

**_PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA
“A.DO.3” SONDIKA (BIZKAIA)
JULIO 2021**

Beñat ETXEBARRIA AZURMENDI.....Konbenio Kalea 1, Bajo 2l - Amorebieta-Etxano 48340 – BIZKAIA
biekoarkitektura@gmail.com – www.biekoarkitektura.com

ARQUITECTO

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

- ## 2.- ANTECEDENTES. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

- ## 2.1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

- 3.1.- MARCO NORMATIVO: CONVENIENCIA DE LA FIGURA, ESPECIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN
- 3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 4.1.- CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
- 4.2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN
- 4.3.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

5.- CONCLUSIONES RESULTANTES

6.- PLANOS

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.1.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

Se redacta el plan especial de ordenación urbana, promovida por iniciativa particular, para definir la naturaleza y alcance de la modificación de las características urbanísticas de la **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 3 (A.DO.3)** del Plan General de Ordenación Urbana de Sondika, de acuerdo con **la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Comunidad Autónoma del País Vasco.**

1.2.- AGENTES.

La promoción y el encargo del presente expediente corresponde a:

PROMOTOR: GRUPESA PROMOTORA INMOBILIARIA DE EDIFICIOS Y PABELLONES S.L.

CIF. B95071759

DIRECCIÓN: Polígono Industrial Mendieta 26 C 48330 LEMOA (BIZKAIA)

ARQUITECTO:

El redactor del presente expediente es:

ARQUITECTO:

Beñat ETXEBARRIA AZURMENDI Colegiado N.º: 3765 COAVN

CIF: 45.620.838-Q

Konbenio Kalea N°1 -Bajo 48340 Amorebieta - Etxano (Bizkaia)

Teléfono: 630 03 01 73

e-mail: biekoarkitektura@gmail.com

web: www.biekoarkitektura.com

1.3.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

La finalidad del Plan Especial de Actuación Urbana es modificar el numero de viviendas establecidas en el:

Articulo 5. Actuación de Dotación 3

2.Regimen Urbanístico Pormenorizado

2.3 Condiciones formales y constructivas de la edificación:

Donde se establece el numero de viviendas en 9, se prevé modificar este numero hasta 10 viviendas manteniendo el resto de los parámetros establecidos en el articulo.

1.4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente documento se circunscribe a:

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 3 (A.DO.3)

1.5.- NORMATIVA VIGENTE

El presente Plan Especial de Actuación Urbana se desarrolla atendiendo a los contenidos y condicionantes de la siguiente normativa:

Plan General de Ordenación Urbana de Sondika. aprobación definitiva parcial del Plan General Mediante Orden Foral del Diputado Foral de Transportes, Movilidad y Cohesión del Territorio número 557/2016, de 28 de abril, expediente BHI-6/2015-P03-EIA.

Publicado en el BOE 13 de agosto 2021.

2.- ANTECEDENTES. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

2.1.- NORMATIVAS URBANÍSTICAS ACTUALES

Artículo 5. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 3

1.-REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.1. Delimitación de la Actuación de Dotación

- Superficie: 600 m²

Los criterios para reconsiderar en detalle la delimitación de la Actuación de Dotación son los establecidos en la Normativa General

1.2. Clasificación Urbanística: URBANO

1.3. Calificación Global: Zona Residencial

1.4. Condiciones generales de los usos:

-Uso característico R-4 Vivienda colectiva

-Usos compatibles los señalados para la subzona REA

-Usos prohibidos el resto

1.5. Edificabilidad urbanística máxima:

-Edificabilidad física de usos lucrativos 1.170 m²t sobre rasante y 490 m²t bajo rasante

-Uso característico 80%

-Usos compatibles (máximo) 20%

1.6. Reservas mínimas para vivienda protegida:

No se establecen (Art.80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

1.7. Reservas para dotaciones locales:

Se deberán cumplir los estándares para reserva de dotaciones locales establecidos en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, de desarrollo de la Ley 2/2006.

La reserva se calcula sobre el incremento de la edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada.

La edificabilidad ponderada previamente materializada se ha calculado de acuerdo a la información existente sobre la edificación que existe en el ámbito de acuerdo a la base de datos oficial del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Bizkaia a la que se le han aplicado los coeficientes de ponderación que se recogen en esta ficha. Las tablas de cálculo se adjuntan como Anexo V a la Memoria.

La imposibilidad del cumplimiento del estándar mínimo para dotaciones locales legalmente establecido se compensará económicamente en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo tal y como establece la legislación urbanística vigente (art.7 Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos).

1.8. Participación de la comunidad en las plusvalías:

Los propietarios del ámbito tendrán la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, tal y como establece la modificación del art.27 de la ley 2/2006 aprobada mediante la Ley 11/2008.

1.9. Condiciones del desarrollo urbanístico

-Tipo de ordenación Directa

Esta ordenación podrá ser modificada mediante un instrumento de rango igual o inferior al del Plan General.

1.10. Garantías para la ejecución de la urbanización complementaria

En el caso de que existan obras de urbanización complementaria a la edificación el Ayuntamiento podrá establecer una fianza que garantice su ejecución simultánea en la concesión de la licencia de edificación.

1.11. Sistemas Generales incluidos en el ámbito:

No hay sistemas generales incluidos en el ámbito.

1.12. Directrices de protección del medio ambiente:

En el desarrollo de esta Actuación se deberá contemplar la problemática de los suelos potencialmente contaminados, de acuerdo a la Normativa Medioambiental vigente.

El suelo donde se ubica esta Actuación de Dotación se encuentra identificado en el plano I-05 de Localización de Suelos Potencialmente contaminados como suelo que soporta o ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Código 48904-00054), por lo que cualquier intervención en este emplazamiento inventariado deberá atender a lo establecido en la Normativa Urbanística General para los suelos potencialmente contaminados.

Cuando se vayan a dar excavaciones o movimientos de tierra en parcelas donde se hayan llevado a cabo actividades potencialmente contaminadoras del suelo, antes de que se otorgue la licencia municipal de obras, se deberá obtener la autorización de excavación del órgano Ambiental de la CAPV.

Cuando se vaya a dar una instalación o ampliación de una actividad industrial sobre parcelas potencialmente contaminadas será de aplicación del artículo 24 de la Ley 4/2015 de prevención y corrección de la contaminación del suelo, siendo preceptiva la declaración de aptitud del suelo.

1.13. Afecciones aeroportuarias:

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirán acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

A continuación, se detalla la afección aeronáutica concreta:

-Instalaciones radioeléctricas:

-Superficie de Limitación de Altura del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ/IBL) entre las cotas 55 y 56.

Por tanto, la altura máxima a la que podrán llegar las construcciones será la cota 49 m. según lo indicado en la Normativa Urbanística General.

1.14. Otras afecciones:

□ Se ubica en las inmediaciones de la BI-737 y por tanto se encuentran impactado como consecuencia de este foco dominante de ruido. Además, se encuentra incluido en la Zona de Transición Acústica 3 por colindancia con los ámbitos industriales de Berreteaga y Izarza tal y como se muestra en el plano ZA. Zonificación Acústica de este Plan General.

Según el Estudio Acústico de este Plan General en este ámbito se incumplen los objetivos de calidad acústica (OCAs) establecidos por el Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV. Por este motivo este ámbito se incluye en la Zona de Protección Acústica Especial ZPAE Sondika 1.

En el Proyecto de Edificación se deberá garantizar el cumplimiento del Art. 43 del Decreto 213/2012 sobre el cumplimiento de los OCAs en el espacio interior. Según el Estudio Acústico el nivel máximo de exposición para las viviendas es de 67dbA, al que corresponde un aislamiento $D_{2m,nT,Atr} = 37$ dBA (dormitorios)/32 dBA (estancias). Este aislamiento es el más garantista y podrá ser corregido por el promotor del desarrollo siempre que así lo solicite y presente un estudio de exposición al ruido complementario al realizado por el Estudio Acústico de este Plan General.

□ Se deberá tener en cuenta la afección por la carretera BI-737 Txorierra Etoribidea propiedad de Diputación Foral de Bizkaia.

2.-REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

2.1. Categorización del suelo urbano: NO CONSOLIDADO por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

2.2. Criterios y objetivos de la ordenación:

-Ordenar una nueva edificación que sustituya a la actual con un incremento de edificabilidad y unas alineaciones acordes a las edificaciones de las parcelas contiguas.

2.3. Condiciones formales y constructivas de la edificación:

Las condiciones de forma no definidas en este apartado se regularán de acuerdo al documento

del Plan General:" Ordenanzas de edificación y urbanización".

-Perfil S+B+2

-Altura máxima 11,70 m

-Número de viviendas 9

-Alineaciones según planos

De acuerdo al Art. 12 de las "Ordenanzas de edificación y urbanización" será posible la ejecución de la planta Bajo Cubierta siempre que no se sobrepase la altura máxima definida en esta ficha.

La ordenación cumple las condiciones de accesibilidad reguladas por el Decreto 68/2000.

2.4. Justificación del cumplimiento de la reserva de dotaciones locales:

La justificación del cumplimiento de los estándares de dotaciones locales es la siguiente:

Superficie (S)(m2s)	Dotación	Aparcamientos en vía pública	Aparcamientos en parcela privada 0,35p/25m2t	ZZVV y EELL 15% (S) (m2s)	Sup. parcela privada (m2s)	Otras dotac. Públicas 5m2/25m2t (m2 s/t)	Sistema local viario
	Exigencia legal		10,14	90,00		148,78	
600,00	Previsión Plan	0	11	110,00	490,00	0,00	0,00

Para realizar estos cálculos se han considerado los siguientes datos:

☐ Edificabilidad ponderada previamente materializada: 355,9m² (todo ellos son usos residenciales) (Anexo V de la Memoria).

☐ Edificabilidad ponderada de los usos propuestos: 1.207,60m² (1.080m² de usos residenciales y 1.099,8 sobre rasante) (justificado en ap.2.7).

☐ Incremento de edificabilidad ponderada sobre rasante para el cálculo de Otras dotaciones públicas: 743,9m² (1.099,8-355,9).

☐ Superficie de techo sobre rasante de uso residencial para el cálculo de aparcamiento de vehículos en parcela privada y plantación o conservación de árboles: 1.080m². La

_PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Actuación de Dotación (A.DO.3) Sondika - BIZKAIA

reducida dimensión del ámbito dificulta el cumplimiento de la reserva de suelo para otras dotaciones públicas. Además, su situación alejada del centro no resulta la más idónea para este tipo de usos en Sondika. Por ello la ordenación planteada no ha reservado los 148,78m² necesarios para el cumplimiento de la exigencia legal y por tanto se estará a lo dispuesto en el punto 1.7 de esta normativa particular.

Será necesario según establece la Ley la plantación o conservación de 11 árboles. La reserva para vegetación que debe realizarse en este caso se podrá materializar en otro ámbito a determinar por el Ayuntamiento en el momento que se conceda la licencia de edificación.

De acuerdo a la normativa general del PGOU se deberán reservar un mínimo de 9 plazas de aparcamiento para bicicletas bien dentro del edificio o bien en la parcela privada.

2.5. Parcelas privadas resultantes. Edificabilidad urbanística pormenorizada:

Parcelas	Superficies	Nº viviendas (no vinculante)	Tipología	Perfil	Usos	Edif. física s/r	Edif. física b/r
P1	490	9	Resid. Edificación Abierta	S+B+2	Residencial vivienda colectiva LIBRE	1080	0
					Anejos	90	490
					Lucrativos	1.170,00	490
Total					No lucrativos	0,00	0

2.6. Coeficientes de homogenización:

Según lo indicado en la Normativa Urbanística General son los siguientes:

-Vivienda colectiva (libre) 1

-Anejos a la vivienda libre 0,22

2.7. Edificabilidad urbanística y ponderada:

Usos	Edif. física s/r	Edif. física b/r	Coef. ponderación	Edif ponderada
Residencial vivienda colectiva LIBRE	1080	0	1	1080
Anejos	90	490	0,22	127,6
Lucrativos	1.170,00	490		1.207,60
No lucrativos	0,00	0		

Edificabilidad urbanística (física de los usos lucrativos sobre y bajo rasante): 1.660 m²techo

Edificabilidad ponderada: **1.207,60 m²ponderados**

2.8. Edificabilidad media

- Edificabilidad ponderada total 1.207,60 m²p
- Superficie del ámbito 600 m²s
- Superficie de sistemas generales consolidados 0 m²
- Edificabilidad media 2,01 m²p/m²s

2.9. Ejecución de la ordenación urbanística:

- Régimen de ejecución privada
- Tipo de actuación Se define un solar para desarrollar como una actuación de dotación
- Previsión de la ejecución: La ejecución de este ámbito requerirá la solicitud de licencia de edificación.
- Plazo de la ejecución (solicitud de licencia de edificación): 4 años

2.10. Régimen de las edificaciones existentes

Las señaladas en la documentación gráfica que acompaña al presente artículo, así como la señalada en la serie de planos O.P.2 de la documentación gráfica del Plan General.

2.11. Condiciones para la redacción de Estudio de Detalle

El ámbito para redactar un Estudio de Detalle deberá abarcar la totalidad de la Actuación de Dotación.

3.-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. MARCO NORMATIVO: Conveniencia de la figura, especificación y justificación del tipo de actuación

La ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Comunidad Autónoma del País Vasco

«BOPV» núm. 138, de 20 de julio de 2006

«BOE» núm. 266, de 4 de noviembre de 2011

Referencia: BOE-A-2011-17400

Define en su:

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.

Es por tanto el plan especial de Actuación Urbana, el instrumento urbanístico a desarrollar y tramitar, para la modificación pretendida.

La tramitación del plan especial se regula según:

Sección tercera. Tramitación y aprobación de planes parciales y especiales, en los artículos 95, artículo 96 y artículo 97 de la misma ley 2/2006.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se pretende modificar las condiciones formales y constructivas de la edificación residencial incluidas dentro del régimen urbanístico pormenorizado, en el que se establece **el numero de viviendas en 9 para pasar a ser 10 viviendas.**

Se mantendrán todos los restantes requisitos establecidos en la normativa urbanística actual para la Actuación de Dotación 3.

3.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

La edificabilidad física sobre rasante que tiene la Actuación Dotacional 3 ,1.170 m2 para las 9 viviendas previstas tendrían una superficie media de 130 m2.

Con la propuesta pretendida de 10 viviendas pasarían a tener de 117 m2 de media sin aumentar la edificabilidad urbanística autorizada. La densidad existente en el ámbito donde se enclava la parcela permite aumentar el numero de viviendas sin crear problemas de hacinamiento ni excesiva intensidad del espacio publico al ser la variación pretendida mínima.

Esta propuesta surge para hacer viable la promoción, dada la actual situación de crisis económica.

4.- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1 CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente apartado constituye parte de la documentación de carácter normativo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/06 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.

El objeto del mismo consiste en el análisis económico de las actuaciones necesarias para posibilitar los costes de construcción del edificio que se situará dentro de la Actuación de Dotación 3.

La financiación correspondiente a la construcción del edificio y el entorno exterior englobado dentro del ámbito de actuación de Dotación 3 correrá a cargo del titular de la parcela.

En el apartado siguiente se recoge la estimación económica de las obras de urbanización y edificación previstas en la parcela.

4.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

4.2.1.- Estimación de las cargas de urbanización en el ámbito del Plan Especial.

A.- Coste de derribo de las edificaciones existentes:

45.000,00 €

B.- Coste de las obras de urbanización interna y externa a la parcela:

120.000,00 €

C.- Otros gastos (topográfico, geotécnico, proyectos, licencias...):

49.500,00 €

Total, cargas de urbanización 214.500 ,00 €

4.2.2.- Coste del suelo + cesión del 15% de edificabilidad ponderada + levantamiento de la carga dotacional correspondiente a los estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

900.000,00 €

Total 1.114.500,00 €

4.2.3.- Coste de construcción del edificio

4.2.3.1.- Costes generales: Obras de edificación

- Bajo rasante

Garaje (400 €/m2(t) x 490 m2(t))

196.000,00 €

- Sobre rasante

Vivienda (900 €/m2(t) x 1.170,00 m2(t))

1.053.000,00 €

Subtotal 1.249.000,00 €

4.4.4.- Otros gastos relacionados con la construcción del edificio (proyectos, licencias, gastos de gestión y financieros, etc.)

374.700,00 €

TOTAL COSTES 1.623.700,00 €

TOTAL COSTES (U) + (C)=2.738.200,00 €

Los ingresos que genera el desarrollo de la actuación serán los procedentes de impuestos, tasas o tributos. Según el importe estimado de Precio de Ejecución de Material de la obra 1.131.200 ,00 €, correspondería un ingreso total al ayuntamiento de Sondika de aproximadamente, 62.216,00 € desglosándose en los siguientes conceptos:

-Tramitación de PEAU: 1.500,00 €

-Tasa: 3.110,80 €

-I.C.I.O: 55.605,20 €

-Licencia de primera ocupación u ocupación de edificios: 2000,00

La superficie construida y aprovechamientos de la parcela se mantienen por lo que el cambio en el numero de viviendas no varia los ingresos potenciales de la promoción.

Desde el punto de vista de las infraestructuras, la ordenación se apoya en infraestructuras ya existentes, no siendo necesario la realización de otras nuevas.

Con la actuación propuesta se incrementa muy levemente la utilización de esas infraestructuras, redes y servicios públicos y, sin apenas variación en el rendimiento económico.

La propuesta incide leve densificación residencial de ámbitos urbanos que tienen capacidad de albergar un mayor número de viviendas, manteniendo la edificabilidad urbanística existente y sin reducir la calidad del espacio donde se asientan.

Los gastos a considerar son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta al nuevo desarrollo planteado. En relación a la propuesta urbanística planteada en este P.E.O.U., cabe indicar a este respecto:

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en la finca, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

Por todo ello no se estima necesario analizar el efecto sobre el presupuesto municipal, ni los equilibrios presupuestarios, ni el balance resultante, puesto que obviamente, el resultado económico es positivo para la Entidad Local, siendo la actuación sostenible económicamente.

4.3 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

4.3.1.- Estimación de las ventas

BAJO A=265.000,00€

BAJO B=250.000,00€

1A=270.000,00€

1B=265.000,00€

1C=290.000,00€

2A=275.000,00€

2B=270.000,00€

2C=295.000,00€

ÁTICO A=320.000,00€

ÁTICO B=325.000,00€

Subtotal 2.825.000,00 €

Garaje + Trasteros

15.000 €

N.º de garajes 10 unidades

Subtotal 150.000,00 €


TOTAL, VENTAS 2.975.00,00 €

La propuesta planteada responde a la ejecución de 10 viviendas, para posterior venta de las mismas, la promotora asumirá todos los gastos derivados de la ejecución de las viviendas (compra del terreno, tramitación urbanística, estudio geotécnico, descontaminación de las tierras, impuesto sobre construcción de instalaciones y obras (ICIO), honorarios técnicos, ejecución de las obras y urbanización, gastos documentales, otros impuestos...

Para garantizar la viabilidad de la promoción y no exista riesgo en las posibles deficiencias en la compra venta de las viviendas en el mercado inmobiliario la promotora ve necesaria ampliar en numero de viviendas a 10 viviendas tal y como se a definido y especificado en el presente documento. Ya que entiende que el riesgo de perdidas es evidente con 9 viviendas puesto que el valor de venta estaría por debajo de valores de gasto de la promoción.

Desde el punto de vista de la repercusión que la modificación planteada, conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

El arquitecto que suscribe desea a través del presente documento, haber definido y especificado las características del Plan Especial de Actuación Urbana para la modificación del la A.DO.3.

PROPIETARIO	ARQUITECTO
	<p>Beñat ETXEBARRIA AZURMENDI</p> 

_PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Actuación de Dotación **(A.DO.3)** Sondika - BIZKAIA

6. PLANOS

ESTADO ACTUAL_____ E:1/500

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA_____ E:1/500

