a las subzonas destinadas a albergar los usos edificatorios, tanto residenciales como dotacionales, e indirectamente, como consecuencia de las modificaciones adoptadas, a los suelos de cesión, principalmente la zona de espacios libres ELP-3. También se ha actualizado el resto de documentación del PEOU que ha sido objeto de una definición de mayor detalle, principalmente en relación al Proyecto de urbanización que ha sido elaborado para el área.

Así, el ámbito afectado por la Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1 es todo el área incluido dentro de la delimitación establecida para dicho ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete, aunque sea en diferente grado, desde la modificación de la disposición de las subzonas, a la actualización del trazado de las redes de servicio que discurren a través de los suelos dotacionales.

G.3. ANTECEDENTES

El área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1 ha sido objeto de desarrollo urbanístico mediante diferentes instrumentos de planeamiento. Entre estos, durante los años 2014 y 2015 se ha elaborado y tramitado un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), que establece la ordenación pormenorizada para este ámbito (BOB núm. 219, de 13 de noviembre de 2015).

Posteriormente, se ha seguido con la definición de esta actuación urbanizadora, proceso en el que han surgido nuevas necesidades en el ámbito de ordenación, y motivo por el cual se ha procedido a la Modificación Nº 1 del PEOU.

Tal como se ha indicado antes, la principal modificación afecta a la disposición de los equipamientos de los alojamientos dotacionales. Las modificaciones se refieren a aspectos de forma o volumetría edificatoria, puesto que las determinaciones urbanísticas referentes a edificabilidad, número de viviendas, etc., se mantienen. Este reajuste viene motivado por la posición que han adoptado los propietarios de las viviendas existentes en la calle Federico Martínez, y en consonancia con lo que han trasladado, se ha establecido un margen de separación de las nuevas edificaciones con las anteriormente existentes, a diferencia del PEOU vigente, donde se prevé el adosamiento de las edificaciones.

Para definir esta nueva solución, se han adaptado el resto de aspectos de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas a la ordenación urbana propuesta. Junto con esta modificación de la ordenación urbana, también se han ajustado ligeramente otros aspectos de las determinaciones pormenorizadas definidas en el PEOU.

Con objeto de facilitar la lectura, y debido a que los ajustes afectan a gran parte de la ordenación y las subzonas, se ha recogido el contenido del documento del Plan Especial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado por completo, aunque refundiendo las modificaciones con el texto anteriormente publicado. De esta forma, tras la correspondiente tramitación y publicación, el documento de Modificación Nº 1 sustituye en su totalidad al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado SUNC-1/UE-1 anteriormente vigente.



G.4. SOLUCIÓN ADOPTADA

El principal criterio adoptado en la modificación del Plan Especial ha sido el de mantener un margen de separación de las nuevas edificaciones con las anteriormente existentes en la calle Federico Martínez. Esta disposición se obtiene mediante la modificación de las subzonas destinadas a los alojamientos dotacionales en la parte este del ámbito, donde anteriormente se situaban en continuidad con las edificaciones existentes. Estas subzonas se distribuyen de una manera diferente, trasladándolos al borde del ámbito, con lo que la zona de espacios libres pasa a situarse en una posición central. Este espacio libre queda integrado en el eje peatonal en el que se transforma la calle Federico Martínez, que se mantiene de la ordenación inicial.



Plano de Subzonificación y usos pormenorizados del Plan Especial de Ordenación Urbana del SUNC-1 vigente

Esta zona de espacios libres se configura con una forma circular, generando un espacio regular y reconocible, situado junto a los edificios existentes, con lo que además se obtiene el margen de separación requerido. Para que los edificios ayuden a conformar este espacio de forma circular, se señalan unas alineaciones obligatorias que deberán ser adoptados en las fachadas proyectadas y ejecutadas.

Además, para las subzonas residenciales se señala también una nueva disposición y alineaciones que aumentan las distancias de separación a los edificios existentes. Esta modificación afecta principalmente a las subzonas residenciales situadas en la parte norte del ámbito. En esta subzona se aumenta el fondo de la edificación de 12 a 15 metros, concentrando así toda la edificabilidad alineada con el límite norte de la parcela. A su vez, en las zonas de parcela residencial libre de edificación situadas junto a las edificaciones existentes, se define una franja de servidumbre de uso público, que sirve también a la ampliación del margen de separación que se persigue mediante la Modificación del PEOU.



Plano de Subzonificación y usos pormenorizados definido en la Modificación Nº 1 del PEOU del SUNC-1

Como consecuencia de las referidas modificaciones, se adaptan todas las determinaciones de carácter pormenorizado que definen la ordenación de los volúmenes edificatorios, como son las alineaciones, las alturas, los niveles de implantación, etc.

Además, se incorporan una serie de ligeros reajustes derivados de la definición de la actuación urbanística que se está llevando a cabo, como es el caso de las plazas de aparcamiento requeridos en el interior de las subzonas privadas para dar cumplimiento a los estándares establecidos, o la adaptación de los elementos de urbanización a las previsiones del Proyecto de urbanización aprobado.



G.5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

A los efectos de la presente Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1, se propone suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas en todo este ámbito de ordenación por el plazo de un año desde la adopción del acuerdo de su aprobación inicial.

La anulación o permanencia de dicha suspensión queda supeditada a la aprobación definitiva, publicación y entrada en vigor de esta Modificación Nº 1 del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1.

En Bilbao, julio de 2019

AJURIAGUERRA TRES, SLP
ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA

El Arquitecto Director

Fdo.: Pablo Estefanía Angulo