

JUNIO DE 2024

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

U.E. 6. TRENBIDE. DURANGO.



**PROMOTOR.:** ARGOLABE S.A

**LAS ARQUITECTAS y EL ARQUITECTO.**

CATALINA HERNÁNDEZ CARDONA. MARINA MAURTUA HERNÁNDEZ. CARLOS MAURTUA ORMAECHEA.

**ABOGADO.** ALFONSO FERNÁNDEZ DE TROCÓNIZ

## CONTENIDO DEL PROYECTO

**DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NNS**

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

**DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

**DOCUMENTO E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**DOCUMENTO F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**ANEXO 1. SUPERFICIE CONSTRUIDA RESIDENCIAL EXISTENTE EN EL ÁMBITO.**

**ANEXO 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PREVIAS.**

**ANEXO 3. URA. INFORME CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS.**

## ÍNDICE

---

<b>A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>5</b>
A.0. INTRODUCCIÓN.....	6
A.1. DATOS GENERALES.....	6
A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
A.3. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA.....	9
A.4. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
A.5. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA.....	12
A.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	14
A.7. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	16
A.8. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.....	21
A.9. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN .....	24
<b>B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NNSS .....</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO I. GENERALIDADES.....</b>	<b>29</b>
ART. 1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.....	29
ART. 2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	29
ART. 3. DOCUMENTOS NORMATIVOS.....	30
ART. 4. INTERPRETACIÓN NORMATIVA.....	30
ART. 5. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS .....	30
<b>CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. .....</b>	<b>31</b>
➤ <b>SECCIÓN 1<sup>a</sup>. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.....</b>	<b>31</b>
ART. 6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y DE SUBZONAS .....	31
ART. 7. SUBZONA DE SISTEMAS LOCALES DE DOMINIO PÚBLICO.....	31
ART. 8. SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).....	31
➤ <b>SECCIÓN 2<sup>a</sup>. PARCELACIONES.....</b>	<b>32</b>
ART. 9. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL. POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA.....	32
➤ <b>SECCIÓN 3<sup>a</sup>. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN.....</b>	<b>32</b>
ART. 10. ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA P.A.U. ....	32
➤ <b>SECCIÓN 4<sup>a</sup>. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>32</b>
ART. 11. ÁMBITO Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	32
ART. 12. ARBOLADO.....	33

ART. 13. CONDICIONES SECTORIALES .....	33
<b>CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>33</b>
➤ SECCIÓN 1 <sup>a</sup> . CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.....	33
ART. 14. RAMPAS DE ACCESO A LOS GARAJES .....	33
➤ SECCIÓN 2 <sup>a</sup> . CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUANTO A EDIFICACIÓN Y VOLUMEN .....	33
ART. 15. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.....	33
ART. 16. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.....	34
ART. 17. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS Y DEFINICIONES .....	34
ART. 18. NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.....	35
ART. 19. CONDICIONES DEL ACCESO A PLANTAS SÓTANO.....	35
➤ SECCIÓN 3 <sup>a</sup> . CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACIÓN.....	35
ART. 20. USO PREDOMINANTE EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS) .....	35
ART. 21. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS) .....	35
ART. 22. USOS PROHIBIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADAS.....	35
➤ SECCIÓN 4 <sup>a</sup> . DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS .....	36
ART. 23. ASPECTOS GENERALES .....	36
ART. 24. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD.....	36
<b>C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN .....</b>	<b>37</b>
<b>C.1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.....</b>	<b>38</b>
<b>C.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>38</b>
<b>C.3. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN, PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN.....</b>	<b>38</b>
<b>D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....</b>	<b>39</b>
<b>D.1. VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO.....</b>	<b>40</b>
<b>D.2. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS .....</b>	<b>40</b>
<b>D.3. VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR .....</b>	<b>42</b>
<b>D.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO .....</b>	<b>42</b>
<b>E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>43</b>
<b>E.1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>44</b>

<b>E.2. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MEMORIA DE SOTENIBILIDAD .</b>	<b>44</b>
.....	
E.2.1. INTRODUCCIÓN.....	44
E.2.2. MÉTODO DE CÁLCULO ADOPTADO.....	44
<b>E.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS DE LOS SERVICIOS URBANOS. INGRESOS Y GASTOS.....</b>	<b>46</b>
<b>E.4. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS .....</b>	<b>47</b>
E.4.1. COSTES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	47
E.4.2. COSTES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALUMBRADO .....	48
E.4.3. COSTES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE DISTRIBUCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	48
E.4.4. COSTES DE AMORTIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	48
E.4.5. COSTE DE LIMPIEZA DE CALLES Y DEMÁS ZONAS DURAS. ....	49
E.4.6. COSTE DE RECOGIDA DE RESIDUOS.....	49
E.4.7. RESUMEN DE GASTOS CON PERIODICIDAD ANUAL.....	50
<b>E.5. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS .....</b>	<b>50</b>
E.5.1. TASA BASURA Y ALCANTARILLADO. DE COBRANZA ANUAL.....	50
E.5.2. TARIFA DE SUMINISTRO DE AGUA. ....	50
E.5.3. INGRESO POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. DE COBRANZA ANUAL .....	50
E.5.4. INGRESO DEL IAE. DE COBRANZA ANUAL.....	51
E.5.5. PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS. DE COBRANZA ÚNICA.....	51
E.5.6. INGRESO POR IMPUESTO DE OBRAS Y SERVICIOS ICIOS. DE COBRANZA ÚNICA.....	51
E.5.7. INGRESO POR IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. ....	52
E.5.8. TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS AL INTERIOR DE FINCAS. (VADO).....	52
E.5.9. RESUMEN DE INGRESOS CON PERIODICIDAD ANUAL .....	52
E.5.10. RESUMEN DE INGRESOS DE COBRANZA ÚNICA.....	53
E.5.11. RESUMEN DE INGRESOS, DE CARÁCTER ANUAL, CONSIDERADOS. ....	53
<b>E.6. CONCLUSIONES .....</b>	<b>53</b>
<b>F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>54</b>
<b>ANEXO 1. SUPERFICIE CONSTRUIDA RESIDENCIAL EXISTENTE EN EL ÁMBITO. ....</b>	<b>70</b>
<b>ANEXO 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PREVIAS .....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO 3. URA. INFORME CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS.....</b>	<b>106</b>

**A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## A.0. INTRODUCCIÓN.

El presente documento denominado - Plan Especial de Ordenación Urbana del área de suelo urbano “UE-6 Trenbide” - delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Durango, tiene por objeto la modificación de la Ordenación Pormenorizada de dicha Unidad para adaptarla a la normativa urbanística vigente y a los nuevos usos.

## A.1. DATOS GENERALES.

La sociedad Argolabe S.A. es la Promotora de la redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del área de suelo urbano “UE-6 Trenbide” en Durango, es la propietaria del 57,43 % de los terrenos de la unidad, que tiene 2.591,00 m<sup>2</sup>.

Argolabe S.A. es propietaria 51,10% de la parcela denominada “A”, que tiene una superficie de 1.660 M<sup>2</sup> y supone un 64,07% de la superficie del ámbito.

Es también, propietaria del 100% de la parcela denominada “B”, que tiene 598 M<sup>2</sup> y supone un 23,08% del ámbito. Y también propietaria del 12,50 % de la parcela denominada “C”, que tiene 333,00 M<sup>2</sup> y supone un 12,85% del ámbito

El proyecto lo redactan las arquitectas y el arquitecto Catalina Hernández Cardona, Marina Maurtua Hernández y Carlos Maurtua Ormaechea, con domicilio profesional en Durango, calle Galtzareta nº 11, y el abogado Alfonso Fernandez de Troconiz, con domicilio profesional en Gasteiz, en Manuel Iradier kalea Nº 3.

## A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### A.2.1. Características naturales del territorio

El área de la Unidad UE-6 Trenbide tiene una superficie de 2.591,00 m<sup>2</sup> (según levantamiento topográfico y parcelario) y está situada al noreste del centro histórico de Durango. El área delimitada tiene forma irregular, adaptándose a su entorno natural.

Linda:

- Al Norte con la antigua traza del tren, ahora espacio público municipal, y con edificios residenciales de perfil PB+5 y con un torreón en la esquina, confluencia de Trenbide y Ermodo kalea, con perfil PB+7.
- Al Sur con edificios residenciales de vivienda colectiva de perfil PB+4 y PB+5, con acceso desde Montevideo kalea.
- Al Oeste con Ermodo kalea, y con edificios de vivienda, ya consolidados en la trama urbana del municipio, según las NNSS.
- Al Este con el río Mañaria.

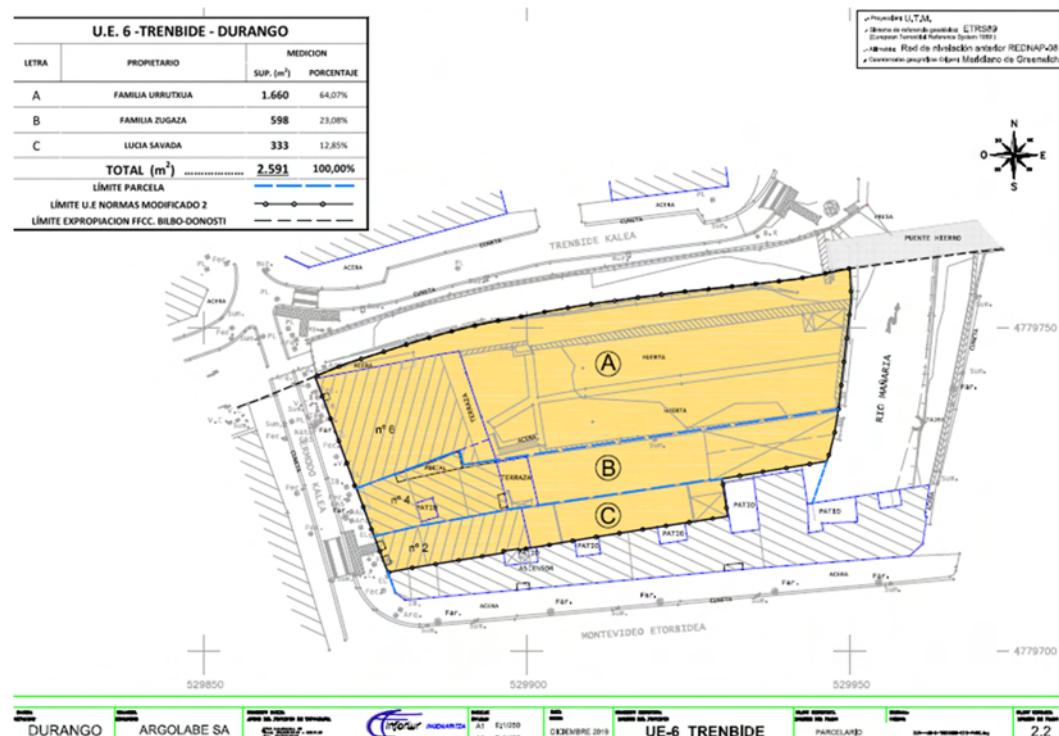
El área se caracteriza por ser un suelo sensiblemente horizontal.



### A.2.2. Estructura de la propiedad

En el PEOU se incorpora un plano que refleja el parcelario existente. Dicho plano figura incorporado como plano I.3 del presente documento.

Dentro del ámbito que comprende la Unidad de Ejecución 6, Trenbide, todas las fincas pertenecen al dominio privado. La relación de las fincas afectadas, su dimensión y titularidad se describen a continuación, amén de reflejarse en el correspondiente plano parcelario, realizado por la empresa de topografía Inforlur S.L.



Nº PARCELA	PROPIETARIA/O	SUPERFICIE	%
A	FAMILIA MARTINEZ y ARGOLABE S.A.	1.660 M2.	64,07
B	ARGOLABE S.A.	598 M2.	23,08
C	LUCÍA SAVADA y Otros.	333 M2.	12,85

**Superficie Total UE-6** 2.591 M2. 100,00

### A.2.3. Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes

#### A.2.3.1.- Usos y edificaciones

El área se caracteriza por presentar dos parcela (B y C) en las cuales las edificaciones ocupan prácticamente la totalidad del solar y una tercera parcela (A) que presenta una edificación que aloja varias viviendas y locales comerciales, en el frente oeste de la misma, dando fachada a Zumalakarregi kales, quedando el resto de la parcela, hasta el río Mañaria, como huertas.

Todas ellas, viviendas, locales y huertas, ahora en desuso.

Los bordes del ámbito están consolidados por edificaciones residenciales en Montevideo kalea (sur) Ermodo kalea (oeste) y Trenbide kalea, (norte). Además al norte linda con la antigüa traza del tren y al este con el río Mañaria.

#### A.2.3.2.- Infraestructuras existentes

Los terrenos delimitados en el ámbito están perfectamente insertados en la trama urbana de Durango y están dotados de acceso rodado y peatonal.

Asimismo, disponen de los elementos básicos de agua, saneamiento, electricidad y telefonía, toda vez que se encuentra circundado por terrenos urbanísticamente desarrollados, destinados a uso residencial.

### A.3. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA.

Con objeto de redactar, con la mayor precisión posible, la documentación gráfica del PEOU, en relación a la Unidad de Ejecución UE-6 Trenbide, se ha realizado a escala 1/500 un levantamiento taquimétrico específico de todo el área por la empresa INFORLUR S.L.

### A.4. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El área denominada UE-6 Trenbide es un ámbito de planeamiento pormenorizado en suelo urbano no consolidado, cuya delimitación y determinaciones normativas de carácter general se contienen en la documentación de la 2<sup>a</sup> Revisión de las Normas Subsidiarias de Durango, aprobadas definitivamente el 28 de enero de 2005 y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia (B.O.B.) nº 77 el día 25 de abril de 2005.

Tiene una superficie aproximada de 2.591 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A continuación se adjunta la ficha de la Unidad de Actuación UE-6 Trenbide y se transcriben las Normas de Desarrollo de la U.E. contenidas en la 2<sup>a</sup> Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango.

**Artº 2.3.6 - UNIDAD DE EJECUCION Nº 6. TRENBIDE**

SITUACION: Geltoki. Entre Ermodo kalea y el río Mañaria.

CLASIFICACION DE SUELO: Urbano.

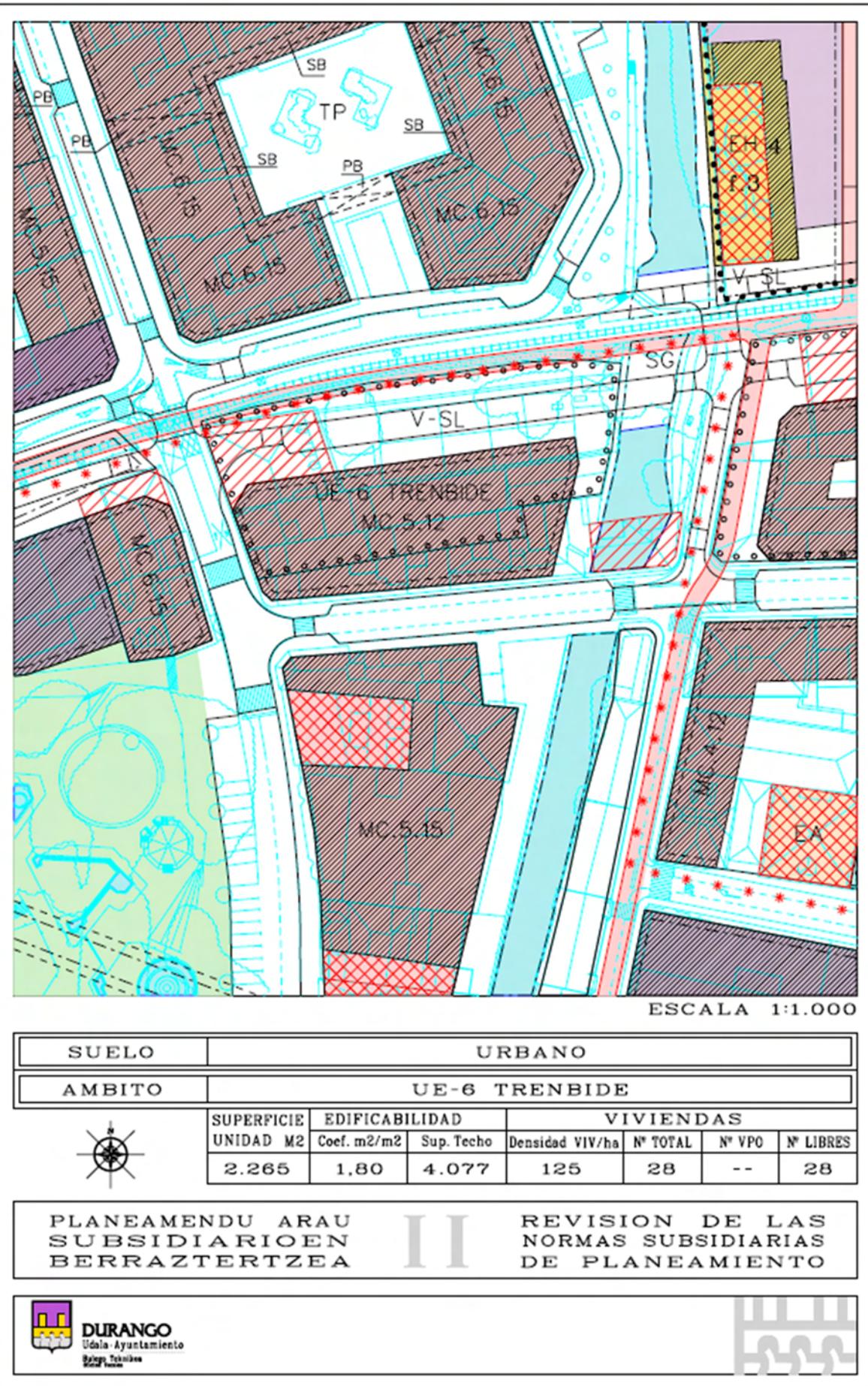
CALIFICACION: Manzana Cerrada.

ORDENACION:

- Corresponde a la UE-6 de las antiguas Normas Subsidiarias.
- La ordenación completa la manzana hasta Montevideo Etorbidea. Viene definida gráficamente en el plano de Normativa.
- Cota inundabilidad variable entre 113 y 113,9 m. según P.T.S.
- Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.
- La parcela privada se forma dentro de las alineaciones hasta el límite sur de la Unidad.
- Aprovechamiento bajo rasante en toda la parcela privada resultante.

GESTION URBANISTICA:

- Sistema de Actuación: Compensación o Cooperación.
- Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a parcela privada resultante.
- Urbanización del suelo de cesión con arreglo al destino viario, rodado o peatonal.
- La cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento, libre de cargas de urbanización se monetizará.



### A.5. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2.006

La entrada en vigor de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio, y el DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, de desarrollo de la ley 2/2.006, obliga a realizar una lectura diferente de la ficha recogida en el planeamiento municipal, sin por ello modificar el espíritu de la ordenación establecida para la Unidad. Todo ello se analizará con mayor detalle más adelante.

Debe tenerse en cuenta que la edificabilidad de este área es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad establecido en las NNSS (1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a la superficie real el ámbito. Por ello queda automáticamente adaptada la edificabilidad con las implicaciones de adaptación a los estándares y cuantías legales de vivienda protegida así como las dotaciones y sistemas locales que procedan. Esta adaptación automática resulta posible, sin alteración de la ordenación estructural, por ello puede realizarse a través del propio Plan Especial de Ordenación Urbana. Por otro lado, el incremento de viviendas que se produce por el incremento de edificabilidad puede aceptarse, puesto que hay varios ámbitos que no se han desarrollado y no está previsto su desarrollo en el plazo de vigencia de las NNSSP y por lo tanto, no se incumplirá, en modo alguno, el número de viviendas máximo establecido para las NNSSP.

Este nuevo enfoque de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo gira entorno a los siguientes puntos:

1. La LSU distingue claramente en sus artículos 53 “Ordenación urbanística estructural” y 56 “Ordenación urbanística pormenorizada” que parámetros urbanísticos corresponden a la ordenación estructural del planeamiento y cuales corresponden a la ordenación pormenorizada. 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, en el caso que nos ocupa, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana. Son parámetros de ordenación estructural establecidos en la ficha para esta área:

- La delimitación del área que el planeamiento general ha remitido a la ordenación de desarrollo, aunque podrá ser objeto de los ajustes necesarios, especialmente los de adaptación a la topografía del terreno y los límites de propiedad.
- La calificación global del ámbito en cuestión.
- El reparto de la edificabilidad urbanística del uso característico.
- La definición de las características básicas de los sistemas locales.
- Se adoptarán los estándares de vivienda protegida previstos en la Ley 2/2006.

No hay parámetros de ordenación estructural contenidos en las normas urbanísticas generales de las NNSSP.

### CONTENIDO DEL PEOU.

Son parámetros de la ordenación urbanística pormenorizada que se establecen en el PEOU los siguientes:

- La definición de los sistemas locales, así como su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por las NNSSP, respetando las dotaciones mínimas prescritas por la ley para dicha red de sistemas locales.
  - La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única.
  - La determinación de los solares y las 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, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
  - La fijación de alineaciones y rasantes.
  - Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
  - 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.
2. En relación con la aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, la disposición adicional cuarta de la LSU señala que el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos establecidos será exigible para todos los planes de ordenación pormenorizada sobre los que aún no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley, cuando desarrollen planeamiento general que no estuviera adaptado a la Ley 17/1994. Las NNSSP se encuentran adaptadas a la Ley 17/1994, y por lo tanto, únicamente será exigible la aplicación de los estándares de vivienda protegida al incremento de edificabilidad producida.
  3. En relación a la aplicación de los estándares de alojamientos dotacionales, la disposición adicional quinta de la LSU señala que el cumplimiento de obligación de reservar y calificar suelo con este destino será exigible a las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en los que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. El presente documento no tiene tal objeto, por lo que, no es exigible la obligación de reservar y calificar suelo para alojamientos dotacionales en este instrumento de planeamiento.
  4. En relación a la aplicación de los estándares de las dotaciones locales, la disposición adicional quinta de la LSU señala que será exigible para los planes de ordenación pormenorizada posteriores a la entrada en vigor de la Ley por lo que, es de aplicación su cumplimiento en el presente documento.
  5. A estos efectos, se establecen los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
  6. En relación con el sistema de actuación, este se establece en las NNSSP, y se mantiene en el presente documento puesto que la iniciativa privada es la que impulsa la gestión de este ámbito. La LSU equipara el sistema de actuación de compensación

de la anterior legislación, por el de concertación. En este concreto caso, se adoptará el sistema de concertación.

#### A.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Se desarrolla el Plan Especial de Ordenación Urbana en la Unidad de Ejecución UE-6 Trenbide, como instrumento de ordenación válido para la adaptación de la unidad de ejecución a la edificabilidad legal. Ello debido a que esta adaptación automática resulta posible sin alteración de la ordenación estructural. El documento de PEOU se sujet a los estándares y cuantías legales de vivienda protegida así como las dotaciones y sistemas locales que procedan.

Los objetivos de la ordenación, que vienen ya marcados desde el planeamiento general se resumen en:

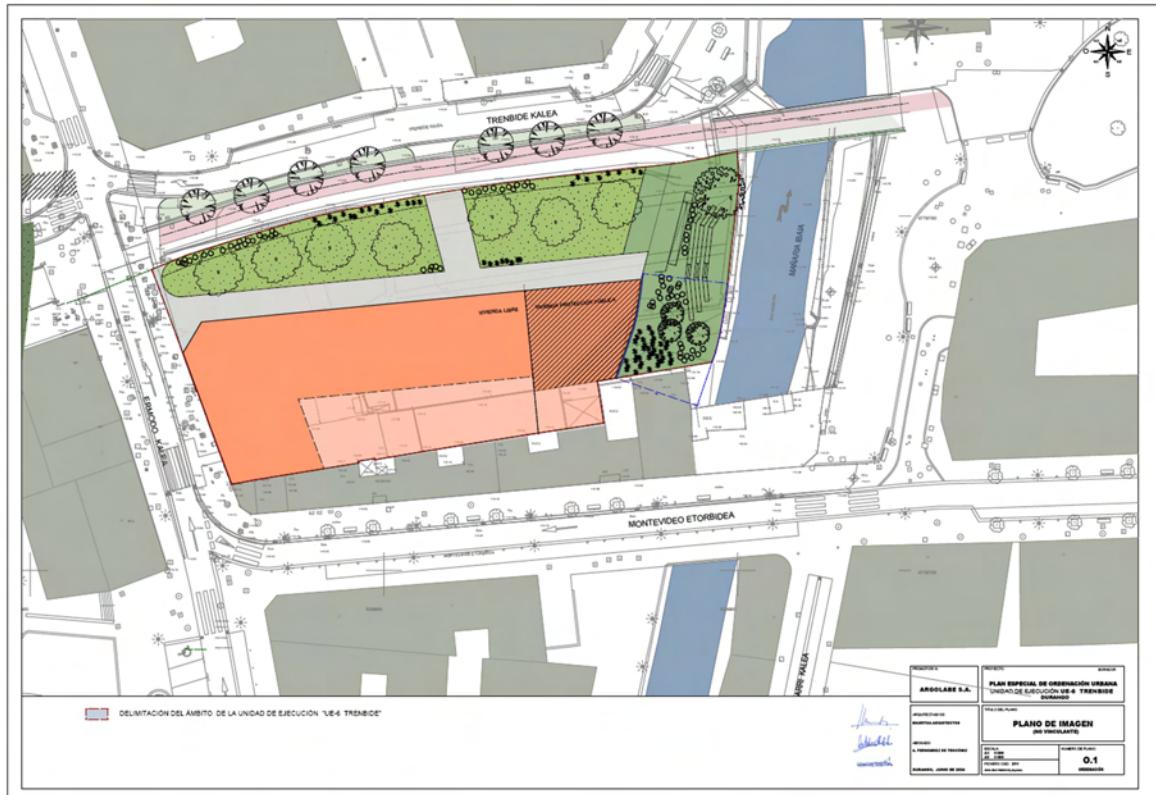
- La ordenación completa de la manzana que integra el ámbito objeto de este PEOU y la edificación existente, consolidada, situada en la calle Montevideo.
- Ordenación se conforma en base a un vial existente, Ermodo kalea, que define la alineación de la fachada oeste de la edificación que se plantea, el retiro obligatorio desde el río Mañaria (al este) y la alineación del frente de la manzana (al norte) que constituirá la fachada más larga del edificio, de apoyo a la zona verde que se genera y coordina con el eje verde municipal que, a su paso por el frente de este ámbito, coincide con la antigua traza del tren.
- Se proyectan dos edificaciones, en dos solares contiguos. El solar situado al este alojará un edificio de viviendas sometidos a algún régimen de protección pública. El solar situado al oeste, junto a Ermodo kalea, alojará un edificio de viviendas “libres”.
- La línea de edificación norte toma como referencia una línea que une las edificaciones previstas en la vecina Ermodo número 3 y la ya consolidada, al otro lado del río, en la Unidad U.E.-7.
- La alineación este, junto al río Mañaria, queda definida por el retiro de 12 metros tomado desde la línea exterior del actual cauce público tal y como establece el Decreto 449/2013 (PTS de ríos y arroyos) para un río “Tipo I” cuando no existe deslinde de dominio público oficial, como es nuestro caso.
- La cota de inundabilidad se sitúa en la 113,67 para la avenida T500. En el presente PEOU se adopta, para los espacios habitables en PB, la cota de 113,75.
- Los garajes deberán realizarse de forma que se garantice su estanqueidad y estabilidad en caso de avenida en todo su volumen (art 40.4 R.D.1/2016, BOE 19-1-2016), no realizando aperturas al exterior por debajo de la cota referida (ni para ventilación, ni hueco de ascensor desde portal si está a cota inundable), ni la rampa de acceso a garajes que debe respetar el umbral para dicha cota (Apdo. E 2.2.6 del PTS ríos D. 449/2013).
- Al norte de esta línea se concentra la mayor parte de los suelos de cesión para dotaciones públicas (de la red de sistemas locales), que se completa con el suelo de cesión entre la alineación este de la edificación prevista y el río Mañaria. Este último suelo de cesión constituirá la dotación de zonas verdes y espacios libres.

La ordenación por la que se opta ha tenido en cuenta las siguientes condiciones:

- La ordenación plantea la edificación y el espacio libre para conectarse a los diferentes tejidos que lo rodean y para adaptarse a la topografía y al paisaje del ámbito.

- La intención del plan para el espacio público es generar un espacio eminentemente peatonal. Se define un único punto como acceso al garaje, siendo a través de espacios de coexistencia.
- Se apuesta por poner en valor los elementos singulares del lugar que pueden dotar de identidad al ámbito: el río y el eje verde, antigua traza del ferrocarril.
- Diseño de las zonas verdes en continuidad espacial, con anchura suficiente y pendientes adecuadas para posibilitar itinerarios peatonales y su utilización por las personas.
- Valoración positiva del paso del río Mañaria por el lado este del ámbito. La urbanización se adecuará a esta situación poniendo en valor su presencia.
- Mantener, en lo posible, el arbolado autóctono existente en la ribera del río Mañaria.
- Dar 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 cumplimiento RD 1367/2007 que desarrolla la Ley de Ruido y el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, el PEOU contempla las medidas que deberán cumplimentarse. Para ello se está realizando un estudio acústico a los efectos del artículo 37 del Decreto 213/2012. 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 de impacto 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 parte1 del Anexo II del Decreto 213/2012.

## A.7. ORDENACIÓN PROPUESTA.



La ordenación del área viene condicionada por la urbanización que lo circunda, que está consolidada o condicionada en su totalidad. Para la consecución de los objetivos mencionados en el apartado anterior se ha desarrollado una propuesta de ordenación que concentra todo el aprovechamiento urbanístico en una única edificación, conformada por dos parcelas residenciales: una de viviendas de promoción libre, situada en el lado oeste de la edificación, junto a Ermodo kalea, y la otra parcela, destinada a viviendas de protección pública, anexa a la anterior, situada en el lado este de la edificación.

El perfil edificatorio previsto es: PB+5., con un fondo edificatorio de 13 metros. (MC.6.13). Para ello, el PEOU establece las alineaciones obligatorias, en unos casos, y máximas en otros que, en el caso de la última planta, se retranquean de la alineación principal según se establece en la documentación gráfica.

La norte del edificio, entre este y la antigua traza del tren (en el futuro, eje verde) y al este del mismo, hasta el río Mañaria, todo el terreno a urbanizar se configurará como zona verde, poniendo en valor los elementos existentes.

Esta zona verde tan solo se verá alterada por la necesidad de dotar de accesos al nuevo edificio:

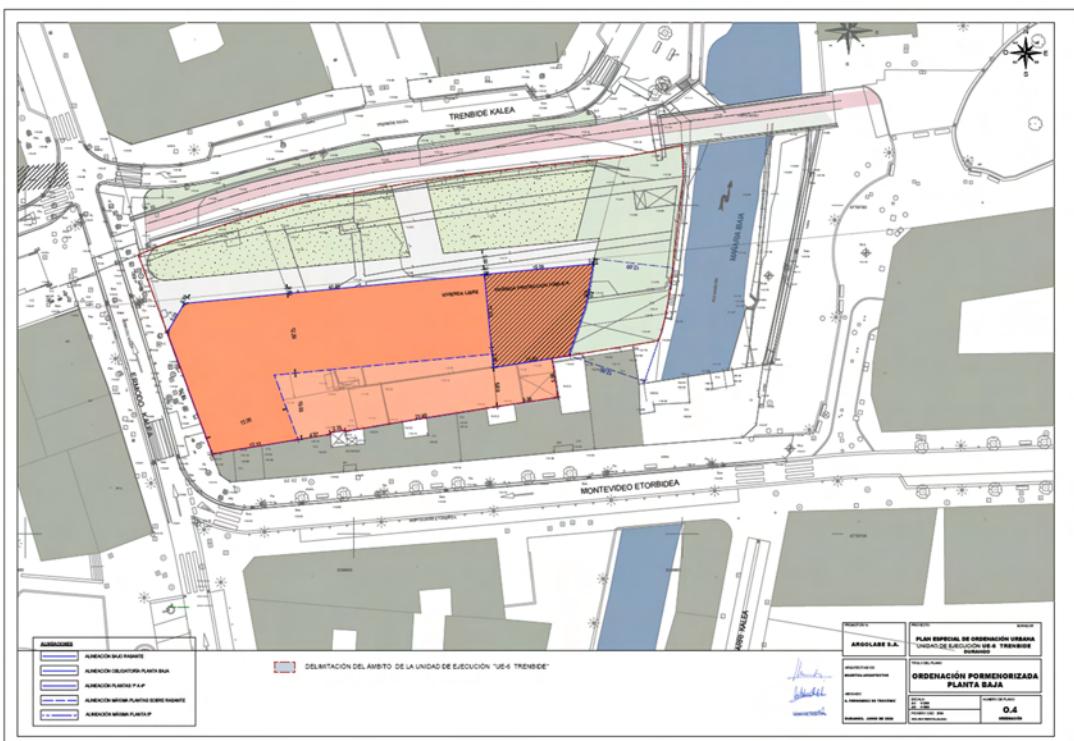
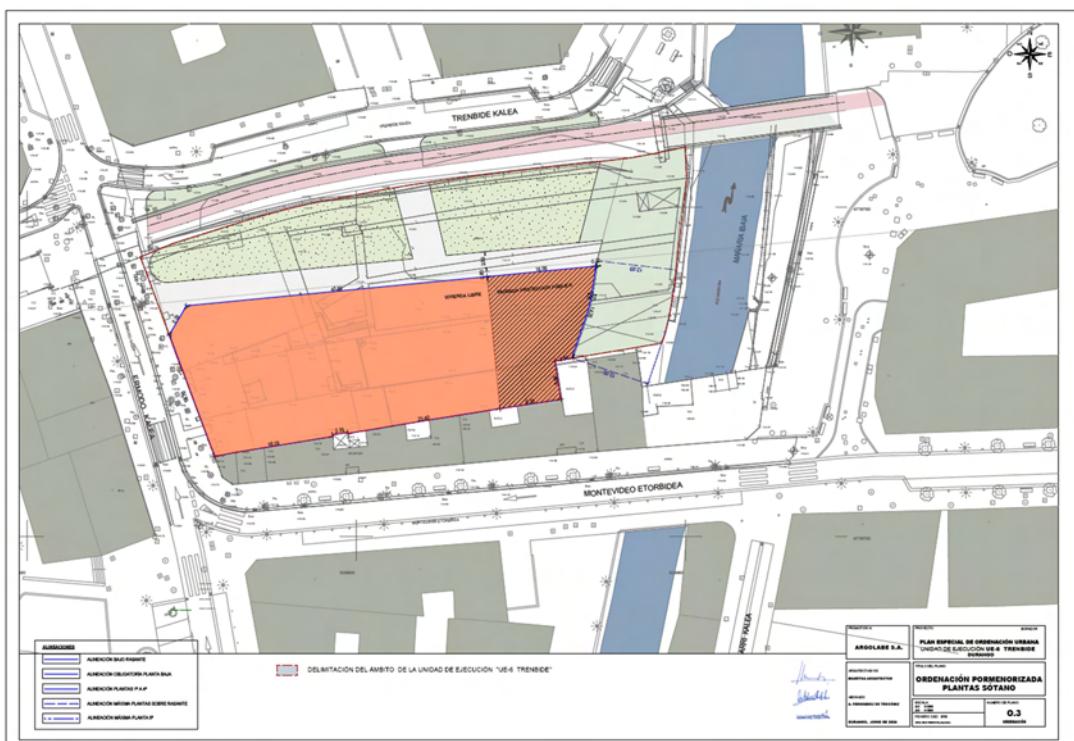
- Peatonal: una acera de 3,00m/ 3,80. en la fachada norte y este de los edificios;
- Rodado: una vía de 5 metros de anchura dará acceso rodado al garaje (vial de coexistencia) desde la vecina calle Trenbide.

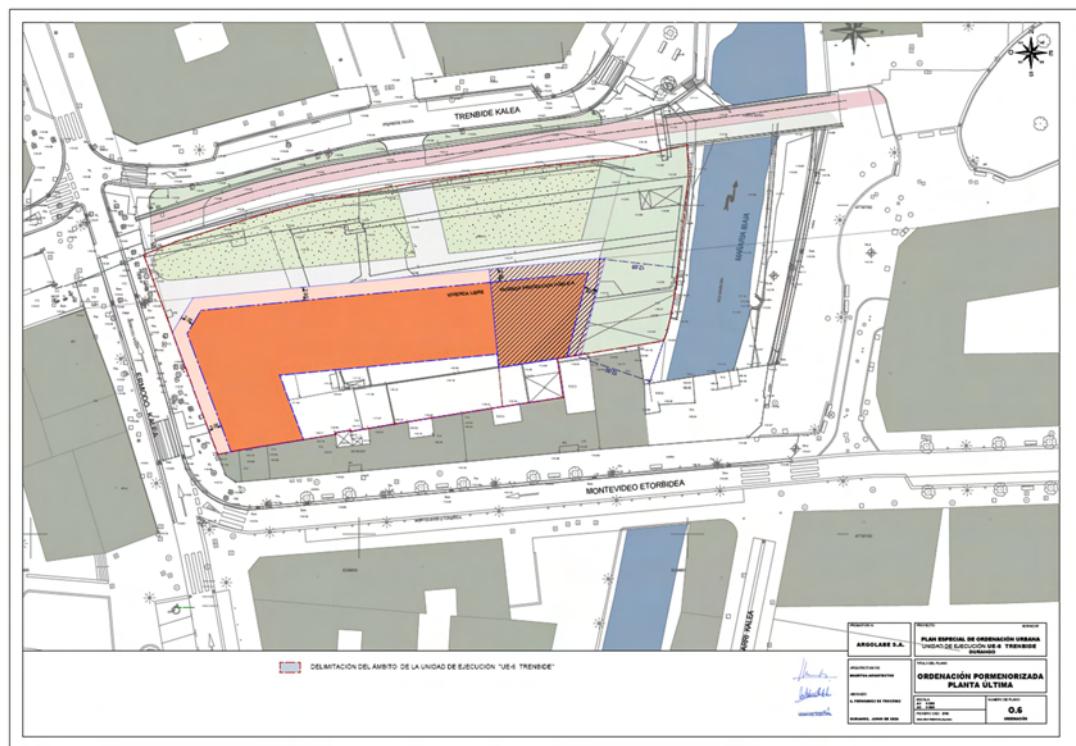
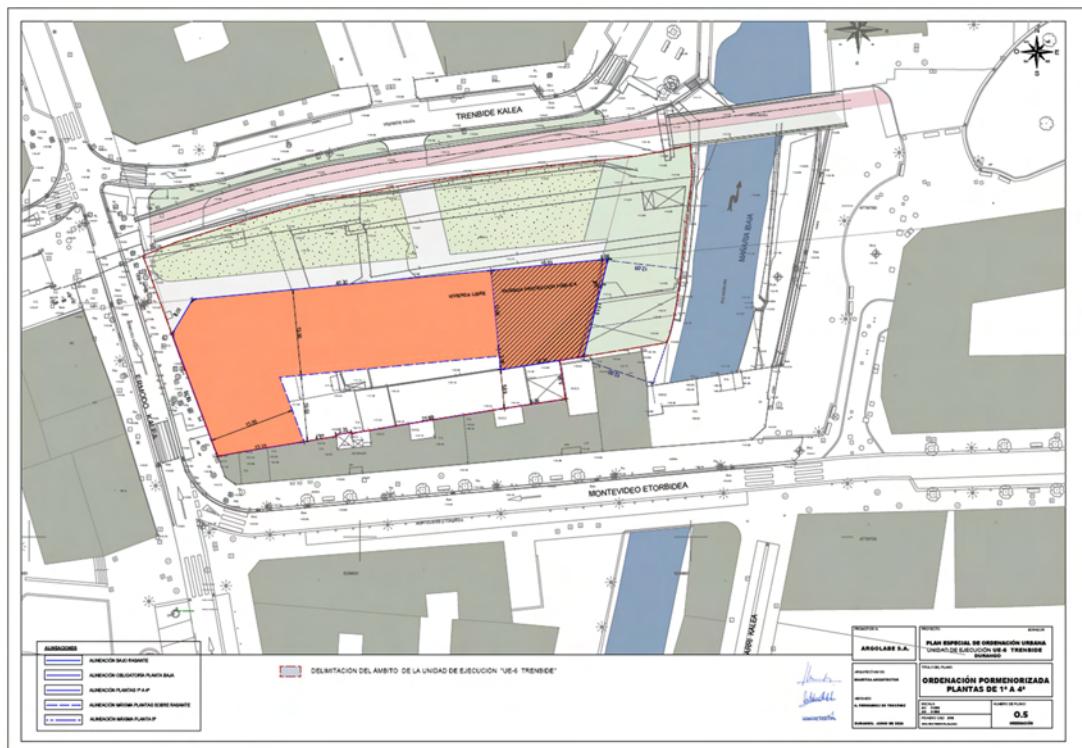
## Volúmenes y edificación

Como se ha citado anteriormente, el aprovechamiento urbanístico se concretará en dos edificios anexos, de modo que conformen un volumen continuo

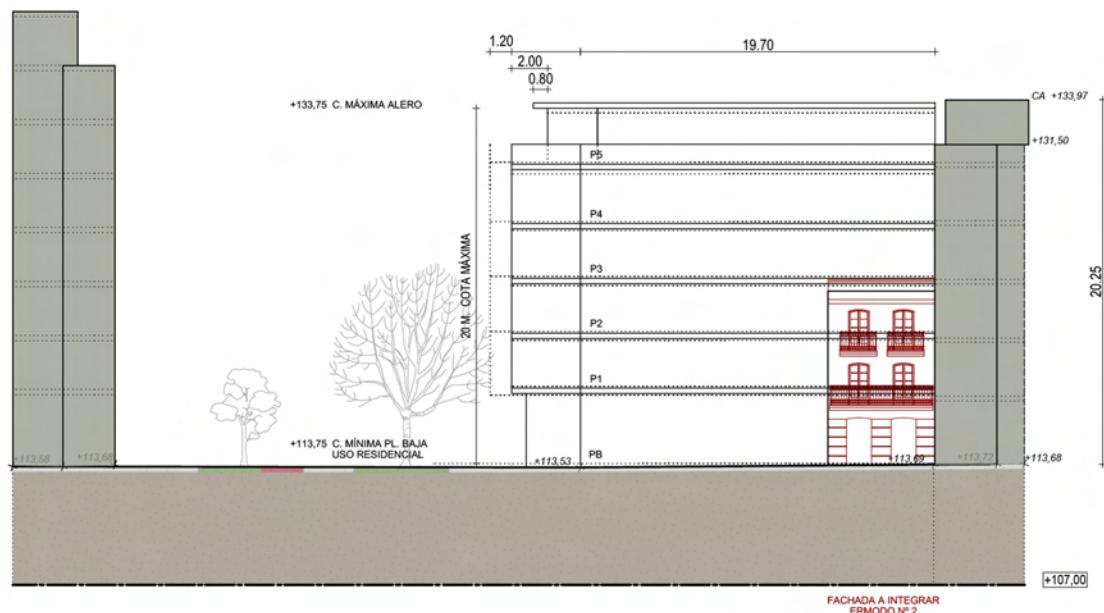
El perfil edificatorio será: PB+5 (MC.6.13.)

El fondo edificable será el grafiado en la documentación gráfica para las diferentes plantas: de 13 metros en plantas altas de la parcela de vivienda libre, y de 11 metros en la planta última.

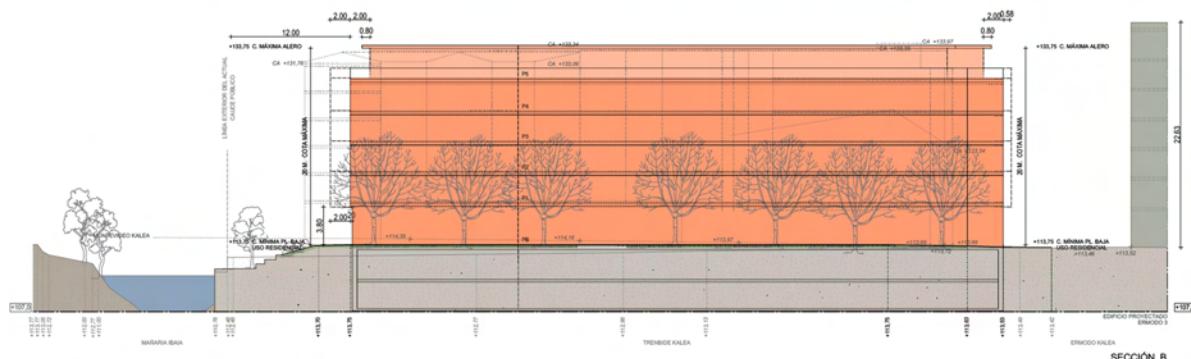


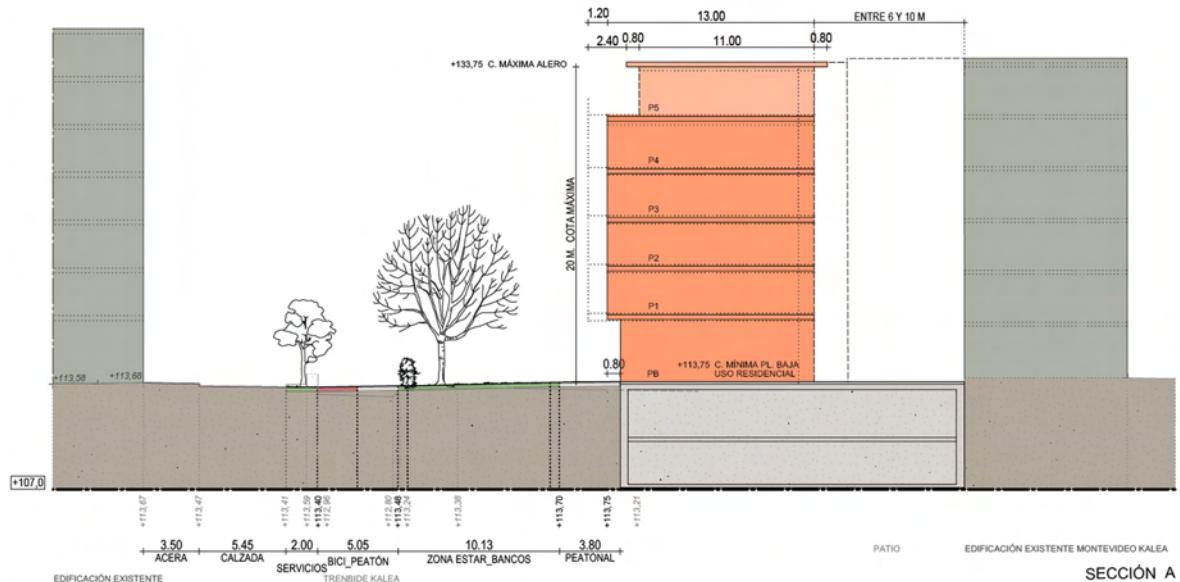


En la fachada oeste del futuro edificio, y coincidiendo con su actual ubicación, el proyecto arquitectónico integrará en su formalización, la fachada de sillería que actualmente presenta la edificación situada en Ermodo kalea, número 2. Para su adecuada adaptación, en cuanto a las cotas, de la antigua edificación al nuevo proyecto, se realizarán los ajustes necesarios, con la aprobación expresa por parte de los Servicios Técnicos Municipales, para la solución arquitectónica a adoptar.



Se ha tenido especial cuidado en proyectar las alineaciones y el perfil edificatorio de los edificios de modo que se integren perfectamente en su entorno y, en especial, con las edificaciones existentes en Montevideo kalea, con las que conformarán una manzana completa.





## Vialidad

Como ya se ha reseñado, inicialmente en el ámbito estaba previsto la inclusión de un vial paralelo a la fachada norte del edificio, entre la misma y Trenbide kalea.

Analizando el entorno y el carácter de los recorridos se plantea una sección de calle de forma que en el espacio urbano se integren la acera y calzada actuales con el eje de la antigua traza del tren, zonas para estar y recorridos peatonales junto a la nueva edificación. Se plantea el acceso al garaje desde la calzada de Trenbide, con carácter de vial de coexistencia. Se trata de un acceso rodado exclusivo para los vecinos de las futuras edificaciones de la unidad UE-6.

## Zonas verdes

Con las secciones planteadas se genera una red de espacios libres que integra las zonas norte, junto a la antigua traza del tren y este, junto al río Mañaria.

## A.8. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.

A continuación se detallan las determinaciones urbanísticas que contiene el PEOU:

<b>SUPERFICIE DELIMITADA DEL PLAN ESPECIAL</b>	2.591,00 M <sup>2</sup>
--	-------------------------

<b>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MAXIMA</b>	1,80 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
--	-------------------------------------

<b>SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE</b>	4.663,80 M <sup>2</sup>
Superficie de TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL..... 4.344,80 M <sup>2</sup> . TECHO EDIFICABLE COMERCIAL..... 319,00 M <sup>2</sup> .	

<b>INCREMENTO DE TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL</b>	2.476,46 M <sup>2</sup>
---	-------------------------

<b>DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS</b>
--

	Tipología	Sup. Edificable	Edif. / Vvda	Nº plantas / uds	Nº viviendas máx.
<b>Vvdas. Libres</b>	Vvdas. Libres. Uso residencial.	3.225,28 M <sup>2</sup>	115,05 M <sup>2</sup>	PB+5	28
	Uso Comercial / Terciario	319,00 M <sup>2</sup>			
<b>Vvdas. VPO</b>	Vvdas. VPO. Uso residencial.	559,76 M <sup>2</sup>	111,95 M <sup>2</sup>	PB+5	5
<b>Vvdas. VPT</b>	Vvdas. VPT. Uso residencial.	559,76 M <sup>2</sup>	111,95 M <sup>2</sup>	PB+5	5

<b>Total uso residencial</b>	4.344,80 M <sup>2</sup>		<b>38</b>
<b>Total uso Comercial / Terciario</b>	319,00 M <sup>2</sup>		
<b>Total edificable</b>	4.663,80 M <sup>2</sup>		

**LEY 2/2006.** En suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con carácter de mínimo los siguientes estándares

ART. 79. Ley 2/2006 ART. 6.1a. Decreto 123/2012	CESIONES
<b>A) PARA DOTACIONES PUBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES :</b> LA SUPERFICIE DE RESERVA DESTINADA A ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (parques, jardines, espacios peatonales y plazas) SERÁ SUPERIOR AL 15% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA O ACTUACIÓN DE DOTACIÓN, EXCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES. 15% Superficie total del sector (2.591 M2.) - Superficie sistemas generales (0 M2.)	392,05 M2 ≥ 388,65 M2
<b>B) PARA OTRAS DOTACIONES PUBLICAS LOCALES :</b> 5 M2. DE SUELO / 25 M2. DE SUPERFICIE DE TECHO SOBRE RASANTE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA 5 x (Superficie de techo sobre rasante: 4.663,80 M2) / 25= 932,76 M2	935,20 M2 ≥ 932,76 M2
<b>CESIÓN TOTAL PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>	1.327,25 M2 ≥ 1.321,37 M2
En el PEOU se contempla una Subzona destinada a Sistemas Locales con una superficie total de 1.276,26 M2. Por lo tanto, representa un déficit de (1.321,37 – 1.276,26) 45,11 M2 respecto a las determinaciones de la Ley 2/2006 y Decreto 123/2012. Por ello, los 45,11 M2 podrán ser objeto de traslado o compensación económica, tal y como se determina en el artículo 7 del propio Decreto 123/2012. Se concretará con el Ayto de Durango la fórmula más indicada para el interés público.	

ART. 79. Ley 2/2006 ART. 6.1c. Decreto 123/2012 ART. 1.5.47. NNSS de DURANGO	CESIONES
<b>B) PARA APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS :</b> 0,35 PLAZAS / 25 M2. DE SUPERFICIE DE TECHO DE USO RESIDENCIAL O COMERCIAL SOBRE RASANTE DESTINADA A USOS DISTINTOS DE LOS DE LAS DOTACIONES PUBLICAS EN PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA. 1,5 x (nº de viviendas) = 57 Plazas. (NNSS Durango) 4.663,80 M2 x 0,35 : 25 = 66 Plazas. (Ley 2/2006)	66 ≥ 66

ART. 79. Ley 2/2006 ART. 6.1d. Decreto 123/2012	CESIONES
<b>D) PARA VEGETACIÓN :</b> PLANTACIÓN O CONSERVACIÓN DE UN ÁRBOL POR CADA NUEVA VIVIENDA EN SUELO DE USO RESIDENCIAL O POR CADA 100 M. DE CONSTRUCCIÓN. 1 Árbol / Vvda = 38 uds.	38 uds ≥ 38 uds

**ART. 80. Ley 2/2006**  
**Art. 10.2 Decreto 123 /2012.**

ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:	CESIONES
<p>En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.</p> <p>40% DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD AL USO DE VPO Y TASADAS.</p> <p>La disposición adicional cuarta de LSU señala que el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos establecidos será exigible para todos los planes de ordenación pormenorizada sobre los que aún no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley, cuando desarrollen planeamiento general que no estuviera adaptado a la Ley 17/1994. Las NNSSP de Durango se encuentran adaptadas a la Ley 17/1994, y por lo tanto, únicamente será exigible la aplicación de los estándares de vivienda protegida al incremento de edificabilidad producida. (Ver Anexo 1.)</p> <p>VPO: 20% de 2.489,75 M<sup>2</sup> = 497,95 M<sup>2</sup>  VPT: 20% de 2.489,75 M<sup>2</sup> = 497,95 M<sup>2</sup></p> <p>Ello supone que el PEOU propone <math>61,81 \times 2 = 123,62</math> M<sup>2</sup> más de edificabilidad destinada para vivienda de protección pública con respecto al mínimo exigido.</p>	<p>559,76 M<sup>2</sup> ≥ 497,95 M<sup>2</sup>  559,76 M<sup>2</sup> ≥ 497,95 M<sup>2</sup></p>

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN CUANTO A LA CIFRA MÁXIMA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN PREVISTA EN LAS NNSSP PARA EL MUNICIPIO DE DURANGO.**

ÁMBITO DE ORDENACIÓN	Nº VIVIENDAS PREVISTAS EN NNSSP	EJECUTADAS	EN DESARROLLO
PERI 1 FERROCARRIL	554	0	
PERI 2 SAN FAUSTO	361	0	71
PERI 3 SAN ROKE	477	280	88
PERI 4 ARTABILLA	81	0	
UE-1 ASKATASUN	27	0	27
UE-2 BIRJINOSTE	130	0	91
UE-5 ETXEZURIOSTE	27	9	9
UE-6 TRENBIDE	28	0	
UE-7 AZOKA MONTEVIDEO	81	0	81
UE-8 INTXAURRONDO	35	0	
UE-10 LARRASOLOETA	123	0	
UE-11 ONA-LARRASOLOETA	20	0	
UE-15 IPARZABALARRA	138	0	
UE-16 ARRIPAUSETA	145	0	96
UE-17 KABILDUOSTE	34	0	
UE-18 MIKELDI	160	160	
PP-1 FAUSTEGOIENA	446	326	46
PP-2 EGUZKITZAGOIENA	335	0	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>3.202</b>	<b>766</b>	<b>509</b>

## SUPERFICIES RESULTANTES EN EL PLAN ESPECIAL

La ordenación pormenorizada del Plan Especial, transforma la totalidad de su área conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:

- Subzonas destinadas a Sistemas Locales: ..... 1.327,25 m<sup>2</sup>
    - Subzona para espacios libres y zonas verdes ..... 392,05 m<sup>2</sup>
    - Subzonas para otras dotaciones públicas locales ..... 935,20 m<sup>2</sup>
  - Subzonas privadas: ..... 1.263,75 m<sup>2</sup>
    - Subzona de vivienda libre colectiva ..... 1.010,05 m<sup>2</sup>
    - Subzona de vivienda colectiva en régimen VPO y VPT. ..... 253,70 m<sup>2</sup>
- Superficie total ordenada: ..... 2.591,00 m<sup>2</sup>

## A.9. 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 2/2.006. En su apartado f) este 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 tienen como objetivo la equidistribución de beneficios entre las diferentes unidades de ejecución en que pudiera dividirse el área, bien dentro del propio planeamiento, bien posteriormente, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En principio y dado que las directrices que marca este planeamiento conducen a la gestión del área en una sola unidad de ejecución, a priori estos coeficientes tienen una importancia relativa. Ello es así, porque se pueden o deben actualizar en el proceso reparcelatorio.

En atención a la legislación estatal en vigor, en concreto, 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 cuadrado de cada uso y tipo edificatorio.

El Valor de repercusión de suelo (incluido el porcentaje de coste de adquisición de suelo) se obtiene según:

**Método residual estático de acuerdo al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo Estatal.**

**Artículo 22.** Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

$$\mathbf{VRS = (Vv/K) - Vc}$$

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

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

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

**Vc** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y 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.

Mediante la aplicación de esta fórmula se obtiene el Valor de repercusión del suelo bruto de cada uso, que nos permite relacionar los usos calculando un coeficiente de homogeneización resultado de dividir los valores de repercusión de suelo de cada uso concreto entre el uso mayoritario o característico, en este caso, la vivienda libre.

Realizadas las operaciones anteriormente descritas llegamos a los siguientes coeficientes:

Fórmula para el cálculo del valor residual de suelo:

$$\mathbf{VRS=(Vv/K) - (Vc \times 1,19)}$$

*Donde el valor de “K” será.:*

V. VPO y anejos	<b>K=1.2</b>
V. VPT y anejos	<b>K=1.3</b>
V. Libre y anejos	<b>K=1.4</b>
Local comercial	<b>K=1.4</b>

**VALORES DE VENTAS**

€/m2 útil Módulo VPO Anexo I.1	1.808,53
€/m2 útil VPO (vvda 75 m2 útiles)	2.149,48
€/m2 construido VPO (vvda 75 m2 útiles)	1.612,11
€/m2 útil Módulo VPT Anexo II.2	2.285,77
€/m2 útil VPT (vvda 75 m2 útiles)	2.624,06
€/m2 construido VPT (vvda 75 m2 útiles)	1.968,05
Módulo para cálculo del precio de venta de la vvda Tasada respecto VPO	1,22
€/m2 útil Vvda libre (vvda 75 m2 útiles)	4.100,00
€/m2 construido Vvda libre (vvda 75 m2 útiles)	3.075,00
€/m2 construido Local comercial	2.500,00
€/m2 útil Garaje VPO	820,00
€/m2 útil Garaje VPT	820,00
€/m2 útil Garaje libre	900,00
Coeficiente de regularización entre m2 útil y construido	
- Viviendas	0,75
- Garajes	0,90

**VALORES DE COSTES DE EJECUCIÓN**

€/m2 construido. Coste de ejecución material VPO	850,00
€/m2 construido. Coste de ejecución material VPT	950,00
€/m2 construido. Coste de ejecución material V.Libre	1.250,00
€/m2 construido. Coste de ejecución material Local comercial	450,00
€/m2 construido. Coste de ejecución material Garaje VPO	450,00
€/m2 construido. Coste de ejecución material Garaje VPT	450,00
€/m2 construido. Coste de ejecución material Garaje V.Libre	450,00
Coeficiente conversión de PEM a PEC en V.Libres y L. comercial	1,35
Coeficiente conversión de PEM a PEC resto	1,30

USO URBANISTICO	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	GARAJE	GARAJE	GARAJE	LOCAL
	VPO	TASADA	LIBRE	VPO	TASADA	LIBRE	COMERCIAL
Valor en venta €/m2 construido	1.612,11	1.968,05	3.075,00	738,00	738,00	810,00	2.500,00
Coste de ejecución material en €/m2 construido	850,00	950,00	1.250,00	450,00	450,00	450,00	450,00
Coste ejecución contrata en €/m2 construido	1.105,00	1.235,00	1.687,50	585,00	585,00	607,50	607,50
<b>Valor de repercusión del suelo en €/m2 construido</b>	<b>238,43</b>	<b>278,88</b>	<b>508,93</b>	<b>30,00</b>	<b>-17,31</b>	<b>-28,93</b>	<b>1.178,21</b>
<b>Coeficiente de ponderación de valor de los usos</b>	<b>0,47</b>	<b>0,55</b>	<b>1,00</b>	<b>0,05895</b>	<b>-0,03401</b>	<b>-0,05684</b>	<b>2,32</b>

**VALOR RESIDUAL DEL SUELO. VRS.**

(VALOR DEL SUELO URBANIZADO).

**VRS = (Vv / 1,4) – (Vc x 1,19)      Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre.**

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

CONCEPTO	SUPERFICIE	VALOR DE REPERCUSIÓN	VRS
	M2	€/M2	€
VPO	559,76	238,43	133.460,78
Tasada	559,76	278,88	156.106,30
V.Libre	3.225,28	508,93	1.641.437,14
Garaje VPO	253,70	30,00	7.611,00
Garaje VPT	253,70	-17,31	-4.390,96
Garaje Libre	2.020,10	-28,93	-58.438,61
L. Comercial	319,00	1.178,21	375.850,36
			<b>2.251.636,01</b>

**VALOR DEL SUELO URBANIZADO. VRS ..... 2.251.636 €.****VALOR DE SUELO SIN URBANIZAR ..... 944.548 €.**

(2.251.636 €. – 1.307.088 €. )

**PARTICIPACIÓN MUNICIPAL: 15% s/ 2.251.636 ..... 337.745 €.**

En Durango, a Junio de 2.024

Las arquitectas y el arquitecto.

**B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NNSS**

## CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

### ART. 1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito UE-6 Trenbide tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar o desarrollar la normativa contenida en las NNSS de Durango.

2. En la representación del límite del Plan Especial se utiliza una línea formada por rayas discontinuas de color rojo que tiene la función de remarcar gráficamente la delimitación real del ámbito de aplicación de esta normativa.

### 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 de desarrollo de las NNSS.

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

Documento D: Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento E: Memoria de sostenibilidad económica.

Documento F: Documentación gráfica.

#### I. INFORMACIÓN

- I.1. Situación y Emplazamiento
- I.2. Normativa, Calificación Y Ordenación Pormenorizada
- I.3. Topográfico. Delimitación del ámbito.
- I.4. Parcelario.

#### O. ORDENACIÓN PROPUESTA

- O.1. Plano de imagen, (no vinculante)
- O.2. Ordenación Pormenorizada. Usos
- O.3. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas sótano
- O.4. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Planta baja.
- O.5. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup>.
- O.6. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Planta última.
- O.7. Secciones.
- O.8. Área acústica.

### ART. 3. DOCUMENTOS NORMATIVOS

1. Son documentos de carácter normativo las presentes Ordenanzas (Documento B) y los siguientes planos de ordenación.
  - O.2. Ordenación Pormenorizada. Usos
  - O.3. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas sótano
  - O.4. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Planta baja.
  - O.5. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup>.
  - O.6. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Planta última.
2. El resto de la documentación escrita (Documentos A, C y D) 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 normativo se saldarán a favor de la Normativa, y entre planos prevalecerán el O.2, O.3, O.4, O.5 y O.6. En caso 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.4, O.5 y O.6 y los usos ordenados en el plano O.2.
2. No se considerará modificación de planeamiento el ajuste de las rasantes de los espacios públicos en un margen de 1 metro. Si se superara esta medida deberá tramitarse un Estudio de Detalle.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

### ➤ SECCIÓN 1<sup>a</sup>. 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.2, a escala 1/400, titulado “Ordenación pormenorizada. Usos”.

2. Las Zonas han quedado definidas bien en el planeamiento general o bien incorporadas a la trama urbana como desarrollo de un planeamiento supramunicipal. 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. SUBZONA DE SISTEMAS LOCALES DE DOMINIO PÚBLICO

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 ss. de las NNSS de Durango y son las siguientes:

- Subzona de zonas verdes y espacios libres.
- Otras dotaciones públicas: Subzonas relacionadas con itinerarios peatonales y espacios de relación.

1. 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. SUBZONAS 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 ss. de las NNSS de Durango y son las siguientes:

Zona residencial:

- Subzona de vivienda colectiva:
  - de protección oficial (VPO y VPT)
  - de vivienda libre
- Subzona de vivienda familiar

## ➤ SECCIÓN 2<sup>a</sup>. PARCELACIONES.

### ART. 9. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL. POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA MISMA.

1. Las parcelas que se establecen en el área vienen recogidas en los planos de ordenación Planos O.3. Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes. Plantas sótano. O.4. Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes. Planta Baja , O.5. Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes. Plantas de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup>.y O.6 Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes. Planta última.
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 NNSS 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.

## ➤ SECCIÓN 3<sup>a</sup>. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN.

### ART. 10. ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA P.A.U.

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 ss de la Ley 2/2006, de 30de Junio, de suelo y urbanismo.

## ➤ SECCIÓN 4<sup>a</sup>. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

### ART. 11. ÁMBITO 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 NNSS 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 de Urbanización las obras de urbanización necesarias para enlazar adecuadamente el ámbito con la trama urbana circundante, y en concreto, para conectar todos los servicios urbanos con las redes existentes.
3. En cumplimiento RD 213/2012 sobre contaminación acústica en la CAPV, el Proyecto de Urbanización incluirá un anexo de Estudio Específico de Ruido Ambiental del ámbito.
4. En los proyectos de urbanización se cumplirá el Decreto del Gobierno Vasco, 68/00 sobre Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/97 sobre Promoción de Accesibilidad, así como Orden 561/2010 del Ministerio de Vivienda.
5. En la urbanización de las zonas de circulación y zonas de estar pavimentadas se utilizarán soluciones respetuosas con el medioambiente, permitiendo la permeabilidad del agua de lluvia a los suelos, en la medida de lo posible.

**ART. 12. ARBOLADO.**

1. Para el arbolado de los espacios públicos en general se utilizarán, preferentemente, especies que tiendan a extender sus raíces en profundidad, y por tanto, a invadir mínimamente el espacio bajo rasante.
2. El proyecto de urbanización precisará las especies utilizadas y el número de árboles de cada una de ella, no pudiendo ser su número total inferior a 1 árbol, o arbusto de porte medio nuevo por vivienda, como establece la legislación.
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 CO<sub>2</sub>, 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. 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.
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.

**CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN****➤ SECCIÓN 1<sup>a</sup>. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.****ART. 14. 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 1,10m 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 a garajes 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 o bien de la propia Administración.

**➤ SECCIÓN 2<sup>a</sup>. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUANTO A EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.****ART. 15. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Las edificaciones de nueva planta de las parcelas en las que se sitúa la edificabilidad urbanística, cumplirán lo establecido en las NNSS de Durango y en la

“Ordenanza de mejora ambiental en la construcción de edificios 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, deberán ajustarse al 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.

#### **ART. 16. 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 el 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 consigue definir la forma de la edificación en cualquiera de sus plantas, tanto bajo rasante, como sobre la misma, incluso en las plantas más altas ya que se permiten u obligan retranqueos.

#### **ART. 17. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS Y DEFINICIONES.**

1. Las edificaciones residenciales de vivienda colectiva serán del tipo de Manzana Cerrada (M.C.) Para definir la forma se establecen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación: Alineación obligatoria sobre rasante, Alineación máxima sobre rasante y Ocupación máxima bajo rasante.
2. Para estas edificaciones es de aplicación el Capítulo IV del Título II de las NNSS “Normas específicas de las Zonas residenciales en Manzana en suelo urbano, artículos 2.4.1 al 2.4.5.
3. Serán obligatorios los parámetros señalados en los planos O.3., O.4, O.5y O.6 Ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes, bajo y sobre rasante, respectivamente.
4. Las alineaciones sobre rasante están representadas del siguiente modo:

Línea continua.: ..... Alineación obligatoria en P. Baja y plantas sobre rasante.

La directriz que marca la alineación de la fachada Norte, en las plantas de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup> tal como se refleja en el plano O.5. Las plantas baja y sótanos se retranquean con respecto de esta 80cm, tal como se muestra en el plano O.4.

La alineación en la fachada Este viene determinada por la presencia del río, tal como se refleja en el plano O.4., en las plantas de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup> tienen la alineación sobresaliendo respecto de la planta baja 80 cm.

Línea a trazos.: ..... Alineación máxima. Plantas sobre rasante en patio comunitario.

Línea discontinua y trazos.: .. Alineación máxima. Planta 5<sup>a</sup>.

5. Dimensión de los cuerpos salientes o vuelos. El vuelo máximo de los cuerpos salientes, podrá ser como máximo de 1,20 metros respecto de las alineaciones, a lo largo de las fachadas norte, nor-oeste y este. En la fachada oeste (Ermodo kalea) se atenderá a lo dispuesto en el Art. 1.6.12. Dimensión de los cuerpos salientes o vuelos, de las NNSS de Durango.
6. La ocupación máxima de la edificación de las plantas bajo rasante se define por la superficie grafiada en el plano O.3. Las alineaciones a la calle son coincidentes con las de la planta baja, pudiendo ocupar la totalidad del patio de manzana.

#### **ART. 18. NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.**

1. El perfil edificatorio de los edificios queda definido en el plano O.7. y se concretará en PB+5 plantas, estando la última retranqueada según lo dispuesto en el plano O.6. Bajo rasante se podrán ejecutar las plantas necesarias para cumplimentar la normativa que fija el número de plazas de aparcamiento para vehículos. (Ley 2/2006, Decreto 123/2012 y NNSS de Durango.)

#### **ART. 19. CONDICIONES DEL ACCESO A PLANTAS SÓTANO.**

1. Dadas las dimensiones de las parcelas resultantes, se establece para las plantas de sótano, que alojarán plazas de aparcamiento, un único acceso que deberá ser compartido.  
El Proyecto de repartelación concretará las condiciones y servidumbres de dicha exigencia.

#### **➤ SECCIÓN 3<sup>a</sup>. 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 NNSS de Durango se establecen las siguientes condiciones para los usos:

#### **ART. 20. 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 NNSS de Durango.

#### **ART. 21. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVADAS).**

1. Los usos permitidos serán los permitidos para las zonas residenciales en “Manzana” en suelo urbano según la definición de los mismos establecida en el art 2.4.5 para la zona residencial de vivienda colectiva de las NNSS de Durango.

#### **ART. 22. USOS PROHIBIDOS EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADAS.**

1. En las zonas libres de edificación de las parcelas privadas quedan prohibidas todo tipo de construcciones (marquesinas, veladores, barbacoas...)

➤ **SECCIÓN 4<sup>a</sup>. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS.**

**ART. 23. ASPECTOS GENERALES.**

1. La edificabilidad urbanística sobre rasante de las parcelas definidas en los planos O.4, O.5 y O.6. y en la presente Memoria deberá ser respetada en el Proyecto de Reparcelación.

**ART. 24. FORMA DE MEDIR LA EDIFICABILIDAD.**

1. La edificabilidad urbanística se ha de medir de acuerdo con lo establecido en las NNSS de Durango.
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.

Tipología	Sup. Edificable	Edif. / Vvda	Nº plantas / uds	Nº viviendas máx.
<b>Vvdas. Libres</b>	Vvdas. Libres. Uso residencial.	3.225,28 M2	115,05 M2	PB+5
	Uso Comercial / Terciario	319,00 M2		28
<b>Vvdas. VPO</b>	Vvdas. VPO. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5
<b>Vvdas. VPT</b>	Vvdas. VPT. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5

En Durango, a Junio de 2.024

Las arquitectas y el arquitecto.

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

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

La Ley 2/2.006, 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 ss. 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 actualmente por las NNSS de Durango para la transformación urbanística del ámbito UE-6 Trenbide es el de compensación o cooperación, por lo que con la adaptación del planeamiento a la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo será el de concertación.

Sin perjuicio de que finalmente sea el Programa de Actuación Urbanizadora el instrumento que fije definitivamente el sistema de actuación, se mantiene como directriz para la futura gestión del ámbito el sistema propuesto en las NNSS.

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

Una vez aprobado definitivamente el 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 Junio de 2.024

Las arquitectas y el arquitecto.

#### D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Partiendo de la premisa de que el mercado inmobiliario admite la cantidad de oferta de vivienda propuesta por el Plan Especial, la viabilidad económica del ámbito vendría en principio 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 en su momento.

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 URBANIZADO.

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

Denominación	m2C Vivienda VPO	m2C Vivienda Tasada	m2C Vivienda Libre	m2C Garaje VPO	m2C Garaje VPT	m2C Garaje Libre	m2C Local Comercial	Uas
VPO	559,76							262,24
VPT		559,76						306,74
V.Libre			3.225,28					3.225,28
Garaje VPO				253,70				14,95
Garaje VPT					253,70			-8,63
Garaje V.Libre						2.020,10		-114,83
Local comercial							319,00	738,51
	559,76	559,76	3.225,28	253,70	253,70	2.020,10	319,00	<b>4.424,27</b>

Siendo el uso característico la vivienda libre y el valor residual del suelo, 508,93 €/Ua, la totalidad del suelo del ámbito (urbanizado) estaría valorada en 2.251.636 Euros.

#### 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 cada partida se han contemplado las siguientes calidades:

**Subzona Viaria:** Comprende un vial principal compuesto por calzada y aceras bajo las cuales discurren todos los servicios urbanos, (saneamiento, abastecimiento, telefonía, electricidad...) incluido también el alumbrado y el mobiliario urbano. El vial de acceso desde San Roke kalea

con sus servicios correspondientes y el vial secundario compuesto por una superficie de coexistencia, bajo la cual discurren todos los servicios urbanos, (saneamiento, abastecimiento, telefonía, electricidad...) incluido también el alumbrado y el mobiliario urbano. Así mismo se incluye la mejora y refuerzo de iluminación de Sanrokebide y camino de la ikastola. Tendrán unos acabados similares al resto del municipio.

Su coste unitario se ha estimado en:

Acceso rodado :	180 €/m <sup>2</sup>
Itinerarios peatonales:	120 €/m <sup>2</sup>

**Subzona de Espacios Libres y Zonas Verdes:** Comprende una zona verde con desarrollo lineal, entre la variante y su acceso y los edificios residenciales, protegiendo la propia edificación. La mayoría de esta superficie es verde. Su coste unitario se ha estimado en: 80 €/m<sup>2</sup>

La otra zona verde se concibe como un gran espacio libre abierto y protegido por la propia edificación, propuesta a modo de parque. Ocupa una posición central. En esta zona se urbanizarán amplias superficies con baldosa y es posible que también discurran algunos servicios urbanos, mobiliario y juegos infantiles.

Con esta relación de precios y las superficies obtenidas como resultado de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan Especial:

Superf. M2.	€./M2.	Importe
Acceso rodado.	55,00	180
Itinerarios peatonales	275,00	120
Zonas verdes	997,25	80
Importe total de las obras. PEM.		122.680
Importe total de las obras. PEC.		145.989

#### Indemnizaciones para las edificaciones existentes:

Para el cálculo de las indemnizaciones correspondientes a las tres edificaciones existentes en el ámbito, se tiene en cuenta el VMA (Valor Mínimo Atribuible) asignado por la sección del Catastro de la Hacienda Foral de Bizkaia. (Ver Anexo I.)

El resultado es el siguiente:

Edificación.	VMA. €.
Ermodo, número 2.	212.456
Ermodo, número 4.	361.910
Ermodo, número 6.	320.233
Total.....	894.599

**Coste de demolición de edificaciones:**

Edificación.	Volumen. M3.	Coste €. Demolición y gestión residuos.	Importe. €.
Ermodo, número 2.	1.890	20	37.800
Ermodo, número 4.	2.820	18	50.760
Ermodo, número 6.	4.330	18	77.940
Importe total de las obras. PEC.			166.500

**D.3. VALOR RESIDUAL DEL SUELO SIN URBANIZAR**

El valor residual del suelo sin urbanizar resulta de restar del valor del suelo urbanizado los gastos de urbanización, demolición de las edificaciones y costes de indemnizaciones previstas.

En este caso serán:

Concepto:	Importe €.
Coste de las obras de urbanización	145.989
Coste de demolición de edificaciones.	166.500
Indemnizaciones: edificaciones existentes.	894.599
Gastos de gestión y Honorarios	100.000
Total costes.	1.307.088

**VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR ..... 944.548 €.**

(2.251.636 €. – 1.307.088 €. )

**D.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO**

Como se puede observar el, valor residual del suelo sin urbanizar permite garantizar con un alto grado de fiabilidad que el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-6 Trenbide es viable económicamente.

En Durango, Junio de 2.024

Las arquitectas y el arquitecto.

## E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## **E.1. INTRODUCCIÓN.**

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-6 Trenbide 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. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MEMORIA DE SOTENIBILIDAD**

### **E.2.1. INTRODUCCIÓN**

Desde el año 2008 se han presentado en el Ayuntamiento de Durango diversas propuestas de actuación en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE.-6 Trenbide por parte de los Propietarios de los suelos que lo componen.

Con ello, se han tenido por parte de este equipo redactor múltiples reuniones con los Servicios Técnicos Municipales donde se han ido analizando las distintas propuestas presentadas y madurando la solución final reflejada en el presente documento.

Como parte de este proceso se han solicitado a los Servicios Técnicos Municipales los datos básicos de los 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 los datos suministrados se ha elaborado la presente memoria de sostenibilidad del ámbito de Trenbide.

### **E.2.2. MÉTODO 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 los ratios correspondientes de gastos e ingresos suministrados por los Servicios Técnicos Municipales a este equipo redactor.

Estos ratios se han aplicado a los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada del Plan Especial de la UE-6 Trenbide.

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**

**A.1.1.** Comprende 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 m<sup>2</sup> de superficie dura /año.**

**A.1.2.** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de superficie /año.**

**E.2.2.A.5. Coste de limpieza de calles y demás zonas duras.** Se debe definir un ratio de costes de limpieza por metro cuadrado de superficie dura. **Unidad de medida m<sup>2</sup> de superficie dura y coste anual por m<sup>2</sup> 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. ICIO.** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

En el presente caso no es de aplicación pues el Plan Especial no prevé la implantación de ninguna actividad económica.

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

La actuación de transformación urbanística del área UE-6 Trenbide 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-6 Trenbide.

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 y aparelaje y fontanería ), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público. **Unidades m<sup>2</sup> de superficie dura/año**

Se aplica un ratio de coste unitario total por año de 0,92 €/m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-6 Trenbide tendremos:

Subzonas de superficie dura de dominio y uso público	Metros cuadrados	Euros/m <sup>2</sup> /año	Euros/año
Accesos e itinerarios peatonales.	330	0,92	304
Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización dura			<b>304</b>

#### E.4.1.2. CONSERVACIÓN, 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 m<sup>2</sup> de superficie blanda /año.**

Se aplica un ratio de coste total por año de 1,40 € /m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-6 Trenbide tendremos:

Subzonas de superficie blanda de zonas verdes	Metros cuadrados	Euros/m <sup>2</sup> /año	Euros/año
Subzona de espacios libres talud SLEL_2 con inclusión de arbolado	1.023,65	1,40	1.433
Total costes de conservación y mantenimiento anual de urbanización blanda			<b>1.433</b>

#### 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 habitante / año.**

Se utiliza un coste unitario 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 de la instalación.

Para la urbanización del ámbito de trenbide se han previsto 10 puntos de luz en la vía pública y zonas verdes.

En consecuencia, el coste total será: 10 puntos de luz x 70 €/ud. .... 700 €.

<b>Total coste de prestación del servicio de alumbrado. €./Año.</b>	<b>700</b>
---	------------

#### 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-6 Trenbide debemos considerar el número de viviendas previstas en el apartado A.8. “CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS” del PEOU.

- 38 viviendas en edificios de vivienda colectiva.

Si le aplicamos un TMF tamaño medio familiar de 3 hab./vivienda colectiva tendremos 114 habitantes (38x3).

Para los 114 habitantes previstos resulta un coste de:

114 habitantes x 32,91 €/hab. = 3.751,74 €.

<b>Total coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua. €./Año.</b>	<b>3.752</b>
---	--------------

#### 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-6 Trenbide, descontando de

la misma los capítulos (demolición de muros inicialmente existentes, movimiento de tierra 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-6 Trenbide. No se deducen las obras de los servicios de alumbrado y distribución del agua, riego e hidrantes. 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.

En el estudio de vialidad citado el coste de la obras de urbanización alcanza a 145.989 € (obra civil) y en consecuencia, el coste de amortización anual a tener en cuenta será el 2,50% de del valor señalado que es igual a 3.650 €./año.

<b>Total coste amortización de la urbanización. €./Año.</b>	<b>3.650</b>
---	--------------

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

Se debe definir un ratio de coste de limpieza por metro cuadrado de superficie dura.

**Unidad de medida m<sup>2</sup> de superficie dura y coste anual por m<sup>2</sup> de limpieza de superficie dura.**

Se aplica un ratio de coste unitario por año de 2,52 €/m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta los datos derivados de la ordenación pormenorizada del área UE-6 Trenbide tendremos:

<b>Subzonas de superficie dura de dominio y uso público</b>	<b>Metros cuadrados</b>	<b>Euros/m<sup>2</sup>/año</b>	<b>Euros/año</b>
Accesos e itinerarios peatonales	330	2,52	832

<b>Total costes conservación y mantenimiento anual de urbanización dura. €./Año.</b>	<b>832</b>
--	------------

#### **E.4.6. COSTE DE RECOGIDA DE RESIDUOS.**

Coste total a hallar de los presupuestos y demás datos municipales. **Unidad de medida coste habitante /año.**

Se utiliza un coste unitario por habitante / año de 67,12 € (44,28 € Recogida de RRUU y 22,84 € para el tratamiento de los mismos).

Será: 114 habitantes x 67,12 €./hab. = 7.651,68 €.

<b>Total coste de recogida de residuos. €./Año.</b>	<b>7.652</b>
---	--------------

**E.4.7. RESUMEN DE GASTOS CON PERIODICIDAD ANUAL.**

Conservación y mantenimiento de zonas de superficies duras	304 €
Conservación, mantenimiento y limpieza de zonas de superficies blandas	1.433 €
Costes de prestación de servicio de alumbrado	700 €
Costes de prestación de servicio de distribución y abast. de agua	3.752 €
Costes de amortización de la urbanización	3.650 €
Coste de limpieza de calles y demás zonas duras	832 €
Coste de recogida de residuos	7.652 €
<b>Total</b>	<b>18.323 €</b>

**E.5. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE INGRESOS****E.5.1. TASA BASURA Y ALCANTARILLADO. DE COBRANZA ANUAL.**

Se considera una tasa por vivienda y año de:

	€./ud.	Uds.	Importe €.
Viv. colectiva	89,44	114	10.196
Garaje en viv. colectiva	66,49	52	3.457

<b>Tasa de basuras y alcantarillado.</b>	<b>13.653 €</b>
--	-----------------

**E.5.2. TARIFA DE SUMINISTRO DE AGUA.**

Se considera una tasa por vivienda y año de 75,92 € y teniendo en cuenta que el número de viviendas considerado, alcanza a 38 viviendas, tendremos un ingreso anual de 75,92 € x 38 viviendas = 2.884,96 €.

<b>Tarifa de suministro de agua.</b>	<b>2.885 €</b>
--------------------------------------	----------------

**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:

Concepto	Unidades	Valor Euros/m <sup>2</sup> /año	Importe anual
Viviendas libres	3.225,28 M2	2,70	8.708 €
Locales comerciales	319,00 M2	2,70	861 €
Viviendas VPO	3.900 M2	1,10	1.232 €
Plazas de garaje	52 Uds	55	2.860 €

<b>Total ingresos IBI</b>	<b>13.661 €</b>
---------------------------	-----------------

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

Se aplica lo establecido en el decreto Foral 2/1992, de 17 de marzo, por el que se aprueba el texto normativo de la Norma Foral 6/1989, de 30 de junio, del impuesto sobre actividades económicas. (IAE).

Dado que las actividades económicas con un volumen de operaciones económicas inferiores a 2.000.000 € están exentas de dicho impuesto, para el presente caso, no se tendrán en cuenta ingresos por dicho impuesto.

#### **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-6 Trenbide alcanza a 2.251.636 € y aplicando la participación municipal del 15% sobre dicho valor, se ha de considerar un ingreso en la Hacienda municipal de  $0,15 \times 2.251.636 = 337.745$  €., ingreso que no se materializa en dinero porque lo previsto es ceder un solar totalmente urbanizado 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 524.489 € no se tendrá en cuenta siguiendo el criterio municipal.

<b>Participación del Ayto. en las plusvalías urbanísticas</b>	<b>337.745 €</b>
---	------------------

#### **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-6 Trenbide, 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 – financiero.

Considerando las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Durango, tendremos que la obtención por este impuesto del Ayuntamiento de Durango alcanza a  $11.046.470 \times 0,05 = 552.324$  €, más  $2.342.017 \times 0,03 = 70.261$  €.

Concepto	M2. Constr.	Coste/M2.	P.E.M.	ICIO %	ICIO
Viv. Libre	3.225	1.200	3.870.000	5,67	219.429
Locales (O. nueva)	319	400	127.600	5,67	7.235
Acond. Locales	319	1.200	382.800	5,67	21.705
Garajes Libres	2.020	350	707.000	5,67	40.087
Viv. VPO	560	800	448.000	3,17	14.206
Viv. VPT	560	830	464.800	3,17	14.734
Garajes VPO-VPT	507	350	177.450	3,17	5.625
<b>TOTAL</b>				<b>323.021</b>	

Repercutido este valor (323.021 €.) para el mismo período considerado para la amortización de la urbanización (40 años), resulta un valor anual de 8.076 €.

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: 32.302 €., que repercutido en 40 años, resulta un valor de 808 €./año.

<b>Ingreso por impuestos de obras y servicios. ICIO</b>	<b>8.884 €</b>
---	----------------

#### **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 49 vehículos (mínimo de plazas previstas para el ámbito) resulta: 49 vehículos x 107,26 €/vehículo = 5.256 €.

<b>Ingreso por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica</b>	<b>5.256 €</b>
--	----------------

#### **E.5.8. TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS AL INTERIOR DE FINCAS. (VADO).**

Se considera una tasa por vehículo de 13,50 €./año en concepto de aprovechamiento especial del dominio público municipal mediante la entrada de vehículos a través de la acera y la reserva de aparcamiento. Será: 13,50 €./año x 49 vehículos = 662 €.

<b>Tasa por entrada de vehículos al interior de fincas. Vado.</b>	<b>662 €</b>
---	--------------

#### **E.5.9. RESUMEN DE INGRESOS CON PERIODICIDAD ANUAL.**

Tasa de basuras y alcantarillado.	13.653 €
Tarifa de suministro de agua.	2.885 €
Ingreso por impuestos de bienes Inmuebles	13.661 €
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.	5.256 €

Tasa por entrada de vehículos al int. de fincas. Vado.	662 €
<b>Total ingresos anuales</b>	<b>36.117 €</b>

#### E.5.10. RESUMEN DE INGRESOS DE COBRANZA ÚNICA.

Participación del Ayuntamiento en las plusvalías urbanísticas. (337.745 €)	No Considerado
Ingreso por impuestos de obras y servicios. ICIO	8.884 €
<b>Total ingresos considerados / año.</b>	<b>8.884 €</b>

#### E.5.11. RESUMEN DE INGRESOS, DE CARÁCTER ANUAL, CONSIDERADOS.

<b>Total ingresos anuales considerados.</b>	<b>45.001 €</b>
---	-----------------

#### E.6. CONCLUSIONES

Analizando los resultados de los datos e ingresos anuales considerados (de periodicidad anual y de cobranza única (Icio) pero repercutidos a 40 años, se observa un **superávit entre los ingresos y gastos de 45.001 € - 18.323 € = 26.678 €/año.**

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 alcanzan la cifra de 337.745 €. (337.745 / 40 años = 8.444 €./año, que no se materializarían si no se desarrolla urbanísticamente el ámbito residencial Trenbide) y que, en cualquier caso, debe ser tenido en cuenta como un elemento positivo adicional cara a la Hacienda municipal.

En Durango, Junio de 2.024

Las arquitectas y el arquitecto.

## F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## ÍNDICE

---

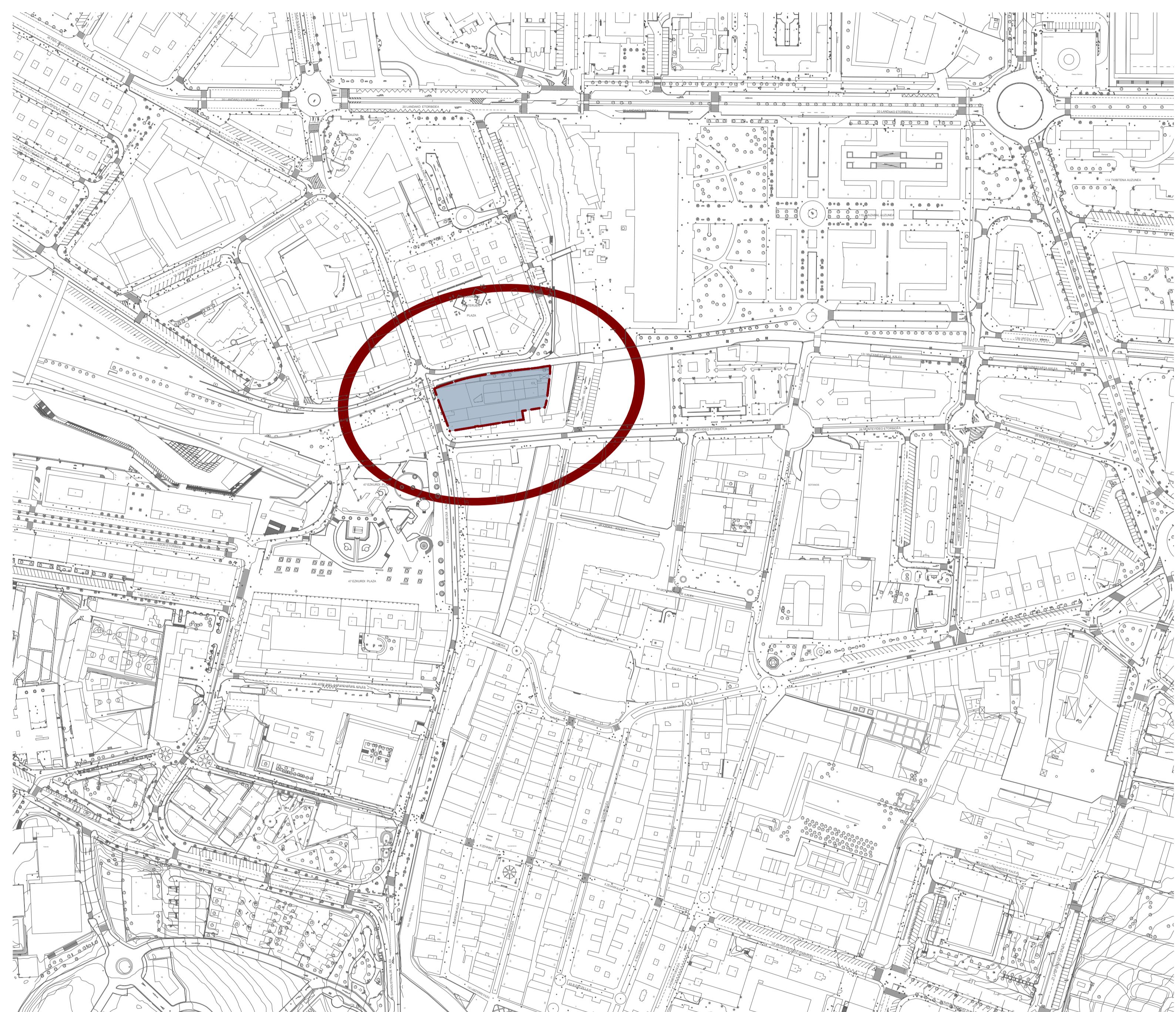
### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación y Emplazamiento
- I.2. Normativa, Calificación Y Ordenación Pormenorizada
- I.3. Topográfico. Delimitación del ámbito.
- I.4. Parcelario.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Plano de imagen, (no vinculante)
- O.2. Ordenación Pormenorizada. Usos
- O.3. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas sótano
- O.4. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Planta baja.
- O.5. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Plantas de 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup>.
- O.6. Ordenación Pormenorizada. Alineaciones y rasantes. Planta última.
- O.7. Secciones.
- O.8. Área acústica.

## I. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA



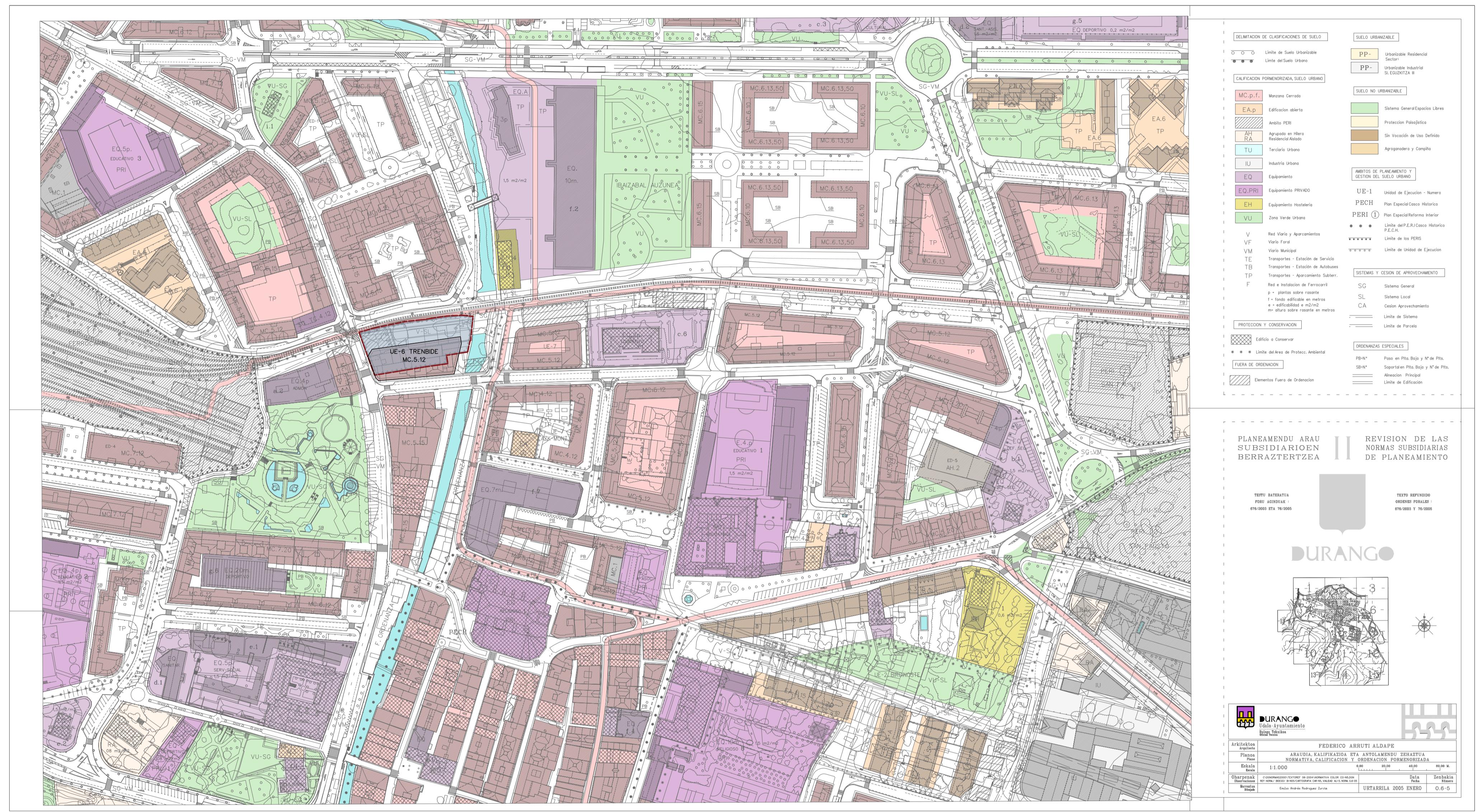
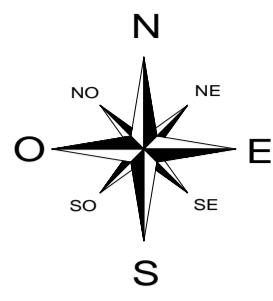
 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-6 TRENBIDE"

PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTAS/O/S:	MAURTUAR ARQUITECTOS	TÍTULO DEL PLANO:	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
ABOGADO:	A. FERNANDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	1/5.000, 1/2.000 1/10.000, 1/4.000
	DURANGO, JUNIO DE 2024	FICHERO CAD:	2014- UE-6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	1.1
		INFORMACIÓN	

  
Maurtuar Arquitectos

  
A. Fernandez de Troconiz

  
Durango



ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-6 TRENBIDE". DURANGO

...\\NORMATIVA\\COLOR\\CO-N-05.dgn 08/06/2000

PROMOTOR/ A:

PROYECTO:  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE  
DURANGO**

ARQUITECTAS/ OS:  
MAURTUA ARQUITECTOS

ABOGADO:  
A. FERNÁNDEZ DE TROCÓNIZ

DURANGO, JUNIO DE 2024

ITULO DEL PLANO:

# NORMATIVA, CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

(NNSS. DURANGO Y ESTUDIO DE DETALLE)

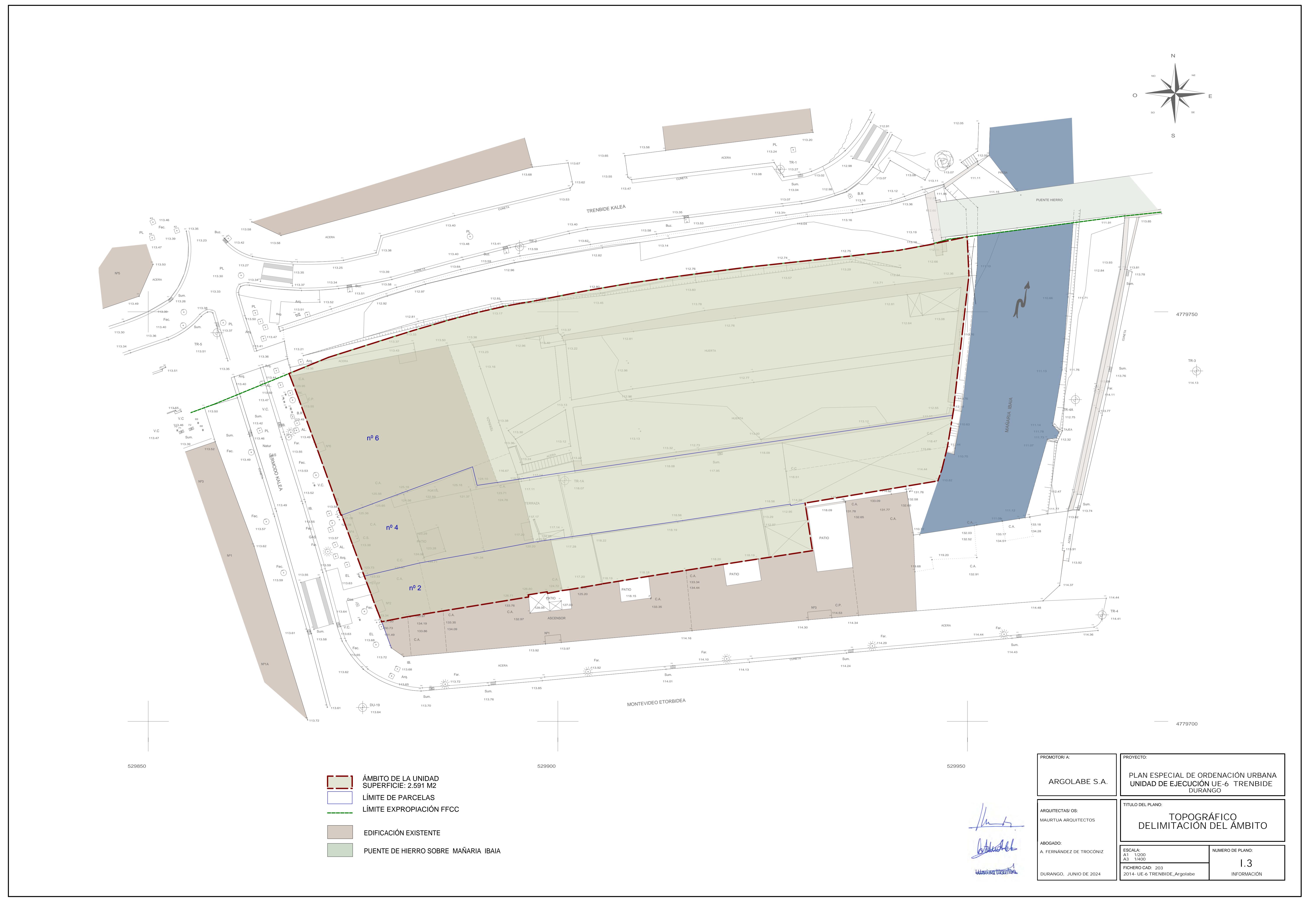
SCALA:  
1 1/2.000  
3 1/4.000

NUMERO DE PLANO:  
1.2

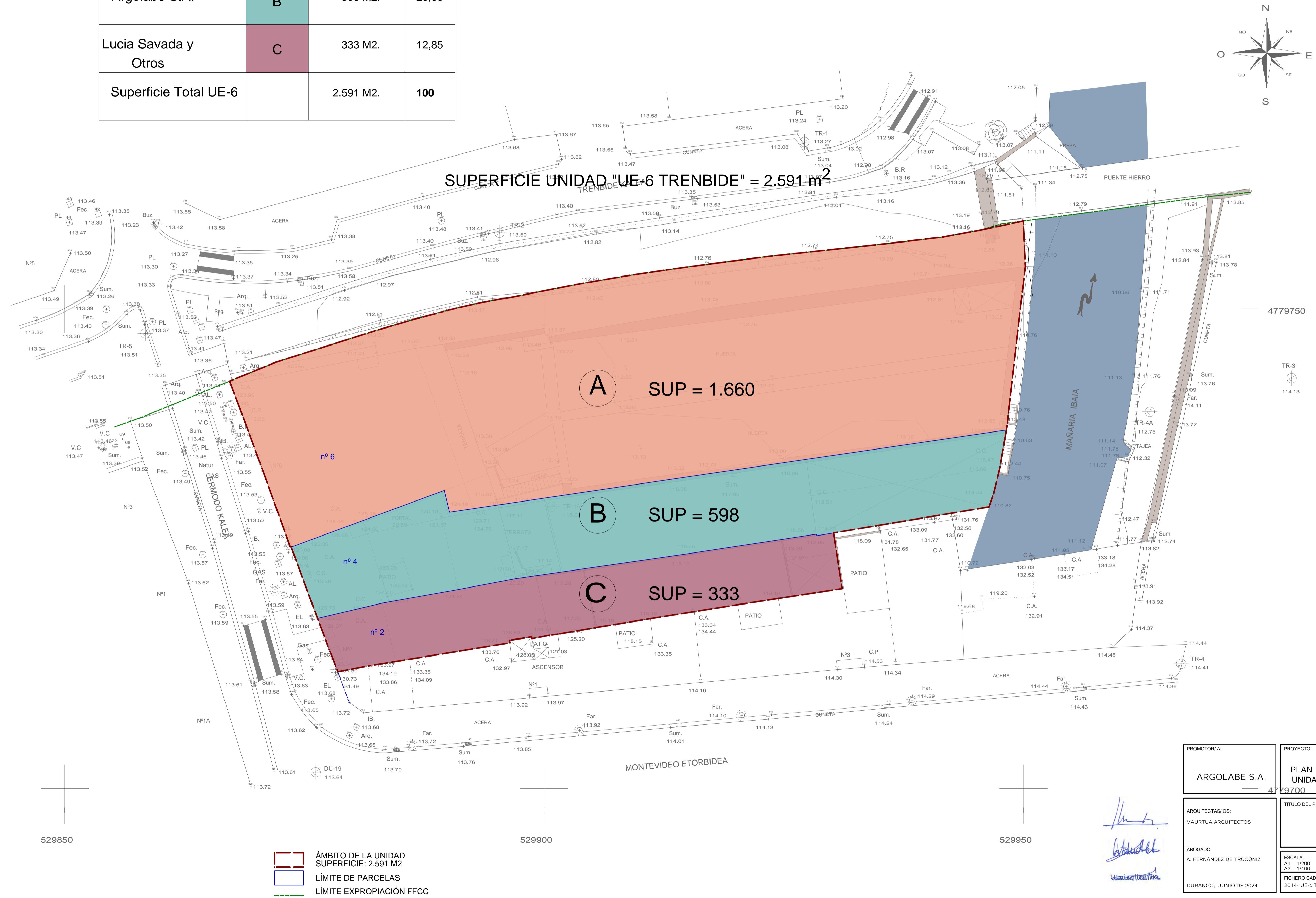
CHERO CAD: 202

014- UE-6 TRENBIDE\_Argolabe

INFORMACIÓN



PROPIETARIAS/OS	LETRA PARCELA	SUPERFICIE	%
Familia Martinez y Argolabe S.A.	A	1.660 M2.	64,07
Argolabe S.A.	B	598 M2.	23,08
Lucia Savada y Otros	C	333 M2.	12,85
Superficie Total UE-6		2.591 M2.	100

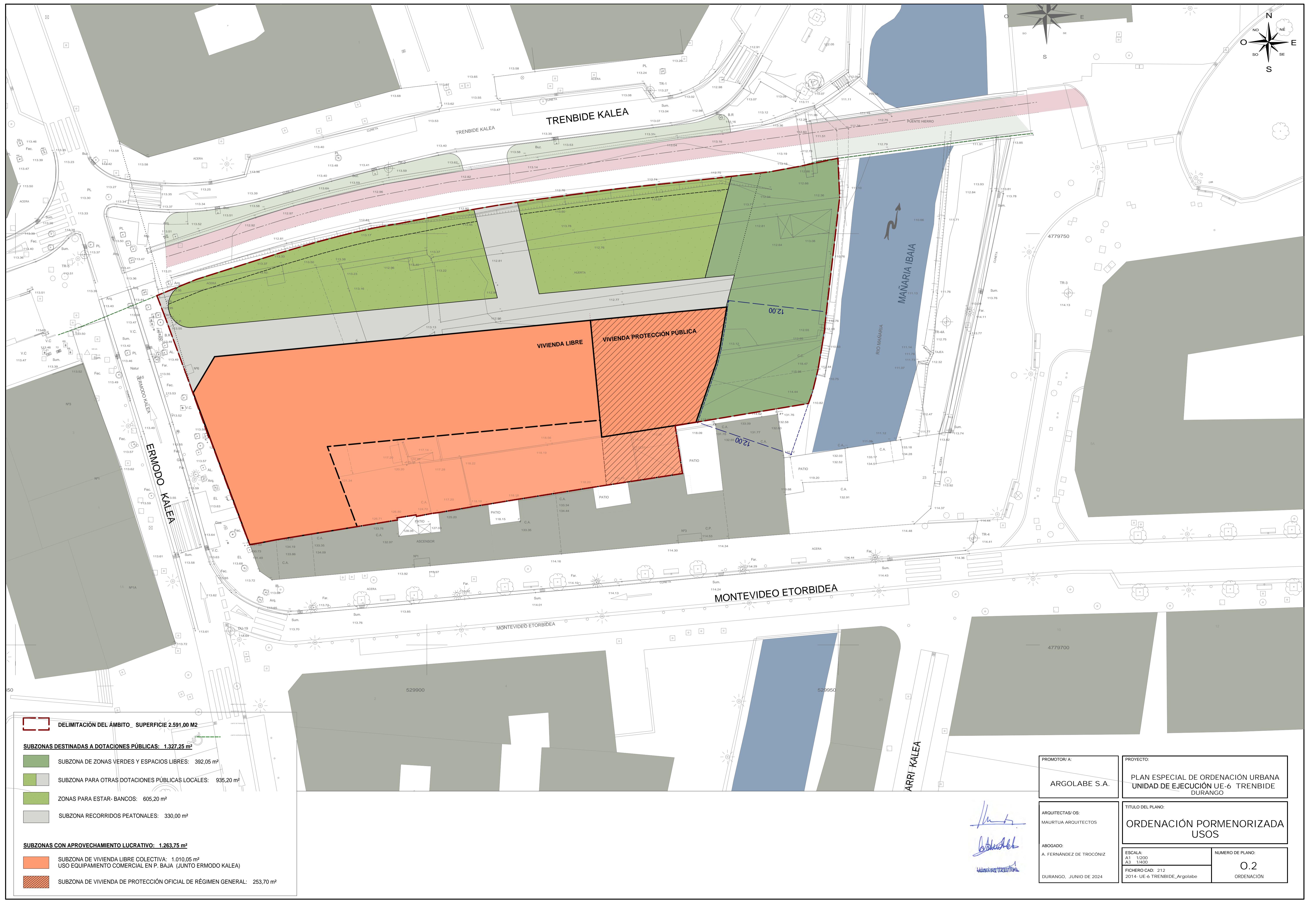


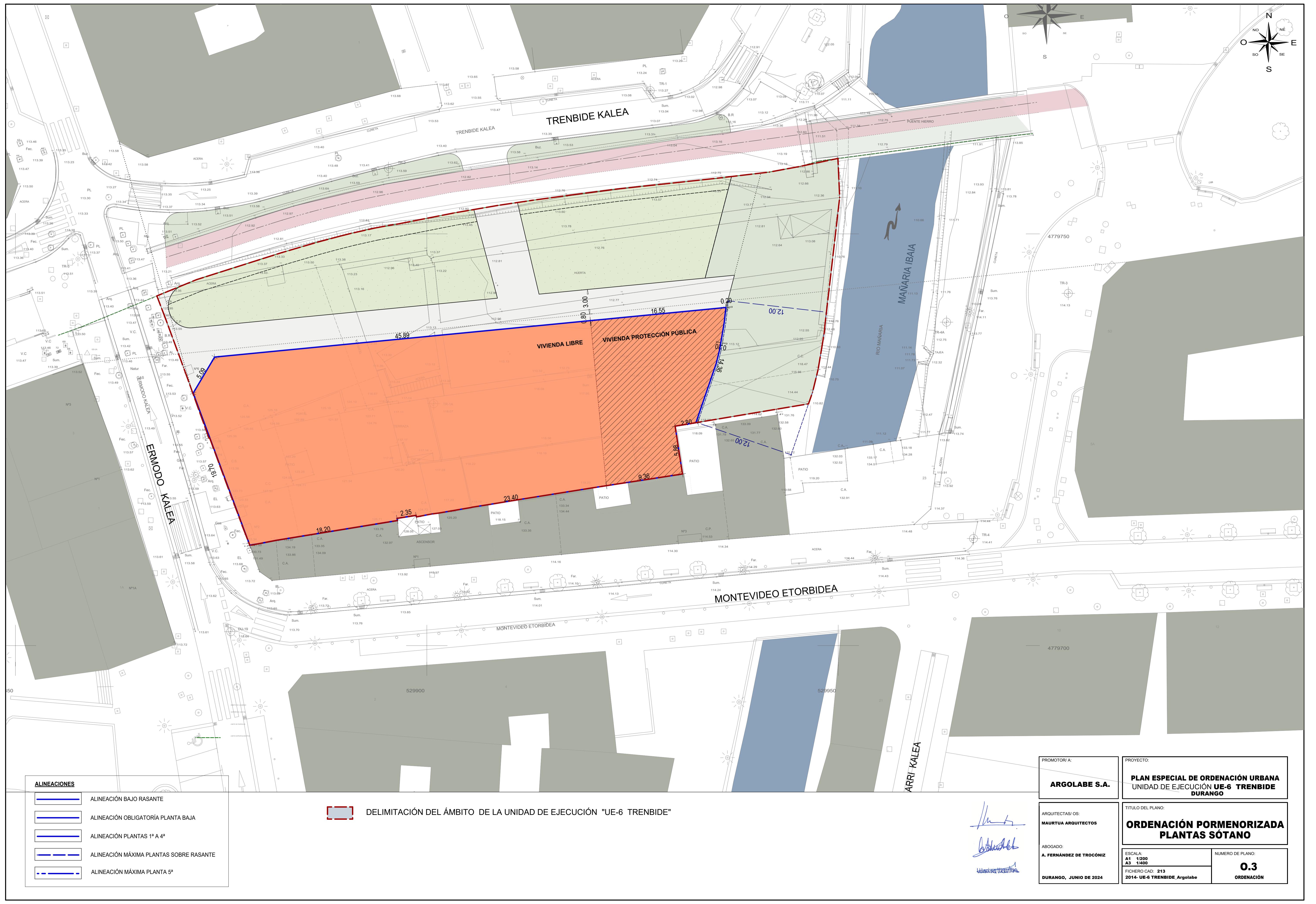
## O. PLANOS DE ORDENACIÓN.

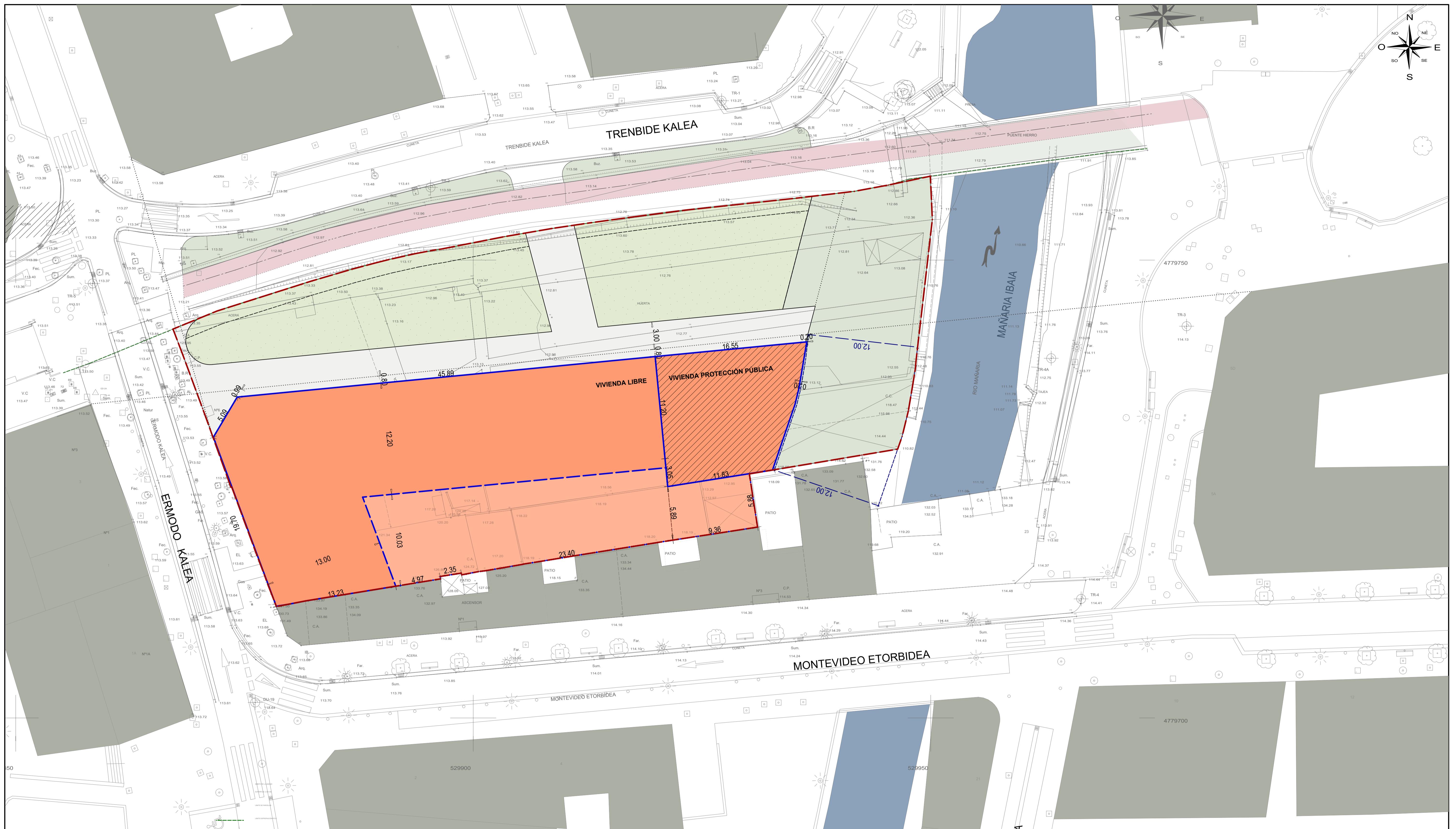


PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTA/S OS:	MAURTUAR ARQUITECTOS	TITULO DEL PLANO:	PLANO DE IMAGEN (NO VINCULANTE)
ABOGADO:	A. FERNANDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	A1 1/200 A3 1/400
		FICHERO CAD:	211 2014- UE-6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	0.1 ORDENACIÓN

*[Handwritten signatures]*







**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-6 TRENBIDE"**

ALINEACIONES	
	ALINEACIÓN BAJO RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA PLANTA BAJA
	ALINEACIÓN PLANTAS 1 <sup>a</sup> A 4 <sup>a</sup>
	ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTAS SOBRE RASANTE
	ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA 5 <sup>a</sup>

**DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS**

	Tipología	Sup. Edificable	Edif. / Vvda	Nº plantas / uds	Nº viviendas máx.
Vvdas. Libres	Vvdas. Libres. Uso residencial. Uso Comercial / Terciario	3.225,28 M2 319,00 M2	115,05 M2	PB+5	28
Vvdas. VPO	Vvdas. VPO. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5	5
Vvdas. VPT	Vvdas. VPT. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5	5
Total uso residencial		4.344,80 M2			38
Total uso Comercial / Terciario		319,00 M2			
Total edificable		4.663,80 M2			

PROMOTOR/A:  
**ARGOLABE S.A.**

PROYECTO:  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE  
DURANGO**

ARQUITECTA/S OS:  
**MAURTUAR ARQUITECTOS**

TITULO DEL PLANO:  
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
PLANTA BAJA**

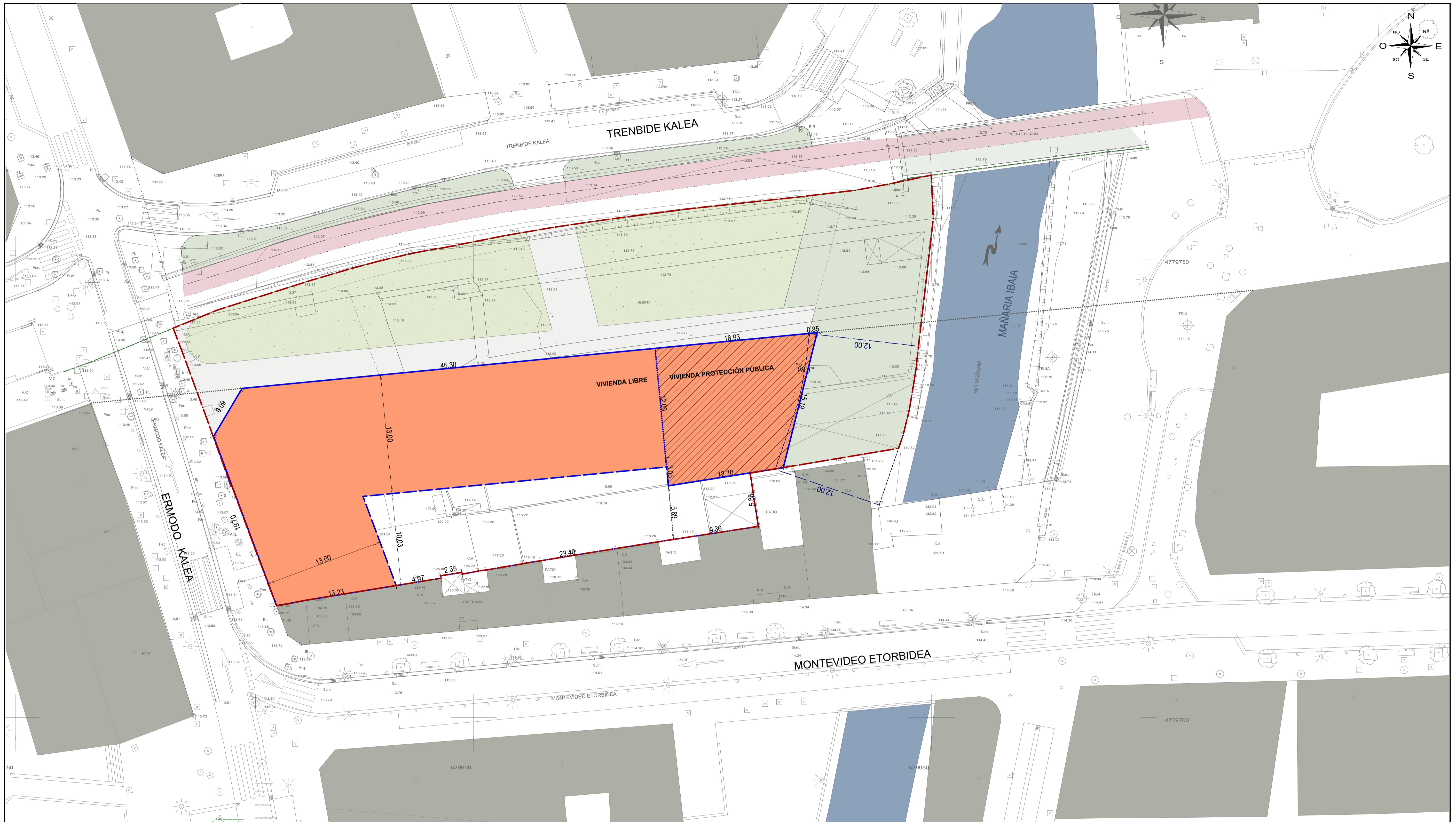
ESCALA:  
**A1 1:200  
A3 1:400**

FICHERO CAD: **214**

NUMERO DE PLANO: **0.4**

ORDENACIÓN

*[Handwritten signatures]*

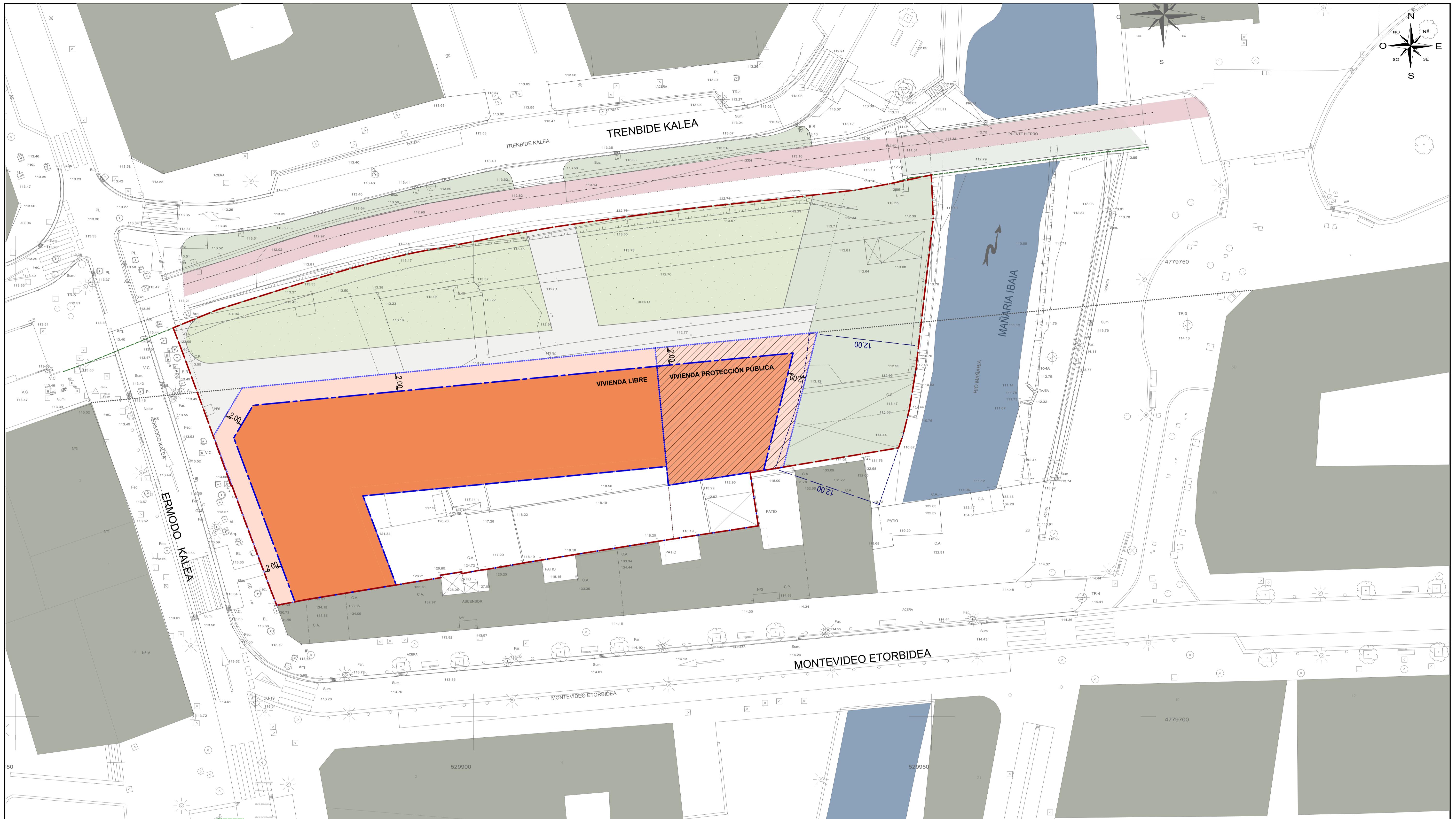


DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-6 TRENBIDE"

ALINEACIONES	
<span style="color: blue; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 10px;"></span>	ALINEACIÓN BAJO RASANTE
<span style="color: blue; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 10px;"></span>	ALINEACIÓN OBLIGATORIA PLANTA BAJA
<span style="color: blue; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 10px;"></span>	ALINEACIÓN PLANTAS 1 <sup>a</sup> A 4 <sup>a</sup>
<span style="color: blue; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 10px; border-top: none;"></span>	ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTAS SOBRE RASANTE
<span style="color: blue; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 10px; border-top: none;"></span>	ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA 5 <sup>a</sup>

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
	Tipología	Sup. Edificable	Edif. / Vvda	Nº plantas / uds	Nº viviendas max.
Vvdas. Libres	Vvdas. Libres. Uso residencial. Uso Comercial / Terciario	3.225,28 M2 319,00 M2	115,05 M2	PB+5	28
Vvdas. VPO	Vvdas. VPO. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5	5
Vvdas. VPT	Vvdas. VPT. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5	5
Total uso residencial		4.344,80 M2			38
Total uso Comercial / Terciario		319,00 M2			
Total edificable		4.663,80 M2			

PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTA/S OS:	MAURTUA ARQUITECTOS	TITULO DEL PLANO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTAS DE 1 <sup>a</sup> A 4 <sup>a</sup>
ABOGADO:	A. FERNÁNDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	A1 1:200 A3 1:400
		FICHERO CAD:	215 2014- UE-6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	0.5
		ORDENACIÓN	

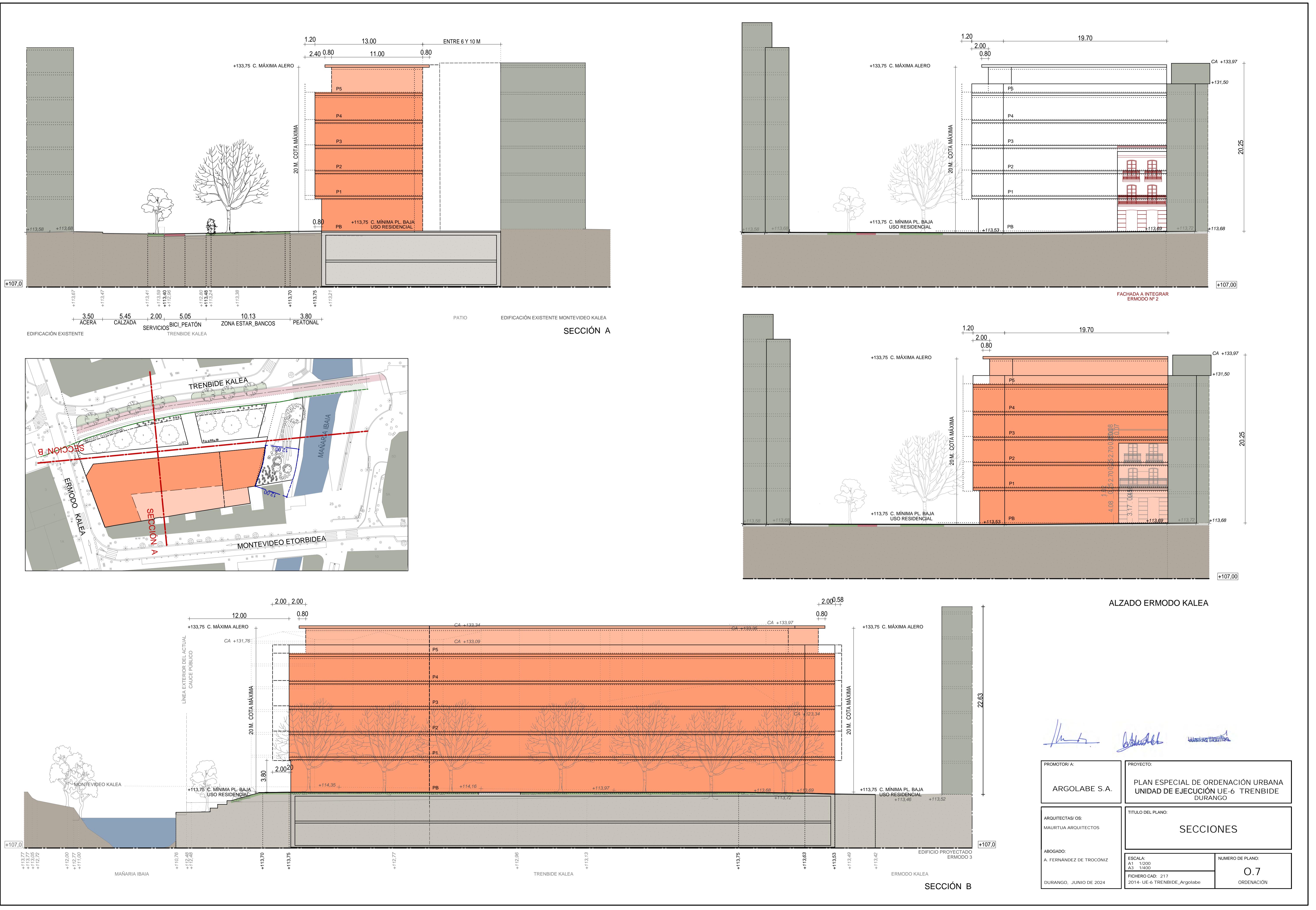


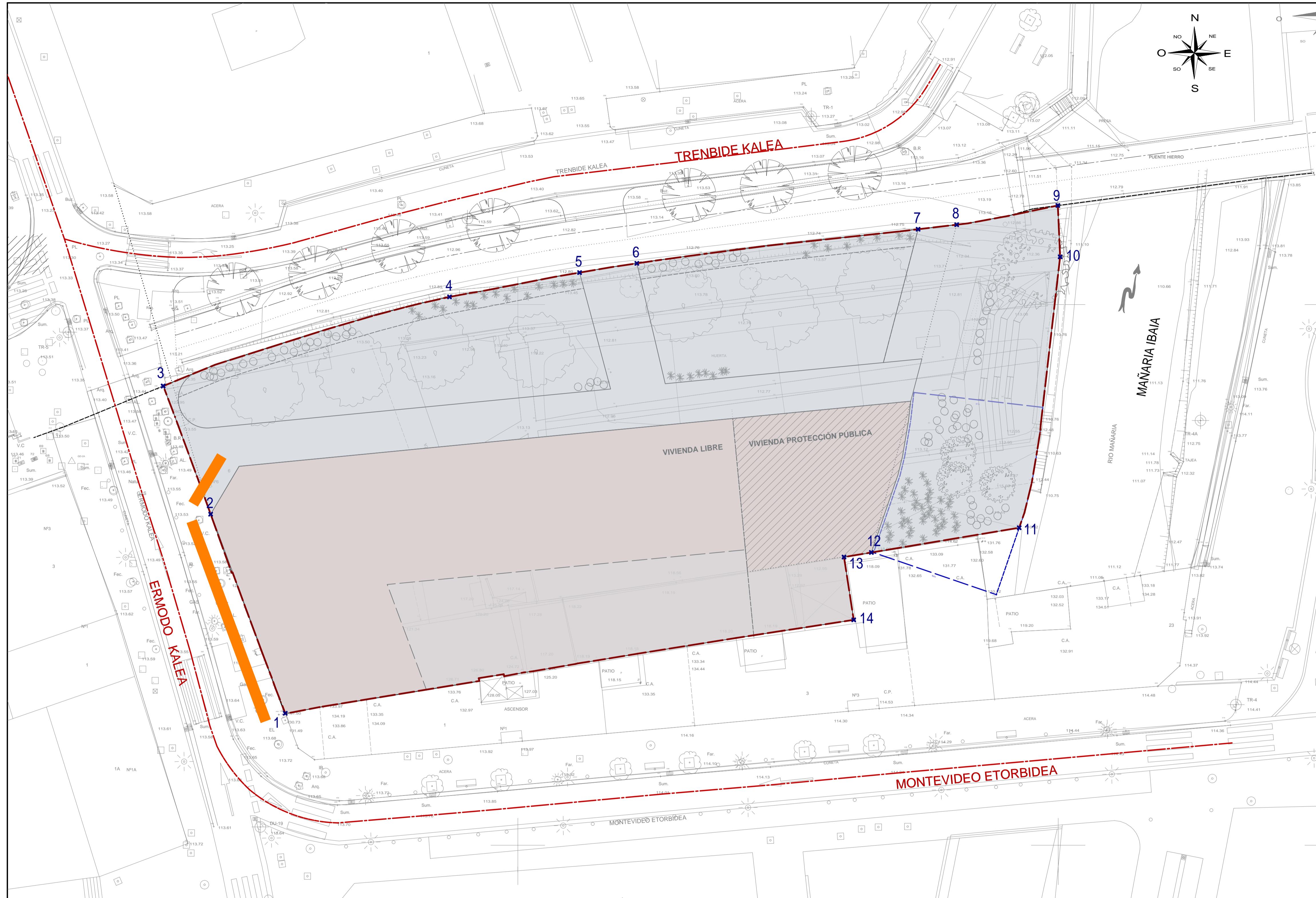
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-6 TRENBIDE"

ALINEACIONES	
	ALINEACIÓN BAJO RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA PLANTA BAJA
	ALINEACIÓN PLANTAS 1º A 4º
	ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTAS SOBRE RASANTE
	ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA 5º

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
	Tipología	Sup. Edificable	Edif. / Vvda	Nº plantas / uds	Nº viviendas
Vvdas. Libres	Vvdas. Libres. Uso residencial. Uso Comercial / Terciario	3.225,28 M2 319,00 M2	115,05 M2	PB+5	28
Vvdas. VPO	Vvdas. VPO. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5	5
Vvdas. VPT	Vvdas. VPT. Uso residencial.	559,76 M2	111,95 M2	PB+5	5
Total uso residencial		4.344,80 M2			38
Total uso Comercial / Terciario		319,00 M2			
Total edificable		4.663,80 M2			

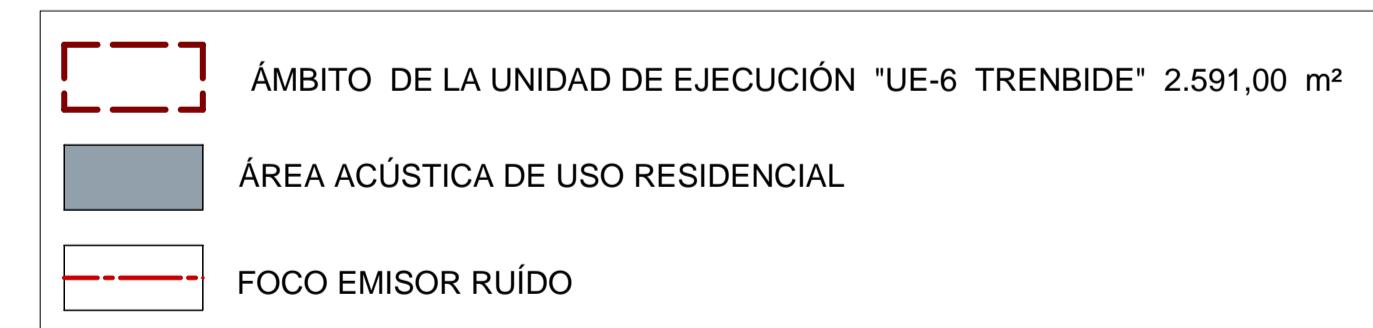
PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTA/S OS:	MAURTUAR ARQUITECTOS	TITULO DEL PLANO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA ÚLTIMA
ABOGADO:	A. FERNÁNDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	A1 1:200 A3 1:400
		FICHERO CAD:	216 2014- UE-6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	0.6 ORDENACIÓN





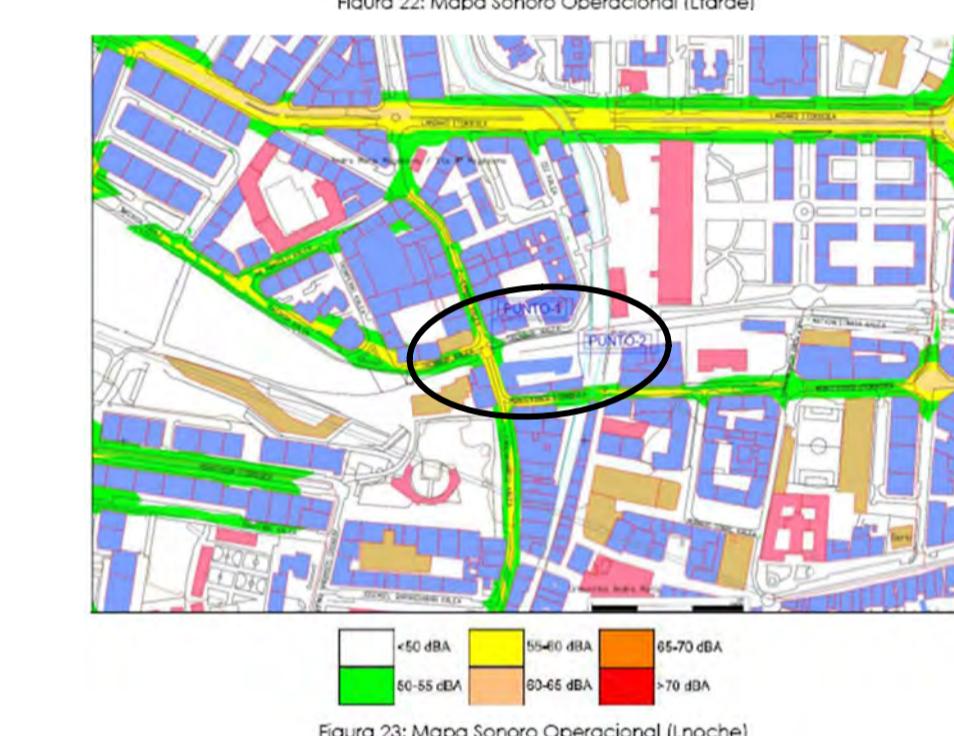
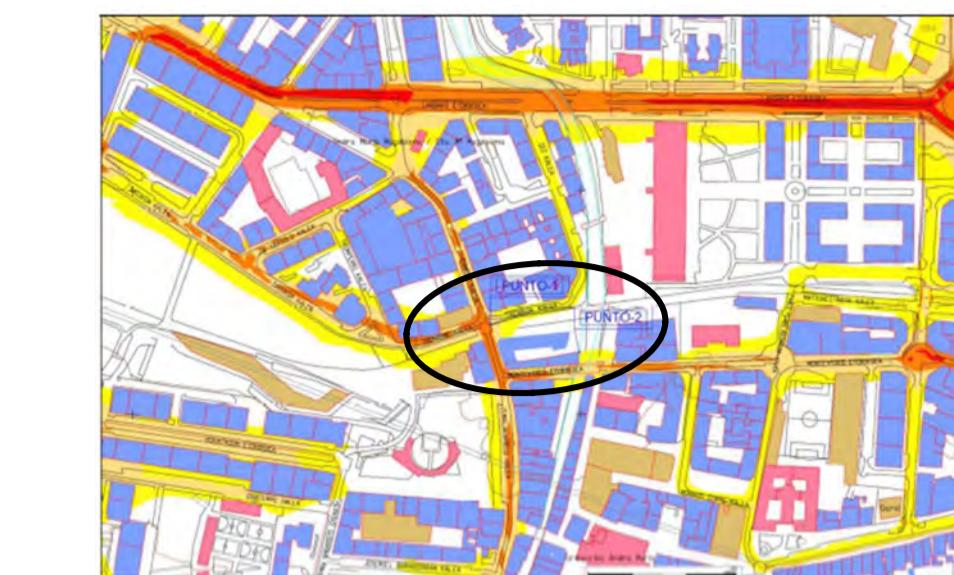
ÁREA DELIMITADA		COORDENADAS	
PUNTO	X	Y	
1	529878.47647	4779712.20029	
2	529871.57291	4779730.61235	
3	529867.18369	4779742.46465	
4	529893.67547	4779750.70686	
5	529905.71174	4779752.95564	
6	529911.01004	4779753.80929	
7	529937.03379	4779756.96548	

ÁREA DELIMITADA		COORDENADAS	
PUNTO	X	Y	
8	529940.60489	4779757.38561	
9	529949.96570	4779759.16259	
10	529950.17692	4779754.41534	
11	529946.38842	4779729.35834	
12	529932.71211	4779727.07443	
13	529930.18124	4779726.64925	
14	529931.07794	4779720.84162	

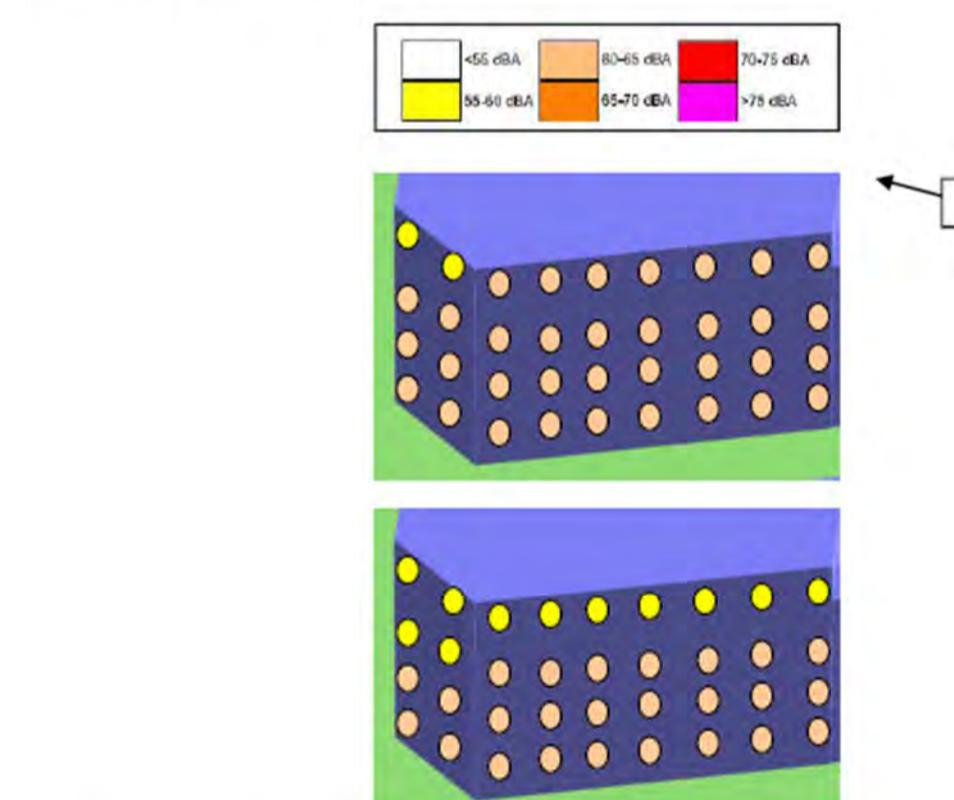


#### MEDIDAS CORRECTORAS

  MEJORA DEL AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS FACHADAS OESTE Y NOR-OESTE. ESTAS FACHADAS REQUERIRÁN UN (D 2m,nt,Atr) de 32dB(A) y 30 dB(A) PARA DORMITORIOS Y ESTANCIAS RESPECTIVAMENTE. (DB-HR).



FACHADA OESTE (Ldia-Ltarde)



Los aislamientos propuestos (D2m,nt,Abr) serán de:

- 30 dB(A) para dormitorios y estancias en las fachadas cuyo Ldia sea 60 decibelios y
- 32 dB(A) para dormitorios para valores de Ldia comprendidos entre 60 y 65 decibelios

PROMOTOR/A:  
ARGOLABE S.A.

PROYECTO:  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE  
DURANGO

ARQUITECTA/S OS:  
MAURTUA ARQUITECTOS

TITULO DEL PLANO:  
ÁREA ACÚSTICA

ABOGADO:  
A. FERNANDEZ DE TROCONIZ

ESCALA:  
A1 1/200: A3 1/400

FICHERO CAD:  
218  
2014-UE-6 TRENBIDE\_Argolabe

NUMERO DE PLANO:  
O.8  
ORDENACIÓN

**ANEXO 1. SUPERFICIE CONSTRUIDA RESIDENCIAL EXISTENTE EN EL ÁMBITO.**

**CATASTRO: SUPERFICIES CONSTRUIDAS. USOS Y VMA.**

EDIFICIOS EXISTENTES.

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

ERMODO k.			Nº FIJO	SUPERFICIE M2	€./VMA
Nº 2	PB	1I	U4304716Y	265,37	65.829
		UN	N9324568A	4,79	
	P1 <sup>a</sup>	U01DR	N9324566H	62,85	25.310
		U0 IZ	U4304717Q	55,69	23.549
	P2 <sup>a</sup>	U02UN	U4304718B	121,82	49.058
	P3 <sup>a</sup>	U03UN	U4602011F	120,96	48.710
					<b>212.456</b>
Nº 4	PB	UPB1D	U4003578K	82,33	41.611
		UPB1F	N9317196T	504,79	187.303
		TPBUN001	N9317199U	8,23	
	P1 <sup>a</sup>	U01UN	N9317202J	167,93	64.907
	P2 <sup>a</sup>	U02UN	N9317204C	176,16	68.089
					<b>361.910</b>
Nº 6	PB	TPBUN001	N9324755X	5,41	
		UPB1D	U4162207T	113,69	30.778
		UPB1I	K9323558V	54,17	22.166
		UPB2D	U0065463C	38,45	20.221
		UPB1Z	U0065461J	111,53	23.969
	P1 <sup>a</sup>	U01DR	U0065464K	203,37	43.707
		U01IZ	U4162208E	193,99	41.690
	P2 <sup>a</sup>	U02DR	U0065466D	203,02	43.630
		U02IZ	U0065467L	188,20	40.446
	P3 <sup>a</sup>	T03UN001	U0065470C	9,89	
		T03UN002	K9323559G	13,03	
		T03UN003	K9323560E	12,06	
		T03UN004	K9323561M	48,13	
		U03DR	U0065468T	102,70	22.071
		U03IZ	U4162206L	146,83	31.555
					<b>320.233</b>

VMA. VALOR MÍNIMO ATRIBUIBLE (CATASTRO DFB).	<b>894.599</b>
--	----------------

	ELEMENTO CATASTRAL. USO RESIDENCIAL
	ELEMENTO CATASTRAL. USO TERCARIO / TRASTERO.

	EDIFICACIÓN ACTUAL: SUPERF. DESTINADA A USO RESIDENCIAL	<b>1.855,05 M2.</b>
--	--	---------------------

<b>Superficie de uso residencial que presentan las edificaciones existentes:</b>	<b>1.855,05 M2.</b>
<b>Superficie de Uso Residencial de la nueva propuesta de Ordenación (PEOU).:</b> <b>2.591 M2 x 1,8 m2/m2 – 323 M2 (Uso Comercial)</b>	<b>4.344,80 M2</b>
<b>Incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto a la previamente materializada:</b> <b>4.344,80 M2 – 1.796,08 M2</b>	<b>2.489,75 M2</b>
<b>Reserva de viviendas de protección Pública:</b> <b>Según Ley 2/2006 y Decreto 132/2012 del Gobierno Vasco.: 40% S/ 2.485,75 M2.</b>	<b>995,90 M2.</b>
<b>VPO.: 20% S/ 2.489,75 M2.</b> <b>VPT. : 20% S/ 2.489,75 M2</b>	<b>497,95 M2.</b> <b>497,95 M2.</b>

# KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01003-0001

DURANGO

						Katastro balioa / Valor catastral (€)	
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 002							
01	Hir/Urb	N9324568A	TPBUN001	Y11 Trasteleku/Trastero	4,79	-----	1.845,99
		U4304716Y	UPB1I	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	265,37	98.577,34	30.056,62
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						130.479,95 €	

Partzela/Parcela 027-1040-01003

Azalera/Superficie:	321,79 m2
---------------------	-----------

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	321,79 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 02710400100301001 - CL\Ermodo kalea 002

Erabilera/Uso:	V1 Etxebitzitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	5
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1900
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	682,82 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Harria/Piedra
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Erdia/Media
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebitzitza/Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 002

N9324568A			
Erabilera/Uso:	Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento:	TPBUN001
Azalera/Superficie:	4,79 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	1.845,99 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	3.669,76 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	-----
Guztira EGB/Total VMA:	3.669,76 €		
U4304716Y			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPB1I





Azalera/Superficie:	265,37 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	30,00
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	98.577,34 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	30.056,62 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	128.633,96 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	139.069,00 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	65.828,56 €
Guztira EGB/Total VMA:	204.897,56 €		
Jarduera/Actividad:	Taberna/Bar	Altuera askea/Altura libre:	2,25 eta 3 metro bitartean/ Entre 2,25 y 3 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataristik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzoko Fatx. Luzera/ Metros zagero:	0,00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0,00000		

#### Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código regstral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:  
Koordinazio-data/Fecha coordinación:  
EZ dago koordinatuta/No está coordinado



## Ficha Valor Catastral

### BIENES DE NATURALEZA URBANA

Número Fijo	Municipio	Vía Pública o Paraje	Nº Portal	Esc	Planta	Mano	Puerta
N9324568A	DURANGO	ERMODO KALEA	002	T	PB	UN	001
		<b>Uso/Clase/Modalidad</b>	<b>Categoría</b>	<b>Año Cons-Reha</b>	<b>Superficie Catastral (m2)</b>		
		Y11	5	1900	4,787		

### DATOS VALORACIÓN

Número Fijo	Zona Valor	VBS (€/m2) (garajes;€)	VBC (€/m2)	Rm
N9324568A	EZKURDI	602,66		0,50

### COEFICIENTES CORRECTORES

Número Fijo	Conjuntos						Suelo							Construcción			Modulador
	CCSC1	CCSC2	CCSC3	CCSC4	CCSC5	CCSC6	CCS1	CCS2	CCS3	CCS4	CCS5	CCS6	CCS7	CCC1	CCC2	CCC3	CMCUC
N9324568A	N/A	--	1,200	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	N/A	1,000

Número Fijo	Bien Inmueble	Valor Catastral (€)
N9324568A	0271040010030001	1.845,99

### OTROS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL INMUEBLE

Número Fijo	Bien Inmueble	Valor Catastral (€)
U4304716Y	0271040010030001	128.633,96

## Ficha Valor Catastral

### BIENES DE NATURALEZA URBANA

Número Fijo	Municipio	Vía Pública o Paraje	Nº Portal	Esc	Planta	Mano	Puerta
U4304716Y	DURANGO	ERMODO KALEA	002	U	PB	11	
		<b>Uso/Clase/Modalidad</b>	<b>Categoría</b>	<b>Año Cons-Reha</b>	<b>Superficie Catastral (m2)</b>		
		C21	5	1900	265,374		

### DATOS VALORACIÓN

Número Fijo	Zona Valor	VBS (€/m2) (garajes;€)	VBC (€/m2)	Rm
U4304716Y	ERMODO/EZKURDI	1.045,29	700,00	0,50

### COEFICIENTES CORRECTORES

Número Fijo	Conjuntos						Suelo						Construcción			Modulador	
	CCSC1	CCSC2	CCSC3	CCSC4	CCSC5	CCSC6	CCS1	CCS2	CCS3	CCS4	CCS5	CCS6	CCS7	CCC1	CCC2	CCC3	CMCUC
U4304716Y	N/A	0,700	--	--	0,800	--	--	1,000	1,000	1,000	1,000	0,850	1,000	0,430	N/A	1,000	0,900

Número Fijo	Bien Inmueble	Valor Catastral (€)
U4304716Y	0271040010030001	128.633,96

### OTROS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL INMUEBLE

Número Fijo	Bien Inmueble	Valor Catastral (€)
N9324568A	0271040010030001	1.845,99

# KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01003-0003

DURANGO

Katastro balioa / Valor catastral (€)						
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 002						
01 Hir/Urb	N9324566H	U01DR	V12 Etxebitzta kolektiboa/Vivienda colectiva	62,85	32.367,49	13.893,91
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						46.261,40 €

Partzela/Parcela 027-1040-01003

Azalera/Superficie: 321,79 m2

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	321,79 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 02710400100301001 - CL\Ermodo kalea 002

Erabilera/Uso:	V1 Etxebitzta kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	5
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1900
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	682,82 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Harria/Piedra
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Erdia/Media
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebitzta/Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 002

N9324566H			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebitzta kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	U01DR
Azalera/Superficie:	62,85 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	12,50
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	32.367,49 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	13.893,91 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	46.261,40 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	64.626,12 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	25.309,93 €
Guztira EGB/Total VMA:	89.936,05 €		
Barne Etxebitzta/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	





Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:

Ez dago koordinatuta/No está coordinado



# KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01003-0002

DURANGO

Katastro balioa / Valor catastral (€)						
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 002						
01 Hir/Urb	U4304717Q	U01IZ	55,69	30.115,35	12.927,32	43.042,67
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						43.042,67 €

Partzela/Parcela 027-1040-01003

Azalera/Superficie:	321,79 m2
---------------------	-----------

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	321,79 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 02710400100301001 - CL\Ermodo kalea 002

Erabilera/Uso:	V1 Etxebitzitzako kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	5
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1900
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	682,82 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Harria/Piedra
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Erdia/Media
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebitzitzako Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 002

U4304717Q			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebitzitzako kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	U01IZ
Azalera/Superficie:	55,69 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	12,50
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	30.115,35 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	12.927,32 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	43.042,67 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	60.129,63 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	23.548,72 €
Guztira EGB/Total VMA:	83.678,35 €		
Barne Etxebitzitzako Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	





Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:

Ez dago koordinatuta/No está coordinado



## KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES

Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01003-0004

DURANGO

						Katastro balioa / Valor catastral (€)	
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 002							
01	Hir/Urb	U4304718B	U02UN	V12 Etxebitzta kolektiboa/Vivienda colectiva	121,82	64.782,91	26.930,25
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						91.713,16 €	

Partzela/Parcela 027-1040-01003

Azalera/Superficie:	321,79 m2
---------------------	-----------

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	321,79 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 02710400100301001 - CL\Ermodo kalea 002

Erabilera/Uso:	V1 Etxebitzta kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	5
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1900
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	682,82 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Harria/Piedra
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Erdia/Media
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebitzta/Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 002

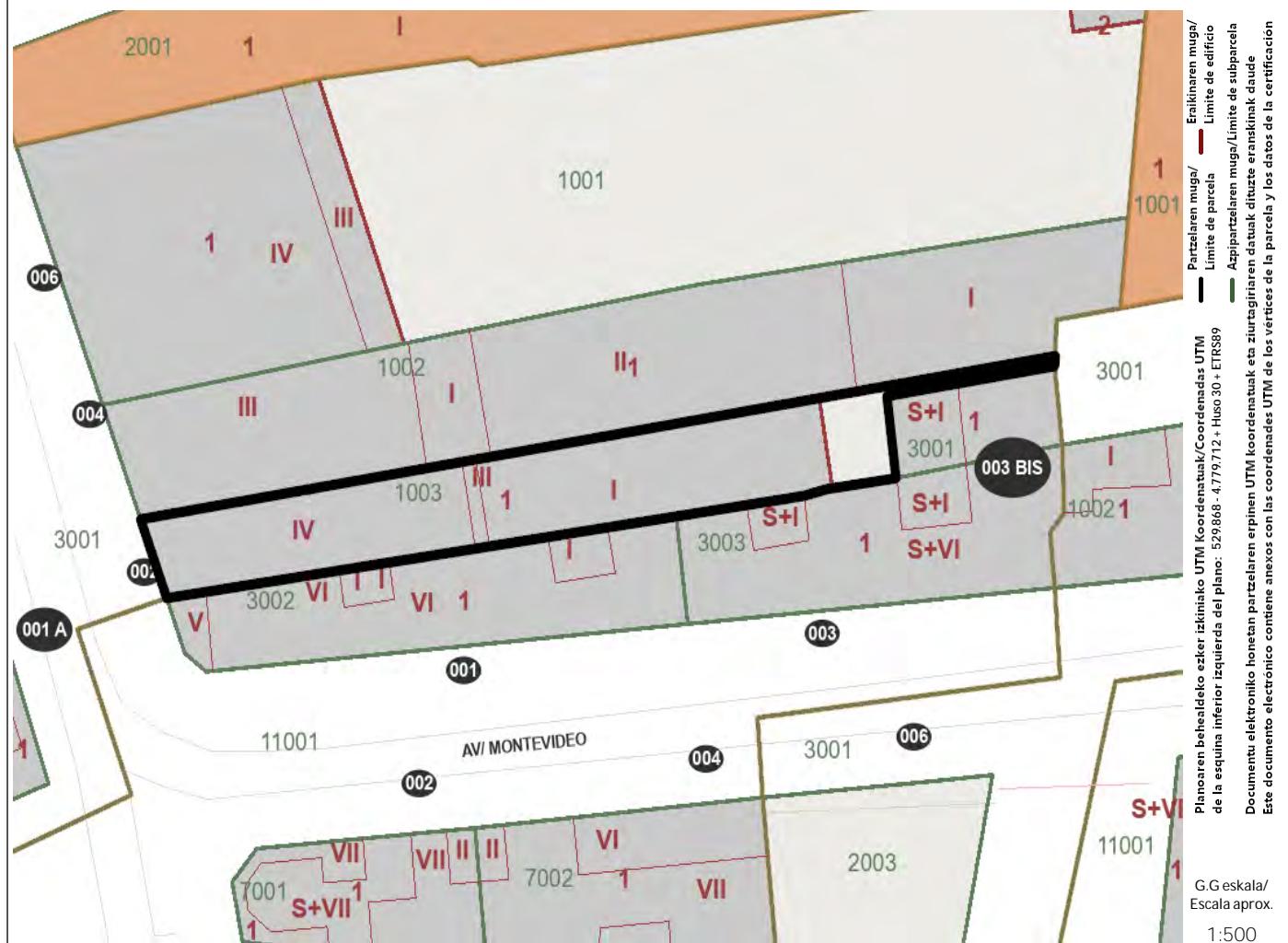
U4304718B			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebitzta kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	U02UN
Azalera/Superficie:	121,82 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	25,00
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	64.782,91 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	26.930,25 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	91.713,16 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	130.300,70 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	49.057,68 €
Guztira EGB/Total VMA:	179.358,38 €		
Barne Etxebitzta/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	





Partzela/Parcela 027-1040-01003

Partzelaren azalera/Superficie de la parcela: 321,79 m<sup>2</sup>



Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:

Ez dago koordinatuta/No está coordinado



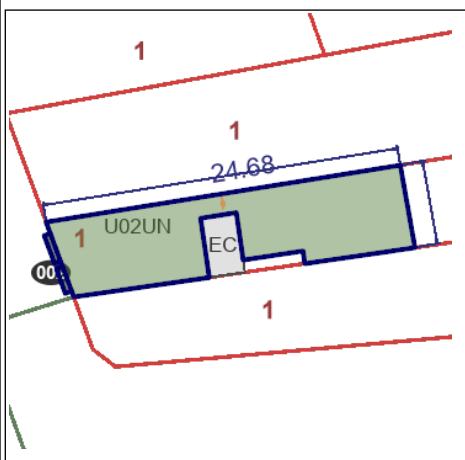


## Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 002

Eraikitze urtea/Año de construcción: 1900

U4304718B U02UN



# KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01003-0005

DURANGO

						Katastro balioa / Valor catastral (€)	
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 002							
01	Hir/Urb	U4602011F	U03UN	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	120,96	60.938,33	26.739,54
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						87.677,87 €	

Partzela/Parcela 027-1040-01003

Azalera/Superficie: 321,79 m2

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	321,79 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→Eraikin/Edificio - 02710400100301001 - CL\Ermodo kalea 002

Erabilera/Uso:	V1 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	5
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1900
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	682,82 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Harria/Piedra
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Erdia/Media
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 002

U4602011F			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	U03UN
Azalera/Superficie:	120,96 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	20,00
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	60.938,33 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	26.739,54 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	87.677,87 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	121.671,68 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	48.710,28 €
Guztira EGB/Total VMA:	170.381,96 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	





Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:

Ez dago koordinatuta/No está coordinado



# KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01002-0002

DURANGO

Katastro balioa / Valor catastral (€)						
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 004						
01 Hir/Urb	N9317199U	TPBUN001	Y11 Trasteleku/Trastero	8,23	-----	2.247,48
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						2.247,48 €

Partzela/Parcela 027-1040-01002

Azalera/Superficie: 604,03 m2

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	604,03 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→Eraikin/Edificio - 02710400100201001 - CL\Ermodo kalea 004

Erabilera/Uso:	V2 Etxebitzitza isolatua/ Vivienda aislada	Kategoria/Categoría:	4
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1980
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	998,05 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bi/Dos	Itxitura/Cerramiento:	Bistako adreilu ona/Caravista bueno
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Ez dauka/No tiene
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Ez dauka/No tiene	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebitzitza/Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 004

N9317199U			
Erabilera/Uso:	Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento:	TPBUN001
Azalera/Superficie:	8,23 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	2.247,48 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	4.467,91 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	-----
Guztira EGB/Total VMA:	4.467,91 €		





Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:

Ez dago koordinatuta/No está coordinado



# KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01002-0001

DURANGO

						Katastro balioa / Valor catastral (€)	
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 004							
01	Hir/Urb	U4003578K	UPB1D	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	82,33	55.543,82	25.818,50
		N9317196T	UPB1F	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	504,79	187.512,70	87.161,18
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						356.036,20 €	

Partzela/Parcela 027-1040-01002

Azalera/Superficie:	604,03 m2
---------------------	-----------

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	604,03 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 02710400100201001 - CL\Ermodo kalea 004

Erabilera/Uso:	V2 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Kategoria/Categoría:	4
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1980
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	998,05 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bi/Dos	Itxitura/Cerramiento:	Bistako adreilu ona/Caravista bueno
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Ez dauka/No tiene
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Ez dauka/No tiene	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 004

U4003578K			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPB1D
Azalera/Superficie:	82,33 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	55.543,82 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	25.818,50 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	81.362,32 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	78.359,60 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	41.611,14 €
Guztira EGB/Total VMA:	119.970,74 €		
Jarduera/Actividad:	Gozokiak/Golosinas	Altura askea/Altura libre:	2,25 eta 3 metro bitartean/ Entre 2,25 y 3 metros





Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0.00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0.00000		

N9317196T			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPB1F
Azalera/Superficie:	504,79 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	187.512,70 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	87.161,18 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	274.673,88 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	264.535,48 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	187.302,53 €
Guztira EGB/Total VMA:	451.838,01 €		
Jarduera/Actividad:	Gimnasio/Gimnasio	Altuera askea/Altura libre:	2,25 eta 3 metro bitartean/ Entre 2,25 y 3 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0.00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0.00000		

#### Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código regstral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:  
EZ dago koordinatuta/No está coordinado



# KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01002-0003

DURANGO

						Katastro balioa / Valor catastral (€)	
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 004							
01	Hir/Urb N9317202J	U01UN	V22 Atxikitako etxebizitza/Vivienda adosada	167,93	65.801,88	38.088,76	103.890,64
	N9317204C	U02UN	V22 Atxikitako etxebizitza/Vivienda adosada	176,16	69.027,18	39.955,69	108.982,87
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						212.873,51 €	

Partzela/Parcela 027-1040-01002

Azalera/Superficie:	604,03 m2
---------------------	-----------

Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	604,03 m2	Izaera/Naturaleza:	Hiriko/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 02710400100201001 - CL\Ermodo kalea 004

Erabilera/Uso:	V2 Etxebizitza isolatua/ Vivienda aislada	Kategoria/Categoría:	4
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1980
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	998,05 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bi/Dos	Itxitura/Cerramiento:	Bistako adreilu ona/Caravista bueno
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Ez dauka/No tiene
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Ez dauka/No tiene	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 004

N9317202J			
Erabilera/Uso:	V22 Atxikitako etxebizitza/ Vivienda adosada	Elementua/Elemento:	U01UN
Azalera/Superficie:	167,93 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	65.801,88 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	38.088,76 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	103.890,64 €		
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	131.383,00 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	64.907,26 €
Guztira EGB/Total VMA:	196.290,26 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	





N9317204C			
Erabilera/Uso:	V22 Atxikitako etxebizitza/ Vivienda adosada	Elementua/Elemento:	U02UN
Azalera/Superficie:	176,16 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	69.027,18 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	39.955,69 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	108.982,87 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	137.822,76 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	68.088,70 €
Guztira EGB/Total VMA:	205.911,46 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	

#### Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:  
EZ dago koordinatuta/No está coordinado



## KATASTROKO DATUEN FITXA

## FICHA DATOS CATASTRALES



Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 027-1040-01001-0001

## DURANGO

						Katastro balioa / Valor catastral (€)	
Azipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 006							
01	Hir/Urb	N9324755X	TPBUN001	Y11 Trasteleku/Trastero	5,41	-----	1.912,78
		U4162207T	UPB1D	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	113,69	65.623,23	81.753,80
		K9323558V	UPB1I	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	54,17	40.815,96	50.848,81
		U0065463C	UPB2D	C21 Merkataritza-lokala/Local comercial	38,45	31.506,04	39.250,61
		U0065461J	UPBIZ	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	111,53	38.458,07	51.616,64
		U0065464K	U01DR	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	203,37	73.314,19	97.308,32
		U4162208E	U01IZ	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	193,99	69.931,63	92.818,72
		U0065466D	U02DR	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	203,02	75.573,08	99.525,22
		U0065467L	U02IZ	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	188,20	70.058,21	92.262,46
		U0065470C	T03UN001	Y11 Trasteleku/Trastero	9,89	-----	2.543,45
		K9323559G	T03UN002	Y11 Trasteleku/Trastero	13,03	-----	2.930,93
		K9323560E	T03UN003	Y11 Trasteleku/Trastero	12,06	-----	2.714,04
		K9323561M	T03UN004	Y11 Trasteleku/Trastero	48,13	-----	10.827,03
		U0065468T	U03DR	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	102,70	36.217,60	48.334,13
		U4162206L	U03IZ	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	146,83	51.780,44	69.103,48
Helbidea/Dirección: CL\Ermodo kalea 006002							
		N9324756W	TPBUN	Y31 Landa-eranskinak/Anexo rural	19,68	2.776,17	232,15
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble						746.758,74 €	

Partzela/Parcela 027-1040-01001

Azalera/Superficie: 1.344,94 m<sup>2</sup>

## Azipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	1.344,94 m <sup>2</sup>	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 02710400100101001 - CL\Ermodo kalea 006

Erabilera/Uso:	V1 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	6
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1866
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	1.567,76 m <sup>2</sup>	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Ez/No	Berokuntza/Calefacción:	Bai/Si
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Zarpiauak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Handia/Grande
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/Ascensor:	Ez/No





Etxebitzta/Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible
---	---	----------	---------------

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 006

N9324755X			
Erabilera/Uso:	Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento:	TPBUN001
Azalera/Superficie:	5,41 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	1.912,78 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	3.802,49 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	-----
Guztira EGB/Total VMA:	3.802,49 €		

U4162207T			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPB1D
Azalera/Superficie:	113,69 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	65.623,23 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	16.130,57 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	81.753,80 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	92.578,69 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	30.778,09 €
Guztira EGB/Total VMA:	123.356,78 €		
Jarduera/Actividad:	Argazkigintza/Fotografía	Altuera askea/Altura libre:	2,25 eta 3 metro bitartean/ Entre 2,25 y 3 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0,00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0.00000		

K9323558V			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPB1I
Azalera/Superficie:	54,17 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	40.815,96 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	10.032,85 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	50.848,81 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	57.582,03 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	22.166,06 €
Guztira EGB/Total VMA:	79.748,09 €		
Jarduera/Actividad:	Taberna/Bar	Altuera askea/Altura libre:	2,25 eta 3 metro bitartean/ Entre 2,25 y 3 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro



sobre o bajo nivel de calle			
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0.00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0.00000		
<b>U0065463C</b>			
Erabilera/Uso:	C21 Merkataritza-lokala/ Local comercial	Elementua/Elemento:	UPB2D
Azalera/Superficie:	38,45 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	31.506,04 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	7.744,57 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	39.250,61 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	44.447,96 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	20.220,96 €
Guztira EGB/Total VMA:	64.668,92 €		
Jarduera/Actividad:	Bitxi denda/Joyería	Altuera askea/Altura libre:	2,25 eta 3 metro bitartean/ Entre 2,25 y 3 metros
Barneko Lokala/ Local interior:	Ez/No	Ataritik Sarrera/ Acceso portal:	Ez/No
Egiazko solairua/ Planta real:		Sestrarekiko altuera/ Altura sobre Rasante	1 metro baino gutxiago kalearen mailaren gainean edo azpian/Menos de 1 metro sobre o bajo nivel de calle
Fatxadak/Fachadas:	1	Atzeko Fatx. Luzera/ Metros zaguero:	0.00
Galeria Luzera/ Longitud galera comercial:	0.00000		
<b>U0065461J</b>			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	UPBIZ
Azalera/Superficie:	111,53 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	38.458,07 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	13.158,57 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	51.616,64 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	76.787,04 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	23.969,18 €
Guztira EGB/Total VMA:	100.756,22 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	
<b>U0065464K</b>			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	U01DR
Azalera/Superficie:	203,37 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	73.314,19 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	23.994,13 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	97.308,32 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	146.381,64 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	43.706,85 €
Guztira EGB/Total VMA:	190.088,49 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	



<b>U4162208E</b>		
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento: U01IZ
Azalera/Superficie:	193,99 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	69.931,63 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: 22.887,09 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	92.818,72 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	139.627,91 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA: 41.690,31 €
Guztira EGB/Total VMA:	181.318,22 €	
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:
<b>U0065466D</b>		
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento: U02DR
Azalera/Superficie:	203,02 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	75.573,08 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: 23.952,14 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	99.525,22 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	150.890,24 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA: 43.630,35 €
Guztira EGB/Total VMA:	194.520,59 €	
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:
<b>U0065467L</b>		
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento: U02IZ
Azalera/Superficie:	188,20 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	70.058,21 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: 22.204,25 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	92.262,46 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	139.879,18 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA: 40.446,47 €
Guztira EGB/Total VMA:	180.325,65 €	
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:
<b>U0065470C</b>		
Erabilera/Uso:	Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento: T03UN001
Azalera/Superficie:	9,89 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: -----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	2.543,45 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	5.056,30 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA: -----
Guztira EGB/Total VMA:	5.056,30 €	
<b>K9323559G</b>		
Erabilera/Uso:	Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento: T03UN002
Azalera/Superficie:	13,03 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:



Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC: -----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: -----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC: 2.930,93 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA: 5.826,66 €	Eraikun. EGB/ Construcción ----- VMA:
Guztira EGB/Total VMA: 5.826,66 €	
<b>K9323560E</b>	
Erabilera/Uso: Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento: T03UN003
Azalera/Superficie: 12,06 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC: -----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: -----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC: 2.714,04 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA: 5.395,48 €	Eraikun. EGB/ Construcción ----- VMA:
Guztira EGB/Total VMA: 5.395,48 €	
<b>K9323561M</b>	
Erabilera/Uso: Y11 Trasteleku/Trastero	Elementua/Elemento: T03UN004
Azalera/Superficie: 48,13 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC: -----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: -----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC: 10.827,03 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA: 21.524,03 €	Eraikun. EGB/ Construcción ----- VMA:
Guztira EGB/Total VMA: 21.524,03 €	
<b>U0065468T</b>	
Erabilera/Uso: V12 Etxebitzta kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento: U03DR
Azalera/Superficie: 102,70 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC: 36.217,60 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: 12.116,53 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC: 48.334,13 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA: 72.313,43 €	Eraikun. EGB/ Construcción 22.071,04 € VMA:
Guztira EGB/Total VMA: 94.384,47 €	
Barne Etxebitzta/ Vivienda Interior: Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:
<b>U4162206L</b>	
Erabilera/Uso: V12 Etxebitzta kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento: U03IZ
Azalera/Superficie: 146,83 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC: 51.780,44 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC: 17.323,04 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC: 69.103,48 €	
Lurzoru EGB/Suelo VMA: 103.386,77 €	Eraikun. EGB/ Construcción 31.555,04 € VMA:
Guztira EGB/Total VMA: 134.941,81 €	
Barne Etxebitzta/ Vivienda Interior: Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:



→ Eraikin/Edificio - 02710400100101002 - CL\Ermodo kalea 006002

Erabilera/Uso:	V33 Baserria/Caserío	Kategoria/Categoría:	7
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1866
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	3 Eskasa/Deficiente
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	19,68 m <sup>2</sup>	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:		Berokuntza/Calefacción:	Ez/No
Bainugelak/Baños:		Itxitura/Cerramiento:	Zarpiatuak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	
Atariko Zorua/ Suelo Portal:		Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos CL\Ermodo kalea 006002

N9324756W			
Erabilera/Uso:	Y31 Landa-eranskina/Anexo rural	Elementua/Elemento:	TPBUN
Azalera/Superficie:	19,68 m <sup>2</sup>	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	2.776,17 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	232,15 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	3.008,32 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	5.543,06 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	422,94 €
Guztira EGB/Total VMA:	5.966,00 €		

Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:

Ez dago koordinatuta/No está coordinado

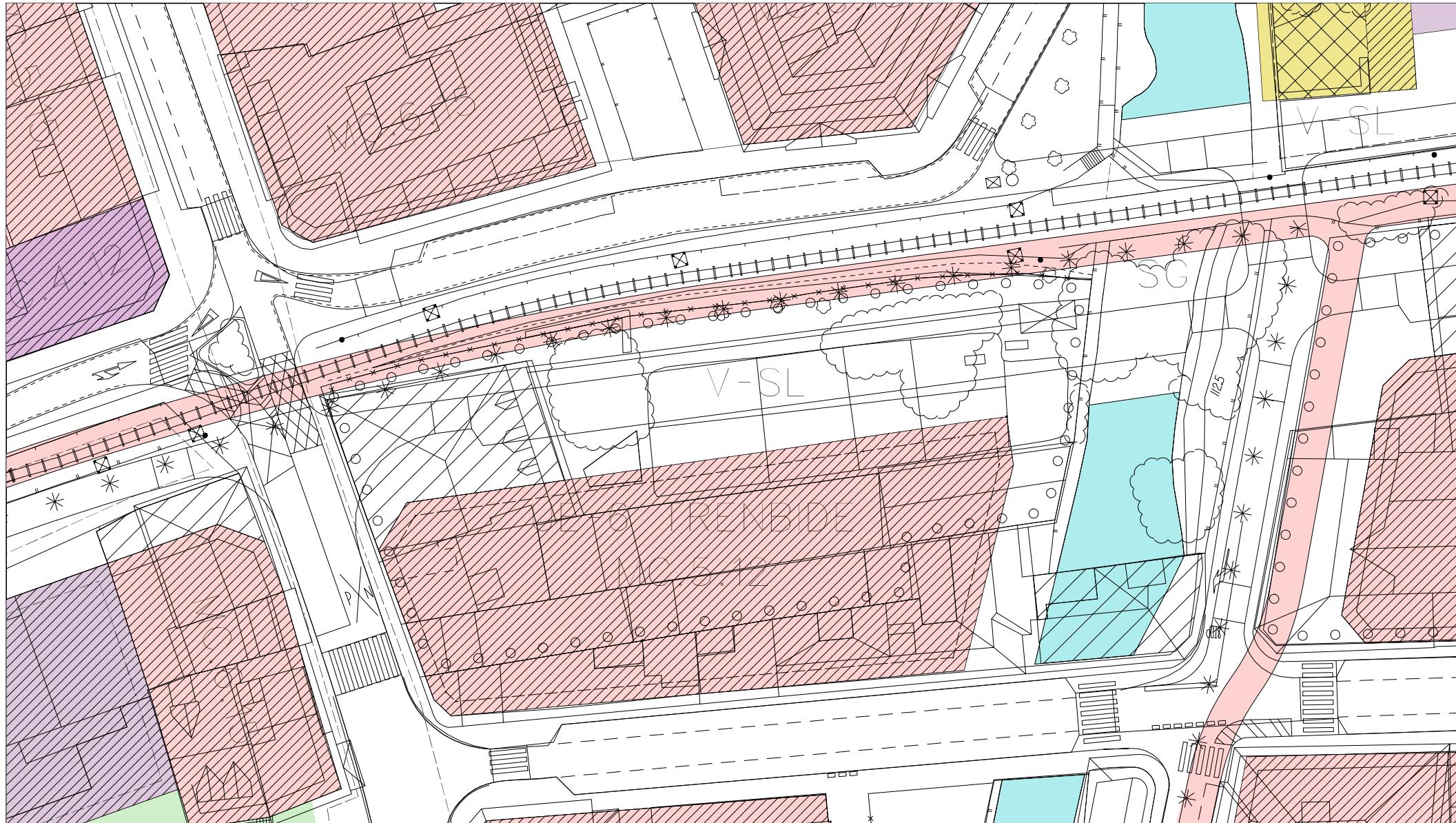


**ANEXO 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PREVIAS**

ALTERNATIVA	PLANTEAMIENTO	INCONVENIENTES
A.1.	<p>La propuesta presenta una ordenación general donde se plantea la ubicación de las viviendas (tan solo se contemplan viviendas libres) en un único edificio cuyas alineaciones vienen impuestas en las propias NNSS.</p> <p>Dichas alineaciones se ajustan, por el oeste, a las existentes en Ermodo kalea, en el frente este se retiran 7,00 metros desde la línea exterior del actual cauce público del río Mañaria y en el frente norte se establece una nueva alineación que se coordina con las vecinas ubicadas en Ermodo kalea (al oeste) y las de las edificaciones de la unidad U.E.-7 (al este).</p> <p>El edificio tiene un perfil edificatorio de PB+4. (MC.5.12).</p> <p>La edificabilidad – aprovechamiento urbanístico total es 4.663 M2 a los que se debe añadir todos aquellos espacios complementarios que se deberán disponer en cumplimiento de “otras normativas” (Decreto de habitabilidad, Ordenanza de mejora ambiental...) Conlleva prever, en este caso, 610 M2 adicionales en locales de reunión, para bicicletas, portales, instal. colectivas.....</p> <p>Se plantea una urbanización que duplica el vial existente en Trenbide kalea de modo que a ambos lados de la traza del ferrocarril, que discurre según el eje este-oeste, se situará un vial rodado. Uno ya existente (el citado en Trenbide kalea) y uno nuevo, en el presente ámbito de actuación.</p> <p>Entre el nuevo vial y el edificio se ubicará una acera peatonal de 4,5m. de anchura.</p>	<p>Edificio.</p> <p>El edificio planteado presenta la dificultad de que en el mismo no cabe la edificabilidad resultante en el ámbito. Por lo tanto sería necesario aumentar una planta el perfil edificatorio para poder alojar la totalidad de la misma.</p> <p>En la propuesta de las NNSS no se contempla la reserva de viviendas con algún tipo de protección (VPO y VPT) obligatorias según la Ley 2/2006.</p> <p>La alineación este, en el frente que da al río Mañaria incumple la normativa sectorial: PTS de río y arroyos, Decreto 449/2013, que establece un retiro mínimo de 12 metros en lugar de los 7 previstos.</p> <p>Urbanización.</p> <p>Resulta, a todas luces, excesiva la vialidad plantada.</p> <p>El nuevo vial discurrirá entre Ermodo kalea y el río. Por lo tanto solo servirá para dar acceso al a los garajes del nuevo edificio.</p> <p>Resulta más sensato pensar en un acceso a los garajes del nuevo edificio desde el propio vial Trenbide kalea, ya existente y convertir suelos “duros” en suelos verdes-permeables, mejorando de este modo la red de zonas verdes municipales.</p>

ALTERNATIVA	PLANTEAMIENTO	INCONVENIENTES
A.2.	<p>La propuesta presenta una ordenación general donde se plantea la ubicación de las viviendas (tan solo se contemplan viviendas libres) en un único edificio cuyas alineaciones vienen impuestas en las propias NNSS.</p> <p>Dichas alineaciones se ajustan, por el oeste, a las existentes en Ermodo kalea, en el frente este se retiran a 12,00 metros (en lugar de los iniciales 7,00 metros) desde la línea exterior del actual cauce público del río Mañaria (Cumplimiento del Decreto 449/2013) y en el frente norte se respeta la alineación establecida en als NNSS. Se trata de una nueva alineación que se coordina con las vecinas ubicadas en Trenbide kalea (al oeste) y las de las edificaciones de la unidad U.E.-7 (al este).</p> <p>La edificación tiene un perfil edificatorio de PB+5. (MC.6.12). Se le añade, por lo tanto, una planta más con el fin de compensar la mengua en la ocupación que genera el retiro adicional que debe realizarse desde el río Mañaria. Adicionalmente se deberá recurrir a la realización de torreones en las esquinas con el fin de alojar la totalidad de los derechos edificatorios.</p> <p>La edificabilidad – aprovechamiento urbanístico total es 4.663 M2 a los que se debe añadir todos aquellos espacios complementarios que se deberán disponer en cumplimiento de “otras normativas” (Decreto de habitabilidad, Ordenanza de mejora ambiental...) Conlleva prever, en este caso, 610 M2 adicionales en locales de reunión, para bicicletas, portales, instal. colectivas.....</p> <p>Se mantiene la urbanización establecida en las Normas Subsidiarias, ya comentada en la alternativa A.1.</p>	<p>Edificio.</p> <p>El edificio planteado presenta un perfil edificatorio de PB+5 para poder alojar la totalidad de la edificabilidad asignada. Por ello, el impacto visual en el entorno se ve ligeramente penalizado.</p> <p>Urbanización.</p> <p>Se trata de la misma urbanización contemplada en la propuesta A.1.</p> <p>Resulta, a todas luces, excesiva la vialidad plantada.</p> <p>El nuevo vial discurrirá entre Ermodo kalea y el río. Por lo tanto solo servirá para dar acceso al a los garajes del nuevo edificio.</p> <p>Resulta más sensato pensar en un acceso a los garajes del nuevo edificio desde el propio vial Trenbide kalea, ya existente y convertir suelos “duros” en suelos verdes-permeables, mejorando de este modo la red de zonas verdes municipales.</p>

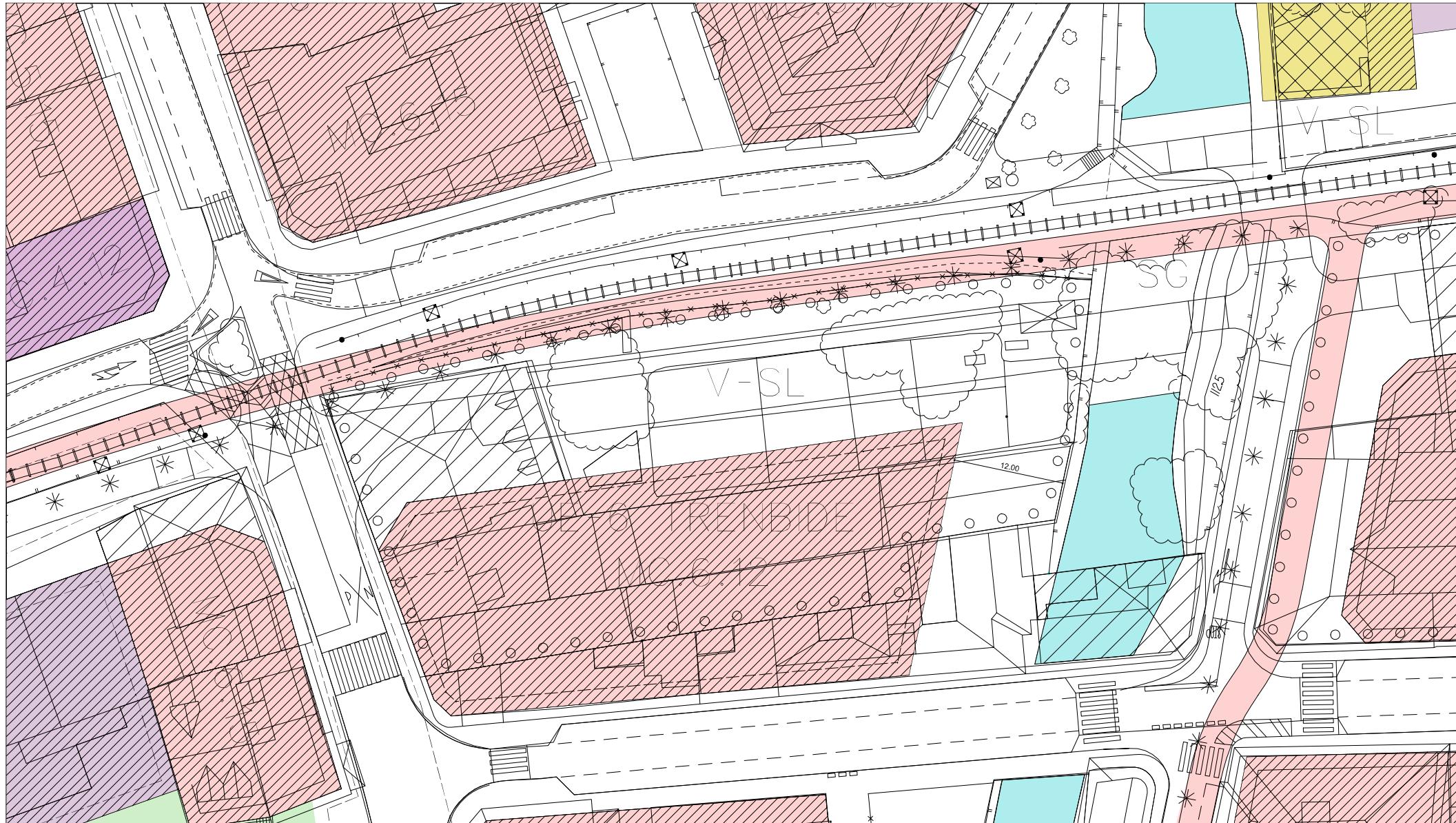
ALTERNATIVA	PLANTEAMIENTO	INCONVENIENTES
A.3.	<p>La propuesta pretende eliminar los inconvenientes señalados en las dos propuestas ya explicadas: A.1. y A.2.</p> <p>Se mantiene la idea de una única edificación (dos edificios en continuidad física) cuyas alineaciones se ajustan por el este al “retiro”, respecto al río, de 12,00 metros, ya comentado, en cumplimiento del P.T.S. de ríos y arroyos (Decreto 449/2013); por el oeste se ajusta a la alineación que ya presenta Ermodo kalea y por el norte se adelanta ligeramente con respecto a la inicialmente prevista.</p> <p>Dado que es interés del Ayuntamiento conservar la traza del edificio existente en Ermodo kalea número 3 (alineación de las plantas inferiores) se rectifica la alineación norte del edificio contemplado en este PEOU, y se ajusta a la línea teórica que une la fachada comentada con la existente, al este, al otro lado del río, en la edificación construida en el ámbito U.E.-7.</p> <p>Con ello, el lado del edificio que da frente a Ermodo kalea, crece ligeramente y ello permite aumentar la capacidad del sólido edificable para acomodar la edificabilidad asignada. Además, se aumenta el fondo edificable que pasa a ser de 13,00 m.</p> <p>Por este motivo, el perfil edificatorio pasa a ser PB+4+At. (MC.6.13.) De este modo, se mejora la integración del edificio en el entorno urbano en el que se encuentra.</p> <p>En cuanto a la urbanización se refiere, la nueva propuesta reduce significativamente los pavimentos duros y aumenta la zona verde y suelos permeables previstos inicialmente.</p> <p>El acceso (único) a los garajes de los edificios se realiza desde la actual calle Trenbide y el resto de la zona a urbanizar del ámbito se convierte en una zona verde a excepción de una acera peatonal, en colindancia con la fachada norte (y este) del edificio, necesaria, pues permite los accesos peatonales a los distintos portales (3) previstos.</p>	<p>Edificio.</p> <p>Resueltos los problemas que planteaban las dos propuestas anteriormente analizadas, entendemos que esta propuesta merece ser la seleccionada pues se reduce el impacto del perfil edificatorio de los edificios.</p> <p>Urbanización.</p> <p>Del mismo modo, eliminados los inconvenientes que las propuestas A.1. y A.2. presentaban de modo que esta propuesta A.3. es la que mejor se adapta a la apuesta por los suelos permeables, con el proyecto de “Eje verde” que el Ayuntamiento de Durango impulsa, en este caso, integrando la antigua traza del tren en la trama urbana. El señalado “Eje verde”, en nuestro caso, discurre por el frente norte del ámbito y podremos coordinar las zonas verdes y bidegorris de ambas actuaciones.</p> <p>Finalmente, se podrá desarrollar una actuación en el frente del río Mañaria de modo que “ponga en valor” su presencia en esta zona.</p>



PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTOS:	MAURITIA ARQUITECTOS	TIPO DEL PLANO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ABOGADO:	A. FERNANDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	A1 1:200 FICHERO CAD: 224 2016-UE6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	A.1 ALTERNATIVAS

*[Handwritten signature]*

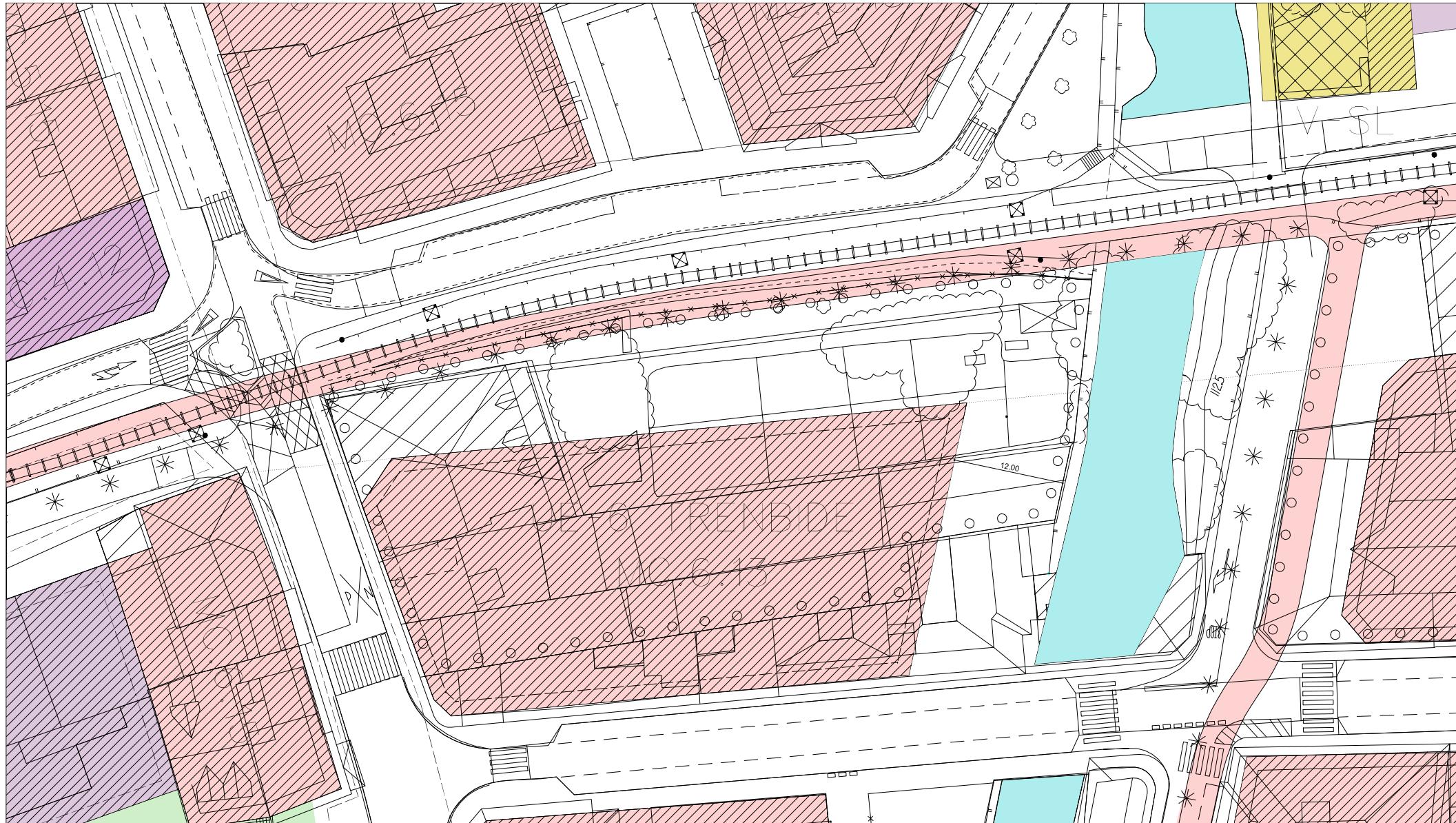
DURANGO, JUNIO DE 2024



PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTOS:	MAURITIA ARQUITECTOS	TÍTULO DEL PLANO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ABOGADO:	A. FERNANDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	A1 1:200 FICHERO CAD: 225 2016-UE6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	A.2 ALTERNATIVAS

*[Handwritten signatures]*

DURANGO, JUNIO DE 2024



PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTOS:	MAURICIA ARQUITECTOS	TIPO DEL PLANO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ABOGADO:	A. FERNANDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	A1 1:200 FICHERO CAD: 226 2014-UE6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	A.3.1 ALTERNATIVAS

*[Handwritten signatures]*

DURANGO, JUNIO DE 2024



PROMOTOR/A:	ARGOLABE S.A.	PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 TRENBIDE DURANGO
ARQUITECTOS:	MAURITIA ARQUITECTOS	TÍTULO DEL PLANO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ABOGADO:	A. FERNANDEZ DE TROCONIZ	ESCALA:	A1 1:200 FICHERO CAD: 227 2016-UE6 TRENBIDE_Argolabe
		NUMERO DE PLANO:	<b>A.3.2</b> ALTERNATIVAS

**ANEXO 3. URA. INFORME CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS.**

CARLOS MAURTUA ORMAECHEA

*Edozein informazio nahi izanez gero, gure erreferentzia adierazi.  
Para cualquier información cite se nuestra referencia.*

**Erref./Ref.: CG-2020-0037**

---

#### **TXOSTENAREN IGORPENA**

---

**GAIA: DURANGOKO UDALERRIAN, MAÑARIA IBAIAREN POLIZIAGUNEAN, TRENBIDE UE-6 EREMUAN DAUDEN ORUBEEN BALDINTZA HIDROLOGIKOEI BURUZKO KONTSULTA**

2020(e)ko irailaren 25(e)ko zure eskaerari erantzunez, honekin batera doakizu goian aipatutako gaiaren inguruko txostena.

Vitoria-Gasteiz,

Elektronikoki sinatuta / Firmado electrónicamente:  
*Uraren Euskal Agentzia / Agencia Vasca del Agua*

---

#### **TRASLADO DE INFORME**

---

**ASUNTO: CONSULTA SOBRE LOS CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS DE LOS SOLARES SITOS EN EL ÁMBITO DE LA UE-6 TRENBIDE, EN ZONA DE POLICIA DEL RIO MAÑARIA A SU PASO POR EL T.M. DE DURANGO (BIZKAIA)**

En respuesta a su solicitud de fecha 25 de septiembre de 2020, adjunto se remite informe relativo al asunto arriba indicado.

Vitoria-Gasteiz,



## CARLOS MAURTUA ORMAECHEA

Para cualquier información cítese nuestra referencia.

Ref.: **CG-2020-0037**

Asunto: **CONSULTA SOBRE LOS CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS DE LOS SOLARES SITOS EN EL ÁMBITO DE LA UE-6 TRENBIDE, EN ZONA DE POLICIA DEL RIO MAÑARIA A SU PASO POR EL T.M. DE DURANGO (BIZKAIA).**

Solicitante: **CARLOS MAURTUA ORMAECHEA**

### 1.- SOLICITUD

Con fecha 25/09/2020 y registro de entrada nº 2020RTE00540140 en la Agencia Vasca del Agua, Carlos Maurtua Ormaechea solicita consulta sobre las actuaciones arriba referenciadas.

Junto a la solicitud se aporta el plano de emplazamiento del edificio contemplado en las normas subsidiarias de Durango, así como los planos de planta baja y planta sótano.

### 2.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y CONSIDERACIONES

El solar se ubica en zona de policía y en la zona de servidumbre de la margen izquierda del río Mañaria, a una distancia de 0 m en su punto más cercano. Actualmente el solar constituye la parte trasera de unos edificios existentes. Además, bajo el solar existen dos plantas con garajes subterráneos y planta baja de locales.

De conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y reglamento que la desarrolla, toda obra que se localice en dominio público hidráulico o de la zona de policía de cauces necesita previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, la zona de servidumbre de cauces, de 5 metros de anchura, deberá quedar libre y practicable, y lo más natural posible. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona y se deberá respetar dicho retiro.

Examinada la cartografía de inundabilidad oficial obrante en esta Agencia, que se puede consultar en la web <http://www.uragentzia.euskadi.net/appcont/gisura/>, se constata que, a fecha actual, la edificación que se proyecta reformar se ubica parte en zona inundable para 100 años de periodo de retorno fuera de zona de flujo preferente.

En este sentido, cualquier actuación que se realice en el solar deberá dar cumplimiento al artículo 37 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (Anexo I), "Criterios para la gestión de las zonas inundables" y, en caso de construcción de un edificio, además se deberá dar cumplimiento al artículo 45.1, que establece, entre otros aspectos, que las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, siendo esta de 113,67 m.s.n.m.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T4SKT-VHS6 bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoan den  
ala ez jakin liteke egoitza elektroniko honetan: <https://euska.eus/lokalizatzalea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador  
J0D0Z-T4SKT-VHS6 en la sede electronica <https://euska.eus/lokalizador>

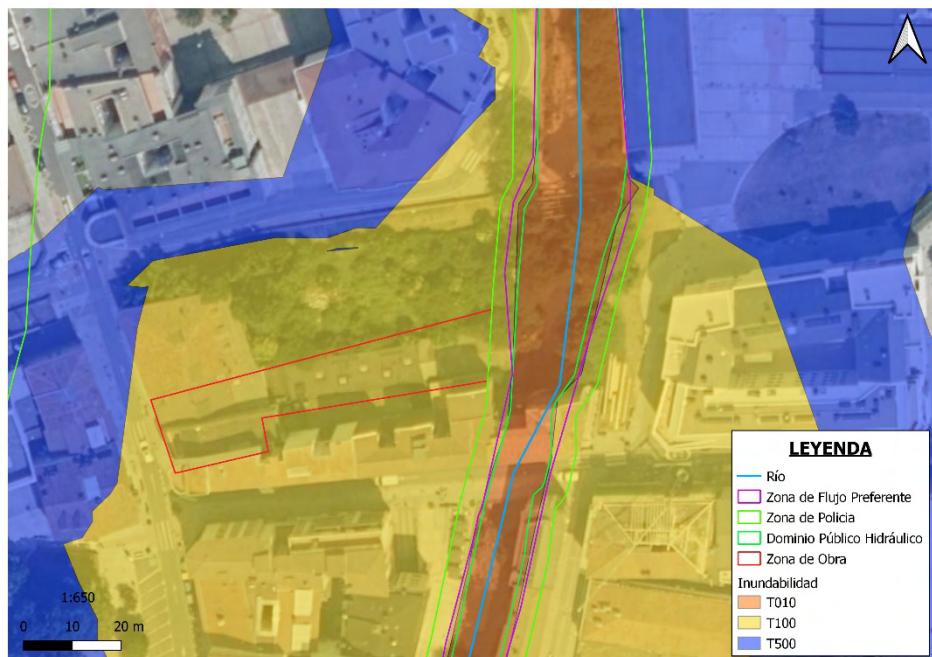


Ilustración 1. Ubicación parcela e inundabilidad

Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la mencionada avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Por otro lado, con objeto de justificar de que las obras propuestas no representen un aumento de la vulnerabilidad de las personas o bienes frente o con causa en las avenidas, ni propicien el aumento significativo de la inundabilidad de su entorno, se podrá exigir un Estudio hidráulico que analice las afecciones producidas con las actuaciones proyectadas, de acuerdo con el Apéndice 10 Criterios técnicos para la elaboración de estudios hidráulicos del Plan Hidrológico.

Además, la zona donde se emplaza la parcela se sitúa dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIS) ES017-BIZ-9-1 Durango, por lo que tendrá que ser compatible con el PGRI.

### 3.- CONCLUSIONES

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, se informa con carácter general sobre los condicionantes hidrológicos de los solares sitos en el ámbito de la UE-6 Trenbide, en zona de policía del río Mañaria a su paso por el T.M. de Durango (Bizkaia). En caso de realizar algún tipo de obra, el promotor de esas obras **deberá solicitar la correspondiente autorización previa del organismo de cuenca y deberán tener en cuenta las consideraciones normativas citadas en el apartado anterior.**

La solicitud de autorización de obras se puede realizar desde la web de esta Agencia, en la dirección, <https://www.euskadi.eus/autorizacion/autorizaciones-de-obras-y-actuaciones-en-dph/web01-tramite/es/> Junto con la solicitud de autorización deberá adjuntar la siguiente documentación:



- Memoria descriptiva de las actuaciones a realizar.
  - Planos a escala adecuada y debidamente acotados de la situación inicial y final del solar.
  - Perfiles transversales al cauce debidamente acotados con la distancia de la obra al cauce en los que se refleje ambas márgenes del cauce.
  - Plano en planta en que se definen las conexiones a las redes (saneamiento, abastecimiento, electricidad, etc.).
- Declaración responsable por riesgo de inundación debidamente fechada y firmada por el promotor de las obras. El modelo de declaración responsable se encuentra disponible en la web [https://www.uragentzia.euskadi.eus/contenidos/informacion/tramites\\_y\\_solicitudes/es\\_def/adjuntos/F.O6\\_DRriesgoinundacion.pdf](https://www.uragentzia.euskadi.eus/contenidos/informacion/tramites_y_solicitudes/es_def/adjuntos/F.O6_DRriesgoinundacion.pdf). Se deberá aportar, además, el poder de representación de la persona firmante.
- Definición del sistema de evacuación de las aguas residuales generadas en la vivienda. La red de saneamiento se realizará mediante conexión a la red municipal de evacuación de aguas residuales. En caso de no ser posible, y de precisar un sistema de tratamiento propio, se deberá solicitar la correspondiente autorización de vertidos en esta Agencia. La solicitud de autorización de vertidos se puede realizar desde la web [https://www.euskadi.eus/web01-tramite/es/contenidos/autorizaciones/s\\_autho\\_20151015142244019/es\\_def/index.shtml](https://www.euskadi.eus/web01-tramite/es/contenidos/autorizaciones/s_autho_20151015142244019/es_def/index.shtml).

**El presente informe no tiene carácter de autorización**, se emite de acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas y a los datos e información hidráulica, que, a la fecha de la firma, consta en la Agencia Vasca del Agua.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos oportunos.

Elektronikoki sinatuta / Firmado electrónicamente:

**María José Guerrero Verdejo**  
*Lan-baimen arduraduna*  
*Responsable de autorizaciones de obra*