

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AREA A.I.-RX-V- a.40 "Arretxinaga"

MARKINA-XEMEIN

OCTUBRE 2021

PROMOTOR:
RESIDENCIAL MARKINA GE, S.L.

ESTUDIO ARQUITECTURA:
Luciano Pagaegi Bilbao



ABOGADO:
José María Abad Urruzola

- DOCUMENTO I. : MEMORIA Y ANEJOS.**
- DOCUMENTO II : DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**
- DOCUMENTO III : ORDENANZAS URBANÍSTICAS.**
- DOCUMENTO IV : ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA.**
- DOCUMENTO V : MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- DOCUMENTO VI : PLANOS.**

INDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA.

1. INTRODUCCIÓN.

- 1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
- 1.2. ÁMBITO DEL PROYECTO.
- 1.3. OBJETO DEL PROYECTO
- 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
- 1.5. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.
- 1.6. MARCO SECTORIAL VIGENTE: PTS DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS.
- 1.7. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.
- 1.8. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.
- 1.9. DESARROLLO URBANO EXISTENTE.

2. OBJETIVOS, CRITERIOS GENERALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

- 2.1. OBJETIVOS GENERALES.
- 2.2. CRITERIOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN.
- 2.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
 - 2.4.1. La edificación propuesta.
 - 2.4.2. La urbanización propuesta.

3. PARAMETROS DEFINIDORES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- 3.1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.
- 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y CONTENIDO DE LOS PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN URBANA.
- 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.
- 3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE INCENDIO.
- 3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE Y OTRAS CUESTIONES TRANSVERSALES A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.U.

- 4.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
- 4.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- 4.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
- 4.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

5. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DEL P.E.R.U.

- 5.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES.
- 5.2. CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- 5.3. CUADRO DE DOTACIONES.
- 5.4. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

7. ESTUDIO HIDRAÚLICO.

DOCUMENTO II.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.E.R.U.
2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.U.

DOCUMENTO III.- NORMAS URBANÍSTICAS.

- Título Primero. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
- Título Segundo. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.
- Título Tercero. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO.
- Título Cuarto. CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO Y HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
- Título Quinto. NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR VIGENTE Y MODIFICADA.

DOCUMENTO IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

1. GASTOS DE GESTIÓN E INDEMNIZACIONES.
2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN.
3. COSTE DE LA EDIFICACIÓN.
4. CONVENIO PROPIEDAD - AYUNTAMIENTO.
5. RESUMEN DE COSTES.
6. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN.
8. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.
9. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES.

DOCUMENTO V: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO VI.- PLANOS.

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I-1. Situación.
- I-2. Emplazamiento.
- I-3. Topográfico y delimitación.

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- II-1. Ordenación general.
- II-2. Zonificación pormenorizada.
- II-3. 1. Definición geométrica: alineaciones y rasantes. Bajo rasante.
- II-3.2. Definición geométrica: alineaciones y rasantes. Sobre rasante.
- II-4. Definición geométrica: perfiles longitudinales y transversales.
- II-5. Condiciones de uso y dominio.
- II-6. Condiciones de parcelación.

DOCUMENTO I.- MEMORIA.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

En el año de 1997, se aprueba la 13ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Markina-Xemein, bajo la denominación de "Residencial tipo XV: Ensanche de Ribera" adaptado luego a la denominación "Área 40. Arretxinaga", en los siguientes expedientes urbanísticos. Dicha Modificación contiene la ordenación pormenorizada.

El ajuste volumétrico y de alineaciones de su ordenación, se delega en la figura de un Estudio de Detalle.

En fecha de 20 de abril de 2007 se aprobó inicialmente mediante Resolución de Alcaldía el Estudio de Detalle para la nueva ordenación del, ahora ya, área "a.40 Arretxinaga".

En fecha de 28 de junio de 2007, en sesión extraordinaria se aprobó definitivamente dicho Estudio de Detalle.

En agosto de 2007 se aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación y el 2 de agosto de 2008 se otorga licencia de obra para ejecutar 82 viviendas, locales, garajes y trasteros.

En diciembre de 2007, se redacta y tramita el Proyecto de Urbanización de dicha Área, al que se acompañó Estudio Hidráulico realizado en diciembre de 2005 por la empresa TEAM (Anejo nº 18: "Estudio hidráulico de un tramo del río Urko: análisis de inundabilidad y medidas de restauración/supervisión").

El año 2008, comienzan los trabajos de elaboración de la Revisión de las NN.SS de Markina-Xemein y su adaptación a la Ley 2/2006 de 30 de junio bajo la figura de un Plan General.

Dicho documento recoge las modificaciones puntuales realizadas y ejecutadas total o parcialmente. En el caso que nos ocupa, recoge la ordenación urbanística del Estudio de Detalle citado, del Proyecto de Urbanización tramitado y aprobado, así como de la Reparcelación contando en ese momento después de entregarse el Proyecto Básico edificatorio con la Licencia de Obras de la edificación proyectada.



Una vez completada las fases de Información y Avance en febrero del año 2009 se elabora el documento para la Aprobación Inicial del P.G.O.U. del Municipio de Markina-Xemein, iniciándose el procedimiento establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio, Ley Vasca de Suelo y Urbanismo .

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emite el correspondiente informe favorable de fecha 23/05/2012, con los condicionantes establecidos en los informes sectoriales en los que se apoya, que para el área a.40 "Arretxinaga" ya contiene la ordenación pormenorizada de 2007.

El documento definitivo una vez refundido en la incorporación de conclusiones, condiciones y recomendaciones de dichos informes sectoriales, ha sido presentado en la Diputación Foral de Bizkaia para proceder a su aprobación definitiva y su posterior publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

En el transcurso del procedimiento administrativo del P.G.O.U. de Markina-Xemein y con respecto al Área a.40 Arretxinaga", URA UrAgentzia, emite en fecha de 29 de mayo de 2013, un "Informe complementario, a la propuesta de informe sobre el PGOU del Municipio de Markina-Xemein, en el que concluye que:

*"(...) La urbanización y edificación de los ámbitos **Área 40-Arretxinaga** y Área 43-Barinaga, **es permisible** con la salvaguarda que no deberán ocupar en ningún caso la zona de flujo preferente, definida en el Estudio hidráulico realizado por esta Agencia y que se adjunta a este informe en el Anexo "(...).*

La crisis de la construcción y posteriormente la de 2008, llevan a la desaparición a la anterior mercantil promotora, quedando en situación inactiva el desarrollo del Área Urbana a.40 "Arretxinaga". En ese mismo tiempo, el P.G.O.U. de Markina-Xemein ha tenido un desarrollo lento tanto en la toma de decisiones como en el procedimiento urbanístico.

A finales del pasado año 2020, cambia la titularidad de los terrenos coincidiendo con el tramo final del P.G.O.U. citado, que tras el informe favorable de la C.O.T.P.V, queda pendiente su aprobación

definitiva de la Diputación Foral de Bizkaia, al suponer la población de Markina-Xemein, un número de habitantes inferior a 5000. Durante los meses de noviembre, diciembre y enero se han realizado diferentes reuniones entre la propiedad y los representantes políticos, así como con los servicios técnicos municipales consensuando una ordenación que mejora la anterior, en clave de generar un espacio libre, zona verde, a modo de “parque de ribera” que duplica la prevista en la ordenación de la modificación de NN.SS de Markina Xemein de 2007 y que luego se incorpora al Plan General de 2009, en su aprobación inicial.

En febrero de 2021 y tras reuniones previas con el Ente Competente, se presenta ante URA Ur Agentzia, una consulta urbanística con la nueva ordenación propuesta con el objeto de su validación previa, para la redacción, trámite y aprobación del planeamiento pormenorizado que se prevé (PERU, PAU, Proyecto de Urbanización).

Por último la propiedad del ámbito y promotora del Área Integrada acuerda adjudicar el trabajo a Luciano Pagaegi Bilbao, arquitecto socio director del despacho profesional SABAI arkitektoak s.l.p. formalizándose el contrato de servicios específico para redactar el Plan Especial en mayo de 2021.

1.2. ÁMBITO DEL PROYECTO.

El “Plan Especial” comprende la totalidad del ámbito AI.40 “Arretxinaga”. A grandes rasgos comprende íntegramente la actual superficie de la parcela R-XV 40 definida en la normativa urbanística particular del PGOU de Markina-Xemein para la ordenación de la edificabilidad urbanística asignada al Área.

El ámbito de intervención según el PGOU de Markina-Xemein comprende una superficie total de 11.634,17 m² de suelo urbano no consolidado. Superficie que no corresponde con lo establecido en la base topográfica del Proyecto de Edificación anterior de 2009 (11.617,58 m²).

El ajuste que establece este PERU, en el límite oeste con la alambrada de parcela de huertas de la antigua cárcel y el límite norte con el bordillo-jardín de la acera urbanizada.

Si a ello añadimos la superficie de ámbito para el encaje de la pasarela esto es 160,75 m² el ámbito de este P.E.R.U. asciende a una superficie de 11.778,65 m².

1.3. OBJETO DEL PROYECTO.

El presente Plan Especial tiene por objeto desarrollar los parámetros urbanísticos de la ficha urbanística particular del Área Urbanística a.40 “Arretxinaga” del PGOU con el objetivo de modificar la ordenación prevista en la misma con la finalidad de dar cumplimiento a los criterios y objetivos definidos en el apartado 2 de la presente memoria.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Las categorías de ordenación urbanística estructural y pormenorizada están establecidas en el artículo 50 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco. Por otro lado, el artículo 59.2 de

la misma Ley establece que el Plan Especial de Ordenación Urbana es el instrumento adecuado para la ultimación de la ordenación en áreas determinadas en suelo urbano.

La Ley 2/2006 distingue en su artículo 35 los conceptos de edificabilidad urbanística y edificabilidad física, constituyendo la definición de esta última una determinación propia de la ordenación urbanística pormenorizada (artículo 56.1).

El artículo 56 establece las determinaciones que pertenecen al ámbito de la ordenación urbanística pormenorizada.

Es, por tanto, en el conjunto de todas estas consideraciones donde tiene su justificación la conveniencia y oportunidad de redactar el presente documento.

1.5. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.

El presente Plan Especial se formula dentro del marco legislativo vigente, constituido, entre otras, por las siguientes disposiciones legales:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre (BOE 261 de 31 de octubre) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en los términos que resultan de su disposición final segunda, así como su normativa de desarrollo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo –BOE número 270).
- Ley 2/2006, de 30 de junio (LPV 2006, 256), del Suelo y Urbanismo de Suelo y Urbanismo del País Vasco y sus desarrollos reglamentarios producidos por el Decreto 105/2008 de medidas urgentes.
- Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos (BOPV número 1463 de 23 de julio).
- Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio (BOPV de 23 de junio de 2008).
- Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda de Euskadi (BOPV número 166 de 13 de julio).

1.6. MARCO SECTORIAL VIGENTE: PTS DE RÍOS Y ARROYOS DE LA VERTIENTE CANTÁBRICA.

La ordenación del Área a.40 “Arretxinaga” se sitúa frente al río Urko (próximo a su desembocadura en el río Artibai, frente a la ermita de San Miguel), al cual da frente en 160 metros de longitud, aproximadamente.

Perteneciente a la Cuenca del Artibai, según el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la Vertiente Cantábrica, pertenece a la siguiente tramificación:

Urko de 0 a 6,8 km.	(Confluencia con los arroyos de Artibai elteriagarra)	I	$10 \text{ km}^2 \leq 50 \text{ km}^2$
---------------------	---	---	--

Al respecto, se establece:

	Niveles de tramos de cauces.	Superficie cuenca afluente.	Retiro mínimo de la edificación (m)	Retiro mínimo de la urbanización (m)
1. Márgenes Zonificadas como ámbitos desarrollos.	I	$C \leq 50 \text{ km}^2$	(a) (b) 10 - 12	
2. Márgenes zonificadas como ámbitos con Potencial de Nuevos desarrollos Urbanísticos.	I	$10 < C \leq 50 \text{ km}^2$	12	2 (4)

(a) Con línea de deslinde o encauzamiento definida.

(b) Sin línea de deslinde o encauzamiento definida.

En definitiva, debe establecerse un retiro mínimo de 12 metros de la edificación con respecto al deslinde o encauzamiento del río Urko.

Por otro las condiciones hidráulicas del río y su incidencia en los criterios de ordenación y urbanización, se establecen en el capítulo 7 "ESTUDIO HIDRÁULICO" realizado en octubre del presente año 2021.

1.7. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Planeamiento general: PGOU de Markina-Xemein, señalado en el apartado 1.1.

Ficha urbanística del ámbito: A.I.R-XV "Arretxinaga".

Zonificación global: Zona Residencial.

Clasificación del suelo: - Suelo urbano no consolidado.

1.8. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

La totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial pertenecen a la mercantil Residencial Markina, GE s.l.

1.9. DESARROLLO URBANO EXISTENTE.

El estado actual supone un prado de ribera de río rodeado en 3/4 partes de edificación pertenecientes a las traseras de la Avenida de Xemein, Arrabal de Abesua y calle Arretxinaga, la cual dispone de todos los servicios en el lado Norte del solar, distribución de agua, saneamiento, gas, energía eléctrica y telefonía.

No existe patrimonio urbanístico o de interés cultural existente en el ámbito, aunque es de destacar la cercanía del edificio catalogado de la antigua cárcel (S.XIX) cuya presencia ha sido fundamental en la propuesta de nueva ordenación.

2. OBJETIVOS, CRITERIOS GENERALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

2.1. OBJETIVOS GENERALES.

Se trata de los siguientes:

- Agrupar la edificabilidad asignada al ámbito en solo 2 bloques, alejando al máximo posible de la línea de flujo preferente y consecuentemente de la línea de ribera del río.
- Generar y ampliar el parque de ribera previsto en la margen izquierda del río Urko.
- Posibilitar la unión funcional con el actual parque de Patrokua en la margen derecha del río Urko con la incorporación de una pasarela peatonal incorporando su ocupación espacial al ámbito en su nuevo límite y como carga de urbanización.
- Incorporar al escenario urbano la fachada trasera del catalogado edificio de la antigua cárcel de Markina-Xemein, como criterio en la ordenación prevista.

2.2. CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN.

Los criterios de ordenación del Plan Especial responderán con carácter general a lo siguiente:

- Modificar y desplazar el trazado de la red viaria prevista en el PGOU, atendiendo a la normativa de accesibilidad y a los criterios de percepción de la seguridad por parte de la ciudadanía.
- Facilitar la accesibilidad universal al edificio desde su entorno inmediato y a todas sus plantas, atendiendo a los mismos criterios anteriores, situando todas las viviendas por encima de la cota de avenida de 500 años.
- Facilitar el acceso a la parcela y a la edificación de los vehículos a su servicio (mantenimiento, abastecimiento de productos, etc.) en condiciones de seguridad vial como ámbito de convivencia de tráficos.
- Promover la accesibilidad universal en el entorno de los espacios libres urbanos incluidos en la delimitación del Plan Especial.
- Promover una arquitectura e imagen respetuosa y en consonancia con el entorno cultural cercano, en concreto con el movimiento discontinuo de las adosadas viviendas del arrabal de Abesua, en la rotura y discontinuidad de aleros en evitación de largas cumbreras y aleros continuos, proporcionando una fragmentación de la parcela edificatoria.
- Adecuar la urbanización a los criterios establecidos en el Estudio Hidráulico, con la no intervención en la zona interior del Flujo Preferente.

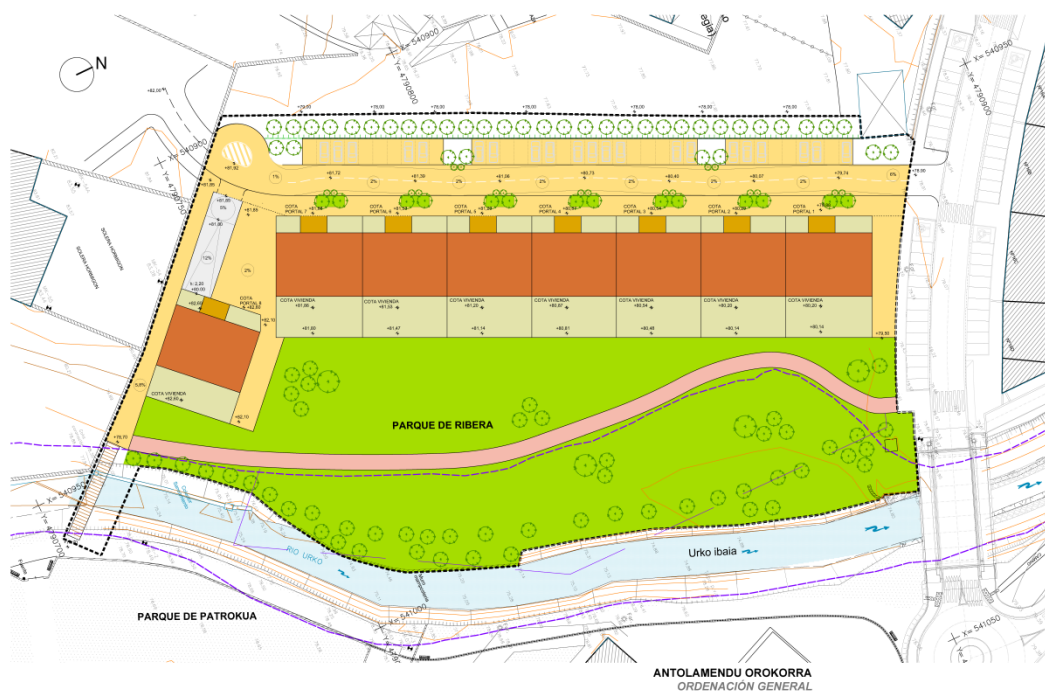
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El ámbito que se propone ordenar es un intersticio o isla en la trama urbana consolidada por la edificación, en el suelo urbano de Markina-Xemein:

- Al Norte, limita con las traseras de las edificaciones Arretxinagako kalea (incluida la antigua cárcel edificio consolidado y protegido (siglo XIX)), con perfiles varios, incluso PB+IV.
- Al sur, tras el río Urko, con la Universidad de Ingeniería de Mondragón Unibertsitatea y red viaria urbana.

- Al Este, con las huertas de las traseras de las edificaciones del Arrabal de Artibai con perfiles desde PB+2 hasta PB+4 y PB+5, en su encuentro con Arretxinagako kalea.
- Al Oeste, con la continuación de la calle Arretxinaga, dando frente al vial del mismo, y edificación reciente (en torno a 10 años) con perfiles de EP+4+BC.

Se propone la siguiente ordenación:

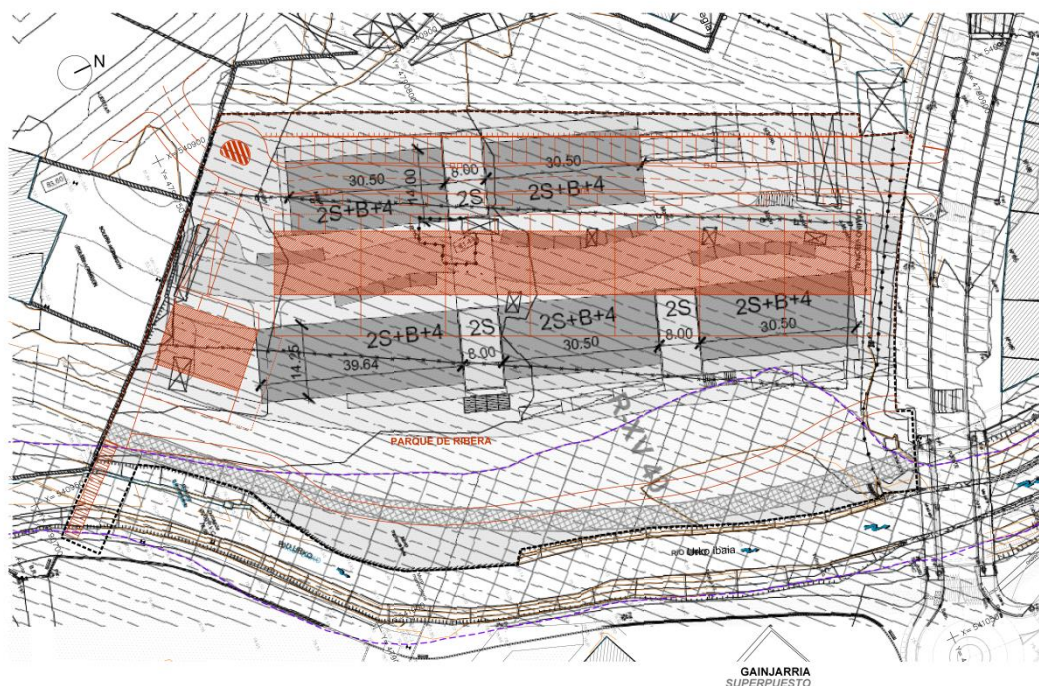


Se trata de mejorar, en la medida de lo posible, agrupando las zonas verdes de la ordenación pormenorizada y alejando la edificación lo máximo posible, en los límites del Área, del río Urko, duplicando con creces las previsiones del parque de ribera previsto en la normativa particular del "área 40. Arretxinaga" y su ordenación pormenorizada.

Un cuadro comparativo ayuda a entender la ordenación:

	ORDENACIÓN ACTUAL (P.G.O.U.)			ORDENACIÓN PROPUESTA		
	Extremo este	Centro	Extremo oeste	Extremo este	Centro	Extremo oeste
Distancia de la edificación al encauzamiento del río. (m)	29	30	17	41	46	12
Distancia de la edificación a la línea de flujo preferente. (m)	0	12	13	8	29	9-11
Parque de ribera (superficie drenante) (m ²)	1.763,81			5.394,52		

Se adjunta plano superpuesto de la ordenación pormenorizada del año 2007 con la nueva ordenación propuesta:



El parque de ribera se entiende como zona verde, al estilo de los parques ingleses y para la pavimentación de las aceras, itinerarios peatonales y bidegorris se piensa en los firmes permeables por su capacidad de laminación y depuración de la escorrentía urbana con una de las técnicas más completas de los SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible), que persigue en sus propósitos más destacados el cierre del ciclo natural del agua: la infiltración a acuíferos subterráneos, recuperación de aguas para usos no potables, o ante su imposibilidad, la depuración de esta agua pluviales antes de su vertido en la red de saneamiento. Estos firmes consisten en pavimento modular de hormigón con alta capacidad drenante, entre 800 a 900 l/m²/min, dotando de mayor valor añadido ecológico al parque de ribera de río que se pretende. Cuestión esta que se recogería en la modificación del proyecto de urbanización, en su día aprobado.

En tanto en cuanto y entendiendo que se cumple con lo establecido en el PTS de Ríos y Arroyos, así como en el Plan Hidrológico la nueva propuesta, que no afecta a la ordenación estructural, se adecuaría urbanísticamente desde la modificación del planeamiento pormenorizado aprobado hasta la fecha, esto es, el Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de propietario único, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Además esta ordenación, posibilita dos aspectos diferenciados:

Con respecto a la urbanización se propone, por un lado la realización de una pasarela peatonal de 19 metros de vano, con apoyos en estribos situados en el exterior de la zona de flujo preferente con el objeto de unir el parque de nueva creación en la margen izquierda del río Urko con el parque de Patrokua, ya existente, justo en frente, en la margen derecha, logrando en conjunto un espacio libre zona verde en torno a 17.000 m², de gran valor urbanístico, medioambiental y

paisajístico. Por otro lado, en la nueva ordenación siempre se genera un espacio libre de 6 metros como mínimo en el borde del río. Concretamente, el bidegorri de, inicialmente 3 metros, se separa, desde la pasarela citada en el extremo sur del ámbito, de manera progresiva de 3 metros a 9 metros, a lo largo de 83 metros y 6 metros a 15 metros, a lo largo de otros 77 metros, hasta el puente de la avenida Arretxinaga.

Con respecto a la edificación y tras consensuar con los Servicios Técnicos municipales la nueva ordenación y trazado del vial interno, con un 6%, 2% y 1% de pendiente en su perfil longitudinal, proporciona las cotas de las viviendas de la siguiente manera: Portal 1 (+80,20 m.), Portal 2 (+80,20 m.), Portal 3 (+80,54 m.), Portal 4 (+80,87 m.), Portal 5 (+81,20 m.), Portal 6 (+81,53 m.), Portal 7 (+81,86 m.), Portal 8 (+82,40 m.), todos ellos por encima de la cota 80,08 m. referente de la máxima avenida de 500 años.

El PERU modifica, pues, la ordenación de la ficha urbanística particular aprobado, para una mejor adaptación del nuevo vial y de los bloques proyectados en la perspectiva de aumentar significativamente la zona verde junto a la ribera del río Urko.

Se creará un vial nuevo desde la calle Arretxinaga que conectará con el futuro desarrollo previsto que se prevé en torno a la conexión de las calles Arretxinaga-Avda Xemein, ampliando la malla existente. Dicho vial se ha modificado para una mejor implantación de las parcelas con el borde de las huertas frente a la antigua cárcel.

El conjunto responde en general a las características de un desarrollo residencial abierto, constituido por un bloque lineal dispuesto a lo largo del nuevo vial proyectado como conexión futura de ambas zonas. Dadas las dimensiones de la parcela se disponen dos bloques, uno lineal (a.40.1) que supone la disposición de 7 portales adosados y otro exento (a.40.2.) con un portal único.

En la planta baja junto a la Unidad de Edificación a.40.1. se dispone una parcela destinada a equipamiento socio-cultural/comercial.

La nueva ordenación se caracteriza por presentar una mayor densidad de los edificios lo cual permite la generación de espacios libres urbanos de mayor calidad. Concretamente en la zona junto al río se dispone de un espacio público, el parque sensiblemente horizontal que sirve además para dar acceso al parque de Patrokua, al otro lado del río Urko a través de una pasarela peatonal situada en el extremo sur de la parcela, a mitad de camino entre los puentes de Arretxinaga y Xemein y completando la red de espacios libres en el eje Xemein-Arretxinaga que cohesiona la villa de Markina-Xemein.

La movilidad peatonal queda también adecuadamente resuelta en el proyecto, al lograrse la accesibilidad a todos los puntos del ámbito mediante itinerarios peatonales y bidegorris que disponen de características geométricas reglamentarias.

El vial arranca desde la rasante +78,90 (conexión con Arretxinaga kalea) y termina provisionalmente en fondo de saco a la 81,92. Geométricamente, y de inicio, asciende 13 metros con el 6% hasta la rasante +79,74 frente al primer portal y a partir de aquí discurren 97 metros ascendiendo con una pendiente del 2% a la cota final citada.

De esa manera los accesos a los portales y las rasantes de las viviendas quedan de la siguiente manera:

	Rasante vial (+ m.)	Rasante vivienda (+ m.)
Portal 1	79,74	80,20
Portal 2	80,07	80,20
Portal 3	80,40	80,54
Portal 4	80,73	80,87
Portal 5	81,06	81,20
Portal 6	81,39	81,53
Portal 7	81,72	81,86
Portal 8	81,92	82,60

COTA DE REFERENCIA AVENIDA 500 AÑOS: +80,08 m.

2.3.2. EL PROGRAMA DE VIVIENDA.

Todos edificios que se proyectan disponen de similares características entre sí. El acceso a las viviendas se efectúa desde el vial.

Se propone la siguiente solución a la ordenación:

- **Parcelas de uso residencial (SR) destinadas a la promoción libre:**
a.40.1., a.40.2, con aprovechamiento de 9.290,96 m² (t) para un número inicial de 96 viviendas.

2.3.3. LA RED VIARIA, EL APARCAMIENTO Y OTROS MODOS DE TRANSPORTE.

La red proyectada modifica el trazado planteado en P.G.O.U. manteniendo su conexión con el ámbito de Arretxinaga.

La ordenación del área se estructura así sobre este eje principal de unos 137 m de longitud que conecta la calle Arretxinaga existente, y el futuro nuevo vial entre las calles Arretxinaga y la avenida de Xemein. En la conexión de este nuevo futuro vial con el vial del ámbito y que se ordena se crea una rotonda para facilitar la maniobrabilidad en cuanto se conforme como fondo de saco.

El proyecto resuelve asimismo el aparcamiento en el ámbito, ordenando para ello la distribución de alrededor de 35 plazas en superficie, situadas en el margen derecho del vial, en disposición de batería, al cual se suman 23 plazas de aparcamiento en batería ya construidos en el frente norte del solar.

Asimismo, se prevé la ejecución de 130 plazas reglamentarias en plantas de sótano de las parcelas residenciales, $9.290,96 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 464,8 \times 0,35 \text{ plazas} = 130 \text{ plazas}$ en parcelas de titularidad privada exigidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio y Decreto 123/2012 de 3 de julio. Podrá haber diferencias en el número de plazas de cada parcela siempre que se cumpla el estándar en el conjunto, número que puede ser incrementado en la medida de las posibilidades derivadas del aprovechamiento bajo rasante autorizado.

En estas condiciones, el área tiene capacidad para el aparcamiento de un mínimo de 165 vehículos, (superior a la dotación de aparcamientos propuesta en la normativa particular del Área), como se describe en los cuadros anexos a la presente memoria.

Por lo que se refiere a los itinerarios peatonales, el proyecto prevé la disposición de aceras en las márgenes de los viales, posibilitándose el acceso a todos los bloques, además de los recorridos previstos a través de los espacios libres, incluido el trazado del bidegorri y la pasarela de conexión con los itinerarios del parque de Patrokua.

2.3.4. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

La ordenación contempla una dotación de espacios libres, con una superficie superior a la establecida en el decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. Con la nueva propuesta el sistema de espacios libres aumenta más de un 31 % respecto a la ordenación anterior.

Éstos se corresponden con el nuevo parque situado junto a la ribera del río Urko, calificados como espacios libres e.1 con 5.420,03 m² de los que 229,54 m² son "protección de cauces" de superficie equivalente a un 46,02% de la superficie de área, mayor que el 15% previsto en el decreto 123/2012 de 3 de julio.

De los 5.420,03 m² calificados como espacios libres 4.475,33 m² corresponden al parque de ribera del río Urko y 715,96 m² no computables en cuanto al cumplimiento de estándares, pero igualmente importantes en lo que se refiere a la presencia del espacio verde y a sus efectos ambientales y paisajísticos en la ordenación.

En dichos espacios libres se plantará o conservará un árbol por cada nueva vivienda de uso residencial.

En el cuadro de características nº 3 se justifica el cumplimiento de los estándares de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.3.5. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se destinará la planta a cota de portales de la edificación del área residencial a.40.1. y a .40.2. para equipamiento comunitario privado, concretamente a dotación socio-cultural. Tendrá una superficie de 88 m² (t), a raíz de 11 m²/portal.

2.3.6. DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES.

La ordenación contempla como dotaciones públicas locales: los viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales con una superficie de 2.588,56 m², equivalente a un 21,97 % de la superficie del área y a un 27,85% de la edificabilidad urbanística sobre rasante.

2.3.7. RED DE SISTEMAS GENERALES: BIDEGORRI.

La ordenación prevé un bidegorri de 3 metros de ancho y 156 metros de longitud aproximada ocupando una superficie de 468,48 m².

2.3.8. ESTANDAR DE VEGETACIÓN.

En función del artículo 79.2d., de la Ley 2/2006 se propone 1 árbol por cada vivienda suponiendo 96 árboles nuevos, como mínimo a añadir a los existentes y que el proyecto de urbanización proponga mantenerlos.

2.3.9. ESTANDAR DE APARCAMIENTOS.

En función del cumplimiento del artículo 79.2.b, de la Ley 2/2006 se proponen 130 plazas de aparcamiento (0,35 plazas/25 m² (t)) de carácter privado y 35 plazas (0,15 plazas/25 m² (t)) como dotación pública.

2.3.10. OTRAS DOTACIONES: PASARELA PEATONAL SOBRE EL RÍO URKO.

La ordenación establece una pasarela peatonal de 3 metros de ancho aproximadamente, sobre el río Urko, sin pilas sobre el cauce y con estribos fuera de la línea de flujo preferente previéndose una ocupación aérea de 49,70 m² aproximadamente.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

2.4.1. LA EDIFICACIÓN PROPUESTA.

La nueva ordenación se basa en su justificación en la apuesta de conseguir el mayor espacio público, zona verde, posible en la margen izquierda del río Urko, para vivir a través de una pasarela peatonal que se propone nueva con el parque de Patrokua y lograr de esa manera un gran parque de ribera que supera con creces el actual parque central del Casco Urbano que es el denominado como “el prado”.

Esta determinación básica de la ordenación obliga a la concentración de la edificación pasando de cinco bloques previstos a dos bloques. Dadas las condiciones del solar, su forma, dimensiones y límites obliga a que un bloque deba disponer 7 portales en 116,5 m. de longitud.

El otro bloque, exento, proporcionará una fachada, para un único portal, de 17 metros. Ello proporciona un alto sentido igualatorio de las viviendas, pues todas dispondrán de iguales vistas al Este (río Urko) y al Oeste (fachada trasera de la edificación catalogada de la antigua cárcel de Markina-Xemein).

Esta solución, en principio aceptable, conlleva por un lado a elevar el perfil edificatorio en una planta (S+PB+4+BC) para poder proporcionar un encaje racional de la edificabilidad urbanística (9.290,96 m² (t)) prevista y por otro lado, a proponer una cumbrera transversal a los frentes de fachada. Esta propuesta de ordenación, con el perfil edificatorio citado, hace concentrar la edificación, consumiendo un menor suelo privado y triplicando el suelo público de espacios libres de cesión. De esa manera se evita las soluciones existentes en el municipio, cercanos al casco y arrabales históricos con cubiertas lineales y continuas cercanas a los 100 metros, fraccionando el bloque lineal propuesto de 116,5 m. en 7 bloques 16,25 metros a ejes, proporcionando un frente que asemeja al cercano arrabal de Artibai, en su cercana fachada trasera, al efecto de “resbalamiento” que se ha producido a lo largo de la historia en la construcción de las ciudades cuando la medianera de una edificación ya construida suponía el apoyo para la nueva edificación y así sucesivamente.

Esta frontalidad a su vez requiere un control del hueco en el muro y de la tectónica de la fachada y del frente del bajocubierta, para evitar ejercicios formales más propios de cuarteles y conventos.

2.4.2 LA URBANIZACIÓN PROPUESTA.

La urbanización se establece básicamente en los siguientes ámbitos de Oeste a Este:

- Talud ajardinado a las huertas junto a la cárcel, de modo y manera que se garantice un cierre perimetral continuo y homogéneo con respecto al trazado del vial.
- Vial, aparcamiento y aceras en espacio de convivencia, sin bordillos ni barreras arquitectónicas, pudiendo ser de asfalto con finalizado de adoquinado.
- Itinerario transversal desde el vial rodado hasta la pasarela sobre el río Urko, al sur de la ordenación de hormigón impreso o similar.
- Bidegorri de aglomerado rojo o similar según instrucciones municipales tanto en su definición como en su remate contra la línea de ribera del río.
- Pasarela peatonal sobre el río Urko como continuidad y encuentro del itinerario transversal y del bidegorri, con estribos de hormigón armado y tramo central en madera.
- El parque de ribera se entiende como zona verde, al estilo de los parques ingleses y para la pavimentación de las aceras, itinerarios peatonales y bidegorris se piensa en los firmes permeables por su capacidad de laminación y depuración de la escorrentía urbana con una de las técnicas más completas de los SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible), que persigue en sus propósitos más destacados el cierre del ciclo natural del agua: la infiltración a acuíferos subterráneos, recuperación de aguas para usos no potables, o ante su imposibilidad, la depuración de esta agua pluviales antes de su vertido en la red de saneamiento. Estos firmes consisten en pavimento modular de hormigón con alta capacidad drenante, entre 800 a 900 l/m²/min, dotando de mayor valor añadido ecológico al parque de ribera de río que se pretende. Cuestión esta que se recogería en la modificación del proyecto de urbanización, en su día aprobado.

En tanto en cuanto y entendiendo que se cumple con lo establecido en el PTS de Ríos y Arroyos, así como en el Plan Hidrológico la nueva propuesta, que no afecta a la ordenación estructural, se adecuaría urbanísticamente desde la modificación del planeamiento pormenorizado aprobado hasta la fecha, esto es, desde la realización del presente PERU, y en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de propietario único, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Además esta ordenación, posibilita dos aspectos diferenciados:

- Con respecto a la urbanización se propone, por un lado la realización de una pasarela peatonal de 19 metros de vano, con apoyos en estribos situados en el exterior de la zona de flujo preferente con el objeto de unir el parque de nueva creación en la margen izquierda del río Urko con el parque de Patrokua, ya existente, justo en frente, en la margen derecha, logrando en conjunto un espacio libre zona verde en torno a 17.000 m², de gran valor urbanístico, medioambiental y paisajístico. Por otro lado, en la nueva ordenación siempre se genera un espacio libre de 6 metros como mínimo en el borde del río. Concretamente, el bidegorri de, inicialmente 4 metros, se separa, desde la pasarela citada en el extremo sur del ámbito, de manera progresiva de 3 metros a 9 metros, a lo largo de 83 metros y 6 metros a 15 metros, a lo largo de otros 77 metros, hasta el puente de la avenida Arretxinaga.

- Con respecto a la edificación se propone la nueva ordenación y trazado del vial interno, con un 6%, 2% y 1% de pendiente en su perfil longitudinal, proporciona las cotas de las viviendas de la siguiente manera: Portal 1 (+80,20 m.), Portal 2 (+80,20 m.), Portal 3 (+80,54 m.), Portal 4 (+80,87 m.), Portal 5 (+81,20 m.), Portal 6 (+81,53 m.), Portal 7 (+81,86 m.), Portal 8 (+82,40 m.), todos ellos por encima de la cota 80,08 m. referente de la máxima avenida de 500 años, tal y como se ha descrito con anterioridad.

3. PARÁMETROS DEFINIDORES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3.2.9. R-XV 40 "Arretxinaga" 4 de las Normas Generales del PGOU de Markina-Xemein, cuentan con el rango y naturaleza de la ordenación estructural¹ la clasificación del suelo y la zonificación global.

En el presente plan especial se mantiene sin alterar la clasificación del suelo y la calificación global del ámbito del que es objeto, siendo éstas:

Clasificación del suelo: Suelo urbano

Zonificación global:

- Residencial 11.778,65 m²

Con respecto a la ordenación pormenorizada:

La calificación pormenorizada del ámbito del Plan Especial se modifica, en el objetivo de aumentar en cuanto a su dimensión superficial de las zonas verdes junto al río, se propone:

Parcela e.1 "Espacios Libres urbanos"	5.420,03 m ²
Parcela e.2 "Espacios Libres Locales"	1.356,46 m ²
Parcela e.2 "Aceras e itinerarios peatonales"	714,48 m ²
Parcela e.3. "Bidegorri"	468,48 m ²
Parcela e.4. "Pasarela peatonal"	160,75 m ²
Total suelos de cesión pública.....	8.115,15 m ²
Total Plan Especial.....	11.778,65 m ²

La alteración que se produce es únicamente en el límite Sureste sobre el dominio público del cauce fluvial para posibilitar la pasarela de unión de ambos parques (160,75 m², para ubicar una pasarela destinada en 49,70 m²)

Con respecto a la edificabilidad física ordenada, el Plan Especial propone la consolidación de la programada existente de acuerdo a lo que se señala en el apartado 3.3 de esta memoria. Como ya se ha explicado, la ordenación de la edificabilidad física en las parcelas residenciales tiene el rango de ordenación pormenorizada.

Por último, con respecto a la categorización del suelo urbano se mantiene la actual condición de suelo urbano no consolidado.

¹ La ordenación urbanística estructural se define en el artículo 53 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

Según lo establecido por el artículo 56 de la Ley 2/2006, corresponde a la ordenación pormenorizada:

- a) **Definición de sistemas locales**, así 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.
- Descrito en los apartados anteriores corresponde a la red viaria y aceras, así como al bidegorri. Mención especial que aporta este PERU es la importancia de incorporar una pasarela peatonal sobre el río Urko, para la unión del nuevo parque de ribera que se diseña en la margen izquierda con el parque Patrokua existente en la margen derecha.
- b) **La delimitación de Actuaciones Integradas** que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.
- En ese sentido, se establece en el suelo urbano no consolidado del área a.40 "Arretxinaga" una única Área Integrada, que define una única Unidad de Ejecución.
- c) **La categorización del suelo** en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado. Desde el propio plan general se ha categorizado como suelo urbano al considerarse incluido en el supuesto del artículo 11 de la Ley 2/2006 de 30 de junio al disponer el solar en su frente norte acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión y no consolidado por incluirse en el supuesto 1a) del citado artículo.
- d) En suelo urbano, la determinación de los **solares** y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.
- El PERU, establece dos parcelas residenciales sobre rasante: a.40.1 y a.40.2.
- 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.
- El artículo 35.3. de la Ley 2/2006 define la edificabilidad urbanística como "la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado..." no computando para ello y de acuerdo con el decreto 123/2012, los portales, escaleras, rellanos, huecos de ascensores, así como todos los elementos que sean necesarios para el cumplimiento de la accesibilidad a la edificación, así como los vuelos abiertos a fachada.
- El Decreto por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad y las Normas de diseño de las viviendas y de los alojamientos dotacionales en la C.A.P.V. de 9 de diciembre de 2019 (BOPV, 17/12/2019) en su artículo 5.2.c) establece que "A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos". Este decreto está pendiente de la publicación de su aprobación definitiva.
- La edificabilidad urbanística a justificar en las condiciones de Licencia urbanística deberá justificar en la forma de computar las determinaciones aquí establecidas.
- 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.
- Así pues, se consideran inicialmente los establecidos en el apartado 9 "Coeficientes de Ponderación u Homogeneización" de la Memoria del P.G.O.U., sin perjuicio de lo que pudiera establecerse en su caso en el documento de Reparcelación.

- 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**.
Se establecen en las fichas urbanísticas particulares y en los planos de ordenación: definición geométrica y secciones ya justificados en el capítulo 2.4.1.
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.
Se establecen en los planos de ordenación: definición geométrica y secciones longitudinales y transversales.
- i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación **de fuera de ordenación** y, por tanto el régimen definido al efecto por el plan general.
No existe edificación “fuera de ordenación” en el Área ordenada.
- j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle y, las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
Serán las derivadas y justificadas desde el cumplimiento de normativas sectoriales de la construcción de la edificación, CTE, estructurales, etc. que se producen desde un mayor acercamiento al diseño edificatorio.
- 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.
Las establecidas en los planos de ordenación: condiciones de parcelación.
- l) Cualesquiera otras que se consideren necesarias para completar el marco general de la ordenación.

3.3. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y CONTENIDO DE LOS PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN URBANA.

En función de los artículos 69 y 70 de la Ley 2/2000, que remite al artículo 68 el contenido que se presenta es el siguiente:

- a) Memoria Informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
 - I. INFORMACIÓN.
 - Situación, emplazamiento.
 - Topográfico y delimitación.
 - Parcelario.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
 - II. ORDENACIÓN.
 - Ordenación general.
 - Zonificación pormenorizada.
 - Definición geométrica.
 - Sección Longitudinal.
 - Sección Transversal.
 - Condiciones y dominio.
 - Condiciones parcelación.
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas Urbanísticas de desarrollo del plan general.
- f) Estudio de viabilidad económica financiera.

3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

El presente Plan Especial cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, fundamentalmente la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y el Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000), en todos aquellos aspectos objeto de diseño por parte del presente documento.

El proyecto de Construcción y Urbanización complementaria deberán tratar la solución a la accesibilidad con la adecuación y detalle propios de la escala de “Proyecto de Ejecución”.

3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE INCENDIO.

Los requisitos a cumplir vienen señalados el apartado SI.5. del Documento Base DB-SI del Código Técnico de la Edificación, mediante el cual se regulan las condiciones de entorno y accesibilidad a los edificios.

Las vías de acceso son, de acuerdo a las previsiones del Plan Especial, la actual calle Arretxinaga y el nuevo vial que se proyecta que permiten acceder al edificio a nivel de la planta 0 de los distintos portales en las rasantes tal y como se describen en el capítulo 2.3.1.

Estas vías cumplen y cumplirán en su ejecución el nuevo vial del ámbito con las condiciones establecidas en el DB-SI-5 en cuanto a anchura mínima (3,5 m.), gálibo (4,5 m.) y capacidad portante (20 KN/m²), permitiendo que el vehículo de bomberos queda a una distancia del edificio inferior a los 23 metros.

3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIAL DE MEDIOAMBIENTE Y OTRAS CUESTIONES TRANSVERSALES A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este apartado se refiere a cuestiones como:

- La evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico.
- El paisaje.
- El urbanismo y la perspectiva de igualdad entre hombres y mujeres.
- Las afecciones lingüísticas.
- El ruido o impacto acústico.
- Los suelos potencialmente contaminados.

Tal y como se recoge en el “Documento de aportaciones de EUDEL al proceso abierto de revisión de las directrices de ordenación territorial (DOT)”²:

“(…) las “novedades” o crisis disciplinares asociadas a la complementación y/o contagio de la ordenación territorial y urbanística por otras disciplinas o perspectivas (género, medio ambiente...); las novedades asociadas a la continuada (e incluso exagerada) promulgación

² www.eudel.eus

de nuevas disposiciones, documentos, proyectos, etc. con directa incidencia tanto en la determinación de la ordenación (territorial y urbanística) como en el excesivo e injustificado alargamiento de los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los planes.... (SIC).

... son aspectos que merecen una particular atención.

También es objeto de atención en esta memoria justificativa la adecuación de todas estas disposiciones a la escala territorial de actuación y al alcance y objetivos de las propuestas urbanísticas.

La evaluación ambiental del planeamiento urbanístico es una determinación de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada por el D.211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Ley de ámbito estatal 21/2013 señala en su artículo 6 el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, siendo el del presente Plan Especial objeto, en su caso, de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A falta de aclaración de su significado, contenido y alcance, desde esta memoria se propugna por huir de conceptos como el considerar el paisaje como una “*foto fija*”, que se trata de un invariante que no evoluciona y de tener que definir el momento de su percepción (época y tiempo meteorológico) para evaluar su impacto.

Son cuestiones claramente subjetivas que, de acuerdo a la escala territorial del Plan Especial, no deben de considerarse en este caso. No obstante, es evidente la mejora de la ordenación propuesta en el PERU, con respecto a lo previsto en el Plan General tanto como a la evaluación ambiental como al paisaje.

Tampoco existen directrices claras respecto a los supuestos de perspectiva de género. No obstante la ordenación propuesta contribuye a eliminar espacios susceptibles de ser peligrosos por favorecer la presencia de personas ocultas al acecho.

En este sentido la ubicación y configuración prevista para los equipamientos comunitarios junto a los portales así como los portales y ascensor con itinerario visible, en la edificación, así como entender el parque como un prado inglés de espacio libre sin setos y diseños de mobiliario con la pasarela de unión de itinerarios alternativos son acciones positivas a favor de la seguridad de utilización del espacio en el sentido de esta perspectiva.

Incluso el diseño del vial, aceras y aparcamientos como espacio de convivencia, incide en criterios de seguridad viaria.

Con respecto al impacto lingüístico la reciente Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016, prevé (artículo 7) que:

“(...) en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto

a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”.

El capítulo VI “Evaluación del impacto lingüístico de Planes y Proyectos” del Decreto 179/2019 de 19 de noviembre (“BOPV 22-11-2019”) sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, en su artículo 50 establece los “planes especiales de ordenación urbana” como figuras que “los municipios, deberán realizar la evaluación de impacto lingüístico” cuando dichos planes “tengan efectos en el uso del euskara”

En el ámbito del urbanismo corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística. El presente Plan Especial de Ordenación Urbana desarrolla el P.G.O.U.

El artículo 52.3., establece que serán los “servicios técnicos municipales” a los que corresponde “realizar la evaluación del impacto lingüístico” e incorporan sus informes en todas las fases del trámite urbanístico al expediente administrativo.

4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.U.

4.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El Área R-XV.40 Arretxinaga forma parte del suelo urbano clasificado en el PGOU de Markina-Xemein.

El aprovechamiento edificatorio zonal normativo sobre rasante ordenado equivale a 9.290,96 m²(t), residenciales de vivienda tipo libre.

De acuerdo con cuanto antecede, los aprovechamientos lucrativos asignados a las parcelas resultantes en desarrollo del presente P.E.R.U. son los reflejados en los cuadros del Anexo I de esta memoria.

Se considera el establecimiento de la edificabilidad urbanística con respecto a la edificabilidad física establecida en el PGOU la no consideración en el cómputo de las superficies edificables, las superficies de los portales y la ocupación de los ascensores que se aplicarán y justificarán al otorgar las Licencias de edificación en cada una de las parcelas que se autoricen a edificar.

4.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

El PERU establece, para las condiciones de gestión, una unidad de ejecución, si bien podrá ser necesario ajustarlo a las nuevas determinaciones de ordenación de las viviendas en el correspondiente PAU.

4.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La totalidad del ámbito de la unidad de ejecución delimitada como "U.E.a.40 Arretxinaga" será objeto de un único proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización estudiará de forma pormenorizada la construcción del vial de vertebración de la ordenación, estudiando detenidamente las pendientes más idóneas según las condiciones geotécnicas. Definirá la solución técnica para la ejecución de la pasarela peatonal. Definirá la ejecución de las plataformas de edificación, así como la contención y estabilización del talud del terreno en la parte posterior y perimetral, en general. Definirá el bidegorri y paseo de ribera según los criterios técnicos municipales. Definirá el vial, las aceras y el aparcamiento como espacio de convivencia para la ralentización de velocidades en el tráfico y la seguridad en el mismo.

En cualquier caso, el proyecto de urbanización podrá definir distintas fases para la entrega de la misma, completando ámbitos de urbanización autosuficientes atendiendo a la complejidad de la intervención.

4.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

El PAU deberá de establecer los plazos adecuados a la materialización del desarrollo del Planeamiento tanto de las obras de urbanización como de edificación.

Podrán en cualquier caso redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento. Cuestión que incluso los proyectos de Ejecución podrán justificar pequeños ajuste como consecuencia de cumplimiento del Código Técnico de Edificación.

La elaboración de los proyectos de edificación necesarios y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Reguladoras del presente proyecto.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente de vial de la parcela correspondiente esté acabada y que la parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

5. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PERU.

5.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES.

	PERU	PGOU
Superficie del ámbito a.40 "Arretxinaga"	11.778,65 m ² *	11.634,17 m ²
APROVECHAMIENTO ORDENADO		
Total Ámbito a.40. "Arretxinaga"	9.290,96 m ² (t)	9.290,96 m ² (t)
CONDICIONES DE USO		
Uso residencial	Uso residencial	Uso residencial
Aprovechamiento de "uso de vivienda" promoción libre.		
Parcelas "a.40.1".	7.649,74 m ² (t)	
Parcelas "a.40.2".	1.641,22 m ² (t)	
Total aprovechamiento.	9.290,96 m ² (t)	9.290,96 m ² (t)
Nº máximo de viviendas promoción libre:		
Parcelas "a.40.1".	84 viv.	-
Parcelas "a.40.2".	12 viv.	-
Total nº de viviendas	96 viv. **	82 viv.

* Ampliación del límite por incorporación de la pasarela sobre el río (ver capítulo 1.2. de la memoria).

** Orientativo: Incremento de viviendas por reducción del tamaño de la vivienda (dos dormitorios).

5.2. CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	% AREA
	(m2)	(%)
a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL		
a.40 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta (BR)	3.663,50	31,10
a.40.1 (SR)	7.649,74	
a.40.2 (SR)	1.641,22	
TOTAL a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (SR)	9.290,96	
e.40.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS (ZONAS VERDES) (SL)		
e.40.1.1 Parque de ribera	4.475,33	37,99
e.40.1.2. Protección de cauces.	229,54	1,95
e.40.1.3 Talud ajardinado	715,96	6,07
TOTAL e.40.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS (ZONAS VERDES) (S.L.)	5.420,03	46,02

e.40.2 ESPACIOS LIBRES LOCALES (S.L.)		
e.40.2.1 Vialidad peatonal con tolerancia rodada	875,05	7,42
e.40.2.2. Aparcamientos	481,41	4,09
TOTAL e.40.2 VIALES Y APARCAMIENTOS	1.356,46	11,51
e.40.3 ACERAS Y PASEOS PEATONALES (SL)		
e.40.3.1 Vialidad peatonal	714,48	6
TOTAL e.40.3 ACERAS Y PASEOS PEATONALES	714,48	6
e.40.4 BIDEGORRI (SG)		
e.40.4.1 Vialidad peatonal con tolerancia ciclable.	468,48	3,97
TOTAL e.40.4 BIDEGORRI	468,48	3,97
e.40.5 PASARELA PEATONAL SOBRE EL RÍO URKO (SG)		
e.40.5.1. PASARELA	49,70	
TOTAL e.40.5.PASARELA	49,70	0,42
(dentro del ámbito de 154,44 m ²)		
TOTAL A.40 ARRETXINAGA	11.778,65	100

5.3. CUADRO DE DOTACIONES.

DOTACIONES	DIMENSIONES		ESTANDARES
	PERU	PGOU	
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	5.420,03 m ²	1.745,13	
e.40.1 Espacios Libres Urbanos	46,02%	15%	15,00%
DOTACIONES			
e.40.2 "Viales y aparcamientos".	1.356,46 m ²		
e.40.3 "Aceras y Paseos"	714,48 m ²		20%
e.40.4 "Bidegorri".	468,48 m ²		
e.40.5. "pasarela"	49,70 m ²		
Total e.40.2-5.	2.589,12 m ²	2.048,81 m ²	
	21,98%	17,61%	
APARCAMIENTOS /GARAJES "USO PRIVADO"			
Parcelas "a.40.1".	118		
Parcelas "a.40.2".	12		
Total garajes de "uso privado"	130	130	0,35P/25 m ²
			130
APARCAMIENTOS/GARAJES "USO PÚBLICO"			
Aparcamiento en vías públicas	35 ¹	32	
Total aparcamiento/garajes de "uso público"	35 ¹		
TOTAL APARCAMIENTOS Y GARAJES.	165¹	162	

1. Añadir funcionalmente las 23 plazas de aparcamiento en batería en la acera colindante construida en el frente norte del solar (188 plazas).

5.4. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS.

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN (LIBRE)	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTOS				
			Viviendas		Garajes y anejos	Equip. Comunit.	Total
				Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo
		m²(p)	nº	m²(t)	sot.m²(t)	total, m²(t)	total, m²(t)
a.40.1	Libre	1.205	84	7.649,74 ⁽²⁾	3.671,24	77 ⁽¹⁾	7.649,74
a.40.2	Libre	179,39	12	1.641,22 ⁽²⁾		11 ⁽¹⁾	1.641,22
TOTAL			96	9.290,96	3.671,24	88	9.290,96

(1) No computa edificabilidad a los efectos del artículo 7.2.2. del PGOU de Markina-Xemein.

(2) En las condiciones del artículo 7.1.11 del PGOU de Markina-Xemein y 1.9 de las ordenanzas del PERU.

CUADRO RESUMEN:

	PERU m² (t)	PGOU m² (t)
Superficie computable Bajo Rasante	3.671,24	3.866,79
Superficie computable sobre Rasante	9.290,96	9.290,96

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD (LEY DEL PARLAMENTO VASCO 20/1.997, DE 4 DE DICIEMBRE, PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD, Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2.000, DE 11 DE ABRIL DE NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN)

6.1. OBJETO.

El presente anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

6.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

6.2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS.

El vial proyectado en el Área presenta en su desarrollo distintas pendientes:

Por un lado, una pendiente de 6%, igual a la establecida por la normativa (6%), debido a las rasantes de inicio del vial hasta la altura del primer portal, continua con un 2 % para reducirse al 1% en la mini rotonda que evita el fondo de saco del nuevo vial y proporciona a su vez un mejor acceso a la planta de garaje de aparcamientos.

6.2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES.

Las aceras, situadas a los lados de las calzadas, mantienen sus mismos desniveles (6%, 2%, 1%, con una anchura libre igual o superior a 2,00 metros, libre de obstáculos, sin que por otro lado se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a los 2,20 metros se prevé integradas en espacios de convivencia, sin la existencia de bordillos.

6.2.3 ESPACIOS LIBRES.

En éstos, los itinerarios peatonales presentan condiciones geométricas similares a los anteriores, dadas las características del territorio en el que se actúa, con variaciones de cota de rasante apreciables en relación con sus dimensiones.

En cualquier caso, se logra crear una red de itinerarios peatonales a través de los espacios libres que no supera la pendiente del 6% y mantienen las anchuras y alturas libres adecuadas.

Por lo que se refiere a las plazas de aparcamiento público, y en aplicación de la proporción exigida (1plaza/40), se reservarán 3 de ellas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, todas ellas situadas en posiciones adecuadas para el uso al que se destinan.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

6.3. RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE.

Se reservarán 2 (dos) viviendas de Promoción Libre para personas con movilidad reducida permanente, y sus condiciones de diseño se ajustarán, en su caso, a lo especificado en el artículo 10.2.2 del Decreto 68/2.000 concerniente a las viviendas para personas usuarias de sillas de ruedas o movilidad reducida.

7. ESTUDIO HIDRAÚLICO.

Pasaia, octubre 2021

Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI arkitektoak s.l.p.

José María Abad Urruzola
abogado.

DOCUMENTO II.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA.

ÍNDICE GENERAL:

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.E.R.U.	31
---	-----------

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN ÁREA A.I.40 "ARRETXINAGA".

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL ÁREA a.40 "ARRETXINAGA".	31
CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.U.	31

INDICE PORMENORIZADO:**TITULO PRELIMINAR****DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL P.E.R.U.**

- Artículo 1.1. Ámbito de intervención.
- Artículo 1.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 1.3. Marco normativo del proyecto.
- Artículo 1.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

TITULO PRIMERO**REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA A.I.40 "ARRETXINAGA"****CAPITULO 1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

- Artículo 1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del A.U.I.40 "Arretxinaga"

CAPITULO 2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.U.

- Artículo 2.1. Régimen general
- Artículo.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 2.3. Determinación del régimen de ejecución.
- Artículo 2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.
- Artículo 2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización
- Artículo 2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.
- Artículo 2.8. Condiciones de parcelación.
- Artículo 2.9. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 2.10. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

TITULO PRELIMINAR

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL P.E.R.U.

Artículo 1.1. Ámbito de intervención

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el Área A.I.40 "Arretxinaga" delimitado en el P.G.O.U. de Markina-Xemein.

Artículo 1.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente Proyecto de P.E.R.U. entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 1.3. Marco normativo del proyecto

1. Constituyen el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en el PGOU de Markina-Xemein

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del P.E.R.U.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- * DOCUMENTO "I". MEMORIA.
- * DOCUMENTO "II". DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.
- * DOCUMENTO "III". NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.
- * DOCUMENTO "IV". ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO.
- * DOCUMENTO "V". PLANOS (Índice).

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "III. Normas Urbanísticas de Desarrollo" y los planos expresamente definidos como tales del apartado "Planos de Ordenación" del documento "V. Planos" los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁREA A.40. "ARRETXINAGA".

CAPITULO 1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Área A.40. "Arretxinaga".

1. El Área A.40. "Arretxinaga" queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano "3.2. Zonificación Pormenorizada" del mismo.
2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:
 - a.40.1. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN ABIERTA)
 - e.40.1. ESPACIOS LIBRES URBANOS ZONAS VERDES (SL)
 - e.40.2. ESPACIOS LIBRES LOCALES (SL)
 - e. 40.3. ACERAS Y PASEOS PEATONALES. (SL)
 - e.40.4. BIDEGORRI (SG)
 - e.40.5. PASARELA PEATONAL (SG)
3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en el PGOU, y, por otro en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos "Segundo" y "Tercero" del presente documento.

CAPITULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.U.

Artículo 2.1. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente P.E.R.U. -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Determinaciones establecidas a ese respecto en el P.G.O.U. de Markina-Xemein.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Condiciones aplicables al ámbito de intervención:

En relación con el aprovechamiento urbanístico asignado al Área, la Normativa Particular incluida en el P.G.O.U. lo establece en 9.290,96 m²(t), residenciales “a.40” de vivienda libre.

La edificabilidad urbanística se adaptará al artículo 3 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos y quedará debidamente justificado en el proyecto básico correspondiente.

Artículo 2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Se formulará el correspondiente PAU.

Se formulará el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la definición de beneficios y cargas del titular de derechos de la unidad incluidas las establecidas en el CONVENIO firmado con el Ayuntamiento en relación con la contabilización de los m² (t) edificables sobre rasante con uso residencial, el tipo de viviendas (de 3 y 2 dormitorios) el número final de viviendas, el número de viviendas pertenecientes al Ayuntamiento y los criterios de urbanización incluida a la pasarela peatonal como carga urbanística asignada al Área, en este PERU.

Artículo 2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, txabolas, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

Artículo 2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del P.E.R.U. serán objeto de un único proyecto de urbanización.

El citado proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios de titularidad pública y los de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, definidos en su ámbito de intervención.

Como aspectos concretos el proyecto de urbanización contemplará las siguientes cuestiones:

- Estudiará de forma pormenorizada la construcción del vial de vertebración de la ordenación, estudiando detenidamente las pendientes más idóneas según las condiciones geotécnicas.

- Planteará la solución técnica y de diseño para la ejecución de pasarela peatonal sobre el río Urko, según las indicaciones de URA y de los servicios técnicos municipales.
- Definirá la ejecución de las plataformas de edificación, así como la contención/estabilización del terreno en la parte posterior.
- Propondrá un tratamiento espacial de convivencia en el espacio viario, aceras y aparcamiento.
- Incluirá un estudio botánico sobre el tratamiento del borde de ribera del río en cuanto a eliminación de plantas invasivas e implantación del arbolado idóneo.

Artículo 2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento "D. Estudio de viabilidad Económico Financiero" del presente proyecto.

Artículo 2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 2.8. Condiciones de parcelación.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, con las siguientes limitaciones:

- * En las parcelas "a.40", cada finca registral contendrá al menos una unidad edificatoria de las definidas en las Ordenanzas Particulares del presente Proyecto.

Artículo 2.9. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:
 - a/ Formulación de proyectos básicos:
Se prevé la formulación de un único proyecto básico para la totalidad de la edificabilidad prevista en el área. En cualquier caso en las parcelas "a.40", cada una de las Unidades de Edificación podrá ser objeto de un proyecto de ejecución independiente.
 - b/ Concesión de licencias de edificación:
Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.
 - c/ Formulación de los proyectos de ejecución:
Cada una de las Unidades Edificatorias podrá ser objeto de un proyecto de ejecución independiente.

Artículo 2.10. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Área A.I.40 "Arretxinaga" estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecerán en el "Documento Plan de Etapas" que se defina en el PAU.

DOCUMENTO III.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL AREA A.I.40 "ARRETXINAGA".

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS RESIDENCIALES" ("Parcelas a.40").

- Artículo.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas a.40").
- Artículo 1.2. Unidades de edificación ("Parcela a.40").
- Artículo.1.3. Alineaciones ("Parcelas a.40").
- Artículo.1.4. Perfil y altura de los edificios ("Parcelas a.40").
- Artículo 1.5. Vuelos "parcelas a.40").
- Artículo.1.6. Patios ("Parcelas a.40").
- Artículo.1.7. Condiciones de uso ("Parcelas a.40").
- Artículo.1.8. Instalaciones ("Parcelas a.40").
- Artículo 1.9. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas edificables en el área A.I.40 "Arretxinaga"

* "Parcela a.40.1"

* "Parcela a.40.2"

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA A.40 "ARRETXINAGA".

CAPÍTULO 1 ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES ("Parcelas a.40").

Artículo 1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas a.40").

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas a.40" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones contenidas en el PGOU de Markina-Xemein y las determinaciones siguientes:

- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.I.40 "Arretxinaga", contenidas en el presente Capítulo.
- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.I.40 "Arretxinaga"

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial.

El presente P.E.R.U., define el régimen aplicable a las parcelas en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé en cada caso una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

Además, dichas regulaciones se remiten, con carácter subsidiario, a las condiciones generales establecidas por el PGOU para las "Parcelas a.40" de Edificación Abierta.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento, asignado se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, retranqueos y vuelos adoptada.

Así, las construcciones se desarrollarán dentro de la envolvente definida por las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones, y podrán adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de ella.

Artículo 1.2. Unidades de Edificación ("Parcelas a.40").

Las condiciones de unitariedad que, desde una perspectiva arquitectónica, constructiva, o, funcional han sido previstas para las Unidades de Edificación a desarrollar en las parcelas de uso residencial, se ajustará a lo establecido en los artículos "1.9.1.", "1.9.2." del presente Documento.

Artículo 1.3. Alineaciones ("Parcelas a.40").

- Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se define un tipo de alineación fija, que es la que da el vial y se consideran las demás como alineaciones máximas.
- En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de ellas.
- La configuración de estas alineaciones podrá ajustarse mediante un Estudio de Detalle.

- Los pequeños ajustes derivados del desarrollo y exigencias técnicas del Proyecto de Ejecución de la Edificación (estructura, juntas de dilatación, CTE...) no precisarán de la formulación de un Estudio de Detalle, siempre que se desarrolle en parcela privada y se justifique en el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente.

Artículo 1.4. Perfil y altura de los edificios ("Parcelas a.40").

1. Además de las regulaciones de carácter general establecidas para las parcelas de uso residencial en el PGOU, se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.
2. Dentro de las condiciones generales establecidas en el epígrafe "1" del presente artículo, en el Proyecto de Urbanización, se admitirán ajustes en los niveles definidos en este documento. Igualmente en lo que respecta al Proyecto de Ejecución de la Edificación.
3. En las parcelas a.40 se admitirán soluciones volumétricas que supongan un aumento del perfil edificatorio y/o la altura debiendo tramitarse y ajustarse mediante un Estudio de Detalle en este caso, con el fin de cambiar la escala de alguno de los edificios si así se considera oportuno dada su ubicación.

Artículo 1.5. Vuelos ("Parcelas a.40").

Se entiende como vuelo aquella "superficie construida que sobresale de la alineación de fachadas" según establece el PGOU en su artículo 7.1.11, es decir como el elemento que vuela o sobresale en relación con el resto de la estructura.

La disposición de vuelos será libre en las plantas altas de la edificación, autorizándose la disposición de vuelos abiertos o cerrados en cualquier proporción en la totalidad de las fachadas de las citadas plantas, con un saliente máximo de 1,00 metros, medido desde la línea de la envolvente (alineación máxima). Los aleros podrán volar 1 metro sobre el saliente máximo de la línea de edificación.

Artículo 1.6. Patios ("Parcelas a.40").

En las tipologías de residencial abierta, con fondos edificatorios de vivienda pasante no disponen de patios interiores salvo retranqueos de fachadas a modo de patios abiertos, que al no volar sobre la línea de fachada o de estructura se consideran como no computable por no ser una prolongación voladiza con barandilla, en los términos de la normativa urbanística general.

Artículo 1.7. Condiciones de uso y dominio ("Parcelas a.40")

1. Número máximo de viviendas.

El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en las parcelas de nueva ejecución quedará definido por las "Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área I.40 "Arretxinaga"- "Título Tercero" del presente Documento-.

2. Servidumbres entre Unidades de Edificación.

En los casos en los que se independicen registralmente las Unidades de Edificación de una parcela de uso residencial, se determinarán las servidumbres necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a cualquiera de ellas, así como para la disposición de todo tipo de infraestructuras de servicios.

Dichas servidumbres se constituirán registralmente por vía reparcelatoria –proyecto de reparcelación– o, en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo establecido en el artículo “33” de la Ley 6/98.

3. Dotación de garajes.

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela será el resultante de aplicar un mínimo de 0,35 plazas por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada, podrá haber diferencias en el número de plazas de cada parcela siempre que en el conjunto se mantenga el estándar.

Artículo 1.8. Instalaciones ("Parcelas a.40").

1. Antenas.

Se dispondrá como máximo una sola antena o núcleo de antenas por cada parcela prevista, en la medida en que tal disposición no discrepe con las determinaciones del Real Decreto 279/1.999 de 22 de febrero sobre el Reglamento de Telecomunicaciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en el mismo o en las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

Artículo 1.9. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas edificables en el Área A.I.40 “Arretxinaga”

- * “Parcela a.40.1”.
- * “Parcela a.40.2”

Artículo 1.9.1. "PARCELA a.40.1"SUPERFICIE: 1.902,19 m²(p)CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: * "Residencial de Edificación Abierta"
(Uso característico: "Vivienda")CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"): 7.649,74 m²(t)
- "Usos garajes, trasteros": 2.872,91 m²(t) *

Total: 10.521,96 m²(t)
* en proindiviso con la parcela a.40.2 (total 3.671,24 m²(t))

* Regulación de la "forma de las construcciones":

- "Perfil de edificación": S+PB+IV+BC
- Altura de edificación: 16,00 m. Alero 1.
17,50 m. Alero 2
20,00 m. Cumbre.

- * Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.
- * La planta baja se destinará a vivienda y dotación (84 m²).
- * La planta sótano se destinará a garaje, trasteros e instalaciones y tendrá continuidad y acceso con la parcela a.40.2.

CONDICIONES DE USO:

* Condiciones generales:

* Las condiciones de uso y dominio del
ajustarán a las determinaciones
establecidas en el PGOU. y en el plano nº II.5

- Nº de viviendas:

Asignación del número de viviendas a las
Unidades de Edificación.

* Unidad de Edificación "a.40.1"

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

* Unidad de Edificación "a.40.1"

118 plz. (unidas a 12 plazas de a.40.1.)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- * El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.
- * El desarrollo del conjunto edificatorio, se realizará sobre rasante en 7 parcelas idénticas y serán objeto de proyectos de ejecución diferenciados o agrupados. Igualmente ocurrirá con la planta de sótano. Cada parcela sobre rasante asignada con 12 viviendas mínimo y variable, en función del programa de viviendas de 3 dormitorios o 2 dormitorios.
- * La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y parcelación del Área A.I.40 "Arretxinaga".

- * La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Normas Urbanísticas" del presente Proyecto.

Artículo 1.9.2. "PARCELAa. 40.2"

<u>SUPERFICIE:</u>	281,56 m ² (p)
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	* "Residencial de Edificación Abierta" (Uso característico: "Vivienda")
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* "Aprovechamiento edificatorio":	
- "Uso vivienda" ("a"):	1.641,22 m ² (t)
- "Usos garajes, trasteros":	798,33 m ² (t)* en proindiviso con parcela a.40.1. (total 3.671,24 m ²)
Total:	2.439,55 m ² (t)
* Regulación de la "forma de las construcciones":	
- "Perfil de edificación":	S+PB+IV+BC
- Altura de edificación:	16,00 m. alero 1 17,50 m. alero 2 20,00 m. cumbreira
	* Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.
- Sótanos:	* El sótano previsto para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos estará unido al de la parcela a.40.1.

CONDICIONES DE USO:

* Condiciones generales:	* Las condiciones de uso y dominio del ajustarán a las determinaciones establecidas en el PGOU. y en el plano nº. II.5.
- Nº de viviendas:	
- Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.	
* Unidad de Edificación "a.40.2"	12 viv.
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	
* Unidad de Edificación "a.40.2"	12 plz. (unidas a 118 plazas de a.40.1.)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- * El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.
- * El desarrollo del conjunto edificatorio, se realizará sobre rasante en 7 parcelas idénticas y serán objeto de proyectos de ejecución diferenciados o agrupados. Igualmente ocurrirá con la planta de sótano. Cada parcela sobre rasante asignada con 12 viviendas mínimo y variable, en función del programa de viviendas de 3 dormitorios o 2 dormitorios.

- * La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación del Área A.I.40 "Arretxinaga".
- * La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C Normas Urbanísticas" del presente Proyecto.

Pasaia, octure 2021

Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI arkitektoak s.l.p.

José María Abad Urruzola
abogado.

DOCUMENTO IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO.

ÍNDICE:	Pág.:
1. GASTOS DE GESTION E INDEMNIZACIONES.....	47
2. COSTE DE LA URBANIZACION.....	47
3. COSTE DE LA EDIFICACION.	47
4. RESUMEN DE COSTES.	47
5. CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.....	48
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN.....	49
7. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.....	50
8. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES.	51

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Es objeto del presente Estudio evaluar la viabilidad económica de la propuesta de desarrollo en el ámbito, desde el punto de vista del equilibrio de ingresos y gastos en relación con los precios de mercado de los productos inmobiliarios considerados razonables.

1.-GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA E INDEMNIZACIONES.

Se incluyen los gastos de Redacción de documentos de P.E.R.U., P.A.U., Proyecto de Urbanización, constitución de Junta, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Construcción.

En el nuevo PAU se concretarán las indemnizaciones y realojos, si procediesen

TOTAL, GESTION URBANÍSTICA	714.500 €
----------------------------	-----------

2.-COSTE DE LA URBANIZACIÓN

Coste de la Urbanización P.E.M.	1.600.000 €
Gastos generales	804.000 €

Se incluyen en los gastos generales gastos de proyectos y direcciones, estudios y coordinaciones de seguridad, topografía y geotecnia, seguros, imprevistos, ...

TOTAL, URBANIZACIÓN P.E.C.....	3.118.500 €
--------------------------------	-------------

3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN.**3.1. Coste de la edificación Vivienda Libre.**

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata más gastos de la edificación el siguiente:

m2 edificación residencial libre	1.300 €/m ² /t	s/9.290,96 m ² (t)	12.078.248 €
----------------------------------	---------------------------	-------------------------------------	--------------

3.2.- Coste de edificación garaje.

Partimos de un coste de 550 €/m², de ejecución por contrata.

m ² garaje = 450 €/m ² /t	s/3.671 m ² (t)	1.651.950 €
---	----------------------------------	-------------

4.- RESUMEN DE COSTES.

El resumen de costos (sin I.V.A) y sin incluir la edificación resulta ser el siguiente:

Coste de la urbanización.....	2.404.000 €
Gastos de gestión e Indemnizaciones.....	714.500 €
TOTAL COSTE.....	3.118.500 €

5.- CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Se parte de un precio de la vivienda libre útil de 3.100 €/m², lo que equivale a un precio de 2.635 €/m²/t con el factor de conversión 0,85.

Para la vivienda Concertada consideramos una vivienda tipo de 60 m²/útil, lo que nos lleva a 70,6 m²/t de promedio y un valor de 136.157,14 €/vivienda según el Convenio firmado con el Ayuntamiento, lo que representa 1928 €/m²/t.

Para el aprovechamiento garaje hay que tener en cuenta que el consumo privado de m²/t por plaza es de unos 35 m².

Para calcular el valor residual de cada producto aplicamos la fórmula del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011 de 20 de octubre), para la vivienda libre, y el bajo rasante.

$$VRS = \frac{Vm}{1,40} - Cc$$

Para la vivienda conveniada aplicamos su propio estatus establecido en el Convenio.

a).- VRS vivienda libre (urbanizado).

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 2.635 €/m² (Vm) y el coste de 1.300 €/m² (Cc), lo que arroja.

$$VRS = (2.635/1,40) - 1.300 = \mathbf{582,14 \text{ €/m}^2/t}$$

Este es el valor del “uso característico” de coeficiente **K=1** (582,14 €)

b).- VRS garaje (urbanizado).

Aplicamos en la fórmula el precio en venta por m²/t que es de 652,16 € y el coste de 450 €/m²/t.

$$VRS = (652,16/1,40) - 450 = \mathbf{51,54 \text{ €/m}^2/t}$$

$$K = 51,54/682,14$$

$$\mathbf{K = 0,08}$$

Aplicamos este criterio también para los garajes de Vivienda Conveniada, al objeto de no establecer una discriminación en perjuicio de este producto inmobiliario respecto al de garaje libre.

c).- VRS vivienda Conveniada (urbanizado).

Partimos del valor en venta del m²/t de 1.928 € por lo que el VRS es el 22% de dicho valor.

$$VRS = 1.928 \text{ €} \times 0,22 = \mathbf{424,16 \text{ €/m}^2/t}$$

El coeficiente será:

$$K = 424,16/582,14$$

$$\mathbf{K=0,72}$$

Resumen de Coeficientes:

- Vivienda libre: 1,00 (582,14 €)
- Garaje 0,08 (51,54 €)
- Vivienda Conveniada 0,72 (424,16 €)

Producto	m ² /t	K	m ² /t (H)
Vivienda libre	7.742	1	7.742
Vivienda conveniada	1.548	0,72	1.114,56
Garaje	3.671	0,8	293,68
TOTAL			9.150,24

El aprovechamiento susceptible de patrimonialización por los propietarios descontando el 15% de cesión al Ayuntamiento será:

$$Ap = 9.150,24 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 = 7.777,70 \text{ m}^2/\text{t}$$

El valor de esta edificabilidad urbanística urbanizada será, considerando el uso característico (K=1).

$$V = 7.777,70 \text{ m}^2/\text{t} \times 582,14 \text{ €} = 4.527.771,60 \text{ €}$$

Para calcular el valor “sin urbanizar” tendremos que descontar las cargas (urbanización, derribos, honorarios y gastos de planeamiento, indemnizaciones por vuelo y coste de realojos) que representan 3.118.500 € según estimación provisional.

Por tanto el valor residual del ámbito sin urbanizar representa:

$$4.527.771,60 \text{ €} - 3.118.500 \text{ €} = 1.329.271,60 \text{ €}$$

De donde se deduce a los niveles de precisión que aquí interesa que con un precio de venta ajustado a la realidad del mercado se pueden asumir las cargas e imputar un precio razonable al suelo.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN.

Tal y como se describe en la Memoria del presente proyecto, la ejecución de la urbanización abarca a la totalidad del ámbito del Plan Especial.

Su ejecución requiere la previa aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación.

Dicha elección de sistema, de conformidad con el art.º 56 del vigente Reglamento de Planeamiento, se realiza en atención a la garantía que ofrece la iniciativa privada para el total desarrollo del Área.

Corresponderá consiguientemente a la Junta de Concertación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización a realizar en el ámbito, distribuyéndose sus costes entre los propietarios integrantes en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

El PAU establecerá el desarrollo de la intervención y los instrumentos de gestión.

7. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

Se propone una única etapa de desarrollo del ámbito con un plazo global de ejecución de ocho años para solicitar licencia de edificación a contar desde la definitiva aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación, que resulta de la consideración de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar.

Sin perjuicio de una mayor definición que le corresponderá al PAU, orientativamente se establece:

A. Tramites preparatorios:

- Convenio Ayuntamiento-Junta de Concertación.
Se prevé su aprobación en mayo de 2021.
- Tramitación de la modificación del Plan Especial.
Se prevé su definitiva aprobación (publicación) en diciembre de 2021.
- Redacción y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.
Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de un mes a contar desde la Aprobación Definitiva del PERU.
- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.
Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de dos meses a contar desde la Aprobación Definitiva del P.A.U.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación.
Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de dos meses a contar a partir de la Aprobación definitiva del P.A.U.
Todo ello puede permitir que en el tercer trimestre del año 2022 den comienzo las obras de urbanización del ámbito.

B.- Urbanización.

- El PAU establecerá mayor definición y fases de urbanización.
Se establece un plazo máximo de dos meses, a contar desde la última aprobación definitiva de los documentos precitados, para el comienzo de las obras de urbanización.
Para su total ejecución se establece un plazo máximo de ocho años, a contar desde la entrada en vigor del Plan Especial.
No se realiza previsión alguna en relación con la futura conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas, correspondiendo tal responsabilidad al Ayuntamiento.

C.- Edificación.

- El PAU establecerá mayor definición y fases de edificación.
Se establece un plazo máximo de ocho años, a contar desde la última aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación, para la solicitud de licencias de edificación.

8. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES.

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario y espacios libres a los que da frente la edificación. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución sea conveniente rematar con posterioridad.

Pasaia, octubre 2021

Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI arkitektoak s.l.p.

José María Abad Urruzola
abogado.

DOCUMENTO V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.1. INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

El contenido del presente proyecto fija dos tipos de alteraciones al planeamiento vigente: Por un lado, lo que afecta a los cambios que se proponen en el documento Normativa General, de nula trascendencia a los efectos de esta Memoria; y por otro lado, las modificaciones que afectan a cada uno de los ámbitos concretos, que a continuación se analizan.

Al amparo del artículo 31 del Decreto 105/2008, de desarrollo y complemento de la Ley 2/2006, se redacta el presente documento de sostenibilidad económica de la Hacienda Municipal ante las actuaciones previstas en el presente documento de desarrollo del planeamiento municipal de Markina-Xemein.

5.2. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA MUNICIPAL. CONCEPTOS.

Se trata de garantizar la continuidad del modelo inversor de la tesorería municipal para la consecución de los objetivos urbanísticos que se indican para el período estimado en el planeamiento urbanístico. Para ello se parte, de un análisis comparativo del nivel de intervención en el período de ejecución de las anteriores NN.SS.P. de modo que se establezca un nivel de referencia básico que sirva en forma prospectiva, para asentar las bases de la viabilidad presupuestaria municipal.

El apartado de ingresos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Impuestos Directos.	}	INGRESO CORRIENTE.
CAPITULO II	Impuestos Indirectos.		
CAPITULO III	Tasas.		
CAPITULO IV	Transferencias corrientes.		
CAPITULO V	Ingresos patrimoniales		
CAPITULO VI	Enajenación de Inversiones	}	INGRESO DE CAPITAL.
CAPITULO VII	Transferencias de capital		
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros		

El apartado de gastos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Remuneración al personal	}	GASTO CORRIENTE.
CAPITULO II	Compra de Bienes y Servicios		
CAPITULO III	Intereses		
CAPITULO IV	Transferencias corrientes		
CAPITULO V	Créditos incorporados.		
CAPITULO VI	Inversiones-Créditos incorporados	}	GASTO DE CAPITAL.
CAPITULO VII	Transferencias de capital		
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros.		

La diferencia entre el INGRESO CORRIENTE Y el GASTO CORRIENTE, supone el margen presupuestario que se adjudica al capítulo de INVERSIONES.

Ello ha venido corregido al alza según el capítulo VII de ingresos, esto es, subvenciones o el capítulo IX de ingresos, es decir, préstamos, según los casos.

5.3. IMPACTOS DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se describen los posibles impactos de las actuaciones propuestas.

La nueva actuación prevista es una actuación urbanística que tiene los siguientes rasgos:

Se propone una operación en torno a 96 nuevas viviendas que precisa un grado de urbanización mayormente de carácter blando y de poco impacto paisajístico.

Se prevé el desarrollo de un proyecto de obras de urbanización. Los diferentes servicios se encuentran ya implantados a lo largo del lado Norte de la parcela, y su impacto en la Hacienda Pública se prevé nulo, pues se sigue manteniendo el criterio de su ejecución a través del sector privado.

Por lo que respecta al Ayuntamiento de Markina-Xemein en particular, el desarrollo previsto va a tener también un efecto positivo en las arcas municipales, pues le va a suponer una actividad recaudatoria estimable a través del otorgamiento de licencias, tasas, etc.

Pasaia, octubre 2021

Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI arkitektoak s.l.p.

José María Abad Urruzola
abogado.

DOCUMENTO VI.- PLANOS.

INDICE PLANOS.

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I-1. Situación.
- I-2. Emplazamiento.
- I-3. Topográfico y delimitación.

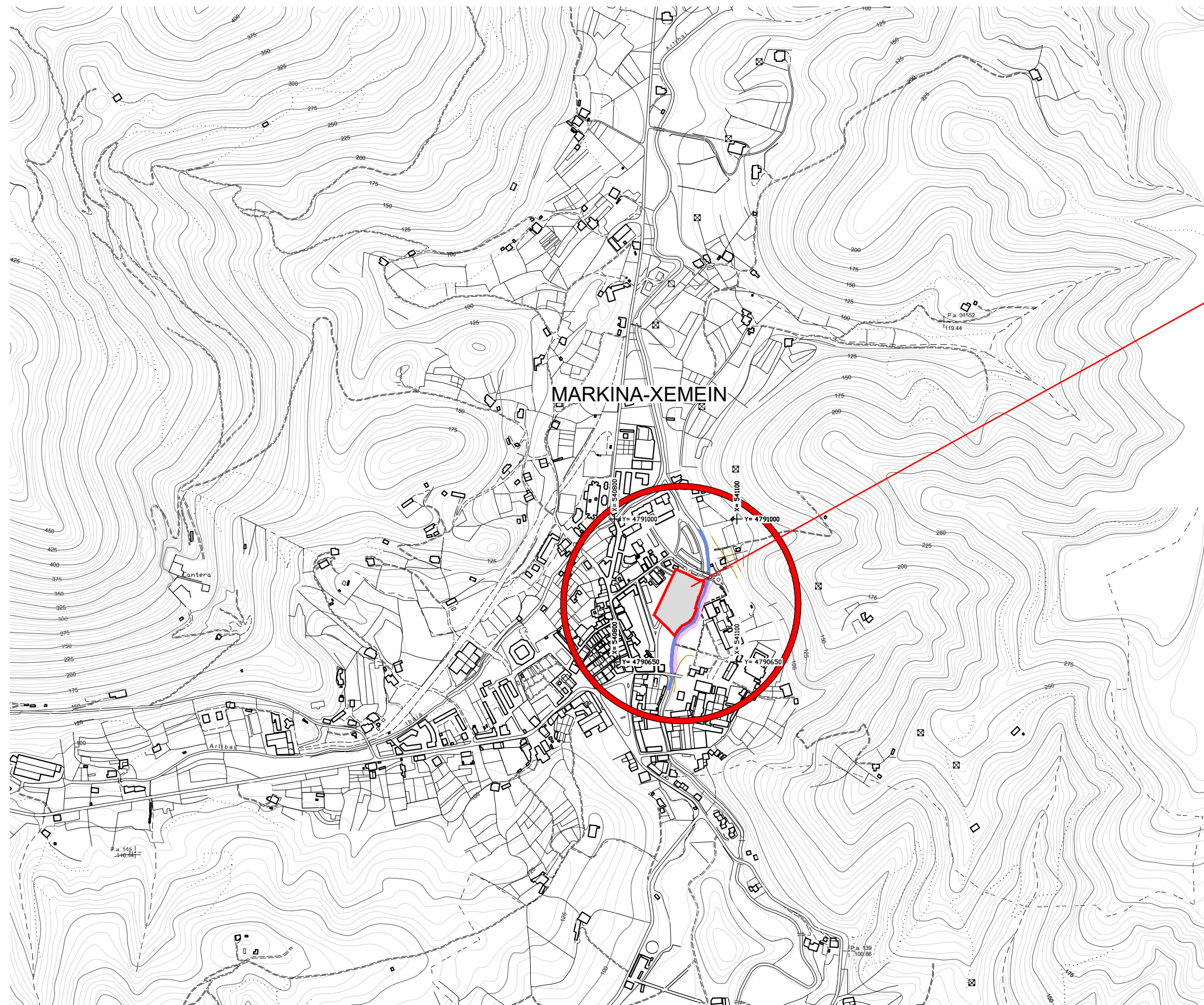
II.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- II-1. Ordenación general.
- II-2. Zonificación pormenorizada.
- II-3. 1. Definición geométrica: alineaciones y rasantes. Bajo rasante.
- II-3.2. Definición geométrica: alineaciones y rasantes. Sobre rasante.
- II-4. Definición geométrica: perfiles longitudinales y transversales.
- II-5. Condiciones de uso y dominio.
- II-6. Condiciones de parcelación.

Pasaia, octubre 2021

Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI arkitektoak s.l.p.

José María Abad Urruzola
abogado.



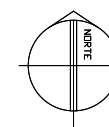
SITUACIÓN
a.40 "Arretxinaga"

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

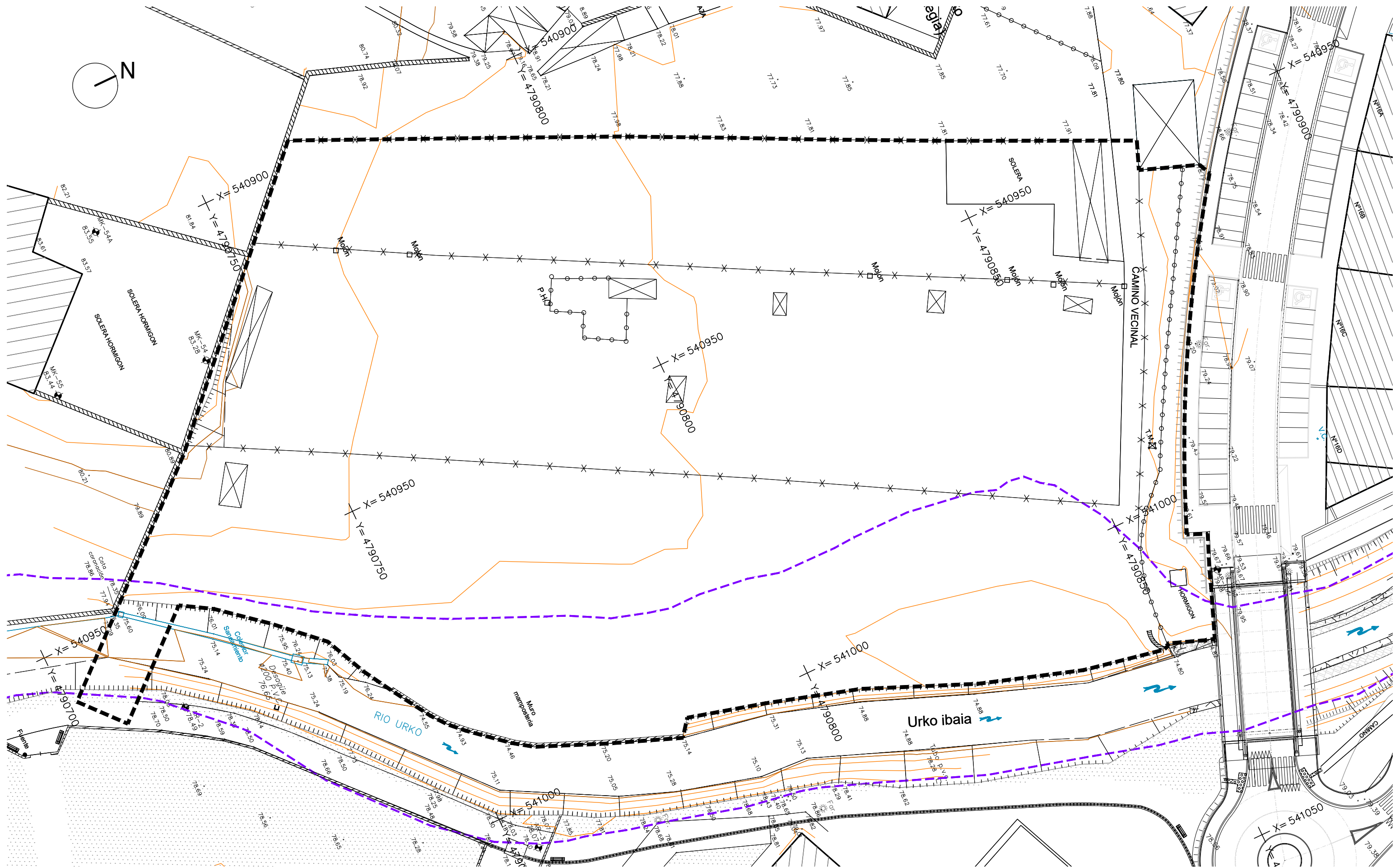
Redactor /Egilea: **SABAI** **arkitektoak** L.Pagaegi



KOKAERA
SITUACIÓN

L.1

e: 1/10.000
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



--- LURZATIAREN MUGA
LIMITE DE PARCELA Sup. = 11.778,65m²

--- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

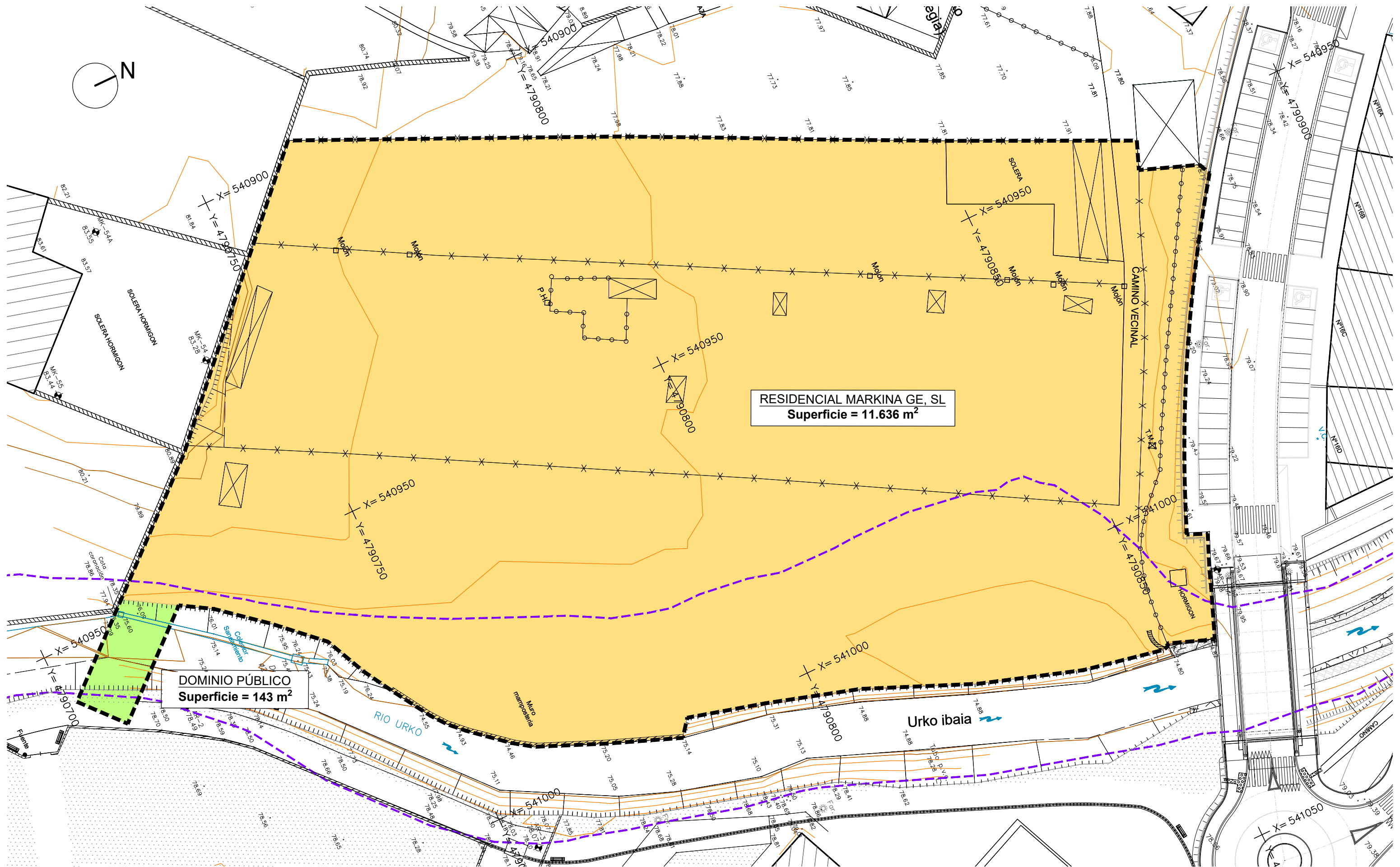
SABAI arkitektoak

L.Pagaegi

TOPOGRAFIKOA ETA MUGAKETA
TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN

I.2

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



- Jabe bakarra: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL**
Propietario único
- JABARI PUBLIKOKO LURZORUA**
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

- LURZATIAREN MUGA**
LÍMITE DE PARCELA Sup. = 11.778,65m²
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA**
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

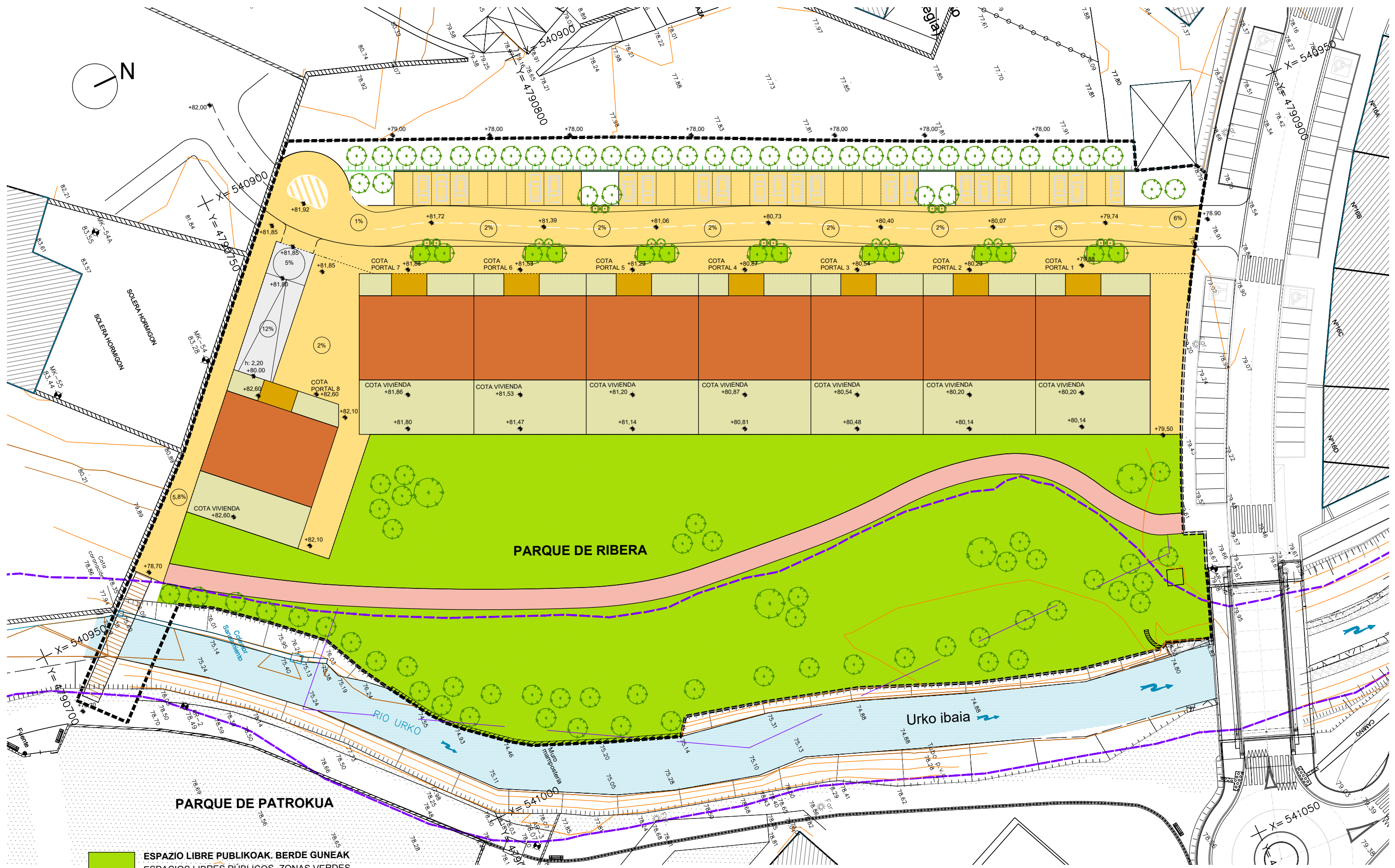
SABAI arkitektoak

L.Pagaegi

LURZATIEN PLANOA
PARCELARIO

L.3

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



- ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK. BERDE GUNEAK**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ZONAS VERDES
- ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK. DOTAZIOAK**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. DOTACIONES
- ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK**
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- BIZITEGI - ERAIKUNTZA**
EDIFICACION RESIDENCIAL

- EREMUAREN MUGA**
LIMITE DE AREA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA**
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Sup. = 11.778,65m²

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

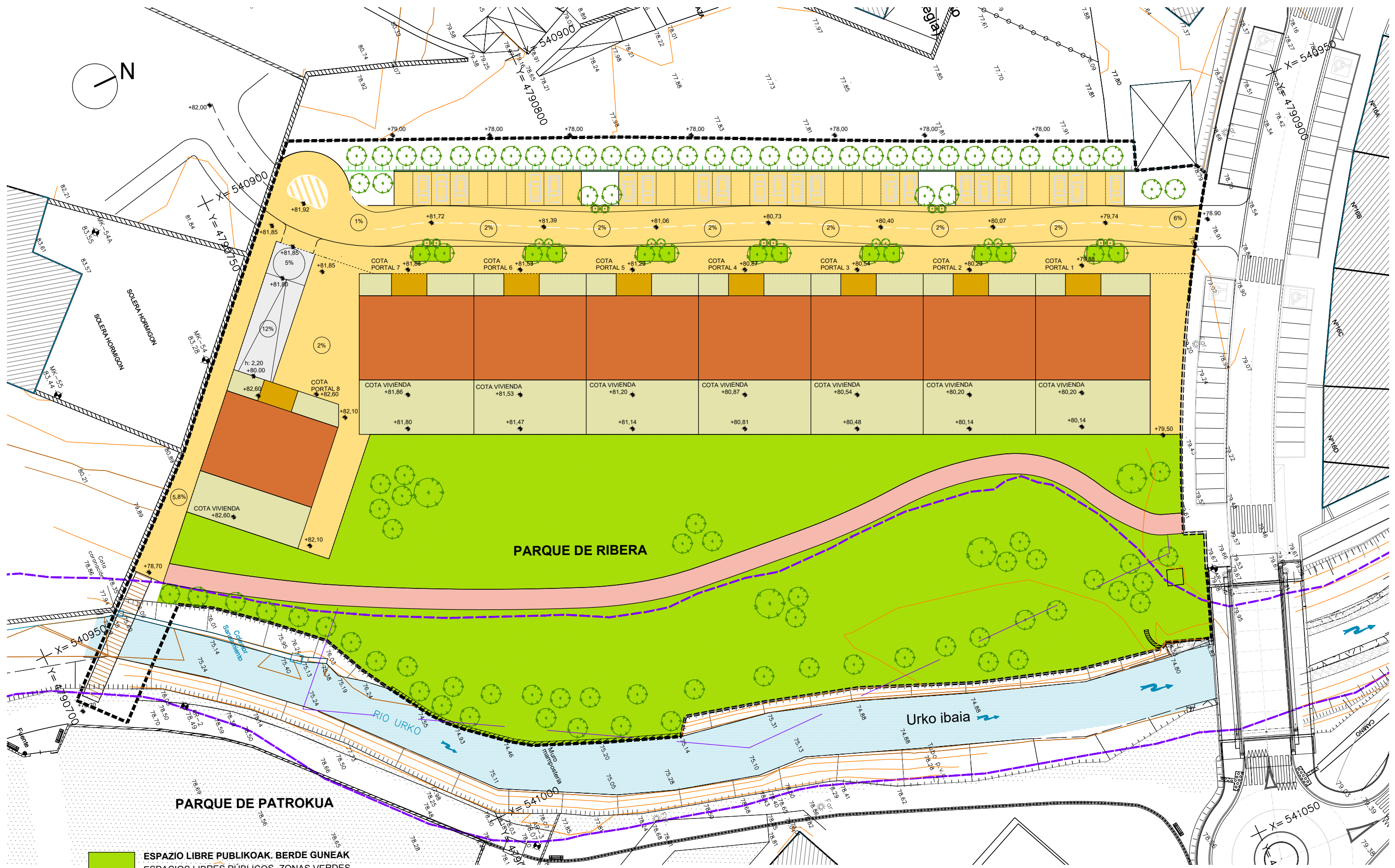
SABAI arkitektoak

L.Pagaegi

ANTOLAMENDU OROKORRA
ORDENACIÓN GENERAL

11.1

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



- ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK. BERDE GUNEAK**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ZONAS VERDES
- ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK. DOTAZIOAK**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. DOTACIONES
- ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK**
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- BIZITEGI - ERAIKUNTZA**
EDIFICACION RESIDENCIAL

- EREMUAREN MUGA**
LIMITE DE AREA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA**
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Sup. = 11.778,65m²

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

SABAI arkitektoak

L.Pagaegi

ANTOLAMENDU OROKORRA
ORDENACIÓN GENERAL

11.1

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA

Jarduketa Integratua
Actuación integrada

R-XV 40 - Arretxinaga

Eremuaren Azalera
Superficie Ambito

11778.65m2

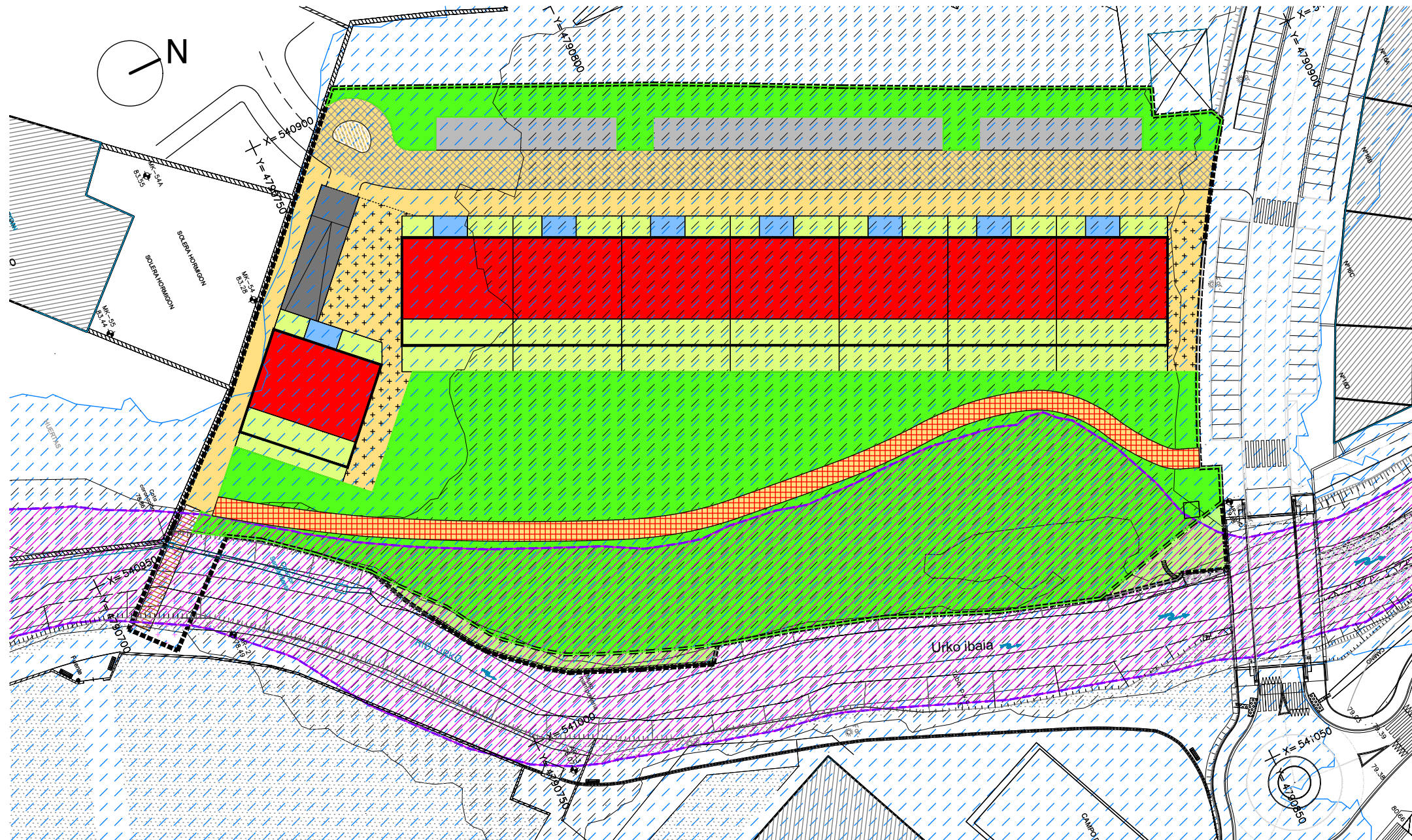
Sailkapena
Clasificación

Hiri-lurzoru finkatu gabea
Suelo urbano no consolidado

Kalifikazioa
Calificación

Etxebizitza
Residencial

- EREMUAREN MUGA
LIMITE DE AREA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE
- 500 URTE UHOLDE-EREMUA
ZONA DE INUNDACION 500 AÑOS
- 100 URTE UHOLDE-EREMUA
ZONA DE INUNDACION 100 AÑOS
- EZPONDA-BURUA, 2.012KO AZTERKETA HIDRAULIKOEAREN ARABERA
CABEZA DE TALUD SEGUN ESTUDIO 2.012 HIDRULICO



TOKIKO SISTEMAK SISTEMAS LOCALES

ESPAZIO LIBREAK ESPACIOS LIBRES	8115.15m2
OINEZKOEN BIDEA VIALIDAD PEATONAL	5191.28m2
OINEZKOEN BIDE BIZIKLETA TOLERANTZIAREKIN VIALIDAD PEATONAL CON TOLERANCIA CICLABLE	714.19m2
OINEZKOEN BIDEAK, IBILGAILUAK ONARTUAK VIALIDAD PEATONAL CON TOLERANCIA RODADA	465.85m2
IBILGUEN BABESA PROTECCIÓN DE CAUCES	875.05m2
APARKALEKUAK APARCAMIENTOS	229.54m2
PASABIDEA PASARELA	481.41m2
PASABIDEAREN KOKALEKUA AMBITO DE UBICACION DE PASARELA	49.70m2
	154.44m2

LURZORU PRIBATIZAGARRIA PARCELA PRIVATIZABLE

PROPOSATUTAKO BIZITEGIA RESIDENCIAL PROPUESTO	3663.50m2
LURPEKO GARAJEA. ZORTASUN PUBLIKOA LUR-AZALEAN GARAJES BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE	1650.16m2
EKIPAMENDU SOZIALPRIBATUA DOTACIONAL SOCIAL PRIVADO	422.82m2
LURPEKO GARAJEA GARAJES BAJO RASANTE	135.15m2
GURPILDUN BIDE PRIBATUA VIALIDAD RODADA PRIVADA	1336.24m2
	119.13m2

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

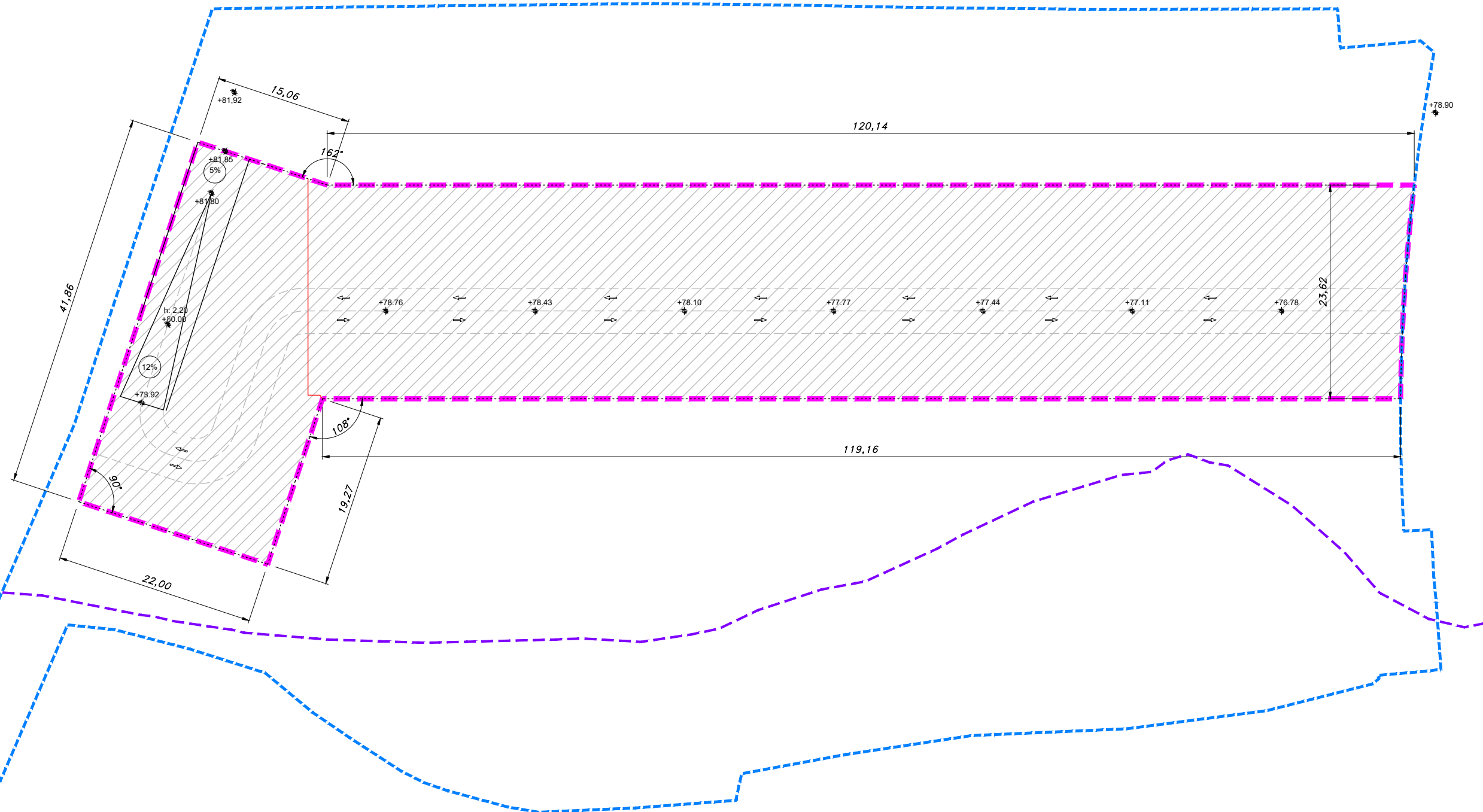
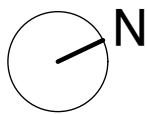
SABAI arkitektoak

L.Pagaegi

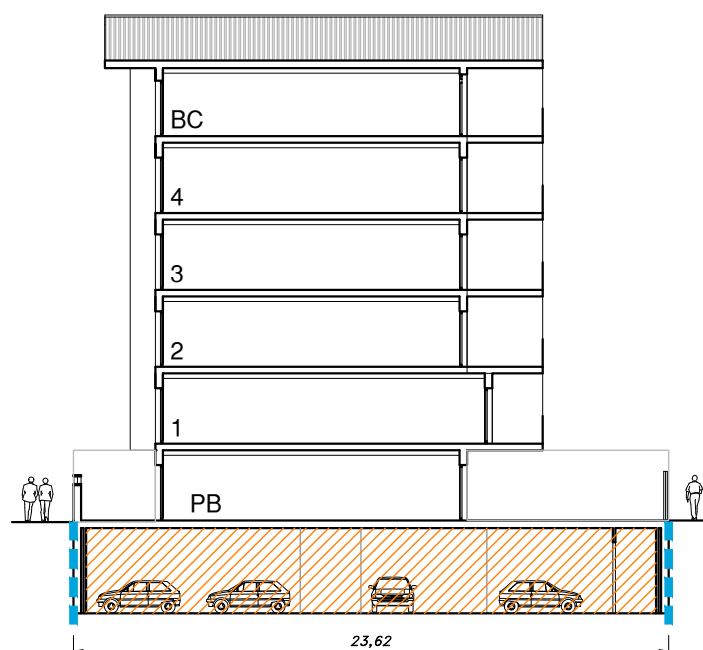
KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

II.2

e: 1/750
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



- SESTRA AZPIKO GEHIENENKO LERROKADURA**
ALINEACION MÁXIMA BAJO RASANTE
- EREMUAREN MUGA** Sup. = 11.778,65m²
LIMITE DE AREA
- GARAJEAREN KOTA**
COTA GARAJE
- BIDE ETA OINEZKOENTZAKO IBILBIDEN MALDA**
PENDIENTE DE VIAL E ITINERARIOS PEATONALES
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA**



e: 1/300

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

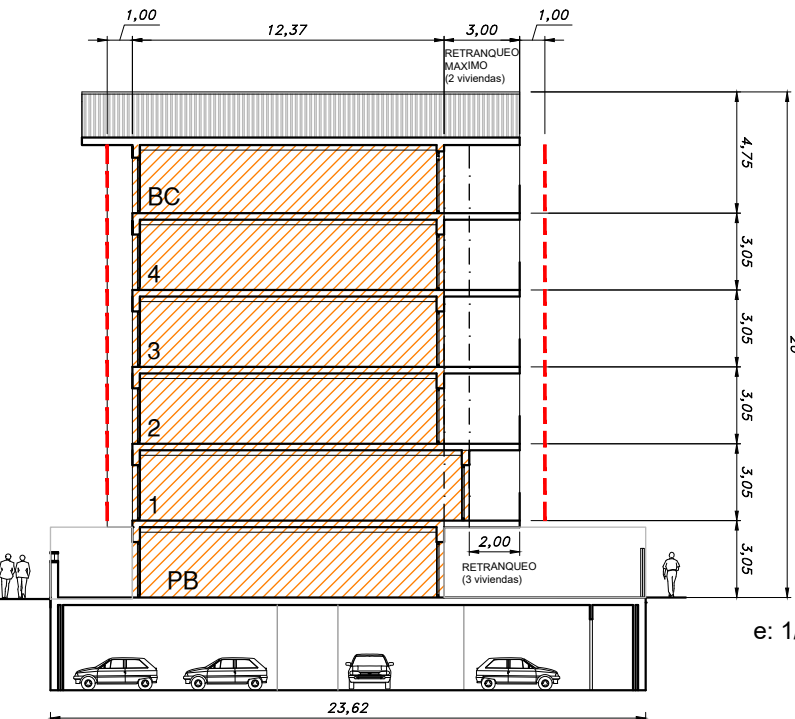
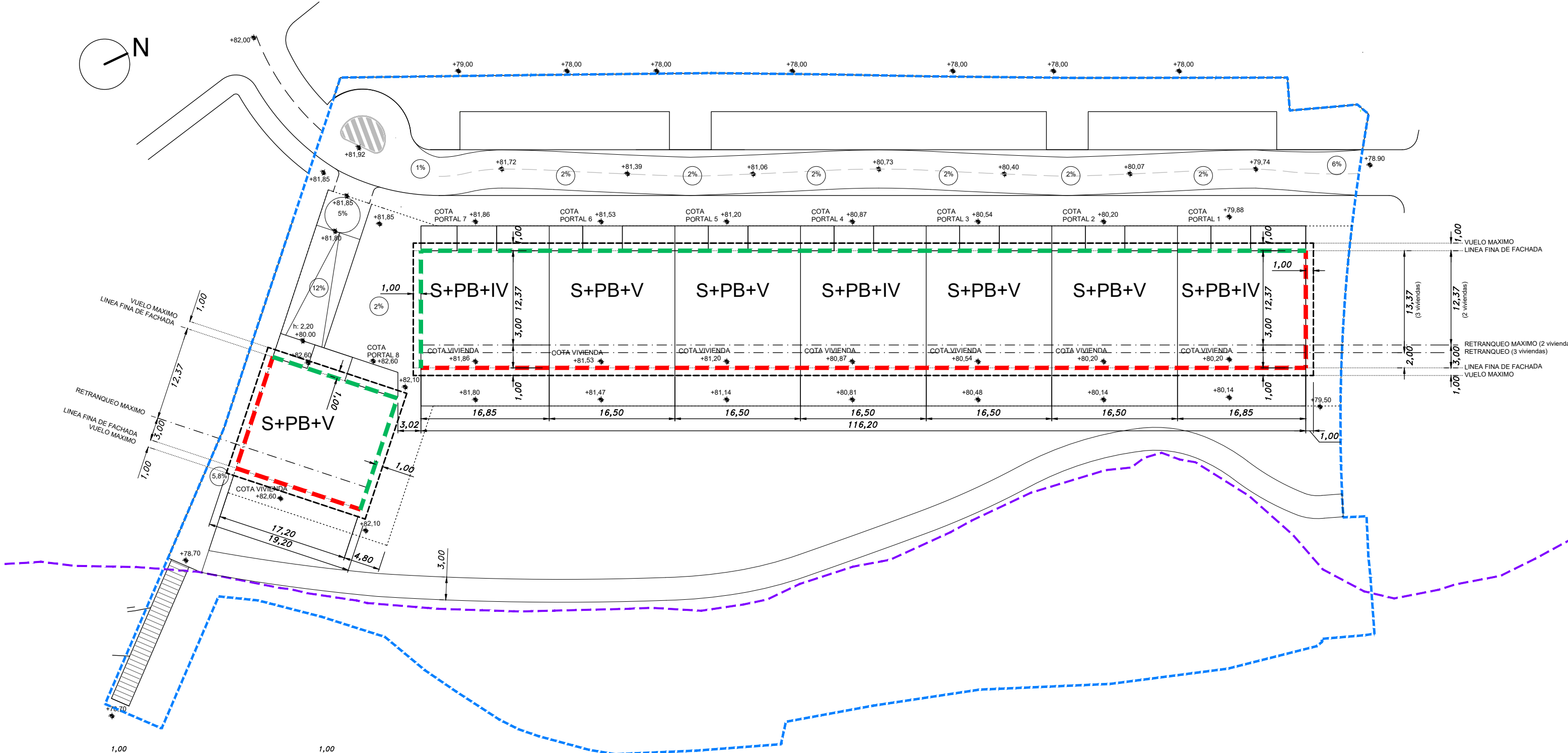
SABAI arkitektoak

L.Pagaegi

DEFINIZIO GEOMETRIKOA.
Sestra azpiko lerrokadurak eta sestrak
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.
Alineaciones y rasantes bajo rasante

II.3.1

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



- NAHITAEZKO LERROKADURA**
ALINEACION OBLIGATORIA
- LERROKADURA ORIENTAGARRIA**
ALINEACION ORIENTATIVA
- EREMUAREN MUGA**
LIMITE DE AREA
- HEGALKINEN GEHIENENKINGURAKARIA**
ENVOLVENTE MÁXIMA DE VUELOS
- 500 URTEKO UHOLDE - ARRISKUA**
COTA INUNDABILIDAD 500 AÑOS
- ETXEBIZITZAREN KOTA**
COTA VIVIENDA
- BIDE ETA OINEZKOENTZAKO IBILBIDEN MALDA**
PENDIENTE DE VIAL E ITINERARIOS PEATONALES
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA**
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

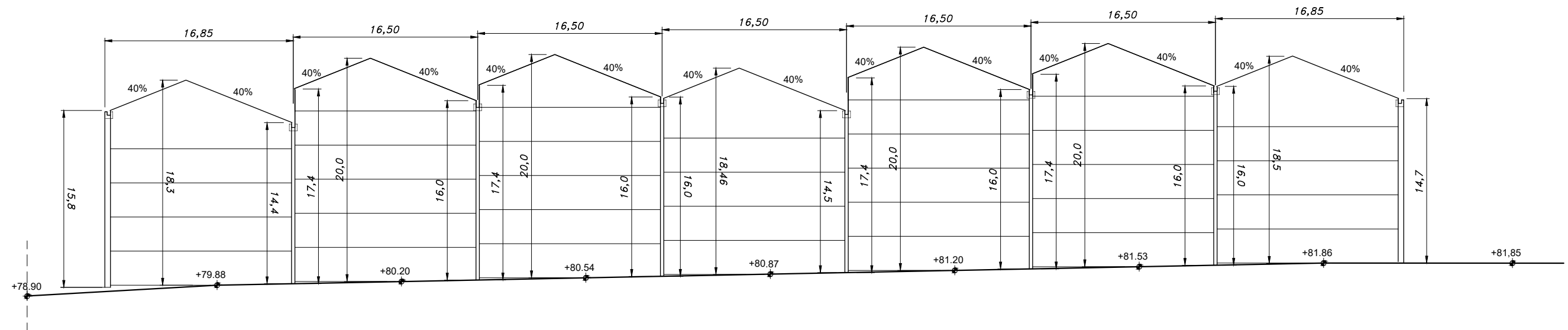
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

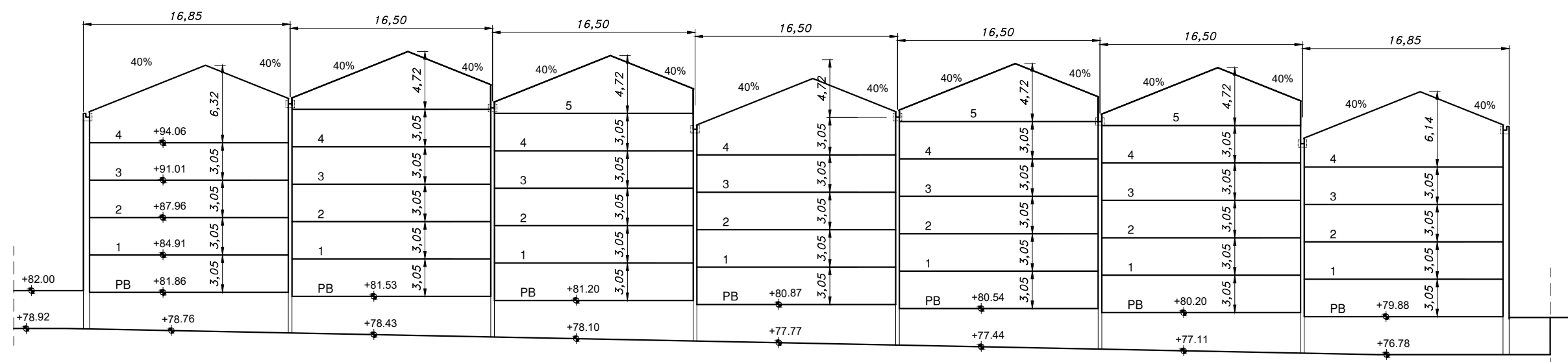
Redactor /Egilea: **SABAI** arkitektoaksl L.Pagaegi

DEFINIZIO GEOMETRIKOA.
Sestra gainean lerrokadurak eta sestrak
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.
Alineaciones y rasantes sobre rasante

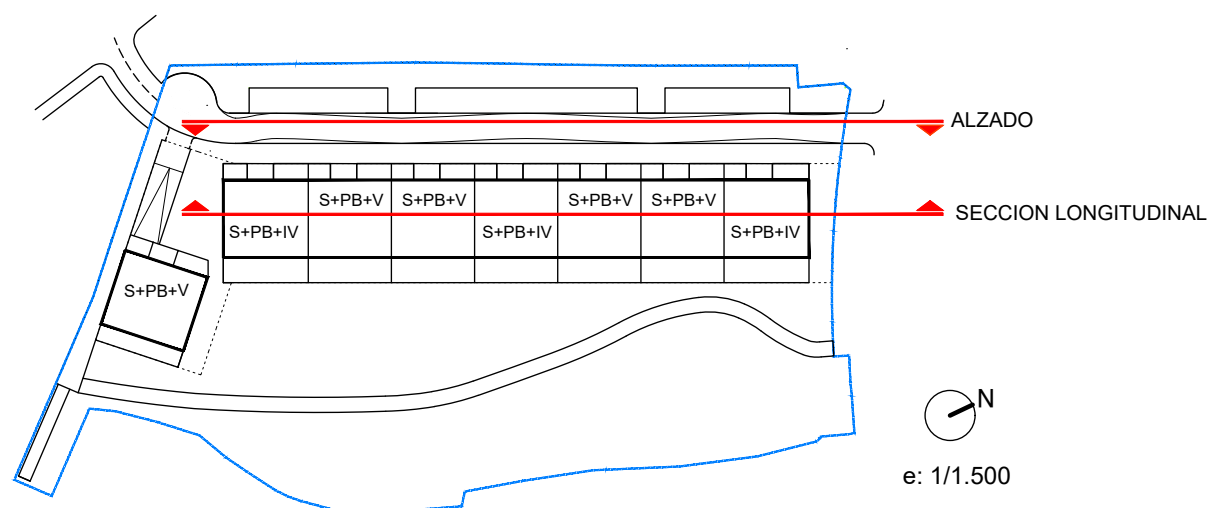
II.3.2
e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



ALZADO



SECCION LONGITUDINAL



AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

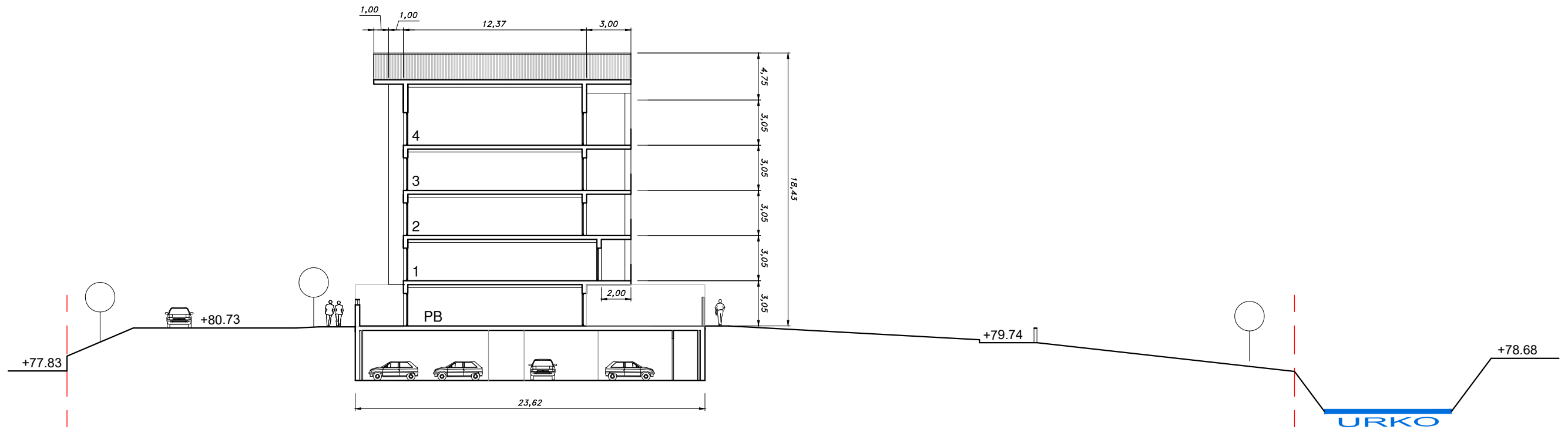
SABAI arkitektoak

ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO BALDINTZAK
ALZADO Y SECCIÓN LONGITUDINAL

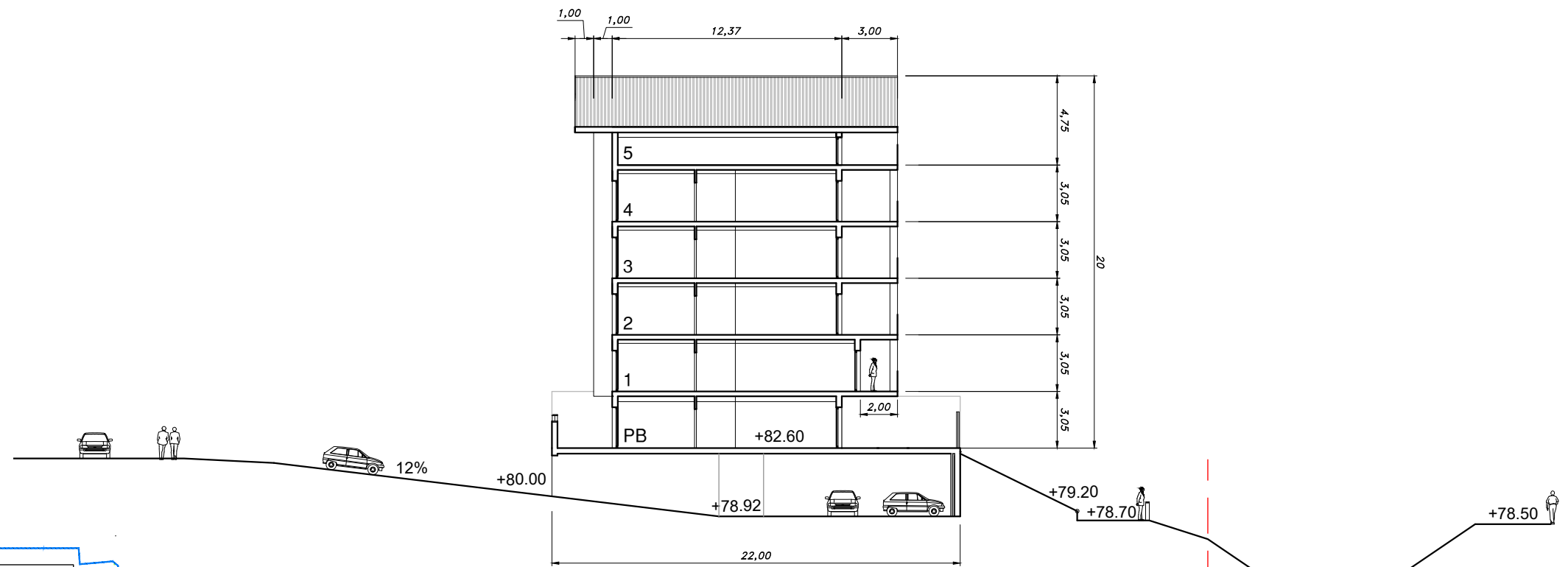
L.Pagaegi

11.4.1

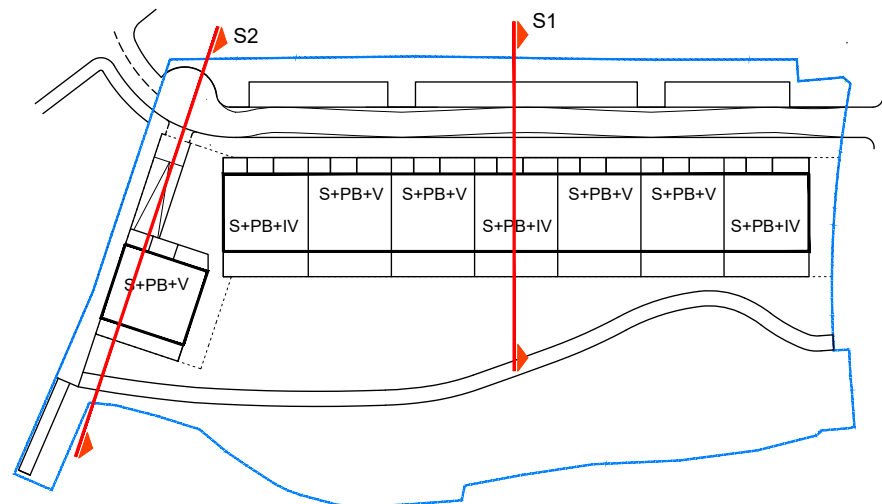
e: 1/400
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



SECCIÓN TRANSVERSAL 1



SECCIÓN TRANSVERSAL 2



N
e: 1/1.500

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

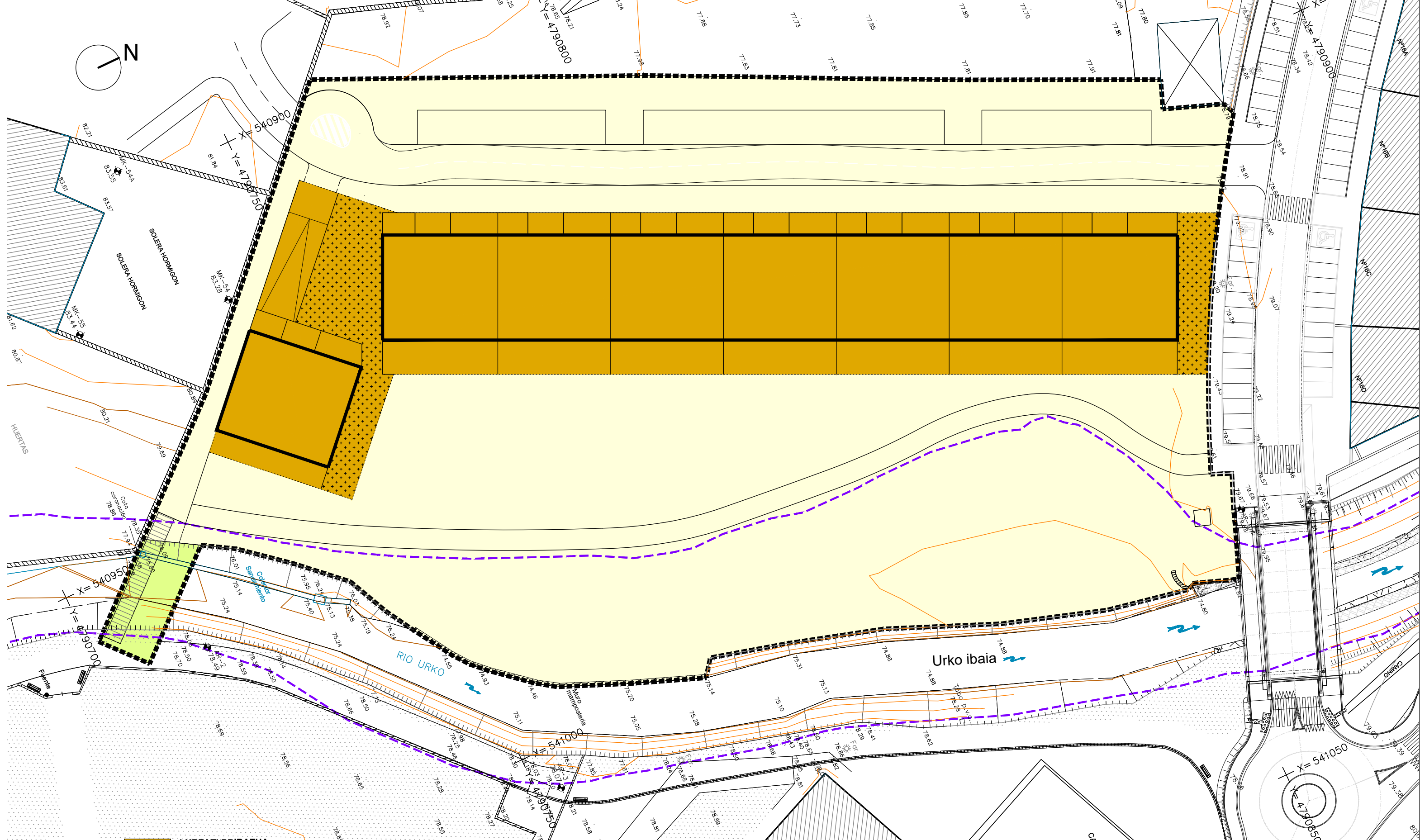
SABAI arkitektoak

L.Pagaegi

ZEHARKAKO SEKZIOAK
SECCIONES TRANSVERSALES

11.4.2

e: 1/300
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



- LURZATI PRIBATUA**
PARCELA PRIVADA
- LURZATI PRIBATUA, AZALERAN ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUENA**
PARCELA PRIVADA CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
- LAGAPEN BIDEZ LORTUTAKO JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO LURZORUA**
SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO OBTENIDO POR CESIÓN
- JABARI PUBLIKOKO LURZORUA**
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO
- EREMUAREN MUGA**
LIMITE DE AREA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA**
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Sup. = 11.778,65m²

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

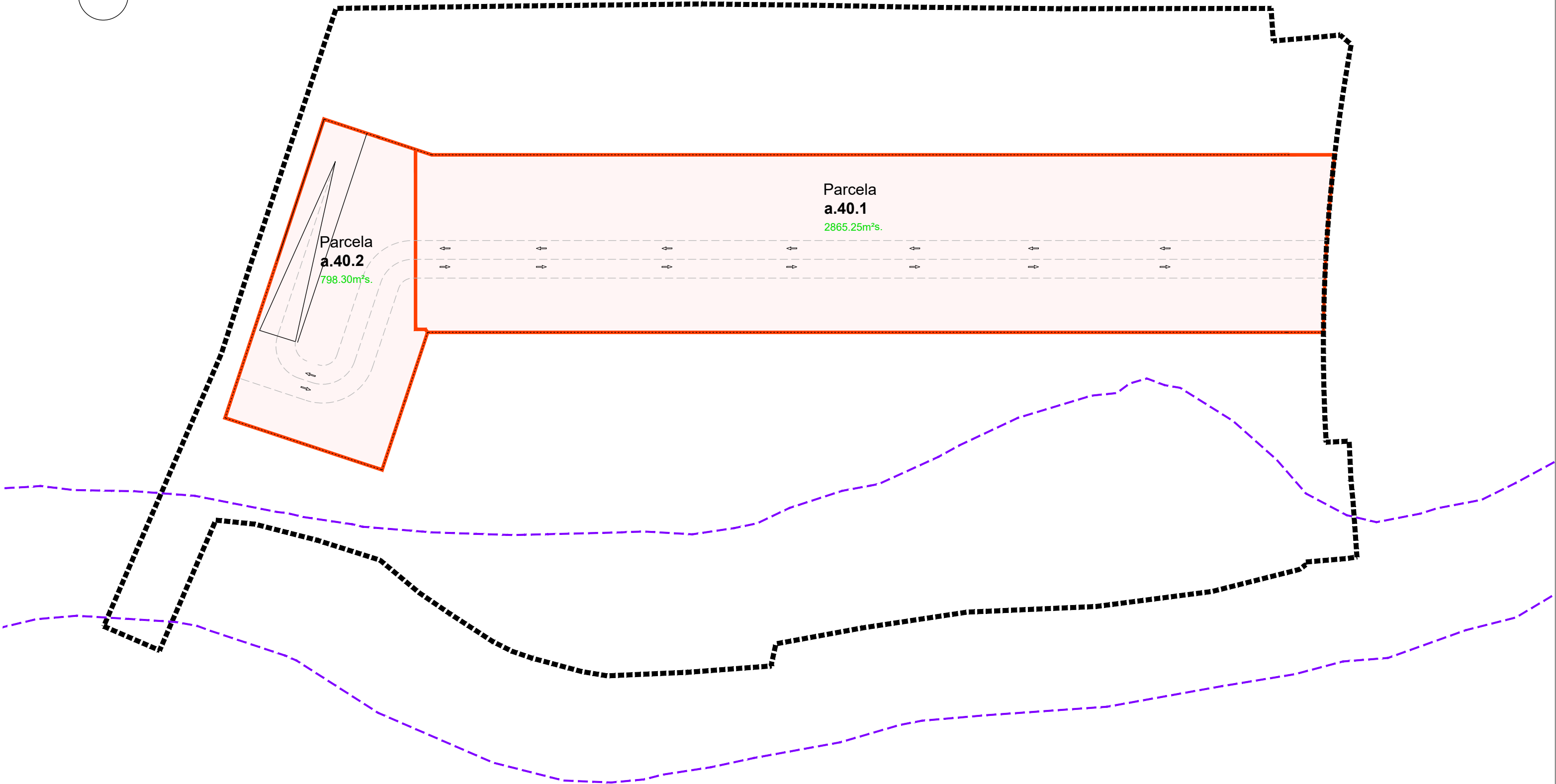
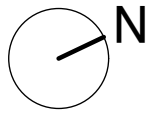
SABAI arkitektoak

ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

L.Pagaegi

II.5

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



- EREMUAREN MUGA
LIMITE DE AREA
Sup. = 11.778,65m²
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE
- m²s. Lurzati bakoitzaren oinplanoko okupazioa
Ocupación en planta de cada parcela

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI—ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

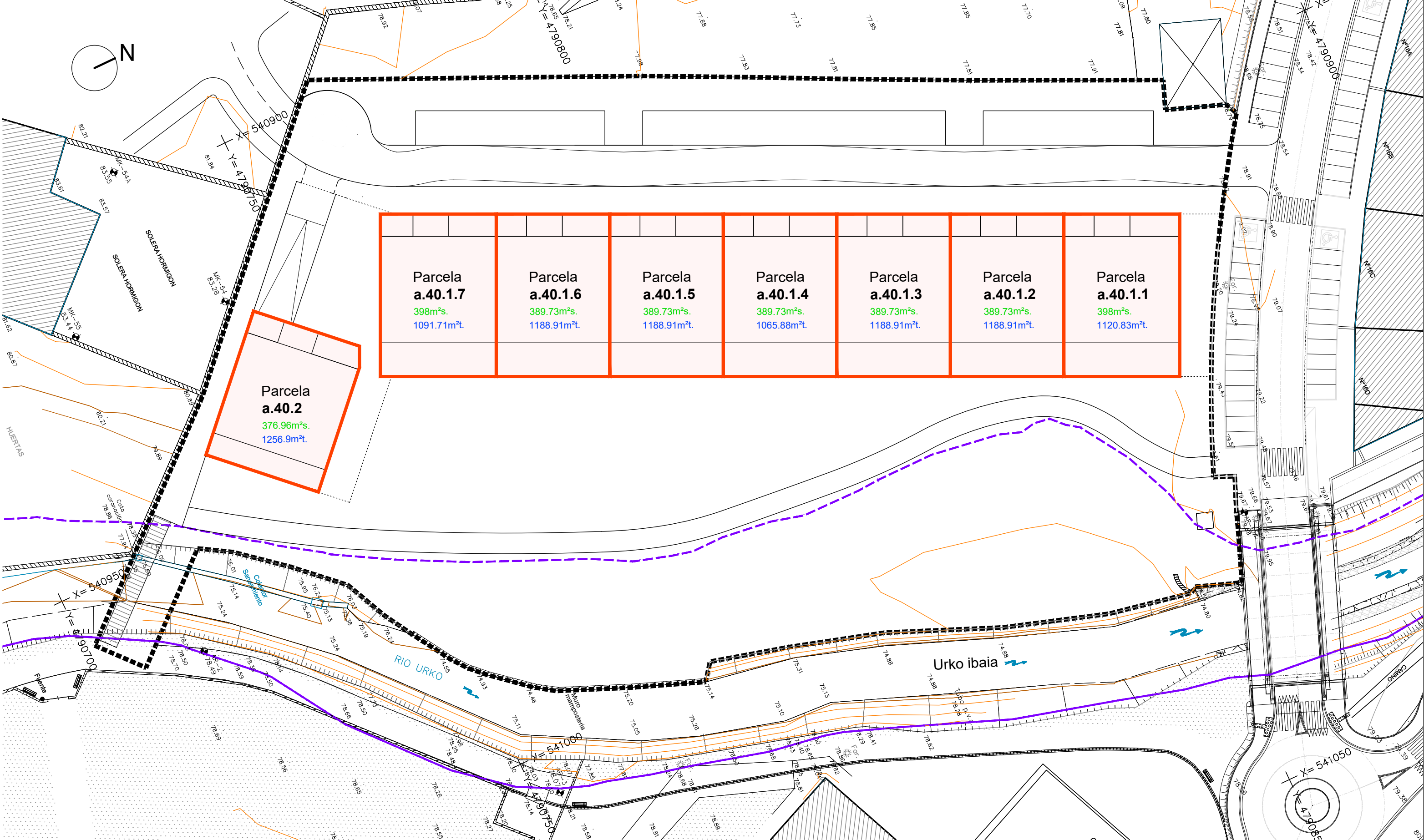
SABAI arkitektoak sl

SESTRA AZPIKO LURZATIKETARAKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE PARCELACIÓN BAJO RASANTE

L.Pagaegi

II.6.1

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA



■■■■■ EREMUAREN MUGA
LIMITE DE AREA

Sup. = 11.778,65m²

----- LEHENTASUNEZKO FLUXU-GUNEA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

-----m²s.
Lurzati bakoitzaren oinplanoko okupazioa
Ocupación en planta de cada parcela

-----m²t.
Lurzati bakoitzaren eraikigarritasuna
Edificabilidad de cada parcela

9.290.96 m²t. EREMUAREN SESTRA GAINEKO GEHIENEN AZALERA ERAIKIGARRIA
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA SOBRE RASANTE DEL AREA

AREA A.I. R-XV 40 "Arretxinaga"

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Promotor /Eragilea: RESIDENCIAL MARKINA GE, SL

Redactor /Egilea:

SABAI arkitektoak

SESTRA GAINEAN LURZATIKETARAKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE PARCELACIÓN SOBRE RASANTE

L.Pagaegi

11.6.2

e: 1/500
NOVIEMBRE 2021 AZAROA