DOCUMENTO:

N/REF:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUBSANACION SEGÚN EXP. MUNICIPAL 21-522

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

TITULO:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

ESTABLECIMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EMPLAZAMIENTO:

C/ BARRIO LARREA Nº 31 (S/CATASTRO)
ANTIGUA CERVECERA

FECHA DOCUMENTO: **OCTUBRE 2021**

REVISION: **REVISION 3**

PROMOTOR:

ALAYN CARRASCO GUTIERREZ

ESTE DOCUMENTO CONTIENE:

- MEMORIA.
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ARQUITECTO:
AITOR UBIRIA MANZARRAGA, Colegiado 1.908

Mandañu Bidea nº3 – Bajo Izq – 48630 - Gorliz

:

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

1.2 ENCARGO Y TÉCNICOS REDACTORES

1.3 AMBITO Y DESCRIPICIÓN DEL ÁREA

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1.5 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR

1.6 CARÁCTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRRITORIO

1.7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.9 EDIFICACIÓNES EXISTENTES

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

2.1 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. ORDENACIÓN Y PROPUESTA

2.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

2. 3 DESCRIPCIÓN Y ZONIFICACIÓN

2.4 SERVICIOS PÚBLICOS

2.5 GESTIÓN

2.6 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

2.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO Y DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

2.8 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

3.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN

3.2 FINANCIACIÓN

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

3.4 PLAN DE ETAPAS

3.5 ALTERACIÓN DE LAS ETAPAS PREVISTAS

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 GENERALIDADES

4.2 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Es objeto del presente expediente la tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de la parcela situada en el nº 31, según catastro, del Barrio de Larrea del Municipio vizcaíno de Amorebieta-Etxano.

Interesa este documento por un objetivo fundamental:

a) Adaptar los parámetros de ordenación vigentes a la realidad física del emplazamiento y a las exigencias de la normativa sectorial.

Para ello, y por los motivos que se justificarán debidamente a continuación, se hace preciso definir el ámbito concreto donde, salvadas todas las afecciones que someten a la parcela procedentes del Arroyo San Bartolomé, de la línea de Ferrocarril de Bilbao a Bermeo y del trazado de la Autopista AP-8 y de la N-634, posibiliten el desarrollo residencial en la/s tipología/s edificatorias descritas.

1.2 ENCARGO Y TÉCNICO REDACTOR

Figura como solicitante e impulsor del presente documento D. ALAYN CARRASCO GUTIERREZ, con domicilio a efectos de notificación en Amorebieta, Calle Gudari nº 37, 4º Dcha y DNI 72.579.441-C.

Lo redacta AITOR UBIRIA MANZARRAGA, Arquitecto Colegiado nº 1.908 con domicilio fiscal en Calle Mandañu Bidea nº 3, Bajo-izq – 48630 - Gorliz.

1.3 ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DEL AREA

Parcela de terreno situada en el nº 31, según catastro, del Barrio de Larrea, su morfología se acerca a la de un trapecio debido a la fuerte influencia que causa en ella el trazado de la Autopista AP-8, la N-634 así como el cauce del Arroyo San Bartolomé.

Registralmente, se describe como Rústica, Heredad que perteneció a la Casería Larrea-Barrena, con una cabida de 2.247,34 m².

Cuenta con los siguientes linderos:

- Norte; Propiedad de los Herederos de Rafael María de Villasante.
- Sur; Zona de expropiación de la autopista y N-634.
- Este; Arroyo Larrea, ahora denominado Arroyo San Bartolomé.
- Oeste; Carretera de Garitondo a Amorebieta.

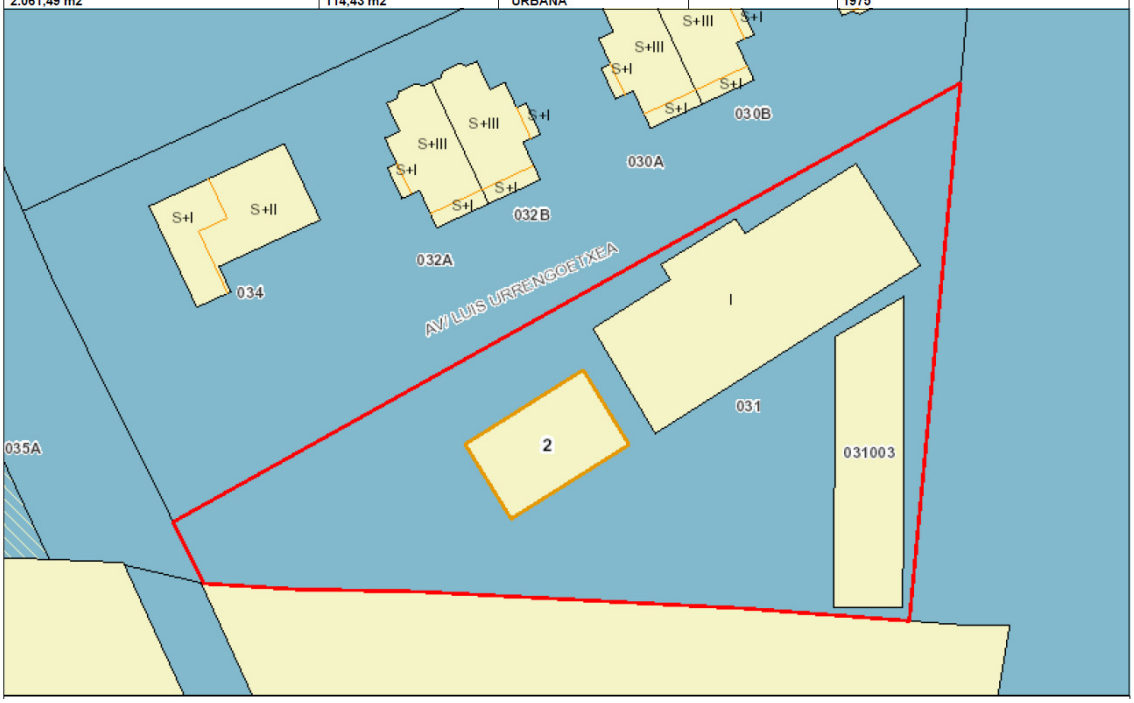
Catastralmente tiene una cabida de 2.061,49 m² y cuenta con tres referencias que son:

- Bº LARREA 31 – N9868236V (369,30 m² de aterpe o tejavana grande).
- Bº LARREA 31002 – N9868238X (114,43 m² de Antigua cervecera).
- Bº LARREA 31003 – N9868239W (188,06 m² de aterpe o tejavana pequeña).

Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zenbaki finkoa/ Número Fijo	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados	Udalerria/ Municipio	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario		
N9868238X	**2**	**(003) AMOREBIETA-ETXANO**	**003 008 01 003 002 UPBUN**		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje			Bloque E.Bloke/	NºPortal Atari zbk./	Letra Letra /
(00038) BO LARRA				**031002**	
Eskailera/ Escalera	Solairua/ Planta	Aldea/ Mano	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	
(U) UNICA	**(PB) BAJA**	**UN**		**COMERCIAL**	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela	Elem.Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem.	Izaera / Naturaleza	Partaidetza Kf./ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación	
2.061,49 m2	**114,43 m2**	**URBANA**		**1975**	



Finalmente y según topográfico actualizado, cuenta con 2.238,00 m² de superficie.

La parcela está parcialmente ocupada por construcciones y elementos de urbanización.

En las construcciones, hay una cerrada cuyo uso anterior fue el de cervecera (129,60 m² construidos) y, varias semi-abiertas que constituyen "aterpes" donde se sitúan las mesas y bancos de hormigón que se usaban para comer.

Los aterpes son estructuras metálicas livianas con remate en chapa ondulada de plástico y con cierres laterales parciales que delimitan su perímetro.

En cuanto a los elementos de urbanización, son básicamente las soleras de hormigón tanto de acceso desde la calle como las que sirven de base a los citados aterpes (total 781,20 m²).

Es una zona de la trama urbana del Municipio que, aunque cuenta con encintado de acera que incorpora dos rebajes para facilitar el acceso rodado y, acometidas generales que aseguran los servicios urbanos mínimos, está pendiente de ser adaptada a las determinaciones del planeamiento vigente.

La tipología predominante es la de vivienda de baja densidad en sus diversas versiones (unifamiliares, bifamiliares y adosadas)

Se adjuntan las siguientes fotografías que ilustran el interior de la parcela y las mencionadas construcciones.

Y unas fotografías exteriores donde se aprecia la relación de la parcela y sus accesos desde la calle Luis Urrengoetxea.

donpiso
94 465 12 12
EN VENTA

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE PLAN ESPECIAL

Se ha elegido la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana por ser la que mayor seguridad jurídica ofrece para obtener el objetivo planteado.

La adaptación de los parámetros de ordenación vigentes a la realidad física del emplazamiento y a las exigencias de la normativa sectorial no es otra cosa que dotar al ámbito de ordenación pormenorizada.

Entre otras cuestiones, se van a fijar los siguientes parámetros:

- Categorización del suelo en urbano no consolidado por incremento de edificabilidad respecto a la previamente materializada.

- Definición de la dotación mínima de sistemas locales así como su conexión a la red de sistemas generales.

- Fijación de retiros mínimos de acuerdo a normativa sectorial y demás afecciones para generar el área máxima de la edificación.

- Fijación de la cota "0" de la construcción de acuerdo a las exigencias en materia de inundabilidad.

- Fijación de los edificios que se conservan y aquellos que se declaran fuera de ordenación y por tanto susceptibles de ser demolidos.

En ausencia de coeficientes de ponderación en las vigentes NN.SS, se obtendrán éstos para el cálculo de la edificabilidad urbanística ponderada necesaria para obtener la dotación mínima de sistemas locales.

Todo lo relativo a los planes especiales está recogido en el contenido de los artículos 56, 68, 69 y 70 de la vigente Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006) cuyo contenido literal es el siguiente:

Artículo 56. Ordenación urbanística pormenorizada.

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

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

Artículo 68. Documentación de los planes parciales.

El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

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

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

Artículo 69. Ámbito y contenido de los planes especiales.

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

2. La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

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

Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana.

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

En definitiva, la propuesta;

- Define la dotación mínima de los sistemas locales (Art. 56.a).
- Categoriza el suelo urbano (Art. 56.c).
- Establece los coeficientes de ponderación (Art. 56.f).
- Precisa las alturas, vuelos, plantas (Art. 56.g).
- Fija las alineaciones y rasantes (Art. 56.h).
- Describe las construcciones a declarar fuera de ordenación (Art. 56.i).

Por lo que es figura de rango jerárquico suficiente según la vigente Ley 2/2006 para obtener los objetivos pretendidos.

A nivel urbanístico, el contenido del Plan Especial es suficiente para que, una vez aprobado definitivamente se puedan redactar tanto el programa de actuación urbanizadora (PAU) como el proyecto de reparcelación (se pueden simultanear), antes de obtener el derecho a edificar previa solicitud de licencia acompañada del correspondiente proyecto técnico.

En el proyecto de reparcelación se fijarán las plusvalías generadas por la acción urbanística (15% de cesión obligatoria).

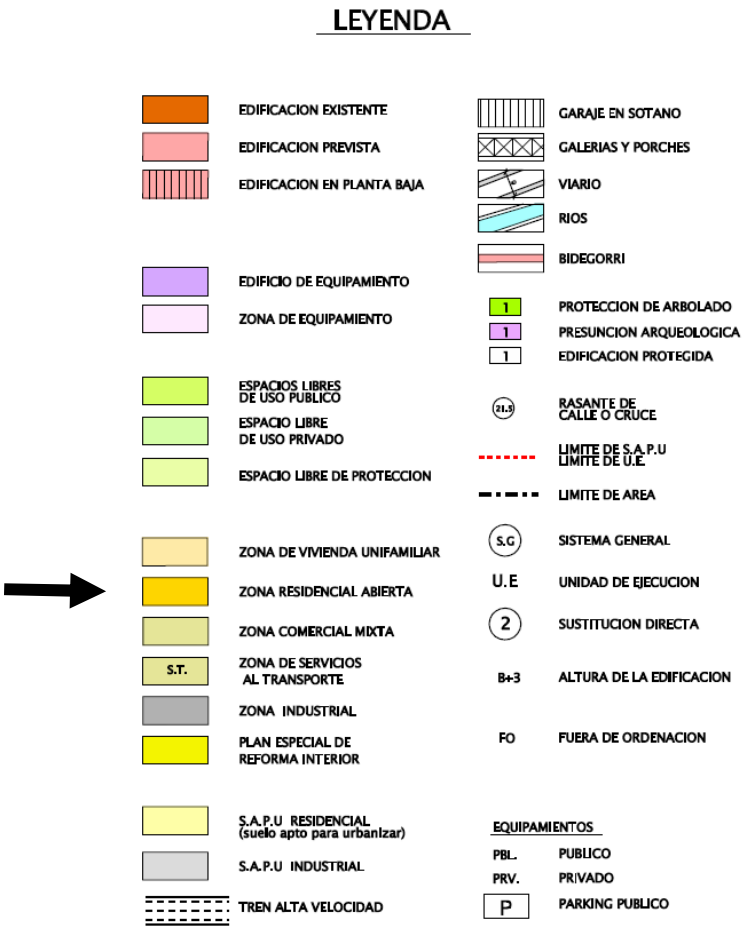
Las únicas obras de urbanización que en su caso podrían ser previsibles serían en todo caso las correspondientes a los sistemas locales de cesión en cumplimiento de las dotaciones mínimas y las de adaptación de las acometidas ya existentes para la nueva construcción pretendida.

En este documento se justifica que no alcanzan el 5% de los costes de construcción por lo que se pueden considerar como obras complementarias de la edificación.

1.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Son de aplicación las vigentes Normas Subsidiarias tipo b) de Amorebieta-Etxano (o PGOU que las sustituya) cuya normativa urbanística fue publicada en el BOB nº 20 del lunes 29 de enero de 2.001.

El terreno se clasifica como urbano, se califica como Residencial Abierta y no forma parte de ningún ámbito de gestión.



La Ordenanza de la Zona Residencial Abierta, se recoge en el contenido del artículo 8.1.2;

Artículo 8.1.2.- Ordenanza de la Zona Residencial Abierta

Clasificación del suelo: Urbano.
Calificación: Residencial Abierta.
Densidad prevista: 13 viviendas/Ha. Dentro de esta densidad deberán contabilizarse las viviendas existentes.

El desarrollo urbano de este suelo no generará parcelas que resulten inedificables por disponer de superficie inferior a 800 m² o por carecer de acceso a vía pública.

Edificabilidad: 0,30 m²/m².
Altura de la edificación: B+2 o B+1+BC.
Ocupación máxima: 30%.
Parcela mínima: 800 m².
Anchura mínima de parcela: 18 metros.
Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos de «Diseño urbano» con las limitaciones expresadas a continuación.

Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si este valor fuese superior.
Separación a viales: 4 metros.

Régimen de usos:

— Uso característico:

5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada. Colectiva en las X y Ñ.

— Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías.
6.1. Oficinas en todas sus categorías.
6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías.
6.3.1. Centros y galerías comerciales.
7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

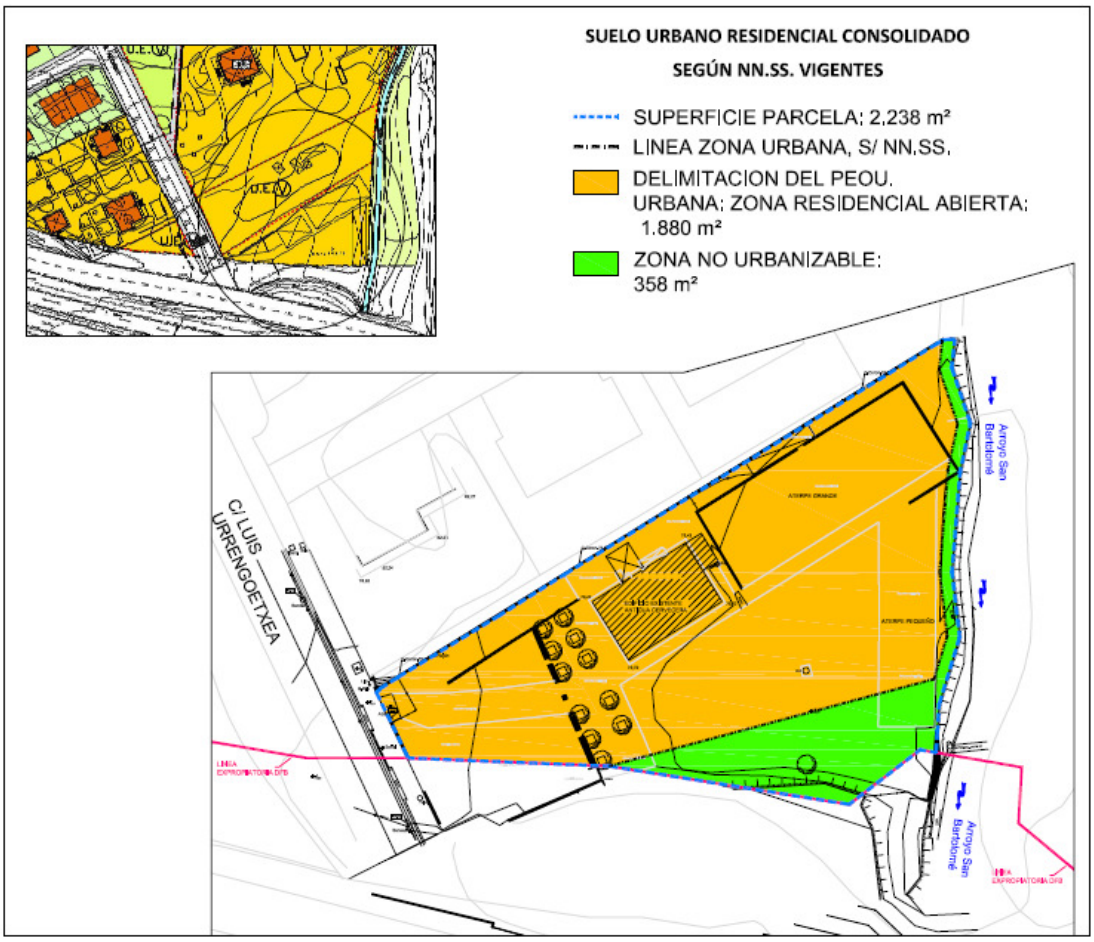
El porcentaje máximo de los usos autorizados sobre el principal será del 30%.

— Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
3.6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
6.3.2. Grandes almacenes.
6.3.3. Hipermercados (> 600 m2).
7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
7.1.4. Otras Industrias.
7.2. Almacén compatible con la vivienda.
7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

En el siguiente croquis se superponen el topográfico actualizado con las determinaciones de las vigentes NN.SS.

El objetivo es obtener la magnitud de la parcela clasificada como urbana y calificada con la Ordenanza de Residencial Abierta y, la que se encuentra fuera de esa delimitación y clasificada como no urbanizable.



La parcela adquirida de 2.238,00 m² de cabida se subdivide en:

- Superficie dentro del suelo urbano: 1.880,00 m².
- Superficie dentro del suelo no urbanizable: 358,00 m².

La zona calificada como urbana (color naranja) tiene las características adecuadas para cumplir con todos los parámetros urbanísticos de Ordenanza de la Zona Residencial Abierta. Cuenta con parcela mínima (>800 m²), ancho mínimo (> 18 m) y cuenta con acceso desde la vía pública (calle Luis Urrengoetxea).

La zona no urbanizable (color verde) se ubica en dos puntos, junto a los taludes situados junto al trazado viario y la zona de reserva de zona verde a situar en el borde del cauce del Arroyo San Bartolomé.

La delimitación ha tenido en cuenta el contenido del artículo 1.2.2 (punto 2), de las vigentes NN.SS. de Amorebieta (o PGOU que las sustituya) en lo relativo a su consideración o no de modificación de las mismas. La variación introducida en el límite entre el suelo urbano y el no urbanizable motivada por los cambios de escala planimétrica y su ajuste a las medidas reales sobre el terreno, en ningún caso superan el 5% de lo indicado en NN.SS.

1.6 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.6.1.- ENCUADRE GEOGRÁFICO

a) Situación

Zona de la trama urbana del Municipio de Amorebieta-Etxano, comienzo del Barrio de Larrea a partir del túnel bajo la autopista que lo comunica con el Casco Urbano.

b) Límites

Norte; Jardines privativos de los números 28, 30, 32 y 34 de la calle Luis Urrengoetxea.
Sur : Zona de expropiación de la autopista y N-634.
Este : Arroyo San Bartolomé
Oeste : Acceso por la calle Luis Urrengoetxea.

c) Altitud y Relieve

Ligera pendiente en su línea noroeste-sureste, con cotas extremas de +74,73 (alta) en el extremo noroeste en contacto con la Calle Luis Urrengoetxea hasta la + 71,95 (baja) en el extremo sureste en la parte inferior del Arroyo.

d) Geología

Se desconoce la formación geológica de la ubicación, por estar pendiente el estudio geotécnico.

e) Vegetación

Plataneros ornamentales que separan la zona ocupada por las construcciones de la zona de acceso a la parcela. Resto de arbolado y vegetación, sin riqueza específica de crecimiento desordenado en el límite con el arroyo y con la zona de influencia de la autopista contra el fuerte talud que oculta el pronunciado desnivel existente.

1.7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Dentro del ámbito existen las siguientes infraestructuras:

1.7.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Existe una conducción de abastecimiento de agua que discurre a lo largo de la acera de la calle Luis Urrengoetxea en el frente de la parcela objeto de estudio. La parcela tiene una acometida individual de agua, con llave de corte y tubería hasta el Edificio existente de la antigua cervecera.

1.7.2.-EVACUACIÓN DE AGUAS

Existe un colector de aguas fecales de diámetro 250 mm, que discurre, por el carril más cercano a la parcela, de la calle Luis Urrengoetxea. A la altura de la parcela, cerca del túnel existe una arqueta de paso de fecales, de profundidad 1,20 metros.

Existe otro colector, en paralelo al colector de fecales, por el que discurren las aguas pluviales.

Por el lado del Arroyo San Bartolome, lado cercano a la parcela, discurre un colector de aguas fecales, de diámetro no comprobado. Por cota, las aguas fecales del Edificio Antigua Cervecera acometen a la arqueta existente en ese colector, junto a la parcela.

1.7.3.-ALUMBRADO PUBLICO

En la zona este del ámbito, existe una farola de alumbrado en la acera enfrentada a la parcela, de la calle Luis Urrengoetxea, antes de la entrada al túnel. En la acera de acceso a la parcela no existe alumbrado público.

1.7.4.-SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En la zona sureste de la parcela, perpendicular al arroyo, existe una línea aérea que se apoya en un poste de madera existente dentro de la parcela. Desde ese poste, de forma aérea, se acomete al Edificio Antigua Cervecera, que es el suministro de energía eléctrica hasta la Caja General del edificio.

Por la acera cercana a la parcela, de la calle Luis Urrengoetxea, discurre una canalización eléctrica que alimenta a las viviendas unifamiliares medianeras con la parcela.

1.7.5.-TELEFONÍA

Existe a lo largo de la calle Luis Urrengoetxea, por la acera cercana de la parcela, una conducción en subterráneo de telefonía y sus arquetas.

Existe acometida individual al Edificio Antigua Cervecera.

1.7.6.-GAS

Existe en la calle Luis Urrengoetxea y por el eje del carril más alejado de la parcela, una conducción de gas de diámetro desconocido, que lo recorre en toda su longitud.

1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La parcela ha sido adquirida recientemente por el promotor del presente Plan Especial, D. ALAYN CARRASCO GUTIERREZ.

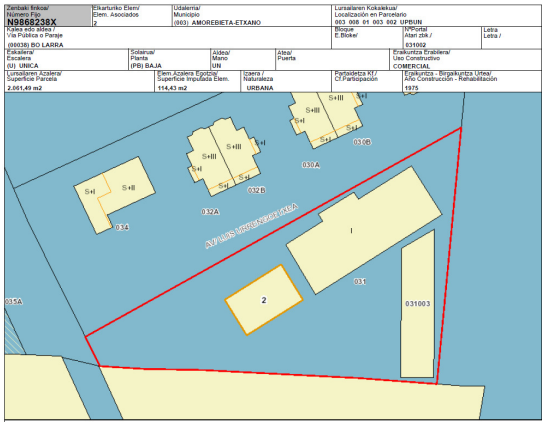
1.9 EDIFICACIONES EXISTENTES

Son fundamentalmente tres;

1.- Edificio Antigua Cervecera.
2.- Aterpe o Tejavana Grande.
3.- Aterpe o tejavana pequeño.

1.- ANTIGUA CERVECERA

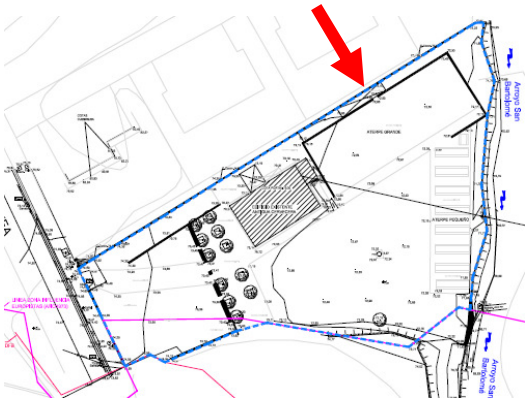
De planta rectangular, su superficie construida es de 129,60 m², de una sola planta, solera de hormigón, paredes de albañilería y cubierta plana resuelta con losa de hormigón rematada con tela asfáltica bituminosa, y número fijo catastral N9868238X.

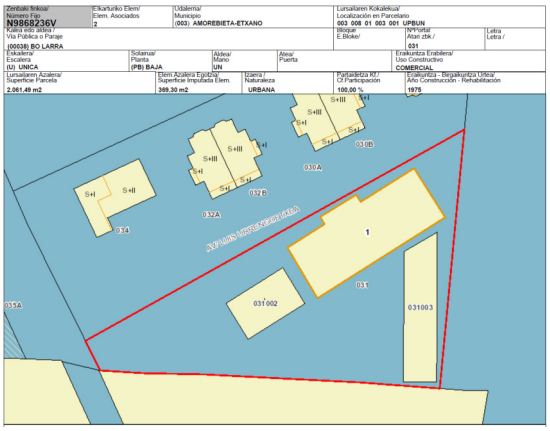


A la hora de calcular los coeficientes de ponderación, se asimila al uso terciario-comercial.

2.- ATERPE O TEJAVANA GRANDE.

De planta rectangular, su superficie construida es de 384,00 m², de una sola planta, solera de hormigón, estructura de perfilería metálica ligera, paredes parcialmente resueltas con bloque de hormigón raseado y cubierta inclinada resuelta con estructura metálica rematada con uralita de plástico, y número fijo catastral N9868236V.

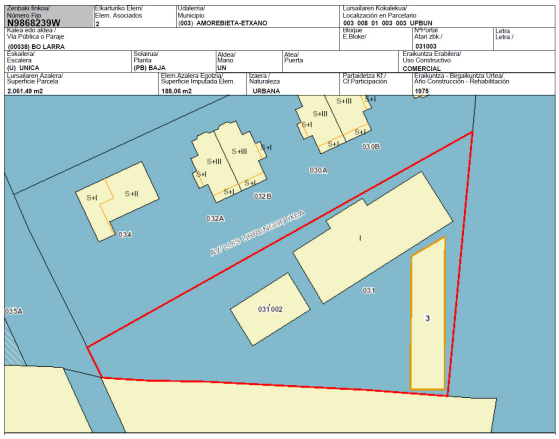




A la hora de calcular los coeficientes de ponderación, se asimila al uso de nave industrial ligera y tiene la consideración de espacio cerrado.

3.- ATERPE O TEJAVANA PEQUEÑA.

De planta rectangular, su superficie construida es de 189,73 m², de una sola planta, solera de hormigón, estructura de perfilería metálica ligera, paredes parcialmente resueltas con bloque de hormigón raseado y cubierta inclinada resuelta con estructura metálica rematada con uralita de plástico, y número fijo catastral N9868239W.



A la hora de calcular los coeficientes de ponderación, se asimila al uso de nave industrial ligera y tiene la consideración de espacio cerrado.

2.1. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

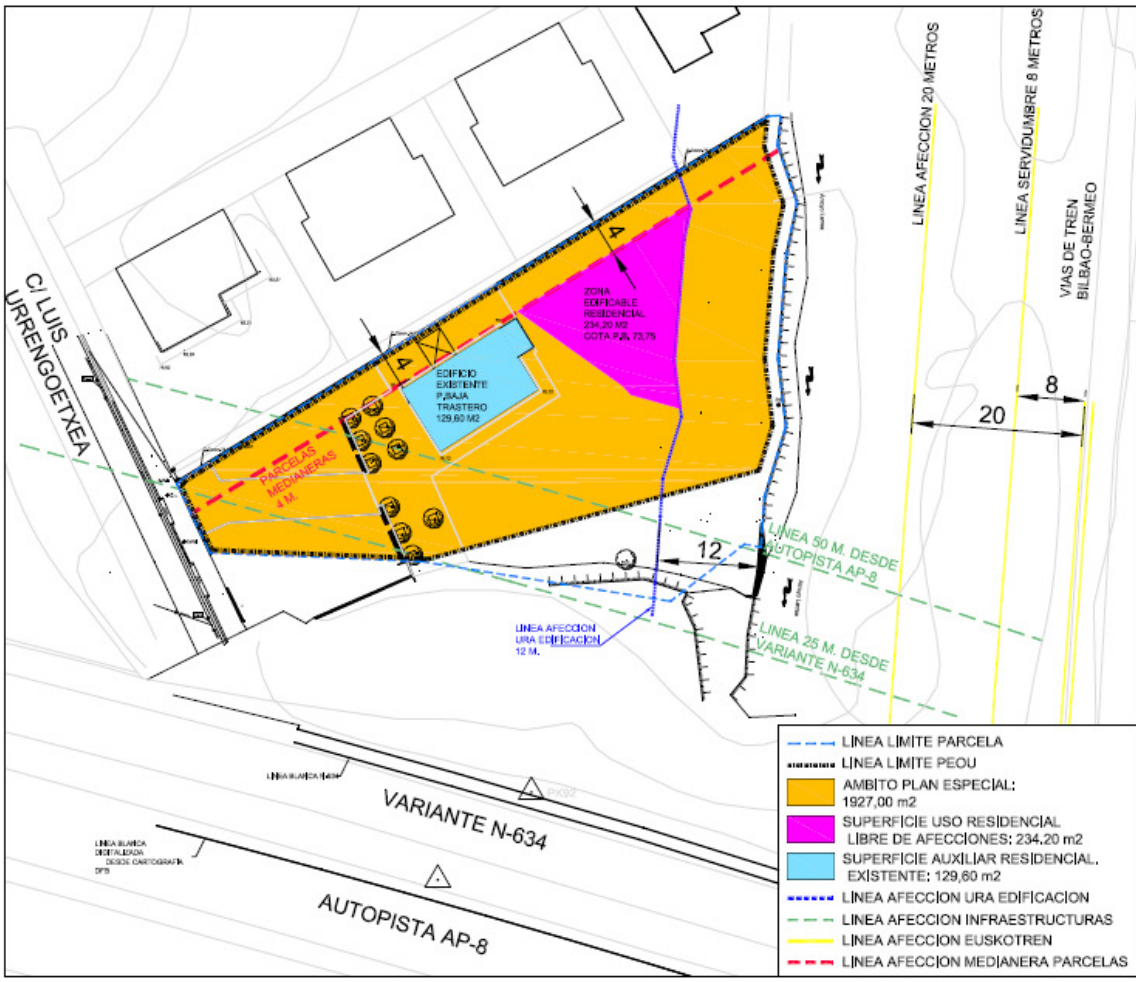
Por orden de prioridad, es necesario describir primero los condicionantes superpuestos o afecciones a la parcela para después concluir con la ordenación pormenorizada propuesta.

2.1.1.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

Con carácter previo a la redacción del presente Plan Especial, el promotor del presente Plan Especial realizó consultas a los diferentes Organismos Sectoriales que en mayor o menor medida afectaban y afectan a la parcela estudiada.

Concretamente la solicitud se centraba en conocer la viabilidad de construir una vivienda unifamiliar sobre la misma.

Y se acompañaba en todos los casos del siguiente plano de afecciones:



En ella quedaba representada la superficie libre de cualquier tipo de afecciones para el uso residencial cuantificada en 234,20 m² y sombreada en color magenta.

Concretamente, se consultó con;

- URA.
- EUSKAL TRENBIDE SAREA.
- DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y DESARROLLO TERRITORIAL.

Evacuándose los correspondientes informes que no tienen la consideración de autorizaciones previas.

Sus conclusiones más relevantes fueron las siguientes:

2.1.1.1- URA.

De acuerdo al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, el Arroyo San Bartolomé está considerado según su componente hidráulica como de Nivel 0 estableciéndose un retiro mínimo de 12 metros desde la línea exterior actual del cauce.

En términos de inundabilidad se observaba que el edificio se proyectaba en zona inundable en periodo de retorno de 100 y 500 años y fuera de la zona de flujo preferente, con lo que cualquier actuación sobre la parcela no debía agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno, debiendo ser necesaria la aportación de un Estudio Hidráulico con análisis de las afecciones producidas por la actuación prevista, estableciéndose como cota de arranque sobre rasante la +**73,75**.

Las conclusiones del informe indicaban literalmente lo siguiente:

3.- CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se le informa de que la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela sita en la c/ Luis Urrengoetxea, Nº 36, en el término municipal de Amorebieta-Etxano (Bizkaia), **requerirá de la tramitación administrativa de expediente de autorización de obras** para lo que se tendrá en cuenta que la construcción del edificio **será autorizable si esta Agencia durante la tramitación del expediente correspondiente valida el estudio hidráulico y comprueba que con las actuaciones proyectadas no se agrava la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno, que los usos residenciales de la vivienda se dispondrán por encima de la cota alcanzable por la avenida de 500 años de periodo de retorno, que no se dispone de garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida y la ubicación en planta de la construcción respeta los 12 m de retiro mínimo a la línea exterior del cauce.**

Junto con la solicitud de autorización, se aportará documentación técnica descriptiva de las obras (memoria, planos, presupuesto, perfiles transversales al río), estudio hidráulico, declaración responsable para zona inundable y datos registrales de la parcela.

A fecha del presente Plan Especial, se acompaña este documento subsanado de Estudio Hidráulico realizado con las directrices anteriores y cuya conclusión viene a ratificar tanto la cota indicada por URA (73,75) como el resto de determinaciones indicadas en sus conclusiones.

2.1.1.2.- EUSKAL TRENBIDE SAREA.

Este Organismo informó favorablemente la construcción de la vivienda unifamiliar con las siguientes observaciones a tener en cuenta durante la elaboración del proyecto y posterior construcción;

> Tan solo mencionar que la futura edificación deberá cumplir la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, concretamente en su art. 37 (BOPV 59, de 27 de marzo de 1998), la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 276, de 18 de noviembre de 2003), el Decreto 213/2012, de 16 de Octubre, de contaminación acústica de la Comunidad autónoma del País Vasco, así como las ordenanzas municipales vigentes en esta materia, considerando para ello la presencia del ferrocarril y estudiando el impacto por ruido y vibraciones que pueda suponer.
>
> En base a ello, en la futura construcción proyectada deberán aplicarse todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, tanto en la estructura del edificio como en fachadas y ventanas, dirigidas a minimizar el impacto por ruido y vibraciones, cumpliendo con los objetivos de calidad acústica que le sean de aplicación.
>
> En este sentido, el Promotor de las obras inicialmente deberá ponerse en contacto con el Ayuntamiento a fin de cumplir las obligaciones acústicas derivadas del Decreto 213/2012 (Estudio de impacto acústico). En dicha normativa son de aplicación directa a las obras los artículos que hacen referencia a los efectos de la Zona de Servidumbre Acústica del ferrocarril (art. 30) y a los futuros desarrollos urbanísticos (art. 36 a 43)

En ningún caso afectaban al área indicada para la futura construcción de la vivienda unifamiliar.

2.1.1.3.- DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y DESARROLLO TERRITORIAL.

La respuesta de este Departamento se plasmó en la Orden Foral nº 2753 de 9 de octubre de 2020 donde, no se ponían objeciones a la construcción de la vivienda unifamiliar de acuerdo a los retiros indicados tanto desde la Autopista como desde la N-634

CONDICIONES ADICIONALES ESPECÍFICAS
Las obras autorizadas y su tipo son:

CONSTRUCCION DE NUEVA VIVIENDA, enla Carretera Foral A-8 AUTOPISTA DEL CANTÁBRICO, a la altura del P.K. 92+000, margen derecha, tramo no urbano, zona de afección, en el Término Municipal de Amorebieta Etxano.

La actuación consiste en construir una vivienda unifamiliar.

El edificio se sitúa a una distancia de 47,00 m de la arista exterior de la calzada de la carretera foral N-634, por detrás de la línea de edificación, que en este tramo de carretera foral, se encuentra a una distancia de 25,00 m. de la citada arista.
De la carretera foral A-8, autopista, se sitúa a 67m.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho del carril exterior de la carretera en el sentido de la marcha, coincidente, en su caso, con la marca vial de borde exterior de carretera.

- **Se deberá comunicar con 48 horas de antelación la fecha de inicio de las obras mediante un FAX y/o e-mail, a la atención del Técnico de Explotación, indicando un número de teléfono de contacto:**
  - Área metropolitana:
    a. FAX: 94 404 18 08
    b. Correo electrónico: explotacion@aubide.net

1. Los acopios se dispondrán detrás de la zona de dominio público, 8,00 m. a partir de la arista exterior de la explanación.

   La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Existiendo acera, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la acera más cercana a la calzada.

2. Se deberá cumplir el DECRETO FORAL de la Diputación Foral de Bizkaia, 112/2013, de 21 de agosto, por lo que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de los capítulos III y IV de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, artículo 27: Condiciones particulas para cada tipo de actuación, apartados:
   m) Instalaciones colindantes con la carretera
   ll) Grúas
   o) Movimientos de tierras, vertederos, rellenos y excavaciones

3. La construcción de la nueva edificación se realizará fuera de la línea de edificación, delante de esta línea, no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, isletas o zonas ajardinadas, siempre que no afecte la seguridad vial. Según el Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia, 112/2013, de 21 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de los capítulos III y IV de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia. Línea de edificación.

   Artículo 17. Delimitación general

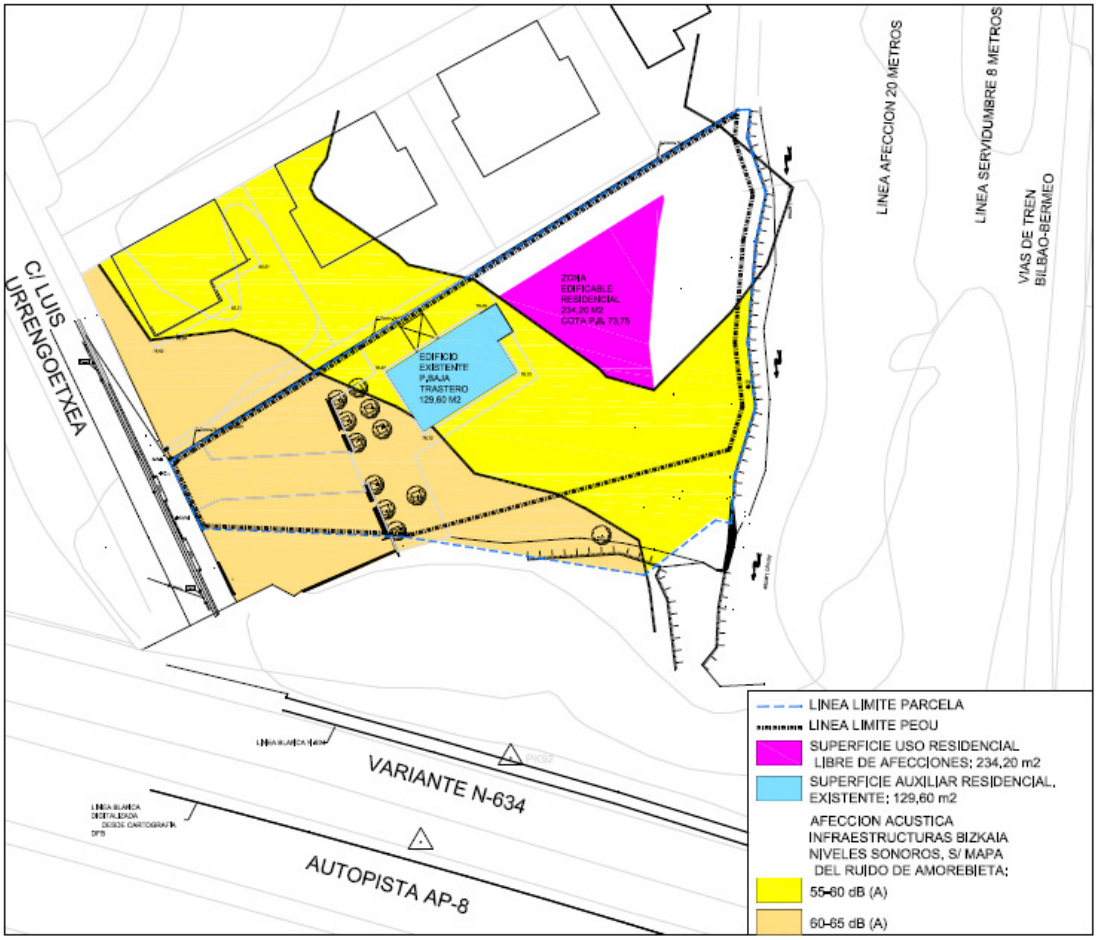
   1. *La línea de edificación es exterior a la zona de servidumbre y se sitúa a ambos lados de la carretera a las siguientes distancias medidas desde la arista exterior de la calzada, definida en el artículo 5 del presente Reglamento:*

   - *A 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles.*
   - *A 25 metros en carreteras convencionales de las redes de interés preferente y básica.*
   - *A 18 metros en carreteras de la red comarcal y complementaria.*
   - *A 12 metros en la red local.*

4. Las presentes obras no deberán en ningún momento interrumpir ni estorbar el tránsito de vehículos por la carretera foral.

5. Con las obras no se interrumpirá el curso de las aguas por los cauces existentes ni por cualquier elemento de drenaje de la carretera, se asegurará su continuidad debiéndose recoger convenientemente las aguas que pudieran concentrarse, evitando su llegada a la calzada.

Finalmente y como afección al margen de las derivadas de los Organismos Sectoriales, se ha reflejado en el plano inicial la correspondiente a la Servidumbre Acústica existente como consecuencia de la Variante N-634, dejando la zona de implantación de la futura construcción residencial fuera de la misma y manteniendo el edificio de antigua cervecera para usos auxiliares al residencial (trastero, almacén y similares).



Ambos aterpes quedan fuera de ordenación y, por tanto, tendrán que ser demolidos.

2.1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN.

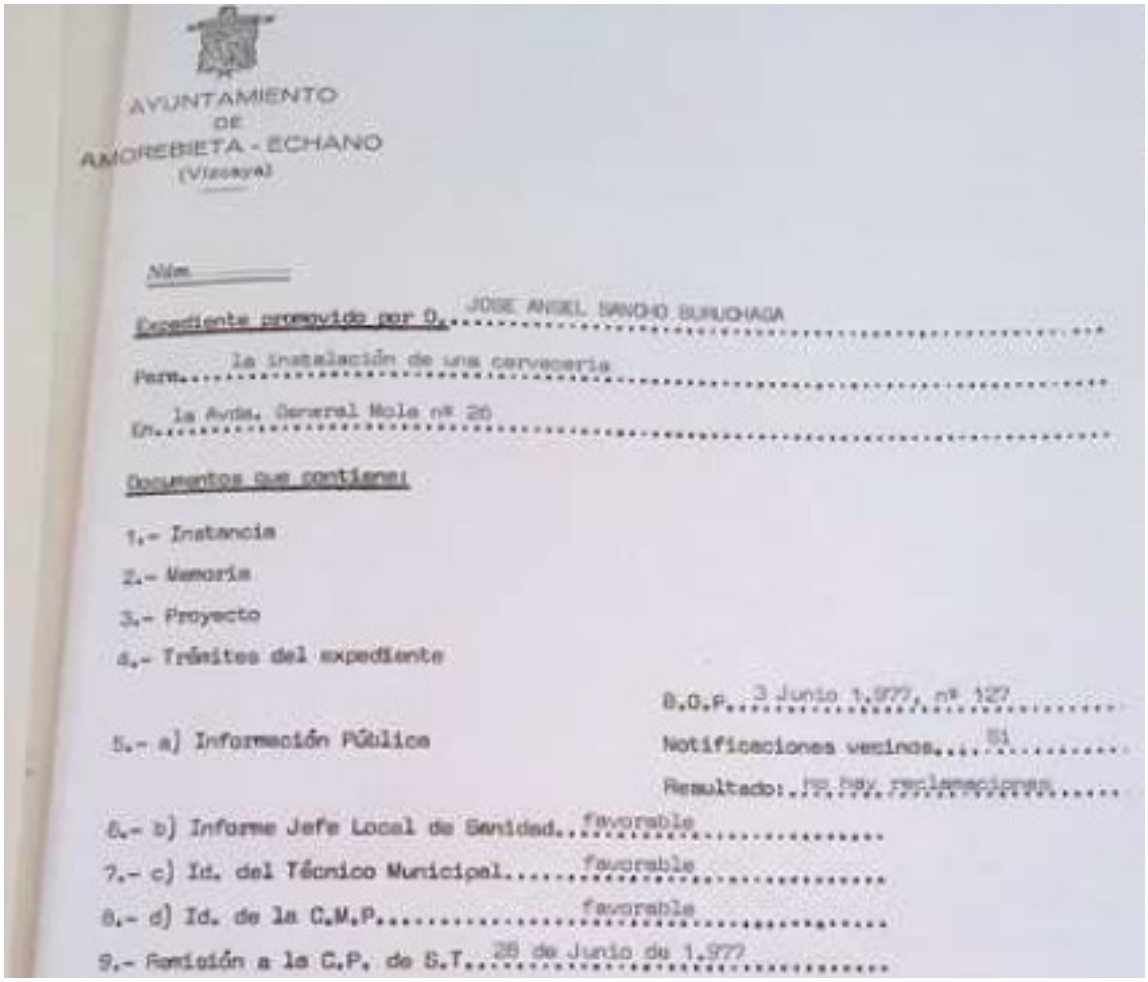
El ámbito a ordenar (1.880,00 m²s) se circunscribe exclusivamente al suelo clasificado como urbano, quedando el resto de la parcela (358,00 m²s) como suelo no urbanizable.

En todo caso y para salvaguardar la unidad estética del conjunto y evitar cierres o vallados innecesarios, el suelo no urbanizable quedará físicamente integrado con el suelo urbano.

Con todo lo anterior y en base a la normativa vigente referida a los parámetros básicos de edificabilidad máxima, ocupación máxima y número de alturas del suelo urbano con calificación Residencial Abierta, se propone la construcción de una vivienda unifamiliar dentro del área libre de afecciones y el mantenimiento del edificio actual de la antigua cervecera para usos auxiliares al residencial en situación tolerada.

El edificio obedece a las condiciones estéticas del entorno y su paisaje más cercano, no entrando en conflicto en ningún caso con la futura vivienda unifamiliar a construir.

Su vigencia urbanística ha podido ser comprobada en el archivo municipal de acuerdo a la licencia de actividad obtenida según expediente municipal 3 de Junio 1977, nº127 que se adjunta parte de la correspondiente documentación.



AYUNTAMIENTO
DE
AMOREBIETA - ECHANO
(Vizcaya)

Núm.

Expediente promovido por D. JOSE ANGEL SANCHO SURUCHAGA

Para la instalación de una cervecería

En la Avda. General Mola nº 26

Documentos que contiene:

1.- Instancia
2.- Memoria
3.- Proyecto
4.- Trámites del expediente

B.O.P. 3 Junio 1.977, nº 127

5.- a) Información Pública — Notificaciones vecinos... 81

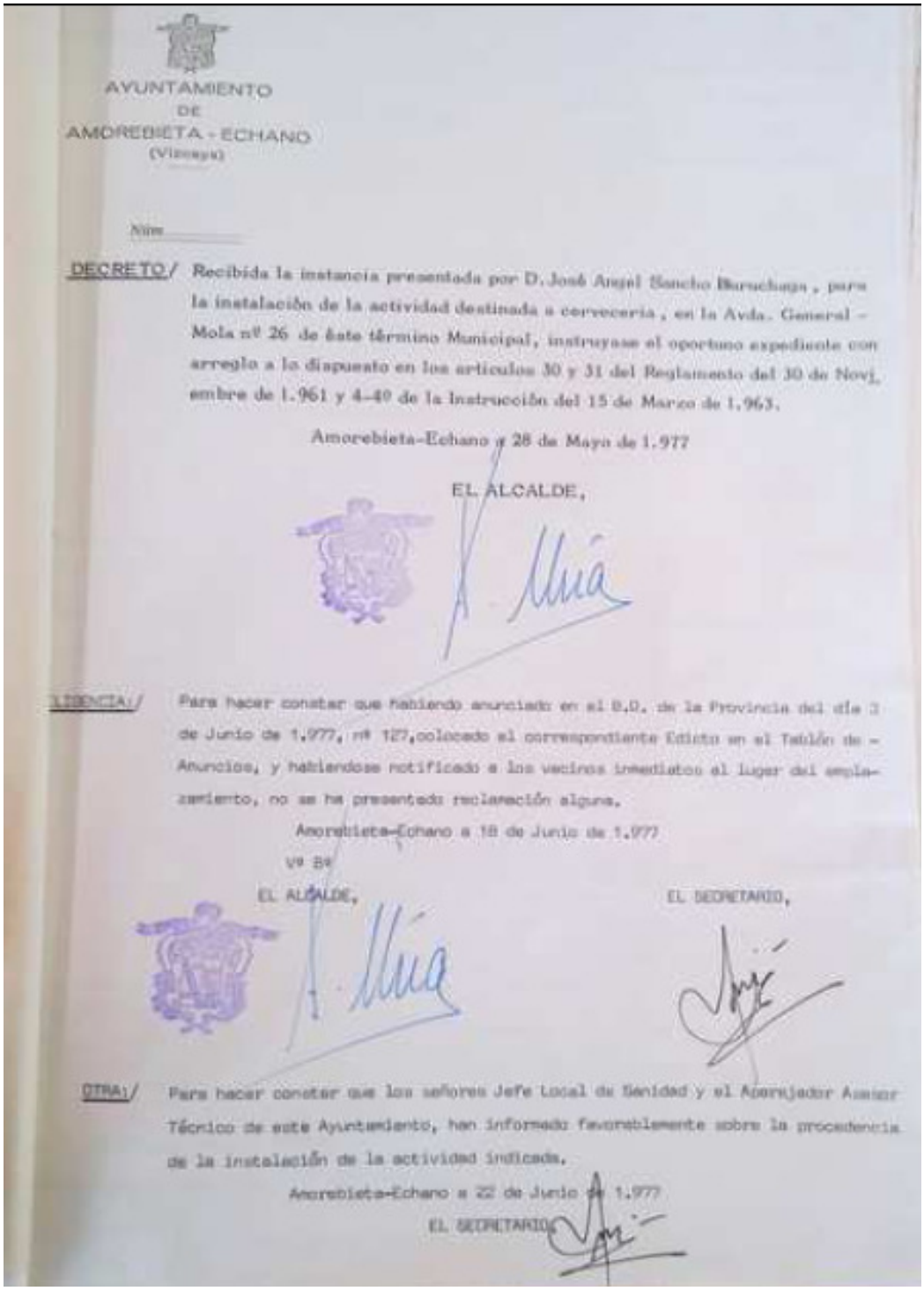
Resultado: no hay reclamaciones

6.- b) Informe Jefe Local de Sanidad... favorable

7.- c) Id. del Técnico Municipal... favorable

8.- d) Id. de la C.M.P.... favorable

9.- Remisión a la C.P. de O.T. 28 de Junio de 1.977



AYUNTAMIENTO
DE
AMOREBIETA - ECHANO
(Vizcaya)

Núm.

DECRETO/ Recibida la instancia presentada por D. José Angel Sancho Barruchaga, para la instalación de la actividad destinada a cervecería, en la Avda. General - Mola nº 26 de éste término Municipal, instrúyase el oportuno expediente con arreglo a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 del Reglamento del 30 de Noviembre de 1.961 y 4-4º de la Instrucción del 15 de Marzo de 1.963.

Amorebieta-Echano a 28 de Mayo de 1.977

EL ALCALDE,

LICENCIA/ Para hacer constar que habiendo anunciado en el B.O. de la Provincia del día 3 de Junio de 1.977, nº 127, colocado el correspondiente Edicto en el Tablón de Anuncios, y habiéndose notificado a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento, no se ha presentado reclamación alguna.

Amorebieta-Echano a 18 de Junio de 1.977

Vº Bº

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,

OTRA1/ Para hacer constar que los señores Jefe Local de Sanidad y el Aparejador Asesor Técnico de este Ayuntamiento, han informado favorablemente sobre la procedencia de la instalación de la actividad indicada.

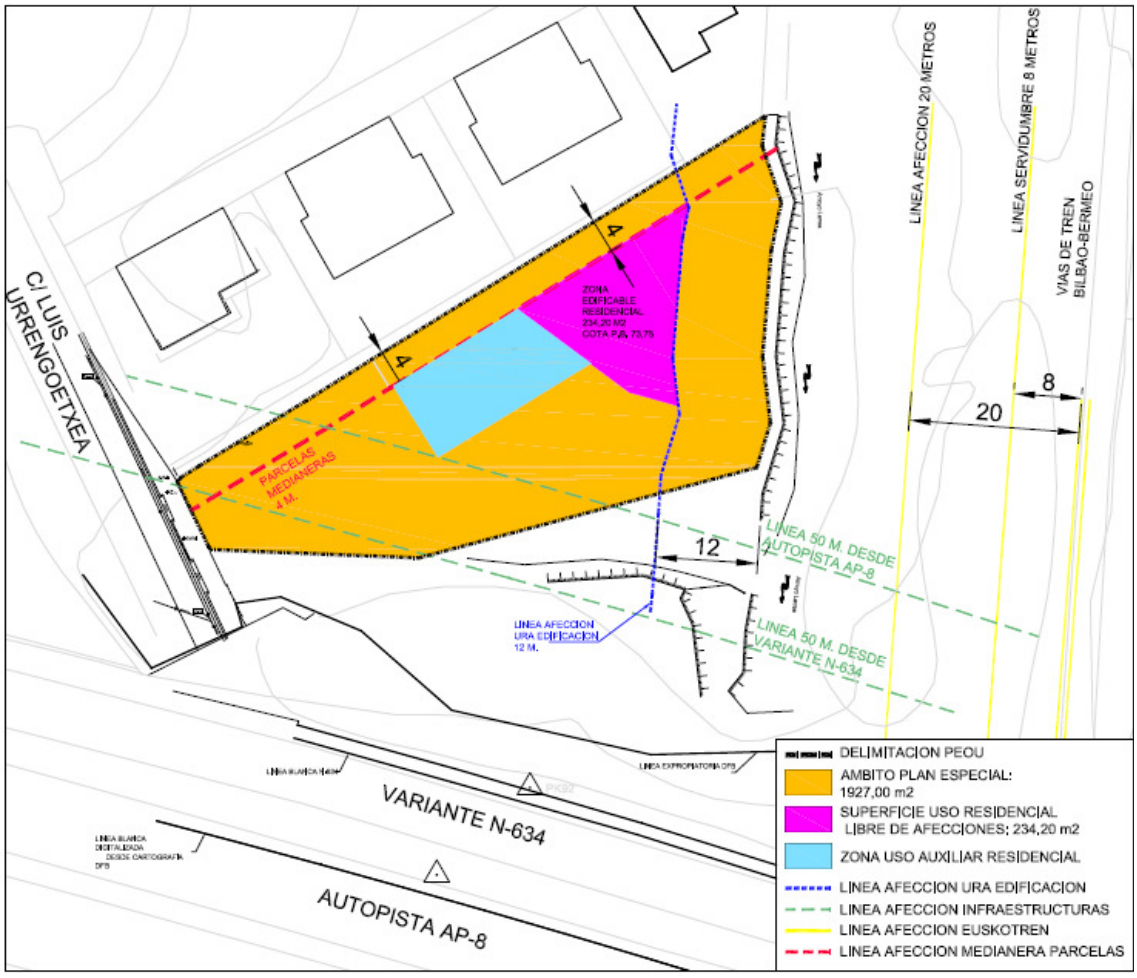
Amorebieta-Echano a 22 de Junio de 1.977

EL SECRETARIO,

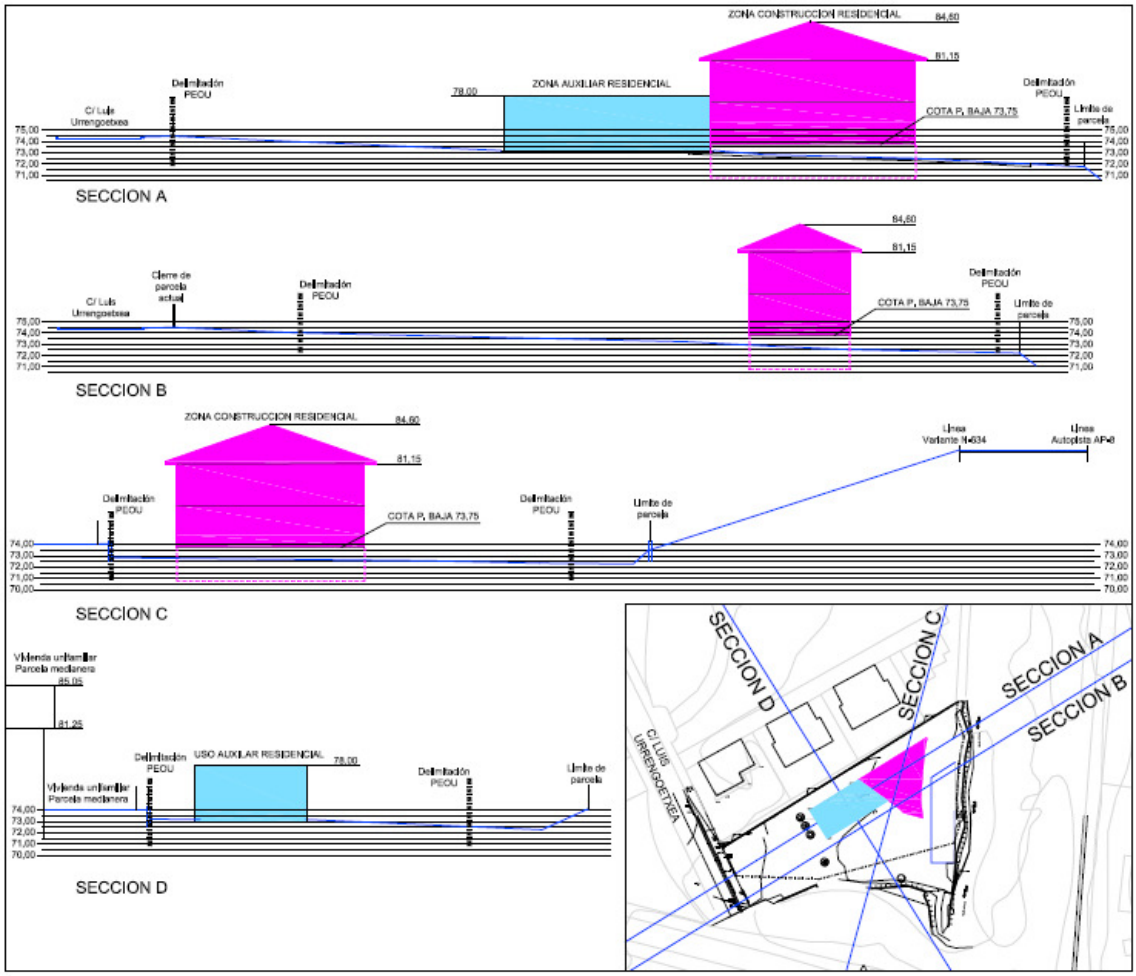
La morfología de la propuesta no acude a la definición de un bloque impuesto sino a la generación de dos áreas de movimiento máxima en planta o de alineación máxima de la edificación, una para el uso residencial (magenta) y otra para los usos auxiliares al residencial (cyano), donde se da cumplimiento tanto a las líneas de afección de las diferentes servidumbres (acústica, arroyo, etc) como a las distancias a linderos establecidas en las NN.SS para la calificación residencial.

Así mismo se representa el aporte al patrimonio municipal de los espacios de cesión de carácter público en cumplimiento del DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (Art.6) por tratarse de ordenación pormenorizada.

Finalmente se representan las áreas de movimiento máxima en perfil tanto para el uso residencial como para los usos auxiliares donde se concretan las envolventes máximas en sección tanto del futuro edificio residencial referida a la cota de arranque establecida por URA y corroborada por el Estudio Hidráulico (73,75) como para el edificio de usos auxiliares que en la práctica respeta la ubicación del edificio actual.



Las áreas de movimiento o líneas de máxima edificación en planta se señalan con un sombreado color magenta para el residencial y con un sombreado cyano para los usos auxiliares.



Las áreas de movimiento o líneas de máxima edificación en planta se señalan con un sombreado color magenta para el residencial y con un sombrado cyano para los usos auxiliares.

Para el caso del uso residencial se representa a trazos la posibilidad de construir bajo rasante, teniendo en cuenta las indicaciones realizadas para ello por URA.

Así mismo y conforme prescribe el artículo 68.a de la Ley 272006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el plan especial, pese a su escasa entidad, se acompaña de alternativas de ordenación que han sido representadas en el plano 11.

La Alternativa A maneja la posibilidad de construir una vivienda cuya ocupación en planta se adapte de la forma más racional posible a la "peculiar" morfología del área de Movimiento pero sin agotar toda su ocupación.

La Alternativa B opta por agotar al completo el área de movimiento en términos de ocupación.

Para ambas alternativas, el planteamiento para los usos auxiliares al residencial es el mantenimiento del actual edificio de la antigua cervecera con su ocupación y volumen actuales, en el supuesto en todo caso de su rehabilitación y adecuación estética al conjunto formado junto a la vivienda unifamiliar a construir.

Este plano se define tanto en planta como en sección, marcando las envolventes máximas autorizadas por los parámetros urbanísticos de la zona residencial abierta con las limitaciones de edificabilidad que en puntos posteriores queda estudiada.

La Alternativa escogida como la más adecuada es la Alternativa B en aras a no limitar el diseño y morfología de la vivienda unifamiliar a construir dentro de los límites de su área de movimiento.

2.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En atención al contenido del artículo 8.1.2 de las vigentes NN.SS de Amorebieta-Etxano, la edificabilidad física máxima sobre rasante no puede superar la que resulta de aplicar el índice de 0,3 m² de techo por m² de suelo a la superficie del ámbito.

La superficie de la parcela dentro del suelo urbano alcanza los 1.880,00 m².

Por tanto, la edificabilidad física máxima sobre rasante para uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada sería de:

1.880,00 m² suelo x 0,3 m²t/m²s = 564,00 m²t.

Teniendo en cuenta que la ordenación pormenorizada plantea el mantenimiento del edificio de la antigua cervecera (129,60 m²), la edificabilidad residencial máxima que se podrá consumir en el área de movimiento indicada será de:

564,00 m²t – 129,60 m²t = 434,40 m²t de uso residencial.

No se considera en los cálculos de edificabilidad consumida la correspondiente a los aterpes por quedar fuera de ordenación.

2.3 DESCRIPCIÓN Y ZONIFICACIÓN

En cuanto a la descripción y zonificación del ámbito, toda la superficie de la parcela situada en la actualidad en suelo urbano **residencial abierta** tendrá la consideración de suelo privado excepción hecha de los espacios de cesión obligatoria al dominio público que se calculan en este documento.

Así mismo y desde la perspectiva de impacto de género, pese a que el informe de impacto de género concluye que no es necesaria su evaluación por tratarse de un supuesto que modifica las normas ya existentes y no estando prevista la redacción de un proyecto de urbanización, será el proyecto de edificación y sus obras complementarias de urbanización aparejadas las que deberán contemplar todas aquellas medidas necesarias para evitar que estos espacios de cesión se conviertan en puntos que generen inseguridad.

Respecto a la zona clasificada como no urbanizable, y tal y como se ha anticipado en este documento, mantendrá esta condición integrándose físicamente con el resto de la parcela privada.

Los suelos de cesión tendrán la consideración de parcela de dominio público en desarrollo del correspondiente proyecto de reparcelación voluntaria.

2.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios e instalaciones necesarias se proyectan en planta y se pre-dimensionan solo a efecto de su evaluación económica con carácter orientativo para el estudio económico financiero.

El dimensionado definitivo deberá precisarse en las obras complementarias de urbanización a desarrollar junto con el proyecto de edificación, con los criterios que se especifican en el Planeamiento vigente de Amorebieta-Etxano para cada clase de servicio.

2.4.1.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

De la canalización general existente bajo la acera de la calle Luis Urrengoetxea existe una acometida individual a la parcela. Dispone de arqueta y llave de corte. Además ahora está conectada con tubería hasta el Edificio Antigua Cervecera.

Esta distribución garantiza el suministro de este servicio a la parcela en subterráneo, previsiblemente será un tubo de Ø 50 mm PEAD.

2.4.2.-RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS

Se dispone de red de fecales en el colector que discurre paralelo al Arroyo San Bartolomé. Se realizará una arqueta en el interior de la parcela antes de conectar con la arqueta existente de la Red general.

La acometida prevista de fecales será de 300 mm de diámetro de tubo de PVC.

La red de pluviales acomete directamente al Arroyo San Bartolomé.

La acometida prevista de pluviales será de 160 mm de diámetro de tubo de PVC.

2.4.3.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se mantiene el alumbrado público existente en la calle Luis Urrengoetxea en el tramo correspondiente al ámbito de actuación.

2.4.4.-RED DE CANALIZACIÓN DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

De la canalización general aérea existente en la zona sureste de la parcela, se hará una arqueta a pie del poste de madera y se llevará enterrada hasta la nueva Caja General de la parcela.

La demanda previsible es de 125 w/ m², edificable.

2.4.5.-RED DE CANALIZACIÓN DE TELEFONÍA

De la canalización general en subterráneo existente bajo la acera de la calle Luis Urrengoetxea se mantendrá la toma en subterráneo que abastece a la parcela.

Esta distribución garantiza el suministro de este servicio al solar en subterráneo.

2.4.6.-RED DE CANALIZACIÓN DE GAS

No se necesita acometida de este suministro para la parcela.

La red general existente por el eje de la calle Luis Urrengoetxea permitiría realizar la toma necesaria para abastecer al solar.

Todo ello pendiente del desarrollo del correspondiente proyecto de edificación que describirá las obras complementarias de urbanización.

2.5 GESTIÓN

Se establece un único ámbito de gestión en el que se propone que el sistema de actuación sea el de concertación.

Se declaran fuera de ordenación tanto el aterpe grande por coincidir en gran parte con el área de movimiento de la futura construcción residencial por lo que tendrá que ser demolido, como el aterpe pequeño por no guardar las distancias de 12 metros al Arroyo San Bartolomé.

Para el edificio de la antigua cervecera se consolida con la propuesta, se considera en situación tolerada pero, en todo caso, para usos auxiliares al residencial (almacén, aperos, trastero y similares) por estar dentro de la servidumbre acústica de la N-634.

El ajuste de las plusvalías generadas por la acción urbanística por incremento de edificabilidad respecto de la previamente materializada se realizará a partir del cálculo de los coeficientes de ponderación según usos (las vigentes NN.SS o PGOU que las sustituya) no disponen de ellos), teniendo por tanto el tratamiento de actuación de dotación.

2.6 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se centra en los tres usos que se dan en el ámbito, vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, terciario-comercial y nave ligera.

La metodología consistirá en obtener el valor de repercusión de suelo para cada uso para posteriormente obtener los coeficientes siempre con referencia al uso característico que en este caso es el de vivienda unifamiliar aislada.

Para el cálculo del valor de repercusión de suelo de cada uno de los usos considerados se acude a la fórmula del método residual estático, descrita en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo que es la siguiente:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para el cálculo del valor en venta de cada uso se utilizará el método de comparación, aportando seis comparables que una vez homogeneizados, nos den el valor unitario en venta de cada uso.

Para el cálculo del coste de construcción, se adoptará la fórmula de control de precios mínimos a efectos de visado del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Para el coeficiente K, se adoptará la norma general de aplicar el 1,4.

2.6.1.- VALOR EN VENTA (Vv);

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y/Ó BIFAMILIARES AISLADAS RECIENTES O BIEN CONSERVADAS;

DIRECCION	**SUP. CONSTRUIDA (M²)**	**OFERTA (€)**	**SUP. PARCELA TERRENO (M²)**	**UNITARIO (€/M²)**	**TIPOLOGÍA**
AITA ROMAN URTIAGA	225	550.000	400	2.444	UNIFAMILIAR
AITA ROMAN URTIAGA	210	490.000	650	2.333	UNIFAMILIAR
Bº GUMUZIO	250	400.000	6.250	1.600	PAREADO
Gº ZUBIPUNTE	227	390.000	400	1.718	PAREADO
MONTORRA AUZOA	264	335.000	3.150	1.268	PAREADO
ASTEPE S/N	225	299.000	200	1.328	ADOSADO
VALOR UNITARIO PROMEDIO; 1.781,83 €/M²CONSTR (Redondeado; 1.782,00).					

TERCIARIO-COMERCIAL EN ZONAS PERIFÉRICAS CON ESCASO ATRACTIVO COMERCIAL;

DIRECCION	**SUP. CONSTRUIDA (M²)**	**OFERTA (€)**	**UNITARIO (€/M²)**
JAUREGIZAR 6	500	225.000	450
KARMEN	221	174.293	788
GRUPO ZUBIKURTZE 7	84	75.000	893
JAUREGIZAR 13	65	55.000	846
KARMEN 31	90	55.500	617
SAN PEDRO 4	80	50.000	625
VALOR UNITARIO PROMEDIO; 703,17 €/M²CONSTR (Redondeado; 703,00).			

NAVE LIGERA EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN;

DIRECCION	**SUP. CONSTRUIDA (M²)**	**OFERTA (€)**	**UNITARIO (€/M²)**
AZTEPE	280	90.000	321
SAN ANTONIO ELGUEZABAL	303	135.000	446
AZTEPE	250	62.500	250
ARRIAGANE	349	148.000	424
ARRIAGANE	500	225.000	450
SAN PEDRO ELGUEZABAL	338	135.000	399
VALOR UNITARIO PROMEDIO; 381,67 €/M²CONSTR (Redondeado; 382,00).			

Datos obtenidos en todos los casos de diversos portales inmobiliarios (idealista, fotocasa y otros), son ofertas de particulares o agentes de la propiedad inmobiliaria a los que se deberá descontar el factor de comercialización que se estima en un 3%.

Además y, para el caso de la nave ligera, los aterpes carecen de parte del cerramiento perimetral por lo que se les aplica un coeficiente corrector de 0,65.

Por tanto, los valores unitarios de venta corregidos son los siguientes;

TIPOLOGÍA	UNITARIO PROMEDIO (€/M² C)	UNITARIO CORREGIDO (€/M²)
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.782	1.729
TERCIARIO-COMERCIAL	703	682
NAVE LIGERA	382	241

2.6.2.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc);

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y/Ó BIFAMILIARES AISLADAS;

COAVN	FICHA JUSTIFICATIVA DEL CONTROL DE PRESUPUESTOS A EFECTOS DE VISADO		Nº EXPEDIENTE
	OBRA	PLAN ESPECIAL	FECHA ENTRADA PROYECTO
	EMPLAZAMIENTO	BARRIO LARREA 31 (CATASTRO)	FECHA INICIO OBRA
	PROPIETARIO	ALAYN CARRASCO GUTIERREZ	FECHA FINAL OBRA
	ARQUITECTO	AITOR UBIRIA MANZARRAGA	

GRUPO 1

VIVIENDAS, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES

Señalar con una **X** las casillas con contestación afirmativa: Casilla 1: viviendas - Casilla 2: Oficinas - Casilla 3: Edificios co

SUBGRUPO A		1	2	3
1	¿El edificio es de promoción libre?	X		
2	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial, ¿es exento o en esquina?			
	Se considera plurifamiliar cuando hay tres o mas viviendas con un mismo acceso y exento o en esquina cuando el desarrollo de fachada supera el 60% del perímetro envolvente del edificio			
3	¿La altura sobre rasante es igual o inferior a PB+3?	X		
	(se consideran plantas los áticos o entrecubiertas con uso de vivienda, oficina o comercio).			
4	¿La altura sobre rasante es igual o superior a PB+8?			
	(se consideran plantas los áticos o entrecubiertas con uso de vivienda, oficina o comercio).			
5	¿La superficie útil total de los servicios es superior a: 15 m^2 ?	X		
	25 m^2 ?	X		
	35 m^2 ?			
	Se consideran como servicios los aseos, cuartos de baño, cocina, oficio, despensa, lavadero cerrado, cuarto de plancha y dependencias similares.			
6	¿El numero de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a: uno ?	X		
	dos ?	X		
	tres ?			
7	¿Tiene cimentaciones especiales?	X		
	Se consideran cimentaciones especiales las que no sean zapatas aisladas o corridas de hormigón, mampostería o ladrillo			
8	¿Tiene vigas de mas de 7 metros de luz?			
9	¿Tiene forjados de mas de 6 metros de luz?			
10	¿Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado?			
	Se entiende por tales los que no sean de fábricas de ladrillo enfoscados, revocos, bloques de hormigón o caravista sencillo y su proporción de huecos no supere el 30 % de los cierres exteriores			
11	¿Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.?			
12	¿Tiene solados o alicatados de categoría superior?			
	Precio del material colocado superior al 25 % del módulo.			
13	¿Tiene carpintería interior de categoría superior?			
	Precio de la carpinteria colocada superior al 60 % del módulo.			
14	¿Tiene carpintería exterior de categoría superior?			
	Precio de la carpinteria colocada incluso vidrio superior al 75 % del modulo.			
15	¿Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m^2 de oficinas o locales comerciales?			
16	¿Tiene instalación de calefacción?	X		
	¿Es por circuito de agua caliente?			
	¿Es aire acondicionado?			
17	¿Tiene escaleras mecánicas?			
18	¿Tiene instalación neumática?			
19	¿Tiene instalación de seguridad?			
20	¿Tiene instalación de megafonía?			
21	¿Está preparado para instalación de informática?			
22	¿Tiene instalación automática de protección o detección de incendios?			
	TOTAL SUBGRUPO A	8	0	0

SUBGRUPO B				
1	¿Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizada?	X		
2	¿Es unifamiliar?	X		
	Se considera vivienda unifamiliar aquella que tiene entrada independiente, bien sea aislada, pareada, adosada o en hilera.			
3	¿Es unifamiliar aislada o pareada?	X		
4	¿Existen apartamentos en numero superior al 33 % del total de viviendas?			
	Se considera apartamento a la vivienda compuesta de estar-comedor, cocina, cuarto de baño, vestíbulo y un dormitorio como máximo.			
5	¿Es edificio comercial, de oficinas o administrativo?			
6	¿Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m2 en numero superior al 33 % de la totalidad de los locales?			
	TOTAL SUBGRUPO B	3	0	0

NOTA. En los puntos 5, 6 y 16 del Subgrupo A, una contestación afirmativa supone la afirmación de todas las precedentes del mismo punto
Si existen diferentes tipos de viviendas, oficinas o comercios dentro de una misma edificación, se considera tipo base para cada uso
al que tenga mayor superficie construida entre el total de cada uno de los diferentes tipos.

CALCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA

GRUPO 1: VIVIENDAS, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES

Concepto	:	m^2 construidos	x	M	x	L	x (1+	0,1 x	a	+0,3x	b)		
Vivienda	:	1	x	370	x	1,1	x (1+	0,1 x	8	+0,3x	3	)=	1.099 €
Oficinas	:		x		x		x (1+	0,1 x		+0,3x		)=	
Comercio	:		x		x		x (1+	0,1 x		+0,3x		)=	

TOTAL GRUPO 1 = 1.099 €

TERCIARIO-COMERCIAL;

GRUPO 3
SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECIFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN.

SUBGRUPO D		Sótano Semisótano	P.B. E.P.	Bajocub.
1	¿El local está compartimentado?	☐	X	☐
2	¿Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %?	☐		
3	¿Es un terreno fangoso?	☐		
4	¿Tiene cimentación especial? Se consideran cimentaciones especiales las que no sean zapatas aisladas o corridas de hormigón, mampostería o ladrillo.	☐		
5	¿Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilizaciones del terreno?	☐		
6	¿Siendo para uso de garaje su superficie es superior a: 200 m^2?	☐	☐	☐
	2.500 m^2?	☐	☐	☐
7	¿Tiene mas de dos sótanos?	☐		
	TOTAL SUBGRUPO D	0	1	0

NOTA. En el punto 6 del Subgrupo D, una anotación afirmativa implica siempre afirmación de todas las precedentes del mismo punto.

GRUPO 3: SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y BAJO CUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES SIN USO ESPECIFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

Concepto	:	m^2 construidos	x	M	x	L	x (0,8+	0,1 x	d)		
PB - EP	:	1	x	370	x	1,1	x (0,8+	0,1 x	1)	=	366 €
	:		x		x		x (0,8+	0,1 x	1)	=	
BC	:		x		x		x (0,8+	0,1 x		=	
	:		x		x		x (0,8+	0,1 x		=	
Sótano y semisótanos	:		x		x		x (0,8+	0,1 x		=	
	:		x		x		x (0,8+	0,1 x		=	

TOTAL GRUPO 3 = 366 €

NAVE LIGERA;

GRUPO 2
ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES
SUBGRUPO C

1	¿Tiene cimentaciones especiales?		X
	Se consideran cimentaciones especiales las que no sean zapatas aisladas o corridas de hormigón, mampostería o ladrillo		
2	¿Tiene solera?		X
3	¿La edificación es cerrada?		
4	¿Tiene mas de una planta?		
5	¿La altura libre de alguna de sus plantas es superior a::	6 m^2 ?	
		9 m^2 ?	
6	¿La cubierta es horizontal, en diente de sierra, de perfil especial o superficie reglada?		
7	¿La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:	500 Kg./m^2?	
		1.000 Kg./m^2?	
8	¿Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente, son superiores a:		
	10 metros ó 6 metros?		
	15 metros u 8 metros?		
9	¿La estructura de cubierta es espacial o lamina de hormigón?		
10	¿Tiene materiales de aislamiento en muros, forjados o cubiertas?		
11	¿Tiene puente grúa superior a 7 toneladas?		
12	¿Tiene ventilación mecánica?		
13	¿Tiene aire acondicionado?		
14	¿Tiene calefacción?		
15	¿Tiene instalación de aire comprimido?		
16	¿Tiene instalación de vapor?		
17	¿Tiene instalación de aceite térmico?		
18	¿Tiene instalación de transporte neumático?		
19	¿Tiene instalación automática de protección contra incendios?		
20	¿Tiene bancadas para maquinaria?		
21	¿Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m2?		
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m2?		
22	¿Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.?		
		TOTAL SUBGRUPO C	2

NOTA. En los puntos 5, 7, 8 y 21 del Subgrupo C, una anotación afirmativa implica siempre afirmación de todos los precedentes del mismo punto.

GRUPO 2: ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

Concepto	:	m^2 construidos	x	M	x	L	x (0,2+ 0,1 x	c	)		
Nave	:	1	x	370	x	1,1	x (0,2+ 0,1 x	2	)	=	163 €
	:		x		x		x (0,2+ 0,1 x	2	)	=	
	:		x		x		x (0,2+ 0,1 x	2	)	=	

TOTAL GRUPO 2 = 163 €

Los valores obtenidos son de contrata, teniendo en cuenta los gastos generales, beneficio industrial y los otros gastos necesarios que gravan la construcción (licencias, tasas, escritura, notaría, etc).

Por tanto, los valores de construcción por cada tipología son en resumen los siguientes;

TIPOLOGÍA	UNITARIO (€/M² C) - Vc
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.099
TERCIARIO-COMERCIAL	366
NAVE LIGERA	163

2.6.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR CADA USO CONSIDERADO (VRs);

Aplicando la fórmula indicada, obtenemos los siguientes valores;

TIPOLOGÍA	VALOR EN VENTA (Vv);	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc);	VRs (€/M²); $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.782	1.099	173,86
TERCIARIO-COMERCIAL	682	366	121,14
NAVE LIGERA	241	163	9,14

Por tanto los coeficientes de ponderación por usos referidos al uso característico de vivienda unifamiliar aislada serán los siguientes:

TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR	173,86 €/m² /173,86 €/m = **1,000**
TERCIARIO-COMERCIAL	121,14 €/m² /176,86 €/m = **0,685**
NAVE LIGERA	9,14 €/m² /176,86 €/m = **0,052**

2.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO Y DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

2.7.1- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El plan Especial cumple lo regulado en los artículos 69-70 y 59.2. de la ley 2/2006.

> ***Artículo 69. Ámbito y contenido de los planes especiales***
> *1. Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*
>
> *2. La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.*
>
> *3. Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*
>
> ***Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana***
> *El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.*

El plan contiene la siguiente documentación:

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

En cuanto a la reserva mínima de dotaciones, se cumple lo establecido en el Decreto 123/2012 según lo indicado en el punto siguiente.

2.7.2- JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS 123/2012

Este Decreto se dedicó específicamente a desarrollar el contenido correspondiente a los estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

2.7.2. A- Estándares de vivienda de protección pública.

No es de aplicación.

2.7.2. B.- Estándares mínimos de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales (artículo 5 decreto 123).

No es de aplicación.

2.7.2. C.- Estándares mínimos de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales (artículo 6 decreto 123).

Es de aplicación en nuestro caso por tratarse de ordenación pormenorizada.

Las exigencias son las siguientes:

a) 15 % de la superficie total del área, excluidos sistemas generales para zonas verdes y **espacios libres** tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas.

Según propuesta, sería necesario reservar;

1.880,00 m² X 15% = **282,00 m²** destinado a zonas verdes y espacios libres.

b) 5 m² de suelo o de techo (decidido por la Administración) por cada 25 m² de techo sobre rasante de incremento de la edificabilidad urbanística (ARTÍCULO 6, Punto 3), libres de costes de edificación y de urbanización destinado a **otras dotaciones públicas locales**.

EDIFICABILIDAD PONDERADA FUTURA POSIBILITADA;

- VIVIENDA UNIFAMILIAR; 564,00 m² x 1,00 = 564,00 m².

EDIFICABILIDAD PONDERADA EDIFICIOS PRE-EXISTENTES;

- CERVECERA (COMERCIAL); 129,60 m² x 0,685 = 88,78 m².
- ATERPE GRANDE (NAVE LIGERA); 384,73 m² **x 0,052 = 20,00 m².**
- ATERPE PEQUEÑO (NAVE LIGERA); 189,73 M² X **0,052 = 9,87 m².**

TOTAL PONDERADA EDIFICIOS PRE-EXISTENTES: 88,78 M² + **20,00 M² + 9,87 M² = 118,65 M².**

Luego el incremento de edificabilidad urbanística ponderada es de:

564,00 m² - 118,65 m² = **445,35 m²**

Según propuesta, sería necesario reservar;

445,35 m² de incremento edificabilidad urbanística sobre rasante / 25 m² x 5 = **89,07 m² de suelo o techo destinado a otras dotaciones públicas locales.**

c) 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de incremento de techo sobre rasante de uso residencial en parcela privada (ARTÍCULO 6, Punto 3).

El incremento de uso residencial es en todo caso el total posibilitado (564,00 m²t) menos el del edificio tolerado (129,60 m²t), es decir, 434,40 m²t.

Sería necesario reservar;

434,40 m² residenciales propuestos / 25 m² x 0,35 = 6,08 (7 plazas de aparcamiento).

Este artículo está pensado de forma genérica para evitar tensión de aparcamiento en el entorno más cercano objeto de ordenación pormenorizada.

d) Un árbol nuevo o a mantener de los que pudieran existir en el ámbito por cada nueva vivienda o por cada 100 m² construidos.

Según propuesta, se plantará al menos un nuevo árbol o se mantendrá uno de los existentes.

2.7.2 D Cuadro comparativo resumen

DOTACIÓN	EXIGIDO	PROPUESTO
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES (SLEL).	282,00 M²	282,00 M²
SISTEMAS LOCALES DE OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS (SLODP).	89,07 M²	92,00 M²
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO	7 UDS	7 UDS.
VEGETACIÓN. NÚMERO DE ÁRBOLES.	1 UDS	MINIMO 1 UDS

La propuesta planteada cumple con los estándares de decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Destina 282,00 m² + 92,00 m² = 374,00 m² a sistemas locales, quedando los restantes 1.506,00 m² de superficie como parcela privativa dentro del suelo clasificado como urbano.

Respecto de su ubicación, todos los sistemas locales se sitúan en una topografía amable, con contacto directo con los sistemas generales municipales, en este caso la Calle Luis Urrengoetxea.

Se muestran en el siguiente croquis:

2.8 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

El cuadro resumen de superficies, espacios libres públicos, parcela privada y edificabilidad máxima permitida propuestos es el siguiente:

SUPERFICIE TOTAL PARCELA ESTUDIADA	2.238,00 m²
SUPERFICIE AMBITO EN SUELO URBANO	1.880,00 m²
SUPERFICIE EN SUELO NO URBANIZABLE EN PARCELA PRIVADA	358,00 m²
SUPERFICIE OTRAS DOTACIONES PUBLICAS (SLODP)	92,00 m²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (SLEL)	282,00 m²
SUPERFICIE PRIVADA SUELO URBANO	1.506,00 m²
SUPERFICIE CESION AL DOMINIO PÚBLICO	374,00 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE S/R MÁXIMA NUEVA de USO RESIDENCIAL	434,40 m²t
SUPERFICIE S/R MÁXIMA OTROS USOS	129,60 m²t
SUPERFICIE S/R MÁXIMA TOTAL	564,00 m²T

3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras complementarias de urbanización y sus costes estimados así como las posibles indemnizaciones por derribos, se indican a continuación con objeto de justificar la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta.

Todos los datos de valoración de urbanización, coste de suelo e indemnizaciones tienen carácter orientativo, siendo en la fase de equidistribución, cuando se establecerá su valoración definitiva.

3.1.1.- Evaluación de la Urbanización.

Con carácter estimativo, los costes de las obras complementarias de urbanización de los espacios de cesión tendrían las siguientes cuantías:

- Superficie dura (SLODP); 125,00 €/m² x 92,00 m² = 11.500,00 €.
- Superficie blanda (Zonas verdes); 25 €/m² x 282,00 M² = 7.050,00 €.
- Plantación árboles; 1 uds x 150 €/ud = 150,00 €.

TOTAL URBANIZACION EJECUCION MATERIAL (PEM); 18.700,00 €.
Beneficio Industrial, Gastos Generales (19% sobre PEM) = 3.553,00 €.

TOTAL URBANIZACION CONTRATA; 22.253,00 €.

IVA 21% S/CONTRATA = 4.673,13 €.

TOTAL URBANIZACION CONTRATA (IVA incluido); 26.926,13 €

3.1.2.- Evaluación de los Derribos y la Gestión de los Residuos.

Los costes del derribo de los aterpes y la gestión de los residuos resultantes de los mismos se cuantifican en 3.500 €.

En este punto interesa aclarar que no es necesaria la gestión específica de ningún elemento de fibrocemento. La cubierta de los aterpes es una chapa ondulada de plástico que tendrá su correspondiente punto de recogida y gestión específica habitual.

3.1.3.- Evaluación Costes de Gestión.

Plan Especial; 4.500 €.

Programa de Actuación Urbanizadora; 1.500,00 €.

Proyecto de Reparcelación; 1.500,00 €.

Proyecto de Urbanización; No se contempla por ser obras complementarias de urbanización de la vivienda unifamiliar según el contenido del artículo 195 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, justificado en los siguientes cálculos.

El coste de ejecución material de la vivienda unifamiliar y la adaptación de la antigua cervecera a los usos futuros se estima en 414.145,78 € (punto 3.4.6.3 del Plan Especial).

El coste de ejecución material de las obras de urbanización complementaria de los espacios de cesión alcanzan los 18.700,00 € (punto 3.1.1 del Plan Especial).

Por tanto, los costes de urbanización suponen un 4,52 %, inferior al 5% máximo indicado en el citado artículo 195.

3.1.3.- Evaluación Total Costes de Implantación.

Urbanización; 26.926,13 €.
Derribos y Gestión de Residuos; 3.500,00 €.
Gestión; 7.500 €.

Total Costes; 37.926,13 €.

3.2 FINANCIACIÓN

El coste de las obras complementarias de Urbanización, Derribos, Gestión de Residuos y Gestión descritos correrá a cargo del propietario afectado que es acreedor a la totalidad del aprovechamiento de la parcela.

Además de la adquisición y urbanización de los terrenos destinados a cesiones, se tendrán en cuenta las partidas siguientes, que serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio.

- Tendido red energía eléctrica
- Tendido red telefonía
- Tendido gas

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

En el cálculo de los coeficientes de ponderación, se ha obtenido el valor de repercusión de suelo de los distintos usos contemplados en la ordenación pormenorizada:

- Vivienda Unifamiliar; 173,86 €/m².
- Terciario-Comercial; 121,14 €/m².
- Nave ligera; 9,14 €/m².

El valor del suelo sin descontar los costes de implantación sería de:

(173,86 €/m² x 434,40 m² vivienda) + (121,14 €/m² x 129,60 m² terciario-comercial) = 91.224.52 €.

Y, el valor del suelo descontados los costes de implantación sería de:

91.224,52 € – 37.926,13 € = 53.298,39 € que alcanza un signo positivo y, por tanto, asegura la viabilidad económica de la propuesta.

3.4 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana expresa que:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las distintas actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

3.4.1.- DATOS y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito objeto de análisis económico forma parte del suelo urbano residencial con una extensión superficial según el topográfico actualizado de 1.880,00 m².

Está ocupado en su totalidad por suelo privado donde se ubican tres construcciones, una a mantener (antigua cervecera) y dos a demoler (aterpes).

3.4.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.

Las obras complementarias de urbanización necesarias para acondicionar las zonas verdes (**282,00 m²)** y las otras dotaciones públicas (**92,00 m²)** y las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá los espacios públicos de cesión urbanizados y libres de cualquier tipo de cargas.

La implantación en su caso de nuevos servicios correrá a cargo del promotor de las futuras viviendas.

El desarrollo de la propuesta no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

3.4.3.- IMPACTO DE LA ACTUACION URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios, así como los ingresos a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Como se ha explicado anteriormente en este apartado, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito no supone coste para la administración.

3.4.4.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.

3.4.4.1.- Infraestructuras Viarias y trazados peatonales duros.

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce en la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc) y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano, las instalaciones de alumbrado y resto de instalaciones afectadas.

Se estima un valor adecuado de 5,00 €/m² anuales de mantenimiento de viario.

El coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de cesión asciende a:

92,00 m² x 3,5 €/m² y año = 322,00 € anuales.

3.4.4.2.- Zonas verdes públicas y arbolado.

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado en su caso.

Se estima un valor adecuado de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento de zona verde.

La zona verde de la propuesta alcanza los 282,00 m².

El coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes de la propuesta asciende a:

282,00 m² x 1,0 €/m² y año = 282,00 € anuales.

3.4.4.3.- Infraestructura de abastecimiento de agua potable.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

3.4.4.4.- EDAR e Infraestructura de saneamiento.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas fecales a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

3.4.4.5.- Infraestructura suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

3.4.4.6.- Infraestructura telefonía.

Las infraestructuras de suministro eléctrico una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

3.4.5.- PRESTACION DE SERVICIOS.

Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

3.4.6.- INGRESOS DE LA ACTUACION PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos;

- El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

3.4.6.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

La nueva edificación supondrá el incremento de la recaudación del IBI por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

Estimando un coste por vivienda unifamiliar de 850 € anuales.

3.4.6.2.- Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (IVTM).

La propuesta obliga a 7 plazas de aparcamiento como dotación mínima pero, se estima que serán dos los vehículos que habitualmente figuren en la vivienda por su condición de unifamiliar a razón de 150 €/anuales por cada uno, daría un importe total anual de recaudación de 300,00 €.

3.4.6.3.- Impuesto de Construcciones y Obras (ICIO).

Hemos estimado un coste de construcción unitario en el cálculo del valor de repercusión de suelo de 1.099,00 €/m² de ejecución por contrata (923,54 €/m² ejecución material sin iva), aplicado a la totalidad de la edificabilidad posibilitada de 434,40 m², supone un PEM de 401.185,78 €.

Además, estimaremos a razón de 100 €/m² los gastos de adecuación de la antigua cervecera a los usos auxiliares de vivienda pretendidos, es decir, 100 €/m² x 129,60 m² = 12.960,00 €.

El coste total de la construcción sería de 401.185,78 € + 12.960,00 € = 414.145,78 €.

El ICIO establecido en Amorebieta es del 5% por lo que, de construirse la totalidad de la edificabilidad, la recaudación por este importe alcanzaría los 20.707,29 €.

BALANCE ECONOMICO DE LA ACTUACIÓN.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirá la actuación urbanizadora propuesta, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de gastos e ingresos:

GASTOS:

- Mantenimiento SLODP; 322,00 €/año.
- Mantenimiento Zonas Verdes Públicas; 282,00 €/año.

- TOTAL GASTOS; 604,00 €/AÑO.

INGRESOS:

- IBI Vivienda; 850,00 €/año.
- IVTM Vehículos Tracción mecánica; 300,00 €/año.
- TOTAL INGRESOS; 1.150,00 €/AÑO.

Por lo tanto, el balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por el ICIO, al producirse por una sola vez, no se ha considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual del desarrollo urbanístico planteado.

Como conclusión final, se puede indicar que el análisis de sostenibilidad económica de la actuación propuesta en este Plan Especial es favorable ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en los años sucesivos, por lo que es sostenible y por tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del Municipio, además de los ingresos puntuales recibidos de las tasas de edificación.

Por lo tanto, este Plan Especial es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en la presente memoria.

3.5 PLAN DE ETAPAS

La iniciativa que desarrolla el Plan Especial es privada, con lo que se prevé una única etapa que seguirá los tiempos habitualmente establecidos para tramitación y aprobación de los diversos documentos de gestión necesarios hasta obtener e inscribir el único solar resultante de la propuesta planteada.

3.6 ALTERACIÓN DE LAS ETAPAS PREVISTAS

No se prevén por la escasa entidad de la propuesta planteada.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 GENERALIDADES

4.1.1- OBJETO Y ÁMBITO

La presente Ordenanza Reguladora tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones tanto públicas como privadas en el Plan Especial del Barrio de Larrea nº 31 (Catastro) en el Municipio de Amorebieta.

Esta ordenanza se redacta al amparo de las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente en el Municipio de Amorebieta (o PGOU que las sustituya).

4.1.2- COMPONENTES DEL PLAN ESPECIAL

Este Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

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

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.

3. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contravenir las determinaciones de la ordenación estructural, salvo la previa o simultánea modificación o revisión del correspondiente plan general.

4. En caso de contradicción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada prevalecerá la ordenación estructural establecida en el plan general.

4.1.3- VALOR NORMATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES

Tiene carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de Ordenanzas Reguladoras, así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación.

Las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas deberán aplicarse así mismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito del Plan y que correspondan a la Urbanización, implantación de los servicios o ejecución de las edificaciones tanto públicas como privadas.

4.1.4- ALCANCE NORMATIVO

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, la ordenanza Reguladora, cuadros de características de superficies y memoria, por este orden.

La documentación escrita y gráfica de la Información Urbanística no tiene valor normativo y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la ordenación.

4.1.5- EDIFICACIONES EXISTENTES

Se considerarán disconforme con el planeamiento los dos aterpes, así como los elementos constructivos e instalaciones de escasa entidad adosados a la edificación que se mantiene y grafiados con dos aspas.

El resto de edificaciones existentes en este Plan Especial se consideran en situación tolerada (antigua cervecera).

4.1.6- LICENCIAS Y CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

Las licencias de obras así como su clasificación y procedimiento, dentro del P.E., se atendrán a lo dispuesto a este fin en los Planeamientos vigentes en el municipio donde se ubican.

4.1.7- ESTUDIOS DE DETALLE

No se contempla su necesidad.

4.1.8- OCUPACIÓN DE LOS SOLARES

La ocupación del solar queda establecida en el contenido del punto 2.1 de la memoria del presente documento.

4.1.9- SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE

Queda definida en el contenido del punto 2.2 de la memoria del presente documento, que se concreta en 578,10 m²t.

4.1.10- SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE

Solamente se podrá ocupar bajo rasante el área coincidente con las alineaciones máximas para el uso residencial con las limitaciones y obligaciones establecidas por URA para el caso del uso residencial.

4.1.11- FORMA DE MEDIR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

Seguirá el contenido del art.7.1.11 de las vigentes NN.SS o normativa que la sustituya.

4.1.12- ALTURAS DE LAS DIVERSAS PLANTAS

Seguirá el contenido del art. 7.1.8 de las vigentes NN.SS o normativa que la sustituya.

4.1.13- USOS DE LAS DIVERSAS PLANTAS

Para la vivienda unifamiliar se plantean usos residenciales en la planta sobre rasante y garajes, trasteros, instalaciones y otros usos auxiliares no vivideros en planta bajo rasante.

Para la edificación a conservar o sustituir de la antigua cervecera se plantean usos auxiliares al residencial.

4.1.14- DEFINICIÓN DE LAS DIVERSAS PLANTAS

Seguirá el contenido de las vigentes NN.SS o normativa que la sustituya.
Para los vuelos de la edificación se estará al contenido del Título 7º-capítulo 4, para las dotaciones y servicios del Título 7º-capítulo 5º y para las condiciones de estética al contenido del Título 7º-capítulo 8º.

4.1.15- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

De acuerdo a los perfiles impuestos y al contenido del artículo 7.1.8 de las vigentes NN.SS o normativa que la sustituya.

4.1.16- SEPARACIONES

Las establecidas en la documentación gráfica del presente documento.

4.1.17- ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN NO CERRADOS AUXILIARES DE LA VIVIENDA

Se cumplirá el contenido del artículo 6.3.64 de las NN.SS o normativa que la sustituya. La cota máxima de estos elementos con respecto al terreno será menor de 45 cms, así como la distancia que deben cumplir con respecto a lindes y espacios públicos, siempre de acuerdo a los condicionantes de la legislación sectorial vigente.

Este punto se refiere al diseño de espacios exteriores que son prolongación del forjado de la planta baja de la vivienda que sirvan para poder colocar un espacio exterior de superficie dura pero sin ningún tipo de cubrición.

4.1.18- OTRAS NORMAS APLICABLES

Se trata de la Ordenanza Municipal reguladora de las obras a realizar en las parcelas particulares de la zona de Larrea, publicada en el BOB nº 48 de 8 de marzo de 2006, cuyo contenido literal es el siguiente:

1. Objeto:

Es objeto de la presente Ordenanza establecer los criterios técnicos que regulen las obras a realizar en las parcelas particulares en el ámbito incluido en las Normas Subsidiarias de Amorebieta- Etxano denominado S.A.P.U. Laminor y UE «Z» (Zona Larrea).
Estas obras incluyen las de acondicionamiento o urbanización interior de las parcelas, los cierres de parcela entre particulares, las obras de ampliación de la edificación en los casos permitidos, y la colocación o modificación de cualquier elemento que afecte a la estética exterior de la edificación.
Se pretende de esta manera el establecimiento de unos estándares mínimos de calidad, armonía y adecuación para todas las obras de estas características que se desarrollen en el ámbito, con el fin de evitar un muestrario de materiales y soluciones técnicas que derive en un resultado negativo para la imagen arquitectónica y urbana del mismo.

2. Condiciones del acondicionamiento o urbanización interior de las parcelas:

Toda actuación que se pretenda realizar para el acondicionamiento o urbanización interior de las parcelas (exceptuando la creación de aceras) habrá de ser resultado de una solución consensuad acuando menos por la correspondiente Comunidad de Vecinos, presentando un proyecto técnico o Estudio de Detalle, según proceda, referido al ámbito de actuación, de manera que se garantice su coordinación en cuanto a la homogeneidad de criterios técnicos y estéticos.
En el caso de parcelas con terreno en pendiente pronunciada, se permitirá la explanación del mismo mediante muretes de contención que no deberán superar los 1,50 metros de altura, perfilados en una línea envolvente de 35 grados de pendiente respecto a la horizontal.

Dichos muretes deberán ir revestidos de material pétreo o de traviesas de madera en combinación con elementos vegetales. Se podrán proponer al Ayuntamiento acabados alternativos, aunque no se admitirán acabados en hormigón visto, o bloque de hormigón raseado o pintado, salvo que vayan recubiertos de vegetación.
Se contemplará la recogida de posibles filtraciones de agua.

3. Condiciones mínimas de calidad y estética de los cierres de parcela entre particulares:

Toda actuación que pretenda realizar la construcción de muros entre parcelas particulares colindantes habrá de ser resultado de una solución consensuada por la correspondiente Comunidad de Vecinos, presentando un proyecto técnico o Estudio de Detalle según proceda, referido al ámbito de actuación. En el caso de que los muros de separación entre particulares no sean muros de contención, deberá presentarse planos con definición en planta, alzados y sección del muro, debidamente acotados y a escala 1:50, acompañados de memoria y presupuesto del mismo y firmados por Técnico.
Para salvar la diferencia de cotas entre parcelas particulares colindantes se permite la construcción de muros de contención. Estos muros deberán resolverse mediante coronaciones horizontales escalonadas asegurando que el muro no supere en ningún punto una altura de tres metros, quedando expresamente prohibidas las soluciones con muros inclinados acompañando la pendiente natural del terreno.
En los primeros 2 metros a contar en perpendicular desde la vía pública el muro no superará una altura de 1,50m.
Estos cierres irán revestidos de un acabado pétreo, con un cierre superior hasta una altura máxima total de dos metros en malla de color verde, acompañado de elementos vegetales. Se podrán proponer al Ayuntamiento acabados alternativos, aunque no se admitirán acabados en hormigón visto, o bloque de hormigón raseado o pintado, salvo que vayan recubiertos de vegetación.

4. Condiciones mínimas de calidad y estética de las actuaciones que afecten a las fachadas

En el caso de viviendas que no hayan agotado el aprovechamiento que les confiere el correspondiente proyecto de Compensación, se permitirá un aumento de la edificación hasta agotar dicha edificabilidad. A efectos de cómputo de aprovechamiento, los porches computarán el 100%.
La ampliación deberá mantener las alineaciones que quedan establecidas en el Plan Parcial, guardando una separación a colindantes de tres metros, salvo en el caso de viviendas adosadas.
La solución estará directamente adosada a la edificación principal y se entenderá de forma conjunta, debiendo guardar las proporciones de huecos y criterios compositivos de la edificación originaria, así como trabajar con los mismos materiales, manteniendo la calidad de sus técnicas constructivas.
Toda intervención en fachadas (incluidos los toldos) deberá ser homogénea en cada ámbito comunitario.

5. Elementos de jardinería:

Se admitirán libremente los trabajos de jardinería, incluida la plantación de árboles, siempre y cuando mantengan una distancia mínima de dos metros al límite de parcela y quede garantizada la proyección de la copa del árbol dentro de la parcela propia.

6. Piscinas:

Se permitirá la instalación de piscinas de no más de 2 metros de profundidad. Estas deberán guardar una distancia mínima de 2 metros a colindantes.
La solicitud de instalación de una piscina requerirá la presentación de un Proyecto a aprobar por la Oficina Técnica Municipal que incluya los siguientes extremos:

El suministro de agua a la piscina debe disponer de contador independiente, válvula de corte anterior y posterior al contador (una de ellas precintable) y válvula antirretorno aguas abajo de la última válvula de corte.
Las purgas y vaciados de las piscinas deberán conducirse a la red de aguas residuales municipal a través de una tubería de diámetro máximo de 100mm. Los vaciados se realizarán en período nocturno (de 22:00 h. a 08:00 h.).

6. Otras instalaciones:
Estarán permitidos todo tipo de elementos desmontables que no precisen obras para su instalación, tales como toldos, etc.
No se permitirá la instalación fija de barbacoas de obra, ni cualquier otro tipo de instalación no desmontable que pueda producir olores, ruidos o molestias al vecindario.

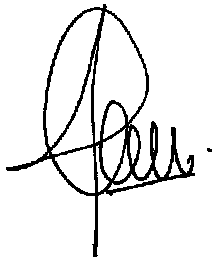
4.2 CONDICIONES PARA URBANIZACIÓN

La normativa aplicable a los fines de:

-Condiciones higiénicas de las edificaciones
-Condiciones estéticas de las edificaciones
-Condiciones de seguridad de las edificaciones
-Obras de Urbanización

Serán las establecidas en las NN.SS vigentes del municipio de Amorebieta.

En Gorliz, Octubre de 2021



D. AITOR UBIRIA MANZARRAGA
Arquitecto Colegiado nº 1.908

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INDICE:

PLANOS DE INFORMACIÓN

INF-01.- SITUACION y EMPLAZAMIENTO (ESCALAS VARIAS).
INF-02.- TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL (1:400).
INF-03.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE (1:400).
INF-04.- IDENTIFICACION DE PARCELAS y EDIFICIOS EXISTENTES. FOTOGRAFIAS (1:400).
INF-05.- REDES EXISTENTES; SANEAMIENTO, PLUVIALES y ABASTECIMIENTO (1:300).
INF-06.- REDES EXISTENTES; TELEFONIA e IBERDROLA (1:300).
INF-07.- REDES EXISTENTES; ALUMBRADO y GAS (1:300).
INF-08.- SEPARACIONES A LINDEROS Y CONDICIONANTES SECTORIALES (1:400).
INF-09.- FRANJAS ACÚSTICAS (1:400).

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORD-01.- REGIMEN DE USOS PORMENORIZADOS Y DOMINIOS (1:300).
ORD-02.- ENVOLVENTES MÁXIMAS; PLANTA (1:400).
ORD-03.- ENVOLVENTES MAXIMAS: FRANJAS ACUSTICAS (1:400)
ORD-04.- ENVOLVENTES MÁXIMAS; SECCION (1:300).
ORD-05.- ALTERNATIVAS (1:300).
ORD-06.- URBANIZACIÓN ESPACIOS DE CESIÓN (1:200).
ORD-07.- REDES PROPUESTAS; SANEAMIENTO, PLUVIALES y ABASTECIMIENTO (1:300).
ORD-08.- REDES PROPUESTAS; TELEFONÍA e IBERDROLA (1:300).
ORD-09.- REDES PROPUESTAS; ALUMBRADO y GAS (1:300).