



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”
DE DURANGO.**

LURSORO S.L Promotor.

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
OCTUBRE DE 2021.**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”
DE DURANGO.**

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS SUPLETORIAS Y DE DESARROLLO.

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

DOCUMENTO D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

DOCUMENTO E.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO F.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

DOCUMENTO G.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜISTICO.

DOCUMENTO H.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1.- OBJETO.

A.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

A.3.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2006.

A.4.- DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA.

A.5.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.

A.5.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

A.5.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

 A.5.2.1.- Usos y edificaciones

 A.5.2.2.- Infraestructuras

A.6.- INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

A.7.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

A.8.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS.

 Alternativa 1. Ordenación Pormenorizada de N.N.S.S.

 Alternativa 2. Ordenación Pormenorizada de Estudio de Detalle.

 Alternativa 3. Ordenación Pormenorizada del Plan Especial

A.9.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

 VOLUMENTES Y EDIFICACIÓN.

 VIALIDAD.

 ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

 OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS.

A.10.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.

 A.10.1- SUPERFICIES INICIALES DEL PLAN ESPECIAL.

 A.10.2- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA.

 A.10.3- NÚMERO DE VIVIENDAS.

 A.10.4- ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

 A.10.5- ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES SEGÚN LA LEY 2/2006 Y EL DECRETO 123/2012, DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

 A.10.5.1.- Alojamientos Dotacionales

 A.10.5.2.- Dotaciones públicas de la red de sistemas locales

 A.10.6- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.

 A.10.7- DISTRIBUCIÓN POR PARCELAS DE LA EDIFICABILIDAD Y EL NÚMERO DE VIVIENDAS.

A.11.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

A.12.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE RUIDO.

A.13.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS SUPLETORIAS Y DE DESARROLLO.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

- Art. 1. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.
- Art. 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
- Art. 3. DOCUMENTOS NORMATIVOS.
- Art. 4. INTERPRETACIÓN NORMATIVA.
- Art. 5. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.**SECCIÓN 1º. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.**

- Art. 6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y DE SUBZONAS.
- Art. 7. SUBZONAS DE DOTACIONES DE SISTEMA LOCAL.
- Art. 8. SUBZONA CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).

SECCIÓN 2º. PARCELACIONES.

- Art.9. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PEOU. POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA.

SECCIÓN 3º. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN

- Art. 10. ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA P.A.U.

SECCIÓN 4º. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- Art. 11. AMBITO Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- Art. 12. ARBOLADO.
- Art. 13. ACCESIBILIDAD.
- Art. 14. CONDICIONES SECTORIALES.

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN**SECCIÓN 1º. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA**

- Art. 15. RAMPAS DE ACCESO A LOS GARAJES.

SECCIÓN 2º. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUANTO A EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

- Art. 16. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.
- Art. 17. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.
- Art. 18. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS Y DEFINICIONES.
- Art. 19. NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.
- Art. 20. VOLUMEN BAJO RASANTE.

SECCIÓN 3º. CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACIÓN.

- Art. 21. USO PREDOMINANTE EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).
- Art. 22. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).
- Art. 23. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD.
- Art. 24. EDIFICABILIDADES EN LAS DISTINTAS PARCELAS PRIVADAS.

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

- C.1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.
- C.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- C.3. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN, PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN.

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

- D. 1. VALOR RESIDUAL DEL SUELO.
- D. 2. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS.
- D. 3. VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR.
- D. 4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO.

DOCUMENTO E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

- E.1. OBJETO.
- E.2. INTRODUCCIÓN.
 - E.2.1. INTRODUCCIÓN.
 - E.2.2. METODO DE CÁLCULO ADOPTADO.
 - E.2.2.A. ESTRUCTURA DE GASTOS
 - E.2.2.B ESTRUCTURA DE INGRESOS
- E.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS DE LOS SERVICIOS URBANOS. INGRESOS Y GASTOS.
- E.4. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS
 - E.4.1 COSTES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 - E.4.1.1. Conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura.
 - E.4.1.2. Conservación y mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas.
 - E.4.2 COSTES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALUMBRADO.
 - E.4.3 COSTES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE DISTRIBUCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - E.4.4 COSTES DE AMORTIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
 - E.4.5 COSTE DE LIMPIEZA DE CALLES Y DEMÁS ZONAS DURAS

- E.4.6 COSTE DE RECOGIDA DE RESIDUOS.
- E.4.7 RESUMEN DE GASTOS CON PERIODICIDAD ANUAL.
- E.5 DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS
 - E.5.1 TASA BASURA Y ALCANTARILLADO. DE COBRANZA ANUAL.
 - E.5.2 TARIFA DE SUMINISTRO DE AGUA.
 - E.5.3 INGRESO POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. DE COBRANZA ANUAL.
 - E.5.4 INGRESO DEL IAE. DE COBRANZA ANUAL.
 - E.5.5 PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS. DE COBRANZA ÚNICA.
 - E.5.6 INGRESO POR IMPUESTO DE OBRAS Y SERVICIOS ICIOS. DE COBRANZA ÚNICA.
 - E.5.7 INGRESO POR IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.
 - E.5.8 INGRESO POR VADOS.
 - E.5.8 RESUMEN DE INGRESOS CON PERIODICIDAD ANUAL.
- E.6 CONCLUSIONES.

DOCUMENTO F. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

- F.1 OBJETO.

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GÉNERO

DOCUMENTO G. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO

DOCUMENTO H.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

I. INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

- I.02 NORMATIVA

NORMAS SUBSIDIARIAS.

FICHA UE-15 IPARZABALARRA.

- I.03 NORMATIVA

ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)

PLANO 03. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.

PROPIUESTA DE RASANTE DE CALLE URBANIZADA.

- I.04 NORMATIVA

ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)

PLANO M04. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.
GEOMETRÍA DE CALLE URBANIZADA.

I.05 NORMATIVA

ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)

PLANO 05. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.
SUPERPOSICIÓN DE ORDENACIÓN CON TOPOGRÁFICO.

I.06 NORMATIVA

ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)

PLANO M06. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.
SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES.

I.07 NORMATIVA

ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)

PLANO M06 (2008). OCUPACIÓN DE LOTES. SUPERFICIES CONSTRUIDAS MÁXIMAS.

ASIGNACIÓN DE USOS

I.08 TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)

PARCELARIO.

I.09 TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)

SECCIONES.

I.10 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

INUNDABILIDAD.

I.11 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

I.12 TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)

PARCELARIO.

O. ORDENACIÓN PROPUESTA

O.01 PROPUESTA.

PLANTA

O.02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

USOS.

O.03 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ALINEACIONES Y RASANTES

(SOBRE RASANTE)

O.04 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ALINEACIONES Y RASANTES

(BAJO RASANTE)

O.05 SISTEMA VIARIO.

PLANTA.

O.06 SISTEMA VIARIO.

SECCIONES

O.07 ORDENACIÓN.

SUPERPOSICIÓN CON INUNDABILIDAD.

O.08 INSTALACIONES URBANAS.

ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESQUEMAS DE RED.

O.09 INSTALACIONES URBANAS.

ELECTRIFICACIÓN. ESQUEMAS DE RED.

O.10 INSTALACIONES URBANAS.

GAS. ESQUEMAS DE RED.

O.11 INSTALACIONES URBANAS.

TELECOMUNICACIONES. ESQUEMAS DE RED.

O.12 INSTALACIONES URBANAS.

ALUMBRADO PÚBLICO. ESQUEMAS DE RED.

O.13 INSTALACIONES URBANAS.

SANEAMIENTO. ESQUEMAS DE RED.

O.14 INSTALACIONES URBANAS.

PLUVIALES. ESQUEMAS DE RED.

JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

LURSORO S.L Promotor.

DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 "IPARZABALARRA"
DE DURANGO.**

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1.- OBJETO.

El presente "Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución UE-15, IPARZABALARRA" se redacta por encargo de LURSORO, S.L. con la finalidad de modificar la ordenación pormenorizada del ámbito a raíz de la entrada en vigor del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, que impide el desarrollo de la unidad tal y como ha sido planteada y aprobada.

El responsable de su redacción es el Arquitecto Jesús Ángel Landia Uribe, domiciliado en Durango 48200, zumalakarregi 6 2ºC-D, colegiado nº 1489 del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro.

A.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.



El área denominada UE-15 es un ámbito de planeamiento pormenorizado desde las propias Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 76/2005, de 14 de Enero de 2005 (B.O.B nº 19 de 28 de enero de 2005), y publicada su normativa en el B.O.B nº 77 del 25 de Abril de 2005; en concreto en el artículo 2.3.15.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coeficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
17.651	0,82	14.474	78	138	76	62

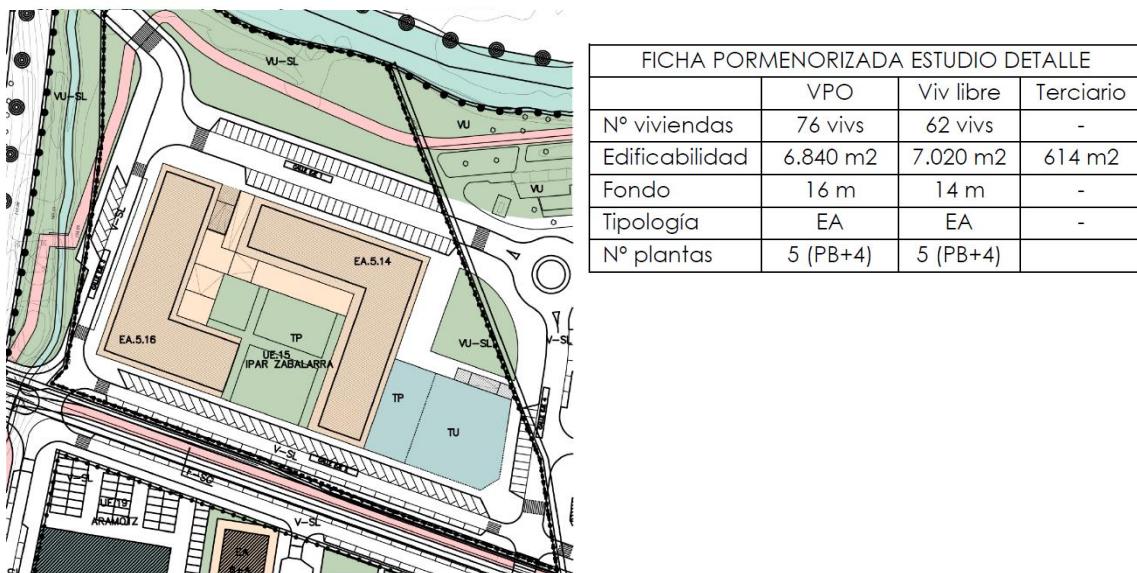
Posteriormente, se aprobó un estudio de detalle para reajustar las determinaciones de volumetría, alineaciones y rasantes, así como la asignando los usos pormenorizados y parcelaciones, en función de una reflexión más específica sobre la Unidad de Ejecución. Fue

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "UE-15. IPARZABALARRA"
DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

DURANGO.

aprobado definitivamente el 31 de enero de 2008 y publicado en el B.O.B. nº 62 de 4 de abril de 2016.

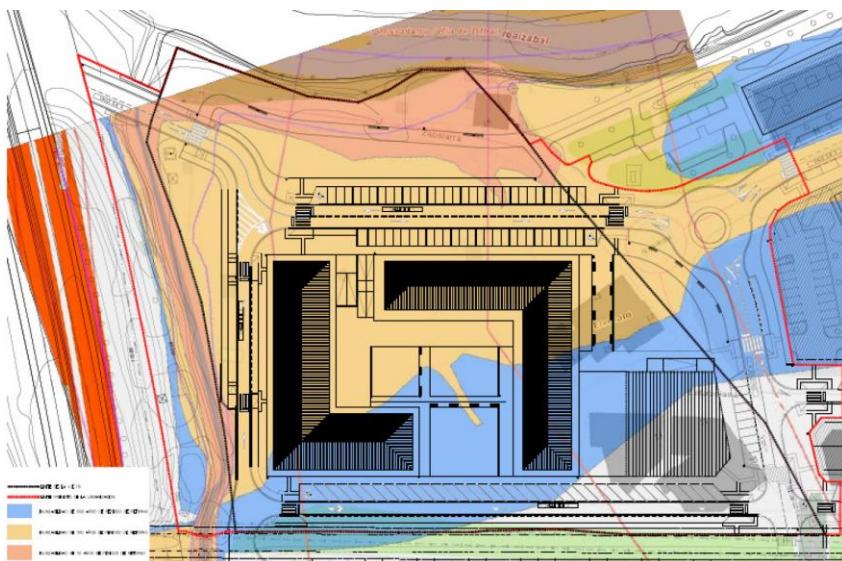


Una vez establecida la ordenación pormenorizada, se siguieron los pasos para la gestión urbanística del ámbito que se exponen en orden cronológico:

- Convenio Urbanístico, firmado el 25 de junio de 2008 y publicado su anuncio en el B.O.B. nº130 de 8 de julio de 2008.
- Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.)- Aprobación definitiva el 29 de julio de 2008 y publicación en el B.O.B. nº 212 de 4 de noviembre de 2008.
- Constitución de junta de concertación, anunciado en el B.O.B nº 163 de 27 de agosto de 2008.
- Proyecto de reparcelación, aprobado inicialmente por junta la junta de concertación y puesto a información pública mediante anuncio en el B.O.B. nº 210 de 31 de octubre de 2008. Durante este periodo se presentaron una serie de alegaciones, cuya contestación a quedado a modo de borrador y no ha sido tramitado.
- Proyecto de Urbanización, fue presentado en el ayuntamiento, e informado favorablemente el 28 de octubre de 2008 por el arquitecto municipal con expediente 000346/2008-BT.
- Otros documentos tales como un Estudio Acústico, estudio de calidad ambiental del suelo, solicitud de autorizaciones a URA y al departamento de carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia.

El ámbito de intervención se dividió en dos partes, por un lado, la propia delimitación de las N.N.S.S y, por otro lado, aquella zona externa a esta, en los que las N.N.S.S. marcaba una nueva vialidad que complementaba a la interna. Se llegó al acuerdo, elevado al convenio urbanístico, de que el ayuntamiento se haría cargo de la ejecución de la obra superficial de la urbanización externa, pavimentación, alumbrado y mobiliario urbano, mientras que la ejecución de la conexión de los servicios urbanos exteriores correría a cargo de la entonces mercantil propietaria de la mayoría de los terrenos. Además, en esta área, existe una línea aérea de media tensión y un centro de transformación que da servicio exclusivo a la empresa Brus Federal, junto con parte de un aparcamiento que usa la empresa que pertenecen al ayuntamiento en virtud del acuerdo de cesión y transmisión firmado con la empresa en 1998. La pretensión original de incorporar este terreno al desarrollo final del ámbito, con el soterramiento y traslado del centro de transformación, se ha desechado en este momento ante la dificultad de llevar a cabo la gestión con las distintas administraciones y empresas involucradas.

Pero es a raíz de la entrada en vigor de Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado mediante el Real Decreto 1/2006, de 8 de enero, donde la ordenación pormenorizada queda inhabilitada al encontrarse la edificación, en gran parte, dentro de la mancha de inundabilidad de 100 años.



El artículo 40 del Real Decreto establece que no podrán disponerse estos usos hasta la línea de delimitación de la avenida a 100 años, al tratarse de un ámbito que se encuentra en "Situación

básica de suelo rural" atendiendo a la definición del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana que invoca el Plan Hidrológico.

Ante esta circunstancia surge la necesidad de replantear íntegramente la ordenación pormenorizada y para ello el Ayuntamiento ha establecido que el instrumento urbanístico adecuado es un Plan Especial de Ordenación Urbana.

A.3.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2006.

La entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio no ha supuesto una lectura diferente de la ficha recogida en el planeamiento general de Durango, salvo en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, que mediante la ley 11/2008, de 28 de noviembre, y posteriormente la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, modifica el artículo 27 incrementando la cesión gratuita al ayuntamiento de la edificabilidad ponderada en suelo libre de cargas de urbanización del 10 al 15% de.

En relación con la cuantía mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, le artículo 80.2 de la Ley del Suelo, modificado por la Ley 3/2015 antedicha, establece un mínimo del 40% de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a las viviendas tasadas. La Ley del Suelo establece una nueva denominación de este tipo de viviendas, pasándose a la designación genérica de "viviendas de protección pública" (VPP), en la que se distinguen dos tipos: viviendas de protección social y vivienda tasada de régimen autonómico o municipal. Estas definiciones se desarrollan en los artículos 20 a 22 de la ley de vivienda. En base a todo lo anterior, el presente plan especial establece las edificabilidades para los distintos usos que cumplen la condición:

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. (V.P.P.)	EDIFICABILIDAD	PROPORCIÓN
VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL	2.895 m ²	20,00%
VIVIENDA TASADA DE RÉGIMEN MUNICIPAL	2.895 m ²	20,00%
TOTAL V.P.P.	5.790 m²	40,00%
VIVIENDA LIBRE	8.584 m ²	59,31%
TERCIARIO	100 m ²	0,69%
TOTAL	14.474 m²	100,00%

La ley del Suelo distingue claramente en sus artículos 53 "Ordenación urbanística estructural" y 56 "Ordenación urbanística pormenorizada" qué parámetros urbanísticos corresponden a cada tipo de ordenación. Todos aquellos parámetros que correspondan a la ordenación pormenorizada podrán ser objeto de desarrollo o modificación en los instrumentos de planeamiento que correspondan a esta categoría, que en este caso se trata del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Son parámetros de ordenación estructural establecidos en la ficha de esta área:

- La delimitación del área de la Unidad de Ejecución, que el artículo 1.2.8. "Revisión de la división del territorio para el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada. Corrección de Errores Materiales" permite modificar hasta un 10% en la tramitación juntamente con este Plan Especial. La ficha de normas establece una superficie de la Unidad de Ejecución de 17.651 m², y el presente plan especial lo amplía hasta 19.416 m², por lo que queda dentro de margen máximo. Esta ampliación permitirá adecuarse a una definición gráfica con mayor detalle que la que sirvió de base a la elaboración de N.N.S.S. y ampliarse hasta lo necesario para conectar y reforzar las infraestructuras y servicios necesarios.
- La calificación global del ámbito en cuestión.
- La edificabilidad urbanística del uso característico, en este caso residencial. El estudio de detalle desarrolló la asignación de edificabilidades. El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, jerárquicamente superior al Estudio de Detalle, establecerá un reparto distinto atendiendo a los intereses actuales de las partes implicadas.
- La definición de las características básicas de los sistemas locales, que como en el punto anterior, fueron desarrollados por el Estudio de Detalle, ha quedado obsoleta por el Plan Hidrológico, por lo que el Plan Especial reconfigurará.

Son parámetros de ordenación pormenorizada que deben establecerse en el presente PEOU los siguientes:

- 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 la ley para dicha red de sistemas locales.
- La determinación de los solares y parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

- El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
- El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.
- La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, números de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- 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.
- 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.
- Cualesquiera otras que se considere necesarias para el marco general de la ordenación.

A.4.- DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA.

Se ha empleado el levantamiento topográfico realizado por la ingeniería topográfica INFORLUR S.L. en junio de 2006, con código DURANGO-IPARZABALA-0806, donde se indicaba la parcelación original en aquel momento y se superponía el área de expropiación.

En octubre de 2021 la propia ingeniería ha procedido a realizar una actualización de la altimetría para adecuarla a la red de nivelación NAP (IGN 2009/11).

La mayor parte del área no ha sufrido ninguna modificación desde entonces. Únicamente se han producidos variaciones topográficas en el límite sur de la unidad a consecuencia del soterramiento de la vía férrea. Esta variación no tiene repercusión sobre la ordenación por su pequeña magnitud y situación escorada, así como su adecuación a las cotas futuras de la vialidad.

A.5.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.

A.5.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La Unidad de Ejecución delimitado en las Normas Subsidiarias tiene una superficie de 17.651 m², y linda: al Norte con río Ibaizabal, al Sur, con el antiguo trazado del ferrocarril Bilbao-San Sebastián, al Este con la calle Zabalarra y la rotonda que da acceso a la calle sasikoa, y al Oeste con el arroyo de larrinagatxu que discurre paralelo a la variante de Durango (BI-623).

La delimitación tiene una forma ligeramente trapezoidal y es prácticamente plana, con leve caída hacia el río, pero está casi en su totalidad deprimida en torno a 2 metros respecto a la franja vacante por el soterramiento de la vía y el extremo de la calle Aramotz.

Contiene el extremo de la actual calle Zabalarra, que conecta con el municipio de Iurreta tras vadear el arroyo de Arrinagatxu.





Foto 1. Vista desde el viaducto de la circunvalación.



Foto 2. Vista desde Aramotz.



Foto 2. Vista desde Errrotaritxuena.

A.5.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

A.5.2.1.- Usos y edificaciones

El proyecto de repartición de 2008 establecía la relación de todos los usos con derechos y las edificaciones afectadas por la intervención urbanística.

Los edificios afectados son los siguientes:

- Comunidad de Vecinos Zabalarra nº11
- Comunidad de Vecinos Zabalarra nº17
- Comunidad de Vecinos Zabalarra nº19

Durante este tiempo no se han producido variaciones físicas en las edificaciones y los usos, y en cualquier caso, corresponderá a la nueva repartición evaluar estos derechos.

A.5.2.2.- Infraestructuras

El área está rodeada y cruzada de infraestructuras urbanas que sirven a las edificaciones existentes.

La única vialidad existente es el extremo de la calle Zabalarra, que quedará afectada levemente en su entronque a la rotonda actual y en el extremo del límite municipal por la nueva vialidad.

Las infraestructuras de servicios actual es la siguiente:

La red de abastecimiento actual consiste en una red general de fundición que discurre por la calle Zabalarra que alimenta los ramales de las calles Sasikoa y Estanislao Labairu. Así mismo, existe otro ramal paralelo que alimenta la edificación existente y que quedará fuera de servicio.

La red de saneamiento consiste principalmente en tres colectores principales de la red municipal que rodean el ámbito en sus límites norte, este y oeste, correspondiente a los colectores Matiena, Matadero y Funbarri respectivamente, y que se interconectan en el límite norte para dirigirse hacia la depuradora.

La red eléctrica que abastecerá la unidad es de media tensión y subterránea, que proviene del paseo de Ambrosio Meabe y se dirige hacia la calle Pagasarri. Por otro lado, existen trazados aéreos de baja tensión que quedarán anulados.

Además, flanquean al ámbito sendas redes de media tensión aéreas que son ajenas a la unidad.

La red de telefonía que dará servicio a la unidad se encuentra en la confluencia de la calle sasikoa y Zabalarra, junto a la rotonda.

La red de gas discurre soterrada por la calle zabalarra.

En general, al encontrarse circundado por terrenos urbanísticamente desarrollados y destinados a uso residencial e industria, dispone de redes a las que conectarse con capacidad suficiente para satisfacer las necesidades de la unidad.

A.6.- INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los datos disponibles a fecha de hoy son los que corresponden al proyecto de repartición, que se han trasladado al plano I08. TOPOGRAFÍA. PARCELARIO.

La modificación del proyecto de repartición definirá concretamente la situación actual de la propiedad.

A.7.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objetivo principal de la nueva ordenación es posibilitar el encaje de los parámetros urbanísticos al condicionante de la inundabilidad, y realizar algunos ajustes adaptados al contexto actual, conforme a las conversaciones mantenidas con los técnicos municipales.

La mancha de inundabilidad de 100 años ocupa gran parte de la superficie del ámbito, quedando únicamente un área en la zona sur capaz de albergar la edificación.

Así mismo, ante la dificultad de gestionar la reversión de la ocupación del aparcamiento y el traslado el traslado del centro de transformación de la empresa Brus Federal, se debe dejar fuera del ámbito de intervención.

Se aprovechará para pormenorizar los usos a la luz de la normativa actual, definiendo las edificabilidades para cada uno de los tipos de viviendas de protección pública.

Así mismo, se ajustará la edificabilidad destinada a Terciario Urbano dado que el entorno dispone de suficiente superficie comercial vacante, de modo que la planta baja quede más liberada.

A.8.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS.

El artículo 68 de la Ley del Suelo establece que la memoria de los planes parciales “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”. Esto mismo resulta aplicable a las memorias de los planes especiales por remisión al artículo 69.3 de la misma Ley. Por otro lado, el artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la presentación de un “borrador del plan” acompañado de un documento inicial estratégico que obligatoriamente ha de contenerla considerando las “**alternativas razonables**”, técnica y ambientalmente viables”. Igualmente, el artículo 29 de la misma Ley exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la presentación de un “borrador del plan” acompañado de un documento ambiental estratégico que obligatoriamente ha de contener la consideración de las “**alternativas razonables**”, técnica y ambientalmente viables.

Por indicación del ayuntamiento, se presentan como alternativas a la finalmente adoptada la que corresponde a la ordenación prevista en las N.N.S.S. y la correspondiente al Estudio de Detalle aprobado ya que son soluciones que fueron válidas cuando fueron aprobados, aunque en este momento deban quedar descartadas. El condicionante actual no permite variaciones sustanciales por las razones que se desarrollarán en la descripción de la propuesta, pero se le dará la suficiente flexibilidad normativa para que el proceso edificatorio pueda incorporar reflexiones más ajustadas.

Alternativa 1. Ordenación Pormenorizada de N.N.S.S.

En esta propuesta se plantea una ordenación de bloque impuesto compuesto por dos bloques en L abiertos al sur que conforman una plaza pública entre ellos, y un bloque terciario resultante de la prolongación de las alineaciones de Estanislao Labayru del mismo uso. Este último con la posibilidad de 2 viviendas vinculadas a la explotación de planta baja y que presumiblemente pretendía dar



continuidad a los dos bares que en aquel tiempo se ubicaban en la zona.

Esta configuración se caracteriza por una intervención fuerte fuera de la delimitación, con el traslado de la rotonda hasta alinearse aproximadamente al tramo norte de la calle Zabalarra. Así mismo, interviene sobre el talud de la circunvalación sin adecuarse a los retiros debidos al arroyo del arrenagatxu.

Esta ordenación no es posible por estar inserta en gran parte en la mancha de inundabilidad.

Alternativa 2. Ordenación Pormenorizada de Estudio de Detalle.

Esta propuesta desarrolla la anterior atendiendo a cuestiones de detalle en la organización de los dos bloques de vivienda y el edificio Terciario, para posibilitar una solución tipológica más acorde al tipo de vivienda, y la determinación de los accesos a los garajes, con el establecimiento de los accesos a los garajes subterráneos y las servidumbres pertinentes.

Se introducen algunos pequeños ajustes en la vialidad, en especial la calle dispuesta junto al arroyo de Larrinagatxu, donde se ajusta la urbanización principal a los retiros necesarios.



Al igual que la anterior, esta ordenación no es posible debido a que gran parte de la edificación se sitúa en la mancha de inundabilidad.

Alternativa 3. Ordenación Pormenorizada del Plan Especial.

Esta alternativa propone la concentración de la edificación en el área que permiten las manchas de la edificabilidad.

Se ajusta la vialidad al ámbito de la delimitación de la Unidad de Ejecución, aprovechando la rotonda actual y redefiniendo la calle zabalarra que permita salvar el aparcamiento y el centro de transformación de la empresa Bruss Federal. Esta nueva viabilidad no modificará la altimetría actual



minimizando la variación de la inundabilidad y, en base a los criterios del Plan Hidrológico, los aparcamientos exteriores se sitúan fuera de la mancha de 100 años.

Esta alternativa solo posibilita edificar en una parcela de forma triangular aguda, por lo que, de cara a posibilitar soluciones arquitectónicas flexibles que permitan un mejor aprovechamiento edificatorio y adecuación tipológica a los intereses del mercado, únicamente se marcarán envolventes máximas. Esta solución es posible y adecuada en un ámbito marginal de la trama urbana que no marca alineaciones dominantes, tal y como ocurría con las dos alternativas anteriormente expuestas.

Como resultado de esta ordenación se obtienen espacios verdes más amplios y relevantes, que se integra como remate final de la red de los espacios libres colindantes distinguidos, tales como el paseo de ribera de la calle Meabe y el parque de Aramotz, e incorpora elementos naturales importantes como son el río Ibaizabal y el arroyo de Larrinagatxu. Este nuevo parque, además, dispone de una gran amplitud visual puesto que se extiende y unifica con el parque que se dispondrá al otro lado del río, en el plan parcial de Padureta de Iurreta.

A.9.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con los objetivos propuestos, la ordenación concentra la edificabilidad en el borde sur del ámbito, e interviene mínimamente en el resto del ámbito. Se dota al área de los espacios verdes que supera la superficie propuesta la ordenación aprobada.

VOLUMENTES Y EDIFICACIÓN.

La edificación se ubica en una parcela de forma triangular aguda, por lo que, de cara a posibilitar soluciones arquitectónicas flexibles que permitan un mejor aprovechamiento edificatorio y adecuación tipológica a los intereses del mercado, únicamente se marcarán envolventes máximas.

Esta solución es posible y adecuada en un ámbito marginal de la trama urbana que no marca alineaciones dominantes ni relaciones de alturas, tal y como sucedía con la ordenación pormenorizada original de las N.N.S.S, donde la única relación de alineación y altura era el pequeño edificio de terciario previsto mientras que el resto, con una altura reguladora de 5 plantas, no tenía ninguna correspondencia con las edificaciones próximas, que llegan a alcanzar las 7 plantas.

Se prevén dos parcelas que ubiquen la edificación, correspondiendo con la división entre viviendas libres y viviendas de protección pública.

La primera de ellas contendrá, a su vez, la edificabilidad de Terciario Urbano en la planta baja, orientado hacia la calle Zabalarra.

La altura de la edificación máxima será Planta Baja, siete plantas altas y planta ático retranqueada.

La planta baja será abierta en porche para posibilitar una relación de continuidad entre el parque de Aramotz y el nuevo parque resultante. En esta planta únicamente se ubicarán los portales y espacios auxiliares de las viviendas, así como el terciario urbano que tiene que dar fachada a la calle Zabalarra.

La diferencia de cota de la alineación de la calle Zabalarra se resolverá en planta baja para evitar escalonamientos de la coronación de la edificación. Por ello se determina la cota de planta primera a 110,50, La rasante del soportal de planta baja se ajustará a la pendiente de la calle de modo que la altura libre quede comprendida entre 3 metros en el punto superior y 4,5 metros en el lado inferior, dentro de los parámetros establecidos en el artículo 1.6.7. de las N.N.S.S. para la planta baja y la evitación de entreplantas en el terciario.

La edificación bajo rasante se extenderá hasta un máximo de 3 plantas y su ocupación será superior a la de las plantas altas generándose un espacio de propiedad privada y dominio público que, junto con los porches, complementa y amplia los espacios libres del ámbito.

Se marca el acceso a garajes desde vado común a toda la unidad situado en el nuevo vial de la calle aramotz, fuera de la cota de inundabilidad a 500 años.

VIALIDAD.

La vialidad se apoya fundamentalmente en las vías preexistentes, que pautan la organización de la unidad.

De este modo, a partir de la rotonda se da un nuevo trazado más adecuado a la calle zabalarra, sustituyendo el antiguo camino por un nuevo trazado más regular hasta su conexión con lurreta, sobre la mancha de 100 años en la medida de lo posible, mientras que en el tramo que conecta con la calle Pagasarri, solamente se realiza una pequeña redefinición, que supone la mejora de la acera que bordea el aparcamiento de Bruss y la conexión con Estanislao Labairu. Ambos tramos mantienen la topografía actual para no afectar a la inundabilidad del tramo del río.

Por otro lado, se crea un nuevo vial de único sentido que sirve a la edificación del ámbito que complementa el tramo del boulevard previsto en las N.N.S.S. Este vial se conecta en sus dos extremos con el que discurre al otro lado de las vías. La dirección de circulación será hacia el oeste, lo que supone cambiar el sentido de la actual calle aramotz, pasando a tener la misma que la de la calle Errortaritxuena que le da continuidad.

ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

Las zonas verdes se concentran en la zona norte del ámbito, condicionada por la mancha de inundabilidad. Visualmente quedan unificadas e integran elementos paisajísticos valiosos como el arroyo de larrinagatxu y el río Ibaizabal. Además, articula la relación del parque de Aramotz y el paseo de ribera de Ambrosio Meabe.

Sobre el antiguo trazado del camino de zabalarra se sitúa el bidegorri, que conectará con la red que discurre por Ambrosio Meabe y el parque de Aramotz.

OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS.

La ficha urbanística de las N.N.S.S. únicamente marcan la necesidad de complementar el parque lineal junto al río y la creación de un jardín-plaza.

No se marcan otras dotaciones públicas específicas. El uso que se finalmente se diera al Terciario Urbano previsto en las Normas, que de implantarse un uso hostelero o de comercio al por menor podría considerarse dotación de equipo comunitario local en virtud del artículo 1.3.9. de las N.N.S.S. se ha limitado a 100 m² de superficie habida cuenta de que en las inmediaciones existe oferta suficiente para satisfacer estas necesidades.

Así mismo, los soportales establecidos por la presente ordenación, al quedar de uso público, constituyen una superficie adicional que podría considerarse de dotación pública.

Por todo ello, las reservas necesarias que establece el Decreto 123/2013 se sumarán a las de zonas verdes y espacios libres del apartado anterior y se integrarán a estos con un tratamiento blando (predominio de áreas verdes y zonas arboladas) potenciando los objetivos de las N.N.S.S. Estos espacios permitirán implantar en el futuro diversas instalaciones deportivas al aire libre o, alternativamente, edificar sobre la misma un equipamiento, dentro de las limitaciones que establece la inundabilidad.

A.10.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.

A continuación, se detallan las determinaciones urbanísticas que contiene el PEOU.

A.10.1- SUPERFICIES INICIALES DEL PLAN ESPECIAL.

El área de la UE-15 es de 17.651 m².

La Superficie total incorporada en la delimitación del área de actuación es de 19.416 m² para permitir la adecuada conexión con el entorno.

A.10.2- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA.

La ficha de la UE-15 establece una edificabilidad urbanística para esta área de 14.474 m².

A.10.3- NÚMERO DE VIVIENDAS.

La ficha de la UE-15 establecía un número total de viviendas para esta área de 76 viviendas de VPO y 62 viviendas libres.

En aplicación del artículo 2.1.6., el número de viviendas podrá ampliarse en un 33%, lo que establecería un máximo de 82 viviendas libres. En el caso de las viviendas de protección protección pública no se estima conveniente aumentar el número de viviendas.

A.10.4-ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

La cuantía mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según el artículo 80.2 de la Ley del Suelo, se establece en un mínimo del 40% de la edificabilidad urbanística de uso residencial. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% para la construcción de viviendas de protección social (según la definición establecida en la Ley 3/2015 de vivienda), y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a las viviendas tasadas.

El traslado de la exigencia del artículo 80.2 a la unidad se traduce en la siguiente relación de edificabilidades:

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. (V.P.P.)	EDIFICABILIDAD	PROPORCIÓN
VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL	2.895 m ²	20,00%
VIVIENDA TASADA DE RÉGIMEN MUNICIPAL	2.895 m ²	20,00%
TOTAL V.P.P.	5.790 m²	40,00%

A.10.5-ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES SEGÚN LA LEY 2/2006 Y EL DECRETO 123/2012, DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

A.10.5.1.- Alojamientos Dotacionales:

De acuerdo con el artículo 81 de la Ley del Suelo Vasca, en municipios con población superior a 20.000 habitantes, se calificará con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 m² por cada incremento de 100 m² de techo de uso residencial. No obstante, la disposición transitoria quinta establece que el cumplimiento será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

Habida cuenda de que las N.N.S.S. ya establecieron una ordenación pormenorizada, complementada y ajustada por el Estudio de Detalle, y no se producen incrementos de edificabilidad, no es exigible la obligación de reservar y calificar suelo para alojamientos dotacionales en este instrumento de planeamiento.

A.10.5.2.- Dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

De acuerdo con lo señalado en el artículo 79.1 de la Ley del Suelo se han definido reglamentariamente las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

Sistema local de zonas verdes y espacios libres.

El artículo 6.1 del Decreto 123/2012 establece una superficie de reserva destinada a zonas verdes y espacios libres del 15%, por lo que la superficie mínima serían $17.651\text{m}^2 \times 15\% = 2.647,65\text{ m}^2$.

El Sistema Local de espacios libres proyectado es de 15.866 m².

Otras dotaciones públicas del sistema local.

Del artículo 2 del Decreto 123/2012 se infiere que el sistema viario no constituye dotación pública de la red de sistema local o general. Esto es así porque la única prestación que proporciona es la del acceso y circulación del ámbito, que es un servicio a la edificación, mientras que lo que debe prestarse es un servicio a las personas. Sin embargo, el artículo 1.3.8.2 de las N.N.S.S. incluye a los viales dentro de la relación de dotaciones públicas de carácter local.

El artículo 61.b del Decreto 123/2012 exige 5m² por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

En este caso:

$$14.474 \text{ m}^2 \times (5/25) = 2.894,80 \text{ m}^2.$$

La suma de esta superficie junto con la de zonas verdes y espacios libres asciende a $2.647,65 + 2.894,80 = 5.542,45 \text{ m}^2$, muy por debajo de los 15.866 m² previstos en la unidad.

Sistema local de aparcamiento de vehículos.

De acuerdo con el artículo 6.3.1.c, la reserva para aparcamiento de vehículos será de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

La reserva mínima sería $14.474 \text{ m}^2 \times (0,35/25) = 203 \text{ plazas m}^2$ global que se distribuirían de la siguiente manera:

- 81 plazas para Vivienda protegida.
- 122 plazas para Vivienda libre.

Pero si acudimos a las N.N.S.S, al artículo 1.5.47 "Estándares de plazas de aparcamiento", para uso vivienda se establece un mínimo de 1,5 plazas por unidad de vivienda que debe realizarse en los edificios o en sus parcelas vinculadas.

En el caso de llevarse a cabo el máximo de viviendas, 183 viviendas x 1,5 plazas/viv = 275 plazas de aparcamiento, sensiblemente superior al que establece el decreto 123/2013.

Por todo ello, se establece una exigencia máxima de un mínimo de 203 plazas (81 en V.P.P y 122 en VL), debiendo aumentarse, si se diera el caso, hasta un

mínimo de 1,5 y máximo de 3 plazas por vivienda finalmente ejecutada, que se justificará en los proyectos de edificación que finalmente se implanten.

El artículo 79 de la Ley del Suelo no establece reservas de aparcamiento para suelo urbano en terrenos destinados a dotaciones públicas. Sin embargo, la ordenación propuesta dota al ámbito de un total de 51 plazas de aparcamiento a razón de 46 plazas en la calle aramotz y 5 en la calle zabalarra; todas ellas situadas en cota de inundabilidad de 500 años.

Vegetación.

Plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m de construcción.

En este caso, 184 árboles por las viviendas y uno por el terciario, que hacen un total de **185 árboles**.

A.10.6- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.

La ordenación pormenorizada del plan, genera la zonificación por usos que se detalla a continuación:

Subzona privada

- Subzona de residencial colectiva de Edificación Abierta. E.A. 3.550 m²

Subzona destinada a sistema local de dotaciones.

- Subzona de espacios libres, zonas verdes y dotaciones locales 9.531 m².
- Subzona de sistema viario 6.335 m².

Superficie total ordenada: **19.416 m².**

A.10.7- DISTRIBUCIÓN POR PARCELAS DE LA EDIFICABILIDAD Y EL NÚMERO DE VIVIENDAS.

La subzona residencial colectiva dispone de 3.550m² que se subdivide a su vez en 2 parcelas, una para vivienda libre y terciario urbano, y la otra para la vivienda de protección pública.

El acceso al sótano 1º es común, quedando vinculado a la parcela de Vivienda Libre+Terciario Urbano con servidumbre a favor de la parcela de vivienda de protección pública.

La descripción pormenorizada de estas 2 parcelas es la siguiente:

PARCELA	Nº VIVIENDAS	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	
			VIVIENDA	OTROS USOS
A V.L+T.U	82	3S+8+A	8584,40m ²	100m ² TERCARIO URBANO EN P.B. Resto soportal de uso público
B V.P.P	76	3S+8+A	2894,80 m ² VPS + 2894,80 m ² VT = 5789,60m ²	P.B. de soportal de uso público

A.11.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

El presente PEOU da cumplimiento a la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco, y al Decreto 68/2000, de 11 de abril que la desarrolla. En concreto al anexo II “CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO”.

En el artículo 3.11 de dicho anexo, y en el artículo 7.1 de la Ley 20/1997, se establece la reserva como mínimo de una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

El presente Plan Especial ha determinado 3 plazas situadas en la calle Aramotz, superior a la reserva mínima de 2, todas ellas situadas junto a pasos de peatones y de longitud superior a 6 metros. En cualquier caso, el proyecto de urbanización podrá matizar o reubicar la reserva.

En las determinaciones del presente documento se asegura que las personas que padeczan cualquier tipo de discapacidad dispongan del mismo grado de accesibilidad que el resto de los ciudadanos a través de los espacios libres de edificación y que hayan de pasar a uso y dominio público. Así se recoge en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización. En el campo de las actuaciones en las parcelas edificable, la aplicación de las Ordenanzas Generales Municipales y de la Ley 20/1997 desarrollada por el Decreto 68/2000 antes citadas, garantizarán igualmente el uso adecuado por personas con dificultades en la accesibilidad.

En las Ordenanzas sobre las Condiciones para Proyectos de Urbanización, se indica expresamente la obligatoriedad del cumplimiento del anexo II del Decreto 65/2000, así como la Orden 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico

de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en las que se han considerado aquellos aspectos que posteriormente se recogerán con detalle en el posterior y preceptivo Proyecto de Urbanización.

A.12.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE RUIDO.

En cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, junto al Decreto 2013/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la tramitación del PEOU estará acompañada de un estudio acústico a los efectos del artículo 37 del decreto 2013/2012.

Para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del área, de acuerdo con el artículo 36 y siguientes del Decreto 213/2012, en las obras de urbanización se adoptarán, en su caso, las medidas determinadas en el estudio acústico, previamente a la implantación de los edificios, y se exigirá a los edificios el cumplimiento de las medidas de aislamiento acústico necesario para alcanzar los valores objetivo de calidad (OCAs) para el espacio interior que son de aplicación en base a la tabla B de la parte 1 del Anexo II del Decreto 213/2012.

Por otro lado, la UE-15 se encuentra afectada por zona de servidumbre acústica de la variante de Durango BI-623, por lo que, de acuerdo con el artículo 30 del Decreto 213/2012, debe remitirse copia del estudio acústico al Departamento de obras públicas y transportes de la Diputación Foral para que emita, en el plazo de un mes, informe preceptivo en relación con la regulación de la contaminación acústica.

A.13.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

A lo largo del presente Plan Especial se desarrolla el contenido de la ordenación urbanística pormenorizada regulada en el artículo 56 de la Ley 2/2006. En su apartado f), esta artículo obliga a “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.”

Estos coeficientes de ponderación se calculan a partir del precio del suelo urbanizado y, definidos en el seno de un instrumento de ordenación pormenorizada, tienen como objetivo la equidistribución de beneficios entre las diferentes unidades de ejecución en que se pudiera dividir el área, bien dentro del propio Planeamiento, bien posteriormente en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En la unidad UE-15, la gestión del área es única por lo que los coeficientes que aquí se definen pueden o deben actualizarse en el proceso reparcelatorio.

En la reparcelación de 2008, el apartado I.5.A- Criterios de valoración de las parcelas adjudicadas” establecía los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda libre	1,00.
- Vivienda VPO	0,16.
- Terciario	0,36.

Posteriormente, se presentó alegación por parte de la mercantil Lupiola S.L. donde se solicitaba que se modificasen los coeficientes previstos ya que estos habían quedado desfasados respecto a la realidad del mercado inmobiliario y presentaba la siguiente propuesta:

- Vivienda libre	1,00.
- Vivienda VPO	0,32.
- Terciario	0,41.

Dado que no se dio curso a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, no se concretaron la resolución de las alegaciones. En el documento borrador de respuesta, este aspecto se elevaba al ayuntamiento para que se pronunciase al respecto.

En atención a la legislación estatal en vigor, en concreto el Real Decreto Legislativo 1492/2011, de 24 de octubre, el método de valoración utilizado es el método residual estático recogido en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo Estatal.

Por tanto, para cada uno de los diferentes usos, se ha procedido a realizar el cálculo del valor residual estático del suelo para poder construir un metro cuadrada de cada uso y tipo edificatorio.

El Valor de repercusión de suelo (incluido el porcentaje de coste de adquisición de suelo se obtienen según el Método residual estático definido en el artículo 22 del antedicho real decreto según la siguiente fórmula:

$$V.R.S = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

- **V.R.S** = 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 que se adopta en este caso.
- **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.

En base a todo lo anterior, se establece la fórmula para el valor residual de suelo de la siguiente forma:

$$V.R.S = \frac{Vv}{1,4} - Vc * 1,19$$

En la que empleamos, para la vivienda protegida, los siguientes valores que provienen de la herramienta de cálculo que proporciona etxebide y que puede consultarse en el sitio web:

<https://apps.euskadi.eus/x39-appcont/es/x91aEtxebideWar/etxebide/simulacion?locale=es>

Considerando 1ª transmisión con régimen de tenencia en propiedad, para vivienda de 75 m² útiles y garaje de 30 m² (considerando parte proporcional de viales y accesos).

VALORES EN VENTA

- Módulo base VPP régimen general tenencia en propiedad 1.629,31 €/m² útil.
- Precio de venta VPP de vivienda de 75 m² útiles 1.808,53 €/m² útil.
- Precio de venta Garaje VPP 434,48 €/m².

- Módulo base VPP tasada tenencia en propiedad 2.715,49 €/m² útil.
- Precio de venta VP tasada de vivienda de 75 m² útiles 3.014,19 €/m² útil.
- Precio de venta Garaje VT 506,89 €/m².

- Precio de venta Vivienda Libre 75 m² útiles 3.400,00 €/m² útil.
- Precio de venta Vivienda Libre 75 m² construidos 2.550,00 €/m² constr.
- Precio de venta Garaje Vivienda Libre 700,00 €/m².

- Precio de venta local comercial 750 €/m² constr.

Coeficiente de regularización entre m² útil y construido 0,75

VALORES EN VENTA

- Coste de ejecución material VPP régimen general 750 €/m² constr.
- Coste de ejecución material VPP tasada 900 €/m² constr.
- Coste de ejecución material Vivienda Libre 1.000 €/m² constr.
- Coste de ejecución material Comercial 300 €/m² constr.
- Coste de ejecución material Garaje 300 €/m² constr.

Coeficiente de conversión de PEM a PEC 1,19

USO URBANÍSTICO	VIVIENDA	GARAJE	VIVIENDA	GARAJE	VIVIENDA	GARAJE	LOCAL
	VPP	VPP	TASADA	TASADA	LIBRE	LIBRE	COMERCIAL
Valor en venta €/m ² construido	1.356,40 €	434,48 €	2.260,65 €	506,89 €	2.550,00 €	550,00 €	750,00 €
Coste de ejecución material €/m ² construido	750,00 €	300,00 €	900,00 €	300,00 €	1.000,00 €	300,00 €	300,00 €
Coste de ejecución contrata €/m ² construido	892,50 €	357,00 €	1.071,00 €	357,00 €	1.190,00 €	357,00 €	357,00 €
Valor de repercusión €/m² construido	76,36 €	-46,66 €	543,75 €	5,07 €	631,43 €	35,86 €	178,71 €
Coeficiente ponderación de usos	0,12	-0,07	0,86	0,01	1,00	0,06	0,28

Habida cuenta de que los garajes de todo tipo de viviendas se aproximan a 0, y de que se trata de una dotación para ellas, se obvia este uso en la valoración, por lo que finalmente quedan adoptados son los siguientes coeficientes:

- Coeficiente de la vivienda libre **C=1,00**.
- Coeficiente de la vivienda de protección pública régimen general..... **C=0,12**
- Coeficiente de la vivienda de protección pública Tasadas **C=0,86**
- Coeficiente del uso comercial **C=0,28**

En la tabla adjunta se desglosan los conceptos indicados y el resultado de la aplicación de la fórmula de valor residual de acuerdo con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

A.14.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO.

(VALOR DEL SUELO URBANIZADO)

CONCEPTO	Sup. Constr.	Coef. Pond.	Valor Ua	V.R.S.
Viv. Libre	8584,40 m ²	1,00	631,43 €	5.420.435,43 €
Vivienda tasada	2894,80 m ²	0,86	631,43 €	1.574.037,99 €
Vivienda V.P.P.	2894,80 m ²	0,12	631,43 €	221.039,90 €
Local comercial	100,00 m ²	0,28	631,43 €	17.871,43 €

VALORACIÓN TOTAL ÁMBITO U.E.-15 IPARZABALARRA. 7.233.384,74 €

VALOR DEL SUELO URBANIZADO. V.R.S..... 7.233.384,74 €

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR..... 301.806,05 €

(V.R.S urbanizado - 15% cesión aprovechamiento- carga urbanística)

CESIÓN 15 % APROVECHAMIENTO. LIBRE DE CARGAS 1.085.007,71 €

En Durango, a 29 de octubre de 2021.

El Arquitecto.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "UE-15. IPARZABALARRA"

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

DURANGO.

JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

LURSORO S.L Promotor.

DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS SUPLETORIAS Y DE DESARROLLO.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 "IPARZABALARRA"

DE DURANGO.

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS SUPLETORIAS Y DE DESARROLLO

CAPITULO I. GENERALIDADES.

Art. 1. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

1. Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito UE-15 Iparzabalarra tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar o desarrollar la normativa contenida en las N.N.S.S. de Durango.
2. En la representación del límite del PEOI se utiliza una línea formada por rayas discontinuas de color azul que tiene la función de remarcar gráficamente la delimitación real del ámbito, donde se ha incorporado las superficies necesarias para el encaje en el entorno.
3. La superficie total del ámbito es de 17.651 m², que con las superficies incorporadas de encaje con el entorno alcanza un total de 19.416 m².

Art. 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana está formado por los siguientes documentos:

Documento A: **Memoria informativa y justificativa.**

Documento B: **Normas Urbanísticas supletorias y de desarrollo.**

Documento C: **Directrices de organización y gestión de la ejecución.**

Documento D: **Estudio de viabilidad económica-financiera.**

Documento E: **Memoria de sostenibilidad económica.**

Documento F: **Informe de perspectiva de género.**

Documento G: **Evaluación del impacto lingüístico.**

Documento H: **Documentación gráfica.**

I. INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.02 NORMATIVA
NORMAS SUBSIDIARIAS.
FICHA UE-15 IPARZABALARRA.
- I.03 NORMATIVA
ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "UE-15. IPARZABALARRA"

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS SUPLETORIAS Y DE DESARROLLO.

DURANGO.

PLANO 03. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.
PROPIEDAD DE RASANTE DE CALLE URBANIZADA.

I.04 NORMATIVA
ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)
PLANO M04. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.
GEOMETRÍA DE CALLE URBANIZADA.

I.05 NORMATIVA
ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)
PLANO 05. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.
SUPERPOSICIÓN DE ORDENACIÓN CON TOPOGRÁFICO.

I.06 NORMATIVA
ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)
PLANO M06. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES, RASANTES Y COTAS.
SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES.

I.07 NORMATIVA
ESTUDIO DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)
PLANO M06 (2008). OCUPACIÓN DE LOTES. SUPERFICIES CONSTRUIDAS MÁXIMAS.
ASIGNACIÓN DE USOS

I.08 TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)
PARCELARIO.

I.09 TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)
SECCIONES.

I.10 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.
INUNDABILIDAD.

I.11 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

I.12 TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)
PARCELARIO.

O. ORDENACIÓN PROPUESTA

O.01 PROPUESTA.
PLANTA

O.02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
USOS.

O.03 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
ALINEACIONES Y RASANTES
(SOBRE RASANTE)

O.04 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
ALINEACIONES Y RASANTES
(BAJO RASANTE)

O.05 SISTEMA VIARIO.
PLANTA.

O.06 SISTEMA VIARIO.
SECCIONES

O.07 ORDENACIÓN.
SUPERPOSICIÓN CON INUNDABILIDAD.

O.08 INSTALACIONES URBANAS.
ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESQUEMAS DE RED.

O.09 INSTALACIONES URBANAS.
ELECTRIFICACIÓN. ESQUEMAS DE RED.

O.10 INSTALACIONES URBANAS.
GAS. ESQUEMAS DE RED.

- O.11 INSTALACIONES URBANAS.
TELECOMUNICACIONES. ESQUEMAS DE RED.
- O.12 INSTALACIONES URBANAS.
ALUMBRADO PÚBLICO. ESQUEMAS DE RED.
- O.13 INSTALACIONES URBANAS.
SANEAMIENTO. ESQUEMAS DE RED.
- O.14 INSTALACIONES URBANAS.
PLUVIALES. ESQUEMAS DE RED.

Art. 3. DOCUMENTOS NORMATIVOS.

1. Son documentos de carácter normativo. Las determinaciones las presentes Ordenanzas (Documento B) y los siguientes planos de ordenación.

- O.02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
USOS.
- O.03 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
ALINEACIONES Y RASANTES
(SOBRE RASANTE)
- O.04 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
ALINEACIONES Y RASANTES
(BAJO RASANTE)

2. El resto de la documentación escrita y de la documentación gráfica, planos tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y su aplicación hay que realizarla de acuerdo con lo establecido en la presente Normativa.

Art. 4. INTERPRETACIÓN NORMATIVA.

1. Salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, las posibles contradicciones entre la presente Normativa y los planos de ordenación de carácter normativa o se saldarán a favor de la Normativa, y entre planos prevalecerán el O.2, O.3 Y O.4. En caso de error de error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial.
2. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada esta de forma fehaciente, con la ayuda de los ficheros de dibujo generados informáticamente.

Art. 5. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

1. El diseño de las subzonas de dominio público es orientativo y será el Proyecto de Urbanización el instrumento que defina el diseño de las zonas de dominio público, sin más

limitaciones que el mantenimiento de las rasantes establecidas en los planos O.2, O.3 y ordenados en el plano O.4. En caso de error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial.

2. No se considerará modificación de planeamiento el ajuste de las rasantes de los espacios públicos en un margen de 1 metros. Si se supera esta medida deberá tramitarse un Estudio de Detalle para su adaptación.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

❖ SECCIÓN 1º. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.

Art. 6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y DE SUBZONAS.

1. La división del ámbito del Plan Especial, en Zonas y en Subzonas a nivel pormenorizado, viene establecida en el plano O.03, a escala 1/300, titulado "Ordenación pormenorizada. Usos".
2. Las Zonas se encuentran definidas en el planeamiento general y en la ordenación del presente documento. Las Subzonas califican pormenorizadamente la totalidad del ámbito y se dividen en dos clases, Subzonas de Sistemas locales de dominio público y Subzonas con edificabilidad urbanística y dominio privado.

Art. 7. SUBZONAS DE DOTACIONES DE SISTEMA LOCAL.

1. Las subzonas de sistemas locales de dominio público se obtienen a través de cesión obligatoria con la ejecución del presente Plan Especial. Están reguladas en los artículos 1.3.8. y siguientes de las N.N.S.S. de Durango y son las siguientes:
 - a. Subzona de espacios libres y zonas verdes..... 9.531 m².
 - b. Subzona de vialidad principal: 6.335 m².
2. La superficie de zonas verdes será como mínimo aquella que garantice el estándar legal. El exceso podrá ser computado y gestionado en su caso, a efectos de lo dispuesto en el artículo 105.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Art. 8. SUBZONA CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).

1. Las subzonas con aprovechamiento lucrativo (privadas) mantendrán la titularidad privada con la ejecución del presente Plan Especial y en ellas se materializará la edificabilidad urbanística otorgada por este y que se determina en el plano O.2 Ordenación Pormenorizada. Usos. Están reguladas en los artículos 1.3.25 y siguientes de las N.N.S.S. de Durango y son las siguientes:
 - c. Subzona de vivienda libre colectiva y terciario urbano 2.307 m².
 - d. Subzona de vivienda de protección pública..... 1.243 m².

❖ SECCIÓN 2^a. PARCELACIONES.

Art. 9. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PEOU. POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA.

1. Las parcelas que se establecen en el área vienen recogidas en el plano de ordenación Plano 0.2 "Ordenación pormenorizada. Usos". Estas se dividen a su vez en subparcelas:
2. Las parcelas establecidas en las subzonas con edificabilidad urbanística corresponden a aquellos volúmenes de edificación que cuentan con un garaje, que puede ser conjunto. Serán divisibles en los edificios que ordena el presente Plan Especial y deberán garantizar de manera conjunta el cumplimiento de los estándares de aparcamiento establecidos en las N.N.S.S. de Durango.
3. Este tipo de modificación de las parcelas definidas en la presente documentación no supondrá la modificación del Plan Especial, sino que podrá realizarse en el propio Proyecto de Reparcelación.
4. La planta baja del suelo situada sobre la edificación bajo rasante tiene impuesta el uso y dominio público como porche abierto. Únicamente se ocuparán con los portales y otros anexos de las viviendas, así como el terciario urbano, que será definido en el proyecto arquitectónico.
5. La subparcela A de vivienda libre tiene impuesta la servidumbre de paso al garaje de la subparcela B de vivienda protegida hasta el nivel del primer sótano, en el punto en que se indica en el plano O.3 y O.4.

❖ SECCIÓN 3^a. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN.

Art. 10. ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA P.A.U.

No es exigible en el presente caso.

Según se especifica en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 2, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

2.- *Programas de Actuación Urbanizadora.*

No será exigible la previa tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora para el desarrollo de actuaciones integradas sobre cualquier clase de suelo que a la fecha de entrada en vigor de la ley contaran con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente. En estos casos, la aprobación previa de un programa de actuación urbanizadora será potestativa.

El ámbito de la U.E.-15 Iparzabalairra está perfectamente definido y cuenta con ordenación pormenorizada en las Normas Subsidiarias de Durango aprobadas definitivamente el 28 de enero de 2005, anteriores por tanto a la Ley del Suelo Vasca (2006).

1. Todo el ámbito forma una única actuación integrada a desarrollar por un único Programa de Actuación Urbanizadora, que se regirá por lo establecido en los artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

❖ SECCIÓN 4^a. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Art. 11. AMBITO Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. El proyecto de urbanización constituye el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización. Sus especificaciones estarán sujetas a lo establecido en las N.N.S.S. de Durango, así como al artículo 194 de la ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
2. Con independencia de su ubicación interior o exterior al límite del PEOU, se incluirán en el Proyecto las obras de urbanización necesarias para enlazar adecuadamente el ámbito con la trama circundante, y en concreto, para conectar todos los servicios urbanos con las redes existentes.
3. En cumplimiento del RD 1367/2007 que desarrolla la Ley del Ruido y el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, el PEOU acompaña un estudio acústico a los efectos del artículo 30 del Decreto 213/2012, por encontrarse toda el área en zona de servidumbre acústica de carreteras.

Para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del área, de acuerdo con el artículo 36 y siguientes del decreto 213/2012, en las obras de urbanización se adoptarán las medidas determinadas en el estudio de impacto acústico, en su caso.

4. El proyecto de urbanización recogerá el cambio de sentido de la calle aramotz y la señalización horizontal consiguiente.
5. Se excluyen del contenido del Proyecto de Urbanización las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas de las subzonas con edificabilidad urbanística. Sin embargo, quedarán definidas en el mismo la terminación de las zonas con servidumbres de uso público.
6. Las obras de urbanización de las subzonas privadas anteriormente indicadas se ejecutarán previa presentación en el Ayuntamiento y una vez producida la correspondiente aprobación de un Proyecto de Obras Complementarias o conjuntamente al de Edificación.

Art. 12. ARBOLADO.

1. Para el arbolado de los espacios público en general se utilizarán, preferentemente, especies que tiendan a extender sus raíces en profundidad y, por tanto, invadir mínimamente el espacio bajo rasante.
2. El proyecto de urbanización precisará las especies utilizadas y el número de árboles de cada una de ellas, no pudiendo ser su número inferior a **183 árboles**.
3. El Proyecto de Urbanización orientará su jardinería hacia la plantación de especies arbóreas y arbustivas con mayor incidencia en la absorción de emisiones de CO₂, utilizando en general especies autóctonas, sin perjuicio de la plantación de otro tipo de especies más ornamentales. La jardinería apoyará la red de movilidad de los espacios libres, mejorando la conectividad peatonal y visual y poniendo en valor el paisaje urbano.

Art. 13. ACCESIBILIDAD.

1. El proyecto de urbanización cumplirá con las condiciones técnicas establecidas en el Decreto 68/2000 Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad, así como la Orden 561/2010 del Ministerio de Vivienda.

Art. 14. CONDICIONES SECTORIALES.

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca.

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

❖ SECCIÓN 1º. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.

Art. 15. RAMPAS DE ACCESO A LOS GARAJES.

1. Las rampas de acceso a garajes en planta sótano, en el caso de que sean exteriores, se iniciarán siempre dentro de la parcela privada libre de edificación y estarán delimitadas por una valla o muro de altura igual o superior a 1,10 m. desde la rasante exterior, de manera que quede siempre garantizada la seguridad frente a caídas del peatón tanto desde el suelo público como el privado.
2. El acceso al garaje marcado en el plano de ordenación es orientativo y podrá ser modificado a petición de los adjudicatarios en el Proyecto de Urbanización y/o Edificación. En el caso de que los accesos se ubiquen sobre una superficie con servidumbre de uso público, esta superficie se desplazará a la situación que ocupara la rampa con anterioridad.

❖ SECCIÓN 2º. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUANTO A EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

Art. 16. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

1. La totalidad de las edificaciones de nueva planta de las parcelas en las que se sitúa la edificabilidad urbanística, cumplirán lo establecido en las N.N.S.S. de Durango y en la "Ordenanza de mejora ambiental e incorporación de la perspectiva de género en la construcción de edificios de viviendas y oficinas", en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.
2. Los edificios destinados a acoger viviendas sometidos a algún régimen de protección pública se regirán además por la Normativa de Diseño de Protección Oficial establecidas por el órgano de la Administración competente en la materia.

Art. 17. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La ordenación pormenorizada del presente Plan Especial define la forma y situación de los futuros edificios posibles de realizar en las distintas parcelas, definiendo las líneas de la edificación por referencia a alineaciones, distinguiendo entre ellas alineaciones obligadas o impuestas y aquellas otras que tienen carácter de máximas, de forma que los futuros edificios pueden retranquearse hacia el interior de la parcela, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.
2. A través de las alineaciones se consiguen definir la forma de la edificación en cualquier de sus plantas, tanto bajo rasante, como sobre la misma, incluso en las plantas más altas ya que se permiten u obligan retranqueos.

Art. 18. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS Y DEFINICIONES.

1. Las edificaciones residenciales de vivienda colectiva serán del tipo de Edificación Abierta (E.A.) y se ordenará según unas alineaciones máximas dentro de las que encajará la volumetría con libertad de configuración. Para definir la forma se establecen los siguientes tipos de alineación:
 - a. Alineación máxima sobre rasante
 - b. Vuelo máximo
 - c. Espacio libre de edificación en planta baja
 - d. Ocupación máxima bajo rasante.
2. Para estas edificaciones es de aplicación el Capítulo V del Título II de las N.N.S.S. "Normas específicas de las Zonas residenciales en Edificación Abierta (E.A.)", artículos 2.5.1 al 2.5.5.
3. Serán obligatorios los parámetros señalados en los planos O.03 y O.04 Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes, sobre y bajo rasante respectivamente.
4. La alineación máxima sobre rasante está representada con línea discontinua de color rojo y define la línea dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de las plantas bajas y altas de piso (salvo vuelos) de las nuevas edificaciones.
5. La planta de ático deberá quedar retranqueada, al menos tres metros, respecto a la alineación definitiva adoptada por la edificación. Tan solo podrán sobresalir de esta alineación (además de los previstos en el artículo 1.6.4 de las N.N.S.S.) los núcleos de comunicación vertical del edificio.
6. Dimensión de los cuerpos salientes o vuelos. El vuelo máximo de los cuerpos salientes, tanto abiertos como cerrados, será de 2 metros con respecto a las alineaciones, a lo largo de las alineaciones hacia Zabalarra, Aramotz y el parque, manteniendo en todo caso el límite

establecido en el artículo 1.6.12 de las N.N.S.S. del 5 % del ancho del vial o espacio abierto al que de frente. En el caso de las alineaciones interiores entre las dos subparcelas edificables, el vuelo máximo será de 1 metro. La longitud de fachada volada no tiene limitación, quedando supeditada únicamente a los cómputos de edificabilidad.

7. El espacio libre de edificación en planta baja, representado por unas líneas en aspa sobre la volumetría teórica, son los porches de planta baja que sirven para el paso público y de relación de personas sin cerramiento exterior hacia las alineaciones exteriores.
8. La ocupación máxima de la edificación de las plantas bajo rasante se define por la superficie grafiada en el plano O.04. y corresponde con el límite de parcela.

Art. 19. NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.

1. En el plano O.03 se indica el número de plantas máxima de los edificios, desglosando la planta baja de las plantas de piso elevadas sobre ellas, y queda fijada en Planta Baja+ 7 plantas altas + ático retranqueado.
2. Debido al desnivel existente en la calle Zabalarra, para propiciar un porche continuo y evitar saltos en altura, se dota a la planta baja una altura suficiente absorber este desnivel, de modo que la altura del porche sea superior a 3 metros en el punto más alto e inferior a 4,50 metros en el más bajo, cifra que no permite la construcción de entreplantas o altillos según el artículo 1.6.7. de las N.N.S.S. Esto queda reflejado las secciones del plano O.06.
3. El número de plantas de sótano es tres en los edificios de parcelas privadas.

Art. 20. VOLUMEN BAJO RASANTE.

1. En el plano O.04 se indica la ocupación máxima bajo rasante. Todo el espacio bajo rasante está condicionado por una servidumbre de uso público sobre ella por lo que no podrán sobresalir en ninguno de sus puntos de acuerdo con la calle Zabalarra y Aramotz, debiendo quedar la cara superior del forjado por debajo de la rasante prevista en el Proyecto de Urbanización.

❖ SECCIÓN 3^a. CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACIÓN.

En el ámbito del Plan Especial, de acuerdo con las definiciones establecidas en el capítulo V, del título I de la Normativa urbanística de las N.N.S.S. de Durango se establecen las siguientes condiciones para los usos:

Art. 21. USO PREDOMINANTE EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).

1. El uso predominante es el residencial en vivienda colectiva, tal y como viene definido en el artículo 1.5.39 de la Normativa Urbanística de las N.N.S.S. como categoría 4.

Art. 22. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS)

1. Los usos permitidos serán los contemplados para "Edificación Abierta" (E.A.) en suelo urbano según la definición de estos establecida en el artículo 2.5.5. de las N.N.S.S.
2. En planta baja no se podrán ubicar el uso vivienda salvo lo referente a portales y otros elementos comunes anexos de éstas.
3. El uso de terciario urbano T.U. deberá situarse en planta baja en la zona más próxima a la calle Zabalarra, que será definida en el proyecto edificatorio.

❖ **SECCIÓN 4º. DETERMINACIONES DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS.**

Art. 23. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad urbanística se ha de medir de acuerdo con lo establecido en las N.N.S.S y la Ordenanza de Mejora Ambiental e Incorporación de la Perspectiva de Género en la Construcción de Edificios de Viviendas y Oficinas, con las siguientes particularidades:
 - El volumen bajo rasante, en planta de sótano, no computa como edificabilidad urbanística.
 - En planta baja no computarán ninguno de los siguientes espacios conforme al artículo 5 de la ordenanza de mejora ambiental: portal, accesos, sala de uso comunitario, espacio de relación, recintos de aparcamiento de bicicletas, cuarto de almacenamiento para ayuda al desplazamiento, cuartos de basura, o salas de instalaciones comunes.
2. A continuación, se adjunta el cuadro que refleja los datos del tipo de parcela, así como del número de plantas por edificio, la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante y la ocupación máxima bajo rasante. La edificabilidad de los edificios es orientativa y será definitivamente fijada en el Proyecto de Reparcelación si la parcela es subdividida o en el Proyecto de Edificación.

Art. 24. EDIFICABILIDADES EN LAS DISTINTAS PARCELAS PRIVADAS.

Parcela	Superficie de parcela	Ocupación máxima bajo rasante	Ocupación máxima sobre rasante	Número de plantas	Edificabilidad bajo rasante	Edificabilidad sobre rasante	Uso
A	2.307 m ²	2.307 m ²	1.803 m ²	3 S + 8 + A	6.921,00 M ²	8.584,40 M ²	Vivienda libre
						100 M ²	Terciario
B	1.243 m ²	1.243 m ²	825 m ²	3 S + 8 + A	3.729,00 M ²	2.894,80 M ²	Vivienda protección pública de régimen general
						2.894,80 M ²	Vivienda tasada

En Durango, a 29 de octubre de 2021.



El Arquitecto.

JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

LURSORO S.L Promotor.

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

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”
DE DURANGO.**

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

C. 1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.

La ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su título V “Ejecución de la Ordenación Urbanística” establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Integradas.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana propone que todo él forme una única Actuación Integrada, a desarrollar por tanto a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora. A priori la Actuación Integrada constará de una sola Unidad de Ejecución.

El PAU, que se redactará paralela o posteriormente a la tramitación del presente Plan Especial, contendrá como mínimo lo establecido en los artículos 152 y siguientes de la ley, y se plasmará en un Documento que conste de:

1. Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
2. Anteproyecto de Urbanización.
3. Planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución que comprende la Actuación
4. Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación
5. Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos de la actuación.

C.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación previsto por las N.N.S.S. para la transformación urbanística del ámbito de Iparzabalarrá es el de cooperación. Sin embargo, en los procedimientos seguidos en la anterior gestión y desarrollo de la ordenación pormenorizada (Estudio de Detalle, P.A.U, Reparcelación, Proyecto de urbanización) se realizaron bajo el régimen de ejecución privado de sistema de concertación, por todo ello, y en continuidad con lo anterior, el sistema de actuación elegido es el de **Concertación**.

C.3. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN, PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Una vez aprobado definitivamente el nuevo Programa de Actuación Urbanizadora, los propietarios mayoritarios firmarán un convenio de ejecución urbanística para proseguir con la gestión del ámbito. A partir de ese momento se aprobarán los Estatutos que han de regular el funcionamiento de la Junta de Concertación, que una vez constituida encargará los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

En Durango, a 29 de octubre de 2021.



El Arquitecto.

JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

LURSORO S.L Promotor.

DOCUMENTO D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”
DE DURANGO.**

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

El Estudio de viabilidad Económico-Financiera tiene por objeto la evaluación económica de la implantación de los servicios urbanísticos y de la ejecución de las obras de urbanización y expresará su coste aproximado, con la valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Partiendo de la premisa de que el mercado inmobiliario admite la cantidad de oferta de vivienda y de superficie de terciaria propuesta por el Plan Especial, la viabilidad económica del ámbito viene determinada a fecha actual por el valor residual del suelo una vez sustraídos los costes de las obras de urbanización, los gastos de gestión y las indemnizaciones que correspondan.

A partir de los valores residuales de suelo urbanizado obtenidos para los diferentes usos ordenados en el ámbito y calculados para obtener los coeficientes de ponderación en la Memoria, obtendremos el valor residual de suelo urbanizado de todo el ámbito.

D. 1. VALOR RESIDUAL DEL SUELO.

Como se ha comentado anteriormente el valor residual del suelo urbanizado del ámbito resulta de la suma de valores residuales de suelo por cada uso multiplicados por la superficie construida del mismo.

	Vivienda Libre	V.P.P. Social	V.P.P. tasada	Comercial	Uas
PARCELA A	8584,40 m ²			100,00 m ²	8.612,70 Uas
PARCELA B		2894,80 m ²	2894,80 m ²		2.842,88 Uas
TOTAL ÁMBITO U.E.-15 IPARZABALARRA.					11.455,59 Uas

Siendo el uso característico la vivienda libre y el valor residual, 631,43 €/Ua, la totalidad del suelo del ámbito estaría valorada en:

$$11.459,59 \text{ Uas} \times 631,43 \text{ €/Ua} = \mathbf{7.233.384,74 \text{ €.}}$$

D. 2. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS.

Para calcular el coste de ejecución de las obras de urbanización se ha realizado una medición global de las diferentes partidas que componen el mismo, al no estar todavía redactado el Proyecto de Urbanización.

Dentro del Plan Especial se han estimado dos Subzonas de dominio público a urbanizar con calidades diferentes. Sin perjuicio de lo que establezca el Proyecto de Urbanización a efectos del cálculo del coste unitario de partida se han contemplado las siguientes calidades:

Subzona Viaria: Comprende los viales principales compuesto por calzada y aceras bajo las cuales discurren todos los servicios urbanos, (saneamiento, abastecimiento, telefonía, electricidad, etc.) incluido también el alumbrado y el mobiliario urbano.

Se trata de la urbanización de la calle Zabalarrá y la calle Aramotz, integrando la rotonda y las conexiones a las calles Sasikoa y Estanislao Labairu.

Tendrán unos acabados similares al resto del municipio.

Su coste unitario se ha estimado **250 €/m²**.

Subzona de Espacios Libre y Zonas Verdes: Comprende las zonas verdes que quedan fuera de la subzona Viaria y las parcelas privadas, que corresponden con el parque de norte. Se considera un tratamiento de corte naturalista, con amplias superficies ajardinadas, recorridos peatonales a base de pavimentos blandos para que sean filtrantes, red de riego, alumbrado público peatonal y mobiliario urbano.

Su coste unitario se ha estimado en **80 €/m²**.

Gastos de indemnización de los edificios situados fuera de ordenación. Se adopta el valor que fue estimado de manera pormenorizada en el proyecto de Reparcelación de 2008, aplicando una actualización por efecto del IPC. Acudiendo a la calculadora del INE, entre septiembre de 2008 y septiembre de 2021 el factor de actualización es de 1,16. Se adopta un factor de **1,20** para contemplar el tiempo por transcurrir hasta la aprobación del nuevo proyecto de reparcelación.

El total de indemnizaciones estimadas en el proyecto de reparcelación ascendía a 2.467.825,40 €, que actualizados a la actualidad quedarían en

$$2.467.825,40 \times 1,2 = \mathbf{2.961.390,48 \text{ €.}}$$

Pantallas acústicas. En el proyecto de urbanización de 2008 se incluyó un capítulo para protección acústica en un tramo de 121 m lineales y que ascendía a un coste de ejecución material de 20.273,46 €. Se procede a actualizarlo conforme al apartado anterior y se le incrementa un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial.

$$20.273,46 \times 1,2 \times 1,19 = \mathbf{28.950,50 \text{ €.}}$$

Gastos de derribos de las edificaciones existentes. Para una aproximación inicial a los costes de derribos de las edificaciones existentes, se ha estimado la superficie total de las edificaciones existentes que aparecen en el proyecto de repartelación, que hacen un total de 2792,14 m².

Considerando una altura media de en torno a 3 metros, se obtendría un volumen aparente aproximado de 8400 m³.

Considerando un coste total de 25€/m³ para la demolición completa, transporte y Gestión de Resíduos, el coste total asciende a

$$8400 \text{ m}^3 \times 25 \text{ €/m}^3 = \mathbf{210.000 \text{ €.}}$$

A estos costes de ejecución habrá que añadirle el correspondiente a los costes de las gestiones y los diversos documentos técnicos a elaborar para alcanzar la transformación urbanística del ámbito (Plan Especial de Ordenación urbana, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Repartelación y de Urbanización, publicaciones, Registro, etc.)

Se han estimado estos costes en **300.000 €.**

La suma total de gastos asciende a la cifra de 5.846.570,98 € excluido el IVA correspondiente.

D. 3. VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR.

El valor residual del suelo sin urbanizar resulta de la diferencia entre el valor del suelo urbanizado y los gastos de urbanización, es

$$7.233.384,74 \text{ €} - 5.846.570,98 \text{ €} = \mathbf{1.386.813,76 \text{ €.}}$$

Lo que repercutido a la superficie inicial de la unidad sería:

$$1.386.813,76 \text{ €}/17.651 \text{ m}^2 = \mathbf{78,57 \text{ €/m}^2 \text{ de suelo bruto.}}$$

D. 4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO.

La **repercusión del costo de urbanización** sería el cociente del resumen de costos derivados de la urbanización entre la superficie bruta total del ámbito.

$$5.846.570,98 \text{ €}/17.651 \text{ m}^2 = \mathbf{331,23 \text{ €}/\text{m}^2}$$

El **producto inmobiliario** conforme a los parámetros calculados en el apartado A.13 se refleja en el siguiente cuadro:

Tipología	S. constr	PVP/m²c.	Prod. Inmob.
vivienda libre	8584 m ²	2.550,00 €	21.890.220,00 €
V.p.p.	2895 m ²	1.356,40 €	3.926.508,46 €
Tasada	2895 m ²	2.260,65 €	6.544.116,30 €
Local comercial	100 m ²	750,00 €	75.000,00 €
TOTAL	14474 m²		32.435.844,76 €

El **coste del suelo urbanizado** (7.233.384,74 €) supone, por tanto, el **22,30 %** del valor en venta de todo el producto (32.435.844,76 €).

Como se puede observar el valor residual del suelo sin urbanizar permite garantizar con un alto grado de fiabilidad que el ámbito de la UE-15 Iparzabalarra es viable económicoamente.

En Durango, a 29 de octubre de 2021.



El Arquitecto.

JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

LURSORO S.L Promotor.

DOCUMENTO E.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 "IPARZABALARRA"
DE DURANGO.**

DOCUMENTO E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

E.1.- OBJETO.

Se redacta este documento denominado "Informe o memoria de sostenibilidad económica", cumpliendo lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la ley estatal de suelo (R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio) titulado "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", en concreto, dando respuesta a lo indicado en su apartado 4.

En esta memoria de sostenibilidad económica se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en el área UE-15 IPARZABALARRA en la Hacienda municipal, así como la prestación de los servicios resultantes, sin que sea preciso indicar nada al respecto de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ya que en el caso que nos ocupa se redacta en desarrollo de lo ya establecido al efecto por las NNSS de planeamiento municipal de 2004 y la adecuación perceptiva a la ley 2/2006 de suelo y Urbanismo del País Vasco, sin que sea preciso el análisis de la repercusión en el uso productivo.

E.2.- INTRODUCCIÓN.

E.2.1.- INTRODUCCIÓN.

Para la elaboración de la presente memoria, se han adoptado los datos básicos de costes reflejados en el documento de aprobación más reciente en el municipio, la UE-2 BIRJINOSTE, en el que se reflejan costes de los distintos servicios públicos que presta el ayuntamiento, así como los ingresos que genera la implantación y el desarrollo posterior de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal.

Con estos datos recabados se ha elaborado la presente memoria de sostenibilidad del ámbito de Iparzabalarra.

E.2.2.- METODO DE CÁLCULO ADOPTADO.

Se adopta un método basado en calcular y relacionar los ingresos y los gastos que genera la implantación y el desarrollo posterior de la actuación urbanizadora en la Hacienda municipal, atendiendo a una estructura de gastos e ingresos calculables, de acuerdo con la explotación de los presupuestos municipales y con la organización de

los contratos de conservación y mantenimiento de los servicios públicos de Durango, relacionados lógicamente con la estructura presupuestaria.

Se trata de elaborar una memoria que responda a la organización municipal actualmente existente de forma que se puedan aplicar las ratios correspondientes de gastos e ingresos suministrados por los Servicios Técnicos Municipales para la elaboración del plan especial de la UE-7 Kabilduoste utilizado como referencia.

Estas ratios se han aplicado a los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada del Plan Especial de la UE-15 Iparzabalarra.

La estructura organizadora de los ingresos y gastos adoptada es la siguiente:

E.2.2.A.- ESTRUCTURA DE GASTOS.

E.2.2.A.1. **Costes de mantenimiento y conservación ordinaria de la urbanización**

1. Comprende la conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público. **Unidades m² de superficie dura /año.**
2. Coste de conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas. Comprende el mantenimiento, conservación y limpieza de las superficies de la urbanización de zonas blandas con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería) de los servicios de distribución de agua y alumbrado público que se sitúen en ellas. **Unidades m² de superficie blanda/año.**

E.2.2.A.2. **Coste de prestación del servicio de alumbrado.** Comprende conservación y mantenimiento de la red de alumbrado (obra civil + aparellaje) y el coste de energía para el alumbrado. **Unidad habitante/año.**

E.2.2.A.3. **Coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua.** Comprende conservación y mantenimiento de la red de distribución de agua potable, riego e hidrantes y también el coste del suministro de agua. **Unidad de coste habitante/año.**

E.2.2.A.4. Coste de amortización de la urbanización. Comprende la previsión presupuestaria anual para poder asumir las grandes reparaciones de la urbanización hasta su obsolescencia total. Se adoptará un periodo de vida útil promedio para todos los elementos de urbanización.

El presupuesto para la amortización será el coste de toda la obra que se recibe al ejecutar el plan. No se deducen las obras de los servicios de alumbrado y distribución de agua, riego e hidrantes. Se calcula el coste de toda la obra de urbanización con unos ratios de coste total incluyendo todos los servicios urbanos. **Unidad de coste m² de superficie /año.**

E.2.2.A.5. Coste de limpieza de calles y demás zonas duras. Se debe definir una ratio de costes de limpieza por metro cuadrado de superficie dura. **Unidad de medida m² de superficie dura y coste anual por m² de limpieza de superficie dura.**

E.2.2.A.6. Coste de recogida y tratamiento de residuos. Coste total reflejado en los presupuestos y demás datos municipales. **Unidad de medida coste habitante / año.**

E.2.2.B ESTRUCTURA DE INGRESOS

E.2.2.B.1. Tasas de basuras y alcantarillado. **Unidad de ingreso vivienda/año.**

E.2.2.B.2. Tarifa de suministro de agua. **Unidad de ingreso vivienda /año.**

E.2.2.B.3. Participación en plusvalías urbanísticas. 15% del aprovechamiento urbanístico. Indicación si es en especie, solares urbanizados, o compensación económica. **En cualquier caso el valor en € del aprovechamiento urbanístico de la participación municipal.**

E.2.2.B.4. Ingreso por impuesto de obras y servicios. ICI. Coste de ejecución material de todas las edificaciones contempladas en la ordenación y que figuren en el estudio de vialidad económico – financiera. Será el coste para cada m² construido soporte de cada uso urbanístico. Al coste total con todas las superficies construidas de cada uso se aplica la tarifa de la ordenanza municipal y se halla el total del ingreso que es

de cobranza única y que su devengo está condicionado a los plazos reales de edificación.

E.2.2.B.5. Ingreso por impuesto de Bienes Inmueble. IBI. Se aplica la ordenanza fiscal municipal y el Decreto Foral 77/1990 para gestión del impuesto de bienes inmuebles.

Se adopta como valor del IBI proporcionado por los Servicios Municipales para cada m² construido de cada uso que se establece en el estudio de vialidad económico – financiera. Este valor comprende el valor catastral del suelo y del vuelo.

Se aplicarán las bonificaciones de la ordenanza fiscal al uso de vivienda VPO y VPT.

E.2.2.B.6. Ingreso por impuesto de actividades económicas. Se aplicarán las tarifas del Decreto Foral normativo 1/1961.

E.2.2.B.7. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. Unidad de ingreso por vehículo /año.

E.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS DE LOS SERVICIOS URBANOS. INGRESOS Y GASTOS.

La actuación de transformación urbanística del área UE-15 Iparzabalarra es una actuación de reforma y renovación urbana del suelo urbano no consolidado. De acuerdo con lo establecido en la legislación de suelo, la totalidad de los gastos precisos para establecer los servicios urbanos del área, redes de servicios y completa transformación de los terrenos, las indemnizaciones por supresión de bienes y derechos precisos para implantar la urbanización se asumen por los promotores de la actuación urbanística en su totalidad.

En consecuencia, no existe ningún impacto directo en la Hacienda municipal por la implantación directa de los servicios urbanísticos que supone la total transformación urbana de área UE-15 Iparzabalarra.

Lo indicado anteriormente se detalla pormenorizadamente en el documento D de este plan especial titulado “Estudio de vialidad económico – financiero “ y a él nos remitimos para su lectura y análisis.

Cuestión diferente es el posterior impacto en la Hacienda municipal que supone la conservación y el mantenimiento, así como la amortización de la urbanización realizada que

comprende la implantación de todos los servicios urbanos anteriormente indicados cuyo contenido se detalla posteriormente.

E.4. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS

E.4.1. COSTES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

E.4.1.1. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS DE SUPERFICIE DURA.

Comprende conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura con todos los servicios menos las redes (obra civil, aparelaje y fontanería), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público. Unidades m² de superficie dura/año.

Se aplica una ratio de coste unitario total por año de **0,92 €/m²** y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-15 Iparzabalarrar tendremos:

Subzonas de superficie dura de dominio y uso público	Superficie	€/m².anual	€/anual
Viario principal	6335,00 m ²	0,92	5.828,20 €
Plaza sobre garajes	3550,00 m ²	0,00	0,00 €
Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización dura			5.828,20 €

E.4.1.2. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE ZONAS DE SUPERFICIES BLANDAS

Comprende mantenimiento, conservación y limpieza de las superficies de urbanización de zonas blandas con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparelaje y fontanería) de los servicios de distribución de agua y alumbrado público que se sitúen en ellas. Unidades m² de superficie blanda /año.

Se aplica una ratio de coste total por año de **1,40 € /m²** y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-15 Iparzabalarrar tendremos:

Subzonas de superficie blanda de zonas verdes	Superficie	€/m ² .anual	€/anual
Subzona de espacios libres y zonas verdes	9531,00 m ²	1,40	13.343,40 €
Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización blanda			13.343,40 €

E.4.2. COSTES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALUMBRADO

Comprende conservación y mantenimiento de la red de alumbrado (obra civil + aparellaje) y el coste de energía para el alumbrado. Unidad de "punto de luz" / año.

Se utiliza un coste unitario total por punto de luz /año de **70 €/ud**, teniendo en cuenta que se va a realizar una instalación con luminarias led de última generación y con un importante sistema de control para la optimización de rendimientos e instalación.

Para la urbanización del ámbito de Iparzabalarra se han previsto **44** puntos de luz en la vía pública y zonas verdes.

En consecuencia, el coste total será:

Coste prestación de servicio de alumbrado	uds	€/punto luz	coste
puntos de luz	44	70	3.080,00 €

E.4.3. COSTES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE DISTRIBUCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Comprende conservación y mantenimiento de la red de distribución de agua potable, riego e hidrantes y también el coste del suministro. Unidad habitante / año.

Se utiliza un coste unitario total por habitante/año que se corresponde con el 50% del coste medio actual de la red que es de **32,91 €**. Se valora para ello los materiales a utilizar en la nueva urbanización, en comparación a los existentes en la red actual (fibrocemento....) y las condiciones de control de la ejecución de las nuevas instalaciones.

Para hallar el número de habitantes que se posibilita para el total de las viviendas del área UE-15 Iparzabalarra se considera el número de viviendas previstas en el apartado A.7. "DISTRIBUCIÓN POR PARCELAS DE LA EDIFICABILIDAD Y EL NÚMERO DE VIVIENAS" del PEOU, y se aplica un tamaño medio familiar (TMF) de 2,46 según datos recogidos del Eustat actualizados el 28/02/2018, por lo que tendremos:

Coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua	nº viviendas	habitantes	coste hab./año	coste
Vivienda libre	81 viv.	199hab.	32,91 €	6.557,65 €
Vivienda protegida	76 viv.	187hab.	32,91 €	6.152,85 €
Total coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua				12.710,50 €

E.4.4. COSTES DE AMORTIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Comprende la previsión presupuestaria anual para poder asumir las grandes reparaciones de la urbanización hasta su obsolescencia total. Se adoptará un periodo de vida útil estimado de 40 años para todos los elementos de urbanización y en consecuencia el coste anual de amortización se equipara al 2,50% del coste total de la inversión necesaria para completar la urbanización de UE-15 Iparzabalarra, descontando de la misma los capítulos (indemnizaciones, demoliciones, movimiento de tierras por explanaciones,...) que no deben ser objeto de reposición en una futura reposición de las obras de urbanización.

El presupuesto para la amortización será el coste de toda la obra que se recibe al ejecutar la urbanización del área UE-15 Iparzabalarra. Se calcula el coste de toda la obra de urbanización, de acuerdo con el presupuesto calculado en el estudio de vialidad económico-financiera del plan especial deducidos los capítulos señalados, del que se deduce el 50% en concepto de los capítulos que no son objeto de reposición futura.

El desglose de todos los gastos considerados y la amortización anual quedan reflejados en el siguiente cuadro:

Concepto	Importe
Subzona viaria	791.875,00 €
Jardín y Espacios libres	381.240,00 €
pantallas acústicas	28.950,50 €
Total presupuesto de amortización	1.202.065,50 €
Coste de amortización anual (2,5%)	30.051,64 €

E.4.5. COSTE DE LIMPIEZA DE CALLES Y DEMÁS ZONAS DURAS.

Se define una ratio de coste de limpieza por metro cuadrado de superficie dura de **2,5€/m²**, y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-15 Iparzabalarra tendremos:

Subzonas de superficie dura de dominio y uso público	Superficie	€/m ² .anual	€/anual
Viario principal	6335,00 m ²	2,52	15.964,20 €
Plaza sobre garajes	3550,00 m ²	0,00	0,00 €
Total costes conservación de limpieza			15.964,20 €

E.4.6. COSTE DE RECOGIDA DE RESIDUOS.

Se utiliza un coste unitario por habitante y año de **67,42 €** que corresponde a 42,28€ de recogida de residuos urbanos y 22,84 € para el tratamiento de estos.

Conforme al cálculo de habitantes realizado en el punto E.4.3, quedaría el siguiente cuadro:

Coste de recogida y tratamiento de residuos	nº viviendas	habitantes	coste hab./año	coste
Vivienda libre	81 viv.	199hab.	67,42 €	13.434,11 €
Vivienda protegida	76 viv.	187hab.	67,42 €	12.604,84 €
Total coste de recogida y tratamiento de residuos				26.038,95 €

E.4.7. RESUMEN DE GASTOS CON PERIODICIDAD ANUAL.

Conservación y mantenimiento de superficies duras	5.828,20 €
Conservación, mantenimiento y limpieza de superficies blandas	13.343,40 €
Costes de prestación de servicio de alumbrado	3.080,00 €
Costes de prestación de servicio de distribución y abast. de	12.710,50 €
Costes de amortización de la urbanización	30.051,64 €
Coste de limpieza de calles y demás zonas duras	15.964,20 €
Coste de recogida de residuos	26.038,95 €
TOTAL GASTOS ANUALES	107.016,89 €

E.5. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS

E.5.1. TASA BASURA Y ALCANTARILLADO. DE COBRANZA ANUAL.

Acudiendo a las ordenanzas fiscales de 2021, se considera una tasa por vivienda y año de **89,44 €/Vivienda**. Para local comercial de 100 m² asciende a 146,78 €.

Tasa de basura y alcantarillado. De cobranza anual	nº viviendas	tasa viv./año	ingreso
Local comercial		146,78 €	146,78 €
Vivienda libre	81 viv.	89,44 €	7.244,64 €
Vivienda protegida	76 viv.	89,44 €	6.797,44 €
Total tasa de basuras y alcantarillado			14.188,86 €

Tarifa de suministro de agua	nº viviendas	tasa viv./año	ingreso
Vivienda libre	81 viv.	75,92 €	6.149,52 €
Vivienda protegida	76 viv.	75,92 €	5.769,92 €
Total tasa de basuras y alcantarillado			11.919,44 €

E.5.3. INGRESO POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. DE COBRANZA ANUAL.

Para calcular el impuesto de bienes inmuebles se consideran los valores proporcionados por los Servicios Técnicos Municipales para la UE-2 Birjinoste:

Concepto	Unidades	Ingreso €/ud.a.	ingreso
Viviendas libres	8.684,40 m ²	2,70	23.447,88 €
Viviendas VPP	5.789,60 m ²	1,10	6.368,56 €
Plazas de garaje	203 uds	55,00	11.165,00 €
Total ingresos IBI			40.981,44 €

En este valor se ha asimilado el valor del terciario urbano al de una vivienda en régimen libre.

E.5.4. INGRESO DEL IAE. DE COBRANZA ANUAL.

Se aplican las tarifas del Decreto Foral normativo 1/1961.

En el presente caso no se ha tenido en cuenta dada la poca superficie prevista para actividad comercial y su previsiblemente escasa repercusión en el conjunto de los ingresos que se prevén.

E.5.5. PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS. DE COBRANZA ÚNICA.

Según lo establecido en el estudio de vialidad económico financiera, en la hoja de cálculo del valor del suelo y en concreto en la fila del valor de repercusión del suelo una vez urbanizado, el valor del suelo del área UE-15 Iparzabalarra alcanza la cifra de 7.233.384,74 € y aplicando la participación municipal del 15% sobre dicho valor, se ha de considerar un ingreso en la Hacienda municipal de $0,15 \times 7.233.384,74 = \mathbf{1.085.007,71}$ €, ingreso que no se materializa en dinero porque lo previsto es ceder parcela totalmente urbanizada en el que se ubique el 15 % del aprovechamiento urbanístico.

En estos momentos es evidente que no se puede concretar de manera indubitable la cesión de dicha parcela con aprovechamiento lucrativo, bien de propio municipal, aunque sujeto a la normativa del patrimonio municipal del suelo, ya que la concreción de la participación municipal en las plusvalías urbanísticas se debe realizar en el proyecto de reparcelación

Sin embargo se estima que, a efectos de la presente memoria de sostenibilidad, el dato anteriormente citado de **1.085.007,71** € no se tenga en cuenta siguiendo el criterio municipal.

E.5.6. INGRESO POR IMPUESTO DE OBRAS Y SERVICIOS ICIO. DE COBRANZA ÚNICA.

Según la ordenanza fiscal de municipio, los ingresos a obtener por el Impuesto de obras y construcciones y tasas correspondientes alcanzan al 5,50% del coste de ejecución material de la edificación posible de realizar salvo en los edificios de vivienda en régimen de protección oficial, que se bonifica parcialmente siendo dicho impuesto el 3,00% del coste de ejecución material.

Los costes de ejecución de contrata de los diversos edificios proyectados y recogidos en el estudio de vialidad económico – financiero, se transforman en coste de ejecución material dividiéndolos por el coeficiente 1,19 y con ello se halla la totalidad de los costes de contrata y de ejecución material de la edificación posible de situar en el área UE-15 Iparzabalarra, sin más que aplicarles las superficies físicas de los distintos usos.

Realizando las operaciones indicadas en la hoja de "Costes E.C. + ICIO" en la que se calcula dicho valor a partir de los datos de la ordenación del plan especial y de los costes del estudio de vialidad económico – financiera.

Acudiendo a las ordenanzas fiscales de 2021, el ICIO+tasas es de 5,67%, que el caso de vivienda protegida está bonificada al 50%, lo que lo deja en 3,17%.

Concepto	Sup. Constr.	Coste contr.	P.E.M	ICIO (5,67/3,17%)
Vivienda libre (5,67%)	8.584 m ²	1.000,00 €	8.584.400,00 €	486.735,48 €
Locales (5,67%)	100 m ²	300,00 €	30.000,00 €	1.701,00 €
Acondicionamiento local (5,67%)	100 m ²	1.200,00 €	120.000,00 €	6.804,00 €
Garajes Libres (5,67%)	6.921 m ²	300,00 €	2.076.300,00 €	117.726,21 €
V.P.P. Régimen general(3,17%)	2.895 m ²	750,00 €	2.171.250,00 €	68.828,63 €
V.P.P Tasada (3,17%)	2.895 m ²	900,00 €	2.605.500,00 €	82.594,35 €
Garaje V.P.P. (3,17%)	3.729 m ²	300,00 €	1.118.700,00 €	35.462,79 €
Ingreso total por impuestos de obras y servicios. ICIO				799.852,46 €

Repercudido este valor 799.852,46€ para el mismo período considerado para la amortización de la urbanización (40 años), resulta un valor anual de **19.996,31 €**.

Además, se deberían tener en cuenta las obras de reforma de viviendas y locales que, en el período de 40 años, indiscutiblemente, se van a realizar.

Si realizamos una estimación conservadora y consideramos que dichas obras afectan al 20% de las viviendas y locales y que el importe de las obras se corresponde con el 50% del coste inicial dado que elementos como la estructura y elementos comunes de las instalaciones, no estarán afectados, el ICIO por este concepto ascenderá a: **1.928,63 €**.

Todo ello hace el siguiente total:

Total ingresos anuales repercutidos por impuestos de obras y	21.995,94 €
---	--------------------

E.5.7. INGRESO POR IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.

En estos momentos, repercutiendo la totalidad de la recaudación por este concepto y dividido por el número de vehículos que conforman el parque móvil, en el municipio de Durango, se recudan **107,26 €/vehículo**.

Repercutiendo este dato a los 203 vehículos que como mínimo previstas para el ámbito resulta:

Concepto	Unidades	Ingreso €/ud.a.	ingreso
Plazas de garaje	203 vehículos	107,26 €	21.773,78 €
Ingreso por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica			21.773,78 €

E.5.8. INGRESO POR VADOS.

Acudiendo a las ordenanzas fiscales de 2021, para un paso superior a 50 vehículos, la tarifa asciende a **10,50 €/ plaza**.

Concepto	Unidades	Ingreso €/ud.a.	ingreso
Plazas de garaje	203 vehículos	10,50 €	2.131,50 €
Ingreso por vado			2.131,50 €

E.5.8. RESUMEN DE INGRESOS CON PERIODICIDAD ANUAL.

Tasa de basuras y alcantarillado	14.188,86 €
Tarifa de suministro de agua	11.919,44 €
Ingreso por impuestos de bienes inmuebles	40.981,44 €
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica	21.773,78 €
Vado	2.131,50 €
TOTAL GASTOS ANUALES DE COBRANZA ANUAL	90.995,02 €
Ingreso por impuestos de obras y servicios. ICIO.	21.995,94 €
Plusvalías urbanísticas (1.085.007,71€)	no consid.
TOTAL GASTOS ANUALES DE COBRANZA ÚNICA	21.995,94 €
TOTAL INGRESOS	112.990,96 €

E.6. CONCLUSIONES.

Analizando los resultados de ingresos de periodicidad anual y restando los gastos anuales de prestación de servicios y la repercusión considerada por amortización de la urbanización se observa un superávit entre los ingresos y gastos de **112.990,96 € - 107.016,89 € = 5.974,07€/año**.

No obstante, hay que tener en cuenta que en el presente estudio de sostenibilidad no se han considerado los ingresos correspondientes al 15% de las plusvalías urbanísticas generadas en el ámbito, que asciende a **1.085.007,71 €** (que no se materializarían si no se desarrolla urbanísticamente el ámbito residencial de Iparzabalarrá) y que, en cualquier caso, debe ser tenido en cuenta como un elemento positivo cara a la hacienda municipal.

También debería considerarse que la nueva ordenación incrementa la dotación de espacios libres sustancialmente y los cualifica de mejor modo para trascender del servicio a los habitantes de la unidad, por lo que conlleva una rentabilidad social que no está evaluada.

En Durango, a 29 de octubre de 2021.



El Arquitecto.

JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

LURSORO S.L Promotor.

DOCUMENTO F.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”
DE DURANGO.**

DOCUMENTO F. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

F.1.- OBJETO.

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos “de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas”. Este artículo 18.1 responde al principio de transversalidad de género entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea. La resolución 40/2012, de 21 de agosto, incorporó las “Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, así como las normas o actos administrativos en que aquella evaluación no es preceptiva”, estableciendo una serie de criterios para la elaboración de los informes de impacto de género. De acuerdo con estas Directrices, se considera que el presente Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista del género, tal y como se justifica en la siguiente tabla (conforme al anexo II: modelo de informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, incluido en la resolución 40/2012):

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE
GÉNERO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO
1.- Indicar la denominación del proyecto o norma o propuesta de acto administrativo: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA” DE DURANGO.
2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve: LURSORO S.L.
3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. Relacionados con el proyecto o propuesta: ORDEN FORAL 76/2005, DE 14 DE ENERO DE 2005 (B.O.B Nº 19 DE 28 DE ENERO DE 2005) POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE DURANGO.
4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: El objetivo de la propuesta es la modificación de la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución para adecuarla a la inundabilidad del ámbito definida por el Plan hidrológico.anteada y aprobada.
JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
5.- Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista de género: La propuesta del plan especial no tiene capacidad ni repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad. En cualquier caso, no se empleará un uso sexista o discriminatorio del lenguaje en la formulación del Plan Especial. En el proceso de participación durante la tramitación del PEOU (la exposición pública del documento) tiene carácter abierto, pudiendo participar tanto mujeres como hombres. El Plan Especial ha incorporado en sus normas urbanísticas de desarrollo el cumplimiento de la “Ordenanza de mejora ambiental e incorporación de la perspectiva de género en la construcción de edificios de viviendas y oficinas”

En Durango, a 29 de octubre de 2021.



El Arquitecto.

JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

LURSORO S.L Promotor.

DOCUMENTO G.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜISTICO.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 "IPARZABALARRA"
DE DURANGO.**

DOCUMENTO G. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi establece en su Artículo 7.- Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera, en el punto 7, que "En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

El Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi establece:

Artículo 50.- Planes y proyectos objeto de evaluación.

1.- Todos los municipios deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.
- Plan de compatibilización de planeamiento general.
- Plan de sectorización.
- Normas subsidiarias del planeamiento.
- Planes parciales.
- Planes especiales de ordenación urbana.
- Planes de turismo.

Artículo 51.- Supuestos excluidos de la evaluación.

1.- No procede la evaluación del impacto lingüístico en los casos de:

- a) Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos.
- b) Aprobación de planes y autorización o habilitación de proyectos con nulo impacto lingüístico.
- c) Proyectos que deriven de un plan que hubiera sido sometido previamente a evaluación lingüística.

Habida cuenta de que se trata de la modificación de una ordenación existente, donde no se han modificado usos, edificabilidades ni otros parámetros relevantes para el impacto lingüístico, se estima que no se requiere en este caso.

En Durango, a 29 de octubre de 2021.

El Arquitecto.



JESUS ANGEL **LANDIA** URIBE

A R K I T E K T O A

zumalakarregi 6,2ºc – 48200 durango – landiaarkitektura.com – tel 946201137

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA”

DE DURANGO.

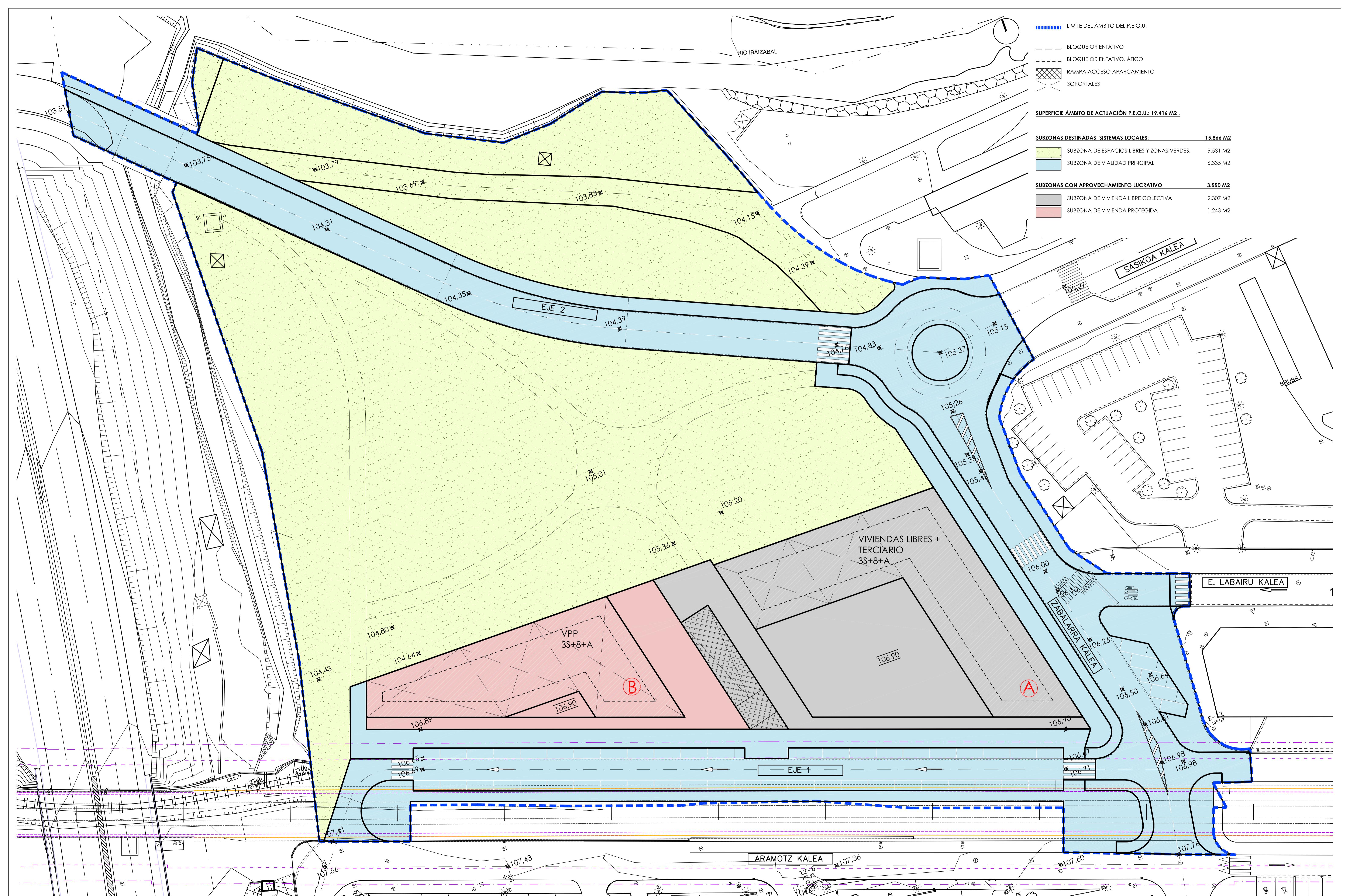
LURSORO S.L Promotor.

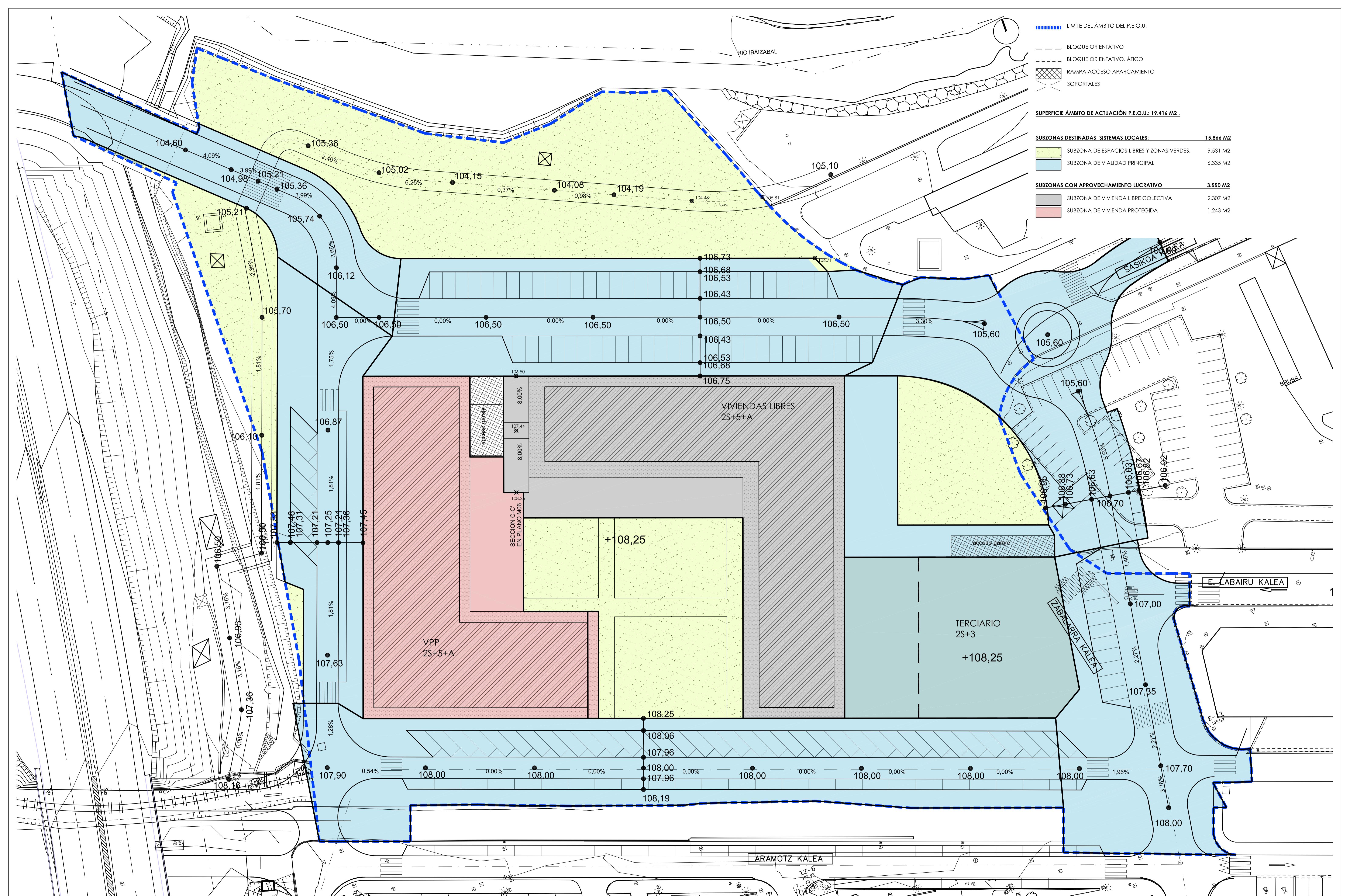
DOCUMENTO H.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

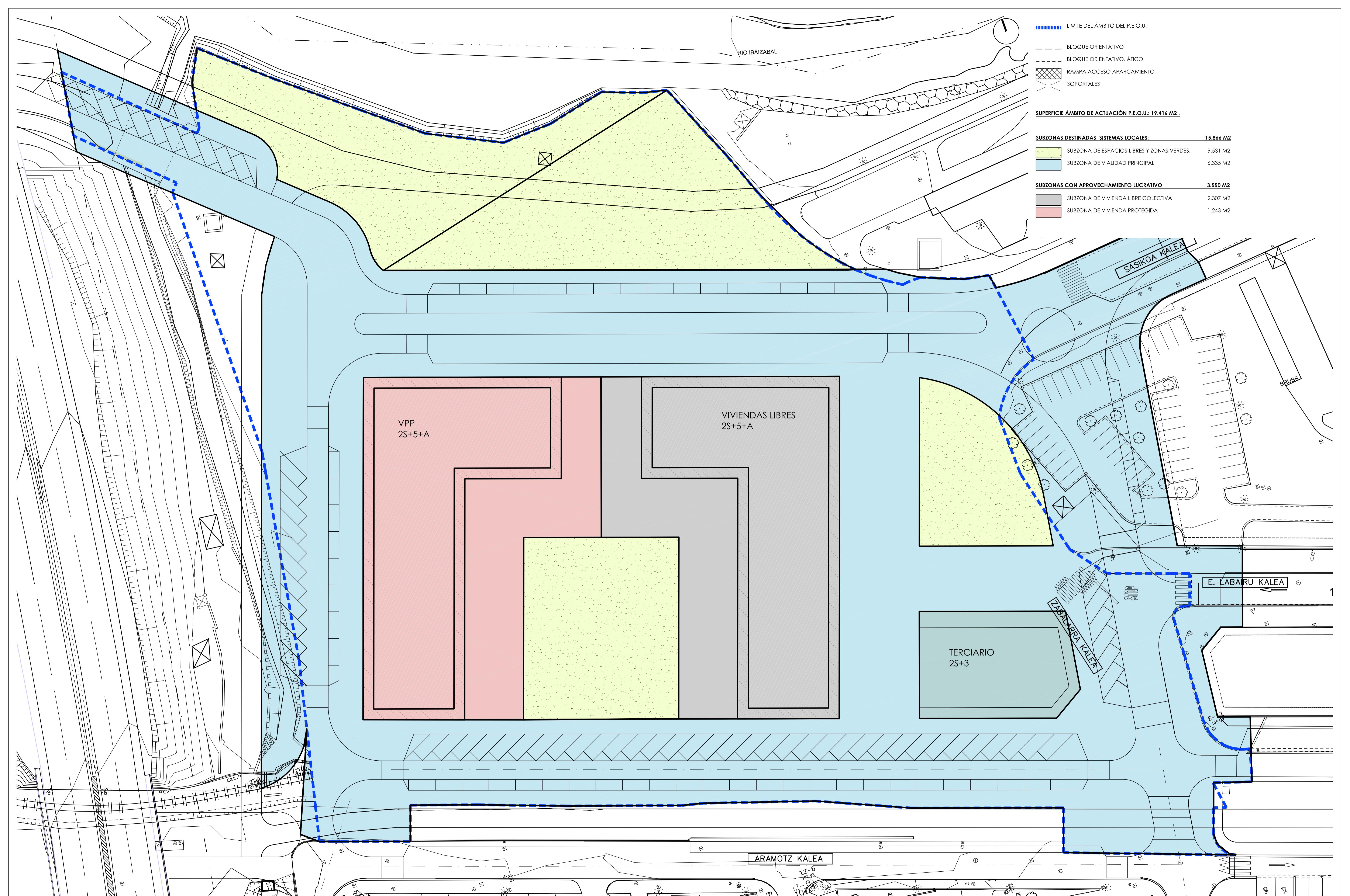
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15 “IPARZABALARRA” DE
DURANGO.**

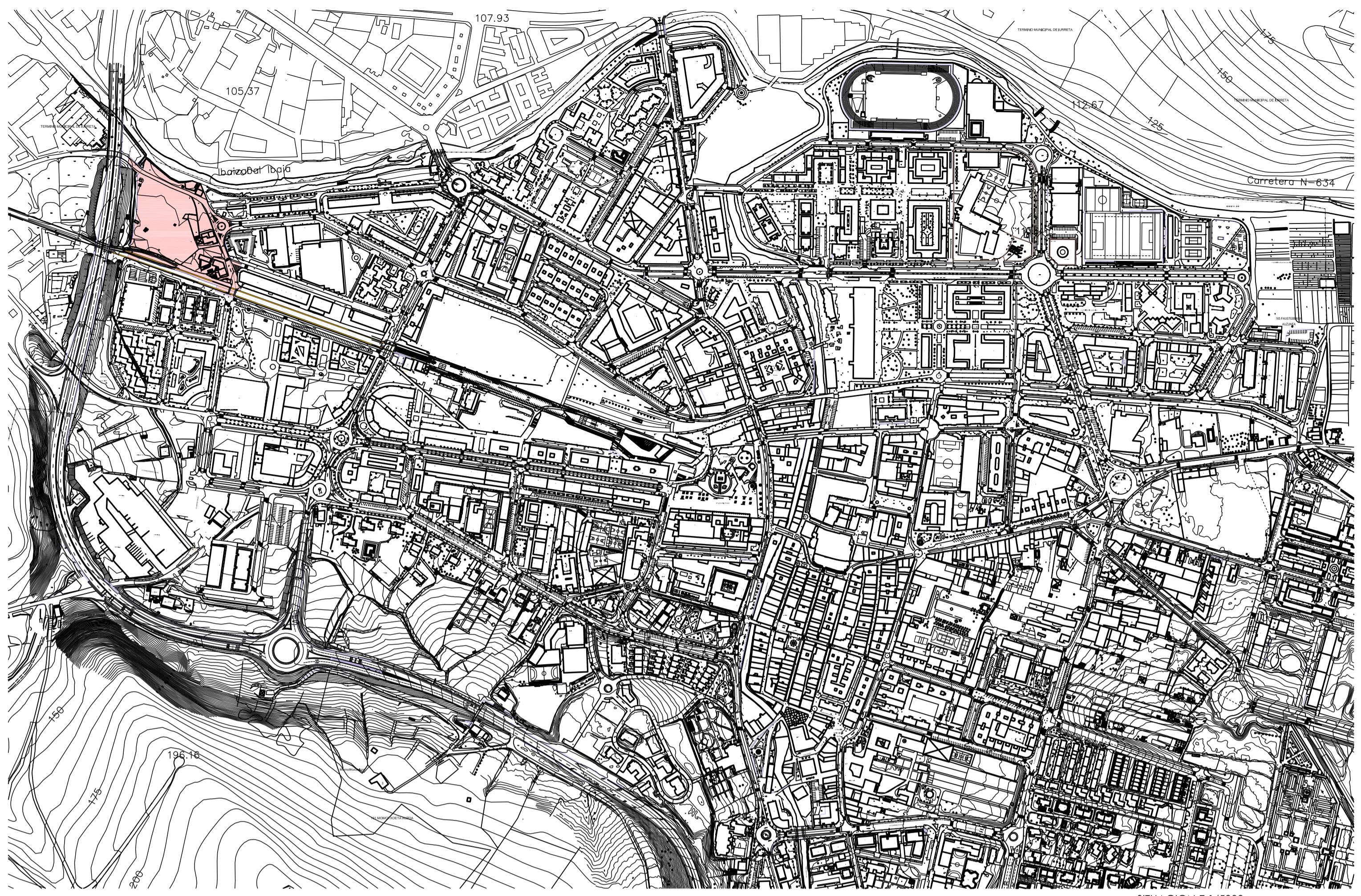
DOCUMENTO H. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I.01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	O.01	PROPIEDAD.
I.02	NORMATIVA	O.02	PLANTA
	NORMAS SUBSIDIARIAS.	O.03	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
	FICHA UE-15 IPARZABALARRA.	O.04	USOS.
I.03	NORMATIVA	O.05	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
	ESTUDIO DETALLE APROBADO	O.06	ALINEACIONES Y RASANTES
	DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)	O.07	(SOBRE RASANTE)
	PLANO 03. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES,	O.08	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
	RASANTES Y COTAS.	O.09	ALINEACIONES Y RASANTES
	PROPIEDAD DE RASANTE DE CALLE	O.10	(BAJO RASANTE)
	URBANIZADA.	O.11	SISTEMA VIARIO.
I.04	NORMATIVA	O.12	PLANTA.
	ESTUDIO DETALLE APROBADO	O.13	SISTEMA VIARIO.
	DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)	O.14	SECCIONES
	PLANO M04. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES,	O.15	ORDENACIÓN.
	RASANTES Y COTAS.	O.16	SUPERPOSICIÓN CON INUNDABILIDAD.
	GEOMETRÍA DE CALLE URBANIZADA.	O.17	INSTALACIONES URBANAS.
I.05	NORMATIVA	O.18	ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESQUEMAS DE
	ESTUDIO DETALLE APROBADO	O.19	RED.
	DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)	O.20	INSTALACIONES URBANAS.
	PLANO 05. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES,	O.21	ELECTRIFICACIÓN. ESQUEMAS DE RED.
	RASANTES Y COTAS.	O.22	INSTALACIONES URBANAS.
	SUPERPOSICIÓN DE ORDENACIÓN CON	O.23	GAS. ESQUEMAS DE RED.
	TOPOGRÁFICO.	O.24	INSTALACIONES URBANAS.
I.06	NORMATIVA	O.25	TELECOMUNICACIONES. ESQUEMAS DE RED.
	ESTUDIO DETALLE APROBADO	O.26	INSTALACIONES URBANAS.
	DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)	O.27	ALUMBRADO PÚBLICO. ESQUEMAS DE RED.
	PLANO M06. DEFINICIÓN DE ALINEACIONES,	O.28	INSTALACIONES URBANAS.
	RASANTES Y COTAS.	O.29	SANEAMIENTO. ESQUEMAS DE RED.
	SECCIONES LONGITUDINALES Y	O.30	INSTALACIONES URBANAS.
	TRANSVERSALES.	O.31	PLUVIALES. ESQUEMAS DE RED.
I.07	NORMATIVA		
	ESTUDIO DETALLE APROBADO		
	DEFINITIVAMENTE (BOB N° 62 DE 4/4/2016)		
	PLANO M06 (2008). OCUPACIÓN DE LOTES.		
	SUPERFICIES CONSTRUIDAS MÁXIMAS.		
	ASIGNACIÓN DE USOS		
I.08	TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)	A.01	ORDENACIÓN
	PARCELARIO.		ALTERNATIVA -1
I.09	TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)	A.02	ORDENACIÓN
	SECCIONES.		ALTERNATIVA -2
I.10	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.	A.03	ORDENACIÓN
	INUNDABILIDAD.		ALTERNATIVA -3
I.11	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.		
I.12	TOPOGRAFÍA (RED DE NIVELACIÓN NAP)		
	PARCELARIO.		

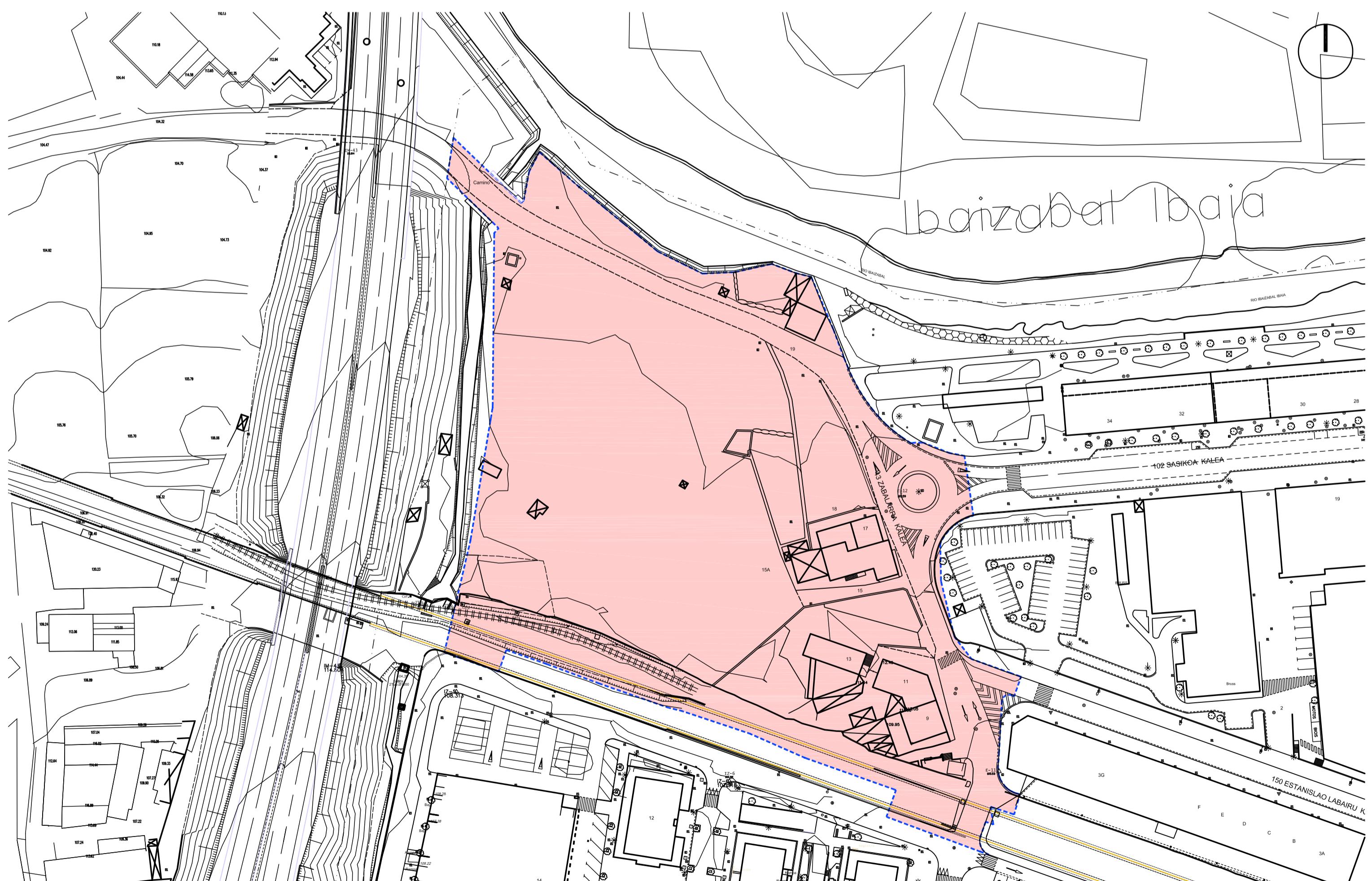








SITUACION E:1/5000.

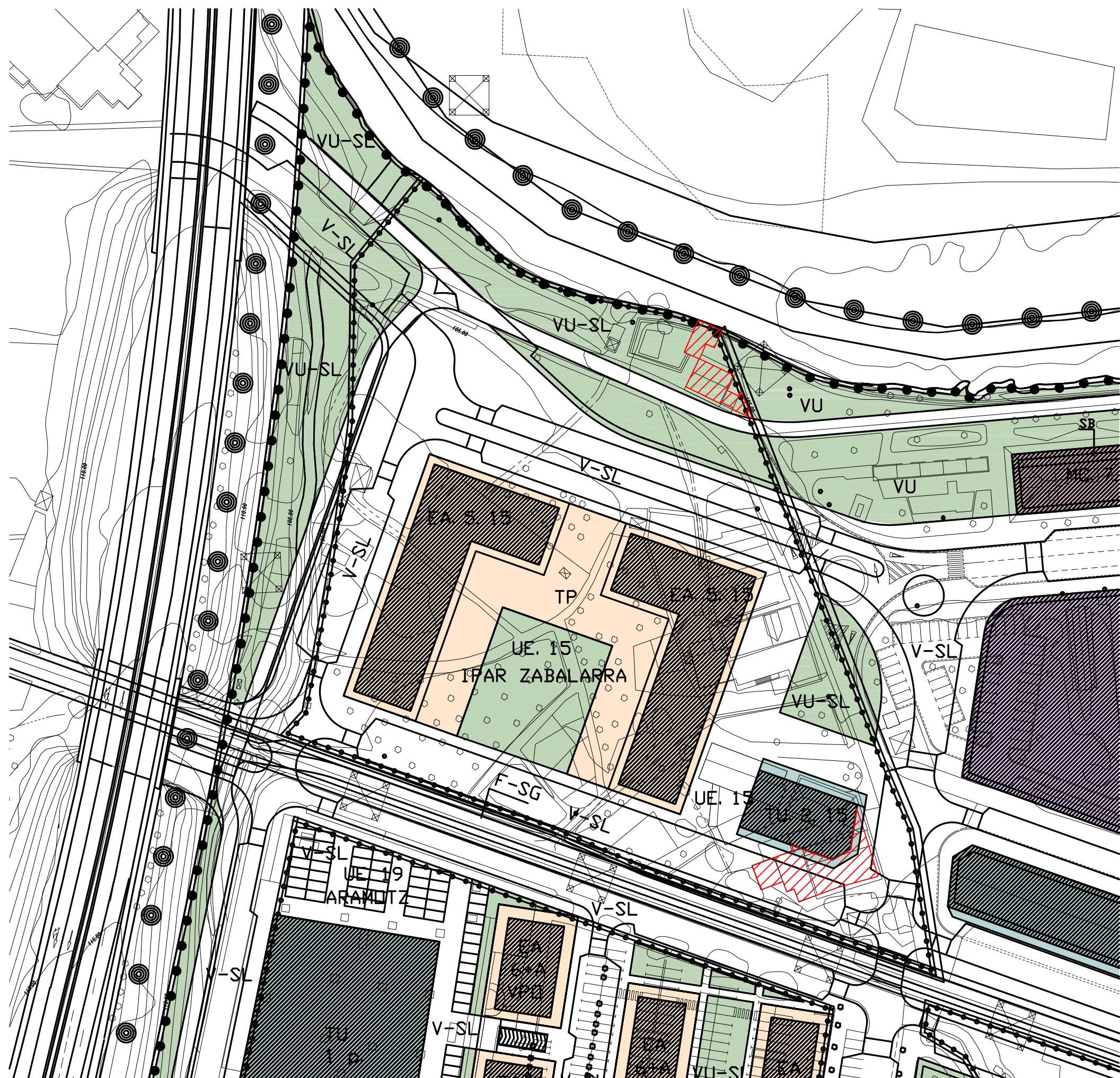


SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN P.E.O.U.: 19.416 M².

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

EMPLAZAMIENTO E:1/1000.

SUELO URBANO						
AMBITO UE-15 IPARZABALARRA						
SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
	COEF. M2/M2	SUP. TECHO	DENSIDAD VIV/Ha	Nº TOTAL	Nº VPO	Nº LIBRES
17.651	0,82	14.474	78	138	76	62



CALIFICACION PORMENORIZADA SUELO URBANO

MC. p.f.	MANZANA CERRADA
EA p.	EDIFICACION ABIERTA
TU	TERCIARIO URBANO
IU	INDUSTRIA URBANA
VU	ZONA VERDE URBANA
V	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

FUERA DE ORDENACION



AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SUELO URBANO

UE-1 UNIDAD DE EJECUCION - NUMERO



LIMITE DE UNIDAD DE EJECUCION

SISTEMAS Y CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

SG SISTEMA GENERAL

GESCHÄFTSAPP

PR*N* PASO EN PLANTA BAJA Y N° DE PLANTAS

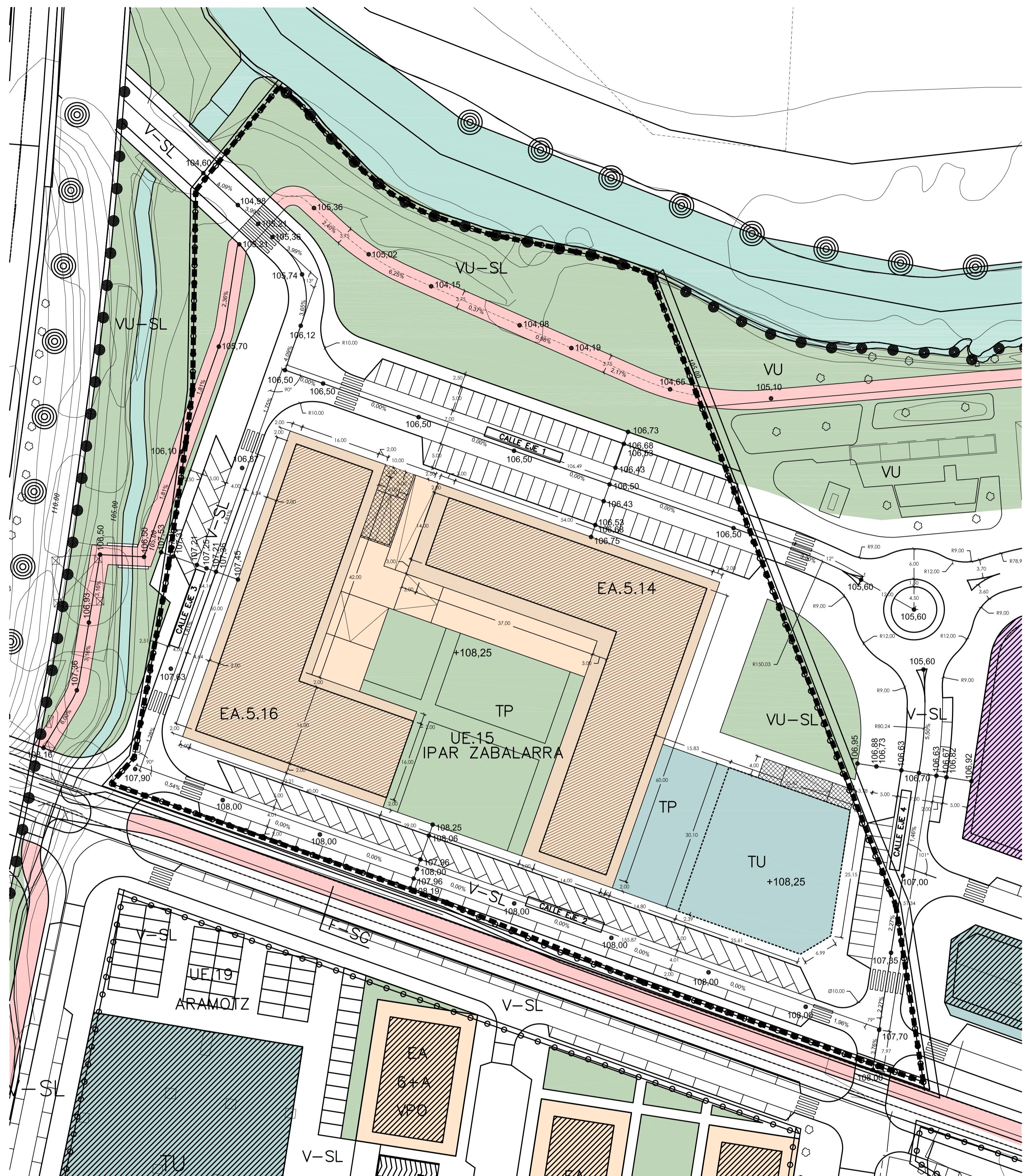
SB*N* SOPORTAL EN PLANTA BAJA Y N° DE PLANTAS

PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 15.
IPARZABALARRA. DURANGO.
LURSOROSI Promotor

0 10 20 40 m E: 1/1000.
J. A. LANDIA URIBE. Arqto.
Octubre de 2021 *J. Landia*

1.02

NORMATIVA. NORMAS SUBSIDIARIAS FICHA IIE 15 IPARZABAL ARRA

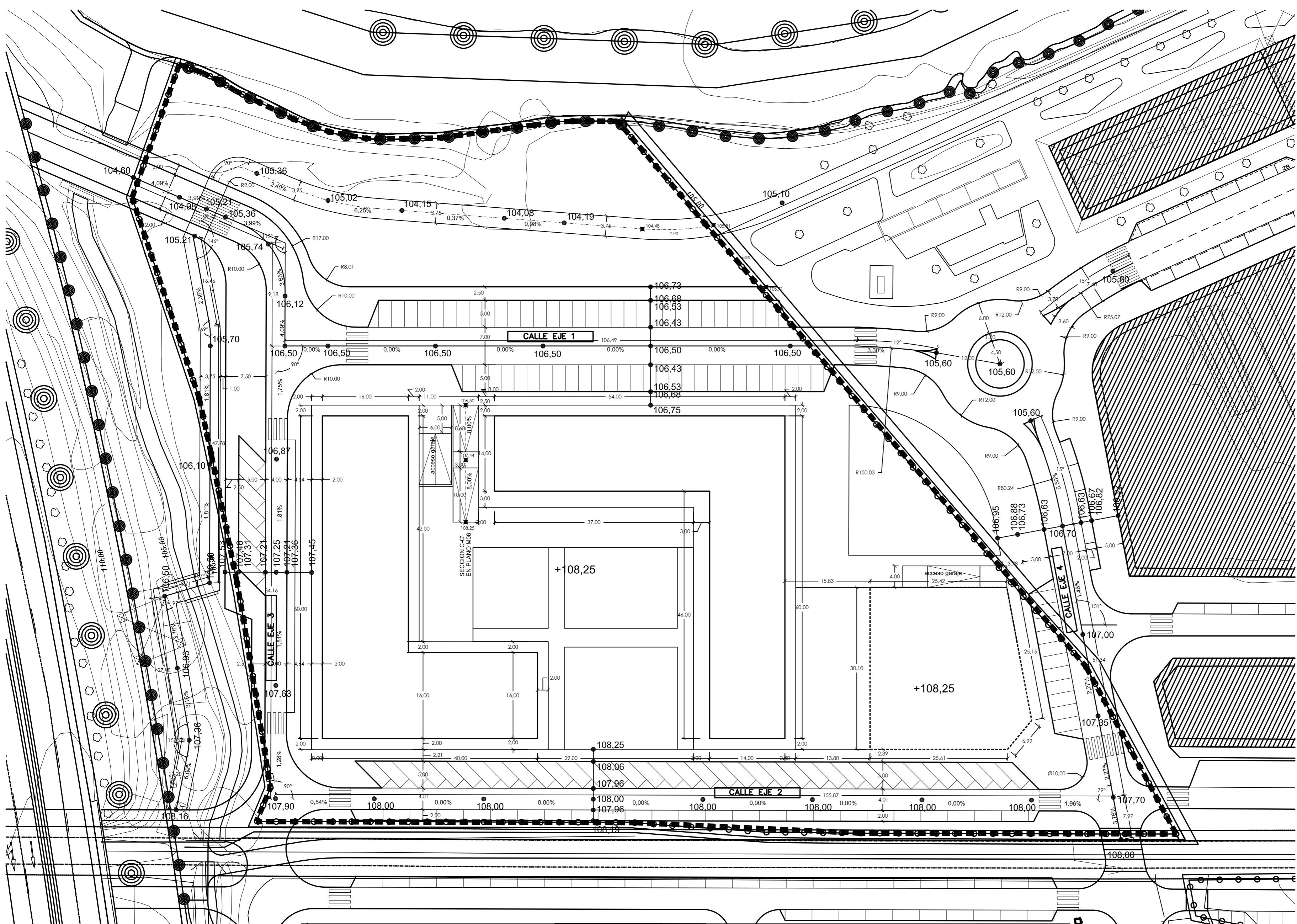


CALIFICACION PORMENORIZADA SUELO URBANO

MC. p.f.	MANZANA CERRADA
EA p.	EDIFICACION ABIERTA
TU	TERCIARIO URBANO
IU	INDUSTRIA URBANA
VU	ZONA VERDE URBANA
	BIDEGORRI
V	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
-----	ALINEACION MAXIMA USO TERCARIO
	OCCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA
	PARCELA PRIVATIZABLE

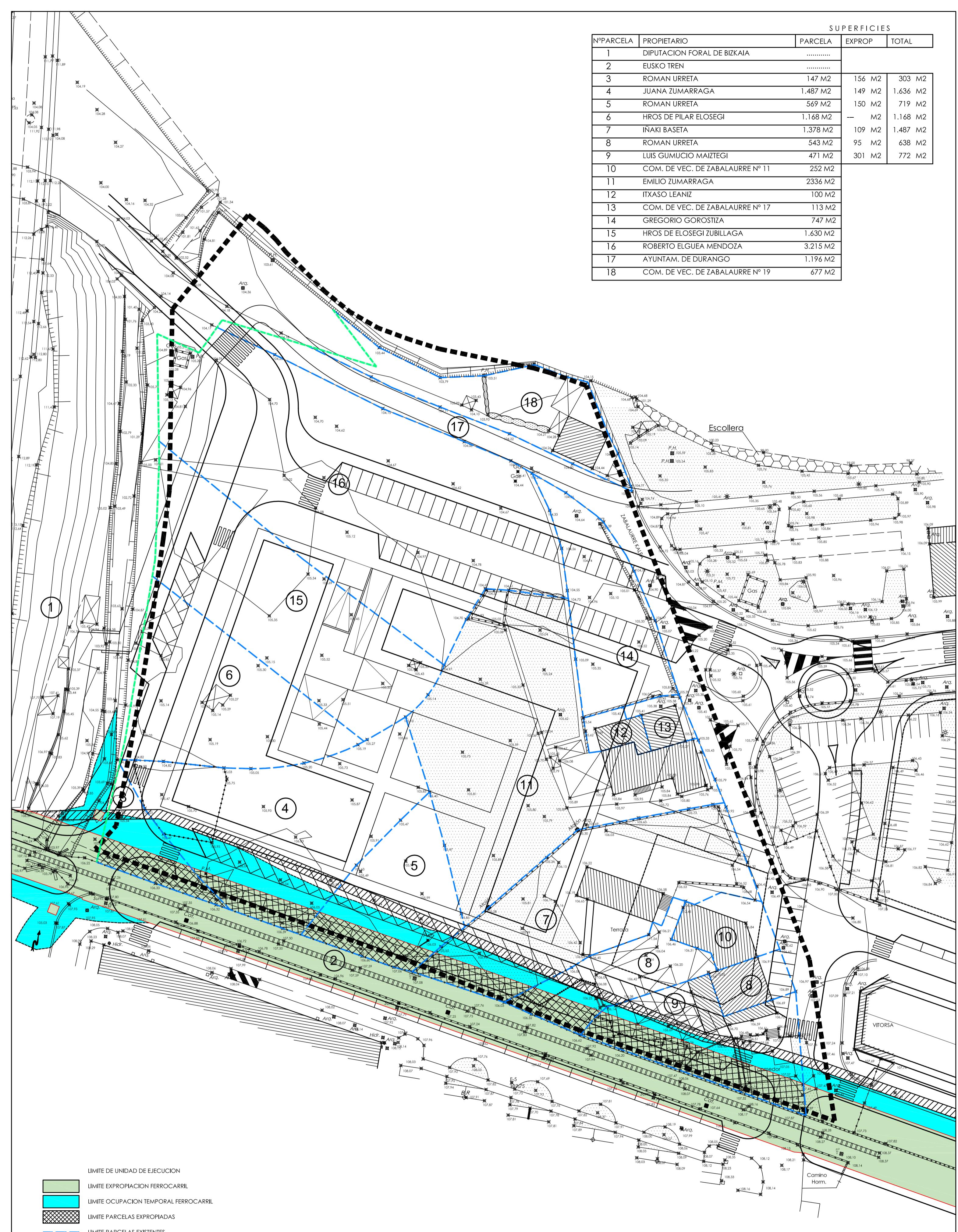
AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SUELO URBANO

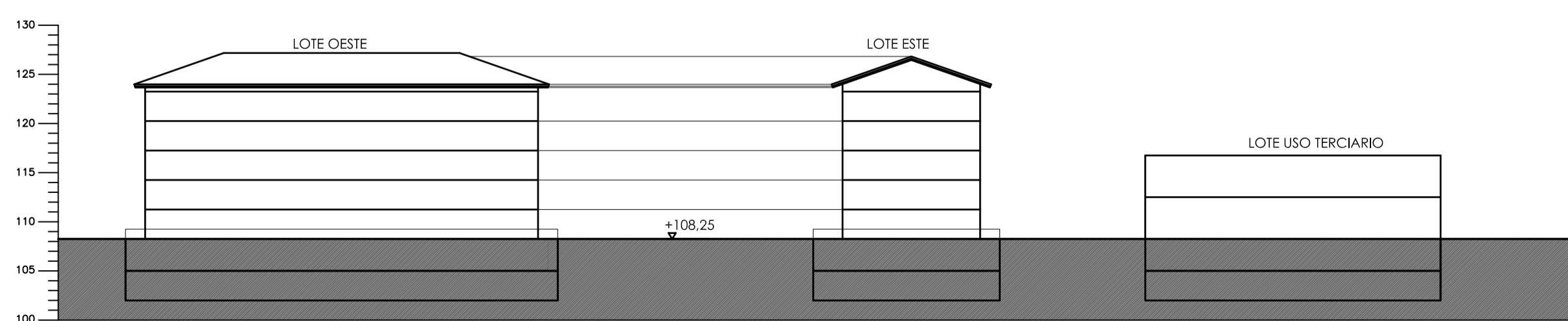
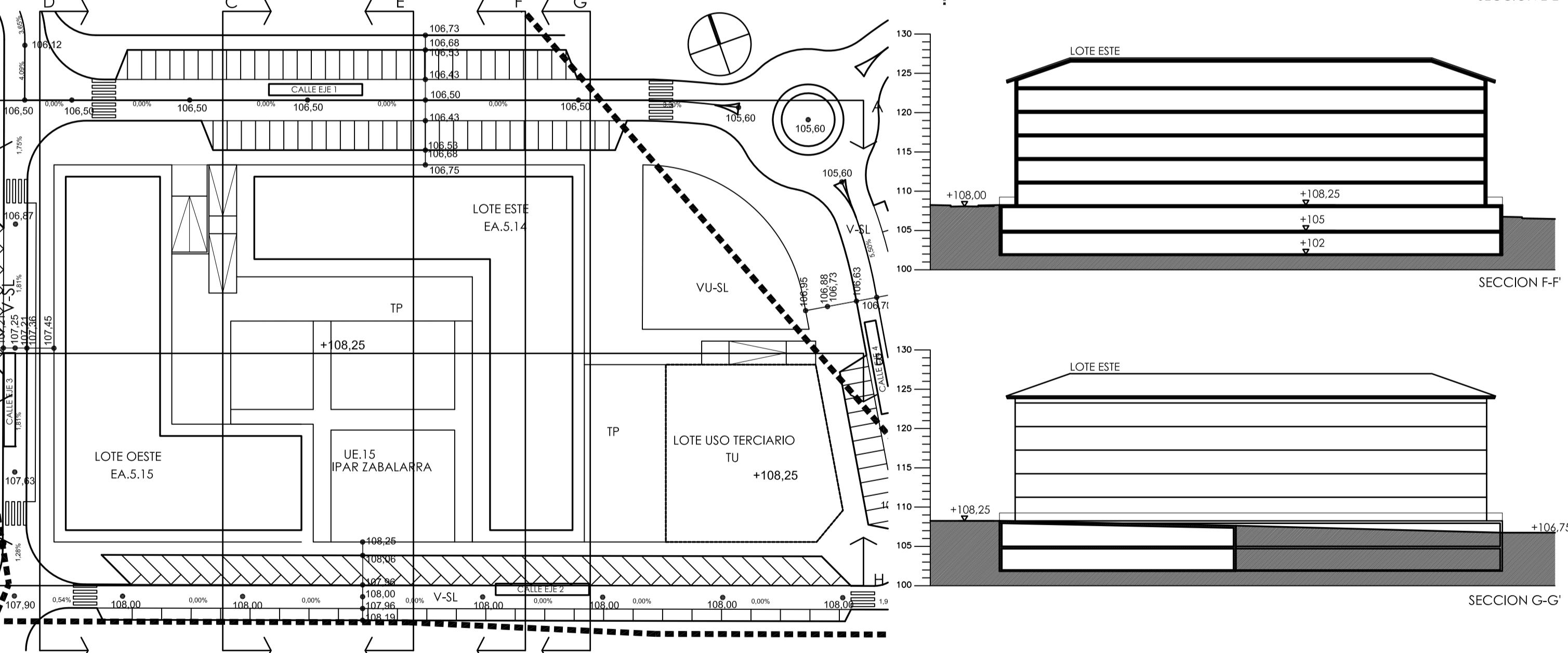
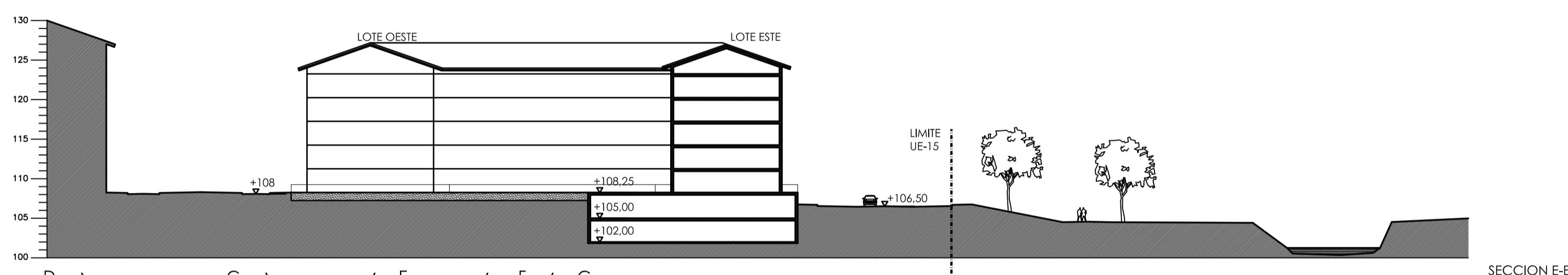
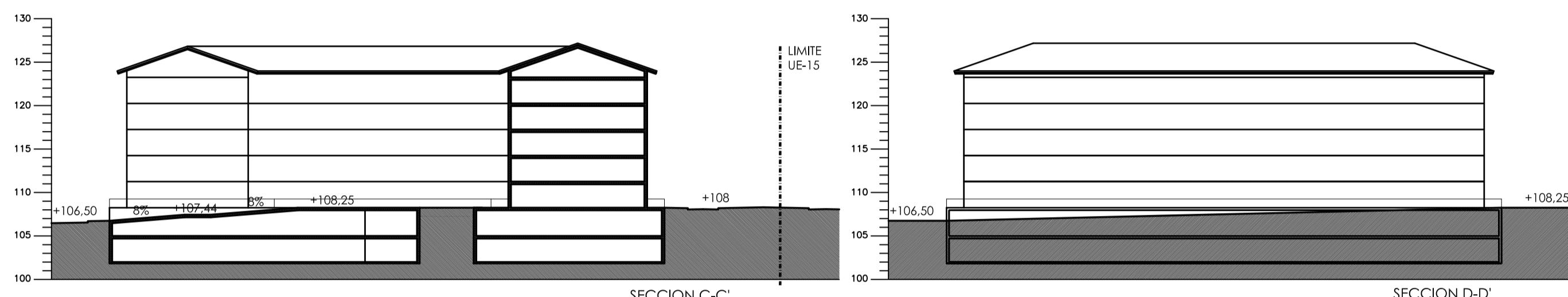
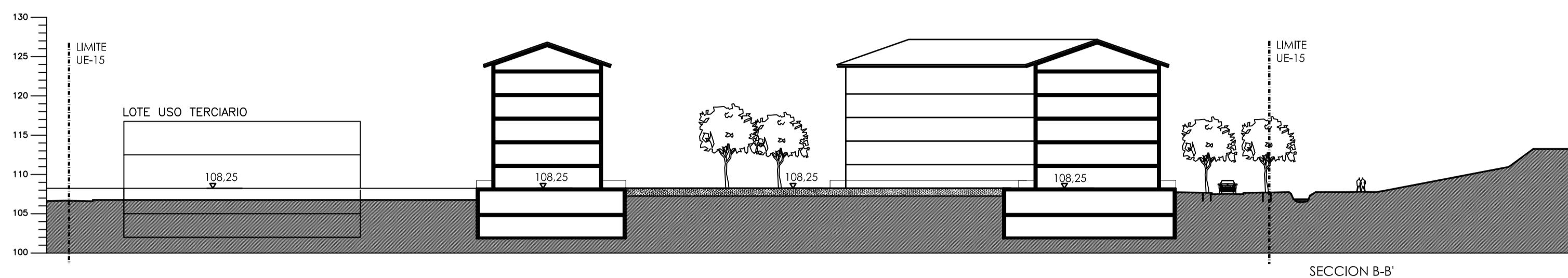
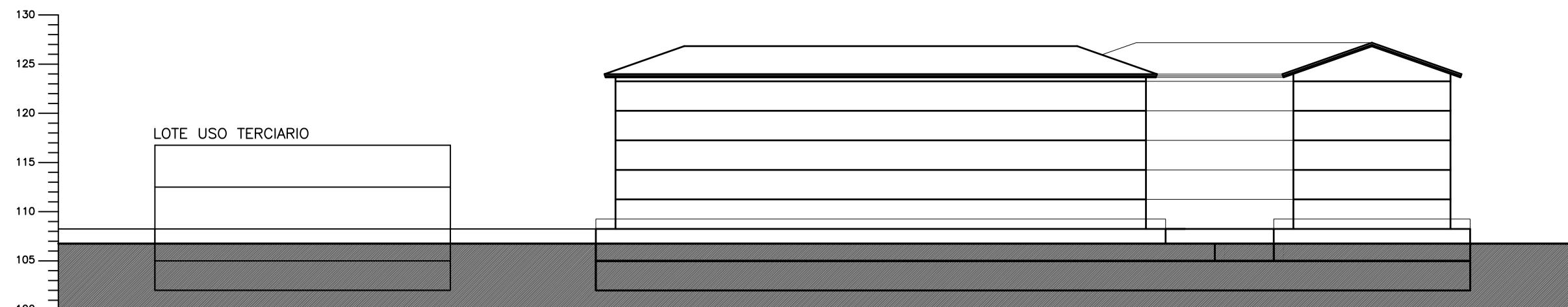
UE-1	UNIDAD DE EJECUCION - NUMERO
■ ■ ■	LIMITE DE UNIDAD DE EJECUCION
SISTEMAS Y CESION DE APROVECHAMIENTO	
SG	SISTEMA GENERAL
SL	SISTEMA LOCAL
—	CESION APROVECHAMIENTO

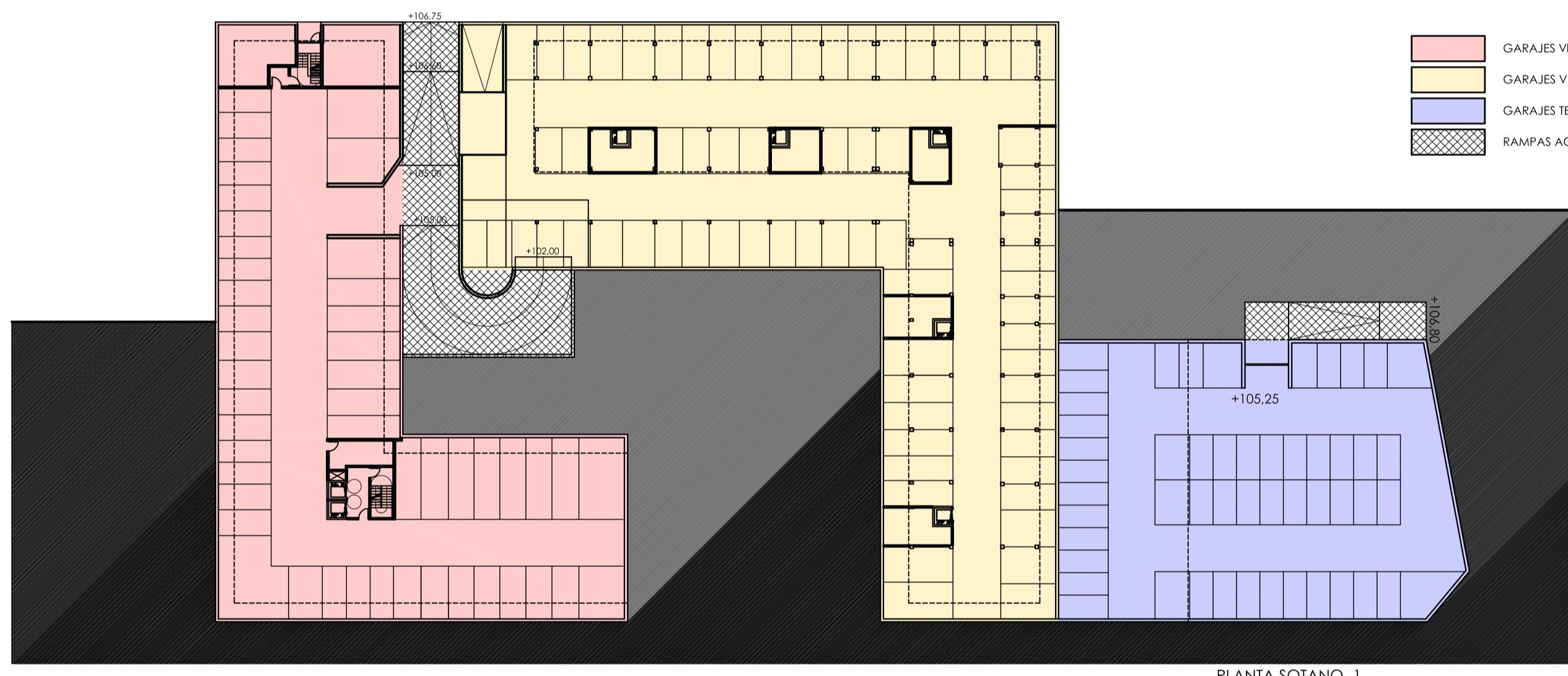
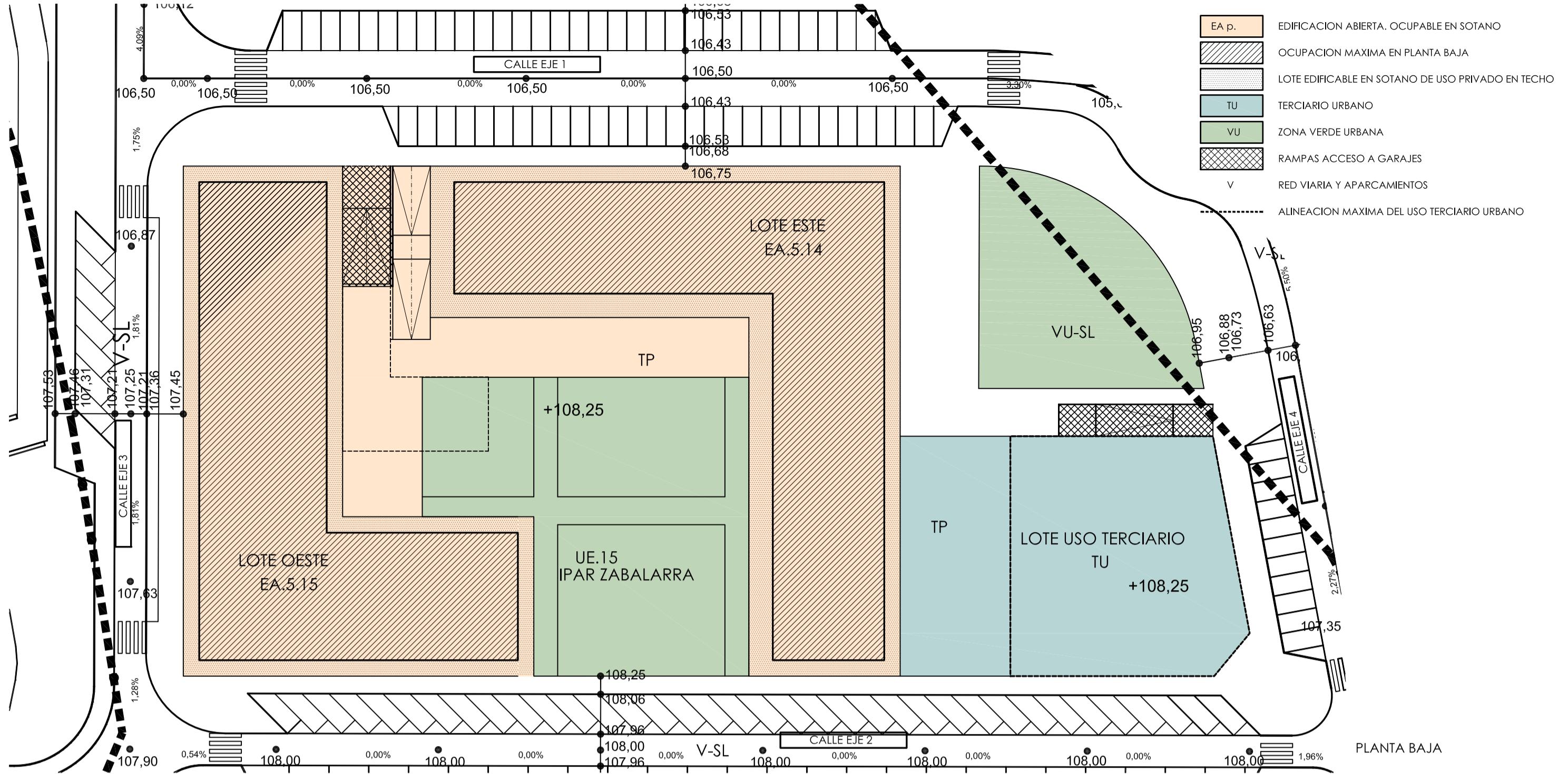


AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SUELO URBANO	
UE-1	UNIDAD DE EJECUCION - NUMERO
■ ■ ■	LIMITE DE UNIDAD DE EJECUCION
SISTEMAS Y CESION DE APROVECHAMIENTO	
SG	SISTEMA GENERAL
SL	SISTEMA LOCAL
—	CESION APROVECHAMIENTO

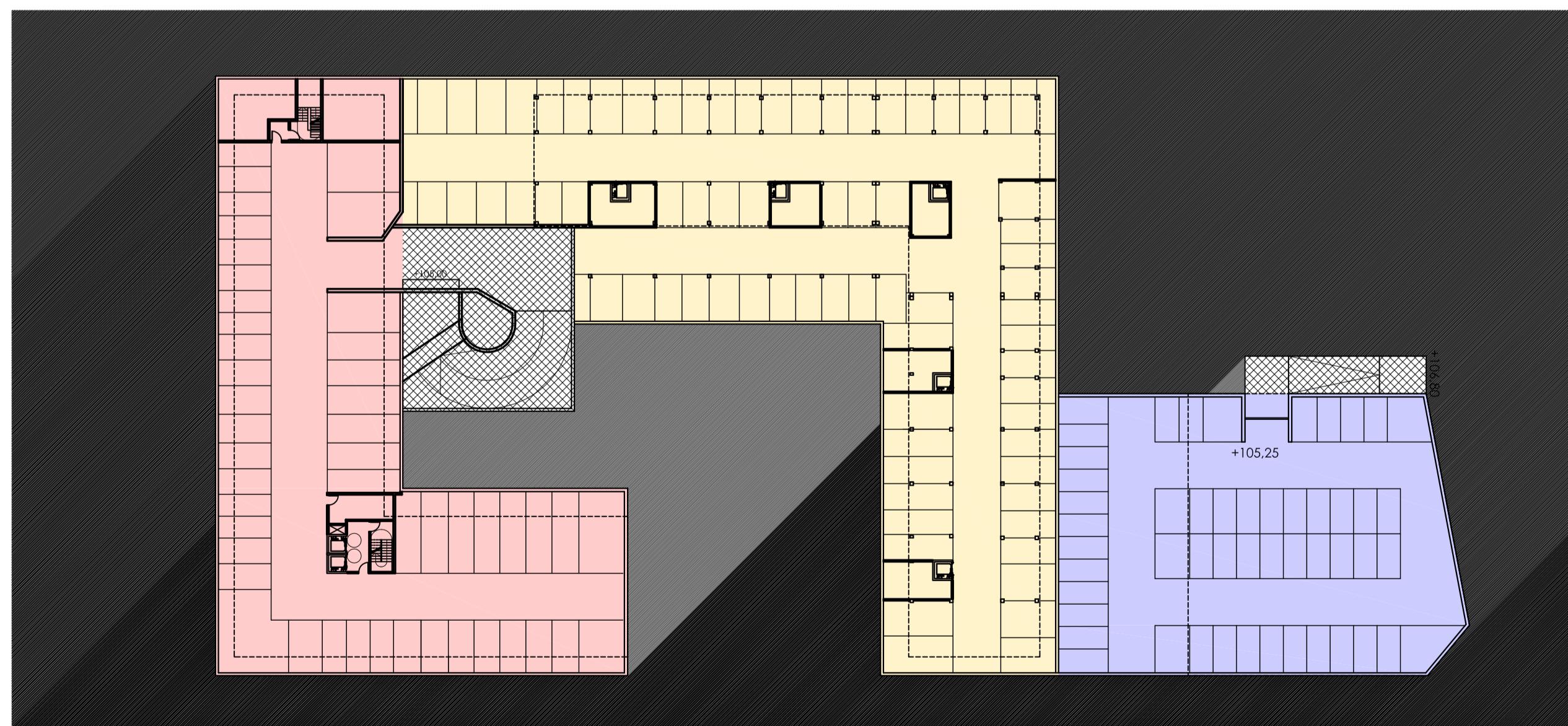
Nº PARCELA	PROPIETARIO	PARCELA	EXPROP	TOTAL
1	DIPUTACION FORAL DE BIZKAIA		
2	EUSKO TREN		
3	ROMAN URRETA	147 M2	156 M2	303 M2
4	JUANA ZUMARRAGA	1.487 M2	149 M2	1.636 M2
5	ROMAN URRETA	569 M2	150 M2	719 M2
6	HROS DE PILAR ELOSEGI	1.168 M2	— M2	1.168 M2
7	INAKI BASETA	1.378 M2	109 M2	1.487 M2
8	ROMAN URRETA	543 M2	95 M2	638 M2
9	LUIS GUMUCIO MAITZEGI	471 M2	301 M2	772 M2
10	COM. DE VEC. DE ZABALAUERRE Nº 11	252 M2		
11	EMILIO ZUMARRAGA	2336 M2		
12	ITXASO LEANIZ	100 M2		
13	COM. DE VEC. DE ZABALAUERRE Nº 17	113 M2		
14	GREGORIO GOROSTIZA	747 M2		
15	HROS DE ELOSEGI ZUBILLAGA	1.630 M2		
16	ROBERTO ELGUEA MENDOZA	3.215 M2		
17	AYUNTAM. DE DURANGO	1.196 M2		
18	COM. DE VEC. DE ZABALAUERRE Nº 19	677 M2		







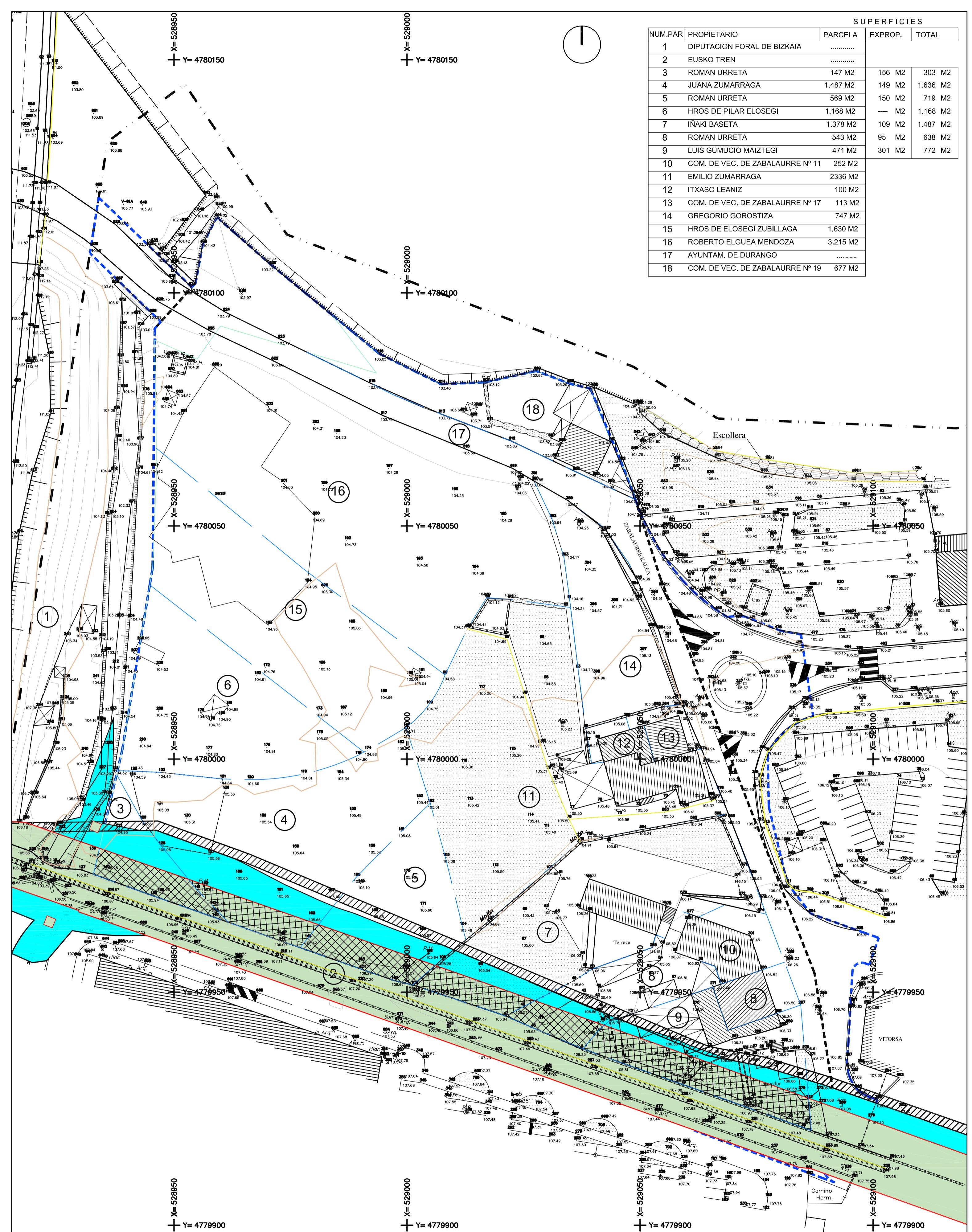
PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO -1

SUELO URBANO					
AMBITO UE-15 IPARZABALARRA					
SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS		
	COEF. M2/M2	SUP. TECHO	DENSIDAD VIV/Ha	Nº TOTAL	Nº VPO
17.651	0.82	14.474	78	138	76
					62

LOTE	EDIFICABILIDAD	
	SUP. TECHO	
OESTE	6.840 M2	VPO
ESTE	7.020 M2	LIBRES
USO TERCARIO	614 M2	

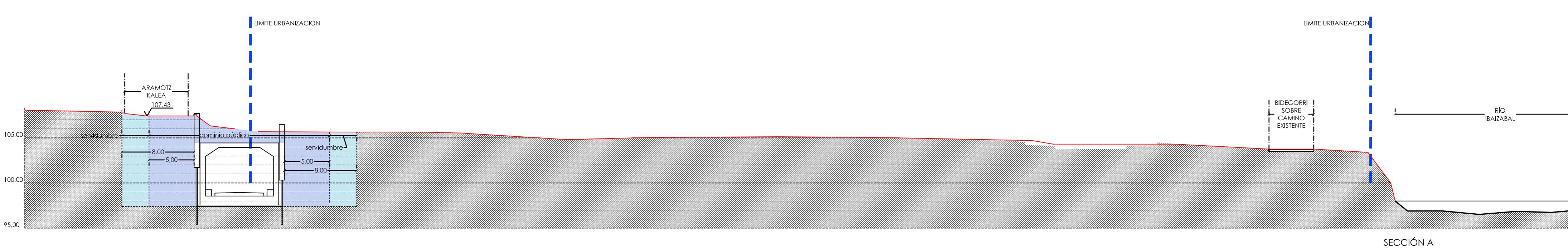
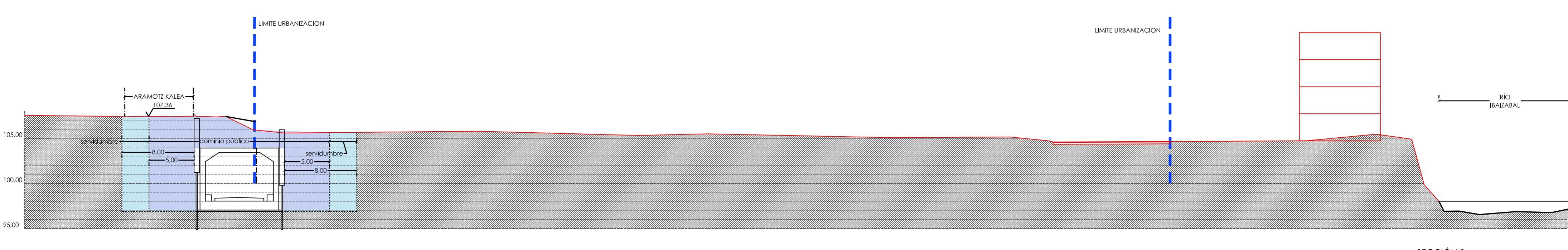
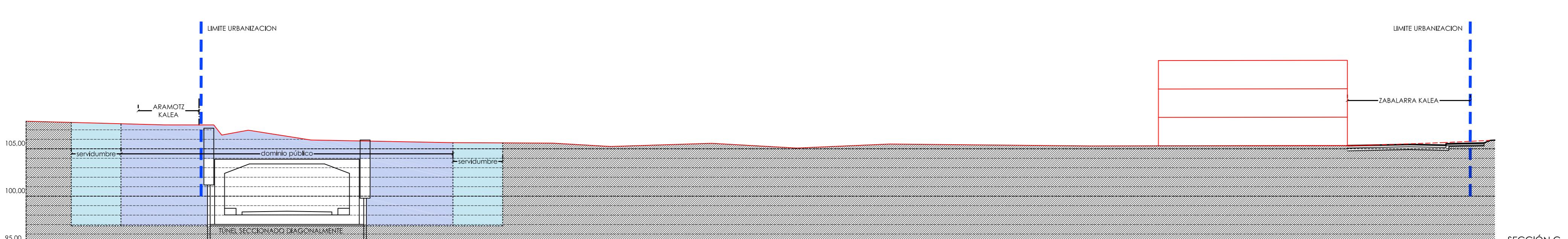
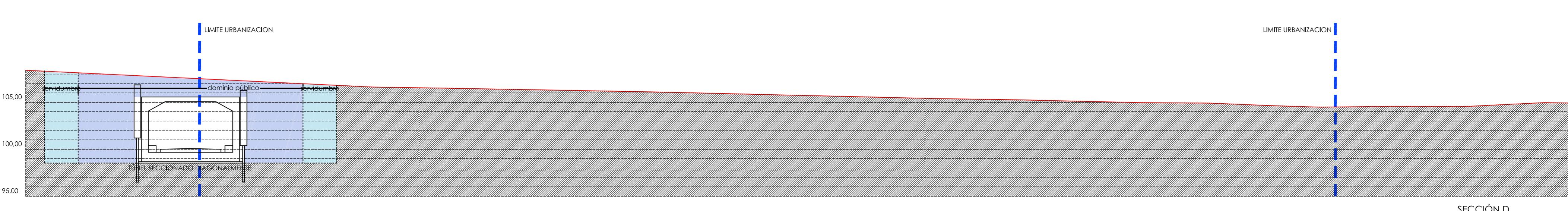
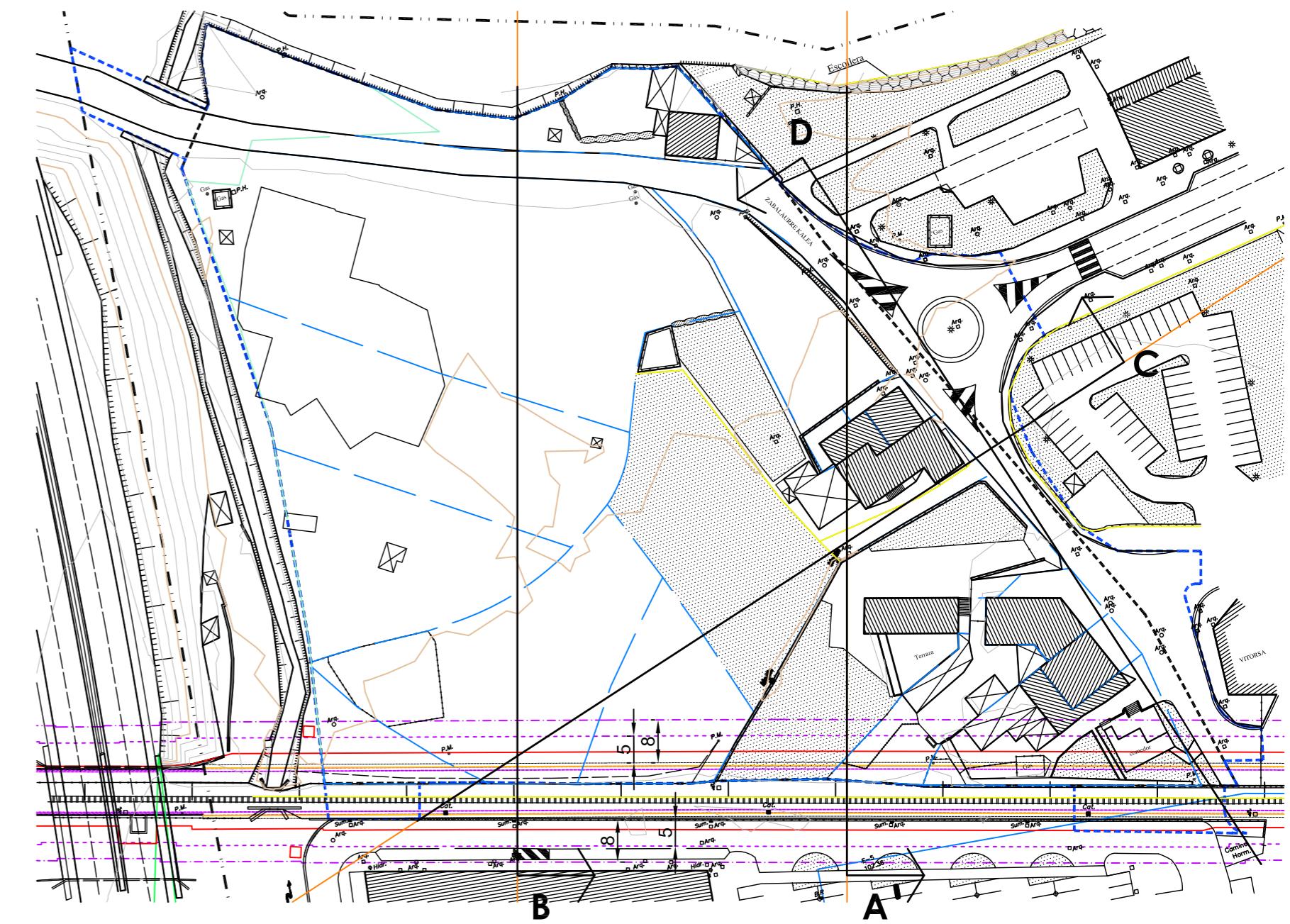


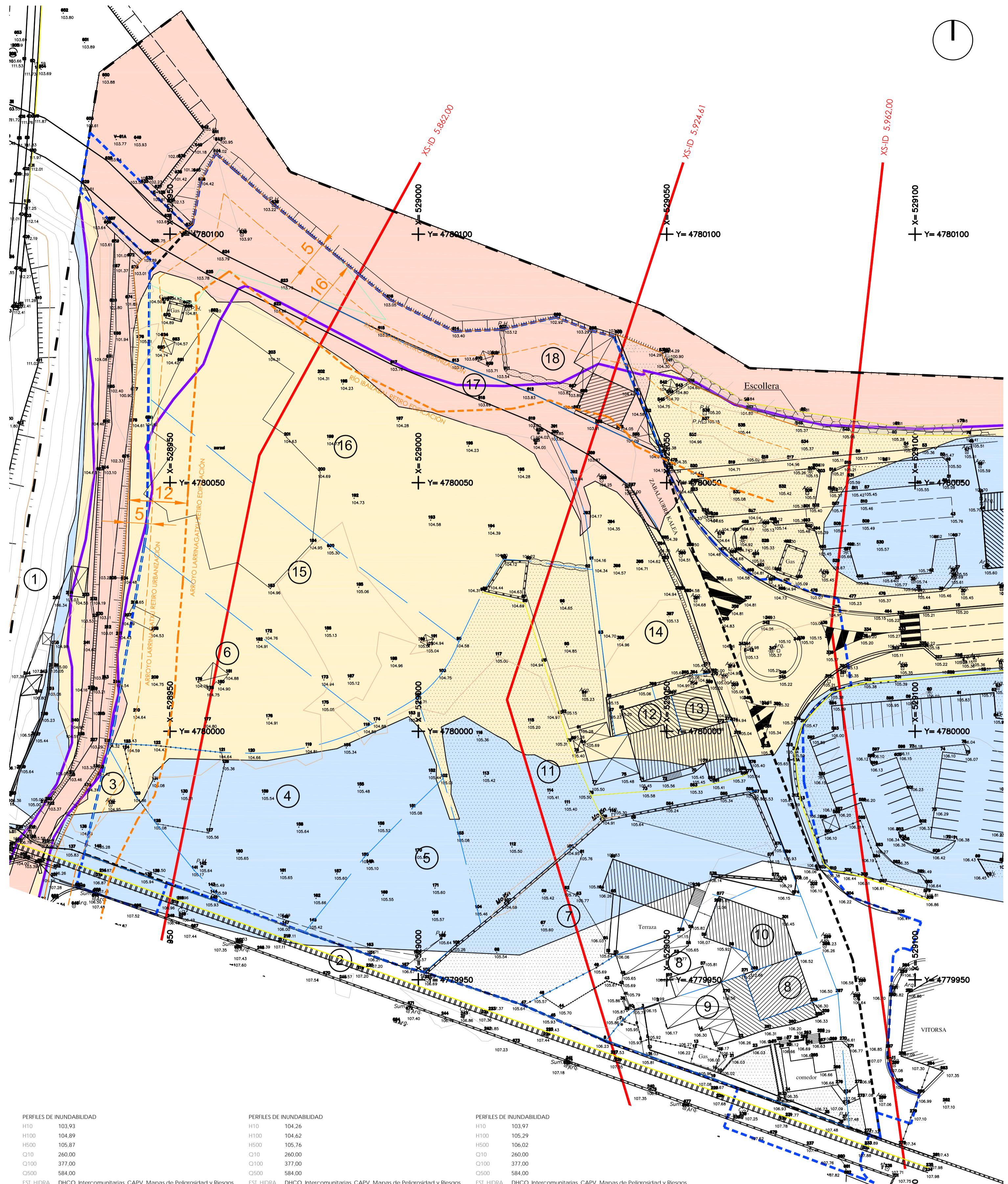
- Proyección: U.T.M.
 - Sistema de referencia geodésico: ETRS89
 (European Terrestrial Reference System 1989)
 - Altimetría: Red de nivelación NAP (IGN 2009/11)
 - Coordenadas geográficas Origen: Meridiano de Greenwich

INGENIERIA TOPOGRAFICA



LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 TRAZADO TREN
 TREN. DOMINIO PÚBLICO
 TREN. SERVIDUMBRE



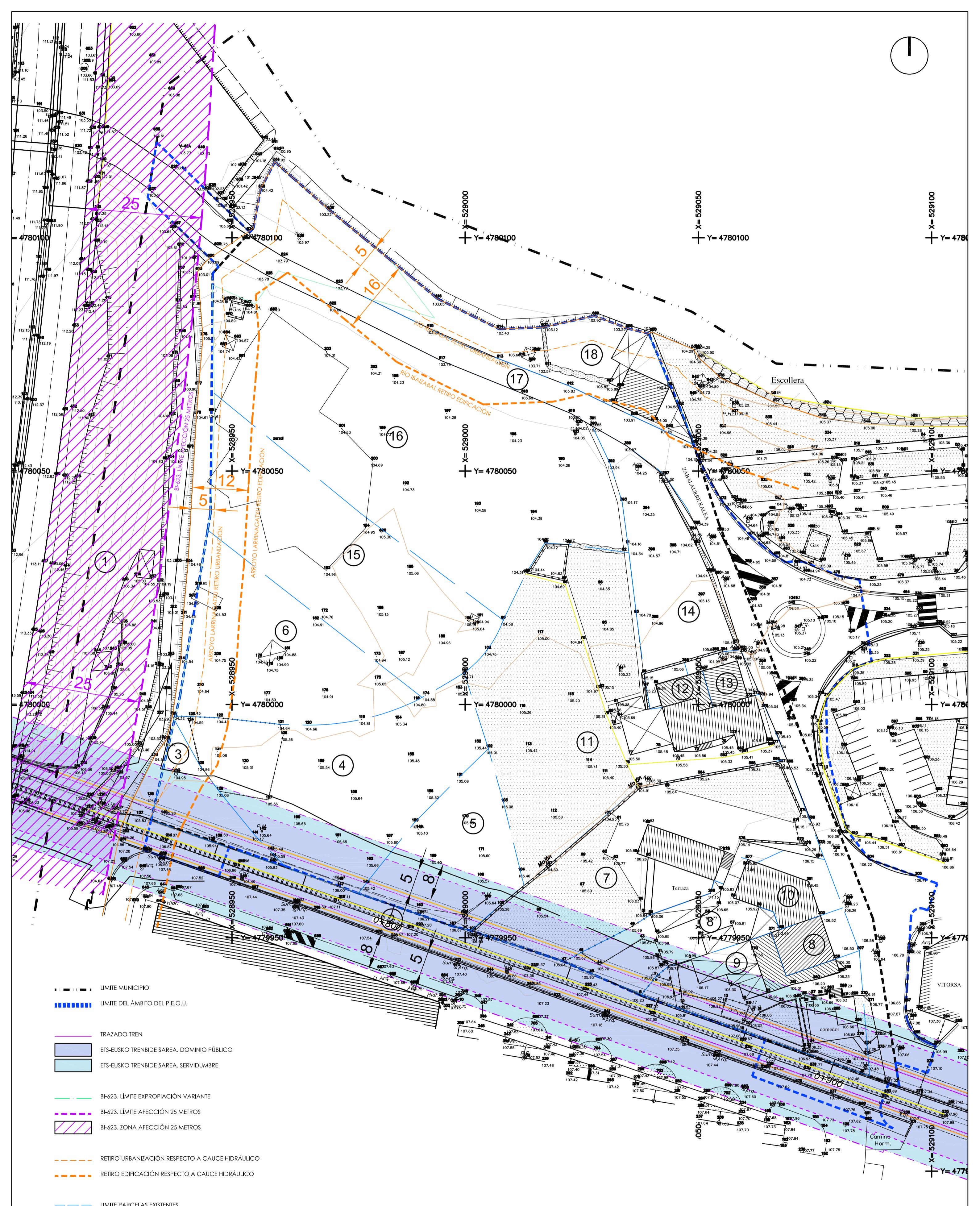


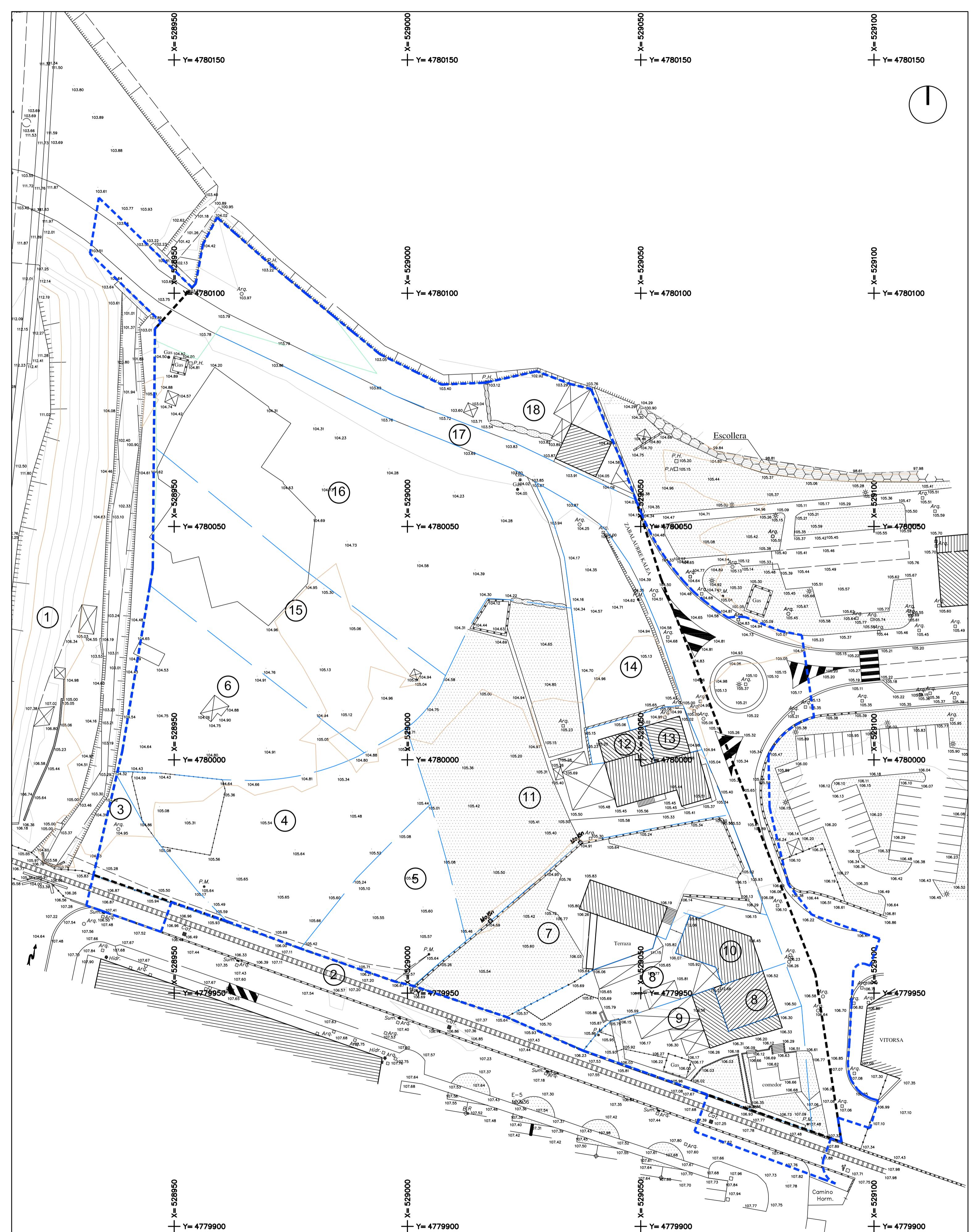
PERFILES DE INUNDABILIDAD

H10	103,93
H100	104,89
H500	105,87
Q10	260,00
Q100	377,00
Q500	584,00
EST_HIDRA	DHCO_Intercomunitarias_CAPV. Mapas de Peligrosidad y Riesgos de Inundacion
COD_EST	CPR2013
MOTIVO_EST	2ª fase de la Directiva 2007/60/CE - Ciclo 1
FECHA_EST	2013
FECHA_INC	2013
EMPRESA	SENER/EPTISA
PROMOTOR	CHC/URA
HIDROLOG	PHNIII
TOPOGRAF	Ingeniería cartográfica GAROA
FECH_TAQ	
LIDAR	2008/2012
OBSERV	HEC-RAS v4.1
COD_INUN	
UH	Ibaizabal
RIVER_ID	IBAIZABAL ni
REACH_ID	IBAIZABAL-103 ni
XS_ID	5.862,00
"	

PERFILES DE INUNDABILIDAD	
H10	104,26
H100	104,62
H500	105,76
Q10	260,00
Q100	377,00
Q500	584,00
EST_HIDRA	DHCO_Intercomunitarias_CAPV. Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundacion
COD_EST	CPR2013
MOTIVO_EST	2ª fase de la Directiva 2007/60/CE - Ciclo 1

PERFILES DE INUNDABILIDAD	
H10	103,97
H100	105,29
H500	106,02
Q10	260,00
Q100	377,00
Q500	584,00
EST_HIDRA	DHCO_Intercomunitarias_CAPV. Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundacion





- Proyección: U.T.M.
 - Sistema de referencia geodésico: ETRS89
 (European Terrestrial Reference System 1989)
 - Altimetría: Red de nivelación NAP (IGN 2009/11)
 - Coordenadas geográficas Origen: Meridiano de Greenwich

INGENIERIA TOPOGRAFICA



LIMITE DEL ÁMBITO DEL P.E.O.U.
LIMITE UE-15 IPARZABALARRA

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	NÚMERO DE PLANTAS	NÚMERO DE VIVIENDAS
A	VIVIENDA LIBRE	8.584,40 M ²	6.921,00 M ²	3 S + 8 + A	82
	TERCIARIO	100 M ²			
B	VIVIENDA PROTECCIÓN SOCIAL	2.894,80 M ²	3.729,00 M ²	3 S + 8 + A	76
	VIVIENDA TASADA	2.894,80 M ²			

LÍMITE MUNICIPIO

LÍMITE DE ACTUACIÓN P.E.O.U.

BLOQUE ORIENTATIVO

BLOQUE ORIENTATIVO. ÁTICO

RAMPA ACCESO APARCAMIENTO

SOPORTALES

TRAZADO TREN

TREN. DOMINIO PÚBLICO

TREN. SERVIDUMBRE

RED VIARIA RODADA

RED VIARIA PEATONAL

RED VIARIA CICLISTA

ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES

