

PEOU PARA LA ORDENACIÓN DE LA UE-SF-16 SAN FUENTES. ABANTO Y CIÉRVANA

INDICE

PEOU PARA LA ORDENACIÓN DE LA UE-SF-16 SAN FUENTES. ABANTO Y CIÉRVANA.....1

DOCUMENTO A - MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....2

DOCUMENTO B – PLANOS..... 17

DOCUMENTO C – NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO.....19

DOCUMENTO D – DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN.....25

DOCUMENTO E – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....27

DOCUMENTO F – RESUMEN EJECUTIVO..... 29

DOCUMENTO A - MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

La Unidad de Ejecución San Fuentes nº16 del PGOU de Abanto y Ciérvana tiene una superficie de 5.014 m² y se sitúa en la periferia del núcleo de Gallarta. Anteriormente, se ubicaban en este ámbito las Casas de los Maestros, que el PGOU dejaba fuera de ordenación. Estos dos edificios están actualmente demolidos, quedando únicamente los restos de la cimentación de las edificaciones y el antiguo vial de acceso.

Aunque existe un acceso al ámbito desde la carretera BI-3724, no tiene la geometría necesaria para realizar entradas y salidas de forma segura.

El Ayuntamiento, con la intención de mejorar la seguridad, redactó una propuesta de acceso al Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia quien, en enero de 2011, informó sobre su viabilidad. En 2019, tras no haber iniciado ninguna obra de urbanización en este sentido, el Ayuntamiento vuelve a solicitar un nuevo informe de viabilidad.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

El objeto de este PEOU es el de posibilitar el desarrollo de la UE-SF-16 formalizando las condiciones urbanísticas para la ejecución de una promoción de 40 VPO en régimen de alquiler y su urbanización circundante, que incluye, entre otros elementos, un acceso desde la carretera BI-3724 (antigua N-634) que sirva a esta promoción y al Colegio Público El Casal, colindante con la unidad de ejecución. Este instrumento urbanístico se redactará de modo que quede abierta la posibilidad de conectar en un futuro el nuevo acceso que se prevé desde la carretera foral con la calle El Cerro.

3. INICIATIVA PEOU Y EQUIPO REDACTOR

La iniciativa de la redacción del presente PEOU parte de Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. (VISESA), como propietaria de la totalidad del suelo del ámbito.

La redacción se realiza por parte de los arquitectos Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Urigüen, arquitectos colegiados por el COAVN con los números 5077 y 4823 respectivamente, coordinando asimismo un equipo de profesionales y empresas que desarrollan diferentes ámbitos de especialidad:

ONDOAN realiza el documento de Estudio de Impacto Ambiental.

Jon Zaldívar, Ingeniero de Caminos realiza el documento de Estudio de Visibilidad

4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El Plan Especial, según el artículo 69 de la Ley 2/2006, establece la ordenación pormenorizada de un ámbito y define su contenido en términos similares a los determinados en el artículo 68 para los Planes Parciales, si bien ajustando su contenido a su propio objeto

5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

5.1 Delimitación y características físicas de emplazamiento.

La Unidad de Ejecución San Fuentes nº16 del PGOU de Abanto y Ciérvana tiene una superficie de 5.014 m² y se sitúa en la periferia del núcleo de Gallarta. Anteriormente, se ubicaban en este ámbito las Casas de Maestros, que el PGOU dejaba fuera de ordenación. Estos dos edificios están actualmente

5.4 Fotografías

A continuación, se muestran algunas fotografías relevantes del ámbito del presente PEOU.



Orto foto obtenida del Catastro de Bizkaia



Imagen aérea 3D del ámbito de la UE-SF-16 San Fuentes. Se aprecia la relación con el edificio del Colegio, así como con la zona superior de la urbanización de el Cerro. Los dos edificios que aparecen en el centro actualmente ya han sido demolidos, como muestra la orto foto anterior.



6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1 Planeamiento Vigente

La parcela neta privatizable de la UE-SF-16 está clasificada por el PGOU como suelo urbano residencial de alta densidad (R1), para el que se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE. TOT.	DENSIDAD DE VIVIENDA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIES (M²)			
m²/m²	Superficie edificable total	Viv./ha		Total	Calzadas	Aceras	Parcela neta
0,700	3.510	60	UE-SF-16	5.014		825	4.189
CARACTERIZACIÓN DE VIVIENDAS							
Nº de viviendas libres	Nº de VPT	Nº de VPO	Nº total de viv.	Nº de viv. F.O.	Incremento del nº de viv.		
0	30	0	30	14	16		

También especifica que, de acuerdo a las condiciones establecidas por la Norma Foral 2/1993 de carreteras de Bizkaia vigente en el momento de la redacción del PGOU, se garantizará que la alineación de la edificación guarde una distancia de 25m con respecto a la arista exterior de la calzada.

USO DOMINANTE: Residencial

EJECUCIÓN: Mediante Actuaciones directas o Unidades de Ejecución:

- Proyecto de Concertación, (Unidades de Ejecución)
- Proyecto de Urbanización y
- Proyecto de Edificación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Concertación.

INICIATIVA: Privada

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS:

Usos permitidos:

- Uso predominante: Vivienda, categoría D
- Usos compatibles y/o complementarios: Oficinas, en todas las categorías
- Comercio categ.-A y B
- Industrial categ.- 1 y 2
- Almacén categ.-1 y 2
- Aparcamiento y atención de vehículos, categ.-1 , 2 y 3
- Residencia comunitaria, en todas las categorías
- Hostelero en todas las categorías
- Equipamiento comunitario, en todas las categorías

Usos tolerados: Los existentes en el momento de aprobación del Plan.

Usos prohibidos: Los restantes que no sean permitidos o tolerados.

En la localización de los usos, se estará a lo dispuesto en las Normas Específicas; Ordenanzas de Construcción y Edificación.

1. Parámetros urbanísticos y edificatorios de las intervenciones constructivas:

Edificabilidad máxima: 1,2 m²/m² (Referido a la superficie bruta)

En las unidades de ejecución la definida en el cuadro correspondiente.

Densidad máxima: 60 viv/Ha (Referido a la superficie bruta)

En las unidades de ejecución la definida en el cuadro correspondiente.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, no incluida en una unidad de ejecución y las de nueva creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o lote mínimo edificable:

Vivienda categoría D 1000 m².

Otros usos: Ver Cap.-V.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella que se conserva tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este apartado.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 20 m.

No se establece dimensión mínima para el lindero frontal de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

Alineaciones máximas de la edificación: Las señaladas en plano nº 8 y en su defecto:

Para edificios de nueva planta:

- A lindero con vialidad pública: ninguna.
- A lindero lateral y testero: 5m.
- A otros edificios:
 - adosado si está constituida la medianera
 - la semisuma de las alturas de ambos edificios

Para edificios consolidados en caso de sustitución:

- A lindero con vialidad pública: ninguna.
- A lindero lateral y testero: 5 m.

Ocupación máxima de parcela neta: 60 %

Nº máximo de plantas: P.B. + 4 + B.C.

Altura máxima al alero: 17 m.

Altura de las diversas plantas:

Planta sótano y semisótano:

- la altura libre mínima será de: 2,20 m. l
- a altura libre máxima será de: 3,00 m.

Planta baja:

- la altura libre mínima será de: 2,50 m.
- la altura libre máxima será de: 3,80 m.

Planta de piso:

- la altura libre mínima será de: 2,50 m.
- la altura libre máxima será de: 2,80 m.

Planta bajo-cubierta:

- la altura libre máxima será de: 3,00 m.

En el Uso Industrial y Comercial, la altura libre mínima será de 3,5 metros, en cualquier planta. En el Uso Público, la altura libre mínima será de 2,5 m y la máxima será libre, a definir según las necesidades de cada espacio del edificio, en cualquier planta.

Salientes en las fachadas: Las fachadas serán planas, a excepción de los vuelos de:

- balcones, terrazas, tendedores y miradores. saliente máximo 1,20 m.
- alero de cubierta saliente máximo 1,50 m.
- cornisas ornamentales saliente máximo 0,30 m.

Estacionamiento obligatorio de vehículos. En cualquier edificio de nueva planta o de sustitución, o en los que se realicen obras de reforma, o ampliación, se preverán plazas de garaje:

En su interior, a razón de:

- Viviendas: dos plazas de garaje por cada vivienda de dimensiones interiores libres como mínimo 2,20 x 4,80 m.,

En la parcela privatizable, a razón de:

- Oficinas: una plaza por cada 25 m² de superficie construida.
- Residencia comunitaria: una plaza por cada 100 m² de superficie construida
- Hostelería: una plaza por cada 25 m² de superficie construida
- Comercio: una plaza por cada 50 m² de superficie construida
- Industria: una plaza por cada 100 m² de superficie de parcela
- Almacén: una plaza por cada 100 m² de superficie construida
- Atención de vehículos: una plaza por cada 25 m² de superficie construida

Cubiertas: Tendrán una pendiente entre el 25 y 50 % y el material de cobertura será teja cerámica, de color rojo, permitiéndose cubierta plana.

No se admitirán elementos que sobresalgan del plano de cubierta a excepción de chimeneas de ventilación y evacuación de humos o gases.

Cierres de parcela:

En el frente a los espacios de usos y dominio público será obligatoriamente:

- Murete de piedra o con el mismo tratamiento de la fachada de la edificación de 1 m. de altura, medido desde la rasante de la acera o espacio libre.
- Reja metálica transparente o seto vegetal hasta la altura máxima total de 2 m. El seto estará plantado a una distancia mínima de 0,5 m. del lindero.

En los linderos laterales y/o testero:

- Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2m., admitiéndose murete hasta 1 m. de altura máxima

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este apartado, estarán sujetos, en cada caso, a las condiciones establecidas en la Normativa de carácter general de estas Normas Urbanísticas y a la legislación que pueda serles de aplicación.

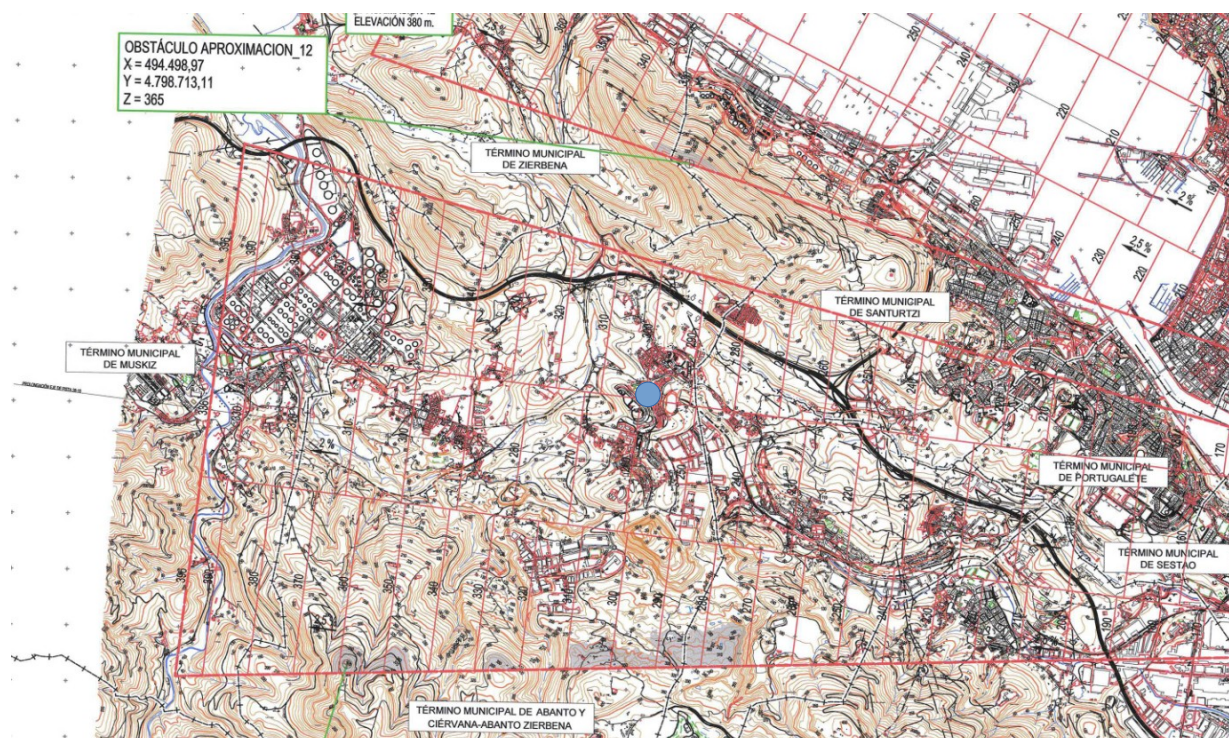
7. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

7.1 CARRETERA BI-3724

La UE-SF-16 se encuentra afectada por el trazado de la carretera BI-3724. En el plano XXX se indican las diferentes zonas de afección y sus limitaciones de acuerdo a la NORMA FORAL 5/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia, que se han tenido en cuenta para la redacción del presente PEOU.

7.2 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Bilbao.



Extracto del plano 6-2-1-1 de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto de Bilbao. EN Azul se indica la ubicación del ámbito objeto de este PGOU.

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

Este apartado responde, principalmente, a la necesidad de analizar las diferentes alternativas en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

8.1 Alternativa 1: no intervención

En este caso, al tratarse de un ámbito que en el PGOU ya dispone de ordenación pormenorizada, la primera alternativa analizada es la NO intervención.

No se considera una buena alternativa, ya que el número de viviendas establecido actualmente resulta en un tamaño de vivienda demasiado grande, que no corresponde a la actual demanda social general, y menos aún, en particular, a la tipología de vivienda pública de alquiler prevista, cuyo programa se adecua a las necesidades y demanda existentes y tiene limitada su superficie máxima por normativa.

8.2 Alternativa 2: propuesta PEOU

La intervención planteada permite aumentar el número de viviendas adecuándolo a la demanda anteriormente mencionada. Además, concreta formalmente la propuesta urbana, permitiendo previo a la redacción de los proyectos de urbanización y edificación, la evaluación de la adecuación de la misma a diferentes condicionantes como el impacto de género.

9. ORDENACIÓN PROPUESTA

9.1 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

Tal y como se ha indicado en el apartado 2, se redacta el presente PEOU para ajustar ciertos parámetros de la ordenación pormenorizada del ámbito, así como definir con mayor detalle los condicionantes de la futura edificación y urbanización.

A modo de resumen, se actúa sobre el n.º máximo de viviendas y definición de las alineaciones, más los parámetros que dependen de estas modificaciones.

9.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación se corresponde con la alternativa 2 anteriormente explicada.

Resulta una parcela edificable de forma rectangular, con una superficie privatizable y edificable bajo rasante de 1.272,90 m² y sobre rasante de 814,75 m², que sirve de elemento de ordenación del ámbito. Queda situada en la zona central de la UE, al pie del talud que baja desde la urbanización el Cerro.

Por debajo de ésta, el acceso a rodado se produce desde la BI-3724 a través de un nuevo vial que resuelve tanto el acceso a los garajes de la futura edificación en su planta -1, como a la planta baja de la misma, manteniendo a su vez el acceso existente al colegio y posibilitando la futura conexión con la urbanización el Cerro. Las plazas de aparcamiento de superficie necesarias se organizan alrededor de este vial. La última zona de este vial se ubicará sobre los garajes de la futura edificación, siendo el suelo de titularidad privada bajo rasante, y de titularidad pública sobre rasante.

La parte por encima de la parcela edificable, prácticamente en su totalidad compuesta por el talud que salva el desnivel con la urbanización del Cerro, queda como espacio verde. Para mayor detalle, consultar la documentación gráfica.

10. LISTADO DE PLANOS

Nº	TÍTULO DE PLANO	CARÁCTER
01	SITUACION	INFORMATIVO
02	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL S/ PGOU	INFORMATIVO
03	ESTADO ACTUAL AFECCIONES CARRETERA BI-3724	NORMATIVO
04	ALINEACIONES Y ZONIFICACIÓN PROPUESTAS	NORMATIVO
05	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	NORMATIVO
06	IMAGEN DE LA PROPUESTA	INFORMATIVO
07	CONEXIÓN CON BI-3724. GIROS Y RECORRIDOS	INFORMATIVO

11. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

11.1 ANTECEDENTES NORMATIVOS

La Normativa relativa a la igualdad de mujeres y hombres a tener en cuenta en la redacción del presente Plan Especial es la que se enumera a continuación:

- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres de la CAPV.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres.
- Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.

El art 19 de la Ley 4/2005 establece que antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

El presente documento urbanístico, teniendo en cuenta el rango de norma de los Planes Especiales de Ordenación Urbana, debe contener una memoria explicativa de la redacción, tramitación y aprobación del Plan Especial cumplimentando lo establecido en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, y en la Directriz Tercera: "La memoria explicativa y aprobación de la norma o acto administrativo" del anexo al Acuerdo por el que se aprueban las Directrices sobre la realización previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad entre mujeres y hombres.

11.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

Como se indica en el apartado 3 al comienzo de este documento, el objeto de este PEOU es el de posibilitar el desarrollo de la UE-SF-16 formalizando las condiciones urbanísticas para la ejecución de una promoción de 40 VPO en régimen de alquiler y su urbanización circundante, que incluye, entre otros elementos, un acceso desde la carretera BI-3724 (antigua N-634) que sirva a esta promoción y al Colegio Público El Casal, colindante con la unidad de ejecución.

11.3 EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DE GÉNERO

No es posible evaluar con exactitud el impacto en los objetivos de igualdad de género de la situación de planeamiento actual: al ser esta poco definida en lo tocante a los espacios urbanos y/o edificatorios, es necesario especificar más para poder evaluar estas cuestiones.

La ordenación propuesta concreta por tanto la del planeamiento actual, y lo hace definiendo unos espacios urbanos con amplitud de perspectivas visuales, eliminando la posibilidad de construcción de zonas estrechas u oscuras, con poca visibilidad y por ello potencialmente inseguras.

Además, la disposición prevista de viviendas en planta baja, favorece la presencia de personas que "vivan" estos espacios de forma más o menos permanente. Esto favorece que las zonas de la calle no sean solitarias, y por tanto las hace más seguras.

Por tanto, se puede concluir que la propuesta de ordenación pormenorizada del Plan Especial tiene un impacto positivo en cuestión de igualdad de género, mejorando, al concretarlas, las condiciones de la normativa actual.

12. EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

De conformidad con lo establecido en la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (artículo “7.7”), en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación socio lingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto de la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

En este caso, se entiende que las determinaciones del presente plan no afectan en forma alguna a la situación sociolingüística del municipio, ya que simplemente se trata de concretar espacialmente una ordenación ya existente para un uso de vivienda.

Por tanto, se concluye que la aprobación del presente PEOU no tendrá impacto ninguno sobre la normalización del uso del Euskera.

13. IMPACTO ACÚSTICO DE LA PROPUESTA

En el Estudio de Impacto Ambiental, documento adjunto como anexo A02 y elaborado por Ondoan, se incluye un Estudio Acústico, realizado por la empresa Audiotec, que analiza las situaciones actual y futura de acuerdo a la propuesta de ordenación del PEOU, desde el punto de vista de los Objetivos de Calidad Acústica.

Respecto a la situación futura, tal y como está planteada la propuesta no se cumplirían los OCA en el **exterior** de las fachadas, resultando los siguientes valores previstos para la fachada norte, la más desfavorable:

	Ld.p	Ld.max	Le.p	Ld.max	Ln.p	Ln.max
PLANTA 0	53	60	53	60	48	50
PLANTA 1	57	60	57	60	51	50
PLANTA 2	59	60	59	60	54	50
PLANTA 3	60	60	60	60	55	50
PLANTA 4	60	60	60	60	55	50

Donde Ld.p, Le.p y Ln.p indican el peor de los valores previstos por planta, y Ld.max, Le.max y Ln.max los máximos admisibles para el cumplimiento de los OCA.

Se observa que se producirían incumplimientos en periodo de día y tarde en las plantas 3 y 4 (aunque al límite los valores admisibles), y en las plantas 1 a 4 en periodo noche.

Ante estos resultados, Audiotec recomienda la instalación de una pantalla acústica de 3,00 m de altura en la cabeza del talud. La situación prevista simulada teniendo en cuenta dicha barrera, queda de la siguiente forma, de nuevo para la fachada norte:

	Ld.p	Ld.max	Le.p	Ld.max	Ln.p	Ln.max
PLANTA 0	52 (-1)	60	52 (-1)	60	47 (-1)	50
PLANTA 1	56 (-1)	60	56 (-1)	60	51 (0)	50
PLANTA 2	57 (-2)	60	57 (-2)	60	52 (-2)	50
PLANTA 3	58 (-2)	60	58 (-2)	60	53 (-2)	50
PLANTA 4	58 (-2)	60	59 (-1)	60	53 (-2)	50

Donde Ld.p, Le.p y Ln.p indican el peor de los valores previstos por planta, y Ld.max, Le.max y Ln.max los máximos admisibles para el cumplimiento de los OCA. Se ha indicado entre paréntesis la diferencia esperada respecto de la propuesta sin barrera acústica.

De la anterior tabla se deduce que la instalación de la barrera sugerida mejoraría los valores de ruido en el exterior de la fachada entre 0 y 2 dB. Se conseguiría el cumplimiento en los periodos de día y tarde, pero se seguirían incumpliendo durante la noche.

Lo anterior significa que, aun con barrera acústica y según se indica en el propio estudio acústico, será necesario tomar medidas en el interior y declarar el ámbito como ZPAE, para garantizar en todo momento el cumplimiento de los objetivos en el interior de la edificación. Estas medidas pasan por una solución de fachada y huecos de la futura edificación que, teniendo en cuenta los valores de ruido exterior, consiga una atenuación suficiente y que se llegue en el interior a los valores requeridos. En la práctica, esto se traduce habitualmente en la instalación de unas ventanas con unas prestaciones algo superiores a las que se colocan en entornos sin estos condicionantes.

Además de la incidencia en lo puramente acústico, existen otras afecciones a valorar a la hora de la instalación o no de la barrera sugerida.

La ubicación de la UE SF 16 San Fuentes hace que sea un espacio que queda relativamente desconectado respecto del resto del entramado urbano. Con acceso directo únicamente desde la carretera BI 3724 y sin conectar, de momento, con la urbanización El Cerro de la cual lo separa un gran desnivel, la zona tiene cierto carácter aislado. Aparte de los usuarios de las futuras viviendas, únicamente es previsible la presencia de los usuarios del colegio que accedan desde allí en los periodos lectivos. Por todo esto, en el diseño de la urbanización de este PEOU, se han tomado decisiones para que todos los espacios sean lo más abiertos posibles, garantizando la visibilidad desde todos los puntos, y por tanto la seguridad.

La instalación de una barrera acústica en la zona sugerida conllevaría inevitablemente un aislamiento de la zona inferior de la urbanización respecto de la carretera, convirtiendo esa parte de la calle en un espacio cerrado entre la propia barrera y el muro que limita los garajes, eliminando mucha visibilidad y consiguiendo un efecto totalmente contrario al pretendido.

Por tanto, **se propone la no instalación de la barrera sugerida por el informe acústico**, motivada por lo expuesto en los parrafos anteriores acerca de la incidencia de su instalación, que se resume en lo siguiente:

- No se conseguiría el cumplimiento de los OCA en el exterior de fachada en periodo noche.
- La principal mejora sería en los periodos de día y tarde, donde los valores sin ella, pese a no ser favorables, se encuentran en el peor de los casos en el valor límite del cumplimiento.
- No evitaría la declaración de una ZPAE, ni las medidas correctoras a tomar en la edificación para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las viviendas.
- Empeoraría sensiblemente la calidad del espacio urbano en cuanto a sus condiciones de visibilidad, seguridad y relación con el entorno.

14. ANEXOS

Se presentan como documentos anexos a esta memoria, como parte presente PEOU, los listados a continuación:

N.º	TITULO DEL ANEXO
A01	Estudio de Impacto Ambiental
A02	Estudio de Visibilidad para la conexión de la UE-SF-16 San Fuentes con la Carretera BI-3724

DOCUMENTO B – PLANOS

INDICE DE PLANOS

Nº	TÍTULO DE PLANO	CARÁCTER
01	SITUACION	INFORMATIVO
02	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL S/ PGOU	INFORMATIVO
03	ESTADO ACTUAL AFECCIONES CARRETERA BI-3724	NORMATIVO
04	ALINEACIONES Y ZONIFICACIÓN PROPUESTAS	NORMATIVO
05	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	NORMATIVO
06	IMAGEN DE LA PROPUESTA	INFORMATIVO
07	CONEXIÓN CON BI-3724. GIROS Y RECORRIDOS	INFORMATIVO

DOCUMENTO C – NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 2. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las determinaciones del presente documento “Normativa urbanística de desarrollo” del Plan Especial de Ordenación Urbana para la ordenación de la UE SF-16 San Fuentes, regulan la ordenación en dicho ámbito con carácter normativo.
2. En el ámbito del presente Plan Especial serán de aplicación las Normativas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Abanto y Ciérvana, con las precisiones que contiene la presente Normativa Urbanística de Desarrollo. Para todo aquello que no quede regulado en esta Normativa de desarrollo, se estará a lo dispuesto al efecto en la Normativa del PGOU de Abanto y Ciérvana (en adelante, simplemente PGOU).
3. El límite del Plan Especial se representa en la documentación gráfica con una línea de trazo discontinuo grueso de color negro. La medición resultante de dicha representación gráfica es la siguiente:

Superficie total Plan Especial = 5.493,15 m²

Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

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

Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

1. El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA
- DOCUMENTO B. PLANOS
- DOCUMENTO C. NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO
- DOCUMENTO D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO F. RESUMEN EJECUTIVO

2. Carácter normativo de los documentos

A continuación, se enumeran los documentos que tienen carácter normativo. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan. Los documentos que tienen carácter normativo son:

- Del documento “B” PLANOS, tiene carácter normativo los siguientes:

03 - AFECCIONES CARRETERA BI-3724
04 - ALINEACIONES Y ZONIFICACIÓN PROPUESTAS
05 - PARCELAS

- Documento “C” NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

En cuanto al marco normativo general, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, en aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirá la Normativa Urbanística del PGOU.

3. Discordancias entre documentos

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

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 5. Definición de régimen de calificación aplicable

El ámbito del PEOU queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo a las disposiciones generales vigentes en relación a los usos del PGOU.

Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado.

Artículo 7. Aparcamientos

Se cumple la dotación de aparcamientos establecida por el PGOU. Se deberán proyectar dos plazas de aparcamiento por vivienda, siendo al menos una de ellas en el interior de la edificación (pudiendo ser bajo rasante), y el resto en la urbanización.

Artículo 8. Desarrollo y ejecución del PEOU

El desarrollo y ejecución de las actuaciones edificatorias y de urbanización corresponde a los propietarios de los suelos, que deberán realizar la cesión del suelo correspondiente para el uso de espacios libres y zonas verdes al patrimonio municipal de suelo.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

Artículo 9. Definición de la forma de la edificación

1. La ordenación pormenorizada del presente Plan Especial define la forma y situación de la futura edificación a desarrollar. Se definen los límites de la edificación por referencia a alineaciones, distinguiendo entre ellas:

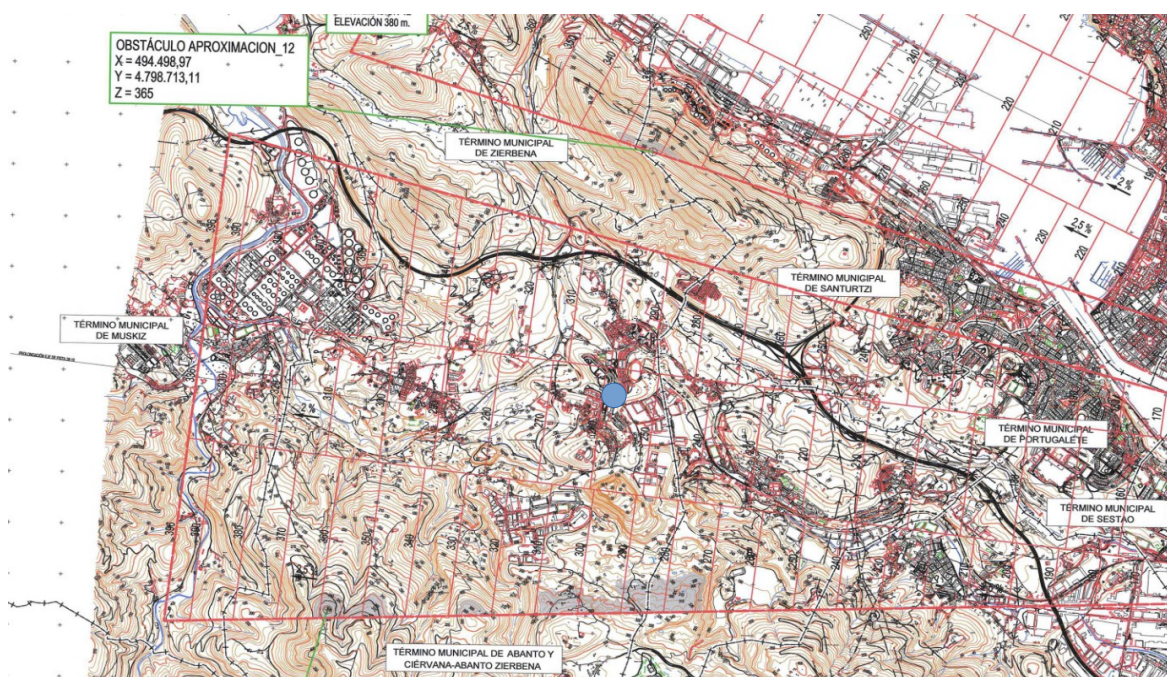
- Alineación máxima bajo rasante: define la envolvente máxima en planta de la edificación bajo rasante.
- Las alineaciones máximas sobre rasante en planta baja: define la envolvente máxima en planta de la edificación sobre rasante de la planta baja.
- Las alineaciones máximas sobre rasante en planta altas: define la envolvente máxima en planta de la edificación sobre rasante de todas las plantas elevadas excepto de la planta baja.

2. Alturas de la edificación:

Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio que sobresale del terreno. Su medición se efectúa, con carácter general, mediante número de plantas del edificio que es el indicado en el plano N04, con números romanos (incluida la baja).

En el plano 04 se puede consultar en sección esquemática la forma de medirla y las limitaciones propuestas, de acuerdo a lo establecido en el PGOU.

Artículo 10. Condiciones en materia de servidumbres aeronáuticas



Extracto del plano 6-2-1-1 de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto de Bilbao. EN Azul se indica la ubicación del ámbito objeto de este PGOU.

1. La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Bilbao. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos

de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles etc.), así como el galibo de los vehículos. En todo caso la altura máxima de coronación admisible referida a cota altimétrica absoluta sobre el nivel del mar incluirá todos los elementos (casetones, instalaciones, antenas, etc.) que pudieran desarrollarse sobre la planta de cubierta.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
3. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas y para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y mu reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión y/o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Artículo 11. Otras condiciones sectoriales. Carretera BI-3724

1. En los casos en los que los elementos proyectados se encuentren dentro de las diferentes zonas de afección de la carretera, la futura ejecución de las obras de urbanización y edificación estará condicionada a la solicitud del informe correspondiente al departamento de la DFB encargado de la gestión de las carreteras.

Artículo 12. Forma de medir la edificabilidad

1. La edificabilidad se ha de medir de forma general de acuerdo con lo establecido en las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 13. Parámetros de la ordenación resultante

A continuación se indican los parámetros que resultan modificados por el presente PEOU respecto del planeamiento actual especificado en el punto 6. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA de la Memoria Informativa y Justificativa. En el resto de parámetros, se mantiene lo establecido por el PGOU.

EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE. TOT.	DENSIDAD DE VIVIENDA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIES (M²)		
m²/m²	Superficie edificable total	Viv./ha		Total	SSGG + SSLL	Parcela neta
0,700	3.510	85	UE-SF-16	5.014	3.736	1.278
CARACTERIZACIÓN DE VIVIENDAS						
N.º máx de viviendas libres	Nº máx. de VPT	Nº máx- de VPO	Nº máx. total de viv.	Nº de viv. F.O.	Incremento del nº de viv.	
0	0	42	42	14*	28	

* En el momento de redacción del presente PEOU, las 14 viviendas F.O. ya han sido derribadas

- De acuerdo a lo establecido por la *NORMA FORAL 5/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia*, la antigua carretera N634 ha pasado a denominarse BI-3724, disminuyendo de rango de Rojo a Amarillo. El PGOU establecía que la alineación de la edificación debía estar a un mínimo de 25m de la misma en base a la clasificación de la N-634 como *Red Roja, carreteras de interés preferente*.

Con el cambio de denominación y la disminución de rango de la BI-3724 a *Red amarilla, red local*, la alineación de la edificación guardará una distancia mínima de 12 m a la calzada, según la citada Norma Foral. La alineación propuesta cumple con este condicionante.

- Parámetros urbanísticos y edificatorios de las intervenciones constructivas:

a) Alineaciones máximas de la edificación: Las señaladas en plano n.º 04.

b) Salientes en las fachadas:

Las fachadas serán planas, a excepción de los vuelos de:

- balcones, terrazas, tendederos y miradores. saliente máximo **1,50 m. ***
- alero de cubierta saliente máximo 1,50 m.
- cornisas ornamentales saliente máximo 0,30 m.

*Se modifica el vuelo máximo previsto por el PGOU para facilitar el cumplimiento del reciente *DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco*, que exige espacios exteriores en las viviendas en los que se pueda inscribir un círculo de diámetro $d > 1,50$ m

c) Estacionamiento obligatorio de vehículos. Se preverán plazas de garaje:

En su interior, a razón de:

- Viviendas: una plaza de garaje por cada vivienda de dimensiones interiores libres como mínimo 2,20 x 4,80 m.,

d) En la parcela privatizable, a razón de:

- Viviendas: una plaza por cada vivienda, además de la prevista en el interior de la edificación (Resto de casos, se mantiene lo establecido en el PGOU)

DOCUMENTO D – DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN

1. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El desarrollo del PEOU corresponde a los propietarios de los suelos, que deberán ceder al patrimonio municipal del suelo, los terrenos señalados en el plano N04 como subzonas de espacios libres y zonas verdes, y de vialidad.

Urbanización:

Al superar el coste previsto de urbanización el 5% del coste de la edificación, ésta deberá ser objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Edificación:

La ejecución de los proyectos edificatorios contemplados en el presente PEOU, se podrá realizar directamente mediante la solicitud de licencia. Ésta será otorgada, en su caso, previa aprobación del Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización y edificación se podrán simultanear.

2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Los proyectos de edificación y de obras complementarias de urbanización se tramitarán por parte de la propiedad del suelo tras la aprobación del presente Plan Especial, pudiéndose realizar su tramitación de forma solapada con el mismo, recibiendo siempre la licencia a continuación de la aprobación definitiva del Plan Especial.

DOCUMENTO E – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

40 VIVIENDAS DE PROTECCION SOCIAL DE REGIMEN GENERAL PROPIEDAD PLENA**Situacion** UE-SF-16, Abanto-Zierbena

Precio de referencia Vivienda 1808,53 €/m²
 (según lo indicado en anexo I.1) Anejos 0,4 x P.R. €/m²

Según el artículo 3.g por tratarse de viviendas con espacio exterior
 Se admite un incremento del precio de referencia del 1,50% 27,13 €
 Luego el precio de venta por m² útil será

Vivienda 1835,66 €/m²
 Anejos 723,41 €/m²

VENTAS

superficie útil total de vivienda 2451,99 m²
 superficie útil total de anejos 1065,13 m²

VALOR DE VENTA TOTAL

	nº viv	sup/viv	sup total	Coeficiente	Precio total
< 45 m ²	8	42,21	337,68	1,2	743.837,97 €
	32	45	1440,00	1,2	3.172.016,94 €
resto			674,31	1,14	1.411.094,86 €
					0,00 €
anejos			1065,13	0,4	782.085,74 €
					0,00 €
Vv Total					6.109.035,51 €

COSTE TOTAL DE CONSTRUCCION ESTIMADO

Uso	superficie	PEM	GG+BI+H+ICIO	
vivienda	3507,79	700	1,25	3.069.316,25 €
aparcamiento	1142,9	350	1,25	500.018,75 €
zonas comunes	1424,16	400	1,25	712.080,00 €
Cc total				4.281.415,00 €

El valor de venta total sería $Vv = (Vs + Cc + Cu)K$
 reglamentariamente se considera $(Vs + Cu) < 0,20Vv$

donde:

K Coeficiente costes financieros y de gestión considerado $K = 1,1$
Vv Valor total de venta de las viviendas
Vs Valor del suelo
Cc $PEM \times 1,25$ el coeficiente 1,25 engloba GG + BI + H
Cu Costes de urbanización
ICIO $0,05 \times 5\% = 0,25\%$ S/PEM

despejando resultaría que $Vc < 0,709090909 \times Vv$

luego el coste máximo de construcción admisible sería 4.331.861,55 €

Este coste es mayor que el que resulta de la hipótesis considerada, por lo que la promoción puede considerarse económicamente viable

DOCUMENTO F – RESUMEN EJECUTIVO

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA ORDENACIÓN DE LA UE-SF-16 SAN FUENTES

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

1.1 Justificación urbanística de la redacción del presente Plan Especial

Este Plan Especial, modifica las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el PGOU vigente teniendo en cuenta las cuestiones que se argumentan a continuación:

- El número de viviendas máximo previsto para el aprovechamiento de la UE-SF-16 resulta en un tamaño de vivienda medio que no se ajusta a realidad de la demanda del mercado actual, y en especial a la demanda de vivienda de alquiler social que se prevé construir por parte de VISESA para su posterior cesión a Alokabide. Por tanto, se hace necesario modificarlo para que la futura promoción se ajuste lo máximo posible a las necesidades de la ciudadanía.
- La definición que el presente PEOU hace de los parámetros urbanísticos relativos a alineaciones, ocupación etc., que delimitan la forma de la edificación y la urbanización, permite analizar y garantizar el cumplimiento por parte de éstas de los objetivos de promoción de la igualdad de género, accesibilidad, seguridad en los espacios públicos etc.

Los objetivos establecidos en este PEOU son los siguientes:

Posibilitar el desarrollo de la UE-SF-16 formalizando las condiciones urbanísticas para la ejecución de una promoción de 40 VPO en régimen de alquiler y su urbanización circundante, que incluye, entre otros elementos, un acceso desde la carretera BI-3724 (antigua N-634) que sirva a esta promoción y al Colegio Público El Casal, colindante con la unidad de ejecución. Este instrumento urbanístico se redactará de modo que quede abierta la posibilidad de conectar en un futuro el nuevo acceso que se prevé desde la carretera foral con la calle El Cerro.

1.2 Delimitación y características físicas del emplazamiento

Se trata de un terreno urbano no consolidado en el municipio de Abanto y Ciérvana. Con forma irregular, ocupa el espacio delimitado por:

- Al Norte, por la carretera BI-3724
- Al Sur, por la calle El Cerro, de la urbanización del mismo nombre.
- Al Oeste, por terrenos libres de titularidad municipal.
- Al Este, por los terrenos y edificios del Colegio del Casal.

Presenta una topografía irregular, con un talud pronunciado en la zona Sur hacia el límite con la calle El Cerro. Conforme desciende hacia la carretera BI-3724, la pendiente se va suavizando.

Anteriormente, existían en la zona dos edificios de viviendas, las antiguas casas de los maestros. Éstos ya han sido derribados, y actualmente el espacio se utiliza en parte como aparcamiento precario alrededor del acceso al Colegio del Casal, y en parte como una zona de almacenamiento de material de obras para la brigada del Ayuntamiento, al aire libre.

1.3 Ordenación propuesta

Se propone una ordenación con una parcela edificable de forma rectangular, con una superficie privatizable y edificable bajo rasante de 1.272,90 m² y sobre rasante de 814,75 m², que sirve de

elemento de ordenación del ámbito. Queda situada en la zona central de la UE, al pie del talud que baja desde la urbanización el Cerro.

Por debajo de ésta, el acceso a rodado se produce desde la BI-3724 a través de un nuevo vial que resuelve tanto el acceso a los garajes de la futura edificación en su planta -1, como a la planta baja de la misma, manteniendo a su vez el acceso existente al colegio y posibilitando la futura conexión con la urbanización el Cerro. Las plazas de aparcamiento de superficie necesarias se organizan alrededor de este vial. La última zona de este vial se ubicará sobre los garajes de la futura edificación, siendo el suelo de titularidad privada bajo rasante, y de titularidad pública sobre rasante.

La parte por encima de la parcela edificable, prácticamente en su totalidad compuesta por el talud que salva el desnivel con la urbanización del Cerro, queda como espacio verde.

Para mayor detalle, consultar la documentación gráfica.