



P2302

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PE-02 KARABIA. LEKEITIO

Hasierako onarpena

Aprobación inicial

2024ko Maiatza

PROMOTOR: LEKEITIOKO UDALA
ARZANEGI ARQUITECTURA, SLP
Tel 94 625 76 86 · arkitektura@arzanegi.com

INDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO A.	MEMORIA INFORMATIVA
DOCUMENTO B.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO C.	NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO E.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO F.	IMPACTO LINGÜÍSTICO
DOCUMENTO G.	INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO
DOCUMENTO H.	RESUMEN EJECUTIVO



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PE-02 KARABIA. LEKEITIO

Hasierako onarpena

Aprobación inicial

2024ko Maiatza

DOCUMENTO A. MEMORIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A.1. OBJETO DEL PLAN, PETICIONARIO Y AUTORÍA

A.1.1. Peticionario y objeto del Plan

A.1.2. Autoría del documento

A.2. ÁMBITO

A.3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

A.4. CONTENIDO DEL PEOU

A.5. DOCUMENTACIÓN

A.6. CARTOGRAFÍA

A.7. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

A.7.1. PE-02. Desarrollo residencial en Karabia – anterior UARC-21 modificada

A.7.2. Determinaciones de la ordenación urbanística estructural

A.7.3. Viabilidad económica de la actuación

A.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PEOU

A.9. CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANÍSTICA

A.9.1. Parámetros de la ordenación estructural

A.9.2. Medio físico y estructura de la propiedad del suelo

A.9.3. Afecciones y condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística

A.10. CRITERIOS Y SOLUCIONES DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.10.1. Establecimiento de un modelo urbano adecuado a las necesidades

A.10.2. Inserción del modelo urbano propuesto en la trama existente

A.10.3. Tipología

A.10.4. Impacto de género

A.11. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.11.1. Modelos de estudio

A.11.2. Descripción de la propuesta

A.11.3. Infraestructuras urbanas y redes

A.11.4. Tipos edificatorios

A.11.5. Fichas de las unidades edificatorias

A.11.6. Justificación del modelo propuesto

A.12. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

A.12.1. Cuantificación de la oferta de suelo privado

A.12.2. Cuantificación de la oferta residencial y justificación del número de viviendas

A.12.3. Cumplimiento de los límites de edificabilidad

A.12.4. Coeficientes de ponderación de usos

A.12.5. Edificabilidad ponderada y edificabilidad media

A.12.6. Cumplimiento de los estándares dotacionales

A.1. OBJETO DEL PLAN, PETICIONARIO Y AUTORÍA

A.1.1 Peticionario y objeto del Plan

El presente documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Lekeitio-Lekeitio Udala, con NIF 4806700C y domicilio en Gamarra kalea, 1 48280, Lekeitio.

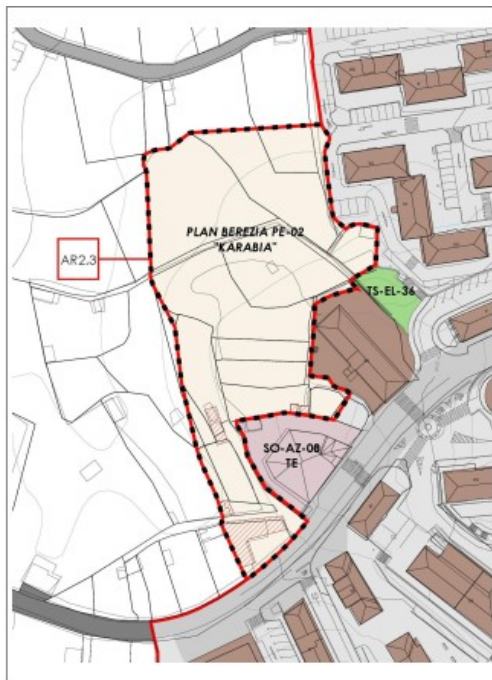
Constituye la finalidad del encargo la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana del denominado como PE-02 Karabia, según lo previsto en el artículo 59.2.c de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (En adelante LSU-06).

A.1.2 Autoría del documento

El presente documento es copia de su original, del que es autora la sociedad profesional Arzanegi Arquitectura SLP, inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 950.570. Actúa como arquitecto director del equipo redactor del documento Diego Arzanegi Elgezabal, y como arquitectas colaboradoras las arquitectas Izaskun Lartitegi Elorza y Olga M^a Llor Ferrández.

A.2. ÁMBITO

El ámbito de ordenación del presente Plan Especial definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Lekeitio es el Área AR 2.3 de Suelo Urbano.



Tiene una superficie de 6.393,65 m² y está situada al norte de la carretera a Gernika (Sabino Arana kalea). Su delimitación parte de la anterior Unidad UARc-21, definida en las Normas Subsidiarias anteriores.

Tiene una forma irregular y se ubica en el límite del suelo urbano, adyacente al suelo no urbanizable. Sus linderos son:

Al Norte: Suelo no urbanizable. Parcelas privadas.

Al Sur: Carretera a Gernika (Sabino Arana kalea) y edificio Telefónica (SO-AZ-08 TE).

Al Este: Suelo Urbano Consolidado.

Al Oeste: Suelo No Urbanizable.

Presenta una pendiente pronunciada en sentido descendente Norte-Sur, con una diferencia de cotas máxima de 42,50 - 30,42 = 12,08 metros.



Fotografía 1: Emplazamiento

A.3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El documento de ordenación vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Lekeitio (en adelante PGOU o Plan General), aprobado mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Lekeitio, en sesión plenaria de 12 de noviembre de 2.020 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia de 20 de noviembre de 2.020.

A.4. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El artículo 70 de la LS-06 define el objeto del PEOU como el desarrollo de la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo, utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Según lo indicado en el artículo 69.3 de la LSU, las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares a los previstos para los planes parciales, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

El contenido de la memoria tiene carácter descriptivo y justificativo del contenido de los restantes documentos que integran el PEOU. A este respecto resulta de especial relevancia la fijación de los objetivos planteados, el análisis de las propuestas consideradas y la justificación del cumplimiento de las prescripciones de carácter obligatorio establecidas por la legislación aplicable y la ordenación estructural vigente.

Las determinaciones del PEOU son las correspondientes a la ordenación urbanística pormenorizada que se recogen en el artículo 56.1 de la LSU:

- a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.
- b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.
- c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

- d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.
- e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
- f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.
- g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.
- i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.
- j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
- k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
- l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

A éstas cabe añadir la definición de los sistemas generales, siempre que no afecten a más de un ámbito de planeamiento.

El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

A.5. DOCUMENTACIÓN

El contenido que debe integrar el PEOU se establece por analogía con el de los Planes Parciales y viene indicado en el artículo nº 68 de la LSU, constando de los siguientes documentos:

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

A.6. CARTOGRAFÍA

Para el desarrollo del presente documento se ha utilizado la cartografía oficial de la Diputación Foral de Bizkaia a escala 1/500 y 1/5.000, así como el levantamiento taquimétrico del ámbito de ordenación realizado ex profeso por la empresa I.T. Topografía.

A.7. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

A.7.1. PE-02. Desarrollo residencial en Karabia – Anterior UARC-21 modificada

Se revisan las determinaciones de la ordenación prevista en las NNSS anteriores (UARC-21). Al no considerarse en el modelo de ordenación municipal el vial de enlace entre la Variante y el entorno de Eguzki Begira, ni el ámbito UARC-20, se redelimita el ámbito (se elimina el vial de enlace y se ajusta, al norte, para conectar San Antolín).

Se fija un número levemente superior de viviendas, todas ellas protegidas (60 unidades). Las edificabilidades se ajustan tanto sobre rasante, como bajo rasante, y se incorpora uso terciario.

El diseño pormenorizado se remite a Plan Especial, que concretará en su momento el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local.

La edificación intentará configurar espacios en base a manzanas abiertas o configuraciones mixtas, adaptadas a la topografía, en detrimento del bloque lineal o compacto aislado. Los espacios libres estarán entrelazados a la estructura general colindante y no serán residuales. El viario se adaptará al existente en San Antolín y entorno de Telefónica, desarrollando una nueva conexión con la carretera a Gernika.

Se pretende se dispongan zonas de juegos infantiles o de adultos.

A.7.2. Determinaciones de la ordenación urbanística estructural

Superficie:	6.393,65 m ²
Clase de suelo:	Urbano
Categoría de suelo:	No Consolidado
Zona de Calificación Global:	Edificación alta densidad
Uso Global:	Residencial
Ámbito de la Ordenación Urbanística:	Área AR 2.3
Edificabilidad urbanística:	Sobre rasante: 6.350 m ² c Bajo rasante: 2.400 m ² c
Vivienda protegida:	<u>VPS (Social)</u> Sobre rasante: 3.025 m ² c Bajo rasante: 1.200 m ² c Número máximo de viviendas: 30 <u>VT (Tasada)</u> Sobre rasante: 3.025 m ² c Bajo rasante: 1.200 m ² c Número máximo de viviendas: 30 <u>El estándar del ámbito sería:</u> Edificabilidad mínima destinada a VPS y VT: 2.420 m ² VPS (mínimo 20%): Sobre rasante 1.210 m ² c VT: Sobre rasante 1.210 m ² c El ámbito es excedentario (3.630 m ² c) y sirve para compensar, a nivel global municipal, el déficit de otros ámbitos deficitarios. La Memoria de ordenación justifica el balance global municipal, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
Sistemas Generales:	Espacio libre: - Equipamiento: -
Precisiones normativas:	Se estiman en el ámbito 60 viviendas máximo, todas ellas protegidas, de acuerdo con lo indicado. Al menos 300 m ² c se dedicarán al uso terciario en Planta Baja. El acceso a garajes (rampa) se resolverá en el interior de la edificación. Altura de la edificación Sobre rasante: PB+4+BC o hasta un máximo de 18,5 metros en fachada. Bajo rasante: 2 plantas. En el caso de que el desarrollo del Plan Especial prevea una afección en la situación sociolingüística, se realizará la evaluación de Impacto Lingüístico correspondiente al plan y, si procede, se establecerán medidas correctoras.

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN

Edificación disconforme:

Los planos de ordenación indican edificaciones preexistentes que serán objeto de derribo.

Iniciativa:

Privada

Instrumentos de ejecución:

Plan especial, PAU, Proyecto de Reparcelación, Urbanización y edificación.

Prioridad:

Prioridad 2.

Plazos para la redacción del Plan Especial:

8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan General.

Plazos de desarrollo de actuaciones y obras de urbanización:

1 año a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Especial para presentar proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase.

18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.

A.7.3. Viabilidad económica de la actuación

Repercusión máxima de suelo y urbanización admitida

Estimación de valor de mercado (euros): 11.718.180

Repercusión de suelo y urbanización máxima (euros):

2.700.349

Porcentaje repercusión máxima viabilidad

(euros): 23,04 %

Estimación de los costes de ejecución de la actuación

	Superficie (m ²)	Coste unitario (euros/m ²)	Coste estimado (euros)
Urbanización y espacios libres:	935	110	102.850
Urbanización viales y otros:	-	800.000	800.000
Coste estimado de ejecución de la urbanización		902.850	
Valor estimado del suelo			1.150.740
Estimación del coste de desarrollo de la actuación		2.053.590	
Porcentaje estimado de repercusión de suelo y urbanización			17,52%

A.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PEOU

El contenido sustantivo del Plan General debe contener (art. 61 LSU) con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal (completo) y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el Plan General incluya en la categoría de suelo urbano consolidado.

Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no incluido por el Plan General en la categoría de suelo urbano consolidado, pudiendo ser remitida en ambos supuestos a su ordenación por el planeamiento de ordenación pormenorizada.

La LS-06 prevé el desarrollo de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas zonas de suelo urbano para las que éste permite diferir dicha ordenación (art. 70):

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

El PGOU remite la ordenación pormenorizada del ámbito PE 02 Karabia a un Plan Especial, que concretará, en su momento, el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local.

A.9. CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANÍSTICA

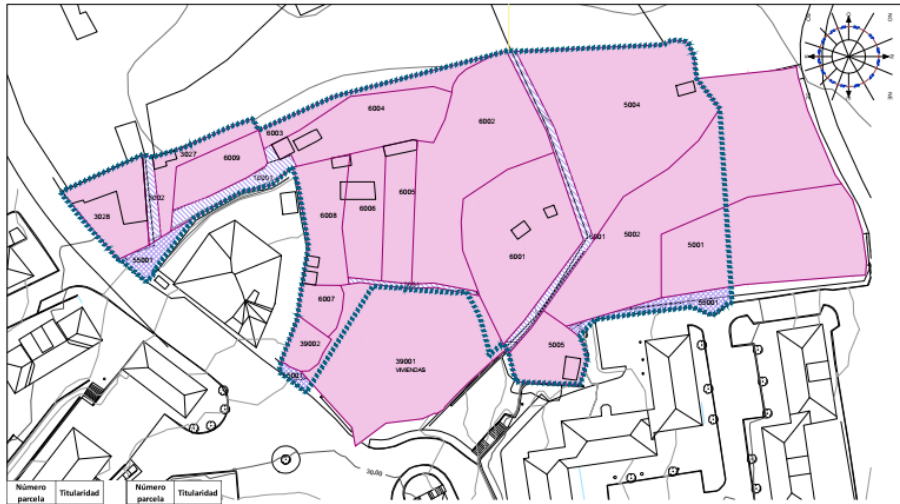
A.9.1. Parámetros de la Ordenación Estructural

Zona de Calificación Global:	Edificación alta densidad
Uso Global:	Residencial
Ámbito de la Ordenación Urbanística:	Área AR2.3
Edificabilidad urbanística:	Sobre rasante: 6.350 m ² c
	Bajo rasante: 2.400 m ² c
Vivienda protegida:	<u>VPS (Social)</u>
	Sobre rasante: 3.025 m ² c
	Bajo rasante: 1.200 m ² c
	Número máximo de viviendas: 30
	<u>VT (Tasada)</u>
	Sobre rasante: 3.025 m ² c
	Bajo rasante: 1.200 m ² c
	Número máximo de viviendas: 30

A.9.2. Medio físico y estructura de la propiedad del suelo

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se adjuntan a la presente memoria las certificaciones catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito de ordenación. En total se han identificado 21 parcelas catastrales de titularidad privada más una de titularidad pública, aparte de los caminos públicos existentes. Se adjuntan como anexo las fichas catastrales de las parcelas identificadas, cuya delimitación se recoge en el plano de información I19.



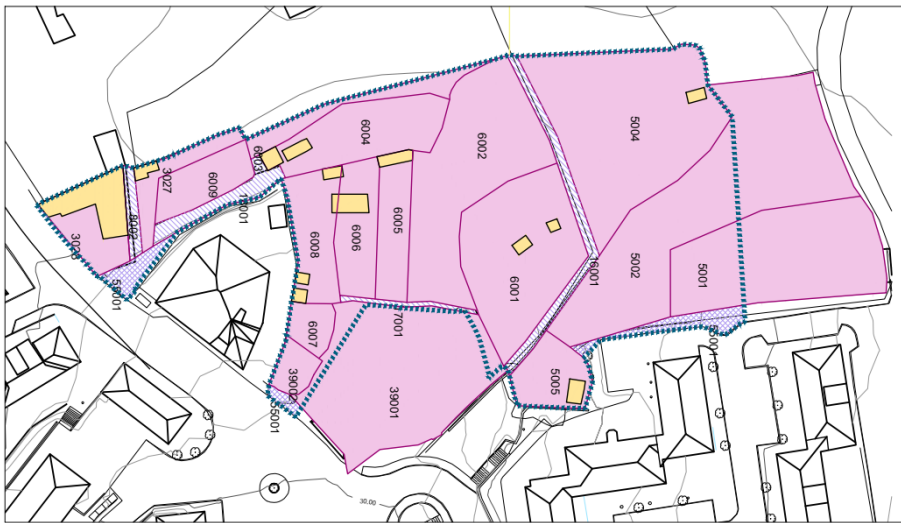
Parcela	Nº fijo	Subparcela	Edificio	Naturaleza
057 1005 05001 0001	N9534844A*	01	001	Urbana
	N9534843P*	01	001	Urbana
	D2301341K	02		Urbana
	D2301342S*	03		Rústica
057 1005 05002 0001	N9534845Y*	01	001	Urbana
	D2301343D	02		Urbana
	D2301344L *	03		Rústica
057 1005 05004 0001	N9534847B	01		Urbana
057 1005 05005 0001	N1201955P	01		Urbana
057 1005 06001 0001	N9534849R	01	001	Urbana
057 1005 06002 0001	N9534850P	01		Urbana
057 1005 06003 0001	N9534851A	01		Urbana
	D2301345T	02		Urbana
	D2301346E	03		Rústica
057 1005 06004 0002	N9534854B	01	002	Urbana
	N9534853Q	01	001	Urbana
	N9534852Y	01	001	Urbana
057 1005 06005 0001	N9534855J	01	001	Urbana
057 1005 06006 0001	N9534856R	01		Urbana
057 1005 06007 0001	N9534857C	01		Urbana
057 1005 06008 0002	N9534859S	01	002	Urbana
057 1005 06008 0001	N9534858K	01	001	Urbana
057 1005 06009 0001	N9534860Q	01		Urbana
057 1006 03027 0002	N9534913U	01	001	Urbana
057 1006 03027 0001	N9534912M	01	001	Urbana
057 1006 03028 0001	N9534916V	01	001	Urbana
	N9534915N	01	001	Urbana
	N9534914F	01	001	Urbana
057 1006 08002				
057 1012 39001				Urbana
057 1012 39002 0001	N9535038X	01		Urbana

USOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes que se indican en el plano de ordenación O17 como disconformes con el planeamiento quedarán sujetos al régimen jurídico previsto en el artículo 101 de la LSU-06, en función de la categoría a la que queden adscritos:

- a) *Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en la LSU-06.*
- b) *Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.*
- c) *Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.*

Dado el alcance y las características de la ordenación, la totalidad de las construcciones, instalaciones y usos del suelo quedan en situación de fuera de ordenación.



INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS URBANOS E INSTALACIONES EXISTENTES

En los planos de información I14 al I16 se grafían las instalaciones existentes de Abastecimiento, Saneamiento, Red eléctrica y Gas.

A.9.3. Afecciones y Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

VALORES NATURALES RECONOCIDOS

Pastos mesófilos con *Brachypodium pinnatum*.

VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS

La totalidad del ámbito tiene la consideración de zona con Vulnerabilidad de acuíferos Alta o Muy Alta.

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

No se dan en el área objeto de ordenación.

ÁREAS INUNDABLES

No se dan en el área objeto de ordenación.

SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

No se dan en el área objeto de ordenación.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

No existen zonas declaradas o de presunción en el área objeto de ordenación.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

No existe afección de servidumbre acústica en el área objeto de ordenación.

AFECCIONES NORMATIVAS. LEY DE AGUAS

La totalidad del área objeto de ordenación se encuentra fuera de las zonas de inundabilidad con períodos de retorno de hasta 500 años.

AFECCIONES NORMATIVAS. LEY DE COSTAS

El artículo 30 de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas, establece la afección mínima de 500 metros a partir del nivel interior de la ribera del mar con exigencia protección del dominio público marítimo terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

El Reglamento General de Costas, RD 876/2.014, de 10 de octubre, complementa las determinaciones relativas al régimen de la zona de influencia con las siguientes prescripciones previstas en su artículo 59:

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

A.10. CRITERIOS Y SOLUCIONES DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El modelo de ocupación del ámbito inmediato de suelo urbano es de bloque abierto con alineación a vial. Ello produce una morfología fragmentada en la que el espacio urbano resultante no responde a un modelo proyectado, sino residual, una vez traído el volumen ocupado por la edificación. Como consecuencia de todo ello son manifiestas las carencias en materia de espacios libres y condiciones mínimas de accesibilidad.

A.10.1. Establecimiento de un modelo urbano adecuado a las necesidades

El modelo de ocupación del ámbito inmediato de suelo urbano es de bloque abierto con alineación a vial. Ello produce una morfología fragmentada en la que el espacio urbano resultante no responde a un modelo proyectado, sino residual, una vez traído el volumen ocupado por la edificación. Como consecuencia de todo ello son manifiestas las carencias en materia de espacios libres y condiciones mínimas de accesibilidad.

El modelo propuesto busca compensar las deficiencias de dotaciones de espacios libres, además de establecer una morfología urbana en la que el espacio público sea el primer objeto de proyecto. Para ello se pondrá en primer lugar énfasis en la regularidad de las alineaciones, una vialidad fluida estructurante y la obtención de zonas verdes de calidad.

A.10.2. Inserción del modelo urbano propuesto en la trama existente

Para completar la trama existente se propone concentrar los espacios libres de carácter dotacional como colchón entre la ciudad existente y los nuevos desarrollos, de forma que el efecto aligerante de dichos espacios libres opere tanto en una parte –existente- como en la otra –nuevos desarrollos-.

El diseño del espacio urbano partes del frente de las plantas bajas de los nuevos edificios, que se alinean al vial principal. Sobre estas plantas bajas se proponen los tres edificios, cuyo tipo edificatorio ha sido definido considerando los criterios de optimización definidos por Etxebide.

Los tres volúmenes, de similares dimensiones, se organizan sobre el zócalo continuo de la planta baja permitiendo vuelos sobre el espacio urbano, que definen porches de acceso a los edificios.

A.10.3. Tipología

El tipo escogido responde a bloques aislados con cuatro viviendas por planta y cinco plantas de altura. El Plan General propone *configurar espacios en base a manzanas abiertas o configuraciones mixtas, adaptadas a la topografía, en detrimento del bloque lineal o compacto aislado*. La propuesta supone una solución de compromiso entre la optimización del tipo edificatorio, que permite unificar los núcleos de comunicación vertical en grupos de 20 viviendas, con la configuración espacial de manzana abierta adaptada a la topografía, definida en este caso por las alineaciones de las plantas bajas.

10.4. Impacto de género

Son dos los enfoques desde los que deberá analizarse la propuesta contenida en el Proyecto en relación al género:

1. Seguridad en el espacio diseñado. Se identifican los siguientes puntos a considerar:

- Entorno de los edificios preexistentes inmediatos al área de ordenación. En especial el edificio de telefónica (Sabino Arana, 20) y el edificio residencial en Sabino Arana 18.
- Itinerario peatonal entre los tres conjuntos edificatorios, especialmente los situados al Oeste de la ordenación.
- Acceso al equipamiento comunitario situado en el edificio 1, a través de la plazuela elevada.

Se prestará especial atención a los espacios mencionados anteriormente, y se tomarán medidas para minimizar los riesgos que pudieran surgir, iluminando adecuadamente dichos puntos. De todas maneras, se trata de espacios lo suficientemente amplios y abiertos para garantizar “ver” y “ser visto”, reforzando así el clima general de seguridad. También se evitará la creación de itinerarios peatonales obligados a través de zonas de escasa visualización.

2. Igualdad de oportunidades y condiciones:

Debe garantizarse que los usos y configuración de los espacios y de las edificaciones contemplados en el Proyecto no fomentan, facilitan ni contribuyen a que tengan lugar patrones diferenciadores entre las personas en función de los roles diferentes de género. Los espacios del proyecto deben considerarse desde el punto de vista de la accesibilidad y movilidad, de forma que sea confortable para su uso todas las personas, sin discriminación.

A.11. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.11.1 Modelos de estudio

El modelo de desarrollo elegido ha sido el resultante de un proceso de análisis detallado, basado en aspectos objetivos cuantificables y otros que, no siendo cuantificables, sí resultan fácilmente identificables y racionales.

Partiendo de varias propuestas iniciales, se han seleccionado las que más se adaptan a las prescripciones del PGOU y los condicionantes físicos, así como las posibilidades de desarrollo y su mejor ajuste a las circunstancias socioeconómicas del ámbito y del municipio. A continuación se recoge, de forma esquemática, la evolución de las distintas propuestas y su valoración, consensuada con la oficina municipal en varias reuniones.

31 MARZO 2023. PRIMERA REUNIÓN CON AYUNTAMIENTO Y ETXEBIDE.

Se exponen tres configuraciones de vialidad y hasta 9 modelos de agrupación de tipos edificatorios, como primera lectura de las ordenaciones con las que se está trabajando, entendiendo las distintas opciones no como propuestas cerradas, sino como una representación gráfica de los requisitos espaciales de ocupación, plasmada sobre el ámbito de estudio.

Los principales condicionantes con que se encuentran las propuestas son:

La diferencia de cotas entre los extremos superior e inferior del ámbito es de cerca de 10 metros.

La dimensión del ámbito tiene una escala reducida y una morfología realmente intrincada, que condicionan tanto la vialidad como la implantación de tipos edificatorios más o menos convencionales.

La existencia de los edificios nº 18 (viviendas) y 29 (Telefónica) condiciona en gran manera las posibilidades de ocupación, ya que suponen dos elementos que interfieren fuertemente con el espacio vacante, creando zonas angostas y de orografía complicada.

Se analizan las posibles alternativas y como resultado del primer análisis se descartan las propuestas de edificación continua, por suponer un tipo de ocupación que genera una barrera tanto a la ciudad existente como al suelo no urbanizable.

Tras la visita conjunta al emplazamiento, desde el propio Ayuntamiento se propone analizar la posibilidad de que la conexión con Sabino Arana se realice a través del espacio libre entre Sabino Arana 18 y Sabino Arana 20 (edificio Telefónica), conectando así con la rotonda de Sabino Arana.

La conexión en este punto presenta dos ventajas claras: dispone de mucha mejor visibilidad a ambos lados de la calle Sabino Arana y conecta de forma directa con la rotonda.

La dificultad que se plantea es que existe un tramo de 11,80 m de longitud que se encuentra fuera de la delimitación inicial del Plan Especial, si bien desde el propio Ayuntamiento se apunta que la modificación de la delimitación se podría hacer a través del propio Plan Especial, como así parece estar corroborado por sus servicios jurídicos.



Conexión con Sabino Arana al Oeste del edificio Telefónica.



Posibilidad de conexión a través del espacio libre entre S. Arana 18 y 20

28 ABRIL 2023. 2ª REUNIÓN CON AYUNTAMIENTO.

Se presentan hasta siete propuestas diferentes, producto de combinar varios tipos edificatorios sobre las dos opciones de vialidad (conexión con c/ Sabino Arana al Este o al Oeste del número 20 - Telefónica). La opción de conexión al Este del edificio de Telefónica admite, a su vez, dos variantes, según la ocupación de la edificación se materialice a un lado o a ambos del vial principal.

Con objeto de limitarse a las alternativas más representativas, se reduce a cuatro el número de opciones a estudiar, quedando las siguientes:

ALTERNATIVA 1



Conexión con Sabino Arana al Oeste de Telefónica. Edificación continua en manzana abierta alineada al vial.

ALTERNATIVA 2



Conexión con Sabino Arana al Oeste de Telefónica. Edificación fragmentada en manzana abierta alineada al vial.

ALTERNATIVA 3



Conexión con Sabino Arana al Este de Telefónica. Edificación en bloques enfrentados alineados N-S con el vial de conexión. Ramal auxiliar para aparcamiento en superficie.

ALTERNATIVA 4



Conexión con Sabino Arana al Este de Telefónica. Edificación en bloques fragmentados con alineación a vial y en bloque aislado. Ramal auxiliar para aparcamiento en superficie.

Las dos primeras alternativas corresponden a una vialidad principal con conexión a Sabino Arana al Oeste del edificio de Telefónica. Las otras dos últimas proponen la conexión a Sabino Arana al Este de Telefónica. La conexión al Este de Telefónica requiere en todo caso proveer de un segundo ramal para acceder a las plazas de aparcamiento en superficie necesarias, cuya cuantía no puede alcanzarse con la longitud de vial principal.

Las alternativas con conexión al Este de Telefónica presentan como carencia la fragmentación del espacio libre, que llega a tener carácter de residual. A esta circunstancia se añade la proximidad con el número 18 de Sabino Arana, que en la Alternativa 3 queda particularmente acosado por el nuevo edificio planteado en la ordenación.

Como resumen de las ventajas y desventajas de las distintas opciones en estudio se plasma, en el siguiente cuadro, las condiciones referentes a vialidad, calidad de los espacios libres resultantes, conexión con la trama urbana existente, relación con los edificios existentes inmediatos al ámbito y los tipos edificatorios resultantes de la ocupación prevista.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Vialidad	mala visibilidad	mala visibilidad	buena visibilidad	buena visibilidad
Espacios libres	amplios	menos amplios	condicionado	residual
Conexión trama existente	Barrera visual	Barrera parcial	Barrera parcial	continuidad
Relación c/ edificios existentes	continuidad	continuidad	demasiado próximo	demasiado próximo
Tipos edificatorios	lineal: 2 viv/planta	lineal: 3 viv/planta	aislado: 3 viv/planta	aislado: 3 viv/planta

A la vista de los resultados para las alternativas propuestas y considerando el interés municipal por resolver la vialidad a través de la conexión por el Este del edificio de Telefónica, se decide buscar una nueva opción que permita superar los inconvenientes principales de las alternativas 3 y 4, fundamentalmente referidos a una mala calidad del espacio libre resultante y la excesiva proximidad de la nueva edificación con la existente.

Así, las condiciones que serían exigibles a una ordenación optimizada a partir de las alternativas analizadas serían:

1. Vialidad con conexión a la rotonda existente en Sabino Arana, por el Este del edificio de Telefónica.
2. Amplitud de espacios libres y proximidad de éstos con la trama existente.
3. Edificación en continuidad con la trama existente pero sin crear barreras visuales, tanto desde el suelo urbano consolidado como hacia el suelo no urbanizado.
4. Separación suficiente con las zonas consolidadas por la edificación, evitando sombreamiento o excesiva proximidad.
5. Tipos edificatorios que permitan agrupaciones de más de 2 viviendas por planta, al objeto de alcanzar un ratio aproximado de, al menos 1 núcleo de comunicaciones por 15 viviendas.
6. Las orientaciones deberán ser tales que permitan el cumplimiento de las condiciones de soleamiento del Decreto 80/2.022, evitando viviendas con orientaciones exclusivas a Norte, Nordeste y Noroeste.

Bajo las condiciones expuestas, se explora la posibilidad de modificar ligeramente el esquema de vialidad con conexión al Este de Telefónica, al objeto de permitir que los espacios libres se sitúen inmediatos a la trama consolidada (al Este), ocupando la nueva edificación la parte Oeste de la ordenación. Los tipos edificatorios podrán ser de bloques aislados con un zócalo común que resuelva los garajes y plantas bajas de carácter dotacional, disponiendo las plantas altas de modo que no se originen barreras visuales desde y hacia el suelo no urbanizado.

Finalmente, se alcanza una solución que permite liberar el espacio inmediato al edificio nº 18 de Sabino Arana (viviendas) y hacer la conexión viaria al este del edificio de Telefónica, con tipos edificatorios de 4 viviendas por planta.



La nueva ordenación propuesta cumple con todas las condiciones establecidas, por lo que pasa a considerarse como la opción preferente, basándose en cuestiones puramente objetivas de resolución del programa.

FEBRERO DE 2.024. REVISIÓN DE LA PROPUESTA INICIAL

Con fecha Octubre de 2.023 se remite al Ayuntamiento un borrador de la propuesta escogida, con el avance de la memoria, la documentación gráfica y la normativa. La propuesta es informada en febrero de 2.024 por el equipo redactor del PGOU. Además de diversas cuestiones técnicas, el informe incluye algunas observaciones acerca del modelo de desarrollo elegido, que son:

Respecto a la ordenación, durante la elaboración del PGOU actualmente vigente, se optó por descartar la variante prevista por las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes en el momento de redacción del PGOU, y por conectar los nuevos ámbitos previstos con el sistema viario preexistente, considerando la posibilidad de prolongar los viarios existentes en dirección Este-Oeste y Norte-Sur a fin de mallar el sistema viario y dar servicio a otros posibles desarrollos futuros.

En ese sentido, desplazar un poco hacia el Sur la pieza residencial situada al Norte de la ordenación posibilitaría (o no entorpecería) la prolongación en sentido Este-Oeste del viario de San Antolín (en continuidad con Carlos Solano) para dar servicio a posibles futuros desarrollos que puedan plantearse en siguientes revisiones de planeamiento urbanístico general.

En sentido Norte-Sur, teniendo en cuenta el sistema viario planteado en la ordenación del Plan Especial, dicho mallado del sistema viario podría hacerse mediante la prolongación de Aldamiz Etxebarria. No obstante, daría como resultado la duplicidad de viarios. Por ello se sugiere prever, en la memoria del Plan Especial objeto del presente informe, la inclusión del viario de acceso al aparcamiento y su entorno inmediato en la delimitación de posibles nuevos desarrollos situados al Oeste del ámbito del Plan Especial, para poder reordenar el sistema viario en su conjunto, modificando el acceso al aparcamiento (planteando el acceso desde alguno de los viarios principales, y eliminando la parte inferior del mismo) y su entorno (distribución de las plazas de aparcamiento y los espacios libres, así como superficies destinadas; podría plantearse como espacio libre). Con ello se evitaría la duplicidad de viarios, se optimizarían la red viaria y la de espacios libres, y se equilibraría el predominio de la movilidad rodada frente a la movilidad saludable (peatonal y ciclista).

Asimismo, el PGOU vigente prevé la posibilidad de realizar ajustes en las delimitaciones de los ámbitos previstos. Se considera oportuno y conveniente modificar la delimitación del ámbito en la zona trasera (Noroeste) del edificio de Telefónica, para ordenar adecuadamente los espacios libres, y evitar su carácter residual allá donde es posible y factible.

Por último, se observa en plano de ordenación 05. O. PORMENORIZADA-ALINEACIONES y RASANTES, que la anchura del viario principal es de 6,00 m. Se sugiere ampliar su anchura un poco (0,5 m o 1 m más) para facilitar el tránsito y la maniobrabilidad de los vehículos de mayor dimensión (como por ejemplo, autobuses, vehículos de emergencia, camiones, etc.).

Con arreglo a las observaciones planteadas por el equipo redactor del PGOU, se llevan a cabo los reajustes precisos sobre la ordenación, a fin de resolver o completar, en la medida de lo físicamente posible, las cuestiones planteadas en el informe. En consecuencia, la ordenación sufre los siguientes reajustes respecto de la propuesta inicial:

- La totalidad de los volúmenes construidos se desplazan hacia el sur para liberar una zona de reserva para un futuro vial de continuación desde la calle S Antolín.
- Se anula el vial de acceso hacia los aparcamientos subterráneos desde c/ Sabino Arana.
- Se suprimen las zonas porticadas de los tres edificios, eliminándose el paso bajo el edificio 1.
- Se favorece la transversalidad de la ordenación, rebajando la cota del zócalo común de los tres edificios y permitiendo el paso peatonal a través de la plazuela que se define entre los edificios 1 y 2.
- El ancho de la calzada se incrementa hasta 6,50 metros.

A.11.2 Descripción de la propuesta

Según se ha descrito en el punto anterior, la propuesta de ordenación seleccionada parte de priorizar la conexión de la vialidad por el Este del edificio de Telefónica, de modo que la conexión se realice a través de la rotonda existente, mejorando con ello las condiciones de visibilidad con respecto a la primera alternativa considerada.

El vial principal que queda así definido configura dos zonas diferenciadas, la primera de las cuales, situada al Este, contribuye a aligerar la densa trama existente, al situar los espacios libres como remate de dicha trama. Los edificios de viviendas quedan así situados al Oeste, configurándose tres bloques de similar dimensión, con orientación predominante Este-Oeste los dos superiores y alineado con el vial de nueva creación el tercero. Esta disposición de los edificios permite liberar una gran superficie de suelo y, por otra parte, su orientación contribuye a abrir las visuales hacia el suelo no urbanizable, buscando una transición desde el suelo urbanizado al rústico.

Atendiendo a las observaciones del equipo redactor del PGOU, redactor a su vez del informe urbanístico sobre la propuesta inicial del presente PEOU, el segundo vial de conexión de la calle Sabino Arana con los sótanos de los edificios previstos se elimina, pasando dicho suelo a formar parte del sistema local de espacios libres. No obstante, se genera una reserva de suelo para eventuales actuaciones futuras que precisen disponer de dicho suelo con destino a plazas de aparcamiento en superficie o reforzar el viario.



Con respecto al vial principal, se prevé la eventual conexión de la trama urbanizada con futuros desarrollos en suelo actualmente clasificado como no urbanizable mediante la prolongación de dicho vial en sentido Este-Oeste, para lo que se delimita una reserva de suelo.

Los edificios cuentan con veinte viviendas distribuidas en cinco plantas, a razón de cuatro viviendas por planta. Así, cada núcleo de comunicaciones servirá a veinte viviendas, con lo que se consigue un ratio eficiente de elementos comunes a privativos.

El edificio nº 2, que ocupa la posición central de los volúmenes edificados, se ajusta en altura para cumplir el parámetro de altura máxima de 18,50 metros que define la ficha del PGOU. De este modo, la fachada al nuevo vial se ajusta a dicha cota con sólo cuatro plantas altas, aunque el edificio es susceptible de admitir un volumen escalonado de la planta bajocubierta, dado que la pendiente natural del terreno presenta un desnivel de más de cuatro metros, lo que permite, aplicando el criterio de cómputo de las alturas de la edificación, mantener cinco plantas en la mitad zaguera del edificio.

Los tres edificios forman prismas de 15 x 29 metros, con cinco plantas altas. Los edificios se apoyan en el zócalo que contiene los usos dotacionales y de aparcamiento. Sobre este zócalo, cuya cubierta se configura como una plaza elevada cuyo uso podrá ser público o privado, emergen los tres volúmenes prismáticos con una parte volada sobre la acera que genera porches de acceso a los núcleos de comunicación vertical de las viviendas.

Edificio 1: Uso residencial colectivo. Dimensiones 15 x 29 metros. Cinco plantas altas. Uso terciario en planta baja y dotacional en parte de la planta primera, si bien la zona ocupada por el uso dotacional es accesible directamente desde el espacio público constituido por la plazuela sobre los sótanos de aparcamiento comunitario.



Vista de la ordenación desde el Sur. Integración del viario dentro de la trama existente y previsión de reservas para ampliación de red viaria o aparcamientos, al Oeste y Norte del área.



Edificio 2: Uso residencial colectivo. Dimensiones 15 x 29 metros. Cinco plantas altas.

Edificio 3: Uso residencial colectivo. Dimensiones 15 x 29 metros. Cinco plantas altas.

Zócalo común a los tres edificios: Uso de equipamiento comunitario en planta baja.

Sótano: Uso aparcamiento de vehículos (garajes).



Plazoleta entre los edificios 1 y 2, con acceso a locales de planta baja de uso dotacional



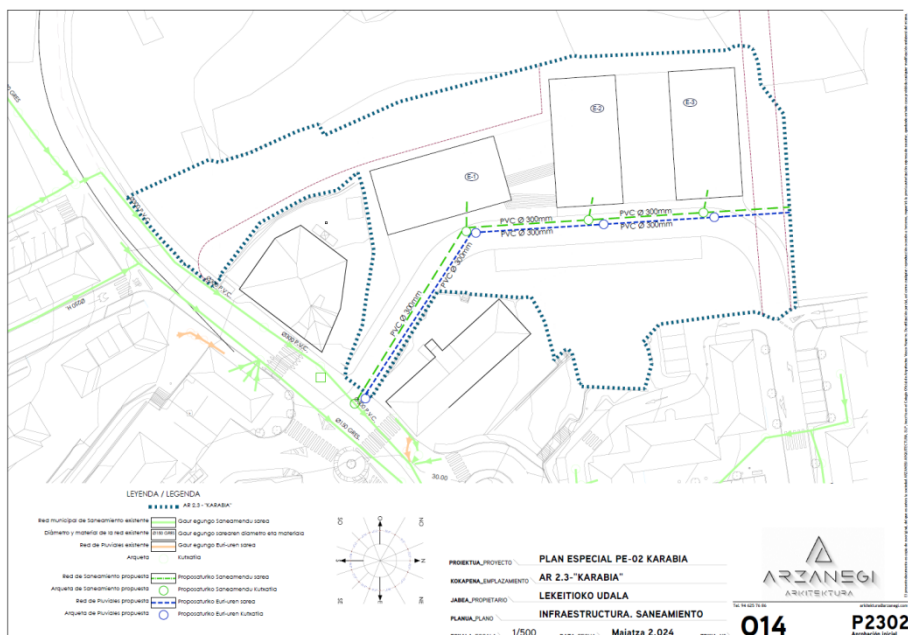
Frente edificado. Los volúmenes se alienan con las edificaciones preexistentes, de modo que los espacios entre las partes edificadas permitan perspectivas que no se interrumpan.

RED DE SANEAMIENTO:

En la actualidad existe una red primaria unitaria que discurre por Sabino Arana uribidea con una conducción de PVC de 300mm de diámetro.

Se prevé una red separativa de fecales y pluviales que se conectará a la red existente mencionada. La red propuesta contará con 4 tramos. El tramo 1 será el que conecta la nueva red con la existente y parte desde el edificio 1, el tramo 2 partirá desde el edificio 2, el tramo 3 partirá a su vez desde el edificio 3, y el cuarto y último tramo se plantea como reserva para un futuro desarrollo.

Los cuatro tramos discurrirán en paralelo al nuevo vial propuesto en este plan especial.



La red de fecales dará servicio a los 3 edificios, y cada uno de ellos contará con una arqueta de acometida propia. Para el dimensionamiento de la red de fecales se consideran los elementos anteriormente mencionados, y se calcularán las unidades de desagüe según el CTE-DB-HS5 Evacuación de aguas.

vivienda tipo

Ud	Aparato	Unidades de desagüe	
	2 lavabo	1	0
	1 ducha	2	2
	2 inodoro	4	8
	1 bidé	2	2
	1 bañera	3	3
	1 fregadero	3	3
	1 lavavajillas	3	3
	1 lavadora	3	3
unidades de desagüe por vivienda		24	

Con un total de 512 unidades de desagüe por edificio como la suma de las viviendas y locales previstos, el diámetro mínimo del colector de salida de cada edificio con una pendiente del 2% sería de 160 mm. Siguiendo el criterio de diámetros mínimos de CTE serían los siguientes:

	Unidades de desagüe	pte	Ø mín	Ø
Tramo 4:		2%	PVC 160 mm	PVC 315 mm
Tramo 3:	512	2%	PVC 160 mm	PVC 315 mm
Tramo 2:	1024	2%	PVC 160 mm	PVC 315 mm
Tramo 3:	1536	2%	PVC 200 mm	PVC 315 mm

Se unifica el diámetro del colector a 315 mm como previsión a nuevos desarrollos y un mayor número de unidades de desagüe que las inicialmente previstas.

La red de pluviales se dimensionará considerando las superficies de las cubiertas de los edificios y las superficies urbanizadas de plazas, aceras y calzadas. Se proponen los mismos tramos que la red de fecales y discurrirán paralelamente.

	Superficie	pte	Ø mín	Ø
Tramo 4:	406	2%	PVC 125 mm	PVC 315 mm
Tramo 3	1.587	2%	PVC 250 mm	PVC 315 mm
Tramo 2:	3.307	2%	PVC 315 mm	PVC 315 mm
Tramo 3:	5.085	4%	PVC 315 mm	PVC 315 mm

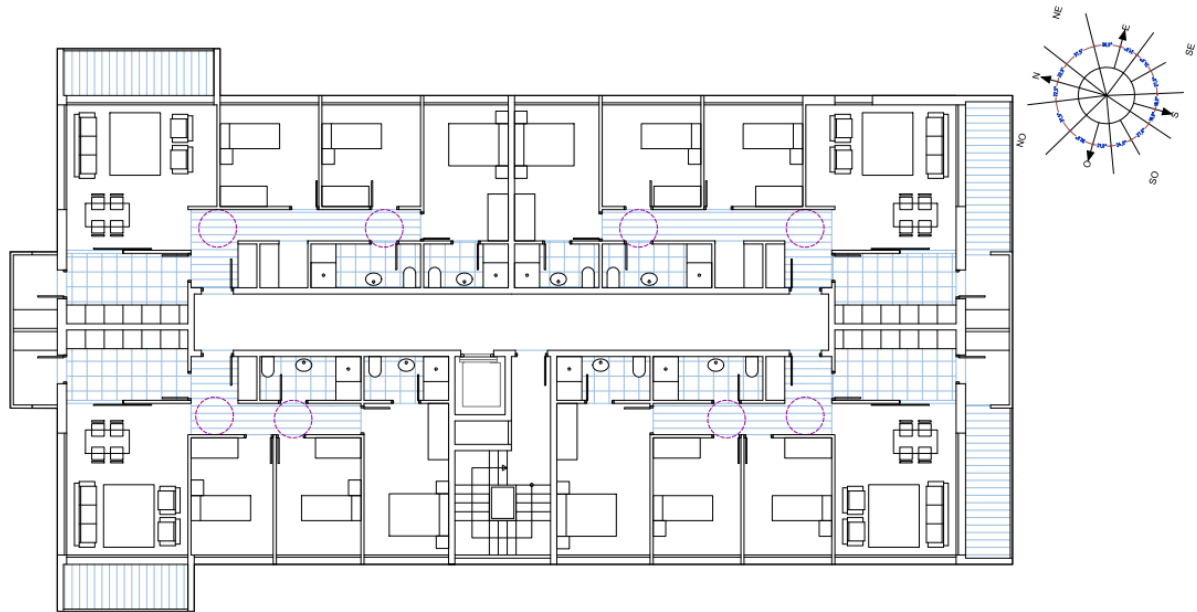
Al igual que para la red de saneamiento de fecales en previsión de nuevos desarrollos se unifica el diámetro del colector a 315 mm.

Estos diámetros se definirán con mayor precisión en el correspondiente proyecto de ejecución.

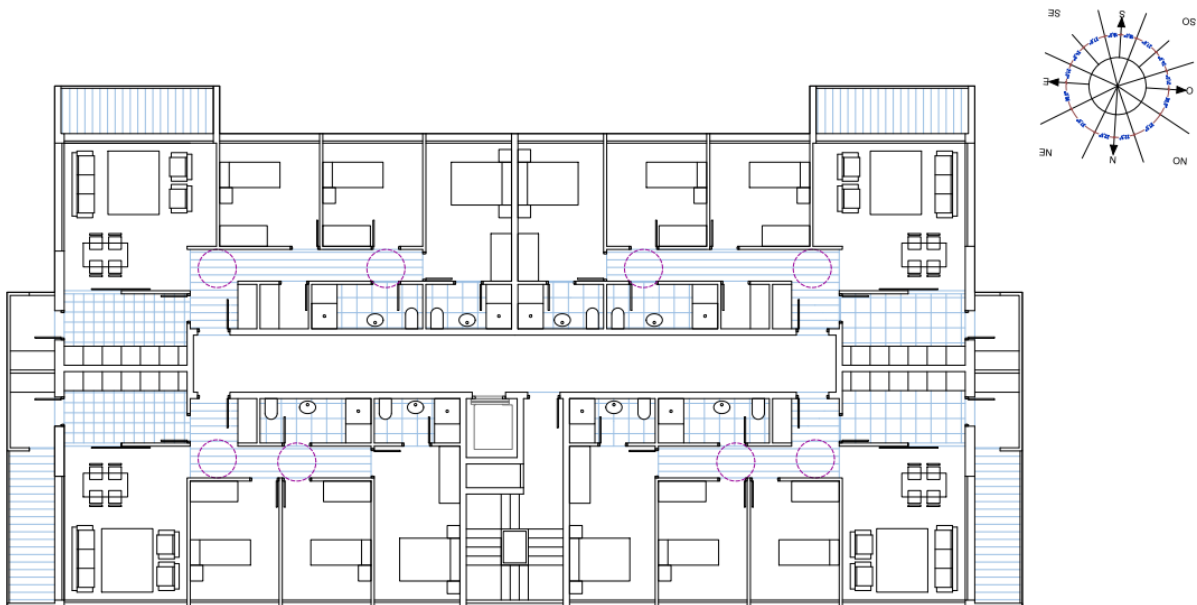
A.11.4. Tipos edificatorios

Se han estudiado los tipos edificatorios más adecuados para el tipo de promoción prevista, considerando la optimización de los elementos comunes de cada unidad edificatoria. Como concepto de referencia se ha utilizado el ratio entre número de ascensores y número de viviendas servidas, de modo que se garantice un buen servicio a las viviendas y, al mismo tiempo, los costes de instalación, mantenimiento y operación queden suficientemente ajustados. Como valor mínimo de referencia se ha partido de 1 ascensor por cada 15 viviendas. Tras estudiar de forma comparativa diversas posibilidades de ocupación de los volúmenes definidos se proponen las distribuciones tipo que se adjuntan con carácter meramente referencial.

Con esta información se desarrolla una planta-tipo de ocupación que responde al ratio de número de viviendas por ascensor y justifica las exigencias de orientación de las distintas piezas que establece el Decreto 80/2.022 de Condiciones de habitabilidad.



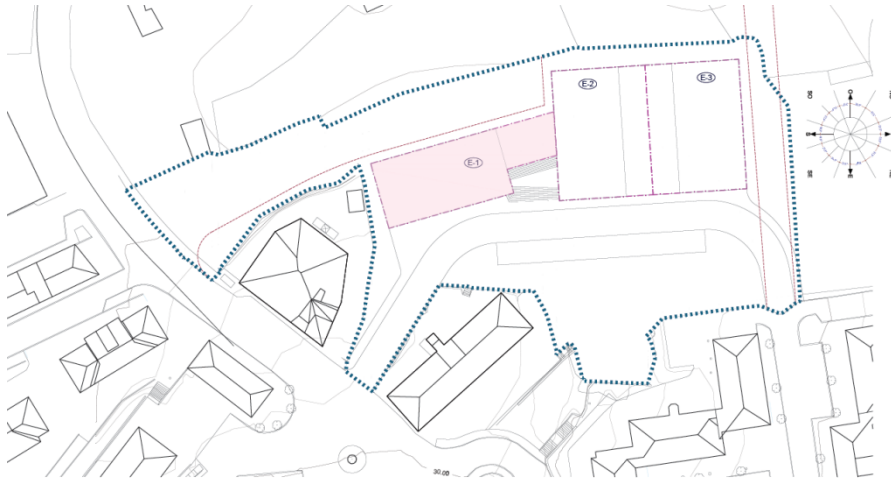
Planta tipo E-1.



Planta tipo E-2, E-3.

A.11.5. Fichas de las unidades edificatorias

Unidad Edificatoria: E-1



Planta



Sección

Unidad edificatoria

			Superficie		Régimen
			Bajo rasante	Sobre rasante	
E-1	Planta	Uso	124,00	2.498,23	
	Sótano 2	Aparcamiento	62,00		VPT
	Sótano 1	Aparcamiento	62,00		VPT
	Planta baja	Terciario		300,00	Público
		Residencial		33,23	VPT
	Planta 1	SL Equipamiento comunitario		176,42	Público
		Residencial		258,58	VPT
	Planta 2	Residencial		435,00	VPT
	Planta 3	Residencial		435,00	VPT
	Planta 4	Residencial		435,00	VPT
	Planta BC	Residencial		425,00	VPT

Nota:

VS: Vivienda protegida social

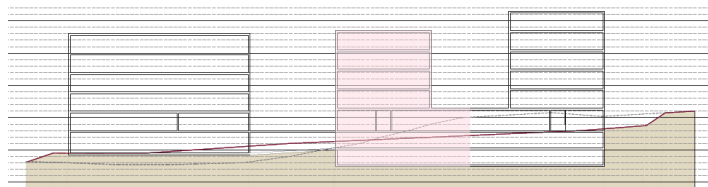
VPT: Vivienda tasada de régimen autonómico

SL: Sistema local

Unidad Edificatoria: E-2



Planta



Sección

Unidad edificatoria			Superficie		Régimen
			Bajo rasante	Sobre rasante	
E-2	Planta	Uso	1.138,00	2.349,00	
	Sótano 2	Aparcamiento	609,00		VS/VPT
	Sótano 1	Aparcamiento	529,00		VS/VPT
	Planta baja	Residencial		62,06	VS/VPT
		SL Equipamiento comunitario		546,94	Público
	Planta 1	Residencial		435,00	VS
	Planta 2	Residencial		435,00	VS/VPT
	Planta 3	Residencial		435,00	VPT
	Planta 4	Residencial		435,00	VPT
	Planta BC	Residencial		0,00*	VPT

* Esta superficie puede modificarse por aplicación del criterio de flexibilidad que se establece en el artículo 10 de la normativa, siempre que ello no produzca incumplimiento de la edificabilidad urbanística y se respeten las alturas máximas de la edificación.

Nota:

VS: Vivienda protegida social

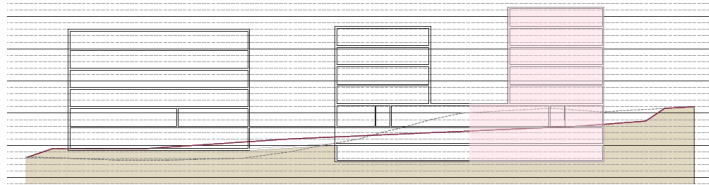
VPT: Vivienda tasada de régimen autonómico

SL: Sistema local

Unidad Edificatoria: E-3



Planta



Sección

Unidad edificatoria			Superficie		Régimen
			Bajo rasante	Sobre rasante	
E-3	Planta	Uso	1.138,00	2.773,07	
	Sótano 2	Aparcamiento	609,00		VS
	Sótano 1	Aparcamiento	529,00		VS
	Planta baja	Residencial		62,06	VS
		SL Equipamiento comunitario		546,94	Público
	Planta 1	Residencial		435,00	VS
	Planta 2	Residencial		435,00	VS
	Planta 3	Residencial		435,00	VS
	Planta 4	Residencial		435,00	VS
	Planta BC	Residencial		424,07	VS

Nota:

VS: Vivienda protegida social

VPT: Vivienda tasada de régimen autonómico

SL: Sistema local

A.11.6 Justificación del Modelo propuesto

LEY DE COSTAS

Con arreglo a las exigencias del artículo 30 de la Ley 22/1.988, la ordenación presenta una fragmentación de los volúmenes edificatorios propuestos, de modo que no se generen pantallas visuales que impidan la percepción del medio natural.



La disposición de los volúmenes es acorde a la de los conjuntos edificados del entorno y no incide en la percepción del paisaje costero, ya que, además de que la disposición de los edificios se ha realizado con el objeto de no generar pantallas, no existe ninguna visual desde la que sea perceptible línea de costa, debido a la orografía del terreno natural. La actuación se sitúa en el extremo opuesto a la costa, quedando la totalidad del núcleo urbano edificado entre el área objeto de ordenación y la línea del mar. Los volúmenes edificatorios propuestos se organizan de modo que las perspectivas de los espacios urbanos libres de edificación no se ven interrumpidas, quedando las visuales desde cualquier punto de la ordenación siempre rematadas contra un fondo de paisaje natural.

Con respecto a lo previsto en el artículo 59 de Reglamento General de Costas, RD 876/2.014, la densidad de la edificación se ajusta al límite establecido por la media del suelo urbanizable sectorizado de acuerdo con la normativa de la CAV para el municipio de Lekeitio.

La edificabilidad física (m^2t/m^2s) es de 0,99, quedando por tanto comprendida entre el valor máximo establecido en el artículo 77.1 de la LSU-06 ($2,30 m^2t/m^2s$) y el mínimo, que en el punto 4 del mismo artículo 77 se limita a $0,4 m^2s/m^2t$ de la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

Las alturas de las edificaciones son iguales o inferiores a las de los edificios del entorno, con lo que, además de no generarse pantallas visuales, los volúmenes resultantes no generan perspectivas discordantes con la trama urbana existente.

ACCESIBILIDAD

La definición de los espacios libres se ha llevado a cabo considerando en todo caso itinerarios accesibles. En los casos en que por imposibilidad física, debido a la pendiente natural o la necesidad de salvar desniveles de consideración, existen siempre recorridos alternativos que se adaptan a las pendientes máximas establecidas por la legislación en materia de accesibilidad. Se adjunta la ficha justificativa correspondiente al cumplimiento de las determinaciones del Decreto 68/2.000.

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO				F.ACC/URB.A.II
<p>AMBITO DE APLICACION: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.</p> <p>ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales: La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellos otros que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.</p>				
APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II			PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Mín. General Si densidad. $\leq 12 \text{ viñ/ha}$ PENDIENTE Longitudinal Transversal ALTURA Libre de paso BORDILLO acera Altura máxima.	$A \geq 200 \text{ cm}$ $A \geq 150 \text{ cm}$, con rellanos intermedios $\varnothing=180\text{cm}/20\text{m}$ máx. $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$. Recomend.1,5% $h \geq 2,20\text{m}$ $h \leq 12\text{cm}$	$A = 200 \text{ cm}$ $P = 6\%$ $P = 1,5\%$ $h =$ $h = 12\text{cm}$	
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros . Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$, si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{ cm}$. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1\text{m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Rejilla=		
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.			
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada PENDIENTE Longitudinal Transversal ACERA a respetar de anchura ISLETA ANCHO SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de \varnothing , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastados en color.	$=$ Paso peatones $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 150 \text{ cm}$ A nivel de calzada $A \geq 2\text{m}$. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	$A =$ $P = 8\%$ $P = 1,5\%$ $A = 150 \text{ cm}$ $A =$	
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) DESNIVELES DESNIVELES $\geq 0,40\text{m}$	$A \geq 2,00 \text{ m}$ Mediante Itinerario Peatonal Elementos continuos de protección	$A = 2,00 \text{ m}$ $A = 2,0\text{m}$ $P = 6\%$	
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$ ANCHO HUELLA CONTRAHUELLA Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo Extremo libre escalón resalto DESCANSILLO. FONDO PASAMANOS Para cualquier ancho Para ancho $\geq 240 \text{ cm}$ Prolongación en los extremos ALTURA LIBRE bajo escalera Intrados del tramo inferior PAVIMENTO BANDAS en borde peldaño	$A \geq 200 \text{ cm}$ $h \geq 35 \text{ cm}$ $t \leq 15 \text{ cm}$ $3 \leq N^{\circ} \leq 12$ $h \geq 3 \text{ cm}$ $B \geq 150 \text{ cm}$ Obligatorio a ambos lados Además intermedio $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$ $H \geq 220 \text{ cm}$ Cerrarlo hasta 220cm Antideslizante $A = 5-10\text{cm}$, antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = recta $A = 3,00$ $h = 35 \text{ cm}$ $t = 15 \text{ cm}$ $N^{\circ} = 11$ $h = 3 \text{ cm}$ $B = 1,50$ $H = 100 \text{ cm}$ $H = 70 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$ $H =$ $A = 10 \text{ cm}$	

	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones		
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	ACCESOS PENDIENTE Longitudinal Transversal ANCHURA BORDILLO LATERAL LONGITUD máxima sin rellano RELLANO INTERMEDIO . Fondo PASAMANOS : Para cualquier ancho uno a otro a Prolongación en los extremos PAVIMENTO SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.	$\varnothing \geq 180\text{cm}$ $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 200\text{ cm}$ $H \geq 5\text{ cm}$ $L \leq 10\text{m}$ $B \geq 200\text{ cm}$ Obligatorio a ambos lados $H = 100 \pm 5\text{ cm}$ $H = 70 \pm 5\text{ cm}$ $L = 45\text{ cm}$ Antideslizante	$\varnothing =$ $P =$ $P =$ $A =$ $H =$ $L =$ $B =$ $H =$ $H =$ $L =$
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250\text{m}$ Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatonales. Espacio libre $A \geq 200\text{ cm}$ ANCHO de plaza LARGO de plaza En BATERÍA, si no es posible $L = 600\text{cm}$ se admite $L=500\text{cm}$. En LINEA si no es posible $A = 360\text{m}$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal. SEÑALIZACIÓN : Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcarse al resto de vehículos.	$A \geq 360\text{ cm}$ $L \geq 600\text{ cm}$	N° de plazas = 1 $R =$ $A = 200\text{ cm}$ $A = 360\text{ cm}$ $L = 500\text{ cm}$ Tipo = batería
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	RESERVA Si se instalan aislados Si hay agrupación DISTRIBUIDOR ASEOS PUERTAS . De distribuidor y cabina adaptada. Zócalo protector en ambas caras de la hoja BATERÍA URINARIOS : Al menos uno a CABINA INODORO ADAPTADA ESPACIO LIBRE LAVABO , contará al menos con uno a INODORO Separación de exterior a pared Espacio libre lateral Barra laterales Distancia barras al eje inodoro PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras ACCESORIOS Espejos borde inferior a Perchas, toalleros, etc ALARMA Tipo cordón o similar a	Accesibles Minusválidos 1 por sexo por /10 o fracción. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ $A \geq 90\text{cm}$ $A \geq 30\text{cm}$ $h = 45\text{ cm}$, sin pedestal $\varnothing \geq 150\text{cm}$, recomen. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ $h = 80\text{cm}$ $h = 45-50\text{cm}$ $d \geq 70\text{cm}$ $a \geq 80\text{cm}$ $h = 80 \pm 5\text{cm}$ $L = 80-90\text{cm}$ $d = 30-35\text{cm}$ $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$ $h \leq 90\text{cm}$ $h = 90-120\text{cm}$ $h = 40\text{cm}$	N° Baños = N° reservas= $\varnothing =$ $A =$ $N^{\circ} =$ $h =$ $\varnothing =$ $h =$ $h =$ $e =$ $a =$ $h =$ $L =$ $d =$ \square $r =$ $h =$ \square \square
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, el conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización: Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. NORMAS GENERALES Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocarán en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12vivienda, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220\text{cm}$ Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo. Elementos Transparentes 2 Bandas de colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$		

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm Semáforos manuales, pulsador h = 90-120cm	<input type="checkbox"/>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Aparatos, díales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	Nº reservas = $\varnothing =$ h = <input type="checkbox"/>
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Díales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	<input type="checkbox"/>
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal	h = <input type="checkbox"/>
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual h $\leq 90\text{cm}$	<input type="checkbox"/>
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-60cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> d =
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40° inclinación h = 100-140cm	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal a = 20cm, colocadas una a h = 90cm otra a h = 150cm Pared por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = <input type="checkbox"/>
MOSTRADORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h $\leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm con hueco libre inferior de h = 70cm	h = <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d $\geq 50\text{cm}$ Luces Rojas, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado a $\geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h $\leq 220\text{cm}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = 50 cm a = 150 cm
OBSERVACIONES		

AFECCIÓN A PAISAJES SINGULARES Y SOBRESALIENTES

El artículo B.5.2.3 de la Normativa General del PGOU regula la afección a los paisajes singulares y sobresalientes del siguiente modo:

Con respecto a los nuevos crecimientos urbanos:

Se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el medio natural y la ciudad. En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.



Como se ha señalado en el punto correspondiente a Costas, la disposición de los volúmenes es acorde a la de los conjuntos edificados del entorno y se ha realizado con el objeto de no generar pantallas. Los volúmenes edificados propuestos se organizan de modo que las perspectivas de los espacios urbanos libres de edificación no se ven interrumpidas. Así, las visuales desde cualquier punto de la ordenación quedan siempre rematadas contra un fondo de paisaje natural, estableciendo una conexión visual entre las zonas urbanizadas y el medio natural. En concreto, se definen tres puntos de conexión:

(1) la zona de espacios libres situada al Sur de la ordenación, entre el edificio de Telefónica y el Suelo No Urbanizable, (2) la reserva de suelo para la futura continuación de la calle S. Antolín, al Norte, y (3) la plazoleta que conecta el vial principal de la ordenación con el SNU.

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

El EAE del PGOU justificó su afección por la vinculación a suelo urbanizado del ámbito, por lo que no se precisa desarrollo sobre este aspecto.

VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS

El ámbito está afectado por vulnerabilidad de acuíferos alta o muy alta. Sobre ello, el Plan Especial incorpora medidas concretas para la salvaguarda de los acuíferos, evitando que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora. Se incluyen en el texto articulado determinaciones para este fin.

Como regla general se seguirá el criterio general de mantenimiento de la cubierta vegetal, incluyendo su mejora u implantación en el caso de que esté deteriorada o no exista, como instrumento fundamental frente al desarrollo de procesos erosivos.

Será de aplicación la ordenanza de urbanización del PGOU, específicamente para este fin lo previsto en el artículo 61 *Medidas de carácter protector o preventivo*.

Asimismo, se exigirá el cumplimiento de la normativa específica contenida en el PTS de márgenes de ríos y arroyos en las zonas de vulnerabilidad de acuíferos, teniendo en cuenta los siguientes criterios y directrices:

- Se reforzará el control de las formas de ocupación y uso del suelo, evitando en las áreas de riesgo, la localización de usos y actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo y por lixiviación al acuífero subyacente.
- Se prohibirá la ubicación de equipamientos de almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos urbanos y sustancias peligrosas.

- Se prohibirá la construcción o ubicación de infraestructuras ganaderas (fosas de purines, estercoleros, fosas de enterramientos u otros) susceptibles de contaminar los acuíferos en áreas de alta vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos.
- Se garantizará el control de actuaciones que modifiquen la cubierta vegetal y la estructura del suelo y afecten la permeabilidad natural del terreno.
- Se consideran áreas prioritarias de adecuación de dotaciones e infraestructuras a aquellos núcleos urbanos y rurales y caseríos aislados situados en las áreas afectadas por el condicionante superpuesto Áreas de Vulnerabilidad de Acuíferos. En los planos adjuntos se recoge las zonas afectadas por este condicionante.

Se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores. En las zonas urbanas afectadas por acuíferos se definen medidas para su salvaguarda, evitando que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

El régimen normativo del Plan Especial desarrollará las siguientes ideas ya incorporadas en el PGOU:

Se prohibirá la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas en especial estercoleros; fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes.

Excepcionalmente en aquellos casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, cuestión que deberá acreditarse por razones técnicas y de inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, podrán implantarse esos usos siempre que:

- Se realice previamente un estudio de impacto ambiental que:
 - Que determine y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección que el citado estudio establezca.
 - Que cuente con, también previamente, la autorización o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia. En la medida en que incidan en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se entenderán de aplicación los criterios establecidos en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 390/1998, de 22 diciembre) y resto de normativa concordante.

Con respecto a la implantación de usos provisionales, la aprobación definitiva del Plan Especial supone la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo tanto quedarán prohibidos todos los usos provisionales previstos en el artículo 36 de la LSU-06.

El texto articulado del PE traslada el contenido del artículo B.5.2.2 del PGOU, *Vulnerabilidad de acuíferos* al objeto de contar con determinaciones concretas para la protección de los acuíferos.

A.12. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

A.12.1. Cuantificación de la oferta de suelo privado

La edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona privada que constituye el ámbito de planeamiento del presente Plan Especial es de 6.350 m²c.

La edificabilidad urbanística bajo rasante es de 2.400 m²c.

Al menos 300 m²c se destinarán a uso terciario.

El número de viviendas previsto es de 60, correspondiendo todas ellas a la categoría de vivienda protegida, siendo:

VS (social):

3.025 m²c sobre rasante

1.200 m²c bajo rasante

Número máximo de viviendas: 30

VPT (tasada):

3.025 m²c sobre rasante

1.200 m²c bajo rasante

Número máximo de viviendas: 30

A.12.2. Cuantificación de la oferta residencial y justificación del número de viviendas

Según la Memoria de Ordenación del PGOU, la cuantificación total de viviendas será de *alrededor de 250 viviendas* (suma de las previstas en el PERI y Suelo urbano No Consolidado), correspondiendo aproximadamente un 45% de dicha cantidad a la categoría de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Según indica la oficina municipal, el número total de viviendas nuevas admitidas es de 310, de las que hasta la fecha se han otorgado licencias para la ejecución de 40 + 16 = 56. El PEOU prevé la ejecución de 60 viviendas, correspondiendo 30 a la categoría de VS (social) y otras 30 a la de VPT (Tasada). Por lo tanto, el número de viviendas previstas en la ordenación que se define en el presente documento, además de ajustarse a las determinaciones del PGOU, cumplen con la cuantificación máxima derivada de la aplicación de los instrumentos de ordenación territorial.

A.12.3 Cumplimiento de los límites de edificabilidad

La edificabilidad física (m^2t/m^2s) es de 0,99, quedando por tanto comprendida entre el valor máximo establecido en el artículo 77.1 de la LSU-06 (2,30 m^2t/m^2s) y el mínimo, que en el punto 4 del mismo artículo 77 se limita a 0,4 m^2s/m^2t de la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

A.12.4. Coeficientes de ponderación de usos

Entre las determinaciones que constituyen la definición de la ordenación urbanística pormenorizada se encuentra 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.

La ordenación urbanística estructural define como uso global del ámbito PE-02 el residencial. Los usos pormenorizados previstos son:

Uso	Intensidad (m^2c)	Situación
Vivienda protegida VS (social)	3.025	sobre rasante
	1.200	bajo rasante
Vivienda protegida VPT (tasada)	3.025	sobre rasante
	1.200	bajo rasante
Terciario	300	sobre rasante (PB)

Los usos pormenorizados y que se prevén en el presente documento son:

Vivienda protegida VS (social), Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT), Terciario y comercio en plantas bajas, Aparcamiento en edificio residencial (VS) y Aparcamiento en edificio residencial (VPT).

LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

La Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco de 2006, en su art. 56.f, indica que en la "ordenación urbanística pormenorizada" deben establecerse "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".

Los coeficientes de ponderación representan la relación entre el valor de repercusión de suelo urbanizado para cada uso o tipología establecida por el Plan y el valor de suelo urbanizado que se tome como referencia. Resulta adecuado que éste responda a criterios objetivos de valoración o al menos, a un valor de referencia estable y conocido. Por ello, se propone adoptar como valor de referencia del uso característico de todos los ámbitos de ordenación del Plan General en que sea precisa su aplicación, el correspondiente a la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, en atención a la regulación de su precio máximo de venta y a su limitación obligada a su porcentaje determinado como valor máximo de repercusión de suelo urbanizado para las Viviendas de Protección Oficial. De acuerdo con ello, se asigna el coeficiente 1 de referencia a la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.

Como se ha indicado, los coeficientes de ponderación se obtienen a partir a los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos/tipologías definidos por el Plan general, lo que obliga a diferenciar dos situaciones distintas que determinarán la viabilidad o no del ámbito a desarrollar.

- La ordenación de promociones inmobiliarias con usos sujetos a protección pública cuyos precios máximos de venta y repercusión de suelo están tasados legalmente.

- La ordenación de promociones inmobiliarias de usos libres, cuyos precios de venta los establece y fija el mercado inmobiliario y cuyos valores de repercusión de suelo están determinados principalmente por la oferta y la demanda.

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS Y ANEJOS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

REFERENCIAS:

Para la valoración del suelo en promociones sujetas a algún régimen de protección pública, la referencia es la legislación existente sobre la materia:

- ORDEN de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales
- Ley 3/2.015, de 18 de junio, de vivienda.
- Real Decreto 1492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y Corrección de errores del Real Decreto 1492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2.012).
- Decreto 39/2.008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

LOS TIPOS DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EUSKADI:

La Vivienda de Protección Pública (antes denominada Vivienda de Protección Oficial – VPO) es aquella que se destina a domicilio habitual y permanente del adjudicatario de las mismas. Dentro del concepto de vivienda están comprendidos los garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables que se incluyan en la calificación definitiva de VPP.

Este tipo de viviendas pueden ser, a su vez, de varios tipos:

- Vivienda de Protección Social (VS).
- Vivienda Tasada de régimen autonómico o municipal (VPT).

De acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 3/2015, las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social. Es por ello que, a los efectos de este trabajo, cuando se enuncie la vivienda tasada, se hace referencia a la modalidad de régimen autonómico, asimilando las municipales a la vivienda de protección social.

ESTIMACIÓN DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO:

Para la determinación de la repercusión del suelo urbanizado en los inmuebles de protección oficial se utiliza la siguiente fórmula:

$$VRSu = Vv \times C \times VRm$$

Siendo:

VRSu: Valor de repercusión del suelo urbanizado.

Vv: Valor en venta establecido.

C: Coeficiente de relación entre la superficie construida (m²c) y la superficie útil (m²u).

VRm: Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado para inmuebles de protección pública.

Valor en venta establecido:

Se adopta el criterio de promociones de vivienda de protección edificada en la modalidad de propiedad plena.

De igual forma, se adopta el supuesto de iniciativa privada como presupuesto tipo de promoción de la vivienda pública.

También, a los efectos de estos cálculos, se considera vivienda de 90 m² útiles por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Orden de 30 de junio de 2022, al precio base considerado se le aplican los siguientes coeficientes:

- Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio de referencia multiplicado por 1,20.
- A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio de referencia multiplicado por 1,14.
- A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio de referencia multiplicado por 1,00.

- A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 metros cuadrados. Precio base multiplicado por 0,80.

En el caso de los anejos, el precio base se multiplica por 0,4 en la Vivienda de Protección Social (VS) y por 0,28 en la Vivienda Tasada de régimen autonómico.

De acuerdo con ello, los precios de referencia para el Municipio de Lekeitio (incluido en el anexo I.1 para las VS y en el anexo II.1 en el caso de VPT de la Orden de 30 de junio de 2022) son los siguientes:

● Vivienda de Protección Social (VS):

- Vivienda: 1.073,49 euros/m²u

- Anejos: 493,80 euros/m² u (1.073,49 x 0,40)

● Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT).

- Vivienda: 2.634,03 euros/m²u

- Anejos: 735,53 euros/m²u (2.634,03 x 0,28).

Coefficiente de relación entre la superficie construida y la superficie útil:

Se establece en 1,25 considerando una media de 112 m²c para la vivienda pública. Se estima 30 m²c para los anejos (garajes y trasteros).

Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado:

Son los siguientes:

● 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda de Protección Social (VS).

● 25% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT).

Aplicando la formula y parámetros anteriormente indicados, los valores máximos de repercusión del suelo urbanizado por m²c en viviendas y anejos es el siguiente:

Uso	Valor de repercusión [€/m ² c]
Vivienda protegida VS (social)	574,22
Anejos vinculados (VS)	184,38
Vivienda Tasada de régimen autonómico VPT (tasada)	187,22
Anejo vinculado (VPT)	98,76

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO PARA ELEMENTOS DE PROMOCIÓN LIBRE

REFERENCIAS:

Para la valoración del suelo en promociones libres, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se aplica el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

ESTIMACIÓN DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO:

Se valorará según el método residual (artículo 22 del RD 1492/2011) de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

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

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado.

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 del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los

tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Valor en venta:

En el presente documento únicamente se da uso terciario como no sujeto al alguno de los tipos de protección pública previstos en la legislación. Los valores medios en venta para el término municipal de Lekeitio se han obtenido de testigos ofrecidos por el mercado inmobiliario tanto de productos de nueva construcción como de segunda mano. Los testigos han sido los siguientes:

REF	DIRECCIÓN	V. VENTA	TIPOLOGÍA	SUP	V. UNITARIO	COEF. HOMOG.	Vv HOMOG.
A	J. B. Eguskitza, 3	205.000	local	110	1.864	1,10	1.694
B	Pascual Abaroa, 22	295.000	local	390	756	0,80	946
C	Atea Kalea	180.000	local	68	2.647	1,35	1.961
D	Arranegi, 3	170.000	local	70	2.429	1,20	2.024
E	Aldamiz Etxebarria	140.000	local	114	1.228	1,00	1.228
F	Pascual Abaroa, 22	135.000	local	85	1.588	1,20	1.324

De los que se deduce el siguiente valor:

Uso	Vivienda [Precio unitario €/m²c]
Terciario	1.529,32

Coficiente:

De acuerdo con lo indicado en el propio Real Decreto, se adopta como coeficiente K, el general de 1,40.

Valor construcción:

Para los costes de construcción de la edificación se emplean costes medios del actual mercado de la construcción, incluidas tasas e impuestos municipales, honorarios profesionales, gastos generales y el beneficio industrial del constructor. Se adoptan los siguientes parámetros:

Uso	Vivienda [Coste unitario €/m²c]
Terciario	687,88

Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado:

Es el siguiente:

Uso	Vivienda [Coste unitario de ejecución €/m²c]
Terciario	404,49

CÁLCULO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se adopta un solo referente territorial al objeto de determinar los coeficientes de ponderación de usos.

Se adopta como referencia del uso característico para el ámbito, el correspondiente a la Vivienda de Protección Social (VS).

Estableciendo una relación proporcional en función del valor de repercusión máxima de suelo urbanizado, se adoptan los siguientes coeficientes de ponderación a los efectos del artículo 35 y concordantes de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

Uso y tipología	Coficiente de ponderación
Vivienda de Protección Social (VS)	1,00
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	3,07
Terciario	2,16
Aparcamiento en edificio residencial (VS)	0,53
Aparcamiento en edificio residencial (VPT)	0,98

Siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse a través de los documentos a promover a los efectos de su ejecución. En todo caso, no se podrá variar la edificabilidad urbanística, ni la edificabilidad media definida por el Plan General, salvo por los cauces legalmente establecidos.

A.12.5. Edificabilidad ponderada y edificabilidad media

Aplicando los coeficientes de ponderación calculados, las edificabilidades ponderadas correspondientes a los distintos usos son las siguientes:

uso	superficie (m²)	Coef ponderación	edif ponderada (m²)
VS	3.025,00	1	3.025,00
VPT	3.025,00	3,07	9.286,75
Anejos VS	1.200,00	0,53	636,00
Anejos VPT	1.200,00	0,98	1.176,00
Terciario	300,00	2,16	648,00
SUMA			14.771,75

Con lo que la edificabilidad media resultante del área PE-02 Karabia es:

$$14.771,75 / 6.536,37 = 2,26 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$$

A.12.6. Cumplimiento de los estándares dotacionales

El Decreto 123/2.012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos establece, en su artículo 6, 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 y de dotación por incremento de edificabilidad.

Para el caso del suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial, deberán hacerse las siguientes reservas de suelo:

Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie total del área o actuación, excluidos los sistemas generales.

Dotaciones públicas locales. La administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:

- 1) 5 m² de suelo por cada 25 m² de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.
- 2) 5 m² de techo por cada 25 m² de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad Correspondiente.

Aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Vegetación: plantación de un árbol por cada nueva vivienda o cada 100 m² de construcción.

La ordenación que establece el presente documento resulta en:

	Art. 6 Decreto 123/2012	PE Karabia
Sistema local de Espacios Libres	959,05 m²	2.920,21 m²
Dotaciones públicas locales	1.270,00 m²	1.270,00 m²
Aparcamiento	90 plazas	90 plazas
Árboles	60	60

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

La zona de espacios libres se sitúa entre la trama consolidada existente y el nuevo vial. Ello contribuye a aligerar la densa trama existente y separa los nuevos edificios previstos, de modo que las visuales de las edificaciones preexistentes no se ven penalizadas por las nuevas actuaciones.

Cuantificación: $6.393,65 \times 0,15 = 959,05 \text{ m}^2$

Superficie de reserva; $2.920,21 \text{ m}^2$

Esta superficie se compone de $1.118,13 \text{ m}^2$ de zonas verdes situadas entre la zona consolidada y los nuevos desarrollos previstos SLEL-2, más $1.802,08 \text{ m}^2$ correspondientes a espacios libres situados en la transición entre los tres edificios previstos y el suelo no urbanizable SLEL-1. La bolsa de suelo constituida por la Subzona SLEL-1 podrá destinarse total o parcialmente a aparcamientos públicos en superficie, pudiendo llevarse a cabo la intervención de urbanización correspondiente de forma aislada o en conexión con futuros desarrollos al Oeste de la actual ordenación.

SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES

Se opta por ubicar las dotaciones públicas en los bajos de los nuevos edificios previstos, de modo que se libere la mayor parte de espacio público, permitiendo así ubicar los nuevos usos dotacionales en el cuerpo inferior que sirve de zócalo a los tres edificios de viviendas previstos.

Cuantificación: $6.350,00 / 25 \times 5 = 1.278,73 \text{ m}^2$

Superficie de reserva; $1.312,00 \text{ m}^2$

APARCAMIENTO

Cuantificación: $6.350,00 / 25 \times 0,35 = 89 \text{ plazas}$

Superficie de reserva; 89 plazas

ARBOLES

Las zonas ajardinadas prevén la plantación de árboles en número no inferior a 60 unidades. El plano de ordenación O9 muestra la ubicación propuesta. El proyecto de urbanización deberá prever el emplazamiento concreto de los ejemplares, así como su especie y los medios necesarios para garantizar su futuro crecimiento.

Se proponen 15 ejemplares en la Subzona SZ-SLEL-1 y 45 ejemplares en la Subzona SZ-SLEL-2.