

---

# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

## U.E. 5.1 DE SOPELA

---

Febrero de 2021

---



ARQUITECTOS

EHKI ARQUITECTOS  
C/ Sipiri 14  
48600 Sopela



## INDICE

**I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**II.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

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

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

**V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



# I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



- I.- 1.- Encargo**
- I.- 2.- Antecedentes e información urbanística previa**
- I.- 3.- Justificación de la conveniencia de la formulación del Plan Especial**
- I.- 4.- Tramitación y aprobación**
- I.- 5.- Delimitación del ámbito**
- I.- 6.- Información urbanística**
  - I.6.1-Características naturales del territorio**
  - I.6.2-Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**
    - I.6.2.1-Usos y edificaciones**
    - I.6.2.2-Infraestructuras**
- I.- 7.- Objetivos y criterios en la redacción del P.E.O.U.**
- I.- 8.- Descripción de la ordenación propuesta**
  - I.- 8.1.- Vialidad rodada y peatonal**
  - I.- 8.2- Espacios libres**
  - I.- 8.3- Zonas residencial por consolidar**
  - I.- 8.4.- Zona residencial consolidada**
- I.- 9.- Cuadro de características y resumen de datos urbanísticos**
  - I.- 9.1.- Introducción y definiciones**
  - I.- 9.2.- Datos relativos a las superficies resultantes de la ordenación realizada en el Plan Especial y su comparación con el planeamiento vigente**
    - I.9.2.1-Justificación urbanística**
    - I.9.2.2-Superficies resultantes del Plan Especial**
    - I.- 9.3.- Cesiones máximas exigidas en el Decreto 123/2012 y previsiones del Plan Especial**
- I.- 10- Documentación.**



## **I.- 1.- ENCARGO**

La redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, preciso para establecer la ordenación pormenorizada de la U.E.5.1 definido en el planeamiento vigente del municipio de Sopela, se realiza por encargo de Urbalex Servicios inmobiliarios S.L. con C.I.F. B-95196002 y domicilio en C/ Ercilla nº 11 Entresuelo Derecha, C.P. 48009 de Bilbao, a la sociedad EHKI estudio de arquitectura S.L.P., en cuyo nombre actúan los arquitectos que suscriben, Oier Agirrekoiko López, colegiado nº 4.431 y Aroa Ruiz Poza, colegiada nº 4.432 en la delegación de Bizkaia del COAVN, con domicilio profesional en Calle Sipiri nº 14, Bajo dcha., 48600 de Sopela (Bizkaia).

## **I.- 2.- ANTECEDENTES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA PREVIA.**

La U.E. 5.1 de se encuentra dentro del Área 5 con la clasificación de Suelo urbano Residencial no consolidado. Viene delimitada en las Normas Subsidiarias de Sopela, aprobadas mediante Orden Foral 655/1998, de 19 de octubre, y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia número 5. Lunes, 11 de enero de 1999, definiéndose sus determinaciones urbanísticas dentro del apartado “*5 Normas de carácter específico*”, punto “*5.2 el suelo urbano*”, “*5.2.4 Normas específicas de cada área*”.

Tal como se ha podido comprobar tras las distintas consultas realizadas, la mayor diferencia entre la ordenación de las NNSS aprobadas en el año 1999 y la aprobada en el Plan parcial S-3 aprobada, radica en la redelimitación de la Unidad de Ejecución adaptándola por su límite este, al vial existente denominado calle Ripa. Con la modificación de los límites del ámbito, se adapta tanto la ordenación de viales previstos como la disposición de los edificios en torno a esta nueva ordenación planteada.

La normativa vigente plantea la ejecución de 4 edificios de viviendas unifamiliares adosadas en hilera, ubicando 3 de ellos de forma paralela a la calle Loroño, junto a la edificación que se consolida; y el cuarto, paralelo a un vial de nueva creación que transcurre por el interior de la Unidad de Ejecución paralelo a la calle Loroño por la parte trasera de los 3 nuevos edificios planteados mencionados anteriormente.

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

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

#### **5.2 El suelo urbano**

##### **5.2.4 Normas específicas de cada área**

## AREA 5

Descripción: Área urbana residencial de edificación unifamiliar aislada y en hilera de PB + 1, que comprende los suelos edificados conforme en Plan Parcial S-3 y zonas aledañas.

### **Uso principal: Vivienda unifamiliar en hilera**

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: Edificación aislada
- M.E.S.:0,50
- M.O.S.:0,25
- Número de alturas: PB + 1P.A. (7 metros)
- Parcela mínima: 250m<sup>2</sup>
- Separación a viales: 5 metros
- Separación a colindantes: 5 metros
- Separación a S.N.U.: 7 metros

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda bifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar en hilera	---	P. Baja	P. Alta
Aparcamiento de vehículos	P. Sótano	---	---
Comercio al por menor (b)	---	P. Baja	---
Oficinas	---	P. Baja	---
Entretenimiento y recreo	---	P. Baja	---
Cultura y docente	---	P. Baja	---
Recreativo y social	---	P. Baja	---

Usos tolerados:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar agrupada	---	P. Baja	P. Alta

Gestión: Se delimitan dos actuaciones sistemáticas, las Unidades de Ejecución U.E. 5.1 y U.E. 5.2 y diez actuaciones asistemáticas:

- |            |             |           |
|------------|-------------|-----------|
| -A.A.5-I   | -A.A.5-V    | -A.A.5-IX |
| -A.A.5-II  | -A.A.5-VI   | -A.A.5-X  |
| -A.A.5-III | -A.A.5-VII  |           |
| -A.A.5-IV  | -A.A.5-VIII |           |

Observaciones: Las Unidades de Ejecución corresponden a los Polígonos 1 y 3 del Plan Parcial redactado S-3 y las actuaciones asistemáticas a solares edificables de los Polígonos con Proyecto de Reparcelación aprobado.

Actuaciones sistemáticas en Área 5: Se delimitan dos unidades de ejecución.

- **Unida de Ejecución U.E.5.1**

Se sitúa en la zona de Loroño y se corresponde básicamente con el Polígono 3 en S-3.

Superficie de la unidad: 0,97Ha

Número máximo de viviendas: 24 Ud

Número de viviendas existentes: 3 Ud

Superficie máxima edificable de nueva planta: 3.150m<sup>2</sup>

Cesiones: Las grafiadas

Gestión: Sistema de cooperación

Edificio	Número de viviendas	Superficie edificable
1	5	750m <sup>2</sup>
2	6	900m <sup>2</sup>
3	4	600m <sup>2</sup>
4	6	900m <sup>2</sup>

Observaciones:

-Existe un edificio con tres viviendas que debe permanecer.

-La ordenación se ajustará a la volumetría específica grafiada.

### **I.-3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, se configura como el instrumento de planeamiento que pormenoriza la ordenación de la U.E. 5.1, desarrollando la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias, de acuerdo a lo que se establece en los art. 69 y 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Se ha elegido la figura del Plan Especial de Ordenación, por ser la que mayor seguridad jurídica ofrece para obtener los objetivos marcados en la presente memoria, ya que se trata de la figura que la normativa actualmente vigente reserva para la definición de la ordenación pormenorizada en suelo urbano o la modificación de la definida en el Plan General de Ordenación Urbana.

*“Artículo 70 – Plan especial de ordenación urbana”.*

*El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.”*

Esta norma no es más que un desarrollo de la importante innovación que supuso la LSU al diferenciar la ordenación estructural, propia del Plan General, de la ordenación pormenorizada, propia de los planes de desarrollo y que puede ser modificada por éstos aunque esté prevista en el Plan General, tal y como indica el artículo 58 LSU:

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

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

Confirma esta interpretación el hecho de que el artículo 104 LSU expresamente excluya del procedimiento de modificación o revisión del plan general las modificaciones que, en la ordenación pormenorizada recogida en el Plan General, puedan establecer los planes especiales:

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

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

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

Las modificaciones que el presente instrumento de ordenación propone en la ordenación predefinida por el planeamiento general son incardinables claramente en el concepto de ordenación urbanística pormenorizada, ya que el presente Plan Especial tiene por objeto diseñar una nueva ordenación pormenorizada, afectando únicamente a parámetros de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con la definición que de la misma da el artículo 56 LSU, cuanto menos en los siguientes parámetros:

*“Artículo 56– Ordenación urbanística pormenorizada”.*

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

- a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.*
- b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.*
- c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.*
- d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.*
- e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*
- f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.*

- g) *La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*
- h) *La fijación de alineaciones y rasantes.*
- i) *La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.*
- j) *Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.*
- k) *La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.*
- l) *Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.*

Finalmente, es de destacar la aplicabilidad de la nueva normativa sobre ordenación pormenorizada y estructural prevista en la LSU desde su propia entrada en vigor, por efecto de lo previsto en el párrafo segundo de su Disposición Transitoria Segunda, epígrafe 1:

*“La regulación establecida en la presente ley sobre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada será de aplicación, desde su entrada en vigor, a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística.”*

En este sentido, y tal como se establece en el planeamiento general, en el presente documento se diferencian y se ordenan específicamente con determinaciones propias las dos zonas existentes en el área, es decir, el suelo urbano consolidado y el suelo urbano por consolidar.

El suelo urbano consolidado consiste en una edificación aislada existente de uso residencial que alberga 3 viviendas en su interior y que permanece consolidando su edificabilidad. Se sitúa en el límite sur del área, en colindancia con los viales consolidados. Esta parcela se regulariza, para compatibilizar la edificación existente con la nueva ordenación conjunta de la totalidad del área, incorporando parte de la superficie de esta parcela en el suelo por consolidar. La edificación y usos existentes quedan consolidados.

En suelo urbano por consolidar, se posibilitan una serie de subzonas residenciales, en desarrollo de las previsiones del planeamiento general, a la vez que se prevén las reservas mínimas para dotaciones públicas y equipamientos de la red de sistemas locales legalmente exigidos.

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

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

## **I.- 4.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

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

En primer lugar, el artículo 97 LSU prevé la misma tramitación para el Plan Especial que para un Plan Parcial, mencionando expresamente que los Planes Especiales de Ordenación Urbana, como el presente, no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental:

*"Artículo 97– Tramitación y aprobación de planes especiales".*

*1. – Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Cuando se trate de planes especiales de protección y conservación que afecten al suelo no urbanizable o al urbanizable no sectorizado, una vez aprobados inicialmente se remitirán al órgano medioambiental de la diputación foral, o del Gobierno Vasco cuando afecten a más de un territorio histórico, para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento de acuerdo con lo anteriormente indicado. Los planes especiales de ordenación urbana regulados en esta ley no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental."*

Dada la remisión de la norma transcrita, resulta pertinente acudir a los trámites previstos en el artículo 95 para la tramitación y aprobación de los Planes Parciales, que resulta de aplicación a los Planes Especiales:

*"Artículo 95– Tramitación de los Planes Parciales".*

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

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

*(...)*

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

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

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

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

En lo que se refiere al contenido, es el artículo 69 LSU el que establece la regulación legal al efecto, que en el presente instrumento de ordenación se cumple:

*“Artículo 69 – Ámbito y contenido de los planes especiales”.*

*1. – Los Planes Especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*

*2 – La ordenación propia de los Planes Especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente Plan General.*

*3. – Las determinaciones del Plan Especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el Plan Parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.”*

En lo que se refiere a documentación, se da cumplimiento con el artículo 68 LSU:

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

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

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

## **I.-5.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

El ámbito de la U.E. 5.1 se corresponde a una porción de terreno de 8.302,60 m<sup>2</sup>, dispuesta entre las calles Loroño con la que linda por el suroeste, Sipiri con la que linda por el sureste y Ripa con la que linda por el este. Además, linda con el suelo urbanizable del Sector Ripa por el nordeste y el espacio libre EL-5 adscrito al Sector Bareño por el noroeste.

La ordenación de esta unidad supone continuar los procesos de desarrollo urbanístico de esta zona de Sopela, como puede ser el Sector Ripa, dentro de las previsiones del planeamiento general y las posibles futuras expansiones urbanas de Sopela.

Por tanto, los elementos que delimitan la U.E. son:

- Noroeste: Espacio libre EL-5 adscrito al Sector Bareño
- Nordeste: Sector Ripa
- Este: C/ Ripa
- Sureste: C/ Sipiri
- Suroeste: C/ Loroño

A la hora de redactar el presente Plan Especial se ha realizado un reajuste del polígono que delimita el ámbito espacial de la Unidad de Ejecución definido en el planeamiento vigente. Este reajuste se ha realizado por un lado para adaptar el límite de la Unidad a la realidad física del parcelario existente y por otro lado, porque tras consultar el proyecto de repartelación del polígono A-3 U-2 (Unidad de ejecución U.E.2.1 según NN.SS.), se ha podido comprobar que parte de los terrenos afectados por el ámbito de esta Unidad de Ejecución en la zona de la calle Sipiri que la limita por el sureste, ya fueron incluidos dentro del ámbito del citado polígono tras realizar el reajuste del mismo, por lo que se excluye una superficie de 478,10m<sup>2</sup> que corresponde con la acera y parte del vial rodado de la calle Sipiri.

La superficie total delimitada de la U.E. 5.1 queda así en 8.302,60 m<sup>2</sup>, que resulta inferior a los 9.700,00 m<sup>2</sup> de superficie prevista en el planeamiento. Cabe destacar que en el plano facilitado por el Ayuntamiento, correspondiente al polígono definido en el planeamiento vigente, el área del mismo es de 8.780 m<sup>2</sup> por lo que existe una discrepancia entre la documentación escrita y la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

A su vez, en la ordenación detallada que se prevé en el presente documento, se reajusta la superficie de la parcela resultante que albergará la edificación consolidada, pasando de una superficie de 611,30 m<sup>2</sup> según el planeamiento vigente a 1.258,90 m<sup>2</sup>. Igualmente las zonas a consolidar, pasan de una superficie de 8.628,00 m<sup>2</sup> según el planeamiento vigente, a una superficie de 8.062,75 m<sup>2</sup>. Estas variaciones de superficies son originadas por un lado por la supresión de uno de los edificios (edificio 3) previstos en el planeamiento vigente, pasando parte de la superficie de terreno ocupada por el mismo a ser espacio libre privado vinculado a la vivienda consolidada, y por otro al reajuste del límite del ámbito espacial de la Unidad de Ejecución.

Se adjunta a continuación a modo indicativo la tabla de parcelas y propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito de la U.E. 5.1, según levantamiento realizado por la empresa de topografía Areklo.

Nº de parcela	Nº de finca registral	Superficie incluida en la U.E. 5.1 (m <sup>2</sup> )		Porcentaje respecto superficie total de la U.E. 5.1 (%)	Titular(es) de la finca
		Superficie consolidada (m <sup>2</sup> )	Superficie por consolidar (m <sup>2</sup> )		
1	805	0,00 0,00	1.526,35 74,80	18,384 0,901	Hrnos Aceves Martín
2A	10.945	0,00	662,80	10,444	Hros de J. Luis Zalvidea
2B	512	0,00	204,32		Aguirrechu
3	1.973	0,00	872,45	10,508	Hrnos Gorospe Bidea
4	1.971	0,00	288,55	3,475	Jon Gorospe Bidea
5	1.972	0,00	40,60	0,489	Hrnos Gorospe Bidea
6	985	0,00	565,14	6,807	Garbiñe Iriarte
7	983	0,00	523,05	6,300	Hrnos Gorospe Bidea
8	984	0,00	587,20	7,073	Hrnos Gorospe Bidea
9	983	0,00	130,22	1,568	Hrnos Gorospe Bidea
10	977	239,85	0,00	2,889	Jon Gorospe Bidea Nerea Gorospe Arzubiaga Garbiñe Iriarte Luna
11	983	0,00	142,45	1,716	Hrnos Gorospe Bidea
12	-	0,00	33,90	0,408	Hrnos Gorospe Bidea
13	978	0,00	12,10	0,146	Garbiñe Iriarte Luna
14	979 980 981	0,00	36,30	0,437	Hrnos Gorospe Bidea
15	-	0,00	293,22	3,532	Ayuntamiento Sopela
16	982	0,00	11,00	0,132	Garbiñe Iriarte Luna
17	513	0,00	2.058,30	24,791	Hrnas Gorordo Zalbidea
<b>TOTAL</b>		<b>8.302,60</b>		<b>100%</b>	-

## I.- 6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### I.- 6.1.- Característica naturales del territorio

Morfológicamente el área se caracteriza por ser un suelo que presenta una forma ligeramente regular, con claros límites lineales por sus lados sureste, suroeste, noroeste y nordeste, formados por viales urbanos y delimitaciones de otros ámbitos de gestión urbanística definidos en el planeamiento vigente.

Topográficamente presenta una pendiente acusada en sentido descendente, por un lado hacia el norte, desde la calle Sipiri hacia la calle Loroño y espacio libre EL-5 adscrito al Sector Bareño; y por otro lado hacia el suroeste, desde la calle Ripa hacia la calle Loroño, presentando las mayores cotas en el límite este. De esta forma, las cotas más elevadas en el vial que forma el límite este se encuentran aproximadamente a +66,50, mientras que las más bajas, cercanas a la calle Zabalbide en el noroeste, se encuentra aproximadamente a +50,00.

## **I.- 6.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

El área se encuentra actualmente parcialmente ocupada por una edificación residencial aislada y otras construcciones auxiliares, que dan servicio a la anterior y otras edificaciones colindantes no incluidas en el área de este ámbito, como pueden ser casetas, aperos, etc.

Por otro lado, las instalaciones existentes son las que proporcionan servicio a dichas edificaciones presentando unas características y dimensionamiento acorde a las demandas generadas por tales usos.

### **I.- 6.2.1.- Usos y edificaciones**

Tal como se ha señalado, dentro del área existe una edificación con uso residencial, además de otras edificaciones secundarias que prestan servicio a ésta y otras edificaciones residenciales colindantes, tales como, casetas, aperos, etc.

El área queda dividida por tanto por un lado por una amplia zona definida por un cierre metálicos y muro de contención que contiene la edificación residencial consolidada, una caseta de aperos y varias fincas no edificadas, y por otro por varias porciones de otras fincas de edificios residenciales colindantes, existiendo en una de ellas una construcción auxiliar con uso de aperos. Parte de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución forman parte del jardín del edificio residencial incluido en el ámbito y el resto están destinados a campas, usos agrícolas o se encuentran en estado de abandono llenos de maleza.

Además de los viales que bordean el área, que se encuentran consolidadas y forman parte de la trama urbana de Sopela, existe dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución un antiguo vial en desuso que transcurre desde la calle Sipiri hasta la calle Loroño.

Se adjuntan a continuación en las páginas siguientes las fichas explicativas con imágenes, cuadros de superficies y características de los edificios incluidos en el ámbito de la unidad:

**Parcela nº:**

2B

**Superficie:**

204,32 m<sup>2</sup>

**Propietarios:**

Hros de José Luis Zalvidea Aguirrechu

**Edificaciones:**

Esta parcela no contiene edificaciones residenciales existentes dentro del ámbito de la presente Unidad de Ejecución.

**Otros:**

- 1 chabola de fábrica de ladrillo y hormigón de 20,35 m<sup>2</sup> y 30 m de altura
- 1 placa de hormigón de 1,00 m<sup>2</sup>.
- 2 bordillos de 1,00 ml. + 1,00 ml. = 2,00 ml.
- 1 seto de 16,00 ml.
- 1 árbol

**Observaciones:**

**Fotos:**



**Parcela nº:** 10  
**Superficie:** 239,85 m<sup>2</sup>  
**Propietarios:** JON MIKEL GOROSPE BIDEA  
NEREA GOROSPE ARZUBIAGA  
GARBIÑE IRIARTE LUNA

**Edificaciones:** Un edificio de planta sótano + planta baja + 2 plantas altas + planta camarote con una superficie construida total de uso residencial de 337,00 m<sup>2</sup> que alberga 3 viviendas en su interior: una en planta baja, de propiedad de Garbiñe Iriarte Luna, otra en planta primera de propiedad de Nerea Gorospe Arzubiaga y otra en planta segunda de propiedad de Jon Gorospe Bidea.

**Otros:**  
-1 ZONA PAVIMENTADA PARA FORMACIÓN DE ACCESOS Y ANTUZANO DE 12465 m<sup>2</sup>.  
-2 PILASTRAS PUERTA ENTRADA  
-1 PUERTAS DE HIERRO

**Observaciones:**

**Fotos:**



<b>Parcela nº:</b>	13 y 14
<b>Superficie:</b>	48,40 m <sup>2</sup>
<b>Propietarios:</b>	JON MIKEL GOROSPE BIDEA ELISABETH GOROSPE BIDEA JASONE GOROSPE BIDEA GARBIÑE IRIARTE LUNA
<b>Edificaciones:</b>	Un edificio de planta baja con una superficie construida total de uso agrícola-ganadero de 36,00 m <sup>2</sup> .
<b>Otros:</b>	-1 PLACA DE HORMIGON DE 12,00 m <sup>2</sup> .
<b>Observaciones:</b>	A pesar de que actualmente se divide en 2 mitades, registralmente consta de 4 partes, perteneciendo 1 de ellas a Garbiñe Iriarte Luna y las 3 partes restantes a Jon Mikel Gorospe Bidea, Elisabeth Gorospe bidea y Jasone Gorospe Bidea en Arzubiaga en 1/3 parte indivisa cada una.

**Fotos:**



#### I.- 6.2.2.- Infraestructuras

El borde perimetral sureste-suroeste conformado por las calles Loroño y Sipiri se encuentra consolidada, y es junto a la intersección de las mismas donde se sitúa la edificación que se consolida. Por estas dos vías es por donde tiene suministro de servicios esta edificación, disponiendo de los servicios urbanos adecuados.

Por otra parte, por el interior del propio ámbito de la U.E.5.1, existe una serie de redes, tanto aéreas como canalizadas que deberán ser desmanteladas y posteriormente repuestas acorde a la ordenación que se plantea.

En el plano correspondiente del presente documento se recogen los trazados de las redes existentes, según información facilitada por las propias empresas suministradoras y el departamento técnico del Ayuntamiento de Sopela. A la hora de redactar el proyecto de urbanización se deberá detallar con mayor precisión estas informaciones, con el fin de poder proyectar adecuadamente tanto las nuevas redes como los servicios a reponer.

#### I.- 7.- OBJETIVOS Y CRITERIOS EN LA REDACCIÓN DEL P.E.O.U.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta para pormenorizar la ordenación prevista en el planeamiento general vigente, correspondiente con el documento de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sopela, detallando las superficies, edificabilidades, alineaciones y rasantes, reservas de dotaciones, etc.

En este sentido, el planeamiento general propone la creación de una serie de calles que dotan al conjunto de la unidad de una estructura que pueda dar funcionalidad tanto al suelo consolidado como al no consolidado, a la vez que se obtienen una serie de dotaciones para el conjunto.

La parte consolidada corresponde al edificio de viviendas que queda dispuesto junto a la intersección entre las calles Loroño y Sipiri, ya consolidadas, y su antzano, los cuales quedan rodeados por una serie de terrenos limitados por un camino en desuso sin una estructura ni un mínimo grado de ordenación. Esta edificación queda consolidada en su respectiva parcela por ser compatible con la ordenación propuesta y queda integrada en la nueva ordenación con una forma más regular.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la U.E. 5.1 son mayoritariamente campas sin uso definido o dedicadas a huertas y jardines privados. Dentro del ámbito se ubica una edificación de uso residencial que alberga 3 viviendas en su interior y una serie de edificios anexos pertenecientes a ésta y otras edificaciones residenciales colindantes. De acuerdo al planeamiento vigente, las edificaciones correspondientes a los anexos incluidos en la U.E. quedan fuera de ordenación.

Los suelos a consolidar quedan definidos en parcelas residenciales que pueden acoger tanto edificios en bloque abierto, como edificios de viviendas unifamiliares adosadas según queda definido en los planos correspondientes. También quedan definido una zona destinada a espacio libre público, y en la parcela del edificio residencial que se consolidada se posibilita la construcción de un edificio complementario que no podrá edificarse anexado al edificio principal y no computará a efectos de edificabilidad urbanística.

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

Además tal y como se ha indicado en el punto I.2 de la presente memoria, el planeamiento municipal vigente plantea una ordenación volumétrica con 4 edificios de viviendas unifamiliares adosadas en hilera que deja la edificación consolidada con una parcela de un tamaño muy reducido con una franja verde perimetral de apenas 5,0 metros.

El presente Plan Especial propone una nueva disposición de los edificios dentro del ámbito, vinculando una parcela de mayor tamaño a la edificación que se consolida. Para ello, por un lado resulta necesario suprimir uno de los 4 edificios planteados en la normativa vigente (en concreto el nº 3 según documentación gráfica facilitadas por el ayuntamiento) y redistribuir el aprovechamiento de toda la unidad entre las 3 zonas edificables que se plantean en la nueva propuesta de ordenación. Por otro lado, con el fin de posibilitar la materialización de todo el aprovechamiento residencial en estas 3 zonas que se plantean en la ordenación, el presente documento introduce entre los usos permitidos en el ámbito de la U.E. 5.1 el uso de vivienda colectiva agrupada.

Además, por tratarse de una U.E. ubicada dentro del núcleo urbano ya consolidado, con una topografía con pendiente considerable y linderos muy marcados por las preexistencias urbanas que la rodean, una correcta reordenación del área mediante la tramitación del presente Plan Especial que

reajuste las alineaciones, cotas de planta baja y alturas de los edificios a construir, dará lugar a que los proyectos edificatorios resultantes sean de una calidad mayor que dejando todos estos aspectos sin regulación y a criterio de los técnicos que los redacten.

En resumen, con la redacción del presente Plan Especial, además de desarrollar el planeamiento municipal vigente, se adapta la ordenación de los volúmenes edificatorios y otras cuestiones menores, a la realidad física urbana y social actual. Las determinaciones del presente Plan Especial por tanto se circunscriben a:

- a) Incluir entre los usos permitidos el uso de vivienda colectiva agrupada
- b) Modificar la ordenación impuesta en el planeamiento municipal vigente de los edificios a construir y la distribución de las edificabilidades asignadas por el mismo para los 4 edificios
- c) Establecer las posibles rasantes de planta baja de cada uno de los edificios propuestos dentro de las parcelas resultantes de la nueva ordenación
- d) Establecer el número máximo de plantas a edificar sobre rasante, la altura máxima de coronación y la ocupación máxima de los futuros edificios estableciendo las alineaciones máximas de cada solar
- e) Ordenar los volúmenes edificatorios
- f) Ordenar los accesos, ocupación y otros aspectos importantes de las plantas bajo rasante
- g) Determinar las cesiones finalmente materializadas una vez realizada la reordenación y pormenorización de la Unidad de Ejecución

#### **I.- 8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

En coherencia con los criterios y objetivos expuestos en apartados anteriores, el ámbito objeto de ordenación queda definido mediante una vialidad que ordena y sirve a todo el área, manteniéndose básicamente en cuanto a vialidad y espacios libres se refiere, la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico vigente.

Los límites del área se corresponden con las calles denominadas Loroño (Vial 1) y Sipiri por el sur, la calle Ripa (Vial 2) por el este y el suelo apto para urbanizar del sector Ripa por el norte. Con el desarrollo del ámbito se crea el arranque del que será el futuro vial (Vial 3) que conectará la calle Loroño con la calle Artati en Zaldu. El interior de la U.E. se propone por un lado un vial (Vial 4) que conecta la calle Sipiri con el vial 3 y por otro, en el límite este de la unidad en contacto con la calle Ripa, se plantea una amplia zona verde. El Vial 4 recibirá 2 tratamientos diferentes, siendo en su primer tramo (Vial 4-A) de uso exclusivamente peatonal y en el segundo tramo (Vial 4-B) de uso mixto peatonal-rodado con prioridad peatonal para dar acceso rodado a los solares ZRC-1 y ZR-3. Con la creación de este vial se garantiza el acceso no discriminatorio a las viviendas adosadas que se plantean en 2 bloques paralelos a éste.

El ámbito presenta una planimetría con una fuerte pendiente ascendente en 2 direcciones, por un lado desde la calle Sipiri, al sur del ámbito, hacia el norte de la calle Loroño y por otro desde la calle Ripa, al este del ámbito, hacia la calle Loroño. Los viales preexistentes trazados en dirección

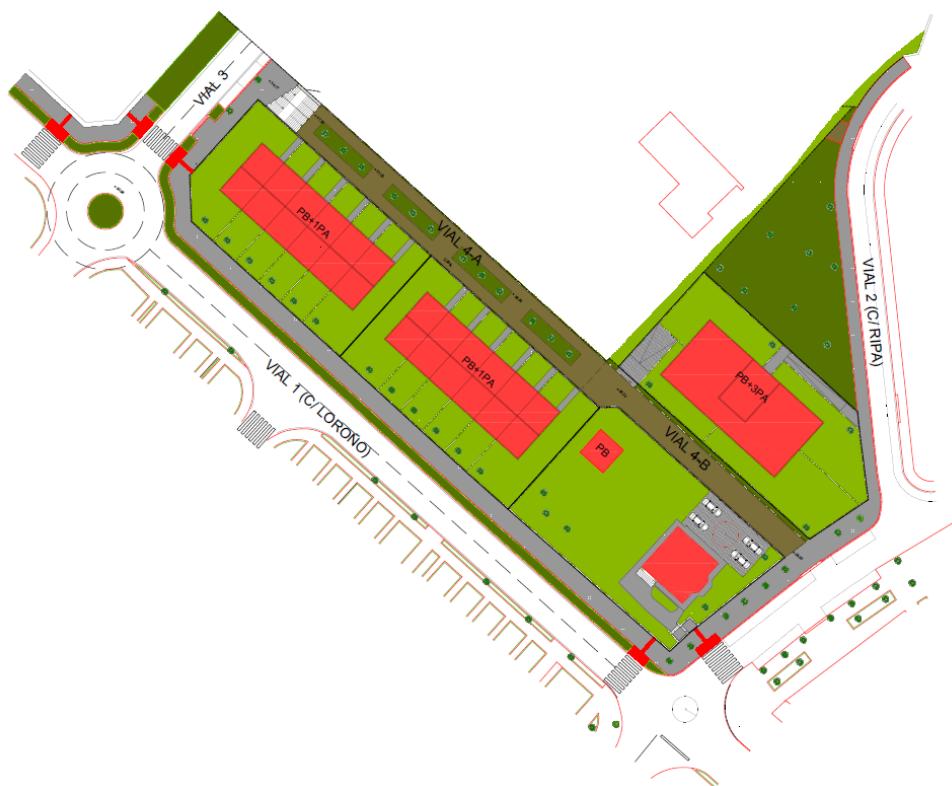
norte-sur salvan cierta pendiente, al igual que lo harán los de nueva creación trazados en dirección este-oeste.

Los viales previstos dan servicio tanto a los nuevos solares edificables creados mediante la ordenación propuesta como a la parcela con la edificación consolidada. Una vez urbanizada, el área queda totalmente consolidada integrando el ámbito de la U.E. en la trama urbana del municipio. A su vez, se sitúan adecuadamente las zonas para reservas de los estándares mínimos de terrenos según Decreto 123/2012, tanto los que se refieren a los espacios libres y zonas verdes, situados junto a la calle Ripa al norte del solar previsto para la construcción de vivienda colectiva agrupada, como las dotaciones públicas correspondientes a 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup> de techo construido.

A la hora de caracterizar el viario urbano previsto, se ha tenido en cuenta la correcta jerarquización del conjunto. Los viales 1 y 2 son los que en la actualidad comunican con el resto de la trama urbana de Sopela, mientras que el Vial 3, que quedará conectado en un futuro con la calle Artadi, queda ejecutado como punto de conexión entre ésta y la calle Loroño. El vial peatonal-rodado (Vial 4-A y Vial 4-B), de menor importancia por tratarse de un vial interno de la propia unidad que sirve más para dar servicio a los solares edificables que como eje de conexión, conecta la calle Sipiri con el Vial 3 y transcurre de forma paralela a la calle Loroño a través de la U.E.

En correspondencia con esta jerarquización y funcionalidad, se proponen unas secciones viarias diferenciadas, en función de la segregación de uso vehículo-peatón, anchuras, direcciones, intensidad de uso, etc. Además, se debe tener en cuenta las preexistencias y el espacio urbano en que se sitúan y sirven los viales. De esta manera, se propone que el Vial 1 tenga un uso segregado vehículo-peatón, sea de doble dirección y disponga de una acera en ambos márgenes del mismo con mayor anchura que en el resto de viales previstos por tratarse del eje vertebrador que conecta el centro urbano del municipio con la zona de playas y los desarrollos urbanísticos que se han llevado a cabo en la zona de costa los últimos años. Por otro lado, se propone que el Vial 2 sea de dirección única por el entorno y el espacio urbano en el que se encuentra dotándolo de acera por ambos lados. En cuanto al Vial 3 se refiere, por tratarse del arranque del vial que conectará las calles Loroño y Artadi, se propone un vial idéntico al existente en esta última, planteándolo de un uso segregado vehículo-peatón, de doble dirección y dotándolo de acera en uno de sus lados.

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



#### I.- 8.1.- Vialidad rodada y peatonal

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

La superficie total destinada a vialidad rodada es de 1.513,20 m<sup>2</sup> siendo un 18,77 % sobre la totalidad de la U.E. 5.1 y la destinada a vialidad peatonal es de 962,85m<sup>2</sup> siendo un 11,94 % sobre la totalidad.

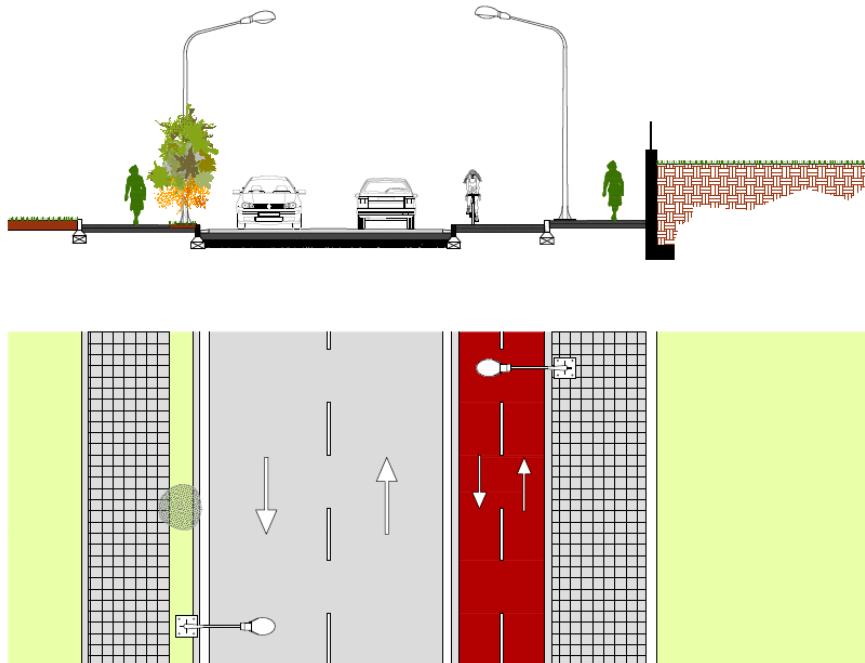
Se describen a continuación los distintos ejes en los que se divide la vialidad prevista:

#### VIAL 1

El Vial 1 se trata de una calle existente denominada según callejero municipal como calle Loroño. Este vial queda parcialmente afectado por la U.E. 5.1 por encontrarse únicamente una de sus aceras y parte del carril de rodadura dentro de los límites de la unidad. Está compuesto por un carril de rodadura de doble sentido de 7,15 metros de ancho y aceras a ambos lados, una de 2,90 metros de anchura con un carril bici o bidegorri de 2,45 metros junto al carril de rodadura y otra de 5,55 metros de anchura con una banda vegetal de protección de 1,95 metros junto al carril de rodadura. La urbanización del área afectada se encuentra ya ejecutada por una ocupación anticipada realizada por el Ayuntamiento. Es por ello que ni el trazado ni el ancho de la zona de rodadura de este vial se modifican.

El carril bici conectaría con el ya existente en el Sector Bareño. Quedará a juicio de los técnicos municipales la implantación o no implantación del mismo. En cualquier caso, si se optara por su implantación, deberá quedar definido tanto el ancho definitivo como las características constructivas

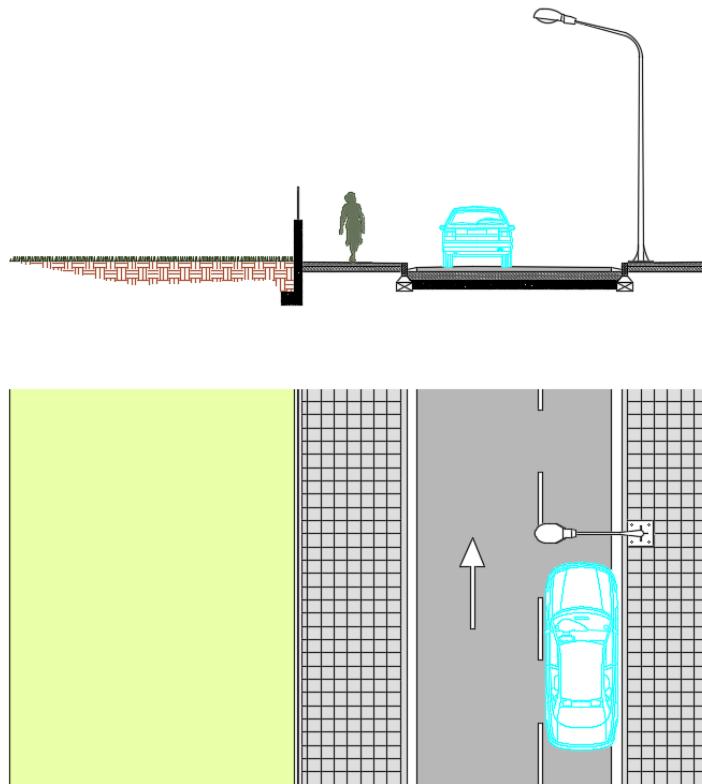
del mismo dentro de la documentación gráfica que contendrá el Programa de Actuación Urbanizadora a redactar.



## VIAL 2

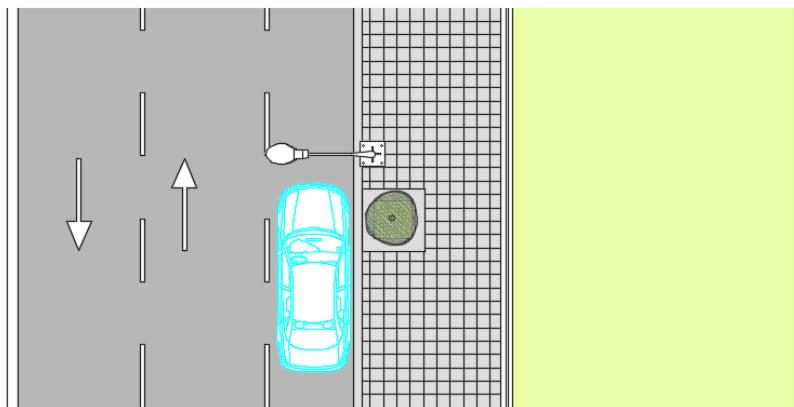
El Vial 2 se trata de una calle existente denominada según callejero municipal como calle Ripa. Se trata de un vial parcialmente consolidado por los trabajos de urbanización realizados en desarrollos urbanísticos anteriores, situada al este de la U.E. objeto del presente Plan Especial.

Con los trabajos de urbanización se prevé la creación de una nueva acera de 2,50 metros de ancho en el lado del vial que carece de la misma, dando continuidad a la ya ejecutada al sur de la U.E. en la calle Sipiri y redefinir y ampliar el carril de rodadura de sentido único hasta los 3,15 metros dotando al mismo por un lado de una anchura uniforme en todo su trazado a lo largo del ámbito afectado por el presente Plan Especial, y por otro de parcelas de aparcamiento en línea de 2,00 metros de ancho en uno de sus lados. Este vial queda parcialmente afectado por la U.E. 5.1 por encontrarse una de sus aceras fuera del ámbito de ésta.



### VIAL 3

Se trata de un vial de nueva creación que constituye el arranca del futuro vial que conectará la calle Loroño con la calle Artadi. Su trazado se inicia perpendicularmente a la calle Loroño y se ubica en el límite norte del ámbito. Tiene una sección asimétrica, con un carril de rodadura de doble sentido de 6,25 metros, aparcamiento en línea de 2,10 metros de anchura en uno de sus lados y una acera de 3,50 metros de anchura junto a los aparcamientos. La sección y el trazado previstos por el presente Plan Especial difieren con los previstos en el planeamiento vigente por ser necesario adaptarse a las preexistencias urbanas del entorno. Por un lado se enfrenta el inicio de este vial con el trazado de la calle Zabalbide y por otro, se adapta la sección del mismo a la del vial ejecutado en los trabajos de urbanización de la calle Artadi, la cual se conectará con éste una vez se desarrolle el Sector Ripa.

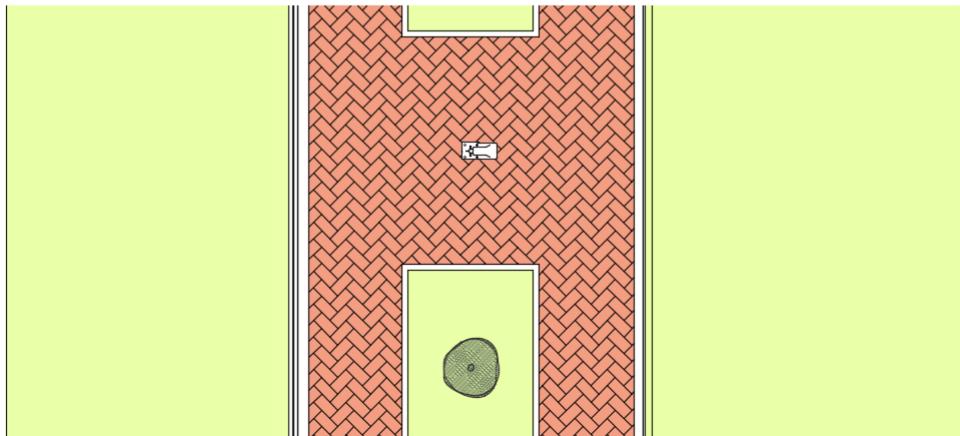
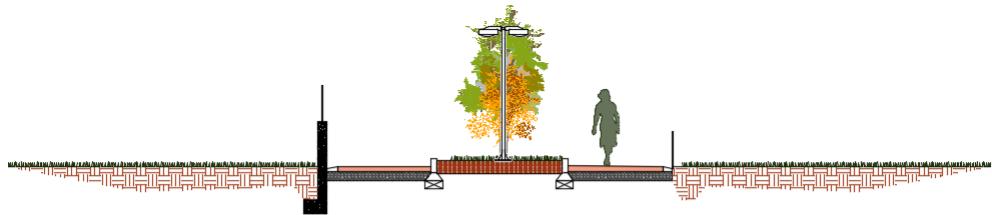


#### VIAL 4

Este vial, de uso peatonal en la mayor parte de su trazado, es parte de las cesiones de dotaciones públicas materializadas en cesión de suelo indicadas en el punto 6.1.b del Decreto 123/2012 y se corresponde con las zonas peatonales y las franjas verdes de protección incluidos en la subzona ZVP-1. Se trata de un vial de nueva creación que conecta la calle Sipiri con el vial 3 anteriormente descrito. Dentro de este vial, se diferencian 2 zonas claramente reconocibles en función del uso y el ancho del mismo identificadas en la documentación gráfica como Vial 4-A y Vial 4-B.

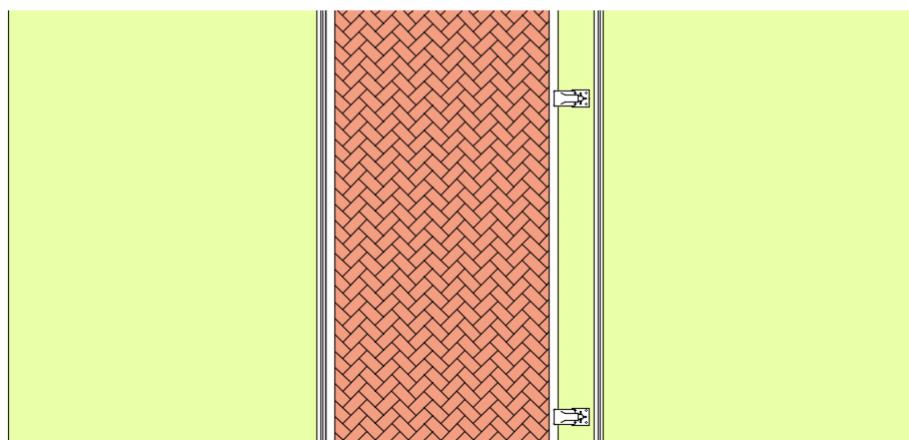
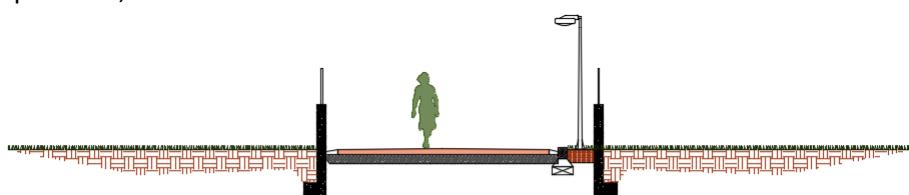
#### **Vial 4-A**

Se trata del tramo del vial 4 más cercano al Vial 3. Se propone una plataforma de 7,60m de ancho de uso exclusivamente peatonal. En el centro del mismo se ubican unas bandas vegetales de 3,00 metros de ancho que posibilitan la plantación de árboles con el fin de por un lado proporcionar sombra a los viandantes y por otro, crear una zona más amable para los ciudadanos. Desde esta zona del Vial 4, se dota de acceso peatonal accesible a parte de los solares de la zona residencial de nueva planta ZR.



#### Vial 4-B

Se trata del tramo del vial 4 inmediato a la calle Sipiri. Se propone una plataforma de 5,90m de ancho de uso mixto rodado-peatonal con prioridad para peatones mediante la creación de una zona 20km/h que dará servicio de acceso rodado a la zona consolidada ZRC y a uno de los solares de la zona residencial de nueva planta ZR. Se ubica una banda vegetal de protección de 0,80 metros de ancho en el lado hacia la calle Ripa para resolver el encuentro con los cierres de nueva ejecución de solares edificables. Una vez alcanzado los accesos rodados a estas zonas, el vial adquiere un carácter totalmente peatonal, cambiando su sección a la del Vial 4-A.



### **I.- 8.2.- Espacios libres**

Se dispone dentro del ámbito de la U.E. 5.1 una zona de espacios libres con uso de jardines, áreas de juego-recreo situada en la zona este del ámbito, junto a la futura acera que se prevé ejecutar en la calle Ripa.

La superficie total destinada a espacios libres ajardinada es de 859,95m<sup>2</sup>, siendo un 10,36 % sobre la totalidad de la U.E.5.1.

### **I.- 8.3.- Zona residencial por consolidar**

La U.E. 5.1 prevé consolidar una superficie de 8.062,75 m<sup>2</sup>, destinando los solares resultantes de la repartición al uso residencial, siendo el uso característico el de vivienda unifamiliar adosada a pesar de permitirse el uso de vivienda colectiva en uno de los solares. Se detallan en el presente Plan Especial las distintas zonas resultantes en la ordenación prevista. Todos los elementos que contienen las fincas incluidas en el ámbito por consolidar, tales como cierres de fincas, edificaciones auxiliares vinculados a una edificación residencial principal, etc. quedan fuera de ordenación.

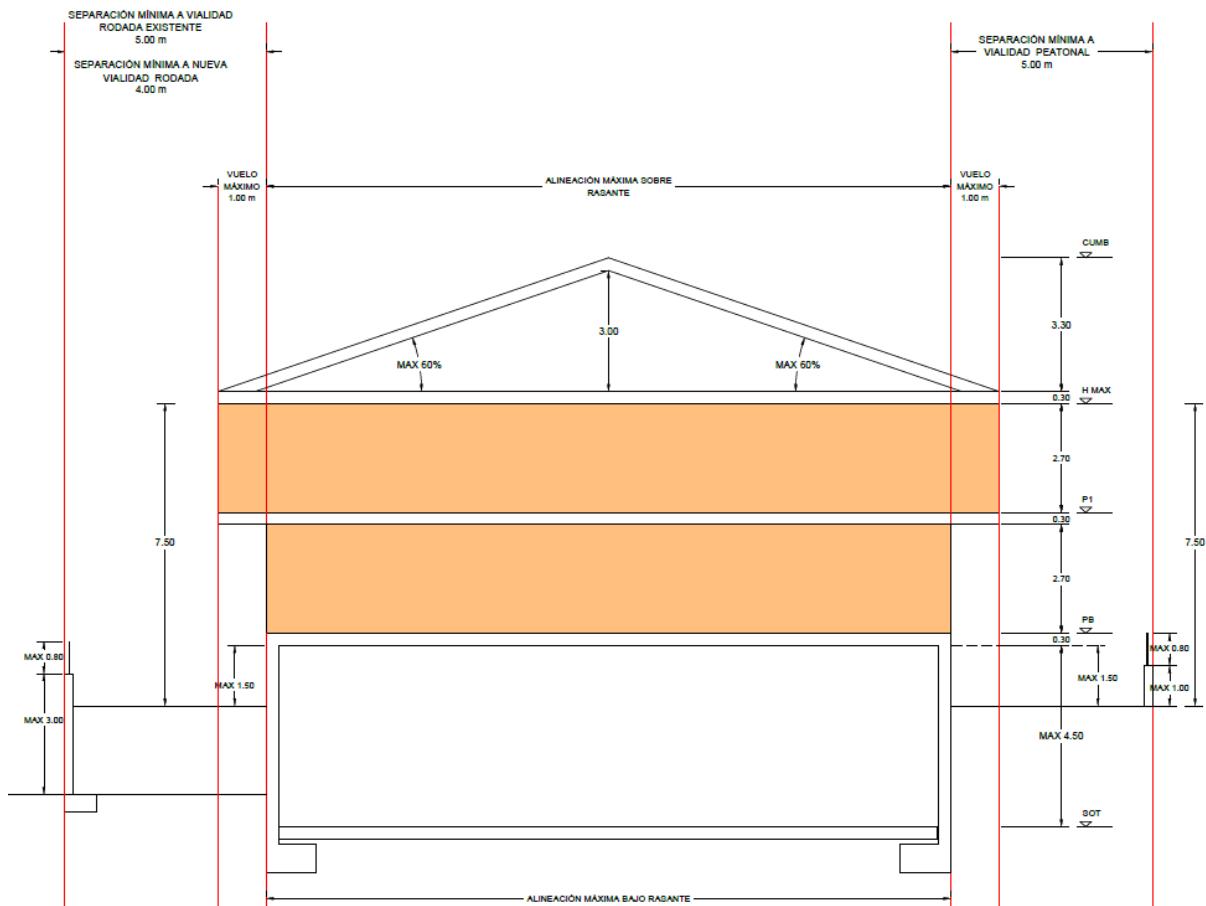
Se definen tres nuevas zonas o solares de uso residencial, denominadas ZR-1, ZR-2 y ZR-3. En los planos correspondientes se definen las alineaciones, rasantes y volumetría previstas para las edificaciones situadas en estos solares.

Según lo establecido en la documentación gráfica de las NNSS, la superficie total de las parcelas privatizables donde se prevé la materialización del aprovechamiento de la unidad es de 4.518,20 m<sup>2</sup>. El presente Plan Especial prevé que la superficie total de estas parcelas sea de 3.562,95 m<sup>2</sup>, por tanto 955,25 m<sup>2</sup> inferior a la contemplada en las NNSS.

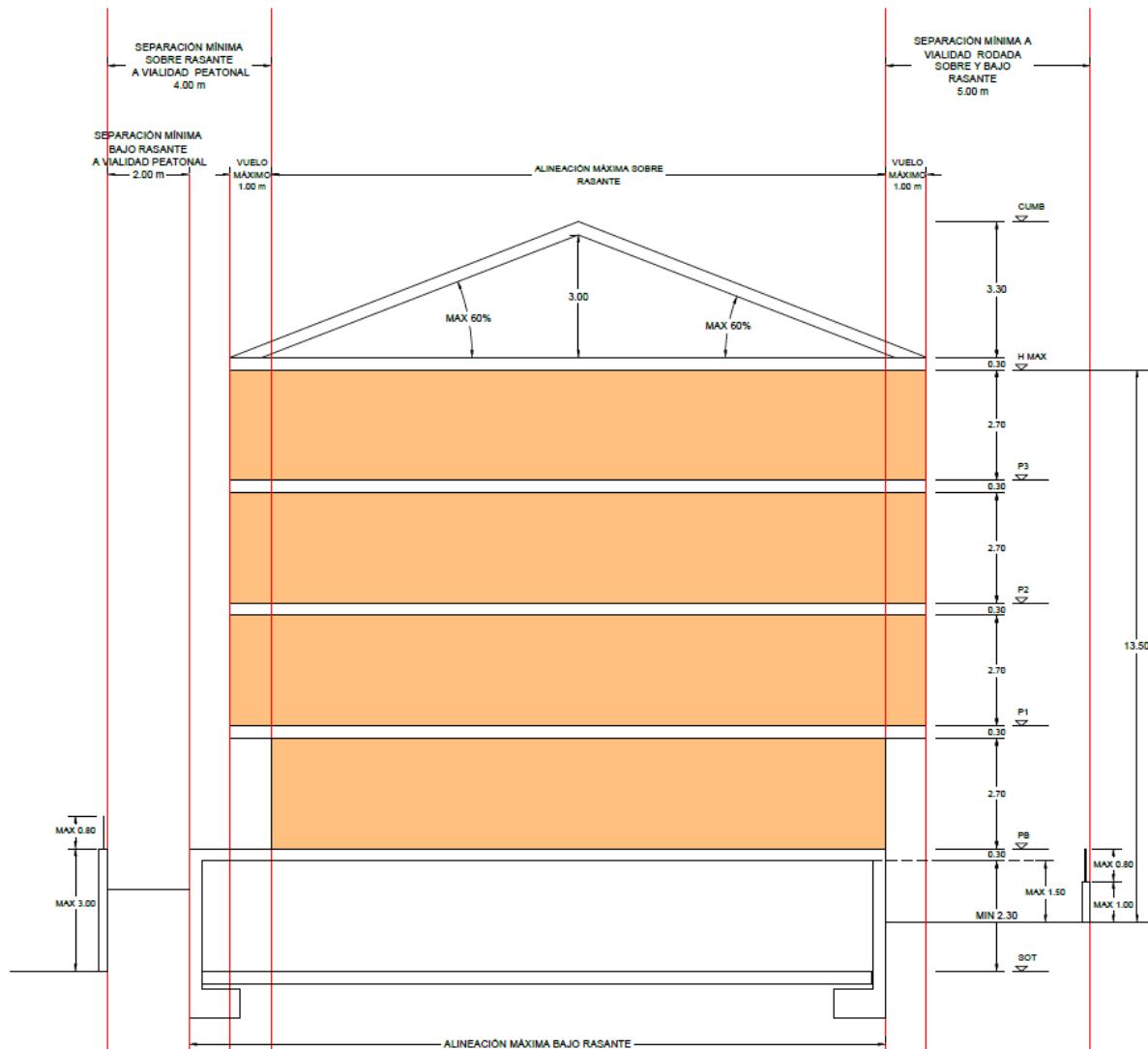
Las superficies de las parcelas ZR previstas por tanto son las siguientes:

<b>SUPERFICIE DE LOS SOLARES</b>	
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
ZR - 1	1.172,80
ZR - 2	1.170,70
ZR - 3	1.219,45

El número máximo de plantas de la edificación es de planta baja + una planta alta para la tipología de vivienda unifamiliar adosada y de planta baja + 3 plantas altas para la de vivienda colectiva, siendo los perfiles tipo los siguientes:



PERFIL TIPO PARCELAS ZR-1 Y ZR-2



PERFIL TIPO PARCELA ZR-3

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

Se establecen además para los solares edificables resultantes de la ordenación las ocupaciones máximas tanto bajo rasante como sobre rasante mediante una serie de alineaciones máximas, en función del frente al que dé cada lindero. Se distinguen por un lado aquellas que tienen carácter rígido y que se corresponden con todo el frente a las calles Loroño, Ripa, el Vial 3 el vial interior (Vial 4) y flexibles que tienen carácter de máximas y solo rebasables en los términos que el presente Plan Especial determina.

Con carácter general, las alineaciones en plantas sobre rasante tendrán carácter de alineaciones máximas y por tanto no rebasables salvo para la creación de terrazas y balcones mediante los vuelos permitidos y en los casos que se recogen en la normativa del presente Plan Especial para las parcelas ZR-1, ZR-2 y ZR-3. Las alineaciones bajo rasante tendrán el mismo carácter que las alineaciones sobre rasante.

El presente Plan Especial define también las rasantes orientativas de la planta baja de cada solar edificable, según el siguiente listado:

COTA DE REFERENCIA EN PLANTA BAJA	
ZONA	RASANTE (msnm)
ZR - 1	57,00
ZR - 2	58,50
ZR - 3	61,50

Estas cotas podrán adaptarse en  $\pm 0,50$  m para posibilitar la adecuación de las mismas a las rasantes definitivas resultantes de la redacción del proyecto de urbanización.

A su vez, para el cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones establecidos por la legislación vigente, se establece un mínimo de plazas de aparcamiento que deberán acoger dentro de sus límites cada una de las parcelas privatizables:

DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO	
ZONA	PLAZAS (ud)
ZR - 1	10
ZR - 2	10
ZR - 3	25

#### I.- 8.4.- Zona residencial consolidada

Tal como está previsto en el planeamiento vigente, en el Plan Especial se delimita la zona en la que se ubica la edificación residencial existente y se consolida en su estado actual. Dicha parcela queda integrada dentro de la nueva ordenación, disponiendo de los accesos y servicios necesarios.

Las parcelas colindantes a la edificación consolidada que actualmente quedan incluidas dentro del límite del jardín de la misma, quedan incluidas dentro del ámbito por consolidar, por lo que se regularizan para adaptarse a la nueva ordenación, y parte de los elementos que contienen, tales como cierres de fincas, edificaciones auxiliares vinculadas al edificio residencial principal, etc. quedan fuera de ordenación.

La edificación principal, que contiene las 3 viviendas existentes dentro del área de la U.E. 5.1, queda consolidada con la edificabilidad sobre rasante existente actualmente.

En la siguiente tabla se resumen a modo indicativo los datos recogidos en las fichas del apartado I.6 de la presente memoria, en referencia a las edificabilidades consolidadas y fuera de ordenación:

Subzona	Parcela nº	Edificabilidad (SR) m <sup>2</sup>		Fuera de ordenación m <sup>2</sup>	
		Principal	Anexo	Principal	Anexo
<b>ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA</b>					
ZRC-1	10	337,00	-	-	36,35
<b>Total</b>		<b>337,00</b>	-	-	<b>36,35</b>

La edificación existente se encuentra señalada en el apartado “5 Normas de carácter específico”, punto “5.1 clasificación del suelo”, “5.1.3 Régimen de la edificación existente” del planeamiento municipal vigente como edificio de interés a conservar, por lo que ésta únicamente podrá ser objeto de obras de consolidación, conservación y ornato, manteniendo todas sus características estructurales, compositivas, de materiales, color, volumétricas, etc.

En la documentación gráfica se establece la parcela resultante vinculada al edificio consolidado y las alineaciones máximas de ocupación para la ejecución de las nuevas construcciones de usos complementarios al uso residencial que pudieran realizarse dentro de la misma.

Según lo establecido en la documentación gráfica de las NNSS, la superficie total de la parcela que se vincula a la edificación consolidada es de 611,30 m<sup>2</sup>. El presente Plan Especial prevé que la superficie total de esta parcela sea de 1.258,90 m<sup>2</sup>, por tanto 647,60 m<sup>2</sup> superior a la contemplada en las NNSS.

La suma de las superficies de parcelas residenciales de nueva planta ZR y las residenciales consolidadas ZRC previstas en el presente Plan Especial es de 4.821,85 m<sup>2</sup> frente a los 5.129,50 m<sup>2</sup> previstos en las NNSS.

La reducción de las superficies privatizables se debe a la necesidad de destinar una mayor superficie del ámbito para el cumplimiento de los estándares para sistemas locales respecto los previstos en el planeamiento vigente. A pesar de esto, se prevé un déficit de cesiones que quedará detallado tanto en las tablas que acompañan a la presente memoria como en la documentación gráfica lo que dará lugar a su monetización.

## **I.- 9.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS**

### **I.- 9.1.- Introducción y definiciones**

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

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

### **ZONAS PÚBLICAS**

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

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

**ZV** Zona viaria ZVP y ZVR. La constituyen el conjunto del viario previsto en el Plan, tanto la vialidad rodada ZVR así como las aceras y zonas ajardinadas anexas a ella y los viarios de uso peatonal ZVP.

### ZONAS PRIVADAS

**ZR** Zona Residencial: La constituyen los espacios en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar adosada y vivienda colectiva agrupada, bajo las condiciones descritas en el presente Plan Especial. Igualmente en estas zonas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establezcan.

**ZRC** Zona residencial consolidada: La constituye la subzona de uso residencial que alberga la edificación de viviendas existente que queda consolidada.

**ZELP** Zona de espacios libres y zonas verdes de uso privado. La constituyen los terrenos vinculados a la edificación consolidada destinados a los usos de ocio y jardines de las viviendas consolidadas.

## **I.- 9.2.- Datos relativos a las superficies resultantes de la ordenación realizada en el Plan Especial y su comparación con el planeamiento vigente**

### **I.- 9.2.1.- Justificación urbanística**

Como se ha indicado con anterioridad, en el desarrollo del presente Plan Especial, se han adaptado las superficies establecidas en las NNSS en cuanto a superficies de parcela consolidada y de parcelas privatizables se refiere, pasando estas a ser de 1.258,90 m<sup>2</sup> y 3.562,95 m<sup>2</sup> respectivamente. La superficie correspondiente a las cesiones de sistemas locales realizada es de 1.822,80m<sup>2</sup>. En el siguiente cuadro comparativo se especifica a modo resumen las distintas superficies resultantes de la ordenación prevista en el Plan Especial respecto a las superficies reflejadas en el planeamiento municipal vigente:

	Área consolidada		U.E. 5.1 Área por consolidar		Total	
	s / Plan.	s / P.E.O.U.	s / Plan.	s / P.E.O.U.	s / Plan.	s / P.E.O.U.
<b>Superficie de la unidad</b>	152,00	239,85	8.628,00	8.062,75	8.780,00	8.302,60
<b>Cesiones de sistemas locales</b>						
- Jardines, áreas de juego-recreo	---	---	584,00	859,95	584,00	859,95
- Equipo docente	---	---	---	---	---	---
- Equipo deportivo	---	---	---	---	---	---
- Equipo comercial.	---	---	---	---	---	---
- Equipo social	---	---	---	---	---	---
- Vialidad rodada	---	---	2784,00	1.513,20	4.240	1.513,20
- Vialidad peatonal	---	---	---	962,85	1.626,00	962,85
- Aparcamientos en superficie	---	---	---	3	---	3
<b>Edificaciones</b>						
<u>Viviendas:</u>						
- Existentes	3	3	0	0	3	3
- Fuera de ordenación	---	---	0	0	0	0
- En ordenación	3	3	0	0	3	3
- A realizar	---	---	21	22	21	22
- Totales a consolidar	3	3	0	0	3	3
- Incremento	---	---	21	22	21	22
- Superficie construida	337,00	337,00	3.150	3.150	3.487,00	3.487,00
- Modulares (150 m <sup>2</sup> C)	3	3	21	22	24	25
<u>Locales comerciales:</u>						
En ordenación	---	---	---	---	---	---
A realizar	---	---	---	---	---	---
Incremento	---	---	---	---	---	---
Superficie total	---	---	---	---	---	---
Otros	---	---	---	---	---	---
<b>Aprovechamiento de la Unidad</b>						
Sobre rasante						
Viviendas	1,405	1,405	0,381	0,391	0,410	0,420
Locales Comerciales	---	---	---	---	---	---
Otros	---	---	---	---	---	---
Aprovechamiento equipamiento	---	---	---	---	---	---
Densidad (Viv/Ha): Existente	125,08	125,08	---	---	125,08	125,08
Densidad (Viv/Ha): Modulares	---	---	25,39	27,29	25,39	27,29

Dado que el número de viviendas en una determinación propia de los instrumentos de ordenación pormenorizada (Art. 56 LSU) como es el caso del presente Plan Especial, se señala que el número de viviendas nuevas recogido para cada subzona, se refiere a viviendas modulares (150 m<sup>2</sup> C), cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

El presente Plan Especial prevé que los 4 solares privatizables tengan una superficie de 4.821,85 m<sup>2</sup>, dando lugar a una cesión de espacios libres y jardines superior a la prevista en la ordenación de la documentación gráfica de las NNSS según el apartado "5 Normas de carácter

*específico*", punto "5.2 *el suelo urbano*", "5.2.4 *Normas específicas de cada área*", pero inferior a la exigible según el Decreto 123/2012 por lo que se plantea su compensación, monetizando el déficit de la superficie de cesiones no materializadas, tal como se establece en el artículo 7 del citado Decreto.

En el siguiente cuadro se recoge la actualización de la ficha del planeamiento vigente realizada conforme las determinaciones y la pormenorización del presente Plan Especial:

## 5 – NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

### 5.2 El suelo urbano

#### 5.2.4 Normas específicas de cada área

## AREA 5

Descripción: Área urbana residencial de edificación unifamiliar aislada y en hilera de PB + 1, que comprende los suelos edificados conforme en Plan Parcial S-3 y zonas aledañas.

---

### **Uso principal: Vivienda unifamiliar en hilera**

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: Edificación aislada
- M.E.S.:0,50
- M.O.S.:0,25
- Número de alturas: vivienda adosada: PB + 1P.A. (7 metros) / colectiva PB + 3PA (13 metros)**
- Parcela mínima: vivienda adosada 250m<sup>2</sup> / colectiva 400m<sup>2</sup>**
- Separación a viales sobre rasante: existentes 5,00 metros / nueva ejecución 4,00 metros**
- Separación a viales bajo rasante: existentes 5,00 metros / nueva ejecución 2,00 metros**
- Separación a colindantes: 5,00 metros / con opción de adosamiento 3,00 metros**
- Separación a S.N.U.: 7 metros**

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda bifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar en hilera	---	P. Baja	P. Alta
<b>Vivienda colectiva agrupada</b>	---	<b>P. Baja</b>	<b>P. Alta</b>
Aparcamiento de vehículos	P. Sótano	---	---
Comercio al por menor (b)	---	P. Baja	---
Oficinas	---	P. Baja	---
Entretenimiento y recreo	---	P. Baja	---
Cultura y docente	---	P. Baja	---
Recreativo y social	---	P. Baja	---

Usos tolerados:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar agrupada	---	P. Baja	P. Alta

Gestión: Se delimitan dos actuaciones sistemáticas, las Unidades de Ejecución U.E. 5.1 y U.E. 5.2 y diez actuaciones asistemáticas:

- |            |             |           |
|------------|-------------|-----------|
| -A.A.5-I   | -A.A.5-V    | -A.A.5-IX |
| -A.A.5-II  | -A.A.5-VI   | -A.A.5-X  |
| -A.A.5-III | -A.A.5-VII  |           |
| -A.A.5-IV  | -A.A.5-VIII |           |

Observaciones: Las Unidades de Ejecución corresponden a los Polígonos 1 y 3 del Plan Parcial redactado S-3 y las actuaciones asistemáticas a solares edificables de los Polígonos con Proyecto de Reparcelación aprobado.

Actuaciones sistemáticas en Área 5: Se delimitan dos unidades de ejecución.

- **Unida de Ejecución U.E.5.1**

Se sitúa en la zona de Loroño y se corresponde básicamente con el Polígono 3 en S-3.

**Superficie de la unidad: 0,83Ha**

**Número máximo de viviendas modulares: 25 Ud**

Número de viviendas existentes: 3 Ud

Superficie máxima edificable de nueva planta: 3.150m<sup>2</sup>

Cesiones: Las grafiadas

Gestión: Sistema de cooperación

Edificio	Número de viviendas	Superficie edificable
1	5	700m <sup>2</sup>
2	5	700m <sup>2</sup>
3	12	1750m <sup>2</sup>

Observaciones:

-Existe un edificio con tres viviendas que debe permanecer.

#### I.- 9.2.2.- Superficies resultantes del Plan Especial

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

ZONAS ÁREA CONSOLIDADA U.E 5.1	Superficie		Edificabilidad (SR)		Nº de viviendas
	m <sup>2</sup>	%	Principal m <sup>2</sup>	Anexos m <sup>2</sup>	
<b>PARCELAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS</b>					
ZRC-1 Subzona residencial consolidada 1	239,85	100%	337,00	-	3
<b>Total</b>	<b>239,85</b>	<b>100%</b>	<b>337,00</b>	-	<b>3</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSOLIDADA U.E. 5.1</b>	<b>239,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>337,00</b>	-	<b>3</b>

La edificación existente se encuentra señalada en el planeamiento municipal vigente como edificio de interés a conservar, por lo que en el área consolidada se aplicará la ordenanza de edificios de interés a conservar y ésta únicamente podrá ser objeto de obras de consolidación, conservación y ornato, manteniendo todas sus características estructurales, compositivas, de materiales, color, volumétricas, etc.

ZONAS ÁREA POR CONSOLIDAR U.E 5.1	Superficie		Edificabilidad (SR)		nº	Déficit de cesiones m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		
<b>ESPAZOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES</b>						
ZEL-1 Subzona 1 de espacios libres públicos	752,30	9,33%	-	-	-	52,60
ZEL-2 Subzona 2 de espacios libres públicos	107,65	1,33%	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>859,95</b>	<b>10,66%</b>	-	-	-	-
<b>VIALIDAD</b>						
ZVP-1 Subzona 1 vialidad de uso peatonal	962,85	11,94%	-	-	-	-
<b>Total vialidad peatonal</b>	<b>962,85</b>	<b>11,94%</b>	-	-	-	-
ZVR-1 Subzona 1 vialidad de uso rodado	217,15	2,69%	-	-	-	-
ZVR-2 Subzona 2 vialidad de uso rodado	937,50	11,63%	-	-	-	-
ZVR-3 Subzona 3 vialidad de uso rodado	358,55	4,45%	-	-	-	-
Plazas de aparcamiento públicas	-	-	-	-	3	-
<b>Total vialidad rodada</b>	<b>1.513,20</b>	<b>18,77%</b>	-	-	<b>3</b>	-
<b>Total dotaciones de la red de sistemas locales</b>	<b>3.336,00</b>	<b>41,37%</b>	-	-	-	-
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>						
ZR-1 Subzona 1 residencial unifamiliar adosada	1.172,80	14,55%	700,00	22,22%	5	-
ZR-2 Subzona 2 residencial unifamiliar adosada	1.170,70	14,52%	700,00	22,22%	5	-
ZR-3 Subzona 3 residencial colectiva	1.219,45	15,12%	1.750,00	55,56%	12	-
<b>Total</b>	<b>3.562,95</b>	<b>44,19%</b>	<b>3.150,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>22</b>	-
<b>ESPAZOS LIBRES PRIVADOS</b>						
ZELP-1 Subzona 1 de espacios libres privados	36,05	0,45%	-	-	-	-
ZELP-2 Subzona 2 de espacios libres privados	108,70	1,35%	-	-	-	-
ZELP-3 Subzona 3 de espacios libres privados	1.019,05	12,64%	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.163,80</b>	<b>14,44%</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL ÁREA POR CONSOLIDAR U.E. 5.1.</b>	<b>8.062,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.150,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>22</b>	<b>52,60</b>

Dado que el número de viviendas es una determinación propia de los instrumentos de ordenación pormenorizada (Art. 56 LSU) como es el caso del presente Plan Especial, se señala que el número de viviendas nuevas recogido para cada subzona, se refiere a viviendas modulares de 150 m<sup>2</sup> construidos, cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

#### I.- 9.3.- Cesiones mínimas exigidas en el Decreto 123/2012 y previsiones del Plan Especial

El presente Plan Especial se ajusta a las previsiones que establecen las Normas Subsidiarias de Sopela tanto para la U.E. 5.1 como para la construcción de los futuros edificios, ya que no se altera el destino del suelo, ni se incrementa la edificabilidad urbanística.

En cuanto a las cesiones se refiere, se respetan al máximo las previstas en el instrumento de ordenación estructural (Normas Subsidiarias), ya que no se suprime o reducen las aceras o viales rodados previstos, pero se realiza una cesión 52,60 m<sup>2</sup> inferior a la establecida en la ordenación de la unidad dentro del apartado “5 Normas de carácter específico”, punto “5.2 el suelo urbano”, “5.2.4 Normas específicas de cada área”, por lo que se plantea su compensación, monetizando el déficit de la superficie cedida, tal como se establece en el artículo 7 del Decreto 123/2012, según el cual:

*Artículo 7.- Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.*

*1.- En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el*

*artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.*

*2.- La ubicación de los suelos precisos para el cumplimiento, por traslado, de los estándares de sistemas locales, se fijará en el lugar más próximo posible a las actuaciones a las que las mismas se deben, y que tendrán la obligación de su obtención y cesión gratuita a la Administración Municipal.*

*3.- Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes. La Administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años.*

A continuación se aporta el cuadro comparativo para la comprobación del cumplimiento de las reservas mínimas exigidas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos (Artículo 79 Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable).

Estándares mínimos para reserva de terrenos según Decreto 123/2012	Según ordenación PEOU	Déficit
<b>Art. 6.1.a Reservas mínimas de zonas verdes y espacios libres</b> Sup. U.E. 5.1 8.302,60 m <sup>2</sup> 15% de la superficie total Total 1.245,40 m <sup>2</sup>	Esp. Libres ZEL 859,95 m <sup>2</sup> Sup. Suelo ZVP 385,45 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Art. 6.1.b Reservas mínimas de dotaciones públicas</b> Edif. U.E. 5.1 3.150,00 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> de suelo /25 m <sup>2</sup> t.c. Total 630,00 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> de techo /25 m <sup>2</sup> t.c. Total 630,00 m <sup>2</sup>	Sup. Suelo ZVP 577,40 m <sup>2</sup>	52,60 m <sup>2</sup>
<b>Art. 6.1.c Para aparcamiento de vehículos</b> Edif. U.E. 5.1 3.150,00 m <sup>2</sup> 0,35 plazas/ 25 m <sup>2</sup> t.c. en parcelas de titularidad privada Total 45 Ud	Propuesto 45 Ud	0,00 Ud
<b>Art. 6.1.d Reservas mínimas para vegetación</b> Viv. U.E. 5.1 22 Ud 1 árbol / 1 vivienda nueva Total 22 Ud	Propuesto 22 Ud	0,00 Ud

## **I.- 10.- DOCUMENTACIÓN**

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

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

En Sopela, febrero de 2021

Los arquitectos



Oier Agirrekoikoa López



Aroa Ruiz Poza



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



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

**II.- 2.- Normas específicas**

**II.- 2.1.- Generalidades**

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

**II.- 2.3.- Parcelación**

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

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

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



El proyecto que se redacte deberá ajustarse a la siguiente normativa:

- Determinaciones recogidas en el presente Plan Especial.
- Subsidiariamente, la normativa de las Normas Subsidiarias de Sopela
- Normativa de carácter tanto autonómico como estatal que esté en vigor en el momento de la redacción del proyecto y que afecte a las determinaciones del proyecto edificatorio.

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

Para el presente Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de suelo urbano comprendido en la U.E. 5.1 de Sopela, en lo que no quede expresamente dispuesto en las Ordenanzas Reguladoras específicas del presente Plan Especial, serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Sopela aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 655/1998, de 19 de octubre, y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia número 5. Lunes, 11 de enero de 1999, así como las posibles modificaciones puntuales tramitadas y en vigor que hayan podido realizarse a lo largo de los años en los que las Normas Subsidiarias están en vigor.

## **II.- 2.- NORMAS ESPECÍFICAS**

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

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito**

Las presentes ordenanzas del Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. 5.1 del municipio de Sopela, se redactan al amparo de las Normas Subsidiarias del municipio y las distintas modificaciones aprobadas, y tienen por objeto complementar aquellas mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

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

Este Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

##### **DOCUMENTACIÓN ESCRITA:**

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

##### **DOCUMENTACIÓN GRAFICA:**

- Planos de información
- Planos de ordenación

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

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de “Normas Urbanísticas de desarrollo”, así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación a excepción de la de los planos de esquemas de redes así como de los planos de imagen. Las determinaciones contenidas en esta Normativa, deberán

aplicarse asimismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito de la U.E. 5.1., y que correspondan a la urbanización, implantación de servicios o ejecución de las edificaciones, tanto públicas como privadas.

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

En el caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, la Normativa, Cuadros de Características de Superficies y Aprovechamientos y Memoria, por este orden. La documentación escrita y gráfica de la Información Urbanística, no tiene ningún valor normativo, y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la Ordenación.

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

Existen en la actualidad dentro de los suelos incluidos en el área objeto de la ordenación, 3 parcelas con edificaciones, computándose un total de 3 viviendas existentes en una de ellas. En cuanto al resto de fincas con edificaciones, en una de ellas, existe 1 edificación complementaria vinculada a las 3 viviendas anteriormente mencionadas y en la otra, una segunda edificación complementaria vinculada a una edificación de uso residencial que queda fuera del ámbito de esta Unidad de Ejecución.

De todas las parcelas, las que contienen las edificaciones complementarias quedan incluidas total o parcialmente dentro del suelo urbano por consolidar, mientras que la que contiene la edificación de viviendas es compatible con la ordenación propuesta y queda consolidada.

La edificación consolidada corresponde con el edificio principal de uso residencial que alberga 3 viviendas.

Las edificaciones complementarias contenidas dentro de las fincas incluidas en el ámbito de suelo urbano por consolidar quedan fuera de ordenación por resultar disconformes con la ordenación. Se trata concretamente de las edificaciones situadas, según el plano parcelario incluido en la documentación gráfica, en la parcela nº 2, y en las parcelas nº 13 y nº14 que se corresponden con un edificio complementario vinculado al edificio de viviendas consolidado. En el caso de la edificación situada en la parcela nº 13 y 14 se permite su reconstrucción con las mismas dimensiones y características que quedarán reguladas en el artículo 42, de las presentes normas.

El conjunto de los usos y edificaciones existentes en la actualidad se recogen a modo indicativo en el apartado I.6 de la memoria del Plan Especial, así como en los planos de información de la documentación gráfica.

#### **Artículo 6.-Licencias y clasificación de las obras**

Las licencias de obras así como su clasificación y procedimiento, dentro del área se atendrán a lo dispuesto a este fin en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y a la legislación vigente.

#### **Artículo 7.- Entrada en vigor**

La entrada en vigor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación (tras la publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia de la normativa del Plan Espacial aprobada definitivamente). Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

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

### **Artículo 8.- Terminología de conceptos**

De acuerdo con lo señalado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en toda la documentación del Plan Especial de Ordenación Urbana, se respeta y utiliza la terminología establecida en las Normas Urbanísticas del citado Planeamiento.

Igualmente se respeta la terminología establecida por la legislación vigente y por los reglamentos que la desarrollan. Como consecuencia de lo anterior se procede a la redacción de las definiciones, obviando las contenidas en el documento de Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal.

### **Artículo 9.- Zona y subzona**

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

### **Artículo 10.- Parcela edificable**

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

### **Artículo 11.- Alineaciones y rasantes**

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

- a) De carácter flexible. Son las alineaciones que pueden ser rebasadas durante el proyecto de edificación para poder realizar el adosamiento de 2 edificios construidos en parcelas colindantes.
- b) De carácter máximo. Son las alineaciones que habrá que respetar a la hora de diseñar los futuros edificios, siendo obligatorio que las fachadas de los mismos queden dentro de los límites establecidos por éstas, a excepción de los vuelos, que podrán sobrepasarlos en los términos establecidos por la presente normativa y la normativa del planeamiento municipal vigente.

Los apartados a) y b) anteriores se refieren a las alineaciones de las parcelas privatizables, salvo lo dispuesto en la Ordenanza relativa a vuelos.

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

### **Artículo 12.- Cotas de referencia**

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

En el presente Plan Especial, se ha definido tanto en los planos de la documentación gráfica, como en la escrita (véase el cuadro del artículo 17) para cada solar edificable resultante, la cota de referencia máxima del forjado de planta baja sin acabado. Se permite la adaptación de esta cota en ± 0,50 m para posibilitar la adecuación de la misma a las rasantes definitivas resultantes de la redacción del proyecto de urbanización. Las cotas de referencia se establecen en el punto medio de cada parcela edificable en relación a la rasante de la vía pública de ese mismo punto.

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

## **II.- 2.3.- Parcelación**

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

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la U.E. 5.1 adecuarán su estructura parcelaria al Plan Especial a través de un proyecto de equidistribución. La parcelación definida en los planos de ordenación es orientativa, manteniendo la zonificación para los diferentes usos y tipologías edificatorias.

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

La superficie mínima de las parcelas será de 250 m<sup>2</sup> para el uso de vivienda unifamiliar adosada y de 400m<sup>2</sup> para el uso de vivienda colectiva.

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

Toda parcela resultante dispondrá de un acceso rodado en superficie hasta su garaje. Tendrán un frente mínimo de 20 metros lineales a vialidad rodada, peatonal o espacio público. Las líneas que definen la separación entre las parcelas resultantes serán lo más ortogonales posible adaptándose a las pre existencias urbanas colindantes al ámbito o sensiblemente paralelas a los ejes de las vías públicas principales.

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

Las bandas públicas exteriores ubicados junto a los cierres de las parcelas privatizables serán tratadas mediante césped, prohibiéndose su cierre, división y las plantaciones no previstas expresamente en el proyecto de urbanización.

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

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

CUADRO PARCELA PRIVADA DE USO RESIDENCIAL EN ÁREA POR CONSOLIDAR									
Subzona residencial	Superficie		nº Viv.	Edificabilidad sobre rasante		Edificabilidad bajo rasante	Plazas de aparcamiento.	Tipología	Cota Referencia PB
	m <sup>2</sup>	%							
ZR-1	1.172,80	32,92%	5	700,00	22,22%	libre	10	PB+1PA	57,00
ZR-2	1.170,70	32,86%	5	700,00	22,22%	libre	10	PB+1PA	58,50
ZR-3	1.219,45	34,22%	12	1.750,00	55,56%	libre	25	PB+3PA	61,50
<b>TOTAL</b>	<b>3.562,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>22</b>	<b>3.150,00</b>	<b>100,00%</b>	-	<b>45</b>	-	-

**NOTAS:**

- El número de viviendas nuevas recogido, se refiere a viviendas modulares (150 m<sup>2</sup> construidos), cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.
- A efecto de aprovechamiento no computa la superficie edificable bajo rasante. Las plazas de aparcamiento que se señalan son las mínimas para dar cumplimiento a la legislación vigente.
- Las alineaciones sobre rasante previstas, quedan definidas en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

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

### **Artículo 18.- Usos de edificación previstos**

De acuerdo con lo especificado en el apartado “5 Normas de carácter específico”, punto “5.2 el suelo urbano”, “5.2.4 Normas específicas de cada área” dentro del Área 5, U.E. 5.1 del planeamiento general municipal, los usos generales de edificación permitidos son los que se relacionan a continuación:

#### Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda bifamiliar aislada	---	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar en hilera	---	P. Baja	P. Alta
Aparcamiento de vehículos	P. Sótano	---	---
Comercio al por menor (b)	---	P. Baja	---
Oficinas	---	P. Baja	---
Entretenimiento y recreo	---	P. Baja	---
Cultura y docente	---	P. Baja	---
Recreativo y social	---	P. Baja	---

#### Usos tolerados:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Alta
Vivienda unifamiliar agrupada	---	P. Baja	P. Alta

Tal como se ha indicado en el punto I.7 de la presente memoria, el presente documento introduce entre los usos permitidos en el ámbito de la U.E. 5.1 el uso de vivienda colectiva agrupada para materializar el aprovechamiento del mismo conforme la nueva ordenación propuesta.

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

Uso principal:

**Vivienda unifamiliar en hilera:** en las parcelas del suelo urbano por consolidar ZR-1 y ZR-2.

Usos permitidos:

**Vivienda colectiva agrupada:** en la parcela de suelo urbano por consolidar ZR-3.

**Comercio al por menor categoría b):** en planta baja de parcelas ZR-3.

**Oficinas:** en plantas bajas de parcelas ZR-1, ZR-2 y ZR-3

**Entretenimiento y recreo:** en planta baja de parcela ZR-3

**Cultural y docente:** en planta baja de parcela ZR-3

**Recreativo y social:** en planta baja de parcela ZR-3

Usos tolerados:

**Vivienda unifamiliar agrupada:** en las parcelas del suelo urbano por consolidar ZR-1 y ZR-2.

Otros usos:

**Aparcamiento de vehículos:** se permite este uso en plantas sótano dentro de las parcelas privatizables ZR-1, ZR-2 y ZR-3.

El hecho que se permitan usos distintos al residencial dentro de las plantas bajas de las parcelas ZR-1, ZR-2 y ZR-3 no hace que su implantación sea obligatoria.

## Artículo 19.- Zonificación

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

**LAS PARCELAS PRIVATIZABLES** son aquellos espacios que tras la ordenación serán de uso y dominio privado, y que de conformidad con las condiciones establecidas en el presente Plan Especial, serán susceptibles de albergar las edificaciones tanto residenciales como de equipamiento privado.

**ZRC** Zona Residencial Consolidada. La constituye la subzona que alberga la edificación de vivienda existente, que queda consolidada.

**ZR** Zona Residencial: Lo constituyen los espacios en donde se prevé materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar adosada y vivienda colectiva, bajo las condiciones descritas en el presente Plan Especial. Igualmente en estas zonas se posibilita los usos de garaje y trastero vinculados al uso residencial, a la vez que se podrán permitir usos complementarios bajo las condiciones que se establecen.

**ZELP** Zona de espacios libres y zonas verdes de uso privado. La constituyen los terrenos vinculados a la edificación consolidada destinados a los usos de ocio y jardines de las viviendas consolidadas.

**SUELOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO** serán aquellos que tras su urbanización pasarán a formar parte del dominio público municipal.

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

**ZV** Zona de Vialidad Peatonal y Rodada ZVP y ZVR. La constituyen el conjunto del viario previsto en el Plan, tanto la vialidad rodada, subzonas ZVR-1, ZVR-2 y ZVR-3 así como las aceras y zonas ajardinadas anexas a ella y los viarios de uso peatonal, subzona ZVP-1.

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

ZONAS ÁREA CONSOLIDADA U.E 5.1	Superficie		Edificabilidad (SR)		Nº de viviendas
	m <sup>2</sup>	%	Principal m <sup>2</sup>	Anexos m <sup>2</sup>	
<b>PARCELAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS</b>					
ZRC-1 Subzona residencial consolidada 1	239,85	100%	337,00	-	3
<b>Total</b>	<b>239,85</b>	<b>100%</b>	<b>337,00</b>	-	3
<b>TOTAL ÁREA CONSOLIDADA U.E. 5.1</b>	<b>239,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>337,00</b>	-	<b>3</b>

ZONAS ÁREA POR CONSOLIDAR UE 5.1	Superficie		Edificabilidad (SR)		nº	Déficit de cesiones m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		
<b>ESPACIOS LIBRES DE LA RED PÚBLICA DE SISTEMAS LOCALES</b>						
ZEL-1 Subzona 1 de espacios libres públicos	752,30	9,33%	-	-	-	52,60
ZEL-2 Subzona 2 de espacios libres públicos	107,65	1,33%	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>859,95</b>	<b>10,66%</b>	-	-	-	-
<b>VIALIDAD</b>						
ZVP-1 Subzona 1 vialidad de uso peatonal	962,85	11,94%	-	-	-	-
<b>Total vialidad peatonal</b>	<b>962,85</b>	<b>11,94%</b>	-	-	-	-
ZVR-1 Subzona 1 vialidad de uso rodado	217,15	2,69%	-	-	-	-
ZVR-2 Subzona 2 vialidad de uso rodado	937,50	11,63%	-	-	-	-
ZVR-3 Subzona 3 vialidad de uso rodado	358,55	4,45%	-	-	-	-
Plazas de aparcamiento públicas	-	-	-	-	3	-
<b>Total vialidad rodada</b>	<b>1.513,20</b>	<b>18,77%</b>	-	-	<b>3</b>	-
<b>Total dotaciones de la red de sistemas locales</b>	<b>3.336,00</b>	<b>41,37%</b>	-	-	-	-
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>						
ZR-1 Subzona 1 residencial unifamiliar adosada	1.172,80	14,55%	700,00	22,22%	5	-
ZR-2 Subzona 2 residencial unifamiliar adosada	1.170,70	14,52%	700,00	22,22%	5	-
ZR-3 Subzona 3 residencial colectiva	1.219,45	15,12%	1.750,00	55,56%	12	-
<b>Total</b>	<b>3.562,95</b>	<b>44,19%</b>	<b>3.150,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>22</b>	-
<b>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS</b>						
ZELP-1 Subzona 1 de espacios libres privados	36,05	0,45%	-	-	-	-
ZELP-2 Subzona 2 de espacios libres privados	108,70	1,35%	-	-	-	-
ZELP-3 Subzona 3 de espacios libres privados	1.019,05	12,64%	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.163,80</b>	<b>14,44%</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL ÁREA POR CONSOLIDAR U.E. 5.1.</b>	<b>8.062,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.150,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>22</b>	<b>52,60</b>

Dado que el número de viviendas es una determinación propia de los instrumentos de ordenación pormenorizada (Art. 56 LSU) como es el caso del presente Plan Especial, se señala que el número de viviendas nuevas recogido para cada subzona, se refiere a viviendas modulares (150 m<sup>2</sup> construidos), cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

## Artículo 20.- Vivienda consolidada (ZRC-1)

### Normativa específica de aplicación

Las edificaciones existentes quedan consolidadas en su situación actual. Únicamente podrá ser objeto de obras de consolidación, conservación y ornato, manteniendo todas sus características estructurales, compositivas, de materiales, color, volumétricas, etc.

#### 1.- Tipología edificatoria:

Vivienda colectiva agrupada.

#### 2- Ordenación:

Se señalan las alineaciones máximas que se deberán respetar en caso de construir una edificación para usos complementarios.

### 3- Parámetros edificatorios:

a) Número máximo de viviendas:

Las existentes.

b) Aprovechamiento máximo:

El existente.

c) Plantas máximas permitidas:

Las existentes.

d) Altura máxima edificable:

La existente.

e) Parcela mínima:

La consolidada junto a la edificación existente.

f) Distancia de edificación a linderos:

Las existentes.

En caso de construcción de edificación de usos complementarios al residencial se respetarán las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Especial

g) Urbanización máxima de la parcela:

50% de la superficie de parcela libre de edificación. Se entiende como tal el conjunto de superficies “duras”, como son accesos peatonales y rodados, pistas deportivas etc., es decir todas aquellas que no sean tratamientos vegetales.

### 4.- Normativa de usos:

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

a) Uso principal:

La existente.

b) Usos complementarios:

No superarán el 25% de la superficie destinada a vivienda con un máximo de 18m<sup>2</sup> construidos por vivienda

### 5- Observaciones:

La edificación existente se encuentra señalada en el planeamiento municipal vigente como edificio de interés a conservar, por lo que ésta únicamente podrá ser objeto de obras de

consolidación, conservación y ornato, manteniendo todas sus características estructurales, compositivas, de materiales, color, volumétricas, etc.

## **Artículo 21.- Vivienda unifamiliar adosada (ZR-1 y ZR-2)**

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

El Plan Especial define las parcelas edificables sobre las que se debe asentar la nueva edificación propuesta.

#### 1- Tipología edificatoria:

Vivienda unifamiliar adosada (en edificación abierta, lineal) con un máximo de 6 vivienda por edificio

#### 2- Ordenación:

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

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

#### 3- Parámetros edificatorios:

##### a) Número máximo de viviendas:

-Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 17

-El número de viviendas nuevas recogido, se refiere a viviendas modulares (150 m<sup>2</sup> construidos), cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

##### b) Aprovechamiento máximo:

-El señalado en el cuadro resumen del artículo 17

##### c) Plantas máximas permitidas:

-Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 17

##### d) Altura máxima edificable:

-Se establece una altura de coronación máxima que será de 7,50 m a alero. Estas alturas se medirán en el punto de contacto entre el terreno privatizable y el plano de fachada hasta la parte inferior del alero. Esta altura podrá ampliarse hasta los 8.00 m en los frentes de fachada de la calle Loroño.

e) Distancia de edificación a linderos:

-Las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Especial

f) Separación entre edificaciones:

-Las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Especial, teniendo carácter de separación mínima. La separación entre edificios construidos dentro de un mismo solar será como mínimo igual a la semisuma de las alturas a la cara inferior del alero, medidos en el punto de contacto entre el terreno y el plano de fachada de dichos edificios.

**4- Normativa de usos:**

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

a) Uso principal:

-Residencial en tipología de vivienda unifamiliar adosada

b) Usos complementarios:

-Garaje: En el cuadro resumen del artículo 17 se establece el número mínimo de plazas de aparcamiento albergar para dar cumplimiento a la legislación vigente.

**Artículo 22.- Vivienda colectiva (ZR-3)**

**Normativa específica de aplicación:**

El Plan Especial define la parcela edificable sobre la que se debe asentar la nueva edificación propuesta.

**1- Tipología edificatoria:**

Vivienda colectiva agrupada

**2- Ordenación:**

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

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

**3- Parámetros edificatorios:**

a) Número máximo de viviendas:

-Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 17

-El número de viviendas nuevas recogido, se refiere a viviendas modulares (150 m<sup>2</sup> construidos), cuya cuantía podrá ser modificada, manteniendo la edificabilidad total señalada, hasta un total resultante de ampliar dicho número al resultado redondeando al alza obtenido de dividir la edificabilidad de cada solar entre 75m<sup>2</sup> construidos.

b) Aprovechamiento máximo:

-El señalado en el cuadro resumen del artículo 17

c) Plantas máximas permitidas:

-Las señaladas en el cuadro resumen del artículo 17

d) Altura máxima edificable:

-Se establece una altura de coronación máxima que será de 13,50m a alero. Estas alturas se medirán en el punto de contacto entre el terreno privatizable y el plano de fachada hasta la parte inferior del alero.

e) Distancia de edificación a linderos:

-Las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Especial

f) Distancia entre edificaciones:

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

**4- Normativa de usos:**

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

a) Uso principal:

-Residencial en tipología de vivienda colectiva agrupada

b) Usos complementarios:

-Garaje: En el cuadro resumen del artículo 17 se establece el número mínimo de plazas de aparcamiento albergar para dar cumplimiento a la legislación vigente.

**Artículo 23.- Espacios libres de uso y dominio público (ZEL)**

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

**Ordenación:**

No se permite ninguna edificación en estas áreas.

Normativa de usos:

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

Observaciones:

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

**Artículo 24.- Espacios libres privados (ZELP)**

Son zonas de espacios libres de uso privado definidos con objeto de integrar adecuadamente las subzonas residenciales consolidadas y las zonas residenciales colindantes al ámbito de la U.E. en la nueva trama urbana. Se vincularán a las subzonas residenciales colindantes, como espacios libres de edificación, sin albergar nueva edificabilidad residencial.

Ordenación:

Se integrará con el resto de la parcela libre de edificación de la subzona residencial vinculada.

Normativa de usos:

En la parcela de vivienda consolidada ZRC-1, se permitirá la construcción de un edificio complementario para uso de garaje, trastero o cualquier otro uso distinto al residencial, en las condiciones que se establezcan en el artículo 42 de las presentes normas.

**Artículo 25.- Red viaria, aparcamientos y recorridos peatonales (ZV)**

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

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

ZVP Vialidad peatonal.

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

El aparcamiento previsto en superficie va anejo a la red viaria, previendo una reserva mínima de 2 plazas. Esta previsión se pormenorizará adecuadamente en el Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto.

Observaciones:

La anchura mínima de las parcelas en superficie de los nuevos viales será de 2,10 m y la de los existentes se ampliará como mínimo hasta los 2,00 m.

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

### **Artículo 26.- Aplicación de las determinaciones del planeamiento municipal de Sopela**

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

### **Artículo 27.- Vivienda mínima y relación entre piezas**

Las nuevas viviendas a construir en los solares resultantes del proyecto de repartición tendrán una superficie útil mínima de 36m<sup>2</sup>.

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

### **Artículo 28.- Cómputo de la edificabilidad**

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

No computarán edificabilidad:

- Las cubiertas planas o terrazas sobre edificación que no estén cubiertas
- Los huecos de ascensores en todas sus plantas
- Los huecos de escaleras en la última planta del edificio o vivienda
- Los huecos de forjados para la creación de dobles alturas
- Los huecos y pasos para las instalaciones del edificio
- Espacios libres cubiertos bajo edificación

### **Artículo 29.- Ocupación**

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

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

### **Artículo 30.- Alineaciones y rasantes**

#### Alineaciones de carácter flexible.

Estás alineaciones se corresponden con las establecidas entre los frentes de colindancia de los 2 solares de uso de vivienda unifamiliar adosada ZR-1 y ZR-2.

Se permite el adosamiento de edificaciones colindantes en el caso de plantearlo conjuntamente y de acuerdo a las condiciones que se establecen a continuación:

- El aprovechamiento de los solares se materializará sobre cada una de las parcelas resultantes
- El número máximo de viviendas agrupadas en una edificación será igual a 6 unidades.
- En caso de que con el adosamiento entre colindantes se opte por edificar otro edificio dentro de los límites de los solares, la separación entre estos edificios construidos dentro de un mismo solar será como mínimo igual a la semisuma de las alturas a la cara inferior del alero de dichos edificios, medidos en el punto de contacto entre el terreno y el plano de fachada.
- En caso de adosamiento, las viviendas que se construyan dentro de los límites de cada solar deberán respetar las cotas de planta baja establecidas, dando continuidad al escalonamiento planteado en la documentación gráfica que acompaña a la presente memoria.

#### Alineaciones de carácter máximo:

Se corresponden al resto de alineaciones planteadas por el Plan Especial.

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

#### **Artículo 31.- Características de las calles, plazas y vialidad**

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

#### **Artículo 32.- Alturas libres de las diferentes zonas**

Las plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 2,50m y una altura libre máxima de 2,80 metros.

En las plantas superiores la altura libre mínima será de 2,50 metros y la máxima de 2,80 metros, sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar.

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

Las plantas bajo rasante tendrán una altura libre mínima de 2,10 metros, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota. No se establece una altura máxima para estas plantas.

Se permitirá la ejecución de zonas con alturas superiores a las anteriormente descritas en el 40% de la superficie útil de planta baja.

#### **Artículo 33.- Alturas máximas de coronación**

El presente Plan Especial no establece un límite de plantas bajo rasante, siendo el perfil edificatorio sobre rasante de planta baja + 1 planta alta para los solares edificables de uso de vivienda unifamiliar adosada y de planta baja + 3 plantas altas para los solares edificables de vivienda colectiva. El número de plantas sobre rasante viene determinado como resultado de optimizar la edificabilidad de toda la unidad haciendo uso de la ocupación máxima de la que se dispone dentro de las parcelas resultantes ZR que vendrán fijadas por el proyecto de reparcelación.

La altura de coronación de los edificios a proyectar será la resultante de aplicar las alturas libres mínimas y máximas establecidas en el artículo anterior en las distintas plantas del edificio, siendo la altura máxima de 7,50 metros para la tipología de vivienda adosada y de 13,50 metros para la colectiva agrupada. Estas alturas se medirán en el punto de contacto entre el terreno privatizable y el plano de fachada hasta la parte inferior del alero.

#### **Artículo 34.- Vuelos**

Se definen como tales los espacios edificatorios que sobrepasan la alineación máxima de edificación.

El plano límite de vuelos será el vertical paralelo a la alineación de fachada, a una distancia máxima de 1,00 metro. El extremo inferior del plano de vuelos no pasará el suelo de la planta primera y el superior no superará el techo de la planta última.

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

Se permitirán vuelos tanto abiertos como cerrados fuera de la alineación máxima de ocupación para la ejecución de balcones y terrazas, tendederos y vuelos cerrados tales como miradores etc. Se considerarán como miradores los espacios volados con cerramientos acristalados en el 50% mínimo de su desarrollo de fachada, pudiendo ocupar en cada fachada el 50% de la longitud de la misma. En el resto de la longitud de fachada se permitirán vuelos para balcones, terrazas y tendederos.

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

#### **Artículo 35.- Cubiertas de los edificios**

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

En el caso de cubierta plana deberá dotarse a la misma de una pendiente mínima del 1% para poder evacuar las aguas de lluvia y tendrán una pendiente máxima del 5%.

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

## **Artículo 36.- Espacios libres bajo edificación**

En el caso de querer ubicar espacios libres bajo edificación, éstas serán de titularidad privada, de uso privativo o común. El ancho y altura mínima de estos espacios será de 2,00 y 2,50 metros respectivamente y su superficie no computará a efectos de edificabilidad.

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

## **Artículo 37.- Patios, ascensores, escaleras y portales**

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

## **Artículo 38.- Sótanos**

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

El presente Plan especial no establece un número máximo de plantas bajo rasante. En el caso de que la topografía de la parcela permita la existencia de más de una planta de sótano, ninguna de estas plantas podrá sobresalir más de 1,50 m, medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado de separación de la planta baja. Esta altura podrá ampliarse hasta los 2,00 m, medidos de la misma forma, en los frentes de sótano que den a la calle Loroño.

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

## **Artículo 39.- Garajes de la edificación**

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

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

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

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

## **Artículo 40.- Condiciones estéticas de la edificación**

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

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

## **Artículo 41.- Tratamiento de los espacios privados no edificados**

Los espacios de los solares de uso residencial no ocupados por la edificación, deberán ser tratados de forma que su perímetro exterior en el frente a calle tenga una rasante que no difiera  $\pm 1,00$  metro de la rasante de la acera a excepción de las zonas de solares que dan frente a la calle Loroño y el vial 3 de nueva ejecución.

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

Se permite la realización de pavimentos duros fuera de las alineaciones máximas permitidas para las edificaciones.

## **Artículo 42.- Edificaciones complementarias**

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

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

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

## **II.- 2.6.- Ordenanzas reguladoras de la urbanización**

### **Artículo 43.- Características generales de la urbanización**

El Proyecto de Urbanización se redactará en conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Sopela complementada con aquellos aspectos recogidos en la presente Normativa del Plan Especial y la normativa sectorial específica de cada suministro de servicios urbanos. En caso de existir contradicción entre las distintas normativas, prevalecerá lo que al efecto dispongan las normativas específicas de cada suministro, el planeamiento vigente y la normativa del presente Plan Especial en ese orden.

El Proyecto de Urbanización deberá constituirse en el instrumento para el desarrollo integral de las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial, y redactarse teniendo en cuenta los

esquemas de servicios que figuran en el presente documento, que podrán rectificarse siempre que se justifique debidamente su alteración.

#### **Artículo 44.- Trazado de la red viaria**

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

#### **Artículo 45.- Supresión de barreras arquitectónicas**

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

#### **Artículo 46.- Acceso al interior de las parcelas privatizables y las plantas bajo rasante**

Las parcelas privatizables ZR-1 y ZR-2 de uso residencial unifamiliar adosada podrán disponer de un acceso peatonal que conecte los espacios privativos de cada una de las nuevas viviendas a edificar con la vía pública.

La parcela ZR-3 de uso residencial vivienda colectiva dispondrá de un único acceso peatonal desde la vía pública que garantizará la no discriminatorio. Se permitirá disponer de un acceso peatonal individual a los espacios privativos a cada una de las viviendas de planta baja.

La parcela de uso residencial consolidada ZRC-1 mantiene el acceso peatonal existente desde la vía pública.

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

Se planteará un único acceso a plantas bajo rasante por solar. Estos accesos se realizarán a través de los viales interiores del ámbito, quedando prohibida la realización de los mismos desde la calle Loroño.

Los solares de uso residencial unifamiliar adosada ZR-1 y ZR-2 dispondrán de un acceso rodado mancomunado desde el vial 3 de nueva ejecución.

En los planos del presente Plan Especial se señala la ubicación aproximada de los rebajes de la acera previstos para los distintos accesos rodados. El Proyecto de Urbanización recogerá y detallará las características y disposición exacta de estos accesos y los mismos deberán de respetarse

en el proyecto de edificación, permitiendo modificar su ubicación siempre que no suponga la supresión de alguna de las parcelas de aparcamiento de la red viaria.

#### **Artículo 47.- Cierre de las parcelas privatizables**

Todas las parcelas resultantes, tanto las de uso de vivienda unifamiliar adosada como las de uso de vivienda colectiva, deberán contar con un cierre en su límite con cualquier espacio público.

Estos cierres podrán ser de 3 tipos:

##### Tipo 1:

Como norma general el tipo de cierre a realizar estará formado por una zona maciza que podrá ser de hormigón armado visto o de fábrica revestida con piedra natural tipo arenisca o similar, de 1,00 metro de altura y el resto hasta alcanzar una altura total de 1,80 metros, será de cierre ligero calado, donde predominarán las zonas huecas. Se prohíbe el forrado de la parte maciza con materiales cerámicos u otro tipo de material no indicado en el presente artículo.

##### Tipo 2:

En las parcelas que den frente a la calle Loroño y el vial 3 de nueva ejecución y el frente de la parcela ZR-3 que da al vial 4, los cierres se construirán con una zona maciza que podrá ser de hormigón armado visto o de fábrica revestida con piedra natural tipo arenisca o similar, de 3,00 metros de altura máxima y el resto, hasta alcanzar una altura total de 3,80 metros, será de cierre ligero calado, donde predominarán las zonas huecas.

En las zonas en que la pendiente de los viales exija la ejecución de estos muros de forma escalonada, se permitirá aumentar la altura de la zona maciza hasta un máximo de 3,50 metros en el punto donde se dará el escalonamiento del cierre.

Esta última solución podrá ser adoptada en los frentes de cualquiera de los viales que rodean las parcelas edificables siempre que por las condiciones orográficas sea justificable.

##### Tipo 3:

En las zonas de protección acústica especial, se permitirá la implantación de paneles acústicos sobre la parte maciza de los muros de cierre permitidos en cada zona. La altura máxima de los paneles será de 1,35 metros y con el fin de mantener una uniformidad en todos los cierres de solares incluidos dentro del ámbito de la presente U.E., se instalarán tras la parte calada de los cierres de tipo 1 o tipo 2 ejecutados.

En ningún caso estos cierres entre parcelas permitirán alterar las rasantes del terreno original con una diferencia mayor de  $\pm 1,00$  metro tal y como establece en la normativa del planeamiento municipal vigente.

Los pilares de enmarcación de puertas de acceso rodado y peatonal y los machones de separación de parcelas tendrán un tratamiento armónico y coherente e incluirán los aparatos de lectura de los suministros de agua, electricidad y gas. Su dimensión máxima será de 2 x 2 m.

Cuando la acera tenga pendiente, los cierres se realizarán de forma escalonada y la altura del mismo podrá sobrepasar como máximo un 20% la altura máxima permitida en los 3 tipos de muros anteriormente descritos.

Los cierres de las parcelas con edificaciones existentes podrán permanecer aún no cumpliendo la altura máxima establecida. Estos cierres podrán prolongarse con las mismas características del ya existente en toda la longitud del frente del vial al que den.

En caso de solicitar la modificación de dichos cierres, los nuevos a ejecutar deberán adaptarse a las condiciones generales de este artículo.

Cuando no existan cierres en estas parcelas y se pretendan ejecutar, se realizarán conforme a las condiciones anteriores.

#### **Artículo 48.- Divisiones interiores de las parcelas privatizables**

Los cerramientos interiores que separan los distintos lotes edificables y los de las viviendas incluidas dentro de una misma parcela privatizable se ejecutarán con las mismas condiciones de altura establecidas en el artículo anterior para los cierres que dan frente a espacios públicos interiores del ámbito. Se autoriza la ejecución de estos cerramientos con el uso exclusivo de cierres calados, siempre respetando la altura máxima de 1,80 metros.

Además de los cierres anteriores, entre los jardines internos de cada vivienda se permitirá la plantación de setos u otro tipo de elementos vegetales con una altura máxima de 2,00 metros.

#### **Artículo 49.- Aparcamientos anejos a la red viaria**

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

Los aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2,10m.

#### **Artículo 50.- Red de comunicaciones rodadas y peatonales**

Trazados y características: Las dimensiones mínimas de calzadas, aceras, aparcamientos, escaleras, etc. en el suelo residencial, serán las presentadas en los planos del presente P.E.O.U. y las N.N.S.S.

Pavimentación: Las características mínimas de ejecución de pavimentación en las zonas públicas, sean rodadas o peatonales deberán ser:

Calzadas: la pendiente máxima no superará el 12% y los accesos interiores podrán alcanzar el 15%. Así mismo, los radios de abocadura de los cruces de calzada rodada no serán inferiores a 10 m.

Aceras y paseos peatonales: el ancho de los paseos peatonales será de 3m en aquellos casos que no exista impedimento por preexistencias. Todas las aceras de anchura superior a 2m irán arboladas.

Aparcamientos: Las dimensiones mínimas de aparcamiento al aire libre será de 5,00 x 2,50 m cuando su disposición es perpendicular a las vías de acceso, admitiéndose un ancho de 2,10 m en disposición paralela.

Los firmes y pavimentos proyectados para las distintas zonas son los siguientes:

### Calzadas y aparcamientos

- Mezcla bituminosa en caliente tipo AC 16 Surf D, offtica, e = 6 cm de espesor.
- Riego de imprimación ECL-1 de 2 kg/m<sup>2</sup>
- Base de hormigón HNE-150 de 21 cm de espesor, con mallazo 150x150x8
- Subbase de zahorra artificial de 25 cm de espesor
- Explanada mejorada de suelo seleccionado CBR ≥ 20, de 35cm de espesor.

### Aceras

- Baldosa hidráulica tipo Bilbao de 30 x 30 cm. y 4 cm. de espesor.
- Mortero de cemento M-40, de 3 cm. de espesor.
- Base de hormigón HNE-15 de 15cm de espesor, con mallazo 150x150x8
- Subbase de zahorra artificial de 15cm de espesor.
- Explanada mejorada de suelo seleccionado CBR ≥ 20, de 35cm de espesor.
- Bordillo de de limitación exterior granito de 15x25 cm

### Viales peatonales

- Hormigón impreso color rojo de 10 cm de espesor
- Subbase de zahorra artificial de 25cm de espesor.
- Explanada mejorada de suelo seleccionado CBR ≥ 20, de 35cm de espesor.

## **Artículo 51.- Redes**

El diseño de las redes y suministros se realizará adaptándose a las exigencias y características definidas por el Ayuntamiento y la normativa específica de cada suministro. Servirán como referencia lo dispuesto en los artículos 52, 53, 54 y 55 siguientes.

## **Artículo 52.- Red de abastecimiento y distribución de agua**

La red general de agua potable comprende tanto la red de distribución como la red de riego de las zonas ajardinadas.

La Red de agua se dimensionará a partir de una estimación mínima de consumo mínimo de 300 litros por habitante y día, con un coeficiente punta de 2,4 aplicado al número de viviendas del área objeto del Proyecto de Urbanización.

En instalaciones contra incendios se preverá un hidrante cada 1,2 Ha. Las bocas para el Servicio Contra Incendios se instalarán de forma que la distancia entre ellas medidas por espacios públicos no sea superior a 100 metros. Se ubicará en lugares de fácil acceso rodado separados como máximo 200 metros. La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60 metros de columna de agua no debiendo quedar la conducción en ningún caso por debajo de la línea piezométrica.

La distancia mínima entre las bocas de riego será de 60 metros y dispondrán de válvula de corte para cada una de ellas.

Los materiales a utilizar en la construcción de la Red de Agua, se ajustarán al Vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.U. y a las disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan, siendo estas a modo orientativo las siguientes:

Para la red de distribución se emplearán tuberías de fundición dúctil, de diámetros suficientes para hacer frente a la demanda generada y para la red de riego se emplearán tuberías de PED de diámetro suficiente.

Se dispondrán válvulas, ventosas, macizos de anclaje y arquetas que resulten precisas, así como hidrantes, bocas de riego e incluso una fuente.

#### **Artículo 53.- Red de saneamiento**

La Red de Saneamiento será del tipo separativo.

Los caudales de cálculo a aplicar en el dimensionamiento será el siguiente

Red de aguas residuales: Se calcularán para un caudal igual al que pueda suministrar la Red de agua potable.

Red de aguas pluviales: Se dimensionará según las precipitaciones máximas señaladas por el Servicio Meteorológico Nacional, para un periodo de retorno de 500 años. La superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 600 m<sup>2</sup> por sumidero

Los materiales a utilizar en la construcción de la Red de Saneamiento deberán cumplir las Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento a las Poblaciones.

La Red se dimensionará de modo que se evite la sedimentación de los materiales evacuados, dándole unas pendientes que aseguren que la velocidad del efluente no será inferior a 0,30 m/s. para un caudal centésima parte del de la sección llena, y 0,6 m/s, para un caudal décima parte de la sección llena, no siendo nunca inferior a 1%. Se dispondrán cámaras de descarga para evitar la sedimentación allá donde fuera necesario.

Las tuberías empleadas serán de PVC tipo SANECOR o similar, con junta elástica. Se asentarán sobre cama de hormigón y se recubrirán con arena y zahorra artificial, hasta llegar a la cota del firme proyectado. Se instalarán tantas arquetas de registro como sean necesarias, dispuestas a una distancia no superior a 50m y dotadas de pates de acceso y tapa de registro de fundición, de calzada reforzada, con bisagra.

Los sumideros para aguas pluviales dispondrán de con arquetas de hormigón con marco y tapa de fundición rejilla reforzada de borde.

#### **Artículo 54.- Redes de energía eléctrica y telefonía**

Las conducciones eléctricas de alta y baja tensión, y las de teléfono serán subterráneas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

Las tuberías a emplear en la red serán de PED corrugado exterior/liso interior de Ø160mm, homologadas por la compañía suministradora. Se instalarán en el interior de zanjas, asentadas y recubiertas con hormigón HM-20, llenando el volumen restante con zahorra artificial.

Las arquetas serán prefabricadas, de hormigón armado y dotadas de marco y tapa de fundición tipo M2-T2.

Para la red de telefonía se emplearán tuberías de PE corrugado exterior/liso interior de 125 mm de diámetro, alojadas en zanja y protegidas con dados de hormigón, conforme a las normas de las compañías suministradoras.

#### **Artículo 55.- Red de alumbrado público**

La instalación de alumbrado público cumplirá como mínimo con las siguientes exigencias fotogramétricas:

Niveles de iluminación.

Calles y plazas principales: 25 lux.

Calles secundarias y paseos: 15 lux.

Uniformidad en calzadas rodadas: media de 0,65 extrema de 0,35.

Uniformidad en vías peatonales: media de 0,50 extrema de 0,25.

Los puntos de luz se instalarán sobre báculo o columna de 9,00 metros de altura en el borde de las aceras. En los espacios peatonales y de uso público se habrá de disponer como mínimo una unidad luminosa cada 200 m<sup>2</sup> de superficie sobre columnas de 4,00 metros de alturas.

Las luminarias tendrán carcasa metálica inoxidable y serán herméticas. Los modelos se elegirán de conformidad con los criterios técnicos de la oficina municipal y serán de la misma gama para todo el sector residencial.

Para viales ZVP las farolas tendrán una altura de báculo de 4-5 metros.

Para viales ZVR las farolas tendrán una altura de báculo de 9-10 metros.

Se colocarán balizas de iluminación en las zonas libres.

Todas las unidades luminosas y armarios de control llevarán tomas de tierra individuales, y todos los puntos de utilización llevarán elementos de maniobra y protección. Los tendidos de las líneas serán subterráneos mediante tuberías de PE corrugado exterior. Los cables serán tetrapolares y tendrán una sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>. La instalación se ejecutará con sistema de reducción de flujo en "cabecera de circuito". Se dotará la instalación de arquetas de registro de hormigón y con tapa de fundición situadas bajo las columnas de luz,

#### **Artículo 56.- Red de gas natural**

El suministro de gas se efectuará a partir de la red de gas existente. Será subterránea y se ejecutará con tubería de PE de 10 atm. La red contará con las correspondientes válvulas de seccionamiento y arquetas de registro desde las que se realizarán las correspondientes acometidas a cada solar edificable.

## **Artículo 57.- Jardinería y arbolado**

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

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc. será a base de árboles, plantas arbustivas y césped. Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Sopela. La altura mínima en el momento de la plantación para los árboles situados en las aceras y en el perímetro del espacio libre interior de la unidad será de 2,5m y su perímetro (circunferencia) medido a 1m del suelo, será de 18-20cm. Para los árboles interiores del espacio libre la altura mínima será de 1,50m y su perímetro (circunferencia) medido a 1m del suelo, será de 10-12cm.

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

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

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

## **Artículo 58.- Mobiliario urbano**

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

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

Fuentes: Se instalará una fuente en el espacio libre junto a la calle Ripa, del modelo definido por el Ayuntamiento, siendo este el modelo EGEA o similar.

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

## **Artículo 59.- Reajuste de las características de la urbanización a través del Proyecto de Urbanización.**

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

## **Artículo 60.- Corrección de impactos: medidas correctoras**

Al objeto de evitar, minimizar, corregir o anular los impactos y afecciones negativos, por leves que sean en origen, durante la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación, se establecen la siguiente serie de medidas obligatorias a respetar durante la ejecución de las obras:

- Se deberá realizar una planificación de las operaciones en función de las condiciones atmosféricas para evitar el levantamiento y dispersión de polvo que va asociado a las operaciones de carga y descarga de material, así como a las operaciones de excavación. Esta medida es de elevada eficacia y bajo coste de mantenimiento.
- Se deberá realizar un buen mantenimiento de la maquinaria (máquinas y vehículos pesados) empleada en las obras como medida de reducción de niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, así como prestar especial cuidado en el mantenimiento de maquinaria para evitar afecciones innecesarias a la vegetación. Respecto a la maquinaria, también se propone emplear maquinaria de obra moderna como medida de reducción de los niveles de emisión de ruido, tomando como referencia el Real Decreto 212/2002 y el Real Decreto 245/1989.
- Se podrá aplicar un plan de gestión integral de flujos contaminantes que no sólo servirá para la fase de obra sino también para la fase explotación, cuyo objetivo trata de identificar y gestionar adecuadamente los flujos susceptibles de contaminar las aguas o el suelo.
- Se implantarán barreras visuales que sirvan de aislamiento de la zona de obras con lo que se logra evitar la afección visual por obras. La eficacia de esta medida es de nivel medio pero el grado de necesidad es alto. Con el mismo objetivo se requerirán buenas prácticas de mantenimiento de orden y limpieza en las obras.
- Se deberá garantizar que los residuos peligrosos y no peligrosos generados durante la fase de obras sean recogidos y gestionados de acuerdo a lo dispuesto en la normativa en vigor.
- Debido al elevado número de camiones que entrarán y saldrán de la zona de obras, se establecerá una zona de limpieza de los camiones que abandonen el recinto de la obra mediante mangueado, con el fin evitar la presencia de barro y otros materiales procedentes de la obra en las calles adyacentes.
- Se deberán contemplar de forma general prácticas respetuosas con el medio ambiente, de forma que se mantenga una correcta pulcritud y mínima generación de residuos, se realicen operaciones de limpieza durante y tras las obras, y se garantice una adecuada ocupación del espacio.
- Se deberán respetar de forma general una serie de buenas prácticas encaminadas a reducir las molestias sobre la población, como pueden ser un control de los horarios de trabajo, del ruido generado, emisiones de polvo, etc.
- Con el objetivo de apoyar el desarrollo, seguridad y bienestar ciudadano, se proponen medidas de coordinación e información que aseguren la fluidez informativa y la aceptación en la realización de las obras.

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en las NN.SS. de Sopela.

En Sopela, a febrero de 2021

Los arquitectos



Oier Agirrekoiko López



Aroa Ruiz Poza



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



**III.- 1.- Tipo de actuación y desarrollo del ámbito**

**III.- 2.- Sistema de actuación – plazos para la ejecución del P.E.O.U.**

**III.- 3.- Proyecto y obras de urbanización**

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

La Ley 2/2006 en su Título V “Ejecución de la Ordenación Urbanística” establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Integradas.

Cabe señalar que en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sopela la U.E. 5.1 se establece como una sola Unidad de Ejecución. La ejecución del Plan Especial se realizará por tanto a través de una única etapa de ejecución, de acuerdo con el criterio de considerar la totalidad del ámbito del Plan Especial como una única actuación integrada de unidad de ejecución única y se desarrollará por tanto a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora

El PAU, que se redactará posteriormente a la tramitación del presente Plan Especial, contendrá como mínimo lo establecido en los artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y se plasmará en un documento que conste de:

- a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) Anteproyecto de Urbanización.
- c) Planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución que comprende la Actuación.
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- e) Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos de la actuación.

### **III.- 2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN – PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PEOU**

El planeamiento municipal vigente que proporciona cobertura urbanística al presente Plan Especial para el ámbito de la U.E. 5.1, objeto del presente Plan Especial, queda definido el sistema de cooperación como sistema actuación.

Por razones de facilidad de gestión se propone modificar este aspecto a un sistema de ejecución privada por el sistema de Concertación, tal y como queda regulado en el artículo 160 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo o cualquier otro de los establecidos en el artículo 159.2 de la Ley del Suelo y Urbanismo, pudiendo definir el sistema elegido en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a redactar en desarrollo del presente Plan Especial.

### **III.- 3.- Proyecto y obras de urbanización**

Las determinaciones y plazos para su ejecución tendrán en cuenta el criterio de coincidencia de una única unidad de ejecución y único ámbito para reparto de cargas y beneficios, debiendo definirse las obras de urbanización bajo un único proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización deberá ser adjudicado en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial, para poder obtener acuerdo de aprobación definitiva dentro del año siguiente.

Las obras de urbanización comenzarán una vez cumplidos los requisitos legales y se podrán realizar en las fases que al efecto establezca el programa de actuación urbanizadora, atendiendo a criterios técnicos y financieros de la ejecución.

Una vez aprobados los proyectos de urbanización y de reparcelación, podrán simultanearse las obras de urbanización con las de edificación una vez alcanzado un grado mínimo de urbanización que deberá quedar recogido como una primera fase de ejecución dentro del programa de actuación urbanizadora. Se estima razonable un plazo de 36 meses para la ejecución tanto de las viviendas como de la urbanización.

En Sopela, a febrero de 2021

Los arquitectos



Oier Agirrekoiko López



Aroa Ruiz Poza



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



**IV.- 1.- Justificación de la viabilidad económico financiera de la U.E. 5.1**

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

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

**IV.- 1.3.- Financiación**

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



#### **IV.- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LA U.E. 5.1**

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

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

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

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

Para elaborar el estudio de vialidad económico-financiera de la ejecución de la actuación de la unidad de ejecución 5.1 deberemos calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso citado, desde los inicios de planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización, y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

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

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

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

Partiendo de la consideración de que la única manera de conocer con precisión los costes de urbanización es la redacción del proyecto de urbanización correspondiente, en consecuencia, y a falta de una concreción de la urbanización a realizar, la evaluación de los costes de urbanización se realiza en base a la aplicación de unos valores unitarios a las superficies a urbanizar y a la estimación de las partidas singulares que pudieran darse para dotar al área de todas las infraestructuras y servicios necesarios, lo que arroja un resultado de 1.114.011,75€ (IVA incluido).

Nº Capítulo	Importe
1 DEMOLICIONES Y DESMONTAJES	5.510,00
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS	183.390,00
3 OBRAS DE FÁBRICA	189.190,00
4 RED AGUAS PLUVIALES	35.365,00
5 RED AGUAS FÉCALES	19.335,00
6 DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	25.895,00
7 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	88.170,00
8 RED DE ALUMBRADO	35.635,00
9 RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES	6.275,00
10 RED DE GAS	12.610,00
11 FIRMES Y PAVIMENTOS	153.175,00
12 SEÑALIZACIÓN	3.560,00
13 MOBILIARIO URBANO	2.045,00
14 JARDINERÍA	13.515,00
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>773.673,00</b>
13 % Gastos generales	100.577,49
6 % Beneficio industrial	46.420,38
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>	<b>920.670,87</b>

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

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

Total urbanización Ejecución Material	773.673,00€
Beneficio industrial (6%)	100.577,49€
Gastos generales (13%)	46.420,38€
<b>Total urbanización contrata</b>	<b>920.670,87€</b>
IVA 21%	193.340,88€
<b>Total urbanización incluido IVA</b>	<b>1.114.011,75€</b>

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

Valor de edificaciones por derribos, arbolado y cierres afectados	32.000,00€
<b>Total indemnizaciones</b>	<b>32.000,00€</b>
IVA 21%	6.720,00€
<b>Total indemnizaciones incluido IVA</b>	<b>38.720,00€</b>

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

Redacción Plan Especial de Ordenación Urbana	20.000,00€
Redacción Programa de Actuación Urbanizadora	4.500,00€
Proyecto y Dirección Urbanización (Arquitecto)	18.000,00€
Proyecto y Dirección Urbanización (Arquitecto Técnico)	18.000,00€
Proyecto de Reparcelación: Arquitecto + letrado	23.000,00€
Costos formalización, inscripción, registro, etc.	6.800,00€
<b>Total Gestión</b>	<b>90.300,00€</b>
IVA 21%	<b>18.963,00€</b>
<b>Total Gestión incluido IVA</b>	<b>109.263,00€</b>

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

Ejecución urbanización (contrata + IVA)	1.114.011,75€
Valoración de los Bienes y Derechos afectados (IVA incluido)	38.720,00€
Gestión (IVA incluido)	109.263,00€
<b>Total incluido IVA</b>	<b>1.261.994,75€</b>

#### **IV.- 1.3.- Financiación**

El coste de las obras de urbanización, indemnizaciones y gestión descritas correrá a cargo de la agrupación promotora de la U.E.5.1.

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

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

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

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

- A. Metro cuadrado de superficie total de la U.E. 5.1 es:  
 $1.261.994,75 / 8.302,60 = 152,00 \text{ €/m}^2$
- B. Metro cuadrado de superficie del área por consolidación de la U.E.5.1:  
 $1.261.994,75 / 8.062,75 = 156,52 \text{ €/m}^2$
- C. Metro cuadrado de superficie edificable residencial es:  
 $1.261.994,75 / 3.150 = 400,62 \text{ €/m}^2$
- D. Repercusión por vivienda nueva modular 140m<sup>2</sup> / vivienda es:  
 $1.261.994,75 / 22 = 57.363,40 \text{ €/m}^2$

- E. Repercusión por vivienda de superficie construida modular de 75m<sup>2</sup> / vivienda es:  
1.261.994,75 / 42= 30.047,49 €/m<sup>2</sup>

Teniendo en cuenta los datos anteriores, y considerando un valor medio de 390.000,00 € por cada vivienda, incluido garaje y trastero, de una superficie construida media de 115 m<sup>2</sup> (que supone 3.391€/m<sup>2</sup>), los valores de repercusión del conjunto de cargas de urbanización del 11,55%, respecto al valor en venta, pueden considerarse aceptables.

Con el desarrollo del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del área, se calcularán con más rigor y precisión los valores de repercusión, ahora estos datos son meramente orientativos, justificando la viabilidad urbanística del área.

En Sopela, a febrero de 2021

Los arquitectos



Oier Agirrekoikoa López



Aroa Ruiz Poza



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



## **V.- 1.- Justificación de la sostenibilidad económica de la urbanización de la U.E. 5.1**



## **V.- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN DE LA U.E. 5.1**

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

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

El valor del suelo urbanizado del ámbito asciende a 1.723.000,00 €

Los ingresos a obtener por el ICIO alcanzan el 5% del coste de ejecución material de la edificación: 190.000,00€

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

Superficie de urbanización dura (calzadas, aceras, plazas...): 2.466,05 m<sup>2</sup>.

Superficie de urbanización blanda (zonas verdes): 859,95 m<sup>2</sup>.

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

Gastos en zonas verdes: 859,95m<sup>2</sup> x 2€/m<sup>2</sup> = 1.719,90 €.

Gastos en calles, plazas, aceras, etc: 2.466,05 m<sup>2</sup> x 2,94€/m<sup>2</sup> = 7.250,20 €.

Gastos en limpieza de calles y recogida de basuras: 3.326 m<sup>2</sup> x 3,4€/m<sup>2</sup> = 11.308,40 €

**Total gastos: 20.278,50 €.**

De los datos referidos concluimos que la presente intervención urbanística es sostenible económicamente ya que, además de los ingresos directos de cobranza única por las construcciones a realizar, que alcanzan la cifra estimada de 190.000,00 €, la Hacienda municipal recibirá los ingresos anuales correspondientes al IBI, muy superiores a los gastos que supone el mantenimiento y conservación de la urbanización resultante.

En Sopela, a febrero de 2021

Los arquitectos



Oier Agirrekoiko López



Aroa Ruiz Poza



## **VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA U.E. 5.1**

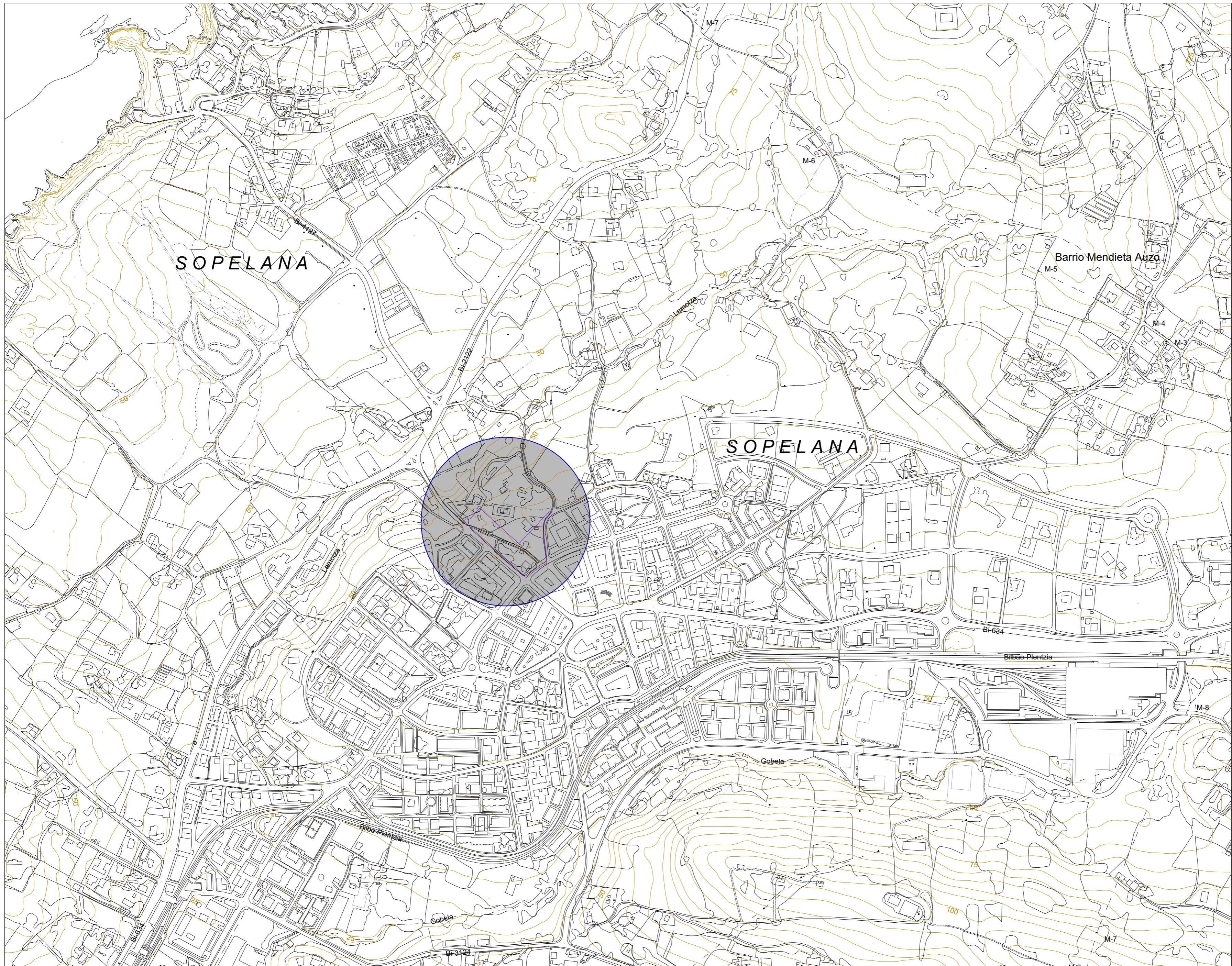
PLANO Nº		DENOMINACIÓN	ESCALA	PAPEL	FECHA
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>					
001º	I.01	SITUACIÓN EN SOPELA	1/5000	A2	02-2021
002	I.02	LÍMITE DE LA U.E. SEGÚN NN.SS.	1/1000	A2	02-2021
003	I.03	PLANEAMIENTO VIGENTE	1/1000	A2	02-2021
004	I.04	REDELIMITACIÓN DE LA U.E.	1/350	A2	02-2021
005	I.05	NUEVO LÍMITE DE LA U.E.	1/350	A2	02-2021
006	I.06	TOPOGRÁFICO DE LA UNIDAD	1/350	A2	02-2021
007	I.07	PARCELARIO DE LA UNIDAD	1/350	A2	02-2021
008	I.08	USOS ACTUALES DE LA UNIDAD	1/350	A2	02-2021
009	I.09	REDES EXISTENTES	1/350	A2	02-2021
010	I.10	ÁMBITOS DE LA UNIDAD	1/350	A2	02-2021
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>					
011	O.01	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	1/350	A2	02-2021
012	O.02	ALINEACIONES Y RASANTES	1/350	A2	02-2021
013	O.03	SECCIONES DE RASANTES 1	1/150	A1	02-2021
014	O.04	SECCIONES DE RASANTES 2	1/150	A1	02-2021
015	O.05	PERFILES TIPO DE LOS EDIFICIOS	1/100	A2	02-2021
016	O.06	SECCIONES TIPO DE VIALIDAD 1	1/100	A2	02-2021
017	O.07	SECCIONES TIPO DE VIALIDAD 2	1/100	A2	02-2021
018	O.08	RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA	1/350	A2	02-2021
019	O.09	RED DE AGUAS FÉCALES PROYECTADA	1/350	A2	02-2021
020	O.10	RED DE AGUAS PLUVIALES PROYECTADA	1/350	A2	02-2021
021	O.11	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA PROYECTADA	1/350	A2	02-2021
022	O.12	RED DE ALUMBRADO PROYECTADA	1/350	A2	02-2021
023	O.13	RED DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA	1/350	A2	02-2021
024	O.14	RED DE GAS NATURAL PROYECTADA	1/350	A2	02-2021
025	O.15	IMAGEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	1/350	A2	02-2021

En Sopela, a febrero de 2021

Los arquitectos

Oier Agirrekoikoa López

Aroa Ruiz Poza



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA**

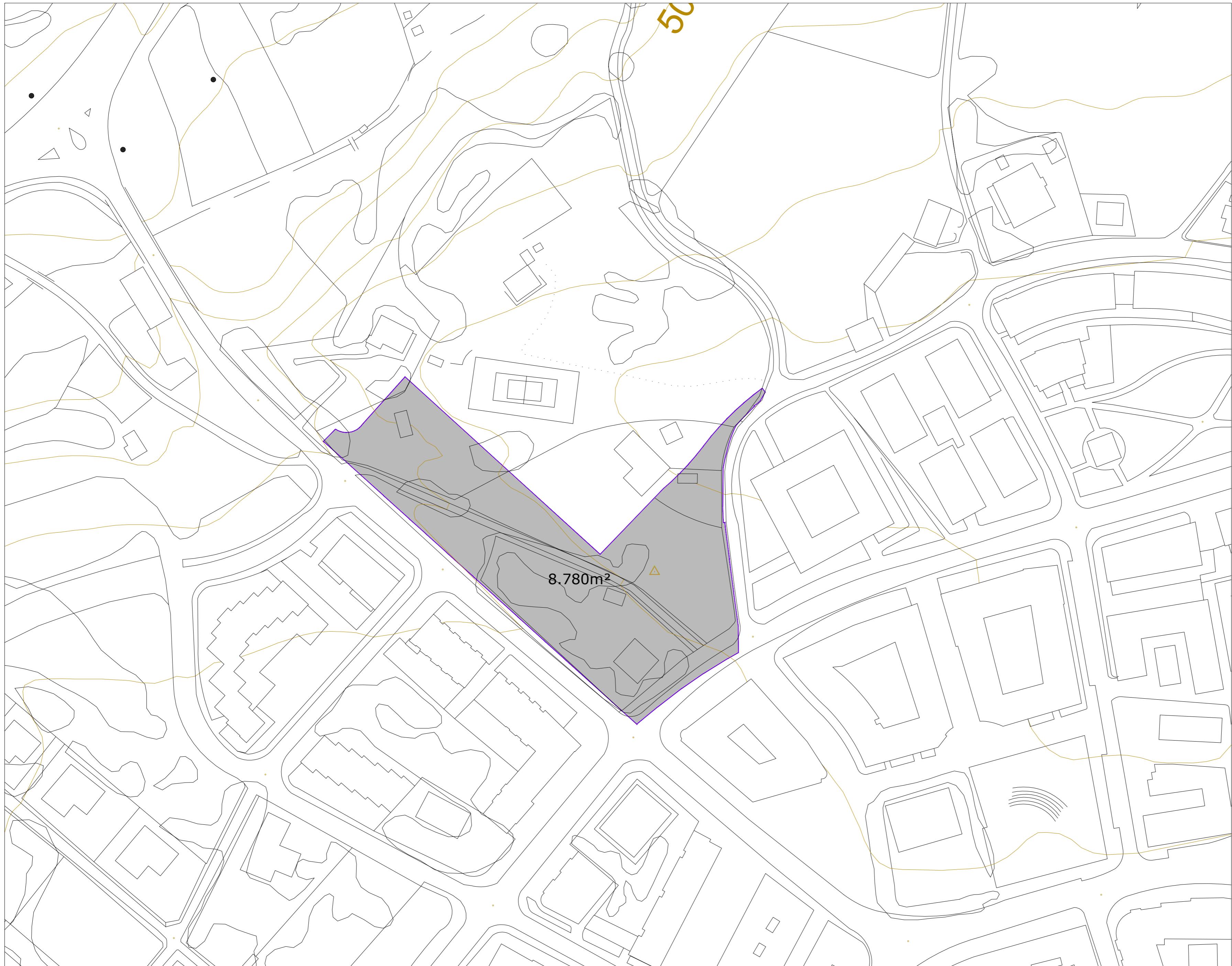
CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA:  
URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. UE 5.1  
SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANA: FECHA: FEBRERO 2021  
INFORMACIÓN

SITUACIÓN EN SOPELA  
**PLANOS DE INFORMACIÓN**

ESCALA: 1/5000 0 50 100 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK: EH KI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA**

CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA:  
**URBALEX SERVICIOS  
INMOBILIARIOS S.L.** UE 5.1  
SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANCHA: FECHA: FEBRERO 2021

LIMITE DE LA U.E. SEGÚN NN.SS.  
INFORMACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

ESCALA: 1/1000 0 10 20 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK:

EHKI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

C/ Sipiri 14 48600 Sopela

616 71 55 92 / 615 00 51 06

info@ehkiarquitectos.com

OIER AGIRREGOIKOA AROA RUIZ

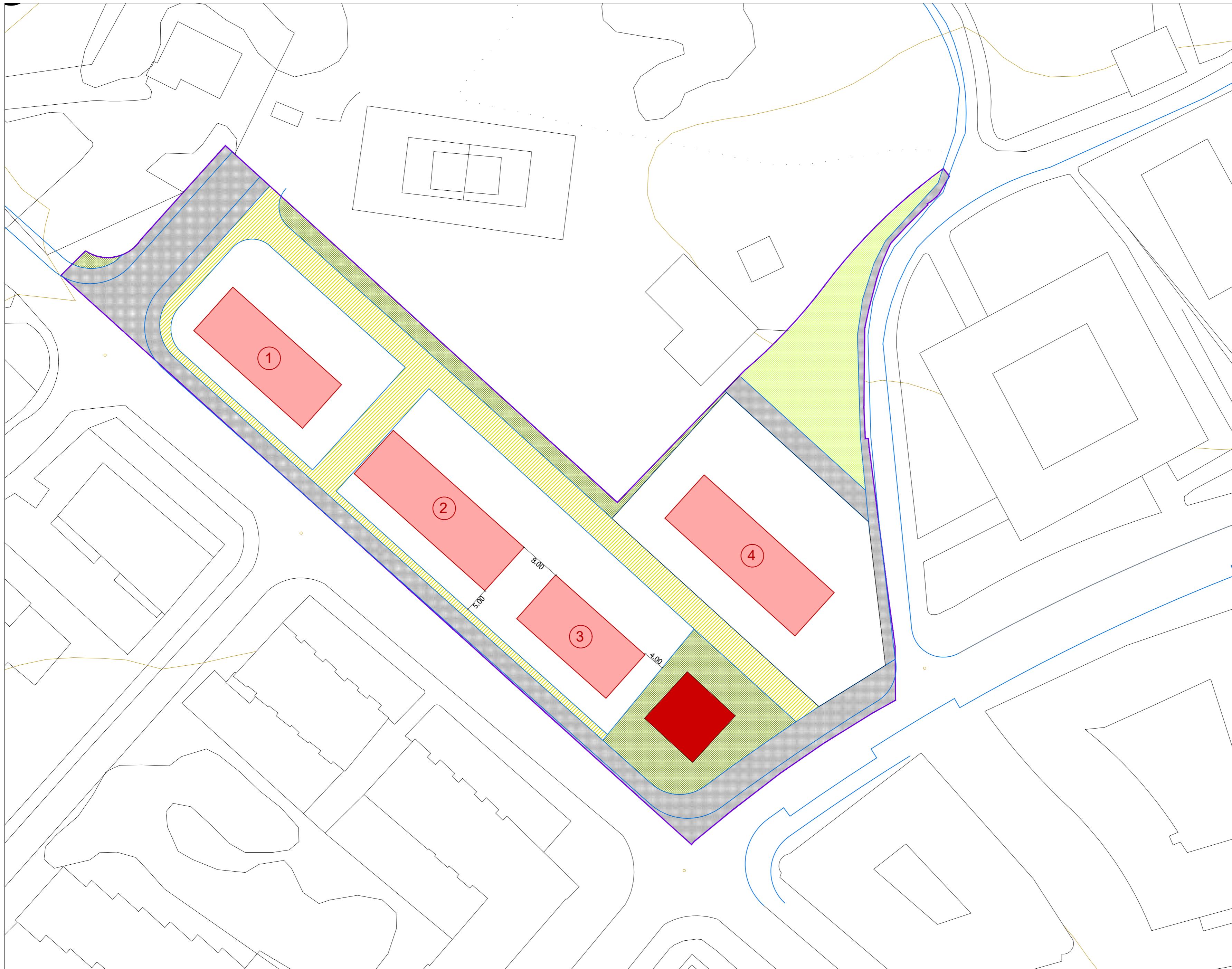
EHKI ARQUITECTOS

OIER AGIRREGOIKOA

AROA RUIZ

www.ehkiarquitectos.com

1.02



## LEYENDA

- LIMITE DEL ÁREA
- NUEVOS EDIFICIOS USO RESIDENCIAL
- EDIFICIOS USO RESIDENCIAL EXISTENTES
- VIALIDAD
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- ESPACIOS PEATONALES

## PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

CLIENTE/BEZEROA: URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1 SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLAN: PLANEAMIENTO VIGENTE FECHA: FEBRERO 2021

INFORMACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

ESCALA: 1/1000 0 10 20 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK:

**EHKI**  
ARQUITECTOS

OIER AGIRREGOIKOA  
AROA RUIZ

C/ Sipiri 14 48600 Sopela  
616 71 55 92 / 615 00 51 06  
info@ehkiarquitectos.com  
www.ehkiarquitectos.com

103

## LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁREA SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- NUEVO LÍMITE DEL ÁREA
- SUPERFICIE A EXCLUIR DEL ÁMBITO DE LA U.E. 5.1
- SUPERFICIE A INCLUIR EN EL ÁMBITO DE LA U.E. 5.1

## PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1  
URBALEX SERVICIOS SOPELA-BIZKAIA  
INMOBILIARIOS S.L.

PLANO/PLANA: FECHA: FEBRERO 2021  
REDELIMITACIÓN DE LA U.E.  
INFORMACIÓN

ESCALA: 1/350 0 3.5 7 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK:

EHKI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

C/ Sipri 14 48600 Sopela

616 71 55 92 / 615 00 51 06

info@ehkarquitectos.com

www.ehkariarquitectos.com

OIER AGIRREGOIKOA AROA RUIZ

104

**LEYENDA**

NUEVO LÍMITE DEL ÁREA

8.302,60m<sup>2</sup>**PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA**CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA:  
URBALEX SERVICIOS UE 5.1  
INMOBILIARIOS S.L. SOPELA-BIZKAIA

FECHA: FEBRERO 2021

PLANO/PLANCHA: INFORMACIÓN

NUEVO LÍMITE DE LA U.E.  
PLANOS DE INFORMACIÓN

ESCALA: 1/350 0 3.5 7 M

ARQUITECTOS/ARKITEKTOAK:

EHKI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

C/ Sipiri 14 48600 Sopela

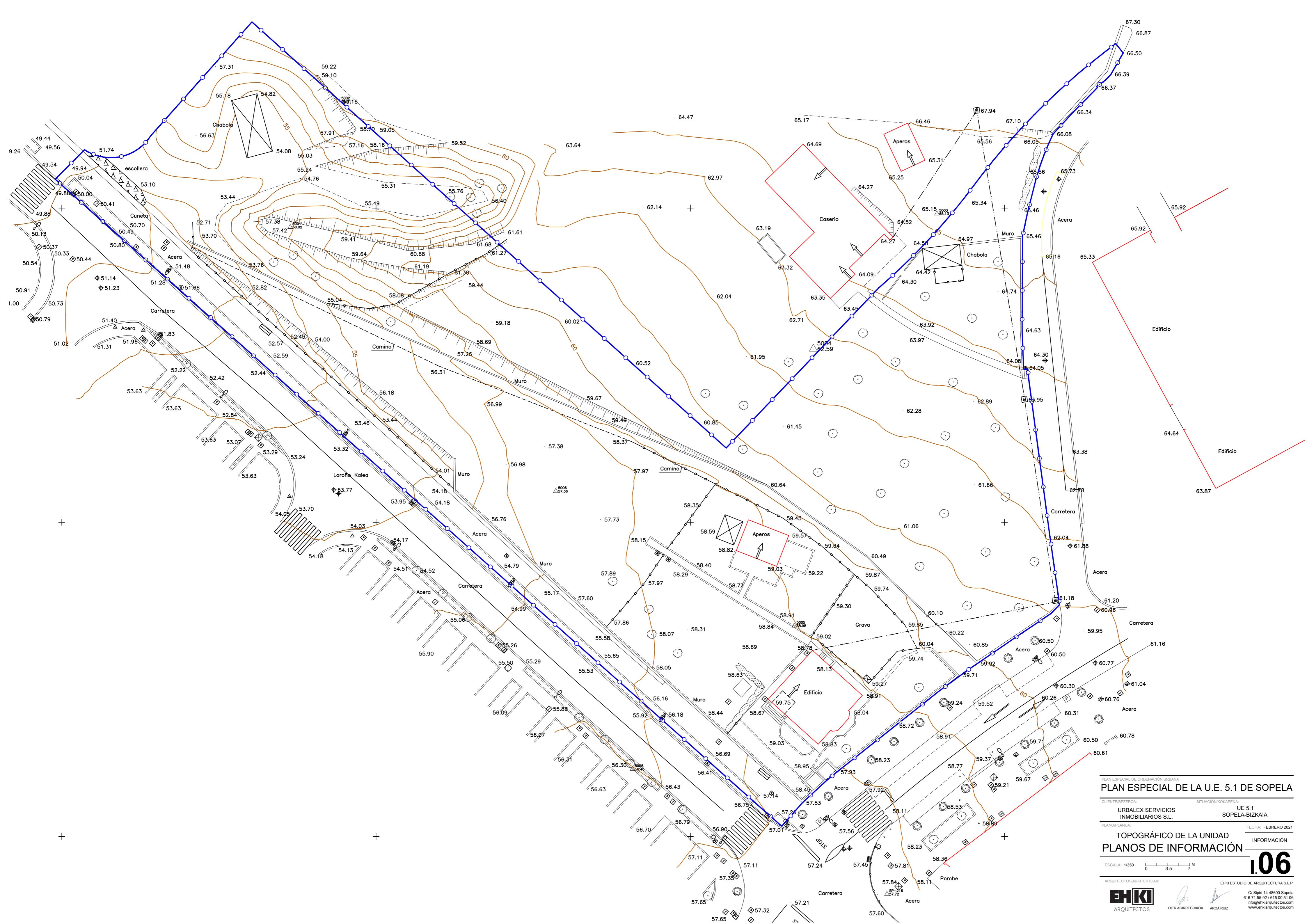
616 71 55 92 / 615 00 51 06

info@ehkiarquitectos.com

www.ehkiarquitectos.com

OIER AGIRREGOIKO AROA RUIZ

105



### PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

CLIENTE/BEZEROA: URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1 SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANA: FECHA: FEBRERO 2021

INFORMACIÓN

ESCALA: 1/350 0 3.5 7 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK: EH KI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

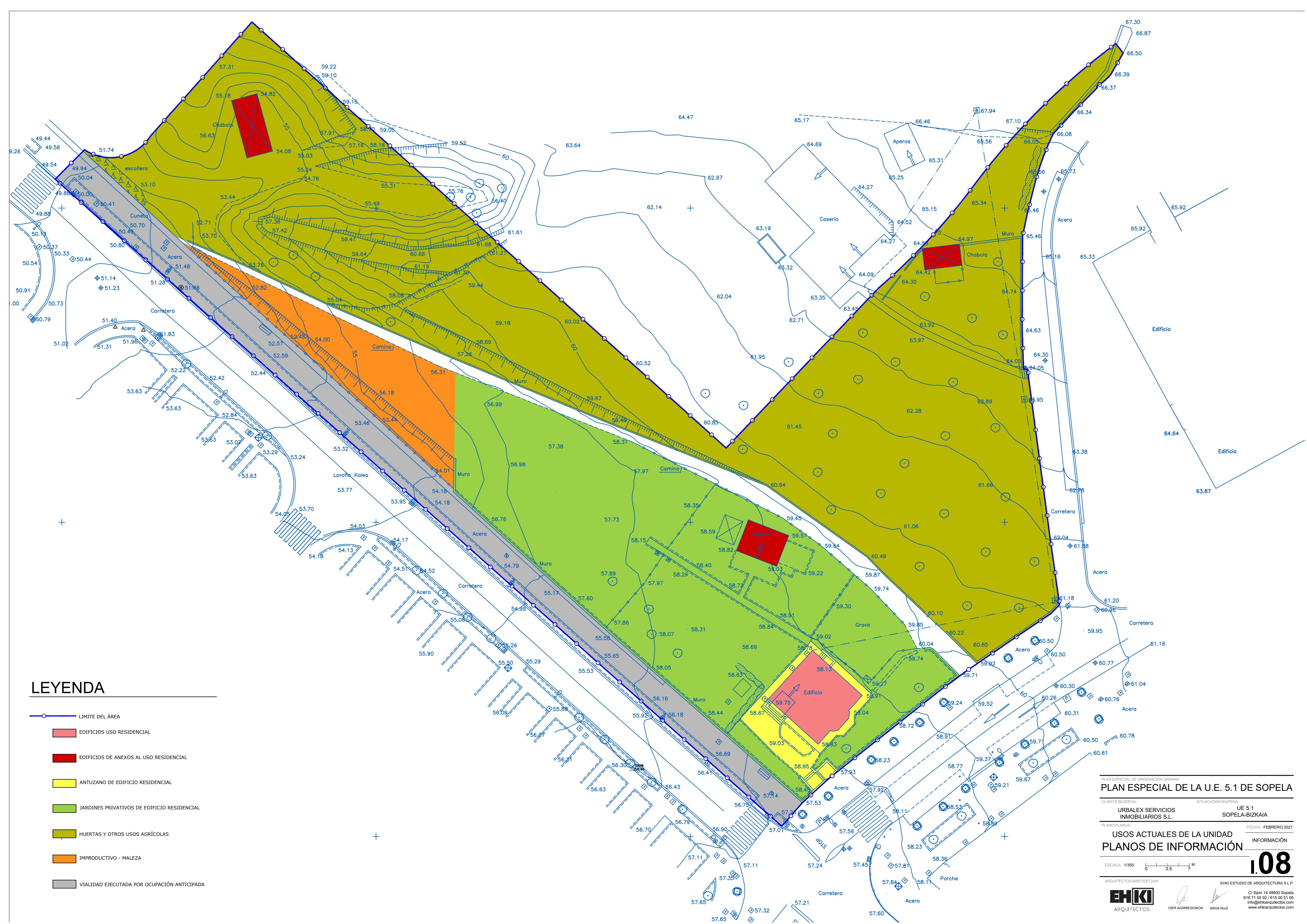
EH KI ARQUITECTOS

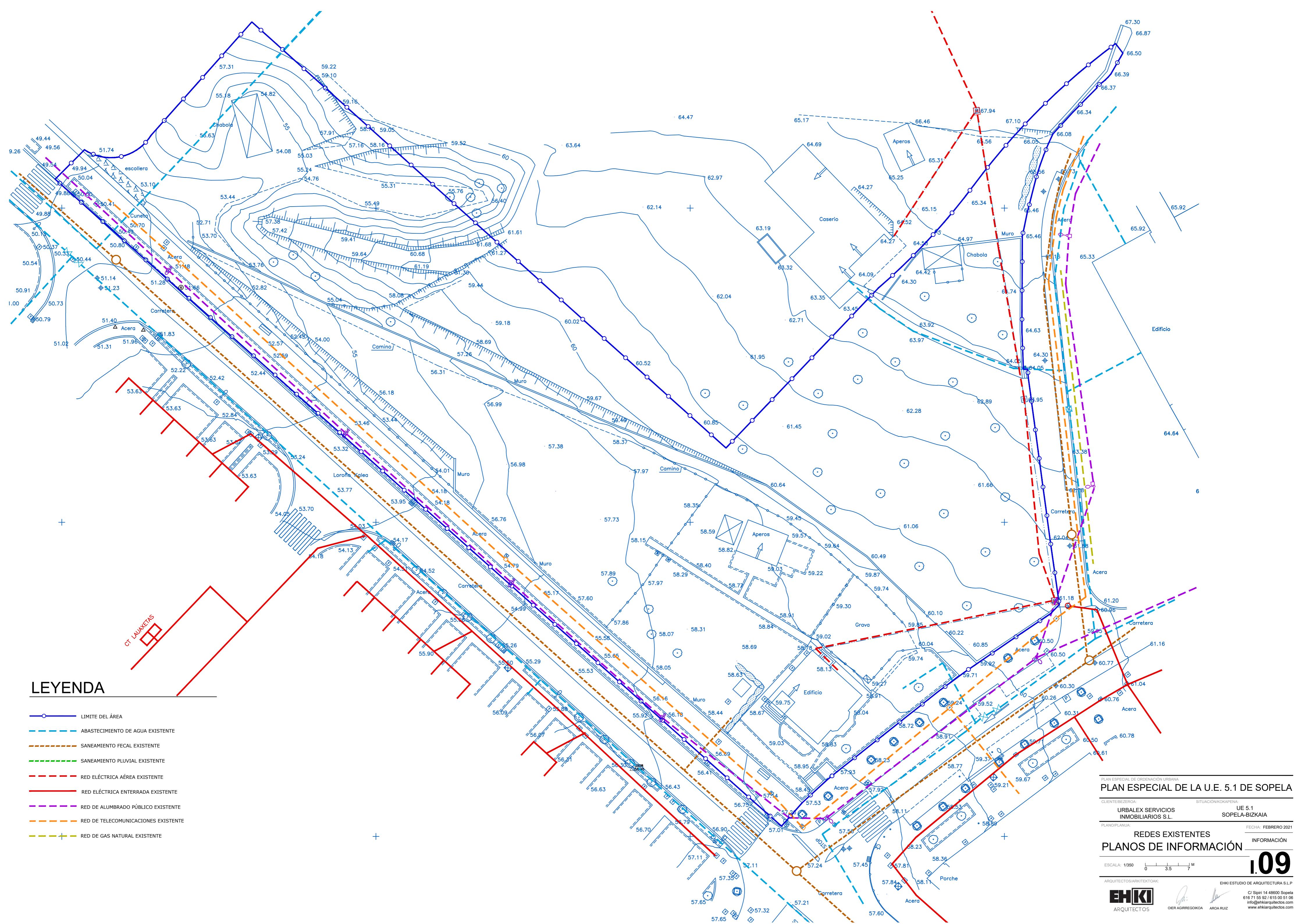
OIER AGIRREGOIKO AROA RUIZ

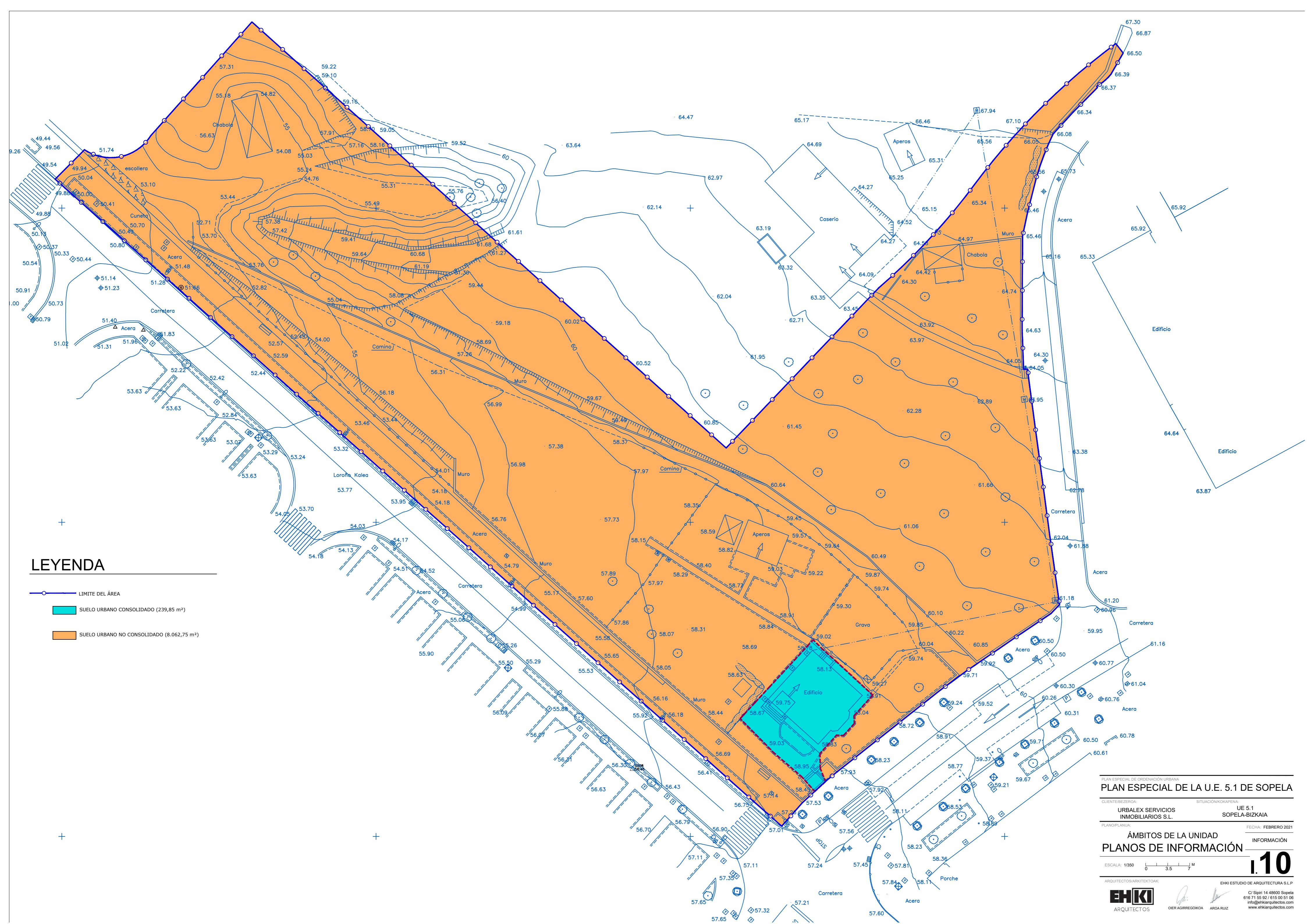
C/ Sipri 14 48600 Sopela 616 71 55 92 / 615 00 51 06 info@ehkiarquitectos.com www.ehkiarquitectos.com

1.06

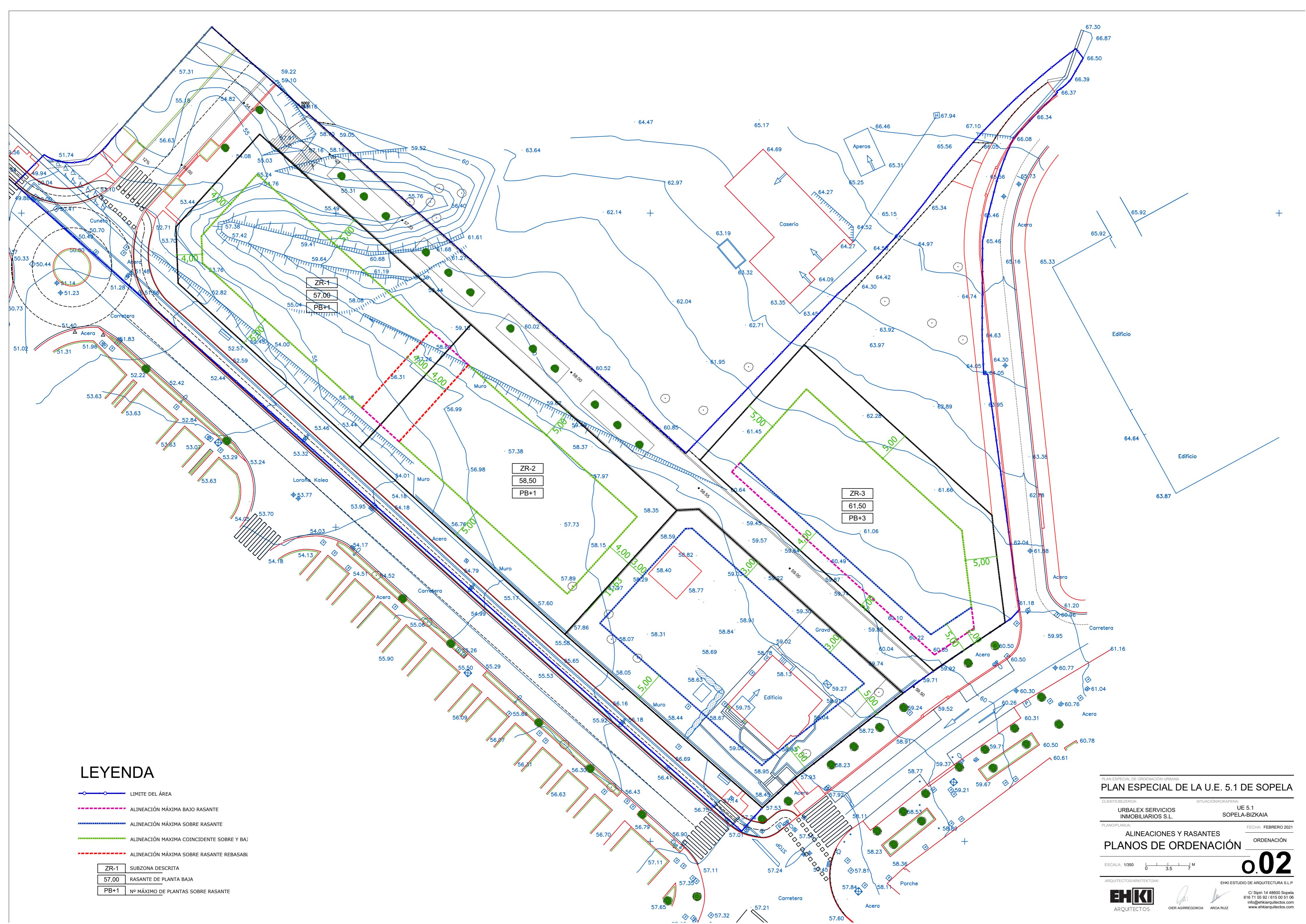


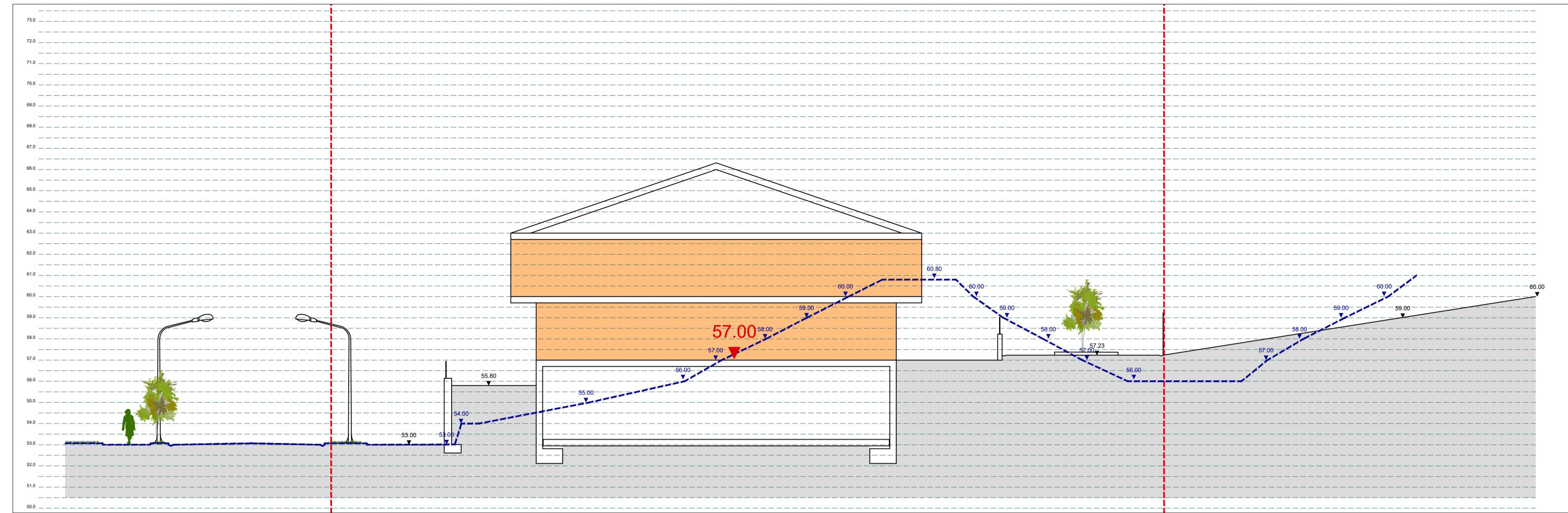




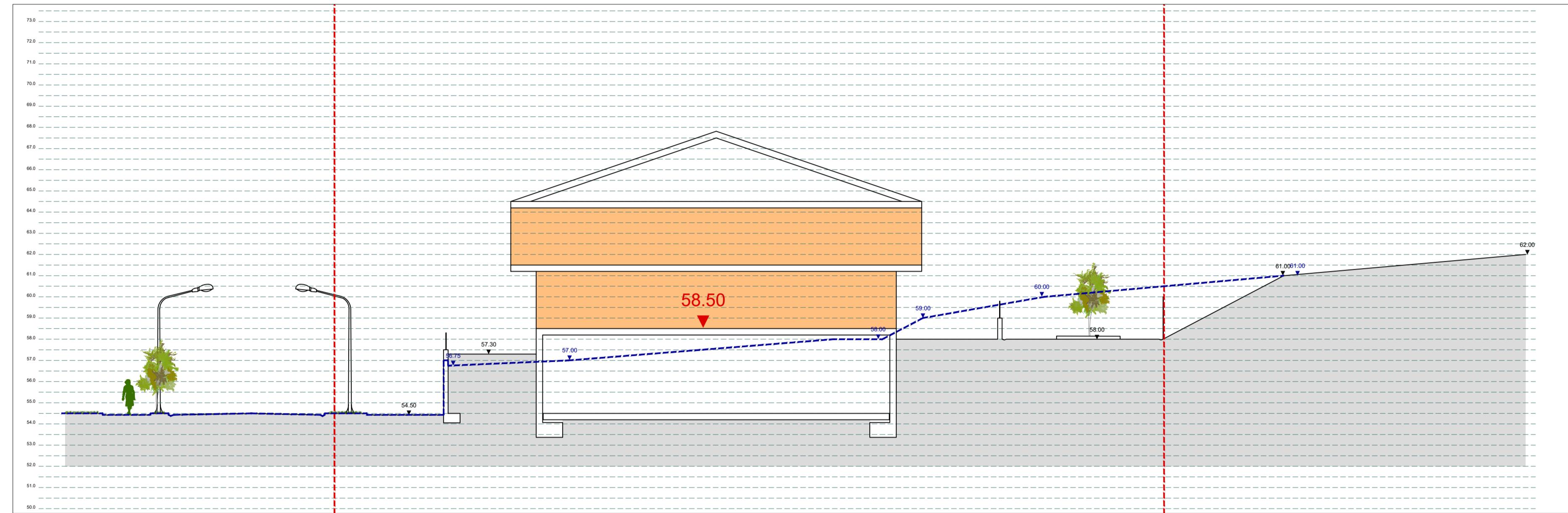




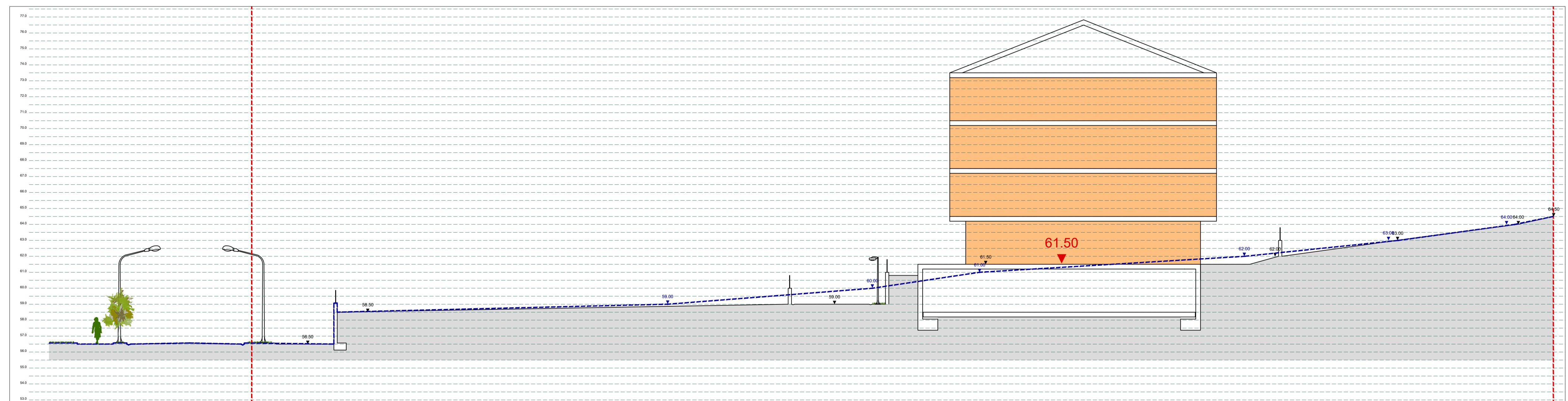




## **SECCIÓN**



SECCIÓN



SECCIÓN

## LEYENDA

- The diagram illustrates the boundaries and elevations of a construction project. It features several horizontal lines and arrows:

  - A dashed red line at the top represents the "LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN" (Execution Unit Limit).
  - A dashed blue line below it represents the "PERFIL ORIGINAL" (Original Profile).
  - A green line further down represents the "LÍMITES DE PARCELAS RESULTANTES" (Resulting Parcel Boundaries).
  - Blue arrows pointing downwards indicate the "RASANTE DE TERRENO ORIGINAL" (Original Terrain Slope) at three different points, each labeled "57.00".
  - Red arrows pointing downwards indicate the "RASANTE DE TERRENO URBANIZADA" (Urbanized Terrain Slope) at three different points, each labeled "57.00".
  - A red arrow pointing downwards indicates the "RASANTE DE PLANTA BAJA PROPUESTA" (Proposed Ground Floor Slope) at one point, labeled "57.00".
  - A yellow block representing the "ALZADO DE MURO EXISTENTE" (Existing Wall Elevation).
  - A grey block representing the "ALZADO DE MUROS A EJECUTAR" (Walls to be Executed).

# PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA:

INMOBILIARIOS S.E. PLANO/PLANUA: FECHA: FEBRERO 2021  
SECCIONES DE PASANTES I

## SECCIONES DE RASANTES I

---

## PIANOS DE ORDENACIÓN

# PLANOS DE ORDENACION

---

ESCALA: 1/150      0    1    1.5    3    M

ARQUITECTOS/ARKITEKTOAK: EHKI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

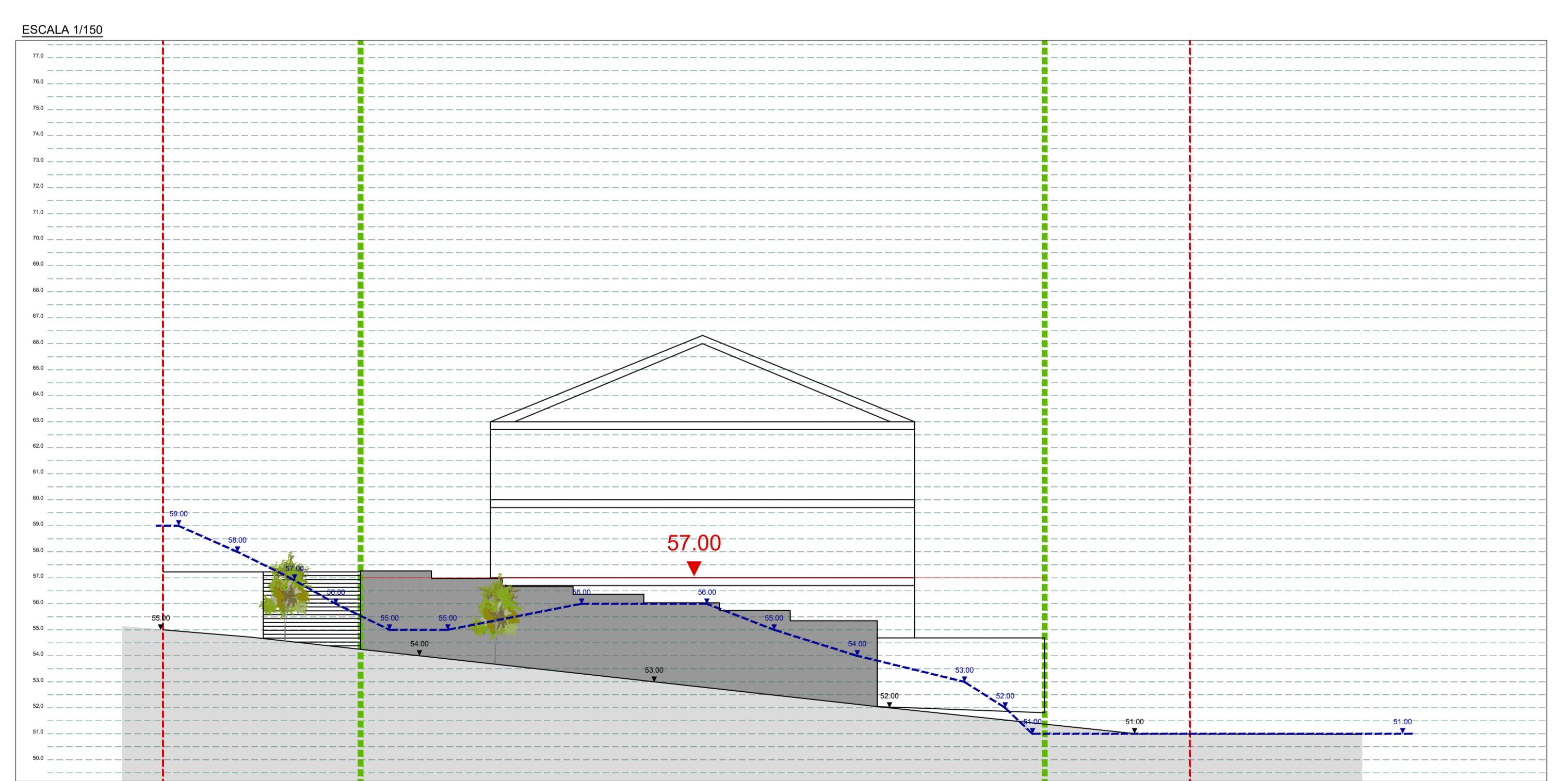
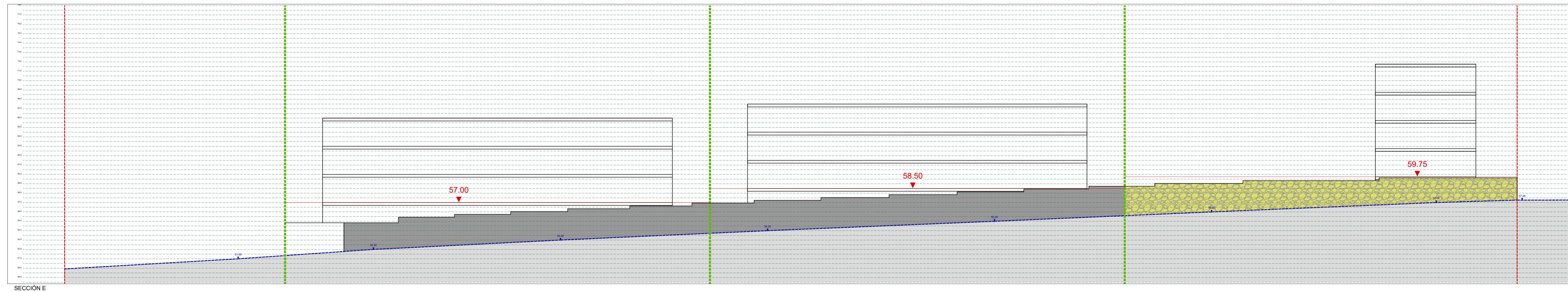
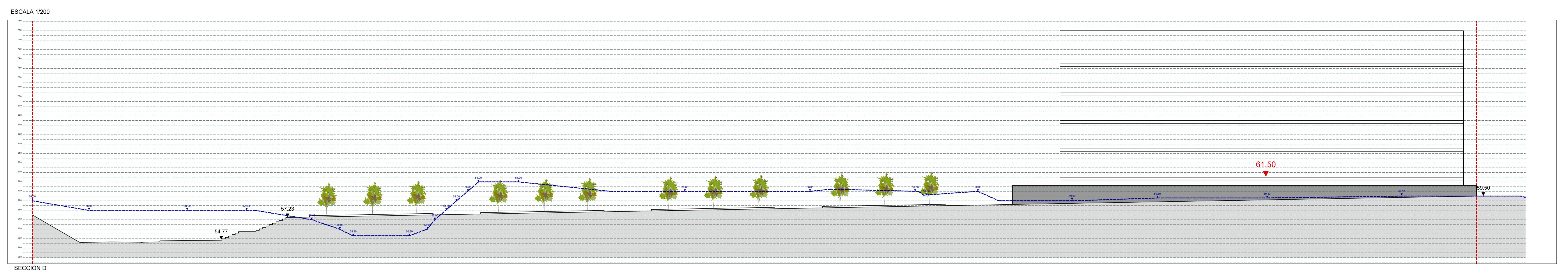
C/ Sipiri 14 48600 Sopela  
616.71.55.92 / 615.00.51.06


**EHRI**  
 ARQUITECTOS


**OIER AGIRREKOIKOA**

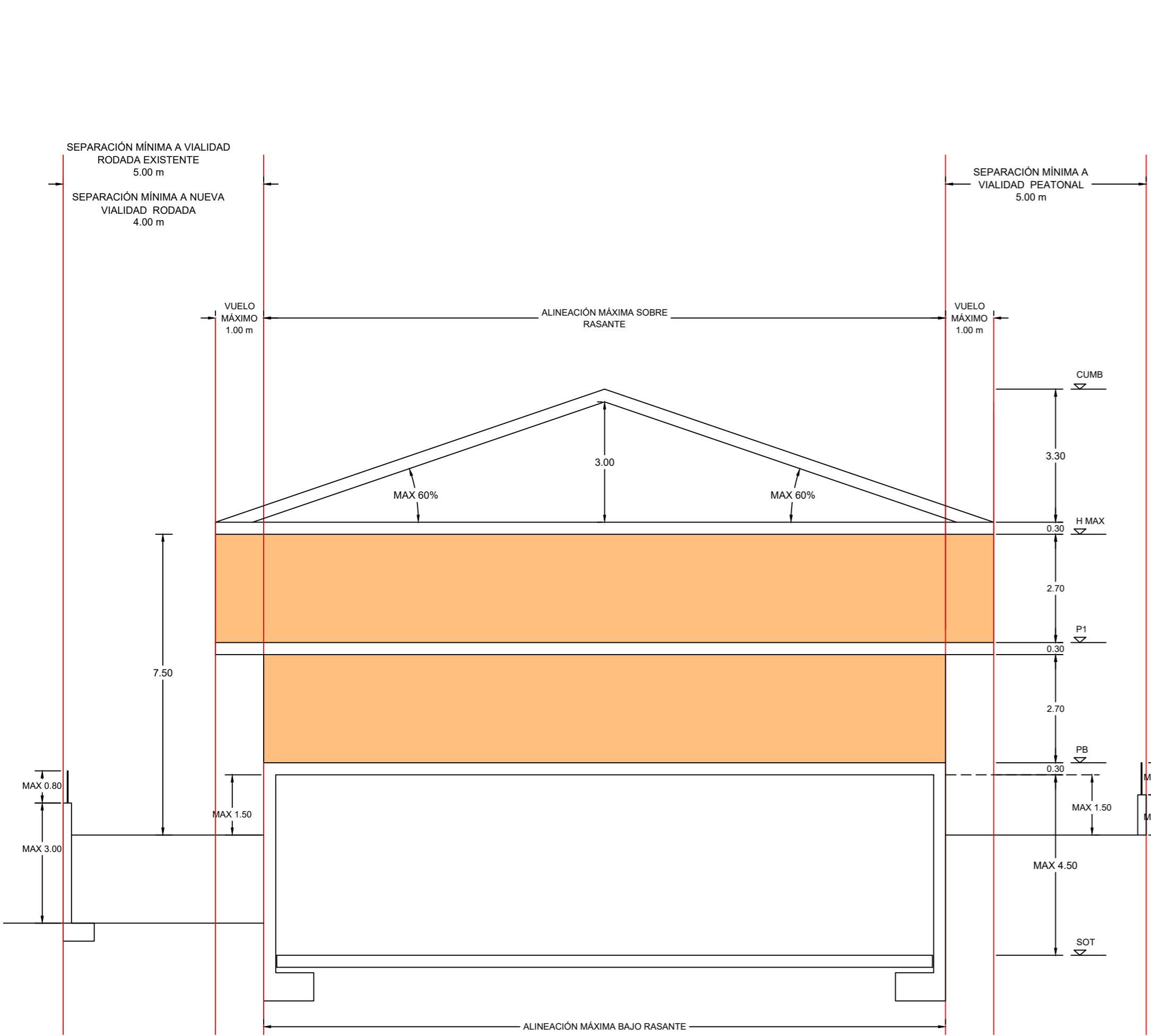

**AROA RUIZ**

616 71 55 92 / 615 00 51 06  
 info@ehkiarquitectos.com  
 www.ehkiarquitectos.com

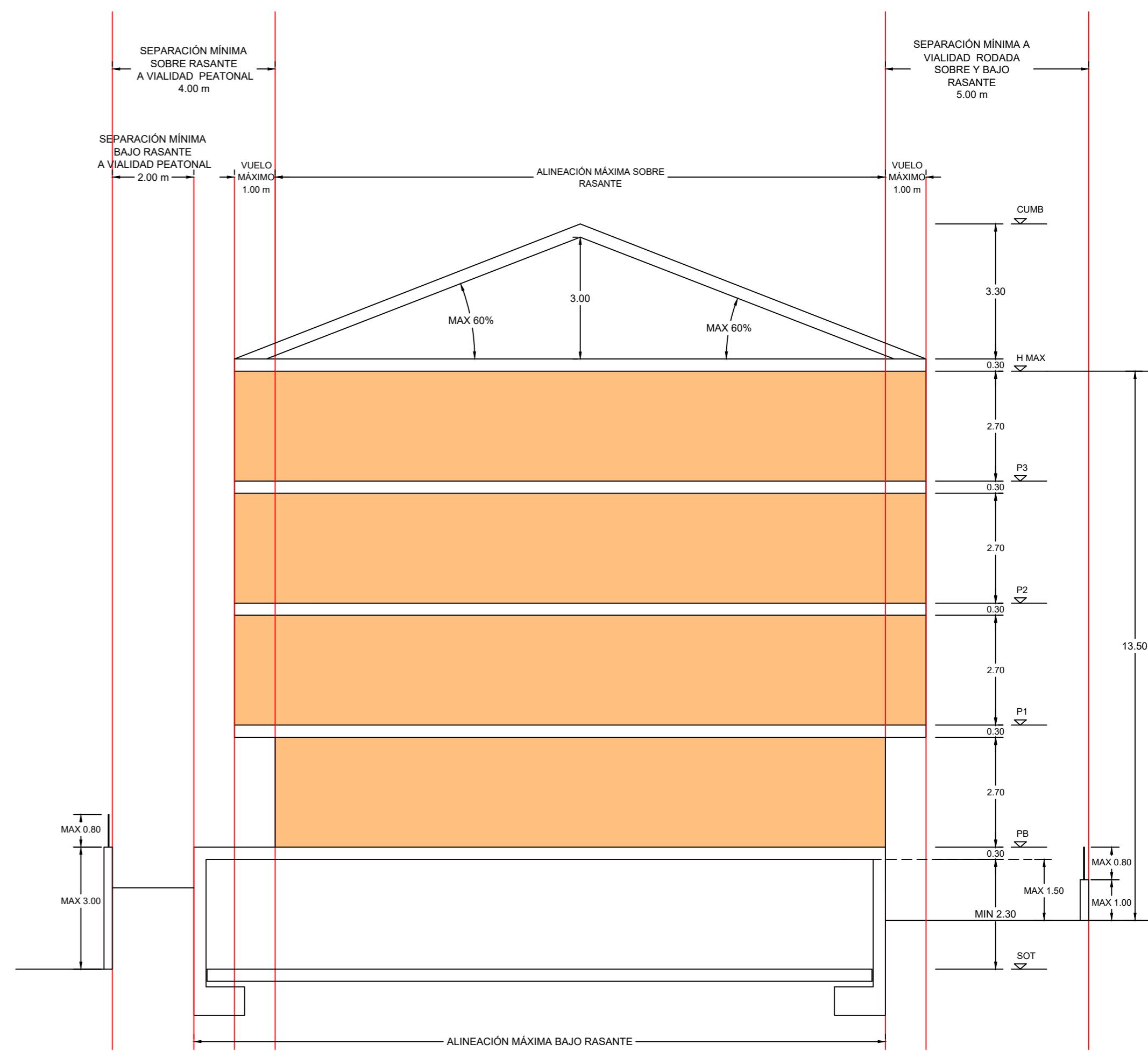


### LEYENDA

- LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- LÍMITE DE PARCELAS RESULTANTES
- RASANTE DE TERRENO ORIGINAL
- RASANTE DE TERRENO URBANIZADO
- RASANTE DE PLANTA BAJA PROPIETA
- ALZADO DE MURO EXISTENTE
- ALZADO DE MUROS A EJECUTAR



## SECCIÓN TIPO DE VIVIENDAS DE ZONA RESIDENCIAL ZR-1 y ZR-2



## SECCIÓN TIPO DE VIVIENDAS DE ZONA RESIDENCIAL ZR-3

PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

---

LIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA:  
URBAL EX SERVICIOS UE 5.1

---

APENA:  
UE 5.1

---

INMOBILIARIOS S.L. SOPELA-BIZKAIA

LANO/PLANOS | **PERFILES TIPO DE LOS EDIFICIOS** | **FECHA: FEBRERO 2021**  
**PLANOS DE ORDENACIÓN** | **ORDENACIÓN**

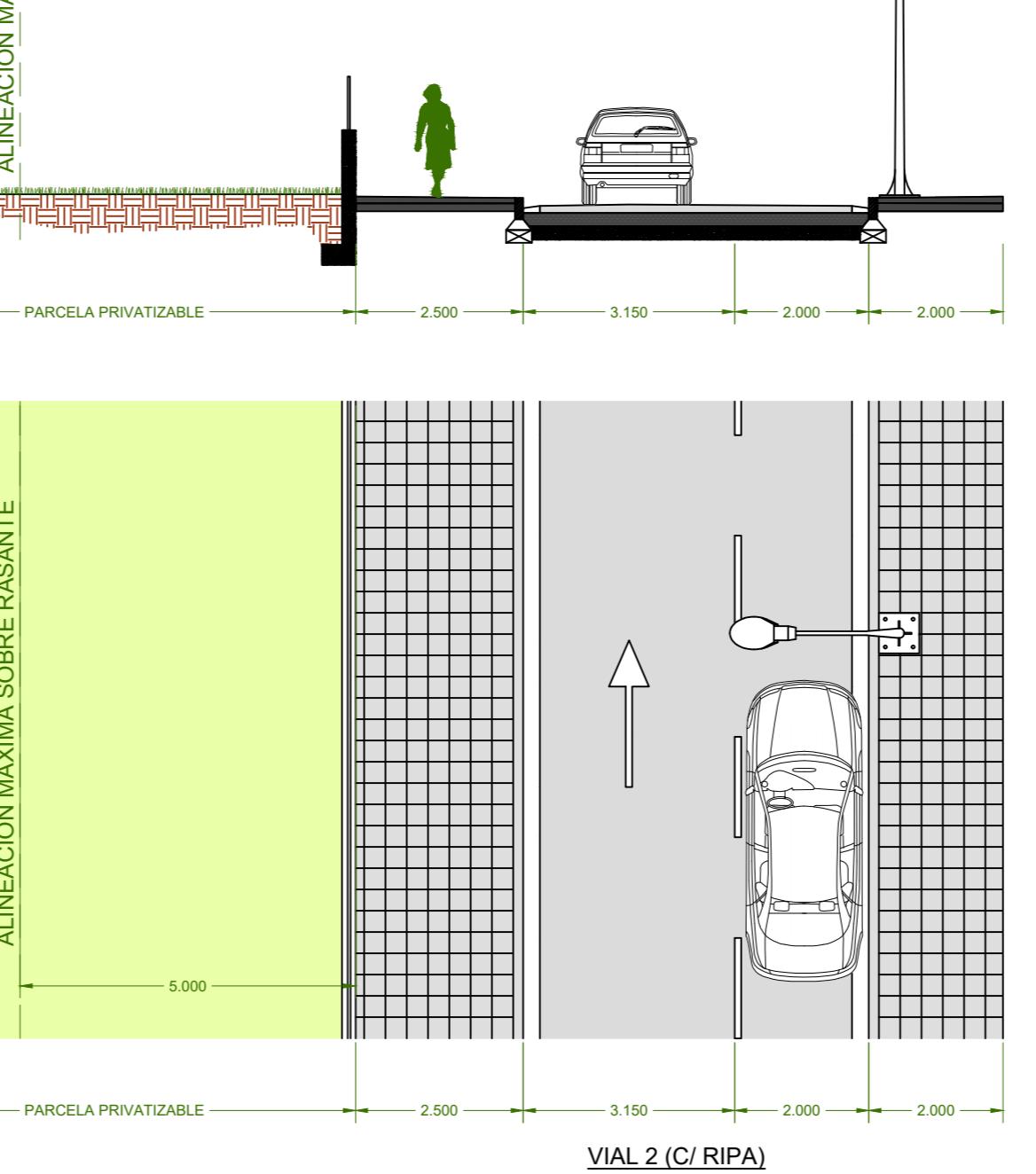
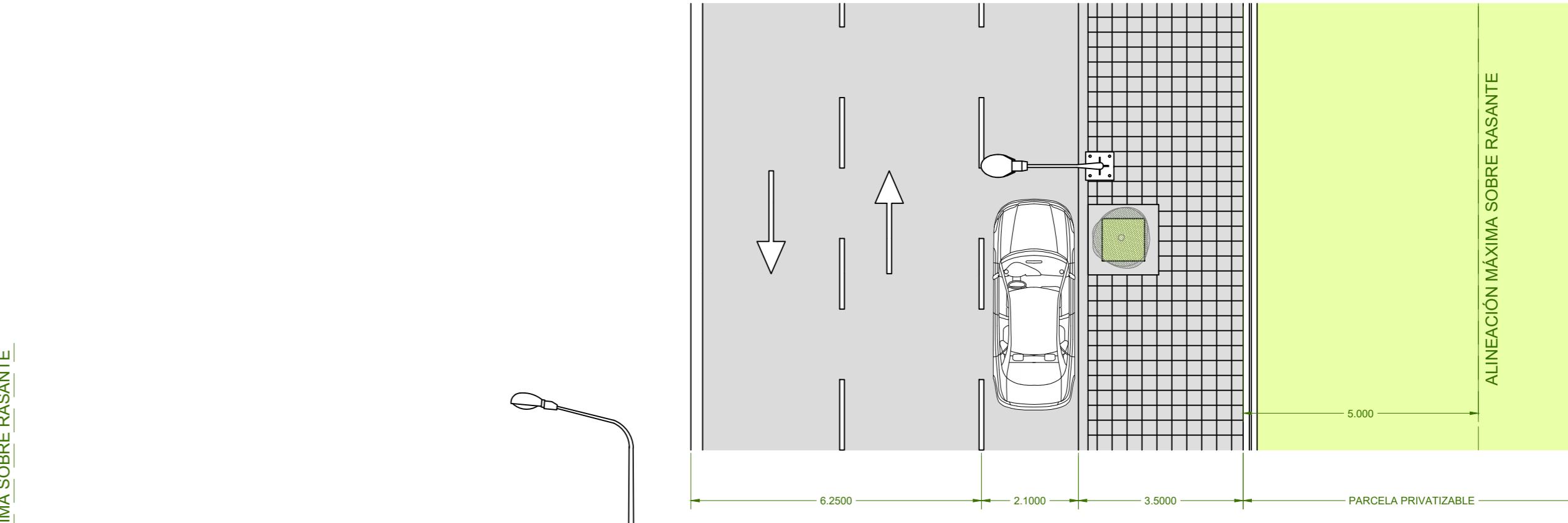
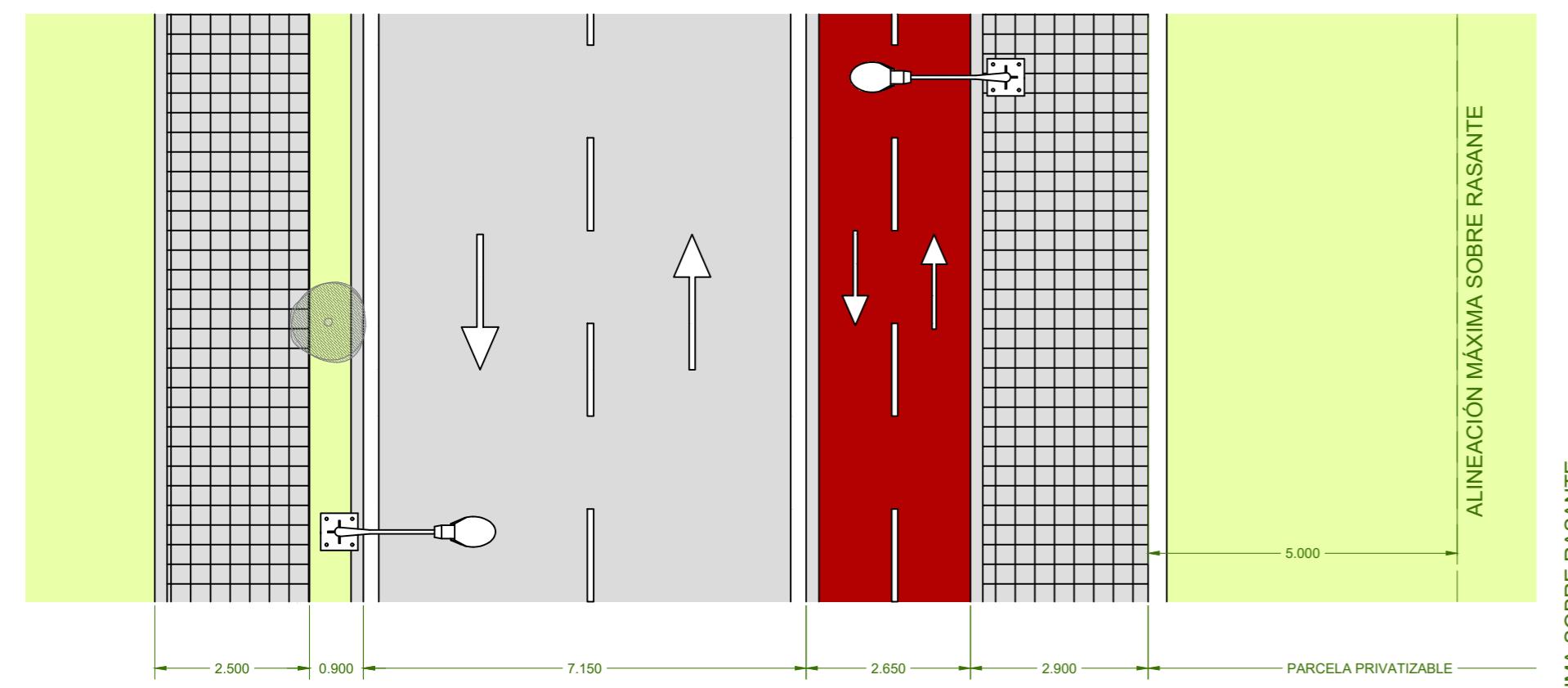
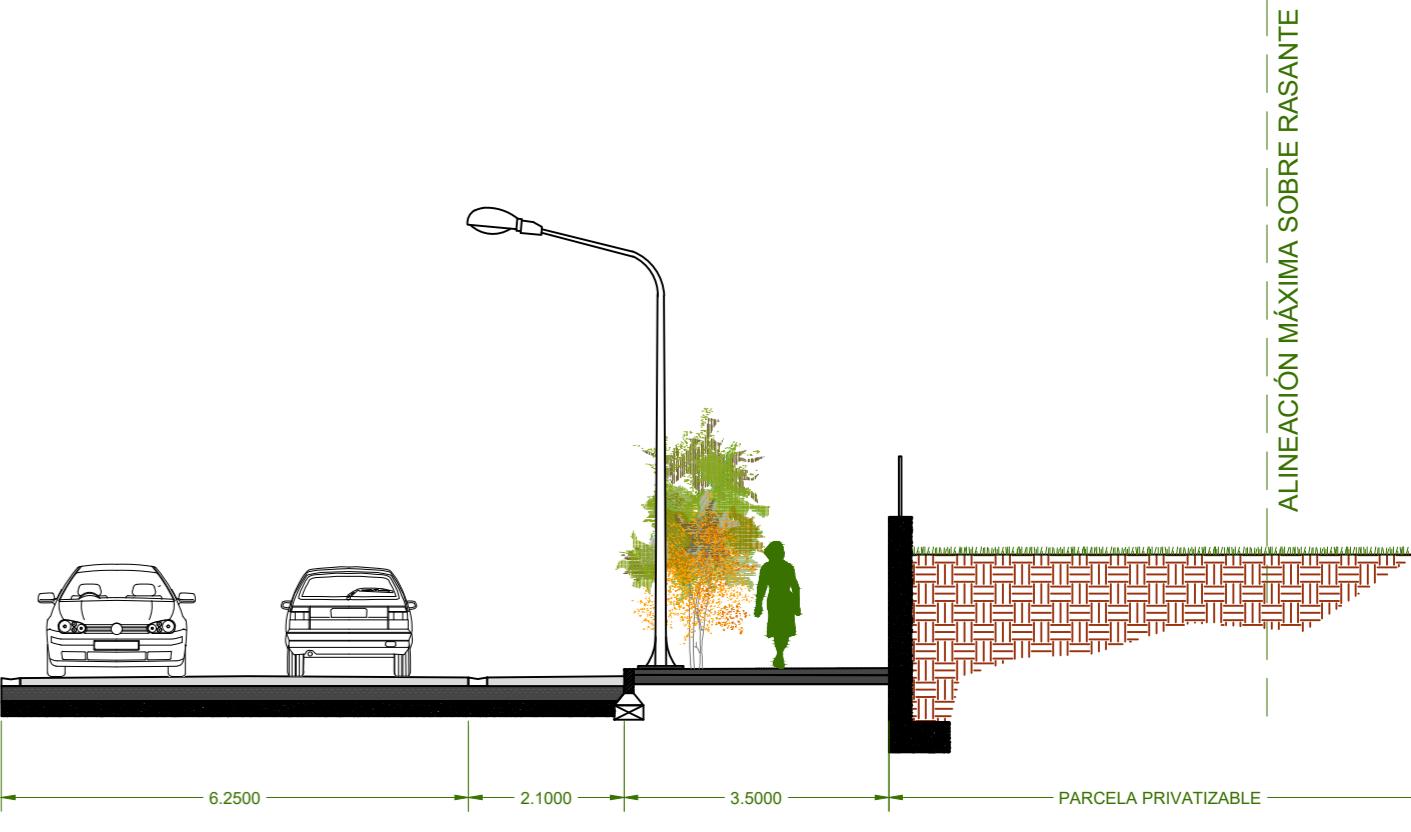
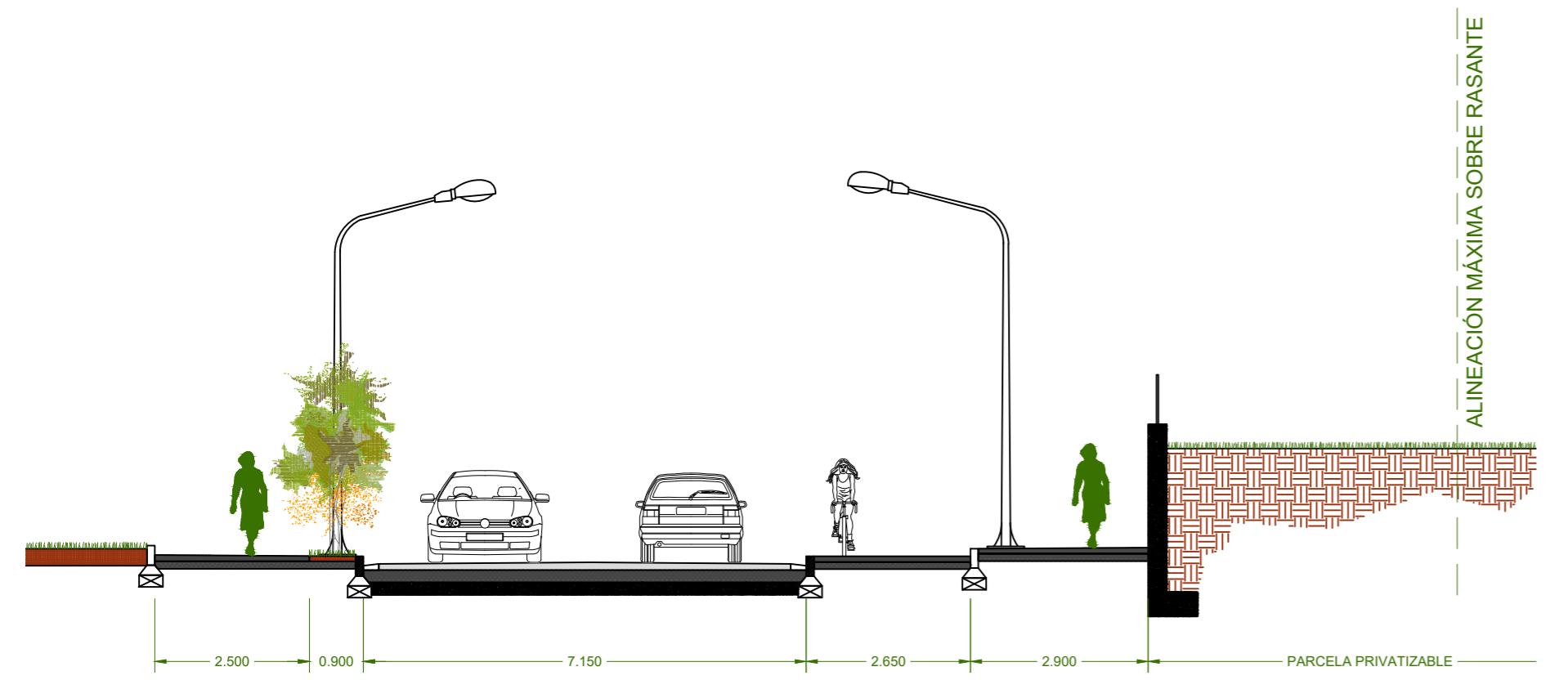
LEARNERS BE ORDERED

ESCALA: 1/100       M

ARQUITECTOS/ARKITEKTOAK: EHLKE ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

C/ Sipiri 14 48600 Sopela  
616.71.55.02 / 616.90.51.06

info@ehkiarquitectos.com  
www.ehkiarquitectos.com



## PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1  
URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANA: FECHA: FEBRERO 2021

SECCIONES TIPO DE VIALIDAD 1 ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/100 0 1 1 2 M

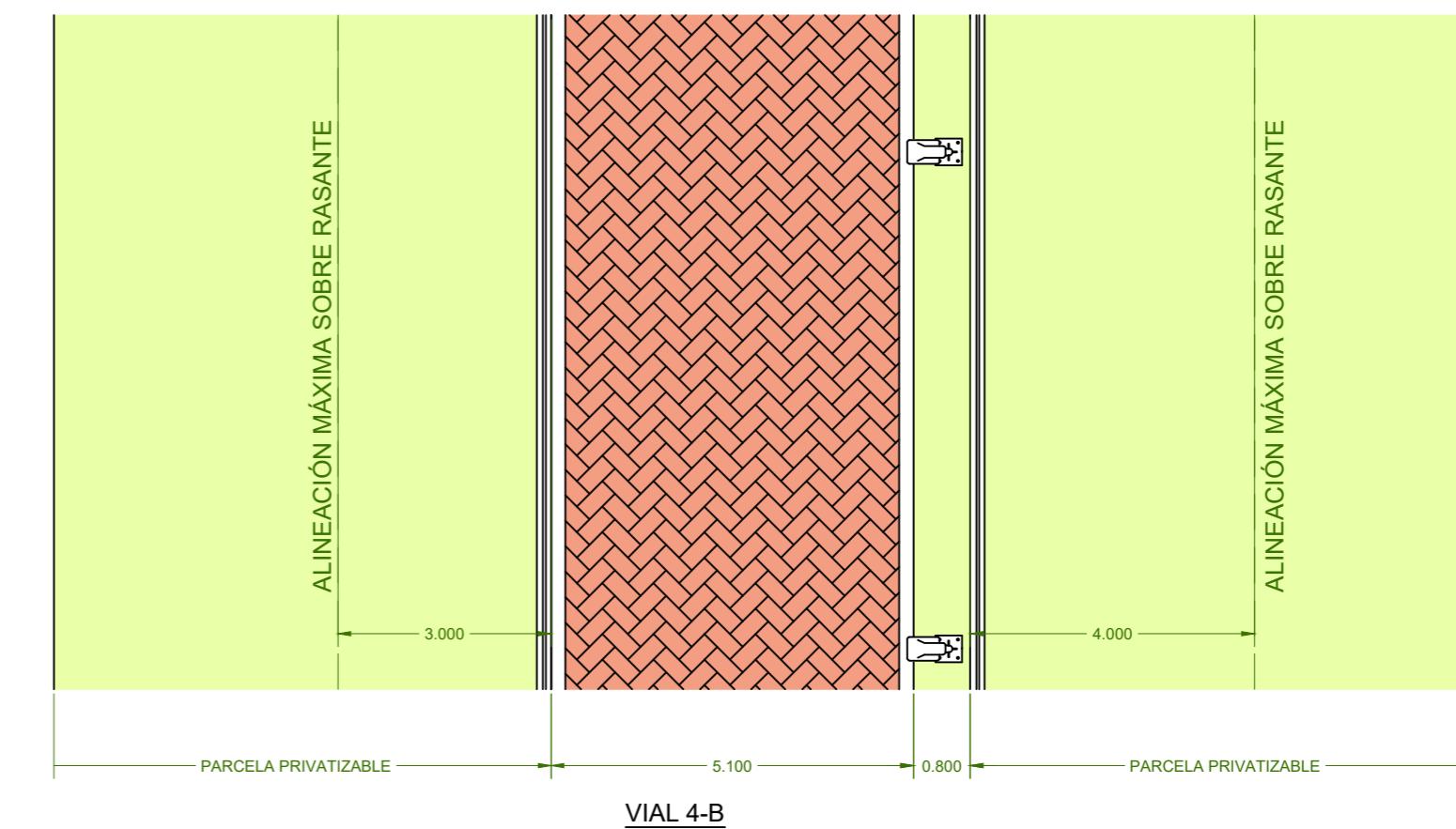
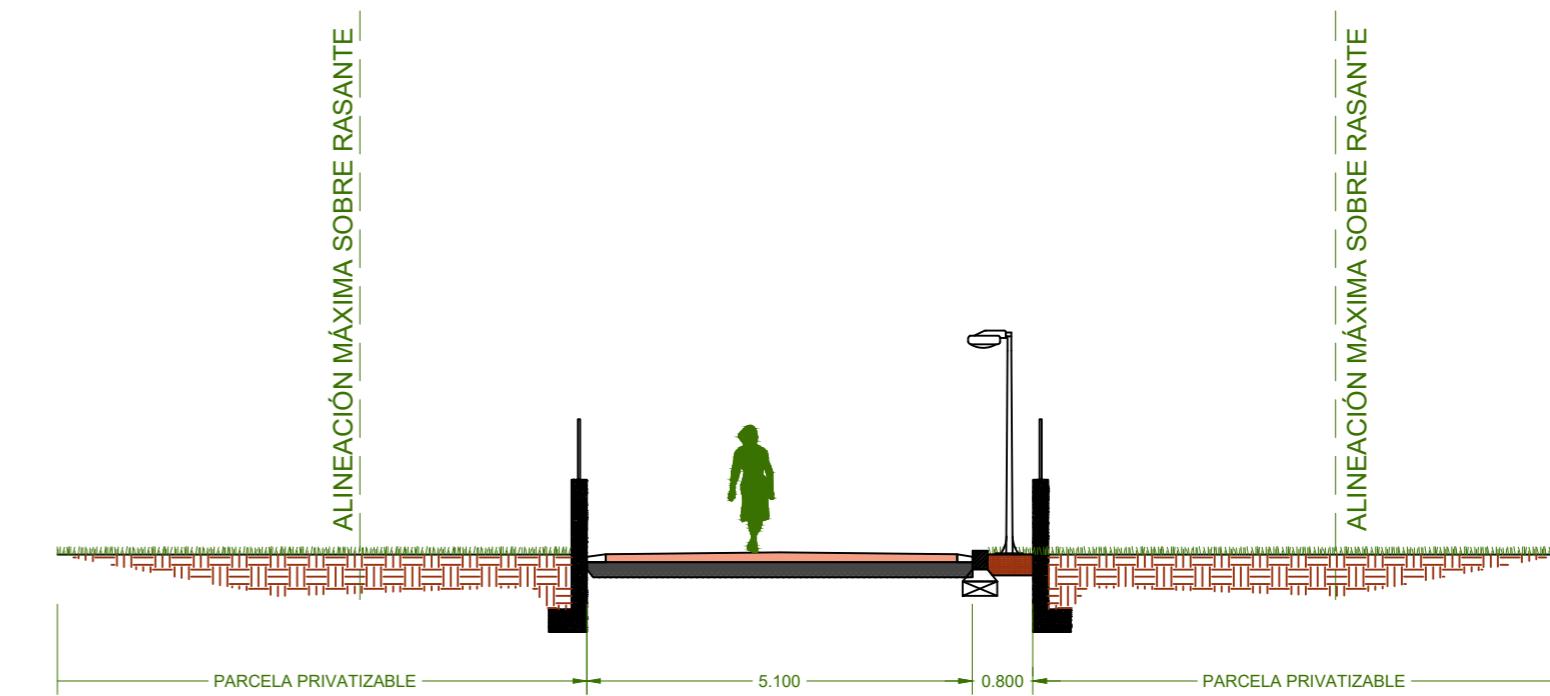
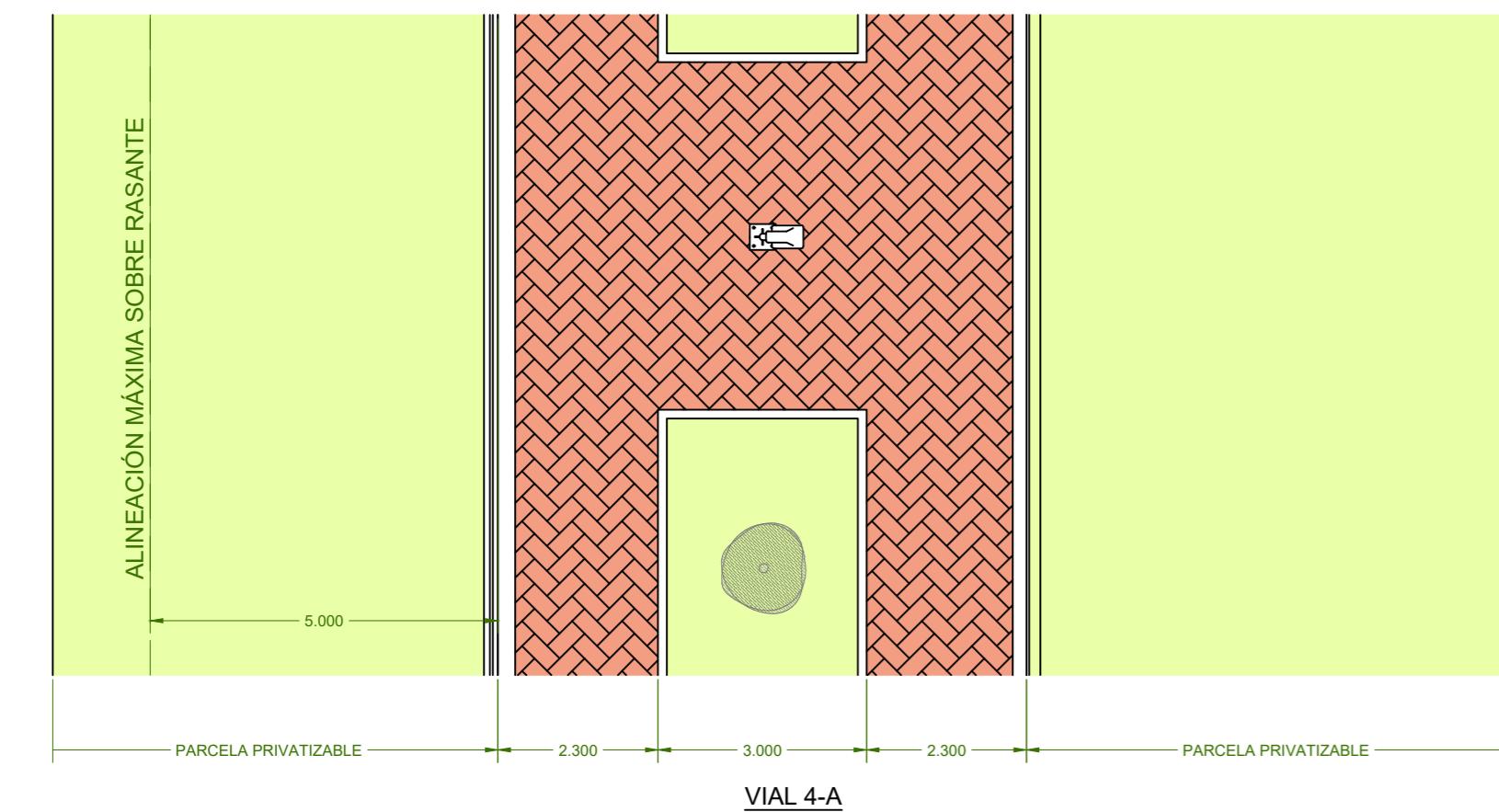
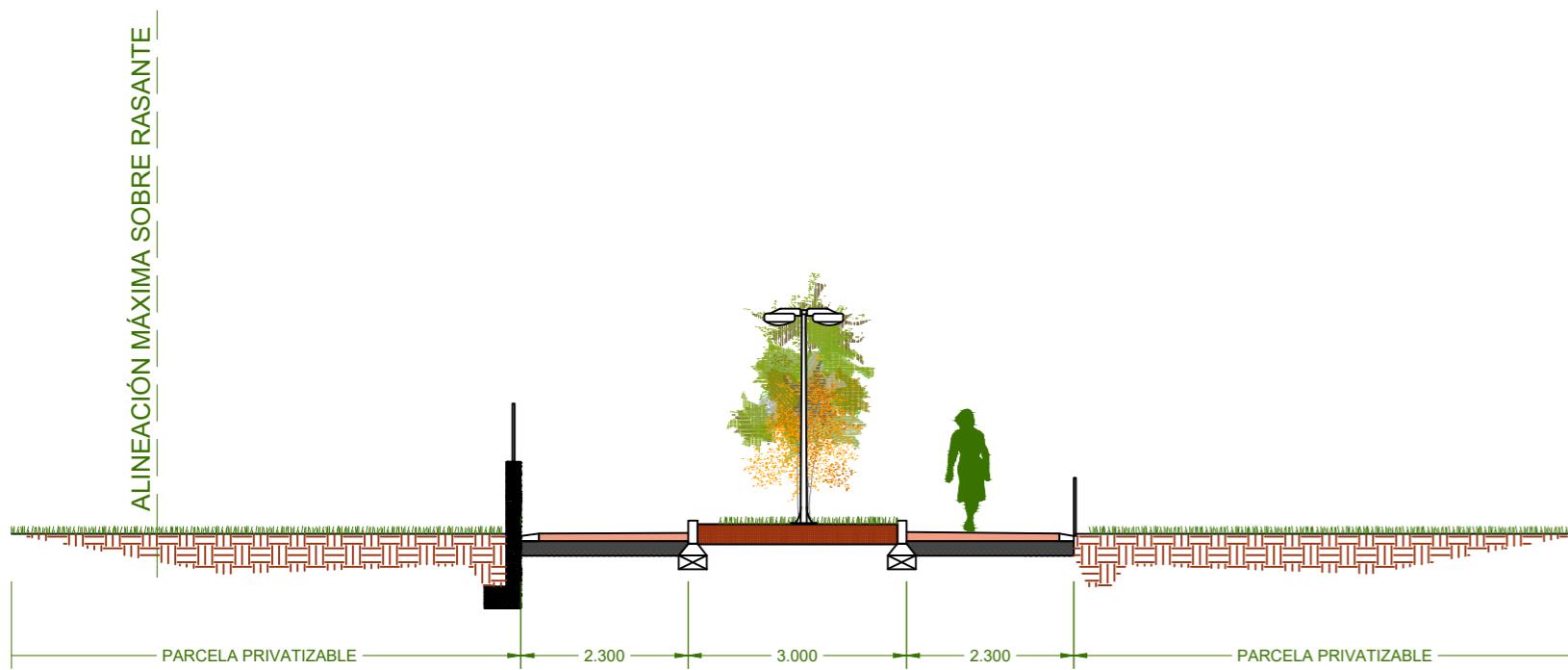
ARQUITECTOS/ARKITEKOAK:

**EHKI** ARQUITECTOS

OIER AGIRREGOIKOA AROA RUIZ

C/ Sipir 14 48600 Sopela  
616 71 55 92 / 615 00 51 06  
info@ehkiarquitectos.com  
www.ehkiarquitectos.com

0.06



### PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

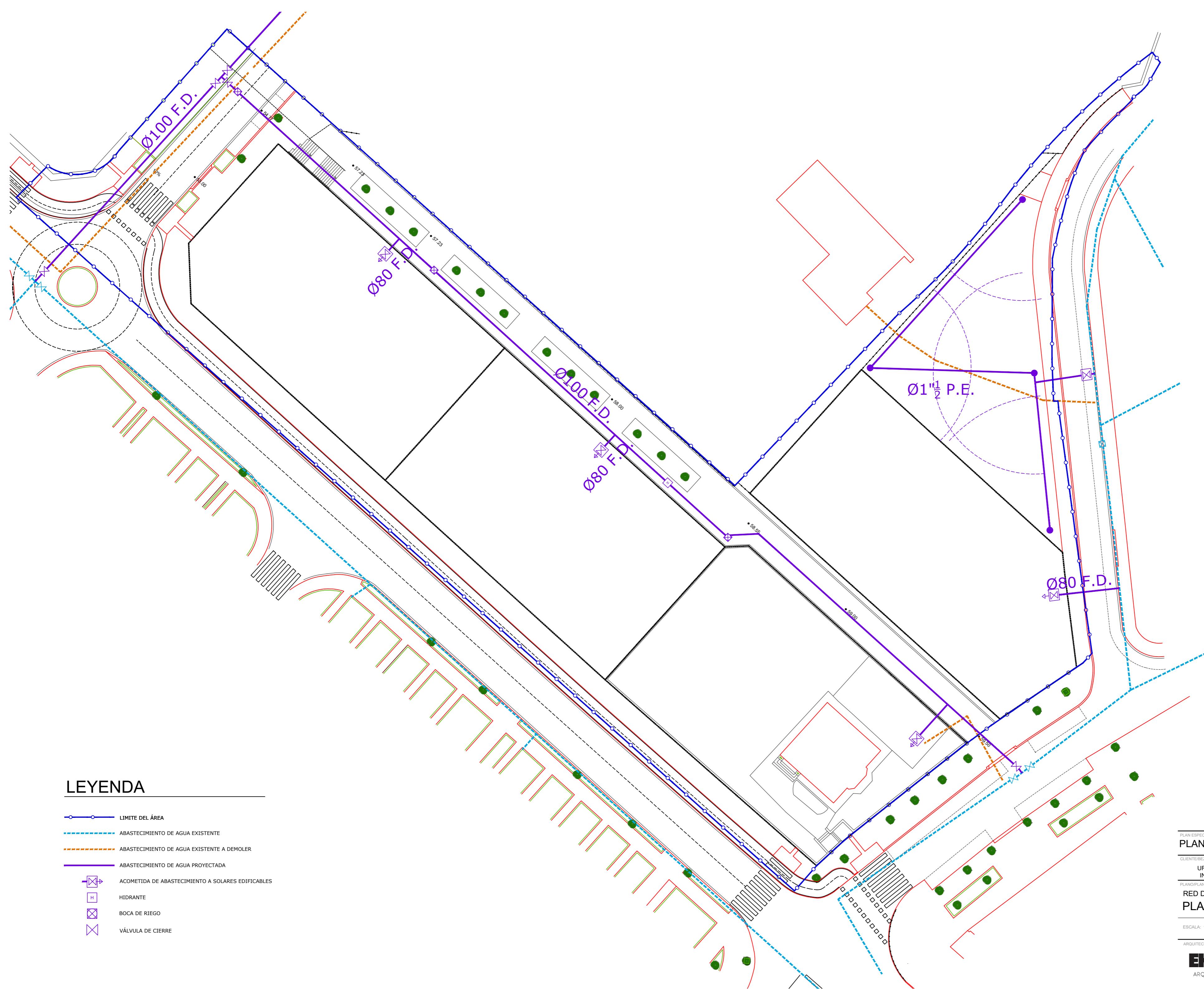
CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1  
URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANURA: FECHA: FEBRERO 2021  
SECCIONES TIPO DE VIALIDAD 2  
ORDENACIÓN

ESCALA: 1/100 0 1 2 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK: EHAKI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

**0.07**  
EHAKI ARQUITECTOS OIER AGIRREGOIKO AROA RUIZ  
info@ehkarquitectos.com www.ehkarquitectos.com







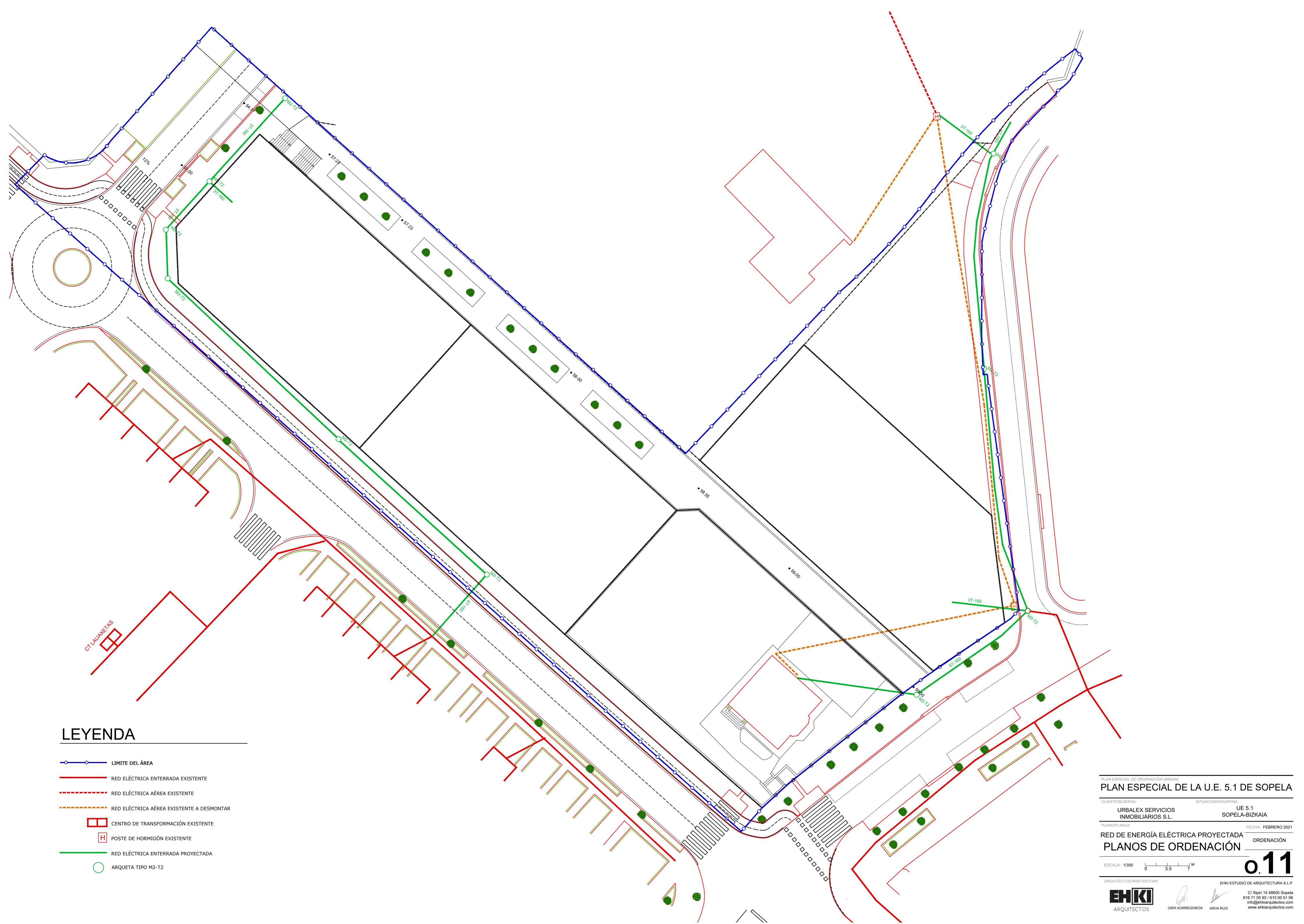
**PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA**

CLIENTE/BEZEROA: SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1  
URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANA: FECHA: FEBRERO 2021  
RED DE AGUAS PLUVIALES PROYECTADA  
ORDENACIÓN

ESCALA: 1/350 0 3.5 7 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK: EH KI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.







## LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁREA
- - - RED ENTERRADA DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
- ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
- - - RED ENTERRADA DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA
- ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA

## PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

CLIENTE/BEZEROA: URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1 SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANA: RED DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA FECHA: FEBRERO 2021

ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/350 0 3.5 7 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK: EH KI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

616 71 55 92 / 615 00 51 06 info@ehkarquitectos.com

OIER AGIRREGOIKO AROA RUIZ www.ehkarquitectos.com

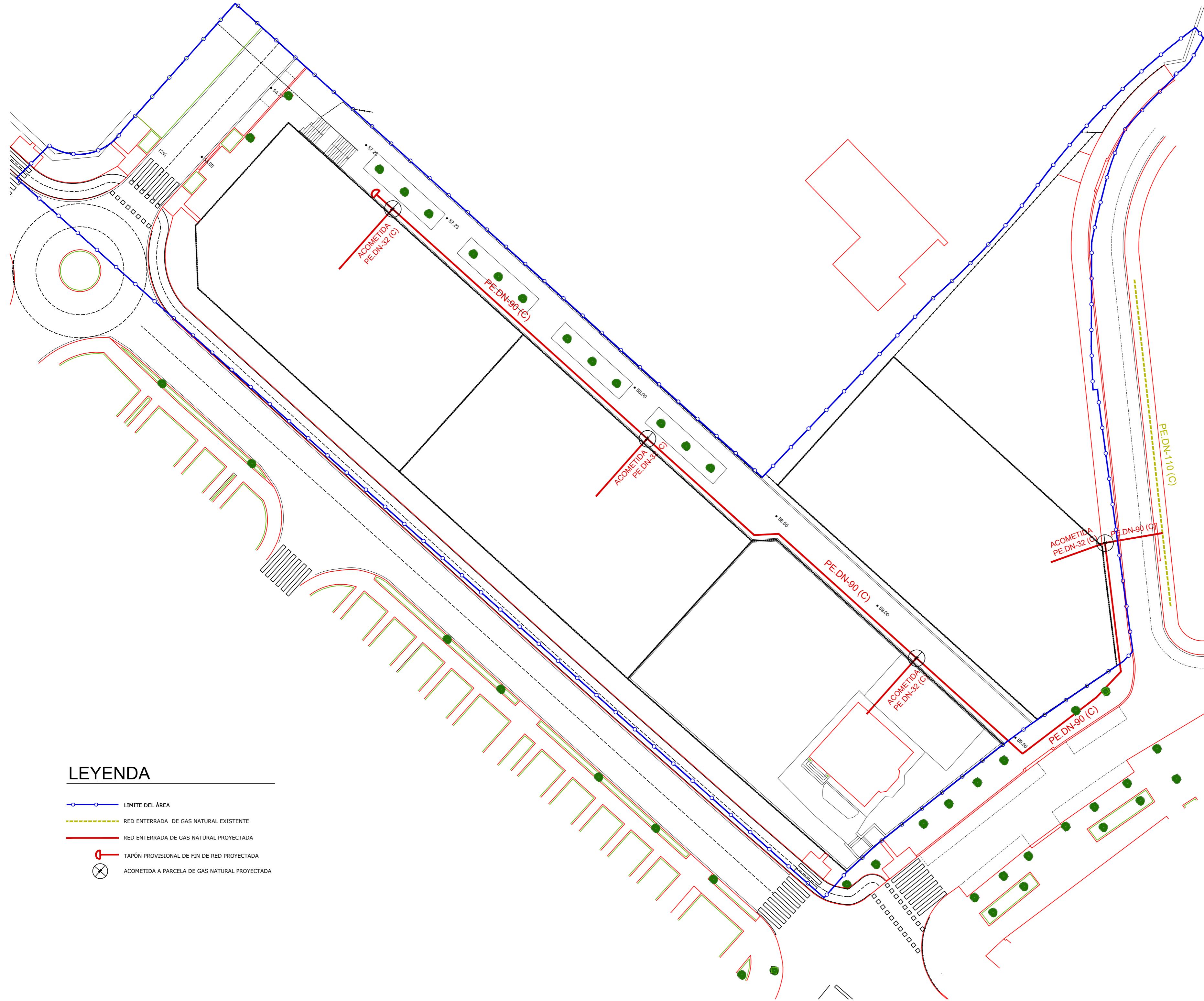
o.13

C/ Sipiri 14 48600 Sopela

616 71 55 92 / 615 00 51 06

info@ehkarquitectos.com

www.ehkarquitectos.com



### PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 5.1 DE SOPELA

CLIENTE/BEZEROA: URBALEX SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. SITUACIÓN/KOKAPENA: UE 5.1 SOPELA-BIZKAIA

PLANO/PLANA: RED DE GAS NATURAL PROYECTADA FECHA: FEBRERO 2021 ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/350 0 3.5 7 M

ARQUITECTOS/ARKITEKOAK: EH KI ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

EH KI ARQUITECTOS OIER AGIRREGOIKO AROA RUIZ

C/ Sipiri 14 48600 Sopela

616 71 55 92 / 615 00 51 06

info@ehkiarquitectos.com

www.ehkiarquitectos.com

o.14