

Modificación Puntual del Plan Parcial de **BIDEONDO. IURRETA**

Documento para la Aprobación Inicial



Promotor
Iurretako Eleizateko Udala
Ayuntamiento de la Anteiglesia de Iurreta
Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza
Iñigo de Ituarte López
Fecha
diciembre 2018

Documentación

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

Índice

I.	Memoria	3
II.	Normas urbanísticas	16
III.	Viabilidad y sostenibilidad económica	24
IV.	Documentación gráfica	29
V.	Informe de impacto en función del género	30

I. Memoria

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

Índice

1.-	OBJETO	4
2.-	ENCARGO Y REDACCIÓN	4
3.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
	3.1.- Situación del sector.....	4
	3.2.- Parcelario y ámbito.....	4
	3.3.- Características del territorio.....	5
	3.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	5
	3.5.- Normativa según las Normas Subsidiarias.....	5
4.-	ANTECEDENTES	
5.-	NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE	7
6.-	CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	7
	6.1.- De la evolución de la oferta residencial	8
	6.2.- En cuanto el uso de la vivienda en planta baja	10
	6.3.- De la justificación de la cuantificación residencial.....	10
7.-	PROPIUESTA DE ORDENACIÓN.....	11
	7.1.- Objetivos y criterios de la ordenación	11
	7.2.- Estudio de alternativas	12
	7.3.- Propuesta de ordenación.....	12
	7.4.- Justificación del cumplimiento de estándares y parámetros de la ordenación ..	13
	7.4.1.- Cuantificación superficial	13
	7.4.2.- Edificabilidad resultante en parcelas privadas	14
	7.4.3.- Módulos de reserva para dotaciones.....	15

1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto hacer una modificación puntual del Plan Parcial de Bideondo, en Iurreta.

2.- ENCARGO Y REDACCIÓN

La presente modificación puntual del Plan Parcial de Bideondo se redacta por encargo del Ayuntamiento de la Anteiglesia de Iurreta.

Los redactores de este documento son los arquitectos Gonzalo Ispizua Anduiza, arquitecto colegiado en el COAVN con nº de colegiado: 1188, e Iñigo de Ituarte López, arquitecto colegiado en el COAVN con nº de colegiado: 2351.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- Situación del sector

El Sector pertenece al suelo del término municipal de Iurreta, en las proximidades del núcleo central de San Miguel, al suroeste de la casa consistorial y delimitado por el este y el sur por vialidad en funcionamiento actualmente.

No obstante, esta vialidad no tiene igual comportamiento respecto al Sector, puesto que todo el lindero sur, al tratarse de un sistema general foral de la entidad de la CN-634, significa una barrera física a su integración en el tejido urbano desarrollado al otro lado de la misma, entre Maspes Kalea y el río Ibaizabal, y no ofrece posibilidad de conexión viaria con ella.

En consecuencia, se trata de un sector céntricamente situado, pero abastecido únicamente por su borde este, a través de la calle que conecta Andaparape con Bixente Kapanaga bajo la CN-634, ya que los restantes linderos resultan prácticamente inaccesibles.

Existen dos excepciones en cuanto a accesibilidad, la peatonal a través del paso inferior que lo comunica con Bidebarrieta Kalea, y la rodada que se deprime para su continuidad hacia Bixente Kapanaga, ambos bajo la Carretera Bilbao-San Sebastián.

3.2.- Parcelario y ámbito

Para la definición del parcelario, se utilizaron los datos del catastro, los elaborados en el campo por los propios topógrafos que efectuaron el levantamiento base, y las fuentes del propio Ayuntamiento de Iurreta. Con todos ellos y de la medición posterior sobre la base topográfica digitalizada a escala 1/500, resultó la siguiente relación numerada de parcelas, con sus propietarios y la superficie incluida dentro del Sector.

PARCELAS INICIALES	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)
P-1	BIZKAIKO FORU ALDUNDIA	664,95
P-2	HEREDEROS DE SOLANO	3.280,15
P-3	AYUNTAMIENTO DE IURRETA	2.916,87
P-4	HERMANOS BELACORTU	5.423,65
P-5	MARI CARMEN Y JESUS BELACORTU	3.750,25
P-6	HERMANOS BELACORTU	29,72
P-7	HERMANOS BELACORTU	579,95
P-8	AYUNTAMIENTO DE IURRETA	131,28
P-9	MARI CARMEN BELACORTU	87,87
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		16.864,69

Con posterioridad se realizó la reparcelación correspondiente para adaptarse a las necesidades del Plan Parcial. Una vez aprobada la presente modificación puntual del Plan Parcial, deberá realizarse una nueva reparcelación para adecuarse a las modificaciones realizadas.

Tanto la situación original, como la vigente y la propuesta están reflejadas en la documentación gráfica.

3.3.- Características del territorio

Se trata de un sector con forma sensiblemente alargada en la orientación oeste-este, y cuyo vértice más apuntado se encuentra junto a la carretera en el punto situado más al oeste del ámbito. Su lindero sur es la propia CN-634 más un rectángulo público que permitió la construcción del núcleo de escaleras subterráneas para posibilitar el paso peatonal hacia la zona urbana de Bidebarrieta.

Todo el ámbito es relativamente llano, a cota similar a la de la carretera, aunque todo su límite norte se eleva de forma progresiva, constituyendo una plataforma superior, que acoge otros usos y ha condicionado sin duda la delimitación grafiada por la Normas Subsidiarias.

3.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

El suelo perteneciente al Sector tuvo una utilización productiva durante muchos años en una buena parte del mismo, mediante la Serrería de la familia Belacortu. Ello hizo que, aunque se trata de unos terrenos céntricos y muy bien comunicados, durante muchos años se congelara la posible modificación urbanística para su transformación en suelo con expectativas residenciales. Precisamente la zona más próxima al núcleo de San Miguel, era la zona más utilizada. Por lo tanto, el desarrollo racional del sector es lo mejor alternativa para la zona.

El resto del suelo que completa el sector se encuentra libre de edificaciones y plantaciones de interés, a excepción de la Kultur Etxea, constituida en los últimos años sobre un esqueleto de edificación paralizado durante décadas. Dicho edificio se encuentra relacionado directamente con el núcleo de San Miguel, a través del paso peatonal inferior con Bidebarrieta Kalea, y mediante camino y escalera, con la zona equipamental escolar que se sitúa al norte del Sector.

Dentro del ámbito de planeamiento se encontraban unas edificaciones ya derruidas. Dichas edificaciones se consideraban todas ellas fuera de ordenación, a excepción de la Kultur Etxea y de las escaleras que posibilitan el paso inferior bajo la CN-634.

En cuanto a los servicios urbanos de que dispone el sector, se recogen en los planos de Información, que sirven posteriormente para la definición de los esquemas de servicios, que se grafián en la presente modificación puntual del Plan Parcial.

Dada la situación de colindancia con el tejido urbano por el lindero este y sur, solo a través de ellos discurren los distintos servicios existentes. Lógicamente de ellos deberán realizarse las derivaciones para el servicio de las futuras edificaciones residenciales, que ahora se definen de forma esquemática, y que el futuro proyecto de urbanización deberá desarrollar en todos sus extremos.

3.5.- Normativa según las Normas Subsidiarias

El artículo 175 de la Normativa de las Normas Subsidiarias de Iurreta, define el suelo apto para urbanizar, hoy denominado legalmente suelo urbanizable, como *"los terrenos no consolidados por la edificación que las presentes Normas consideran aptos para su incorporación al proceso urbano y cuyo desarrollo se llevará a cabo obligatoriamente a través de los Planes Parciales que abarcarán cada uno de los sectores completos en que se subdivide esta clase de suelo"*.

El artículo siguiente enumera el suelo urbanizable residencial, en el que se han distinguido los siguientes Sectores:

- S.A.P.U. Bideondo
- S.A.P.U. Elizoste
- S.A.P.U. Padureta

Vemos por lo tanto, que el Sector Bideondo debe ser desarrollado por su propio Plan Parcial.

Los parámetros que rigen el desarrollo del presente Plan Parcial se definen en el artículo 177 de las Normas, y vamos a recogerlos textualmente:

S.A.P.U. RESIDENCIAL BIDEONDO

<i>Clasificación del suelo:</i>	<i>Urbanizable</i>
<i>Calificación global del suelo:</i>	<i>Residencial</i>
<i>Tipo de ordenación:</i>	<i>A definir por el Plan Parcial</i>
<i>Tipología de la edificación:</i>	<i>Edificio de viviendas colectivas</i>
<i>Número de plantas máximo:</i>	<i>2 s + 4 + ático</i>
<i>Altura máxima a cornisa:</i>	<i>13,00 metros</i>
<i>Separación a viales de la edificación:</i>	<i>25 metros en N-634</i>
<i>Separación a linderos de la edificación:</i>	<i>La mitad de la altura a suelo no urbanizable.</i>
<i>Sistema de gestión:</i>	<i>Compensación</i>
<i>Cesión a sistemas locales:</i>	<i>Viales, espacios libres y dotaciones</i>
<i>Superficie total del área:</i>	<i>16.826,56 m²</i>
<i>Superficie techo sobre rasante:</i>	<i>8.500,00 m²</i>
<i>Edificabilidad:</i>	<i>Resultante</i>
<i>Uso característico del área de reparto:</i>	<i>Residencial colectiva</i>
<i>Aprovechamiento tipo:</i>	<i>0,37531080 ud/m²</i>
<i>Coeficiente de ponderación:</i>	<i>1</i>
<i>Viviendas fuera de ordenación:</i>	<i>0</i>
<i>Viviendas existentes:</i>	<i>0</i>
<i>Viviendas nuevas:</i>	<i>68 viviendas</i>
<i>Densidad viv/ha:</i>	<i>Resultante</i>
<i>Observaciones:</i>	<i>El Plan Parcial contemplará la ordenación de accesos individuales anteriormente autorizados desde la N-634, obedeciendo a la Orden Foral de que el desarrollo pormenorizado de suelos garantizará la ausencia de accesibilidad directa desde la vialidad foral.</i>

4.- ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Iurreta, aprobadas definitivamente por la Orden Foral 734/1999, de 29 de noviembre, y declarada la ejecutoriedad de las mismas mediante Orden Foral 586/2001, de 24 de septiembre, clasifica como suelo urbanizable el sector residencial de Bideondo.

A iniciativa del Ayuntamiento de la Anteiglesia de Iurreta, se trató el Plan Parcial del SAPU Residencial Bideondo. Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral 1363/2006 de 13 de septiembre del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo, publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 196, de 13 de octubre de 2006.

Posteriormente se redactó el proyecto de urbanización del sector y el proyecto de reparcelación, aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía nº 820, de 10 de septiembre de 2014.

Dado que los parámetros de edificabilidad y densidad no se correspondían con las necesidades del momento, con fecha 21 de diciembre de 2016, se aprueba inicialmente la modificación puntual del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial Bideondo; publicado en el BOB nº 1, de 2 de enero de 2017. Sin embargo, este documento no alcanzó la aprobación definitiva porque la ordenación vigente en ese momento estaba afectada desde el punto de vista de la inundabilidad.

El presente documento de modificación puntual del plan parcial, pretende recoger la corrección de todas las cuestiones planteadas como "problemas" al plan parcial vigente, que en esencia afectan a:

- i. La ordenación pormenorizada en relación a las líneas de inundabilidad
- ii. La ordenación en relación a carreteras
- iii. La cuantificación en el número de viviendas
- iv. La consecuente adaptación de las parcelas de aparcamiento.

5.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

Además de las modificaciones en los parámetros de edificabilidad y densidad de la propuesta del Plan Parcial, como se ha señalado en el párrafo precedente, han surgido otros condicionantes derivados de los planeamientos sectoriales, que han generado la necesidad y conveniencia de modificar dicho Plan Parcial.

Estos condicionantes son:

- La modificación del trazado de la N-634, que afecta al extremo sur del ámbito de actuación del Plan Parcial. Dicha modificación plantea la ejecución de dos rotondas en la CN 634 y una conexión rodada de dicho vial con el sector residencial de Bideondo.
- Las afecciones de inundación y flujo preferente planteados en el estudio hidráulico para el desarrollo urbanístico de urbanización del sector SAPU-R-Bideondo, redactado en enero de 2016. Dicho estudio evidencia que uno de los edificios se encuentra afectado, lo que obliga a reordenar los suelos

6.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Plan Parcial introduce las siguientes variaciones con respecto al Plan Parcial aprobado en 2006:

- Se recoge la variación de la densidad en el número de viviendas propuestos en la modificación puntual aprobada el 21 de diciembre de 2016, conservando la edificabilidad atribuida.
- Se modifican las parcelas resultantes para adaptarlas a los condicionantes surgidos: modificación del trazado de la N-634, las afecciones detectadas en el estudio hidráulico realizado y la necesidad de destinar las plantas bajas a usos residenciales y comerciales, generando una pequeña parcela privativa frente a las zonas con vivienda en planta baja.
- Se propone modificar el encuentro del proyecto de ampliación de la N-634 en el extremo noroeste de la parcela, con el fin de permitir la conexión del sector con la CN 634 en doble sentido.

En relación al contenido de la modificación por motivo de la cuantificación en el número de viviendas, recogemos el contenido propuesto en la modificación del 2016 aun vigente en su contenido.

El Plan parcial desarrolla las Normas Subsidiarias en el ámbito del Sector Bideondo, con arreglo a los parámetros establecidos en el artículo 177 y que en síntesis plantea una superficie techo de 8.500 m² y un número de unidades de vivienda de 68, todo ello sobre una superficie del sector de 16.826 m². Estos datos nos ofrecen un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m²/m² y una densidad de 40 viv/hA, siendo un sector eminentemente residencial y con la escasa incidencia de los bajos comerciales se planteó una ordenación pormenorizada en cuatro bloques exentos, agrupados los dos centrales en una sola parcela edificable y con un solo edificio, el situado más próximo al Ayuntamiento, dotado de locales comerciales en planta baja. Los restantes edificios disponen también viviendas en la planta baja, con protección de su intimidad a base de una franja perimetral de jardín privativo.

La distribución del aprovechamiento lucrativo por edificios, plantas y usos se recoge literalmente en el cuadro siguiente:

PARCELA	EDIFICIO N°	Nº PLANTAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE COMPUTABLE (m ²)		
				LOCALES	VIVIENDAS	TOTAL
SZR-1	1	2 S+B+3+A°	18	—	2.113	2.113
SZR-2	2-A	2 S+B+3+A°	18	—	2.137	2.137
	2-B	2 S+B+3+A°	18	—	2.137	2.137
SZR-3	3	2 S+B+3+A°	14	420	1.693	1.693
TOTALES			68	420	8.080	8.500

Además, el cuadro comparativo entre las cesiones para los sistemas locales exigibles como mínimos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y las reservas reales establecidas en el Plan Parcial, se plasman en el siguiente cuadro:

CESIONES	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		SOLUCIÓN PROPUESTA	
	ESTÁNDAR	SUPERFICIE (m ²)	ESTÁNDAR	SUPERFICIE (m ²)
SISTEMAS ESPACIOS LIBRES	18 m ² /viv.	1.224,00	48,81 m ² /viv.	3.319,11
	10% sector	1.688,47	19,68%	3.319,11
CENTROS DOCENTES	10 m ² /viv.	680	14,93 m ² /viv.	1.015,23
EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL	2 m ² /viv.	136	6,18 m ² /viv.	420
APARCAMIENTOS	1 plaza/100 m ²	85 plazas	Vías públicas Sótano	85 plazas 136 plazas

Con los datos residenciales anteriores obtenemos la siguiente superficie media por vivienda en cada edificio:

EDIFICIO	SUP. CONST. EN VIVIENDA	Nº VIVIENDAS	SUP. MEDIA/V. M ² /VV.
1	2.113	18	117,40
2-A	2.137	18	118,72
2-B	2.137	18	118,72
3	1.693	14	120,93

Esta superficie media resulta ya chocante en el momento actual, puesto que responde a la aplicación simultánea de los parámetros de edificabilidad y densidad, bajo la perspectiva de la legislación anterior y con la correspondencia de un mercado obsoleto de hace 20 años como mínimo.

6.1.- De la evolución de la oferta residencial

La Legislación actual que sirvió de base para la tramitación y aprobación del Plan Parcial fundamenta los estándares de reserva para dotaciones en función del número de viviendas, en lo que se ha venido denominando viviendas tipo.

Los módulos de reserva para dotaciones en el suelo urbanizable fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento se calculan sobre el número exacto de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 100 m² de edificación residencial, si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan. Artº 9 del Anexo.

De ello se deduce una importancia capital del parámetro número de viviendas, ya que de él cuelgan las dotaciones mínimas y obligatorias.

Existe otra referencia importante en el artículo 75 de la Ley del suelo de 1976, en cuanto regula que el Plan Parcial deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea.

En suma se trata de un parámetro referencial particularmente en el suelo urbanizable o Apto para urbanizar en la legislación estatal de 1976 y los reglamentos que la desarrollaron.

El mismo esquema fue trasladado a la legislación autonómica, como prueba el hecho de que el Decreto 142/1997 que desarrolla la Ley 17/1994 de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación

de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística fija el estándar de viviendas de protección oficial sobre unidades de vivienda.

A escala de la ordenación territorial las Directrices de Ordenación del Territorio y los Planes Territoriales Parciales, por cada Área Funcional, cifran el desarrollo urbanístico de la oferta residencial en el número de viviendas, reproduciendo el esquema de la legislación del suelo entonces vigente. Sin embargo, la aprobación de la Ley Vasca del suelo 2/2006 de 30 de junio, moderniza el tratamiento de los parámetros urbanísticos, adaptándolos a la evolución de la sociedad en los últimos treinta años y a conceptos relativamente recientes de desarrollo sostenible.

Ya en la exposición de motivos de la Ley Vasca, destaca en materia de política de medio ambiente lo siguiente:

1. *La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la Comunidad Autónoma no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la <<cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado>> y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles.*

En el párrafo anterior se recoge la revisión del modelo en profundidad y con carácter urgente ya que los desarrollos de baja densidad imponen un consumo excesivo de un bien escaso y no renovable como es el suelo. Además, impone otros conceptos novedosos como la edificabilidad mínimas que persigue un uso intenso del suelo que debe incorporarse al proceso de crecimiento de la ciudad.

En realidad, el parámetro de la edificabilidad urbanística se convierte en el nudo sobre el que pivotan los restantes coeficientes reguladores de los derechos edificatorios.

Y aunque en la Ley vasca no se contienen equivalencias entre la edificabilidad y el número de habitantes o de viviendas, “se establece la correlación de un habitante por 25 m² de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable”, aunque sea a los solos efectos de los estándares de dotaciones públicas de la red espacios libres. Artículo 78.1 y 2. Dicha proporción se repite textualmente en el reciente Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley, aunque con los mismos efectos.

Ello sirve a modo indicativo para modular la oferta de viviendas, en función de la composición familiar a la que más adelante nos referiremos.

En coherencia con el abandono de las referencias a la densidad y al número de viviendas, en la legislación vigente se refieren los estándares de vivienda protegida, tanto en suelo urbano como urbanizable, a un porcentaje de la edificabilidad residencial.

La evolución de la familia tradicional, compuesta por padres e hijos, en la última década, ha perdido su hegemonía ante los nuevos modelos familiares, y no alcanza siquiera la mitad de los hogares actuales.

Se ha producido un cambio en la composición de la tipología familiar, que se concreta en un menor número de hijos, en que cada vez hay más personas que viven solas tanto al comienzo como al final de sus vidas, o en que aumenta el número de familias monoparentales.

Según el departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, los nuevos modelos familiares han obligando a la construcción de una media de 13.000 nuevas viviendas al año en Euskadi para dar respuesta a esta demanda social.

Una primera aproximación al perfil del conjunto de personas inscritas en Etxebide refleja que la mayor parte de las solicitudes hace referencia a unidades familiares de un único miembro, seguidas por unidades convivenciales de dos miembros. Las solicitudes con tres o más miembros representan una parte muy pequeña de las mismas.

Asimismo, en cuanto a las características de las viviendas necesitadas, hay que destacar que la mayor parte de las personas opta por una vivienda de tamaño más bien reducido, de manera que se asiste a la progresiva disminución de la superficie media de las viviendas necesitadas, que ha pasado de 77,7 m² en 1996 a 64,1 m² en 2005 (datos de Etxebide).

Esta tendencia se repite con pequeñas diferencias en todos los municipios de la Comunidad Autónoma sin que Iurreta sea una excepción. La reducción de la superficie que demanda la unidad familiar, además de tener un componente de carestía económica, responde a una modificación de la composición familiar, en el sentido apuntado de reducción del número de componentes de la misma.

Esta reducción de los componentes de los núcleos familiares, lleva inevitablemente a acomodar la oferta residencial a la nueva demanda, con lo que las viviendas tipo de más de 100 m² de superficie construida de media, no tienen ningún recorrido para los nuevos demandantes de viviendas, por su programa y precios excesivos. Las unidades familiares que demandan la vivienda tipo anterior, se encuentran con una oferta generalizada de edificios recientes y siempre con una parte no muy significativa de la nueva producción.

En suma, la oferta residencial se acomoda a la demanda de las unidades familiares emergentes, de forma que la superficie construida media decrece ostensiblemente, sin perjuicio de que se diversifique la oferta, que se distribuye en uno, dos o tres dormitorios, con mayor proporción del segmento central.

6.2.- En cuanto el uso de la vivienda en planta baja

El proyecto de repartición contempla el mismo coeficiente de ponderación de usos tanto para el uso de vivienda como para el uso comercial en planta baja.

La parcela SZR-3, contempla el uso comercial en planta baja. Dicho uso comercial podría sustituirse por el de vivienda sin que dicho cambio afecte a los derechos y deberes que contiene el proyecto de repartición.

Conforme a las NN.SS. en su Art. 39. Usos y Situaciones, los locales o espacios contenidos del uso residencial comunitario se encontrarán en alguna de las siguientes situaciones:

SITUACIÓN C- Uso localizado en edificio dedicado al uso dominante en cualquiera de sus plantas.

SITUACIÓN D- Uso localizado en edificio aislado situado en zona calificada como de uso exclusivo y alejado de los núcleos residenciales.

Por otra parte el Art. 96.3 de las NN.SS., referente a la planta baja de las edificaciones indica que:

- Cuando a efectos de uso residencial se sustituye la planta baja por un entresuelo éste deberá cumplir las condiciones de las plantas elevadas de pisos y además su techo estará como mínimo a 3,5 metros de la rasante de la acera o terreno y su suelo un mínimo de 1 metro sobre dicha rasante.

Teniendo en cuenta además, que la lonja deberá disponer de los conductos de ventilación existentes en el edificio para extracción de la cocina y aseo hasta la cubierta y que el acceso se realizará desde el portal y no directamente desde la calle, puede contemplarse el cambio de uso en planta baja de la parcela SRZ-3. **Teniendo en cuenta que la edificabilidad física y urbanística de dicha parcela es la misma que la de la parcela SRZ-1, se establece el mismo número de viviendas permitidas en ambas.**

6.3.- De la justificación de la cuantificación residencial

Del cruce de los datos aportados en el punto de información urbanística, de la oferta residencial del plan parcial y la evolución de la composición familiar y el nuevo tratamiento legal del número de viviendas, resulta un grave desequilibrio. No existe mercado inmobiliario económicamente hablando, para generar viviendas de una superficie construida entre 117 y 121 m². Pero además, tampoco existen núcleos familiares de nueva creación que requieran dicha superficie en función de su composición numérica.

Aplicando a título indicativo la equivalencia de un habitante por cada 25 m² de edificabilidad, estaríamos ofertando todas las viviendas a familias de 4-5 miembros, lo cual resulta absolutamente desproporcionado, cuando la ocupación media es inferior a tres y seguirá reduciéndose con total seguridad.

La posibilidad de ampliar el número de unidades de vivienda en el planeamiento con desarrollo pormenorizado, que procede de la legislación anterior, se viene produciendo inexorablemente como una adaptación a la nueva composición familiar y realidad social.

Esta ampliación del número de unidades de vivienda sin alterar la edificabilidad residencial, conlleva una reducción superficial proporcional al número de moradores de las nuevas viviendas. Por ello, no implica una mayor ocupación de habitantes, sino una simple adaptación de la oferta inmobiliaria a los actuales núcleos familiares. Se considera que una elevación del número de viviendas en algo menos de un 17%, resulta prudente y modula la oferta con una superficie media construida por vivienda de 98 a 100 m², que da lugar a una superficie útil del orden de 76 m².

Sin embargo, dado que el Plan Parcial Bideondo responde a la legislación anterior y plasma su oferta exclusivamente en viviendas libres y el Ayuntamiento de Iurreta detenta un importante porcentaje de derechos, puede aprovecharse la modificación del Plan Parcial para introducir la posibilidad de vivienda tasada con una bonificación en cuanto a unidades, de forma que todas las parcelas puedan optar por la construcción de viviendas libres o viviendas tasadas municipales, permitiéndose en este supuesto, un nuevo incremento aproximado del 20% en el número de viviendas.

Esta permisividad tiene dos ventajas, por una lado resulta una aproximación a las previsiones de la Ley 2/2006, y por otra parte permite al Ayuntamiento sobre todo, y a los restantes propietarios también, ofertar viviendas tasadas municipales como un segmento residencial de protección inexistente hasta hoy, y que podría tener una muy buena acogida en las actuales circunstancias de mercado.

Hay que señalar además que la modificación debe conllevar también la ampliación del número de plazas de garaje, aunque no en el ratio anterior de dos plazas por vivienda, sino en un número equivalente al exceso de viviendas con respecto al establecido en el Plan Parcial. Ello resulta lógico, ya que si las viviendas reducen un programa también lo hace el número de moradores y el ratio anterior puede resultar excesivo.

Hay otra cuestión que conviene aclarar ya que el Plan Parcial fue tramitado con arreglo a la Legislación anterior, y los estándares de dotaciones se cumplían en cuanto al número de viviendas. La elevación de este número puede llevar al incumplimiento de las reservas mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento, lo cual pervertiría de alguna forma, la tramitación anterior.

Sin embargo tras analizar el cuadro correspondiente de las cesiones que hemos trascrito en el punto 1 de Información Urbanística se observa que aún en el momento de que todo el sector fuera construido con viviendas tasadas, el número total ascendería a 98 viviendas, y todos los estándares se seguirían cumpliendo holgadamente. En efecto, la superficie de cesión para espacios libres sería de 33,87 m²/viv muy superior a 18 m²/viv exigibles, y la reserva escolar ascendería a 10,35 m²/viv, superior también al mínimo exigible. De igual manera el equipamiento comercial supera sobradamente el ratio de 2 m²/viv.

Por lo tanto, no existe incumplimiento alguno de acuerdo con la legislación que sirvió de base a la tramitación del Plan Parcial, incluso en la opción más elevada del número de viviendas.

7.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.1.- Objetivos y criterios de la ordenación

El objeto inalterable en todo planeamiento pormenorizado es la ordenación racional del sector, de forma que al final del proceso de edificación se dé un nuevo ámbito de ciudad, habitable y bien integrado en la unidad superior.

Pero además de este objetivo genérico, siempre existen otros más particulares que se refieren en concreto a la unidad, por su topografía, preexistencias, etc., o por la integración en el tejido urbano consolidado de sus bordes.

La forma del Sector, su relación con el centro cívico y representativo de San Miguel de Iurreta, y su aproximación por el oeste al centro residencial de mayor densidad de Iurreta, confieren a este ámbito un papel de transición integradora entre el núcleo histórico y la zona más densa poblacionalmente hablando de toda la Anteiglesia. Se trata de una comunicación fluida entre el núcleo poblacional y el centro cívico.

Este objetivo concreto es ineludible y viene obligado por la situación del Sector y los condicionantes exteriores del tejido urbano.

Este tránsito entre lo representativo y la residencia debe ser lo más fluido y amable posible. A ello contribuye sin duda la situación intermedia de un equipamiento como la Kultur Etxea, y la dotación obligatoria de zonas verdes, que impone la legislación urbanística para el suelo urbanizable.

Por otro lado, desde las propias Normas Subsidiarias, se establecen directrices para la localización del Sistema Local de Espacios Libres, de forma que sirvan de expansión a las propias viviendas que se proyecten y a la vez hagan de barrera protectora con respecto a la CN-634.

De esta manera, la transición entre San Miguel y Bixente Kapanaga se produce a través del eje verde que a su vez separa las viviendas del sistema general viario.

Además de ese objetivo urbano integrador en el tejido urbano existente, el propio sector debe resolver adecuadamente la propia oferta residencial, de forma que los bloques propuestos sean apropiados para dar lugar a viviendas modernas, con tipologías exteriores, buen soleamiento, etc.

La densidad contenida, del orden de 40 viv/hA, propuesta en el documento de las Normas, permite una disposición y separaciones entre bloques más que aceptables, aunque puede plantear dificultades de gestión derivadas de la proporción entre el costo de las indemnizaciones y el aprovechamiento lucrativo. Es decir, desde el punto de vista del planeamiento pormenorizado, los parámetros contenidos facilitan el diseño, aunque podrían plantear problemas de gestión por la generación de plusvalías reducidas. Es por este motivo por el que se propone aumentar la densidad hasta las 50 viv/hA.

Hay que pensar también que criterios de separación y alejamiento de las edificaciones residenciales del eje viario exterior, generador de ruidos y molestias para las viviendas proyectadas, se ven satisfechos por la propia normativa de carreteras que exige una banda de protección con la doble finalidad de amortiguar los efectos negativos sobre el suelo limítrofe, y asegurar la disponibilidad de terrenos para teóricas ampliaciones en el futuro.

7.2.- Estudio de alternativas

Alternativa 0:

No efectuar modificación alguna sobre el Plan Parcial aprobado. Se descarta esta alternativa porque no se cumplen los objetivos perseguidos. Desde el punto de vista urbanístico no es viable dado que incumple los condicionantes impuestos por la ampliación de la N-634 y las afecciones por inundabilidad del ámbito.

Alternativa 1:

La segunda posibilidad consiste en la desaparición de la edificación y la creación de un espacio público. Pero tal cuestión es imposible por motivos de inviabilidad urbanística económica. No se puede con la disposición económica municipal, hacer frente a tal operación de desclasificación del suelo.

Alternativa 2:

Se propone reubicar las edificaciones para adaptarlas a los condicionantes surgidos; modificación del trazado de la N-634, afecciones de inundabilidad e implantación de viviendas en la planta baja.

Dentro de la propuesta de intervención se han barajado algunas sub-alternativas:

- i. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- ii. CCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC

Ésta es la alternativa seleccionada.

7.3.- Propuesta de ordenación

Para el desarrollo de esta modificación puntual del Plan Parcial de Bideondo se han barajado diferentes alternativas. La propuesta seleccionada es la alternativa 2.

Se propone una ordenación de carácter residencial. Se proponen espacios libres de carácter local conectando el área residencial con el cultural y docente.

La localización y disposición de las reservas de suelo de cesión está condicionada por el hecho de que las edificaciones propuestas deban separarse 25 m de la línea blanca de la CN-634, propicia la disposición del sistema local de espacios libres en esa franja, cumpliendo por un lado las exigencias derivadas de la Ley y el Reglamento de Planeamiento, y sirviendo de barrera amortiguadora de ruido para las viviendas proyectadas.

Dicha barrera no puede diseñarse en todo el frente de la carretera, por la existencia de la Kultur Etxea en funcionamiento, y a una distancia menor de la que actualmente se exige a las nuevas edificaciones residenciales.

Así pues, con la franja de separación obligatoria de la CN-634, y la propuesta viaria prediseñada desde las Normas en paralelo con el lindero norte del Sector, la zonificación del conjunto queda suficientemente acotada, para que el ejercicio de diseño resulte relativamente sencillo. Se trata en realidad de distribuir adecuadamente los usos lucrativos y las dotaciones.

En cuanto a las zonas verdes, sirven en parte de protección frente a la carretera, y el resto en los dos extremos este y oeste del sector. El primero para acoger los jardines y juegos en la zona más próxima a San Miguel Plaza, y el opuesto, como resto y telón de fondo de saco viario.

La parcela que acoge la Kultur Etxea se califica como Recreativo Cultural y entre ella y la nueva calle proyectada, se localiza la reserva para centro docente público. Ello hace que este solar quede en relación peatonal directa con el equipamiento escolar situado al norte del Sector.

En cuanto al equipamiento comercial se ubica en la planta baja de una de las parcelas residenciales, concretamente en el edificio 3, en la zona más próxima a San Miguel.

La oferta residencial se distribuye en tres bloques, dos rectangulares y el tercero en forma de "L".

Únicamente el bloque 3, situado en la zona este del Sector, en las proximidades de San Miguel, dispone de uso comercial en parte de la planta baja, como ya se ha señalado anteriormente. Los otros dos edificios se dedican al uso residencial en todas las plantas elevadas, para lo cual tienen un borde privado de 3 m de fondo, que rodea la edificación sobre rasante, garantizando la necesaria privacidad de la planta baja.

Con el fin de facilitar la permanencia de las tipologías residenciales en la planta baja y permitir una gran dotación de aparcamientos en el bajo rasante de las edificaciones residenciales, se dispone el acceso a los garajes desde la zona norte de las parcelas, compartiendo los tres bloques la rampa de acceso.

El diseño de calle propuesto desde las Normas Subsidiarias condiciona todo lo demás, no solo por la función de servicio que tiene la calle, sino también por tratarse de un factor estructurante de primer orden. En realidad, la alineación de la calle va a servir para determinar la orientación de los bloques residenciales. Dado que se trata de un eje básicamente este-oeste, esa dirección y su dirección perpendicular van a conformar las alineaciones de los bloques y su orientación.

Por ello, todas las edificaciones, incluso la Kultur Etxea existente se desarrollan en las mismas coordenadas perpendiculares, ofreciendo una imagen ordenada.

Las separaciones entre bloques resultan suficientes, y superando el equivalente a la semisuma de las alturas, es decir 13 m. La separación entre bloques es de 16 m, con lo que se garantiza unas vistas rectas suficientes y un soleamiento adecuado.

7.4.- Justificación del cumplimiento de estándares y parámetros de la ordenación

La presente modificación del Plan Parcial no modifica los estándares y parámetros propuestos en el Plan Parcial vigente.

7.4.1.- Cuantificación superficial

DATOS DE PARTIDA:

Superficie del Sector..... 16.902,48 m² s/medición digitalizada

DISTRIBUCIÓN POR ZONAS:

Superficie calle..... 2.211,68 m²

Superficie peatonal autónoma 701,24 m²

Jardines 3.417,42 m²

Juegos 2.526,87 m²

Superficie Equipo Recreativo-Cultural..... 1.840,25 m²

Superficie Equipo Docente 1.242,83 m²

Superficie cesión N-634..... 1.380,19 m²

SUPERFICIE TOTAL CESIONES 13.320,48 m²

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIZABLE 3.582,00 m²

% cesión s/superficie sector 78,81 %

APROVECHAMIENTO MÁXIMO:

Superficie techo sobre rasante 8.500 m²

Nº viviendas máximo 85 viviendas

Densidad 50 viv/ha.

7.4.2.- Edificabilidad resultante en parcelas privadas

Las parcelas edificables privadas se denominan SZR-1, SZR-2 y SZR-3, que corresponden a la subzona Residencial, y figuran grafiadas con dicho nombre en la documentación gráfica.

La parcela SZR-1 y SZR-2 consumen la totalidad de su aprovechamiento sobre rasante en el uso residencial, mientras que la parcela SZR-3 acoge uso comercial en parte de la planta baja.

La parcela SZR-1 acoge el edificio 1, la SZR-2 el edificio 2, y la SZR-3 el edificio 3.

En el referido plano O-2 se recogen las denominaciones de cada parcela, el edificio residencial numerado y el número de plantas sobre la rasante.

Además se grafían las alineaciones máximas bajo la rasante, la alineación oficial sobre rasante y la alineación de la planta de ático, todas ellas sobre el límite de la parcela privada.

La superficie construida máxima computable en cada uno de los edificios residenciales es la siguiente:

Edificio 1 2.100,00 m² de uso residencial

Edificio 2 2.100,00 m² de uso residencial

Edificio 3 4.300,00 m²

..... P.B. comercial 420,00 m²

..... P. altas 3.880,00 m²

Superficie consumida Sub-zona Residencial 8.500 m²

Como se puede observar, la totalidad del aprovechamiento se consume en las parcelas residenciales, ya que son las únicas que tienen carácter privado.

Resumiendo los datos anteriores, elaboramos el siguiente cuadro síntesis de los aprovechamientos computables que se dan en las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

PARCELA	EDIFICIO Nº	Nº PLANTAS	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE COMPUTABLE (m ²)		
				LOCALES	VIVIENDAS	TOTAL
SZR-1	1	2S+B+3+Aº	24	---	2.100 m ²	2.100 m ²
SZR-2	2	2 S+B+3+Aº	24	---	2.100 m ²	2.100 m ²
SZR-3	3	2 S+B+3+Aº	37	420 m ²	3.880 m ²	4.300 m ²
TOTALES			85	420 m²	8.080 m²	8.500 m²

En las parcelas privatizables se permite la construcción bajo rasante de dos plantas para uso exclusivo de garajes e instalaciones, con unos perímetros máximos que vienen grafiados en el plano O-2 de Ordenación Pormenorizada.

La ocupación máxima bajo rasante, la superficie construida en los dos sótanos y el número mínimo de plazas de garaje nos ofrece el siguiente resultado:

EDIFICIO	OCCUPACIÓN BAJO RASANTE	SUPERFICIE MÁXIMA (m ²)	Nº PLAZAS MÍNIMO
1	987,00 m ²	1.974,00 m ²	36

2	1.197,00 m ²	2.394,00 m ²	36
3	1.581,50 m ²	3.163,00 m ²	56

7.4.3.- Módulos de reserva para dotaciones

Atendiendo a los módulos mínimos de reserva de suelo establecidos en el anexo del Reglamento de planeamiento urbanístico, se establece la siguiente reserva de dotaciones:

			estándares mínimos	estándares de la ordenación
Sistema de espacios libres				
Jardines:	15 m ² /viv	SZ-JA	1.275,00 m ²	3.417,42 m ²
áreas de juego:	3 m ² /viv	SZ-JN	255,00 m ²	2.526,87 m ²
total EL	18 m ² /viv 10% sector		1.530,00 m ² 1.690,25 m ²	5.944,29 m ²
Centros docentes				
EGB	10 m ² /viv módulos mínimos	SZ-DC	850,00 m ² 1.000,00 m ²	1.242,83 m ²
Servicios de interés público y social				
equipamiento comercial y social	2 m ² /viv	comercial	170,00 m ²	420,00 m ²
nº aparcamientos	1/100 m ² edif.		85 plazas	166 m ²
centro recreativo-cultural		SZ-RC		1.840,25 m ²

Atendiendo al art. 9 estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable, del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se establece la siguiente reserva de dotaciones:

			estándares mínimos	estándares de la ordenación
10 m ² suelo/25 m ² techo SR usos distintos de los de las dotaciones públicas	SZ-JN SZ-DC SZ-RC		3.400,00 m ²	5.609,95 m ²
15% sup. del área, excepto SG	SZ-JA		2.535,37 m ²	3.417,42 m ²
0,35 plazas/25 m ² techo SR uso residencial 0,15 plazas/25 m ² techo SR SLDP			119 plazas 20 plazas	119 plazas 47 plazas
1 m ² techo/25 m ² techo SR usos distintos de los de las dotaciones públicas	comercial		340,00 m ²	420,00 m ²
1 árbol/vivienda			85 árboles	85 árboles

En Getxo, a 28 de diciembre de 2018.

Gonzalo Ispizua Anduiza
Iñigo de Ituarte López

II. Normas urbanísticas

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

Índice

1.-	NORMATIVA VIGENTE	17
2.-	NORMATIVA MODIFICADA	18

1.- NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente es:

- Normas Subsidiarias de Iurreta, aprobadas definitivamente por la Orden Foral 734/1999, de 29 de noviembre, y declarada la ejecutoriedad de las mismas mediante Orden Foral 586/2001, de 24 de septiembre, clasifica como suelo urbanizable el sector residencial de Bideondo.
- Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Bideondo, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 1363/2006 de 13 de septiembre del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo, publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 196, de 13 de octubre de 2006.

2.- NORMATIVA MODIFICADA

La presente modificación puntual del Plan Parcial de Bideondo actualiza las ordenanzas reguladoras propuestas en el Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Orden Foral 1363/2006 de 13 de septiembre del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo, publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 196, de 13 de octubre de 2006.

Ordenanzas reguladoras:

CAPITULO I. GENERALIDADES

Artº 1. Ámbito Territorial.

El presente Plan Parcial de BIDEONDO se desarrolla sobre el Sector de suelo apto para urbanizar definido al efecto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Iurreta, aprobadas definitivamente por Orden Foral 734/1999, de 29 de noviembre y declarada la ejecutoriedad de las mismas mediante Orden Foral 586/2001, de 24 de septiembre, ambas del Diputado Foral de Urbanismo. Su Normativa Urbanística fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 231, del 3 de diciembre de 2001.

La delimitación física del Sector figura en la totalidad de la Documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Artº 2. Terminología aplicada.

En el presente Plan Parcial se utiliza la terminología y conceptos urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Iurreta. En concreto, el significado de los distintos conceptos y/o parámetros urbanísticos es idéntico al definido en el Título IV de Normas Generales de la Edificación, particularmente en su capítulo III denominado Ordenanzas en edificios de viviendas. Igualmente el Régimen de Usos se refiere a lo dispuesto en el Título III denominado Régimen de Usos pormenorizados. Sin perjuicio de ello, se manejan igualmente los términos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los reglamentos que la desarrollan.

Artº 3. Jerarquía Normativa.

Son documentos de carácter normativo, las presentes ordenanzas reguladoras, los planos de ordenación y el Plan de Etapas.

Las rasantes y nivelaciones que figuran en los planos de Ordenación, alineaciones, rasantes y altura de la edificación, y Secciones longitudinales y transversales, O-2 y O-3 respectivamente. Podrán reajustarse a través del proyecto de urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en dicho plano.

Los planos de instalaciones urbanas tienen carácter orientativo y se verán desarrollados en el oportuno proyecto de urbanización.

Las posibles contradicciones entre las Ordenanzas y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de las Ordenanzas. Entre planos prevalecerá lo más específico para el objeto de la contradicción de que se trate, a juicio de la Oficina Técnica Municipal.

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.

CAPITULO II: REGIMEN URBANISTICO DE SUELO

Artº 4. Unidad mínima de proyecto.

Se considera "Unidad mínima de proyecto", aquella edificación que debe ser definida totalmente en un solo proyecto, (con grado de definición de proyecto básico como mínimo), para el cual se solicitará licencia conjunta, si bien en algún supuesto justificado pueda ejecutarse su construcción por fases.

Son "unidades mínimas de proyecto" cada una de las edificaciones diferenciadas sobre la rasante, y que vienen numeradas exclusivamente con su dígito correspondiente cuando coinciden una sola por parcela.

Artº 5. Parcela privatizable.

Denominamos parcela privatizable y edificable, al suelo continuo rodeado por los sistemas locales de cesión ya sea viario, de espacios libres, o zona peatonal pública, y autónoma respecto al sistema viario.

Las parcelas privatizables se denominan a partir de las letras SZ, que corresponden a la sub-zona, y, en el caso que nos ocupa, será residencial. Las parcelas residenciales son tres: R-1, R-2 y R-3. Las tres parcelas comparten rampa común de acceso a los garajes. Dentro de la sub-zona SZ-R3, se permite además del uso residencial, el comercial en planta baja.

Artº 6. Parcelaciones.

Nunca podrá darse una parcelación que permita la segregación de la unidad mínima de proyecto, definida conforme al artículo cuatro. Por lo tanto, solo la parcela SZR-3 puede ser objeto de una parcelación, división en dos parcelas sobre la rasante, y con segregación razonable bajo ella, de forma que se vincule obligatoriamente a cada edificio proyectado, la unidad de suelo privado delimitada en torno a él en el plano de Ordenación pormenorizada O-1, y resolviendo la rampa común en función del orden temporal de actuación previsto.

Las restantes parcelas privatizables tendrán el carácter de parcela mínima y, por tanto, resultan indivisibles.

Cualquier parcelación urbanística se encontrará sujeta a licencia municipal, a tenor del artículo 39 de la Ley y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artº 7. Condiciones previas a las licencias de edificación.

No se podrá otorgar ninguna licencia de edificación en el Sector Bideondo, hasta que no se tramite y apruebe la presente modificación del Plan Parcial, y se publique en el Boletín Oficial de Bizkaia su normativa urbanística. Se exceptúa de la limitación anterior las obras de mantenimiento de la Kultur Etxea, sita en la parcela SZRC de titularidad pública.

Una vez aprobado definitivamente la presente modificación del Plan Parcial, se tramitará y aprobará el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Equidistribución, con anterioridad al otorgamiento de cualquier licencia de nueva edificación, con el fin de que la Administración Municipal pueda obtener las cesiones obligatorias y gratuitas que se derivan de la ejecución del plan, y asegurar la correcta distribución de las cargas y beneficios entre los distintos propietarios.

Una vez aprobados definitivamente los proyectos de Urbanización y de Equidistribución, los propietarios adjudicatarios podrán solicitar y obtener licencia de obras antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que la Administración obtenga las garantías necesarias y se den las condiciones establecidas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artº 8. Los Estudios de Detalle.

Los edificios propuestos en la definición gráfica del presente Plan Parcial tienen el carácter de bloques impuestos. Las alineaciones fijadas sobre la rasante son consideradas como obligatorias, y las alineaciones bajo rasante tienen la consideración de alineaciones máximas, pudiendo variar dentro de los límites de la máxima alineación de plantas bajo rasante.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán modificar la delimitación de las Zonas dotacionales, de las Subzonas privatizables y las alineaciones máximas, las condiciones de dominio, uso y edificación, el tipo edificatorio, las alineaciones obligatorias y el aprovechamiento edificatorio.

En cualquier caso, cuando se trate de reajustar las rasantes de los ejes viarios del Plan Parcial, el Estudio de Detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo el tramo viario completo. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de las zonas peatonales de sus bordes.

Cuando afecten a la ordenación de los volúmenes de la edificación de alguno de los bloques de las zonas de parcelas privadas residenciales, su ámbito será el lote o parcela completo como mínimo, o, en su caso, varias parcelas completas.

Artº 9. El Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización constituye el documento técnico integral previo para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del Sector. 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 definen en el Proyecto de Urbanización del entorno del edificio complementario al de Edificación.

Para la realización material de la urbanización del Plan Parcial es preciso la redacción, tramitación y aprobación de un Proyecto de Urbanización completo del Sector.

El Proyecto de Urbanización estará compuesto por la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

Las redes de infraestructura a realizar mediante el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial, son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.
- Red de hidrantes anti-incendio y riego.
- Alcantarillado de aguas pluviales.
- Saneamiento de aguas residuales.
- Alumbrado público.
- Gas natural
- Telefonía.
- Energía eléctrica.

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 Plan Parcial y el nivel de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización podrán reconsiderar sus trazados, con el cumplimiento de la normativa de usos establecidos en las Ordenanzas reguladoras, sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

En todo aquello que no tenga contradicción con las calidades y sistema de cálculo para su dimensionado establecidos como habituales por los Servicios Técnicos Municipales,

se adoptarán los establecidos por la normativa de aplicación a cada servicio Urbanístico, o por las Compañías concesionarias del servicio.

El tratamiento de la pavimentación de las aceras de la zona de vialidad rodada y sus áreas de protección, así como de los terrenos de la zona de paseos peatonales se realizará con pavimento duro.

El tratamiento superficial de los terrenos de la Zona de áreas de juego se podrá realizar a base de pavimento de grava abierta.

Todos los límites entre diferentes tratamientos superficiales de pavimentación y de Zonas de jardín, áreas de juegos y paseos peatonales, se tratarán con bordillo separador.

Artº 10. Cerramiento de Solares.

Cuando las parcelas hayan adquirido la condición de solar por estar completada su urbanización a través del expediente del Proyecto de Urbanización y, en tanto no se haya acometido su edificación, se deberá proceder al cerramiento de todo su perímetro con la vía pública, mediante un cierre ciego de 2,20 metros de altura, con una puerta, y con una calidad mínima de terminación, de tirolesa o raseo pintado.

El cerramiento de los solares deberá extenderse al perímetro de las áreas cuya urbanización se completará conjuntamente con los Proyectos de Edificación, en tanto esta urbanización no esté realizada.

Artº 11. Cierre de las parcelas privatizables.

Las parcelas que dispongan de planta baja comercial no podrán efectuar ningún tipo de cierre hacia la vía pública. No obstante, podrá cerrarse en todo caso los espacios libres privados de uso individual o comunitario, con arreglo a las determinaciones del presente artículo.

Los Proyectos de Edificación de aquellas parcelas susceptibles de ser cerradas, deberán incorporar el diseño del cierre definitivo de la parcela privatizable, que se realizará conforme a los siguientes criterios:

- *La parte inferior del cierre se realizará con mampostería de piedra natural o con el mismo material de fábrica que se utilice en la fachada del edificio de viviendas.*
- *La altura máxima del murete de cierre salvo pilastras y machones será de 0,90 metros.*
- *El resto de la altura del cierre será calado, pudiendo emplearse preferentemente setos vegetales, con un complemento de herrería o carpintería.*
- *La altura máxima del cierre no excederá de 1,90 metros, medidos en el centro de cada trama horizontal, no pudiendo superar en ningún punto la altura máxima de 2,20 metros.*

CAPITULO III: CALIFICACION DE SUELO

Artº 12. Zonificación.

La división del Sector en zonas de forma pormenorizada, viene establecida en el plano de ordenación nº O-1 que se denomina “Ordenación pormenorizada”.

Globalmente y atendiendo al sistema de dominio último del suelo, las zonas se dividen en dos grandes bloques, zonas de suelo privatizable y zonas de sistemas locales de cesión. Las primeras serán de titularidad privada y las segundas de dominio público en la ejecución del presente Plan Parcial.

Las zonas de suelo privatizable atendiendo a su uso dominante, serán:

- Sub-zona Residencial SZR.

Las zonas de sistemas locales las componen:

- Los Espacios libres.
- Equipo Comunitario, de uso docente o recreativo cultural.
- Sistema Vario, rodado o peatonal.

Artº 13. Sub-zona Residencial.

Se trata de las parcelas privatizables cuyo uso dominante es la vivienda colectiva con acceso común a través de portal y núcleo común de comunicaciones verticales. Admite el uso comercial en la planta baja y los usos de garaje, guardería, trasteros e instalaciones de la edificación en planta o plantas bajo la rasante.

Cada edificio requiere un mínimo de dos plazas de aparcamiento interior por cada vivienda y por cada 100 m². de local comercial, no debiendo superar el estándar de 3 plazas por vivienda y por cada 100 m². de local.

En la parcela SZ-R3, aún siendo el uso dominante el residencial, se prevé el uso comercial en planta baja, uso que en ningún caso interferirá con el dominante.

La ocupación máxima en planta de sótano figura en los planos de Ordenación O-1 y O-2, al igual que la ocupación de los edificios sobre la rasante. Todos los parámetros a los que no se hace referencia en el presente artículo, tendrán el tratamiento derivado del Título IV de las Normas Generales de la Edificación de las Normas Subsidiarias de Iurreta.

Se permitirán vuelos abiertos o cerrados en las plantas superiores a la baja, salvo la planta ático, y en todas las alineaciones impuestas gráficamente, en la documentación del presente Plan Parcial.

Los vuelos computarán con arreglo a lo establecido en el artículo 110 de las Normas Subsidiarias denominado “Criterios de medición de la superficie construida”.

Los aprovechamientos de cada edificación, el número de plantas, viviendas, etc., figuran en la Memoria y la Documentación gráfica. Cada edificio deberá tener una sola línea de cornisa, sin que pueda darse ningún escalonamiento de aquella.

En cuanto a los usos permitidos, en la sub-zona además del comercial, se admiten los restantes usos de actividades terciarias y los usos equipamentales privados, con la limitación de que un uso único se implante en la totalidad de la parcela.

El uso que se implante, dentro de los permitidos, cumplirá las determinaciones propias contenidas en el Título III Régimen de Usos Pormenorizados de las Normas Subsidiarias de Iurreta.

Artº 14. Sistema de Espacios Libres.

Comprende fundamentalmente dos sub-zonas de Jardín y de Juego de niños, que tienen el carácter de uso y dominio público.

No se permite la implantación de edificaciones de ningún tipo, salvo elementos para juegos y mobiliario urbano.

En el sistema local de espacios libres se cumplirán las determinaciones de la Ordenanza específica de las Normas Subsidiarias de Iurreta, contenida en el Capítulo VII del Título IV.

Artº 15. Sistema de Equipamiento Docente.

Afecta a una parcela de 1.242,83 m², que será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Iurreta y que tiene la finalidad de cumplir con la exigencia del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

El uso previsto es el de centro de Preescolar, si bien entre tanto dicho uso se materialice, podrá destinarse a espacio libre de uso público, con las limitaciones del artículo anterior.

Se tolerarán otros usos de Equipamientos Comunitarios siempre que se acredite la innecesidad del uso propio docente, y tenga un carácter público. La edificación equipamental que se erija deberá tener un aprovechamiento edificatorio máximo de 0,4 m²/m², 2 plantas sobre la rasante, y 7 metros de altura máxima en alero, y una separación mínima a cualquiera de sus linderos de 3 metros.

Artº 16. Sistema de Equipamiento Recreativo-Cultural.

Corresponde a la parcela vinculada en la actualidad a la Kultur Etxea. Los parámetros edificatorios de esta parcela se encuentran agotados con la edificación existente, considerada dentro de ordenación.

No obstante, si se planteara su sustitución por catástrofe u otra causa hoy imprevisible, la nueva edificación cumpliría la legislación Sectorial de Carreteras y los parámetros edificables de la actual edificación.

Artº 17. Sistema Viario.

En los terrenos incluidos en esta zona se permiten los usos de viario rodado, incluso plazas de aparcamiento en línea situadas junto a la calzada, tanto las normales como las reservadas para minusválidos, las aceras vinculadas a la vialidad rodada y los itinerarios o zonas peatonales públicas que son autónomas respecto a la vialidad general del Sector.

La zona peatonal desvinculada del sistema viario rodado, da servicio directo a las edificaciones proyectadas en sus bordes, complementando a las zonas verdes.

Se permite en este sistema, el paso de todo tipo de redes componentes de las infraestructuras de los servicios urbanos precisos para la total urbanización del Sector, con el condicionado de que sean subterráneas.

No obstante, sobre el pavimento podrán levantarse columnas de alumbrado, señalización vertical, incluso semáforos, mobiliario urbano de toda índole, incluso kioscos de venta de prensa, chucherías, siempre que el Ayuntamiento de Iurreta lo autorice, no interfiera el tránsito y se ubiquen en la zona peatonal.

III. Viabilidad y sostenibilidad económica

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

Índice

1.-	INTRODUCCIÓN	25
2.-	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.....	25
3.-	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.....	26

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como finalidad cumplimentar lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que determina:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. *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.*

Por una parte se analiza la viabilidad económica de la propuesta, cuya finalidad es evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del nuevo sector. Por otro lado, se estudia la sostenibilidad económica, que estudia y analiza el coste público de mantenimiento y conservación del nuevo ámbito, una vez urbanizado y recibido por la Administración Pública local.

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

Para poder establecer la viabilidad económica de la propuesta es necesario establecer los costes, gastos y beneficios de la operación. Para poder llevarlo a cabo se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- C_s: coste del suelo
V_v: valor de venta
C_c: coste de la construcción
G_p: gastos de la promoción
B_p: beneficios de la promoción

Con estos factores y utilizando el método del valor residual del suelo se puede establecer el coste del suelo para que la operación sea viable:

$$C_s = V_v - (C_c + G_p + B_p)$$

Partiendo del precio del m² útil de vivienda de VPO establecido por el Gobierno Vasco y que está valorado en 1.916,31 €/m² para el municipio de Berango, se puede establecer el precio total de la construcción. De este modo se establece:

	coeficiente	€/m ² útil	€/m ² const	€
Valor venta vivienda libre	1,00	2.737,59	2.281,32	19.391.232,14
Valor venta VPO	0,70	1.916,31	1.596,93	0,00
Valor venta VPT	0,80	2.190,07	1.825,06	0,00
Valor de venta				19.391.232,14

Una vez establecidos los diferentes costes de construcción, se obtiene el coste total de la construcción:

	coeficiente	€/m ² const	€
Coste viviendas libres	1,00	450,00	3.825.000,00
Coste VPO	0,70	315,00	0,00
Coste VPT	0,80	360,00	0,00
Coste sótanos		250,00	1.843.750,00
Coste urbanización		100,00	631.119,00
Coste de la construcción			6.299.869,00

Establecidos los gastos de la promoción en un 13% de valor de venta y los beneficios de la promoción en un 6%, se establece el coste del suelo:

$$C_s = V_v - (C_c + G_p + B_p) = 9.407.029,04 \text{ €}$$

Por tanto, la repercusión por m² asciende a: 556,55 €/m²

3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

El estudio de la sostenibilidad económica de la propuesta se centra en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de Bideondo, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes, así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Por lo que respecta a la implantación de las nuevas infraestructuras hay que considerar que el ordenamiento urbanístico establece que la Administración Local debe recibir el suelo público completamente urbanizado, exceptuando los sistemas generales cuya ejecución el planeamiento asigne al ayuntamiento. Ese importe queda compensado económicoamente con el ingreso del correspondiente 15 % de aprovechamiento asignado por ley a la Administración Local.

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica debe centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos, así como en los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora.

Costes de mantenimiento de las infraestructuras:

Para poder mantener los diversos espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato y prestar los servicios públicos básicos, la Administración Local deberá hacerse cargo de los siguientes conceptos básicos:

- Servicio de saneamiento
- Servicio de abastecimiento de agua
- Servicio de recogida de basura
- Mantenimiento de zonas verdes
- Mantenimiento de calzadas y aceras
- Alumbrado público
- Limpieza viaria

Los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y recogida de basura tienen asignada su correspondiente tasa y, por tanto, su repercusión en el mantenimiento de las infraestructuras es nula.

Para determinar el impacto económico de los restantes servicios se hace una estimación del coste anual estimado de los mismos:

mantenimiento de:	superficie	coste de mantenimiento anual	
zonas verdes	3.417,42 m ²	3,30 €/m ²	11.277,49 €/año
calzadas y aceras	5.439,79 m ²	1,25 €/m ²	6.799,74 €/año
alumbrado público	8.857,21 m ²	<u>102,60 €/farola</u> <u>200,00 m²/farola</u>	4.543,75 €/año
limpieza viaria	8.857,21 m ²	0,10 €/m ²	885,72 €/año
			23.506,69 €/año

Ingresos derivados del desarrollo urbano:

El desarrollo urbano conlleva una serie de ingresos para el ayuntamiento que pueden dividirse en dos tipos:

- Puntuales:

Aquellos asociados a la construcción: impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras; tasa de licencia de obras; tasa de licencia de primera ocupación, etc.

La estimación de este ingreso supone 3.000 €/viv, lo que equivale a: 255.000 €.

- Permanentes:

Aquellos que se producen de manera constante y que se pueden considerar de carácter anual: impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), impuesto sobre actividades económicas (IAE), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM), tasa por vado, tasa por ocupación de espacios públicos, transferencias corrientes.

o Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Partiendo de las superficies edificables atribuidas al Plan Parcial, se establecen las siguientes unidades a efectos del hecho impositivo:

	sup. constr.	viv/m ²	viv
vivienda libre	8.500,00 m ²	<u>1 viv</u> 100 m ²	85 viv
VPT	0,00 m ²	<u>1 viv</u> 100 m ²	0 viv
VPO	0,00 m ²	<u>1 viv</u> 100 m ²	0 viv
			85 viv
comercio	0,00 m ²		
terciario	0,00 m ²		
equipamiento	0,00 m ²		
garaje viv libre	1,50 parcela/viv	128 parcelas	
garaje VPP	1,10 parcela/viv	0 parcelas	
			128 parcelas

Según lo establecido por la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del ayuntamiento de Iurreta, la cuota tributaria se establece aplicando a la base imponible el tipo de gravamen.

La base imponible estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles. En este caso lo asimilaremos al valor de venta establecido en estudio de viabilidad económica.

	coeficiente	€/m ² útil	€/m ² const	€
Valor venta vivienda libre	1,00	2.737,59	2.281,32	19.391.232,14
Valor venta VPO	0,70	1.916,31	1.596,93	0,00
Valor venta VPT	0,80	2.190,07	1.825,06	0,00
Valor de venta				19.391.232,14

El gravamen para el uso residencial está establecido, según la ordenanza reguladora, en 0,2345 %.

Por tanto, los ingresos derivados por esta vía ascenderán a la cantidad de: 45.472,44 €/año.

o Impuesto sobre actividades económicas (IAE)

Dado que la ordenación del Plan Parcial establece la compatibilidad del uso comercial y del residencial, no tendremos en cuenta el gravamen sobre actividades económicas dado que es superior (0,6920%) al gravamen residencial.

o Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM)

Están previstas 128 parcelas de garaje.

Tomando como base de referencia los turismos de entre 14 y 15,99 caballos fiscales, cuya cuota es de 127,81 € según la ordenanza fiscal nº3 reguladora del

impuesto sobre vehículos de tracción mecánica del ayuntamiento de Iurreta; se generarán unos ingresos de: 16.359,68 €/año.

o Tasa por ocupación de espacios públicos

Dado que no se ha tenido en cuenta el uso comercial para el cálculo de los ingresos, no se tendrá en cuenta tampoco la tasa por ocupación de espacios públicos.

o Transferencias corrientes

Son aquellos ingresos recibidos por transferencias de otras administraciones públicas. Dado que esta cantidad no está exclusivamente destinada al mantenimiento de infraestructuras, no se considerará a efectos del cómputo de ingresos.

Por tanto, el importe de los ingresos derivados de los impuestos y tasas reseñados asciende a la cantidad de 61.832,12 € anuales, a los que se deben adicionar los impuestos y tasas municipales de carácter puntual que ascienden a 255.000 €.

Conclusión:

Considerando la relación entre los ingresos y gastos estimados, se concluye que la modificación del Plan Parcial de Bideondo es económicamente sostenible para el ayuntamiento de Iurreta.

En Getxo, a 28 de diciembre de 2018.

Gonzalo Ispizua Anduiza

Iñigo de Ituarte López

IV. Documentación gráfica

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

Índice

Información

I-1	Situación	e: 1/5.000
I-2	Clasificación y ordenación de las NNSS municipales	e: 1/2.000
I-3.1	Topográfico y parcelario original.....	e: 1/500
I-3.2	Topográfico y parcelario vigente.....	e: 1/500
I-4	Ordenación pormenorizada vigente.....	e: 1/500
I-5	Instalaciones urbanas existentes.....	e: 1/500

Ordenación

O-1	Ordenación pormenorizada	e: 1/500
O-2	Ordenación, alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.....	e: 1/500
O-3	Secciones longitudinales y transversales	e: 1/500
O-4	Parcelas resultantes	e: 1/500
O-5	Red proyectada de abastecimiento	e: 1/500
O-6	Imagen figurativa	e: 1/500
O-7	Red proyectada de saneamiento de fecales	e: 1/500
O-8	Red proyectada de saneamiento de pluviales.....	e: 1/500
O-9	Red proyectada de gas natural.....	e: 1/500
O-10	Red proyectada de energía eléctrica.....	e: 1/500
O-11	Red proyectada de alumbrado público	e: 1/500
O-12	Red proyectada de telefonía.....	e: 1/500

En Getxo, a 28 de diciembre de 2018.

Gonzalo Ispizua Anduiza
Iñigo de Ituarte López

V. Informe de impacto en función del género

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

Este informe se emite en cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, y las directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el 21 de agosto de 2012.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Denominación del proyecto de norma:

Modificación Puntual del Plan Parcial de Bideondo, Iurreta.

2.- Departamento y la dirección que lo promueve:

Ayuntamiento de la Anteiglesia de Iurreta.

3.- Otras normas o planes relacionados con el proyecto:

Además de la propia modificación puntual del Plan Parcial de Bideondo, se ha de tener en cuenta:

- Normas Subsidiarias de Iurreta.
- Directrices de Ordenación del Territorio.
- Plan Territorial Parcial del área funcional de Durango.
- Plantes Territoriales Parciales.

4.- Objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

La modificación puntual del Plan Parcial de Bideondo tiene como objetivo establecer los parámetros urbanísticos de este ámbito, adaptados a los condicionantes superpuestos.

5.- Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

Objetivos:

Los objetivos de la modificación puntual del Plan Parcial de Bideondo en materia de perspectiva de género son los siguientes:

1. Promover una planificación que integre la perspectiva de género en la actuación urbanística y que se pueda consolidar con el tiempo.
2. Contribuir a través de la introducción de la perspectiva de género a las bases del modelo urbanístico que se propone alcanzar para construir un área sostenible, inclusivo, inteligente y participativo.
3. Promover un área que dé respuesta a las necesidades de cuidado, mediante la incorporación del ejercicio de un urbanismo cuidado.
4. Contribuir a alcanzar el objetivo de la igualdad y generar espacios que contribuyan a mejorar la calidad de vida de toda la ciudadanía más allá de cualquier eje de diferencia (sexo, edad, nivel socio-económico, etnia, raza, etc.).

Directrices:

Las directrices que se proponen para la inclusión de la perspectiva de género en el desarrollo urbanístico son las siguientes:

1. Promover un área bien equipada y segura, bien conectada con otras partes del municipio.
2. Potenciar los espacios públicos dinámicos y seguros, que sostengan y fomenten la función social de los mismos, así como su utilización por la ciudadanía.
3. Priorizar en la planificación y diseño de los espacios públicos las necesidades de las mujeres, las personas mayores (con atención a las necesidades diferenciales de ambos sexos), y los niños/as.

4. Promover un modelo urbano con suficiente densidad que permita el acceso a equipamientos necesarios para la vida cotidiana, reduciendo la dependencia de la movilidad en vehículo privado.
5. Garantizar la seguridad en el espacio público, identificando los “puntos percibidos como peligrosos” o inseguros por distintos grupos sociales.

EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

- 6.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?**

Teniendo en cuenta que la planificación urbanística afecta directamente a mujeres y hombres (en su calidad de vida, acceso a los recursos, etc.) y que mujeres y hombres pueden tener distintas necesidades y situaciones en función de los roles de género asumidos y que, no tenerlo en cuenta, puede generar desigualdades o perpetuar las existentes; se entiende que la incorporación de los objetivos específicos de igualdad planteados pueden contribuir a disminuir las desigualdades detectadas.

- 7.- ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?**

En el ámbito de la perspectiva de género, se analiza la cuestión y el modo de trasladar esta perspectiva al desarrollo del urbanismo. La conciliación de la vida laboral y personal y la seguridad personal son cuestiones que afectan a todas las personas pero tienen un especial impacto en las mujeres. Se plantea abordar desde el desarrollo del urbanismo la perspectiva de género en ámbitos como el de la movilidad, la accesibilidad, los equipamientos, la vivienda, el medio urbano o la participación, entre otros.

- 8.- ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto demostrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?**

En cuanto a la toma de decisiones hay que señalar que el equipo redactor está formado por hombres y mujeres en igual proporción.

- 9.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?**

Los criterios para la redacción de los planeamientos municipales están condicionados por el carácter vinculante de las Directrices de Ordenación Territorial y por el Plan Territorial Parcial.

- 10.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?**

La normativa en materia de igualdad de mujeres y hombres directamente vinculada a la modificación puntual del Plan Parcial de Iurreta es la siguiente:

LEY 4/2005, DE 18 DE FEBRERO, PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

Artículo 3. Principios generales.

Los principios generales que deben regir y orientar la actuación de los poderes públicos vascos en materia de igualdad de mujeres y hombres son los siguientes: la igualdad de trato; la igualdad de oportunidades; el respeto a la diversidad y a la diferencia; la integración de la perspectiva de género; la acción positiva; la eliminación de roles y estereotipos en función del sexo; la representación equilibrada y la coordinación y colaboración.

Artículo 16. Adecuación de las estadísticas y estudios.

Al objeto de hacer efectivas las disposiciones contenidas en esta ley y que se garantice la integración de modo efectivo de la perspectiva de género en su actividad ordinaria, los poderes públicos vascos en la elaboración de sus estudios y estadísticas, deben:

- a) *Incluir sistemáticamente la variable de sexo en las estadísticas, encuestas y recogida de datos que lleven a cabo.*

- b) *Establecer e incluir las operaciones estadísticas nuevos indicadores que posibiliten un mejor conocimiento de las diferencias en los valores, roles, situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, su manifestación e interacción en la realidad que se vaya a analizar.*
- c) *Diseñar e introducir los indicadores y mecanismos necesarios que permitan el conocimiento de la incidencia de otras variables cuya concurrencia resulta generadora de situaciones de discriminación múltiple en los diferentes ámbitos de intervención.*
- d) *Realizar muestras lo suficientemente amplias como para que las diversas variables incluidas puedan ser explotadas y analizadas en función de la variable de sexo.*
- e) *Explotar los datos de que disponen de modo que se puedan conocer las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres en los diferentes ámbitos de intervención.*
- f) *Revisar y, en su caso, adecuar las definiciones estadísticas existentes con objeto de contribuir al reconocimiento y valoración del trabajo de las mujeres y evitar la estereotipación negativa de determinados colectivos de mujeres.*

Sólo excepcionalmente, y mediante informe motivado y aprobado por el órgano competente, podrá justificarse el incumplimiento de alguna de las obligaciones anteriormente especificadas.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD EN LA NORMATIVA Y ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA.

Artículo 18. Disposiciones generales.

Artículo 19. Evaluación previa del impacto en función del género.

Artículo 20. Medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad.

Artículo 21. Informe de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.

Artículo 22. Memoria explicativa y aprobación de la norma o acto.

CAPÍTULO V. OTROS DERECHOS SOCIALES BÁSICOS.

Artículo 46. Medio ambiente y vivienda.

- 1. *Los poderes públicos vascos arbitrarán los medios necesarios para garantizar sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.*
- 2. *En las condiciones que se determinen reglamentariamente, las administraciones públicas vascas competentes han de dar un trato preferente en la adjudicación de viviendas a las mujeres que se encuentren en situación de exclusión o ante un estado de necesidad previsto legalmente.*

LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES.

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

- 1. *Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. *El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.*
3. *Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.*

En este sentido, los objetivos y directrices específicos de igualdad que se plantean en su mayoría de modo transversal a todo el documento, están dirigidos al cumplimiento de estos mandatos. En todo caso, se recuerda que se trata de recomendaciones, sin embargo, cuando la administración competente se apartase de ésta, vendrá obligada a justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos que en cada caso informan de la recomendación de que se trata.

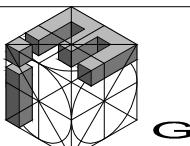
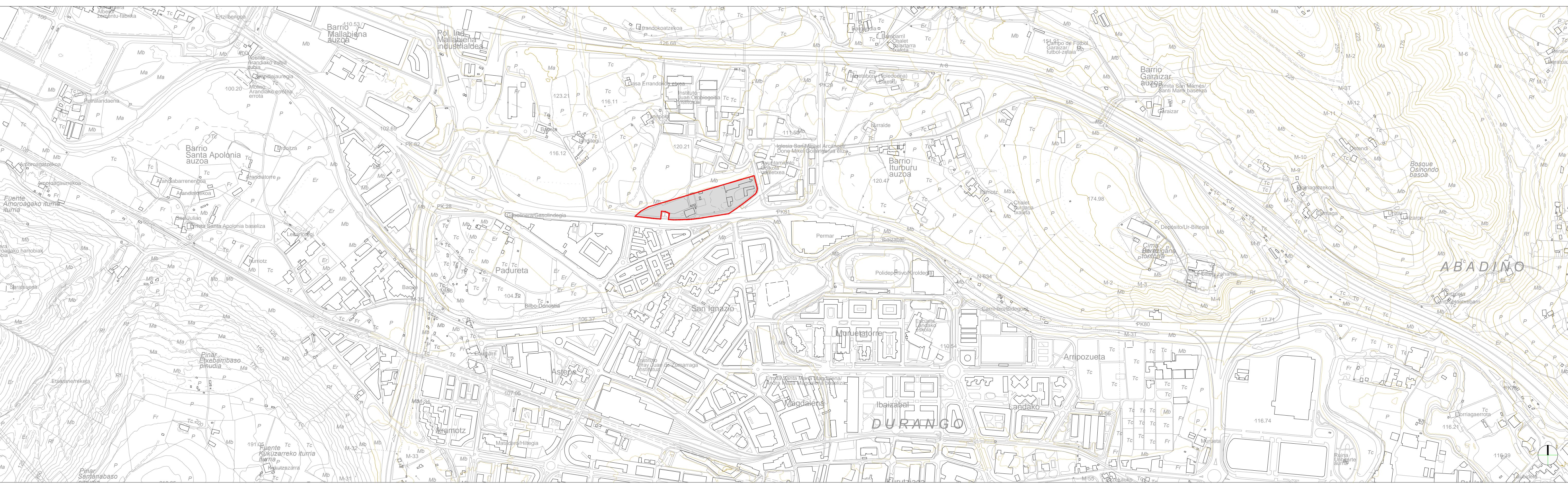
La ordenación propuesta pretende generar espacios libres continuos que permitan la desaparición de puntos negros en toda la trama urbana, motivo por el que se enlazan las zonas verdes para unir el ámbito del ayuntamiento con la Kultur Etxea y el futuro espacio docente, generando un camino iluminado y amplio.

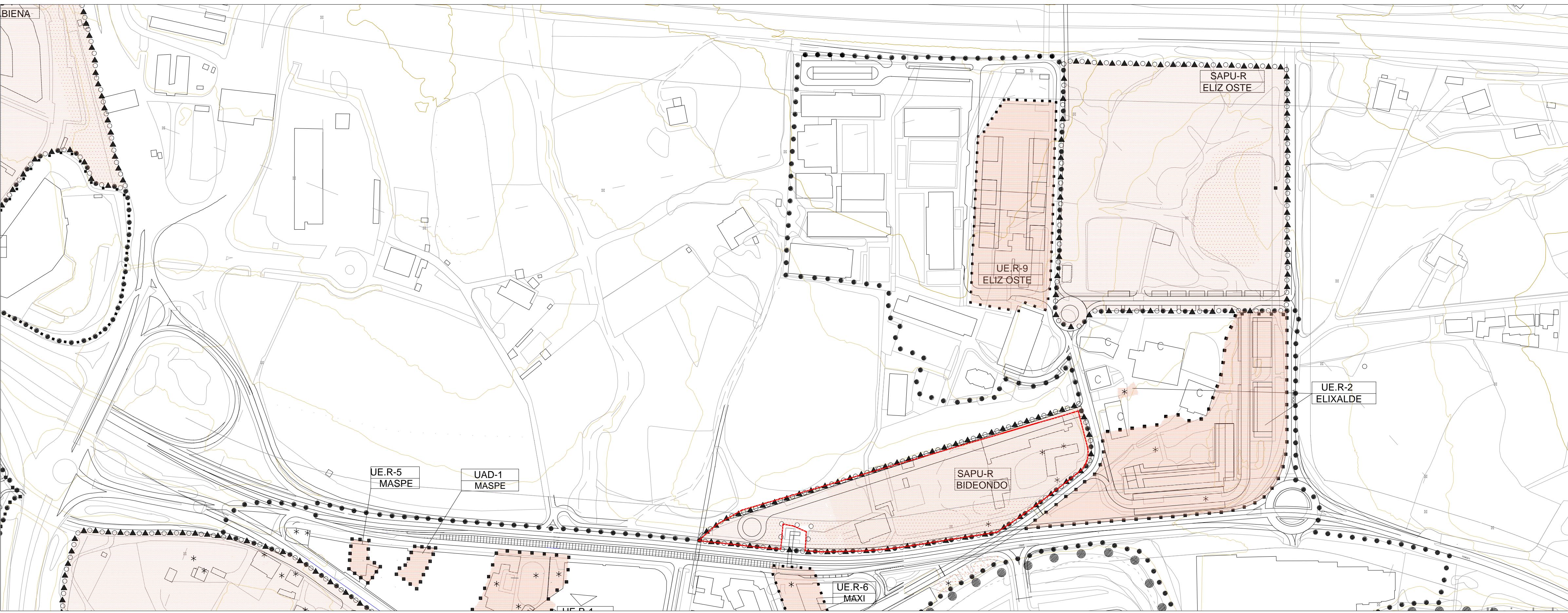
MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES			
¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida...		Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción.	
... para promover la incorporación de la perspectiva de género? Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres. <input checked="" type="checkbox"/> Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo. <input type="checkbox"/> Haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje. <input type="checkbox"/> Incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión, valoración o ejecución) en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc. <input type="checkbox"/> Otras, especificar.	Capítulo 6 de la memoria. Descripción de puntos negros.
... para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres? Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> En tribunales de selección <input type="checkbox"/> En jurados de premios <input type="checkbox"/> En órganos consultivos <input type="checkbox"/> En órganos directivos <input type="checkbox"/> Otras, especificar. <input type="checkbox"/> Para mujeres.	
... de acción positiva? Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Para la implicación de los hombres a favor de la igualdad. <input type="checkbox"/> Otras, especificar.	
... aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo? Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Para víctimas de violencia. <input type="checkbox"/> Para familias monoparentales. <input type="checkbox"/> Para quienes asumen el cuidado de personas dependientes. <input type="checkbox"/> Otras, especificar. <input type="checkbox"/> Por edad.	
... para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación? Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Por clase social. <input checked="" type="checkbox"/> Por opción sexual. <input type="checkbox"/> Por discapacidad. <input type="checkbox"/> Por etnia y/o raza. <input type="checkbox"/> Por origen nacional. <input type="checkbox"/> Otras, especificar.	Capítulo 4 de la memoria. Desaparición de puntos negros.
... prohibitiva o sancionadora? Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Por incurrir en discriminación por razón de sexo. <input type="checkbox"/> Por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes. <input type="checkbox"/> Otras, especificar.	
¿Se prevé más allá del contenido del proyecto de norma o acto administrativo la adopción de alguna medida?		Descripción	
... dirigida a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la igualdad? Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Acciones de refuerzo a la difusión. <input type="checkbox"/> Actuaciones de seguimiento y evaluación. <input type="checkbox"/> Adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos. <input type="checkbox"/> Acciones de información, sensibilización y formación. <input type="checkbox"/> Adecuación o adopción de normas, planes o programas. <input type="checkbox"/> Elaboración de planes para la igualdad. <input type="checkbox"/> Creación de estructuras o servicios. <input type="checkbox"/> Otras, especificar.	

En Getxo, a 28 de diciembre de 2018.

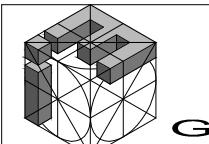
Gonzalo Ispizua Anduiza

Iñigo de Ituarte López





LEYENDA		IURRA
LIMITE MUNICIPAL	● ●	UDAL MUGAKETA
FERROCARRILES VASCOS F. V.	—	EUSKO TREBIIDIEK. E.T.
LINEA DE EDIFICACION DE AUTOPISTA	—	ERAKUNTZAKO AUTOBIDEEN MUGAKETA
LINEA DE EDIFICACION DE CARRETERA	—	ERAKUNTZAKO CARRERIEN MUGAKETA
LINEA DE AFECCION DE FV/T	—	FV/TRENENAKI MUJA
LINEA DE ALTA VELOCIDAD	—	ABIDURA GARIAKO LINEA
BANDA DE RESERVA DE TREN DE ALTA VELOCIDAD	—	ABIDURA ANDIO TRENAREN ERRESERBAGUNA
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	■■■■■	ZALGUNEN GUNZTUZKO ANTOLAPETZA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	■■■■■	ZALGUNEN TIKOKO ANTOLAPETZA
SUELO URBANO	—	HIRUURA
LIMITE DE SUELO URBANO	● ● ●	HIRAKO IURRAREN MUGAKETA
UNIDAD DE EJECUCION	■■■■■	EIGAKETAKO GUNEA
RESIDENCIAL	R	ETXEIZTZA KO
INDUSTRIAL	I	INDUSTRIAKO
SUELO URBANIZABLE	—	HIRAKO GAI DE LURRA
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE	▲ ▲ ▲	HIRAKO GAI DE LURRAREN MUGAKETA
SUELO APTO PARA URBANIZAR	○ ○ ○	HIRIZNARGOA GAI LURRAREN
RESIDENCIAL	R	ETXEIZTZA KO
INDUSTRIAL	I	INDUSTRIAKO
TERCIARIO	T	HIRUARRERAKO
SUELO NO URBANIZABLE	—	HIRINTZAKO GAI EZ DE LURRA
SUELO NO URBANIZABLE	—	HIRINTZAKO GAI EZ DE LURRA
NUCLEO RURAL	● ● ●	HREGUNA
EJEDIFICACIONES	—	ERAKUNTZA
FUERA DE ORDENACION	■■■■■	ANTOLAKETAKO
CATALOGADO	C	ZERENDIA A RURI



c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
 e-mail: info@i3arquitectos.com
i3 Arquitectos
 Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512



608.679430



ESKALA(K) / ESCALA(S)



1/2.000



ERAGILEA / PROMOTOR



ARKITEKTO



PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE



KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO



DATA / FECHA



DICIEMBRE 2018



EXP. / ZK.



EL ARQUITECTO(S)



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



0



40



80



120 m.



1/2.000



ERAGILEA / PROMOTOR



ARKITEKTO



PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE



KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO



DATA / FECHA



DICIEMBRE 2018



EXP. / ZK.



EL ARQUITECTO(S)



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON



BIKON

12

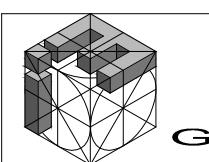
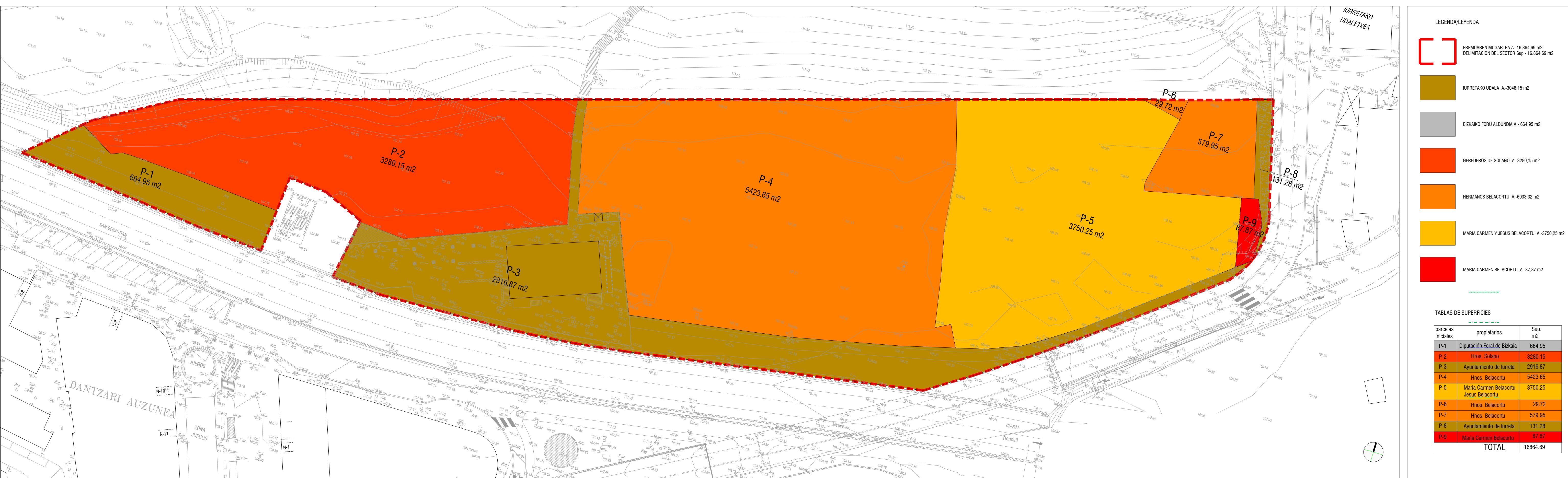


12

12



12



c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
e-mail: info@i3arquitectos.com

i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512/608.679430

ESKALA(K) / ESCALA(S)

1/500

ERAGILEA / PROMOTOR

ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)

DATA / FECHA

DICIEMBRE 2018

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO

BIDEONDO

IURRETA (BIZKAIA)

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE

TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO ORIGINAL

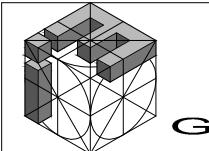
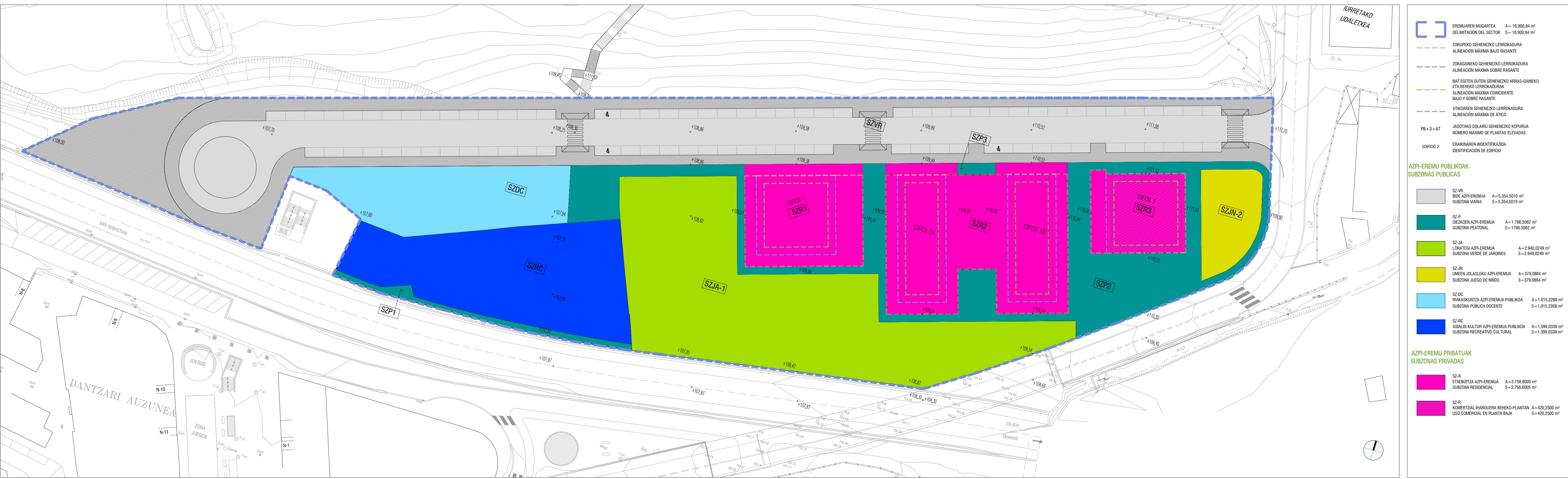
EXP. / ZK.

SUSTENIDA

28/11/2018

SUSTENIDA

28/11/2



c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
e-mail: info@i3arquitectos.com
i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512/608.679430



94.6241512/608.679430



info@i3arquitectos.com



i3arquitectos.com



Facebook



Twitter



Instagram



LinkedIn



YouTube



Behance



Pinterest



Vimeo



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



Behance



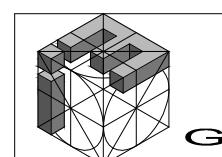
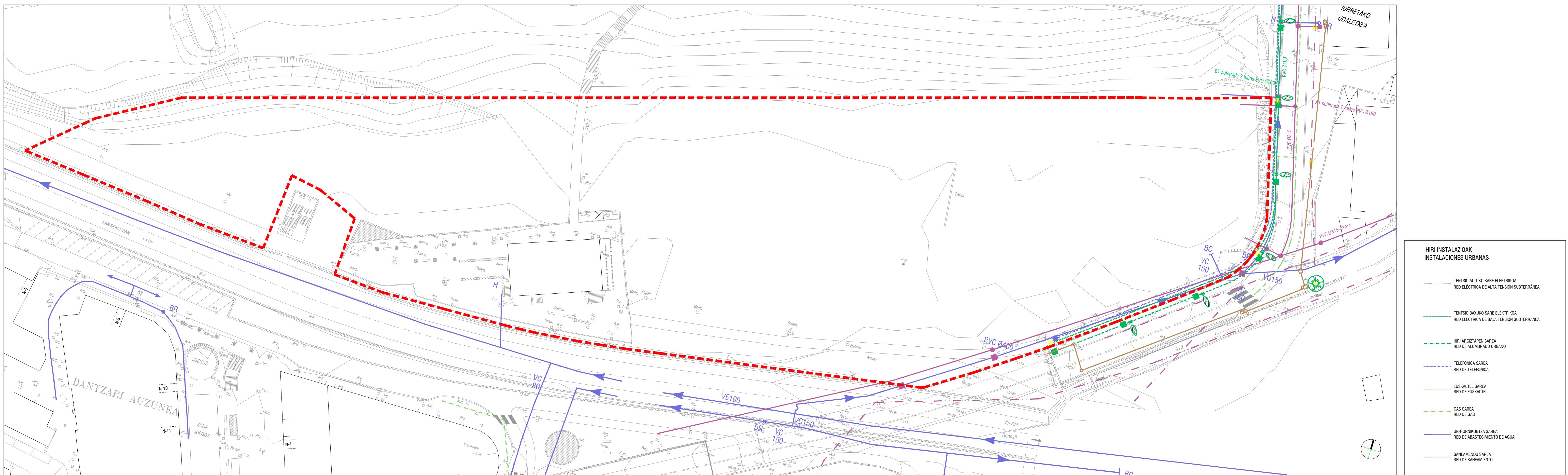
Behance



Behance



Behance



c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
e-mail: info@i3arquitectos.com
i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512/608.679430



ESKALA(K) / ESCALA(S)



1/500

ERAGILEA / PROMOTOR



ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)



DATA / FECHA



DICIEMBRE 2018



KOKAPENA / EMPLACAMIENTO



EXP. / ZK.



EL ARQUITECTO(S)



15



PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE



MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE BIDEONDO



PLANOZKO / PLANO N.



SUSTIUTUA



ZINAKAREN DEIAZKO



SUSTIUDOP



ZENIAKOR DZTEA



15



PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE



INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES



15



15



15



15



15



15



15



15



15



15



15



15



15



15



15



15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

15

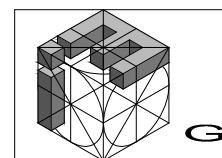
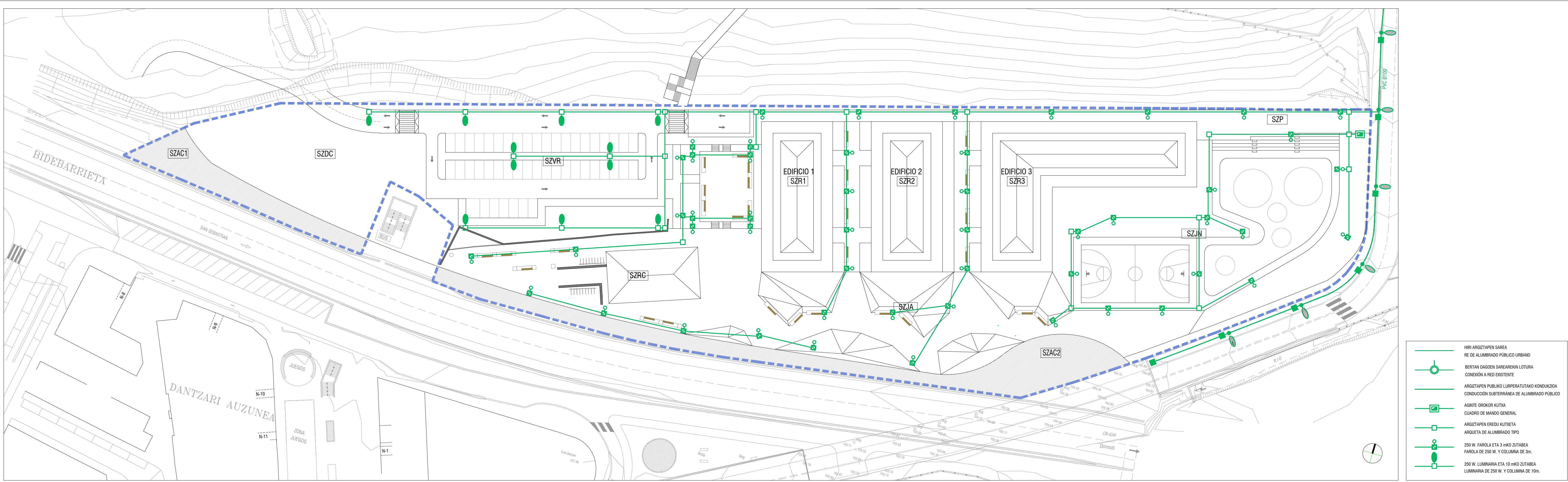
15

15

15

15

</



c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
e-mail: info@i3arquitectos.com

i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512/608.679430



ESKALA(K) / ESCALA(S)

1/500

ERAGILEA / PROMOTOR

ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)

DATA / FECHA

DICIEMBRE 2018

KOKAPENA / EMPLACAMIENTO

EXP. / ZK.

BIDEONDO

IURRETA (BIZKAIA)

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

PLANOAREN IZENBURUA / PLANO DE

RED PROYECTADA DE LUZ PÚBLICO

PLANOZKO / PLANO N.

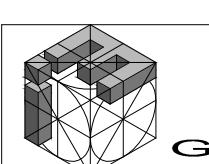
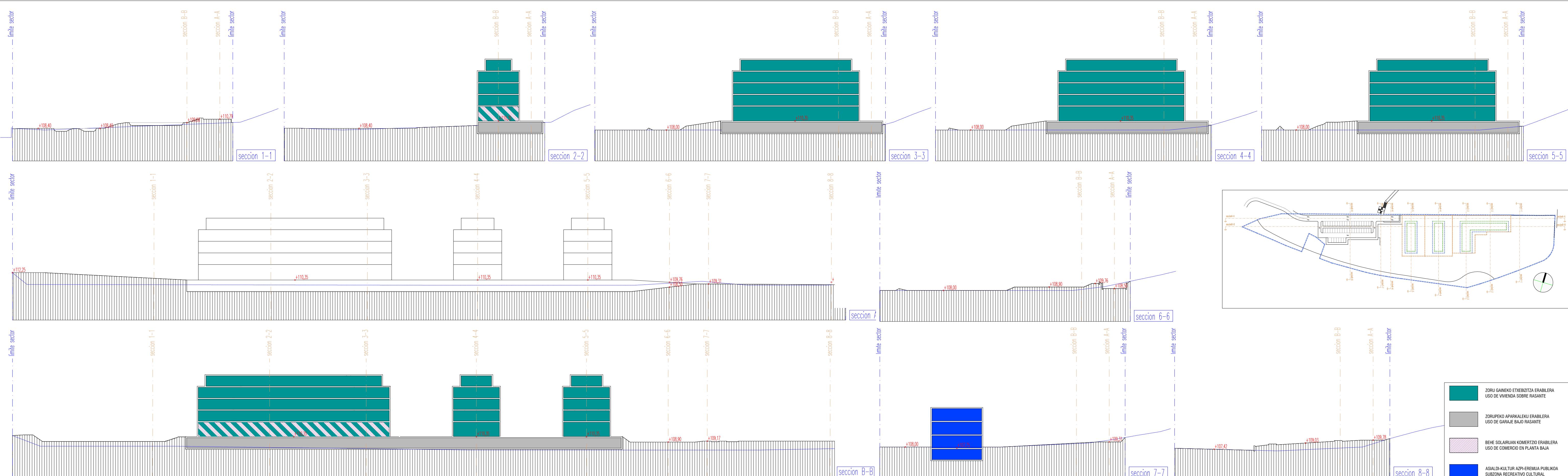
SIST. DE

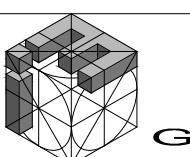
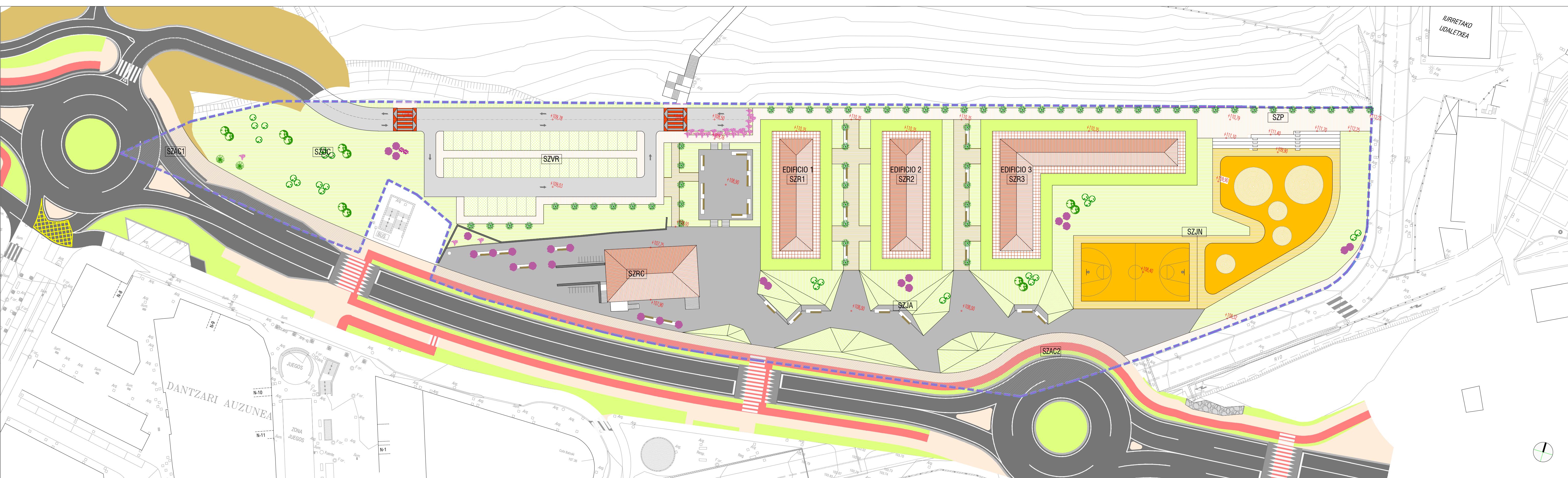
ZUBIA / SIST. DE ZUBIA

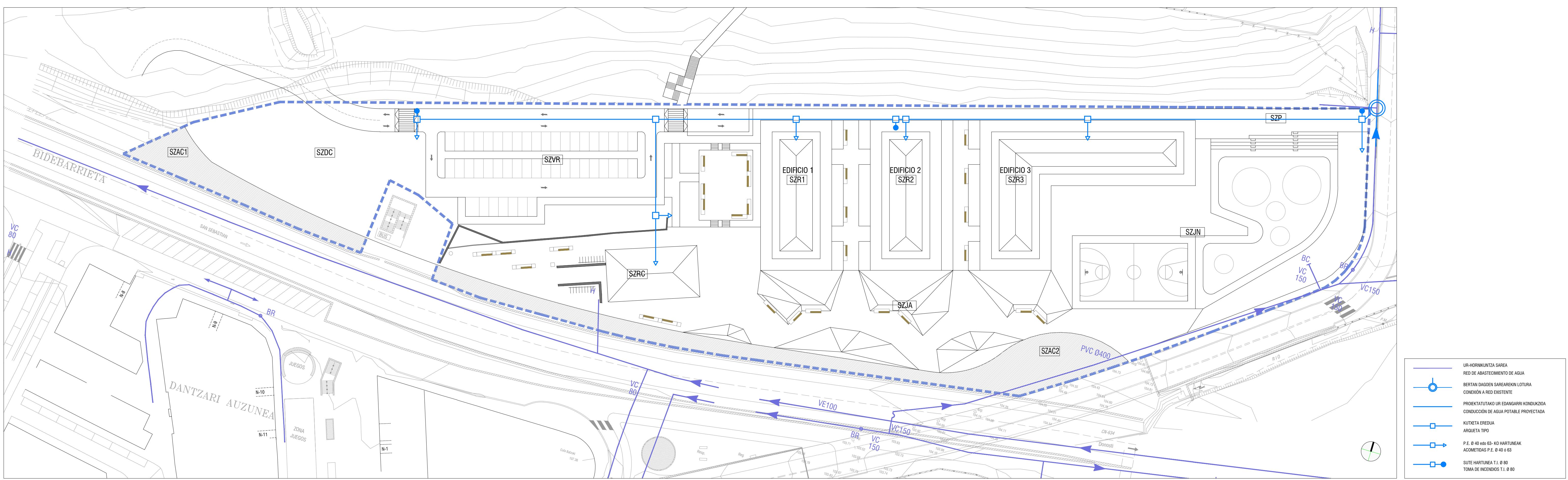
SIST. DIF.

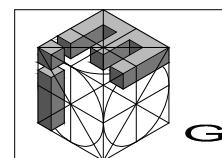
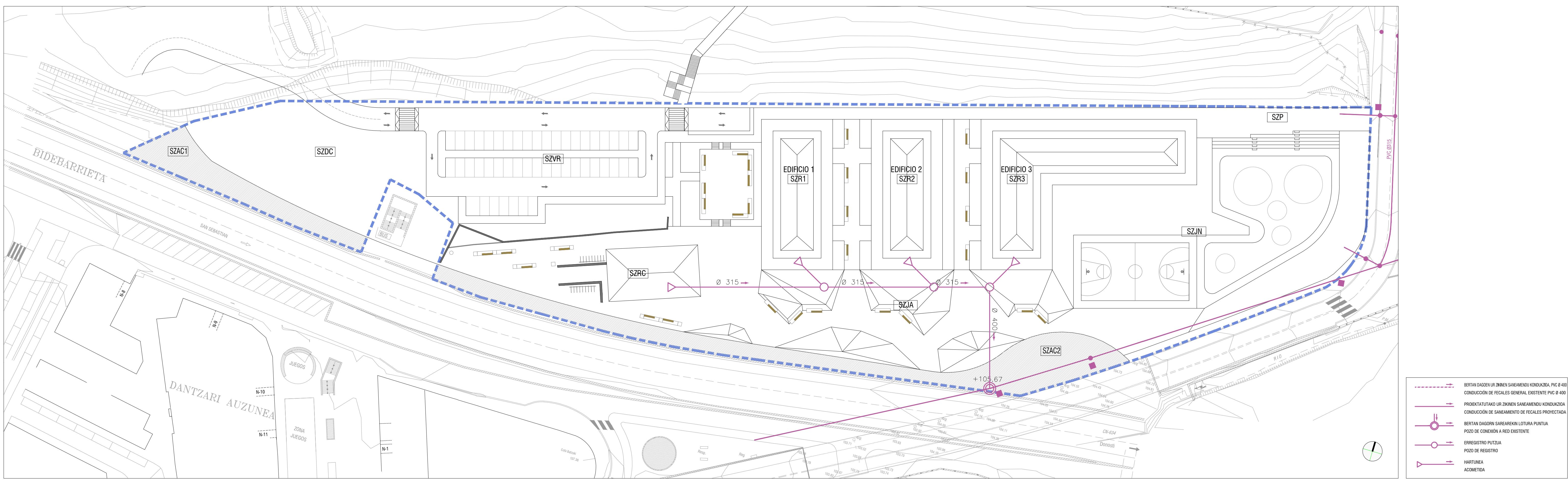
ZUBIA

O-11









c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
e-mail: info@i3arquitectos.com

i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512/608.679430

ESKALA(K) / ESCALA(S)

1/500

ERAGILEA / PROMOTOR

IURRETAKO ELEIZATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE LA ANTEIGLESIA DE IURRETA

0 10 20 30 m.

ARKITEKTO PROIEKTUGILEA(K)

DATA / FECHA

DICIEMBRE 2018

KOKAPENA / EMPLAZAMIENTO

EXP. / ZK.

EL ARQUITECTO(S)

BIDEONDO

IURRETA (BIZKAIA)

PROIEKTUAREN IZENBURUA / PROYECTO DE

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE BIDEONDO

PLANOREAREN IZENBURUA / PLANO DE

RED PROYECTADA DE SANEAMIENTO DE FCALES

PLANOZAB / PLANZ. N

SIST. A

ZIRAKIAREN DEZKOA

SIST. B

ZIRAKIAREN DEZKOA

SIST. C

ZIRAKIAREN DEZKOA

SIST. D

ZIRAKIAREN DEZKOA

SIST. E

ZIRAKIAREN DEZKOA

SIST. F

ZIRAKIAREN DEZKOA

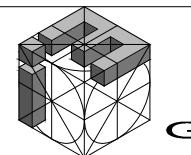
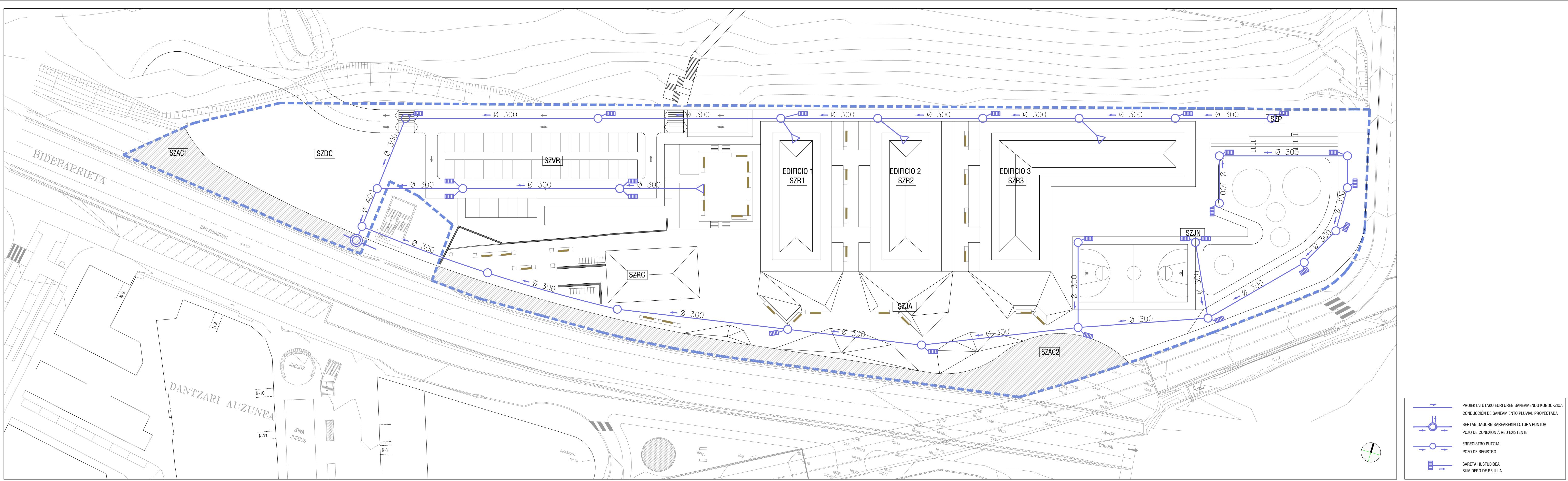
SIST. G

ZIRAKIAREN DEZKOA

SIST. H

ZIRAKIAREN DEZKOA

ZIRAKIAREN DEZKOA



c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
94.6241512/608.679430
e-mail: info@i3arquitectos.com
i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512

608.679430



info@i3arquitectos.com



i3arquitectos.com



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



Arquitectos



i3



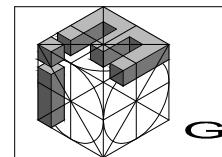
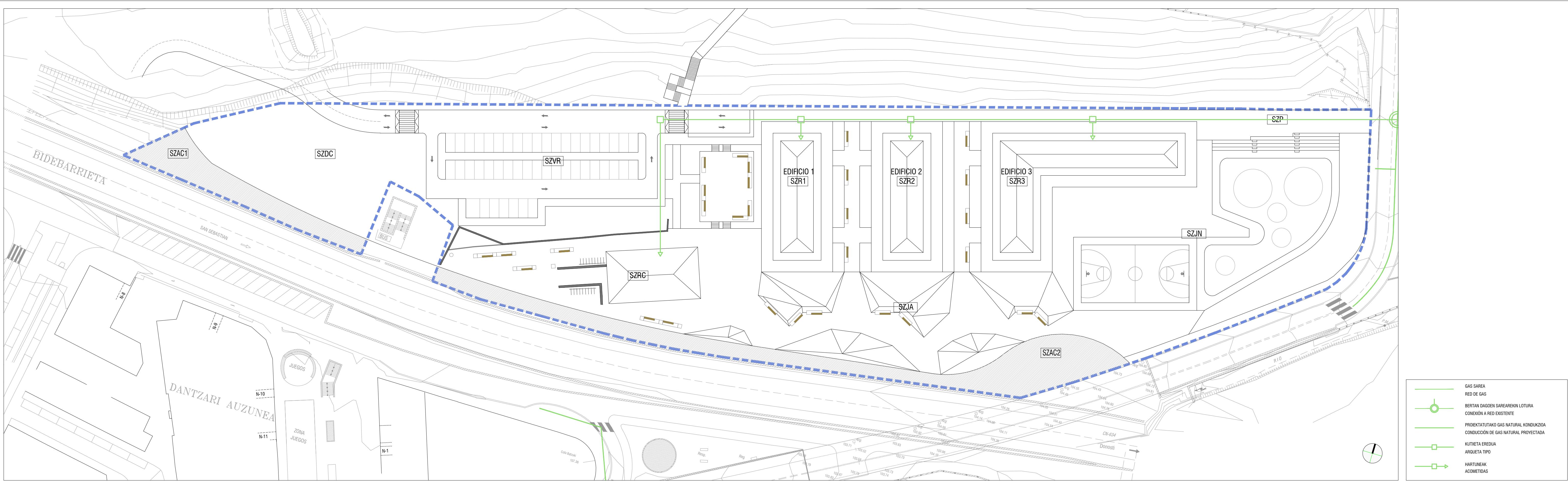
Arquitectos



i3

Arquitectos

i3



c/Ormatzabekoa 8, Bajo B. 48993 Getxo
94.6241512/608.679430
e-mail: info@i3arquitectos.com
i3 Arquitectos
Gonzalo Ispizua Anduiza - Iñigo de Ituarte López



94.6241512



608.679430



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



94.6241512



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



94.6241512



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



94.6241512



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



94.6241512



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



94.6241512



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



94.6241512



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8



Getxo



48993



Spain



94.6241512



info@i3arquitectos.com



608.679430



c/Ormatzabekoa 8

Getxo

48993

Spain

94.6241512

info@i3arquitectos.com

608.679430

c/Ormatzabekoa 8

Getxo