

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
SITUADA ENTRE LAS CALLES DE VILLAR Y VILLATE , MANUEL  
ANDRÉS ,VÍA GALINDO Y AVENIDA DE LAS LLANAS EN EL  
MUNICIPIO DE SESTAO**

**OCTUBRE DE 2.015**

**ARQUITECTO JUAN IGNACIO DE LA ROSA PICAZO**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
SITUADA ENTRE LAS CALLES DE VILLAR Y VILLATE , MANUEL  
ANDRÉS ,VÍA GALINDO Y AVENIDA DE LAS LLANAS EN EL  
MUNICIPIO DE SESTAO**

**INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

**ESTUDIO DE VIAVILIDAD ECONOMICA**

**ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN  
DE LA EJECUCIÓN**

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**PLANOS**

## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**1.- PROMOTOR**

**2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

**3.- ANTECEDENTES MEDIO- AMBIENTALES**

**4 .-BASE TOPOGRÁFICA DEL PLAN ESPECIAL**

**5 .- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

**6.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL**

**7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE FORMULAR Y TRAMITAR EL PLAN ESPECIAL**

**8.- ALCANCE DE LA ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL PLAN ESPECIAL**

**9 .- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO , USOS , EDIFICACIONES E INFRESTRUCTURAS EXISTENTES**

**10 .- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

**11.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**11.1 Diseño de los nuevos fondos edificables**

**11.2 diseño del edificio proyectado**

**11.3 diseño de espacios libres resultantes**

## **12.- CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL**

**Unidades de aprovechamiento sobre rasante**

## **13 .- IMPACTO ACÚSTICO**

## **14 .- CONCLUSIONES**

**ANEXO 1 – CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD**

**ANEXO 2 – CONTESTACIÓN DE MEDIO AMBIENTE**

# **INDICE DEL DOCUMENTO NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

## **1 .- INTRODUCCIÓN**

## **2 .-ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

### **GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

**Ámbito territorial de aplicación**

**Entrada en vigor**

**Terminología de conceptos**

**Documentos normativos**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO**

**Calificación pormenorizada – clases de sub-zonas**

**Usos permitidos y prohibidos en la sub-zona considerada**

#### **ESTUDIOS DE DETALLE**

**Contenido y base cartográfica**

## **PARCELACIONES**

**Definidas en el plan especial**

## **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

## **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

## **CONDICIONES DE SITUACIÓN, FORMA Y TRATAMIENTO DEL EDIFICIO**

**Condiciones generales para el diseño de la edificación**

**Definición de la forma de la edificación**

**Alineaciones de la edificación**

**Vuelos**

**Edificabilidad urbanística de la ordenación pormenorizada**

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA**

### **ALCANCE Y CONTENIDO**

**Referencias doctrinales para fijar el alcance y contenido**

**Alcance y método del estudio de viabilidad**

### **CRITERIOS LEGALES PARA CALCULAR EL VALOR DEL SUELO**

### **CRITERIOS TÉCNICOS PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO**

**Criterios básicos de las disposiciones vigentes**

**Usos lucrativos para el cálculo de valores de repercusión**

**Aplicación de la fórmula del valor residual RD 1.492/2.011**

**Introducción**

**Cálculo del coste de ejecución de contrata de los soportes  
edificados de los usos**

**Valor en venta**

### **CÁLCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN ( ACOMETIDAS)**

**Coste de gestión**

**Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización**

**Prima de riesgo y tasa libre de riesgo**

## **CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO**

**Anexo 1 cálculo del valor residual del suelo**

## **ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**Definición de las directrices de organización y gestión – fases de urbanización**

**Concreción del sistema de actuación**

**PLAZOS TEMPORALES PARA LA TRAMITACIÓN DE INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**



## **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **INTRODUCCIÓN**

### **INGRESOS DIRECTOS DE COBRANZA ÚNICA**

**Impuesto de obras y construcciones**

**Tasa de licencia de actividad**

### **INGRESOS ANUALES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

**Por actividades económicas**

**Por impuesto de bienes inmuebles**

### **GASTOS ANUALES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN**

## **RELACIÓN DE PLANOS**

**Emplazamiento dentro del municipio**

**Ordenación pormenorizada en la actualidad**

**Delimitación sobre plano topográfico e = 1/500**

**Parcelario**

**Ordenación pormenorizada propuesta**

**Ordenación . alineaciones , y alturas de edificación**

**Secciones**

**Ordenación esquema de suministro de agua**

**Ordenación esquema de saneamiento**

**Ordenación esquema de energía eléctrica y alumbrado**

**Ordenación esquema de gas y telecomunicaciones**

## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **PROMOTOR .-**

El promotor del presente Plan especial de ordenación urbana , es la empresa PROYCOA 21 S.L. con C.I.F. B 95-426.953 . Los trabajos de ordenación del presente Plan Especial los realiza el arquitecto superior perteneciente a la delegación en Bizkaia del colegio oficial Vasco – Navarro Juan Ignacio de la Rosa Picazo

### **ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .-**

El ámbito objeto del presente Plan Especial , se sitúa en el suelo urbano del Plan General de ordenación urbana del municipio de Sestao , que se encuentra definitivamente aprobado y se constituye como un ámbito continuo , limitado por las calles de Villar y Villate , Manuel Andrés , vía Galindo y la avenida de las Llanas.

### **ANTECEDENTES MEDIO AMBIENTALES .-**

En el presente mes de Octubre de 2.015 , se realizó una consulta telefónica , con los servicios de medio ambiente del Gobierno Vasco , para clarificar la necesidad de una evaluación ambiental estratégica en el ámbito considerado , dada la escasa entidad de la actuación y los condicionantes del emplazamiento , si bien entendían que dadas las condiciones no resultaba procedente dicha evaluación , indicaron que resultaba conveniente y oportuno , realizar una solicitud de inicio de evaluación estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico, para tener una mayor seguridad jurídica en la tramitación del expediente del Plan Especial, y para iniciar la tramitación el cauce correcto , era la remisión a ese Departamento con la entrega previa y posterior tramitación , por parte del Ayuntamiento de Sestao , motivo por el que se presentó el correspondiente escrito .

Por otra parte el Ayuntamiento de Sestao , remitió a la Dirección de Administración ambiental del Gobierno Vasco , con la indicación de que la redacción y tramitación se ajustaban a la Ley 21/2.013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental

En consecuencia se redacta el presente Plan Especial para iniciar su tramitación urbanística, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo.

### **BASE TOPOGRÁFICA PARA LA REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL.-**

Toda vez que el Ayuntamiento de Sestao dispone de una actualización de su plano topográfico, levantado a escala  $E = 1/500$  y referenciado con las coordenadas UTM ETRS89, se utiliza dicho plano como base topográfica para la redacción del presente Plan Especial, por considerar que va a ser la misma base en la cual se va a implementar la revisión de su planeamiento general. De esta forma serán fácilmente recogidos todos los parámetros de ordenación en la futura documentación gráfica de la revisión del Plan General.

Con la utilización de la cartografía municipal, se pretende asegurar la correcta conexión y coordinación gráfica del dibujo y diseño de la trama urbana existente en el entorno y de las modificaciones propuestas por la ordenación pormenorizada del Plan Especial y asegurar la corrección de la documentación gráfica en relación con el emplazamiento, de manera de que los trazados sirvan sin adaptaciones, para la posible redacción de otros documentos urbanísticos, si fuera preciso .

En casos puntuales se han realizado pequeños trabajos de comprobación y ajuste en aquellas situaciones que precisan una mayor matización .

Los planos de información se redactan a escala  $1/500$  y  $1/250$  según su contenido y los de ordenación pormenorizada a escala  $1/250$  por entender que es una escala adecuada para conocer todos los elementos de la ordenación y su relación con la trama urbana.

### **DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.-**

Para la redacción del presente Plan Especial, se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 69 de la Ley del Suelo y Urbanismo, con el título " Ámbito y contenido de los planes especiales , en concreto en su apartado 3 que indica que las determinaciones se formalizarán en documentos similares a los previstos para los planes parciales , si bien ajustando su contenido a su propio objeto .

De acuerdo con lo indicado y teniendo en cuenta que el presente Plan Especial , es de ordenación urbana cuyo contenido es similar en muchos aspectos a los planes parciales , la documentación es la siguiente :

- .\_ Memoria informativa y justificativa
- .- Planos de información
- .- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- .- Normas urbanísticas de desarrollo del plan general
- .- Estudio de viabilidad económico financiera

Y además si se tiene en cuenta lo establecido en la legislación estatal artículo 15.4 del texto refundido de la Ley del Suelo se incluye un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, el impacto de la actuación en las haciendas publicas afectadas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes.

Teniendo en cuenta que se prevé la construcción de una nueva edificación, constituye un futuro desarrollo, por lo que según lo establecido en la Ley 21/2.013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental se realiza el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe estratégico correspondiente.

En la documentación se seguirá en principio, los criterios de ordenación y el contenido de sus documentos de conformidad con lo establecido al efecto por el reglamento de planeamiento de la legislación estatal, al ser una referencia de indudable valor.

## **ÁMBITO DEL EXPEDIENTE DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA .-**

### **Delimitación según el estado actual .-**

El ámbito del presente expediente viene formado por la manzana delimitada por las calles de Villar y Villate, vía Galindo, Manuel Andrés y la avenida de las Llanas, en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación urbana de Sestao, con la figura de una manzana cerrada casi por completo, tan solo con un porche y una penetración desde el frente a la avenida de las Llanas, que da acceso a un espacio libre no edificado superior a los 1.000 m<sup>2</sup>. El carácter de la manzana es prioritariamente residencial y sus construcciones son muy anteriores a la redacción del vigente Plan General.

Dada la época en la que se construye esta manzana , la realidad física se presenta como una serie de promociones , todas ellas con frente a las calles exteriores , y que si bien mantienen una alineación externa uniforme , por el exterior presentan una diversidad importante , sin ningún criterio aparente que pueda estimarse para algunas de ellas , está claro que en el momento de la construcción , no existió normativa urbanística al respecto , más allá que la que sirvió para definir una edificabilidad concreta y una alineación exterior para poder implantar una calle urbanizada.

Es por esta razón por la que se aprecia una diversidad en los fondos y si bien en general el número de plantas que se establece es de planta baja y cinco plantas altas, en el frente a la avenida de las Llanas, la edificación presenta un total de planta baja con porche y diez plantas altas, sin duda por una mayor aportación de suelo a la urbanización a la que da frente.

Además resulta llamativa, la situación consistente en que toda la manzana tiene derechos edificatorios sobre rasante y la única parcela pendiente de actuación sobre rasante , de una superficie inferior a los 1.000 m<sup>2</sup> carece de este derecho , sin que en su momento se actuara con ningún procedimiento de reparcelación .

Junto a lo que se puede denominar situación física de la manzana, se tiene que el vigente Plan General establece unos fondos, que si bien tienen una visión regularizadora , causan problemas , puesto que al no adaptarse a la realidad , deja en situación de fuera de ordenación a la mayoría de las edificaciones , puesto que los fondos , incluso para un mismo edificio , en un lugar se quedan cortos y en otros resultan excesivamente grande.

Esta situación por la edad de las edificaciones, se debe de prolongar durante unos plazos temporales excesivos, sin que se resuelvan en ningún momento las posibilidades de edificación de la parcela pendiente, es decir reconoce posibilidades edificatorias donde no son posibles y las ignora en lugares perfectamente consolidados desde hace años.

También resulta contradictorio el perfil asignado a un edificio que da frente a la avenida de las Llanas, puesto que le asigna un perfil de planta baja y cinco plantas altas, cuando la realidad es que el inmueble presenta diez plantas altas

La superficie total delimitada para el conjunto de la manzana es de 4.878,86 m<sup>2</sup> y si bien no es preciso corregir la delimitación exterior, si es preciso corregir lo grafiado en el plano del plan general indicativo del fondo realmente edificado en altura.

#### **Delimitación de la edificabilidad existente.-**

A la hora de iniciar los trabajos de redacción del Plan Especial , se realizaron algunos trabajos de campo , tendentes a comprobar con mayor precisión , algunos aspectos puntuales y de interés para la exactitud del documento a redactar y se ha podido constatar que el fondo edificado , para el edificio que da frente a la avenida de las Llanas es algo superior al que contempla lo grafiado por el Plan General , siendo una cuestión a tener en cuenta toda vez que la superficie realmente edificada supone una cantidad mayor .

Por otro lado, bajo la parcela interior que no cuenta prácticamente, con edificación sobre rasante, existe un aparcamiento pero que no ocupa la totalidad de la superficie de la parcela, la parcela total tiene una superficie de 938,45 m<sup>2</sup> y además un pequeño apéndice de 37,20 m<sup>2</sup> lo que supone 975,65 m<sup>2</sup> estando realmente ocupados en planta de sótano 913,52 m<sup>2</sup> .

Con todo lo indicado , la edificación a proyectar se debe definir buscando una solución que permita a los vecinos colindantes de la parcela sin aprovechamiento sobre rasante , el mantenimiento de sus derechos de luces y vistas con un nivel aceptable de calidad , a estos efectos la edificación presentará tratamiento de fachada hacia las partes traseras de los inmuebles de Vía Galindo y la avenida de las Llanas , puesto que es en estas zonas donde existen situaciones de luces y vistas a garantizar.



En la colindancia con las partes traseras de la calle Villar y Villate y Manuel Andrés la nueva edificación presentará tratamiento de medianería, toda vez que este es el tratamiento que se plantea en las edificaciones existentes y en caso contrario son paramentos que se retiran de una manera más que suficiente, en especial si se tiene en cuenta la reducida altura de la edificación propuesta, de solo una planta con una posible zona de entreplanta al fondo.

Se adjunta esquema de las superficies indicadas en el anexo gráfico correspondiente.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE FORMULAR Y TRAMITAR EL PRESENTE PLAN ESPECIAL.-**

Según lo indicado en esta memoria, es preciso ajustar la forma de los fondos edificables, en coherencia con los edificados y plantear una nueva edificación en el espacio que carece de edificabilidad sobre rasante como medio de cumplir el principio de reparto derivado de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como definir las dimensiones de los fondos de conformidad a la realidad física, corrigiendo alguna imprecisión de la representación gráfica del Plan General de Sestao.

Para evitar problemas con la capacidad competencial de los estudios de detalle , no suficientemente aclarada en la Ley del Suelo y Urbanismo, se ha elegido como la figura idónea que establece de forma adecuada la ordenación pormenorizada en suelo urbano , la figura del Plan Especial de ordenación urbana, que permite realizar las modificaciones correspondientes .

## **ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PRESENTE PLAN ESPECIAL .-**

Teniendo en cuenta su naturaleza de plan de ordenación pormenorizada, el presente Plan Especial respeta estrictamente la ordenación estructural del Plan General desarrollando exclusivamente aspectos de la ordenación pormenorizada

El presente plan especial no pretende incrementar la edificabilidad geométrica ya asignada sobre rasante por el Plan General a la manzana objeto del Plan Especial , ya que realizados los cálculos correspondientes en función de ocupación en planta baja descontando los porches , la edificabilidad en plantas altas y sus vuelos, se tiene una superficie máxima total de 22.014,53 m<sup>2</sup>

La medición ha sido realizada según el artículo 7.1.4 de las normas urbanísticas del PGOU de Sestao, en la definición de los parámetros que afectan a la edificación.

Paralelamente se han realizado los cálculos con los mismos criterios de lo realmente ya edificado sobre rasante resultando ser una superficie total de 21.126,10 m<sup>2</sup> con lo que existe un diferencial de 888,43 m<sup>2</sup>

Partiendo de esta cuantificación se define una envolvente de la nueva construcción que servirá de límite de la ocupación del inmueble a realizar, cumpliendo con la edificabilidad geométrica indicada.

## **CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO, USOS, EDIFICACIONES E INFRESTRUCTURAS EXISTENTES.**

### **Territorio, usos y edificaciones existentes.-**

El ámbito a ordenar está formado por la manzana definida por las calles de Villar y Villate , Miguel de Andrés vía Galindo y la avenida de las Llanas , por lo que se sitúa en un emplazamiento muy céntrico del municipio de Sestao , perimetralmente está edificada en su totalidad , pero no así en su interior que presenta una porción de 938,45 m<sup>2</sup> que carece de aprovechamiento sobre rasante, además de un pequeño apéndice de 37,20 m<sup>2</sup> , si bien en posición de sótano está parcialmente ocupada por un aparcamiento subterráneo con acceso desde la calle de Villar y Villate.

la parcela en cuestión presenta acceso peatonal desde el porche existente a la avenida de las Llanas que tiene una penetración hasta el fondo del inmueble construido de ocho metros de anchura .

Con todo lo indicado se entiende que estamos ante un ámbito continuo a los efectos de su ejecución, en el momento actual la parcela no presenta un uso definido salvo la salida peatonal del aparcamiento bajo rasante que existe ocupando parte de la superficie de la parcela. La parcela es de forma plana y situada en la cota de referencia del Plan General que es la 62,00 con las pequeñas pendientes para la evacuación del agua de lluvia.

Dado que la manzana se encuentra en su perímetro exterior totalmente edificada, cuenta con urbanización completa en todo su perímetro, con todos los servicios urbanos disponibles y con pavimentación y amueblamiento completos.

### **Infraestructuras.-**

Los terrenos objeto del Plan Especial disponen de redes de infraestructuras urbanas en todo su perímetros y cumpliendo muy holgadamente hasta la fecha todos los requerimientos derivados de su emplazamiento.

La distribución y organización de los mismos, se pueden visualizar en la documentación gráfica que acompaña el presente expediente, en sus diversos planos según su utilización , por lo tanto la realización de la nueva construcción no precisa de intervención alguna de naturaleza urbanizadora , tal solo la ejecución de las acometidas a cada servicio según los casos , en ningún caso se han detectado servidumbres que deban ser sustituidas o eliminadas.

### **ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-**

En el presente apartado se enumeran por un lado las fincas existentes en el perímetro, por cuanto son objeto de ajuste en sus fondos edificables de manera compatible con su realidad física, por otro lado se encuentra la parcela interior que es objeto de definición de una edificabilidad sobre rasante anteriormente no definida.

Avenida de las Llanas 5 – 7- 9- y 11

Calle Villar y Villate 2 – 4 – 6 – y 8

Calle Manuel Andrés 1 – 3

Calle Vía Galindo 1 – 3 – 5 – y 7

Parcela interior con acceso desde avenida de las Llanas

## **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .-**

### **Diseño de los nuevos fondos edificables.-**

Para este cometido se han tomado como referencia los fondos de las edificaciones ya existentes, y se han generado fondos de dos tipos por un lado el correspondiente a la definición de las plantas altas y por otro a las plantas bajas que sobresaliendo de las ocupaciones en altura, presentan dimensiones propias de aprovechamientos sobre rasante, tomando como rasante para la zona interior la indicada por el plan general que es la cota 62,00.

Cuando la edificación se prolonga en su fondo más allá de la línea correspondiente a la edificación en altura, pero su cota más alta no presenta dimensión compatible con el establecimiento de una planta sobre rasante, entonces se la identifica como planta de sótano.

En todo caso se mantiene la posibilidad de construir plantas de sótano bajo las rasantes de referencia estipuladas en la documentación del plan general, naturalmente dentro del ámbito o perímetro de las alineaciones oficiales señaladas por la documentación gráfica.

### **Diseño del edificio proyectado .-**

Definidos los fondos edificables se concreta la nueva edificación, señalando un perímetro de máxima ocupación, que por un lado se adosa a los límites de la parcela en la colindancia a las partes traseras de los edificios de la calle Villar y Villate y Miguel Andrés por no presentar problemas de luces y vistas ni interferir en la intimidad de sus ocupantes.

En los frentes correspondientes a las partes traseras de la calle Vía Galindo y de la avenida de las Llanas, se establece una alineación regularizada que se apartará de los puntos más salientes de las construcciones consideradas una dimensión no menor de los 3,00 m , manteniendo en todo caso la posibilidad de la salida peatonal del aparcamiento inferior , con un ancho libre y constante no menor de los 2,00 m. El ancho que supere esta dimensión podrá ser utilizado para las funciones de carga y descarga de la nueva edificación.

El acceso a la nueva edificación se realizará haciéndolo coincidir con el porche que le da acceso y en toda su amplitud, sin perjuicio de posibles accesos secundarios o de evacuación en otros puntos, que pueden ser coincidentes con la zona de salida peatonal del aparcamiento.

En ningún caso la superficie geométrica construida sobre rasante será superior a los 888,43 m<sup>2</sup> autorizables en la parcela, permitiendo ser soluciones de planta baja o de planta baja con entreplanta, la planta baja no presentará alturas libres inferiores a los 3,25 m con excepción de las porciones situadas bajo zona de entreplanta que podrá reducirse a una altura no menor a los 2,60 m, la entreplanta tendrá una altura en general no inferior a los 2,30 m. y se podrá reducir a los 2,00 en un 25% de su superficie. Fuera de las alineaciones señaladas no se admiten más vuelos que los aleros. Sobre la edificación indicada se admite la construcción de cubiertas y tejados con una altura a cumbre no mayor de 2,50 m.

### **Diseño de los espacios libres resultantes.-**

Tal y como se ha indicado anteriormente, al hacer coincidir la zona principal de acceso al nuevo edificio con el poche que lo comunica con la plaza, y tener que fijar unas separaciones de los edificios existentes, se crearán sendos espacios libres a izquierda y derecha que tendrán la consideración de espacios libres de uso privado, si bien uno de los cuales mantendrá una servidumbre de paso desde la salida de las escaleras peatonales del aparcamiento inferior, hasta los porches de la edificación existente.

En esta disposición, no existe inconveniente con que ambos brazos de espacio libre tengan un cerramiento de tipo calado, que garantice su carácter de espacio privado, pero garantizando a su vez, las condiciones de evacuación que puedan plantearse, su pavimento será de tipo análogo al de las aceras o espacios peatonales contando con sistema de iluminación suficiente en los tiempos de utilización según la actividad del nuevo edificio.

## **CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.-**

Si bien no se tiene una forma final de la edificación , toda vez que se deja una cierta libertad al proyectista , sí que se tiene una ocupación máxima y un total de la edificabilidad geométrica , sabiendo que la ocupación máxima que se deriva de las condiciones del emplazamiento asciende a 708,00 m<sup>2</sup> y la geométrica es de 888,43 m<sup>2</sup>, por lo tanto, teniendo en cuenta que la escalera de salida del aparcamiento ocupa una superficie de 14,16 m<sup>2</sup> pero ya está deducida del computo anterior, existe un diferencial de unos 180,00 m<sup>2</sup>, que deberá realizarse en situación de entreplanta , por lo tanto se está en disposición de calcular el aprovechamiento urbanístico o edificabilidad ponderada por aplicación de los coeficientes de ponderación del Plan General de Sestao .

### **Unidades de aprovechamiento sobre rasante.-**

Se debe de aplicar cada coeficiente de ponderación a cada una de las plantas referidas a su edificabilidad geométrica, para calcular su aprovechamiento urbanístico .

A la planta baja se le aplica el coeficiente de 1,328 si bien a la salida peatonal no se le asigna coeficiente alguno al no tratarse de un uso lucrativo , y a la superficie de la entreplanta el de 1,00 que es de aplicación en el Plan General a todas las plantas altas en la ordenanza nº 1 para el casco residencial consolidado y en concreto para la superficie de Centro casco, según lo indicado en el apartado 5 titulado “ coeficiente de ponderación relativa entre usos “ . Hay que tener presente que por sus condiciones concretas el edificio no cuenta con aprovechamiento bajo rasante, pendiente de realización.

Los aprovechamientos resultantes para la parcela de 938,45 m<sup>2</sup> son

$$708,00 \times 1,328 = 940,224 \text{ U.A.}$$

$$180,00 \times 1,00 = 180,00 \text{ U.A.}$$

$$\text{Total del aprovechamiento de la nueva edificación} = 1.120,224 \text{ U.A.}$$

El aprovechamiento existente bajo rasante supone tres planta de 913,52 m2 por lo tanto 2.740,56 m2 construidos que si le aplicamos el coeficiente para el uso de aparcamiento de 0,361 resulta un aprovechamiento bajo rasante de de 989,34 U.A. con lo que el total suponen  $1.120,22 + 989,34 = 2.109,56$  U.A. que aplicada a la superficie de parcela de 975,65 m2 resulta un aprovechamiento unitario de 2,16 claramente inferior al aprovechamiento tipo de 3,4128 , con lo que no hay exceso de aprovechamiento.

De esta cantidad resulta susceptible de apropiación el 85% es decir 952,19 U.A. el resto 168,03 U.A. corresponden a la participación de la administración en las plusvalías, y como no es realizable de forma independiente procederá acudir a la vía de la compensación económica en virtud de la disposición final primera de la Ley 5/1.998 de 6 de Marzo de medidas urgentes en materia de suelo y ordenación urbana.

#### **ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.-**

Se trata de futuras edificaciones, que por su actividad no son generadoras de actividades de ruido y por su ubicación en una zona no particularmente ruidosa y además en el interior de un patio de manzana se entiende que no es pertinente realizar un estudio de impacto acústico dadas las condiciones del emplazamiento y el uso del edificio.

#### **CONCLUSIONES.-**

Del análisis y la lectura del contenido del documento de Memoria, así como de los demás documentos escritos y gráficos , se tiene la convicción de que el presente Plan Especial cumple con la totalidad de los condicionantes establecidos por la Ley 2/2.006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma Vasca , así como con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sestao , entendiéndose en consecuencia , que puede ser tramitado y aprobado definitivamente por la administración competente al efecto .

Bilbao – 17 de Noviembre de 2.015

El arquitecto superior

Fdo Juan Ignacio de la Rosa Picazo



# **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

# **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES DE VILLAR Y VILLATE, MANUEL ANDRÉS, VÍA GALINDO Y AVENIDA DE LAS LLANAS EN EL MUNICIPIO DE SESTAO**

## **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.-**

### **INTRODUCCIÓN.-**

En el presente expediente urbanístico que se desarrolla en suelo urbano, se establece el articulado de la ordenación pormenorizada del ámbito de la manzana que se desarrolla de conformidad con la sistemática y los conceptos establecidos por las disposiciones de la Ley 2/2.006 de suelo y urbanismo.

Teniendo en cuenta que la estructura de las normas urbanísticas del municipio de Sestao, están establecidas de conformidad con la sistemática de la antigua Ley estatal del suelo, resulta difícil compatibilizar esa sistemática, con la necesaria para establecer las normas de la ordenación pormenorizada del ámbito urbano considerado.

Es por esta razón que con la pretensión de establecer una cierta coordinación con las normas urbanísticas del Plan General de Sestao, se van a redactar las normas urbanísticas de desarrollo, respetando los criterios establecidos en las normas urbanísticas de carácter estructural del Plan General de Sestao.

## **ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.-**

### **GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.-**

#### **AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.-**

Las determinaciones del presente expediente urbanístico, se contienen en la documentación constitutiva del Plan Especial. Tendrán carácter normativo en su ámbito de aplicación, de acuerdo con lo indicado en los siguientes artículos del presente capítulo

La representación del límite del ámbito se utiliza una línea continua de color rojo remarcada gráficamente que define su delimitación real.

#### **ENTRADA EN VIGOR.-**

La entrada en vigor de las determinaciones del Plan Especial se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación y regirá hasta que sean modificadas por medio del procedimiento establecido al efecto.

#### **TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.-**

En toda la documentación del presente expediente urbanístico constitutivo del Plan Especial, se respeta la terminología establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Sestao, tanto en la denominación de los usos del suelo, como en los parámetros de la edificación, ámbitos de planeamiento y de gestión, y cualquier otro concepto que deba ser utilizado para definir la ordenación pormenorizada y su posterior ejecución.

Igualmente se respeta la terminología derivada de la vigente Ley 2/2.006 del suelo y urbanismo de la comunidad autónoma del país vasco.

### **DOCUMENTOS NORMATIVOS.-**

Son documentos de carácter normativo de acuerdo con las precisiones indicadas en el resto de estas normas los siguientes planos de ordenación:

Ordenación pormenorizada

Ordenación alineaciones, rasantes y alturas de edificación

Secciones

Las normas urbanísticas tienen igualmente carácter normativo

La interpretación del contenido normativo de la documentación gráfica de los planos indicados se ha de realizar de acuerdo con lo establecido en las normas urbanísticas.

El resto de planos, tanto los de información como los de ordenación tienen carácter orientativo y explicativo de las determinaciones del Plan Especial

Las posibles discordancias entre los planos con carácter normativo y las normas urbanísticas se deberá saldar a favor del contenido de éstas .

Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá la dimensión real una vez comprobada de forma fehaciente.

## **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .-**

### **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO**

#### **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE SUB-ZONAS.-**

La división en sub-zonas a nivel pormenorizado , propia de la ordenación pormenorizada del Plan Especial , viene establecida en el plano de ordenación pormenorizada editado a escala 1/250 .

Las sub-zonas posibles contenidas en dicho plano se limitan a sub-zonas privadas de aprovechamiento lucrativo, que pasan a titularidad privada por la ordenación y gestión del Plan especial.

La subzona que se establece en este plan especial, permite residenciar un uso posible con tipos característicos admisibles pero no simultáneos, el uso es el terciario. El uso terciario permite como uso principal el uso de oficinas y el uso comercial concentrado, excluyendo los grandes almacenes y el uso de hipermercado y como uso tolerado el hostelero.

La sub- zona privada se define en el plano de Ordenación pormenorizada como edificación, con la precisión de indicar la edificación en plantas sobre rasante, agrupa los terrenos de titularidad privada vinculados a la “edificación “para acoger los usos terciarios que se indican en los posteriores artículos.

La ordenación pormenorizada definida en este plan especial establece para la zona edificable, los usos permitidos distinguiendo entre el uso característico y los tolerados, también se definen los usos prohibidos indicando que serán aquellos que no están incluidos en los permitidos.

## **USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN LA SUB-ZONA DE EQUIPAMIENTO Y LA TERCIARIA-**

Como ya se ha indicado anteriormente estas son las dos tipologías de usos de posible implantación, si bien son excluyentes, es decir si se implanta una de las dos categorías de usos , imposibilita la existencia del otro , salvo en el caso de uso auxiliar que le sea propio.

El uso característico que se implante se debe desarrollar en planta baja, y en comunicación directa con el porche que le da acceso a la avenida de las Llanas. Dentro de los usos característicos de uso terciario, que son uso de oficinas y el comercial concentrado, se define el de hostelería como uso tolerado en ambas situaciones siempre que sea un uso complementario de los mismos , es decir no independiente, con un porcentaje de ocupación no mayor del 30% también en situación de planta baja y entreplanta

Usos prohibidos son aquellos que no se identifican como usos característicos o tolerados

## **ESTUDIOS DE DETALLE.-**

### **CONTENIDO Y BASE CARTOGRÁFICA-**

Se podrá realizar un estudio de detalle que abarque la totalidad del ámbito del Plan especial , con las finalidades , limitaciones y contenidos establecidos en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo .

Se redactará sobre la base cartográfica utilizada para la ordenación del presente Plan Especial, manteniendo la referencia a coordenadas U.T.M. La escala mínima de su documentación será de 1/250

## **PARCELACIONES .-**

### **PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL – POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN –**

El plan especial define una sola parcela privada que establece la totalidad de la subzona de aprovechamiento privado.

El proyecto de parcelación podrá dividir en dos fracciones la parcela anteriormente indicada para acoger la futura forma y distribución de la edificabilidad afectando a todos los elementos que se sitúen en la misma vertical, pero en todo caso se deberá mantener la unidad de uso principal , es decir las dos parcelas tendrán uso terciario, con independencia de titularidades diferentes

### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-**

En el presente Plan especial, toda la vialidad, está completa y perfectamente urbanizada por lo que no se precisan realizar proyectos de urbanización, tan solo se incluirán en el proyecto de edificación los trabajos de urbanización interior de la parcela y las correspondientes acometidas a los servicios generales ya existentes.

El tratamiento del espacio privado peatonal, también se incluirá en el proyecto de edificación objeto de licencia municipal de obras.

## **NORMAS DE EDIFICACIÓN –**

### **CONDICIONES DE SITUACIÓN, FORMA Y TRATAMIENTO DE LOS EDIFICIOS-**

#### **CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN –**

El edificio definido en la sub-zona privada en la que se sitúa el aprovechamiento lucrativo del Plan Especial, cumplirá las normas generales de edificación establecidas en las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Sestao, en todos aquellos aspectos que le sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes, de las presentes normas urbanísticas de desarrollo

#### **Definición de la forma de la edificación –**

La ordenación pormenorizada del presente plan especial, define la forma y situación del futuro edificio posible a realizar en el ámbito del uso establecido, por la técnica de la fijación de las alineaciones de la planta baja, la posible edificación de espacios en entreplanta se ubicarán, en el fondo de la parcela lindando con los edificios de la calle Manuel de Andrés.

#### **ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.-**

La alineación del frente a la avenida de las Llanas se separará de la alineación del fondo de los edificios 7 y 9 de la avenida de las Llanas un mínimo de 4,15 m de la alineación de la fachada trasera de la edificación

La alineación lateral hacia el fondo de las edificaciones de vía Galindo tendrá una separación mínima de 3,00 m. no obstante como este límite es irregular se aclara que esta a lineación lateral debe de ser ortogonal a la indicada en primer lugar con frente a la avenida de las Llanas

El número de plantas del edificio planteado es de una planta baja pudiendo realizar una ocupación no mayor del 30% en situación de entreplanta, en este caso la planta baja, debajo de la entreplanta deberá tener una altura libre no menor a 2,60 m y la entreplanta una altura de 2,30 m como mínimo si bien se admite un 20% del total de la entreplanta con una altura no menor a los 2,00 m.



## **VUELOS –**

El edificio dado que se plantea en planta baja no tendrá vuelos de ningún tipo sobre las alineaciones, tan solo son admisibles los habituales vuelos de aleros hacia los espacios peatonales.

## **EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA –**

Se refiere a la planta baja y la posible entreplanta, afectadas ambas por los coeficientes de ponderación que fija el Plan General de Ordenación Urbana de Sestao

Para la planta baja el coeficiente de ponderación es de 1,328 y para el caso de la entreplanta 1,000 si aplicamos estos coeficientes

$$708,00 \times 1,328 = 940,224 \text{ UA}$$

$$180,00 \times 1,000 = 180,00 \text{ UA}$$

$$\text{TOTAL} \quad 1.120,224 \text{ U.A.}$$

El aprovechamiento existente bajo rasante supone tres planta de 913,52 m<sup>2</sup> por lo tanto 2.740,56 m<sup>2</sup> construidos que si le aplicamos el coeficiente para el uso de aparcamiento de 0,361 resulta un aprovechamiento bajo rasante de de 989,34 U.A. con lo que el total suponen  $1.120,22 + 989,34 = 2.109,56$  U.A. que aplicada a la superficie de parcela de 975,65 m<sup>2</sup> resulta un aprovechamiento unitario de 2,16 claramente inferior al aprovechamiento tipo de 3,4128 , con lo que no hay exceso de aprovechamiento.

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA**

# **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES DE VILLAR Y VILLATE, MANUEL ANDRÉS, VÍA GALINDO Y AVENIDA DE LAS LLANAS EN EL MUNICIPIO DE SESTAO**

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA –FINANCIERA**

### **ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO**

#### **Referencias doctrinales para fijar su alcance y contenido-**

La documentación constitutiva de los planes especiales de ordenación urbana definida por la vigente Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo , se establece por su remisión a la establecida por la propia Ley para los planes parciales de ordenación urbana , originando en principio una identidad documental entre ambos planes de desarrollo .

Teniendo en cuenta su naturaleza ordenadora en suelo urbano, el presente Plan Especial deberá estar compuesto entre otros por un documento titulado “ Estudio de viabilidad económico – financiera” del cual a nivel jurídico – normativo solo se conoce su titulo ya que la ley creadora anteriormente citada , no contiene ninguna otra referencia que amplíe su valor descriptivo .

Transcurridos nueve años desde la aprobación de la Ley 2/2.006 y cinco desde el cumplimiento del plazo establecido para redactar su reglamento , todavía no se dispone del desarrollo reglamentario que defina cual es su contenido .

Por ello, haciendo uso de criterios propios de la tradición cultural del planeamiento urbanístico, se entiende que se puede considerar una evidente similitud entre este estudio y los denominados y desarrollados normativamente “Estudios económico – financieros“ de los planes parciales definidos en la Ley estatal de 1.976

El capítulo V , titulado “ De los planes parciales” del Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana de 1.976 , indica en sus artículos 45,55,56,60,62,y 63 cuál debe ser el contenido de dicho documento .

Por ello la redacción de este estudio de evaluación económico – financiero va a cumplimentar con las adaptaciones precisas, el contenido establecido por el Reglamento de Planeamiento urbanístico de 1.978 para los estudios económico – financieros de los planes parciales

### **Alcance y método de este estudio de viabilidad**

Es evidente que un estudio de viabilidad económico – financiera, debe de evaluar los costos de ejecución de la ordenación urbanística contenida en las determinaciones ordenadoras del plan de desarrollo a que se refiere, así como el valor del producto inmobiliario posible de realizar y poner a la venta en el mercado inmobiliario, hallando con ello el coste inicial y final del suelo urbanizado.

En nuestro caso particular este estudio de viabilidad no tiene la tarea de fijar coeficientes de ponderación para el ámbito del plan especial, en relación con los usos establecidos por la ordenación pormenorizada , dado que tan solo hay un uso aplicable a la futura edificación dado que de entre las posibilidades de utilización solo se aplicará uno de los usos posibles , es decir en el edificio no podrán simultanearse usos diferentes, y paralelamente también solo hay un titular por lo tanto no procede realizar reparcelación alguna .

Estos coeficientes de ponderación a efecto de reparcelación, nada tienen que ver pese a su denominación, ni conceptual ni objetivamente con los establecidos por el Plan General para definir el aprovechamiento tipo de cada área de reparto.

El estudio de viabilidad, debe ser capaz de relacionar los costes de promoción, los valores en venta, ambos del producto inmobiliario final, con el beneficio empresarial posible de obtener y con el valor del suelo resultante durante todo el proceso.

Una vez aprobado el Reglamento de valoración del suelo del año 2.011, el beneficio empresarial y los costes de promoción quedan regulados de manera única y obligatoria bajo la fijación del coeficiente  $K=1,4$  o lo que es lo mismo, las determinaciones normativas del reglamento fijan la suma de los dos valores, beneficio empresarial y gastos de promoción, en el 29% del valor en venta del producto inmobiliario resultante, con ligeras excepciones que no son de aplicación al presente caso.

Esta clarificación del alcance real, posible de obtener de manera combinada e interactiva de los componentes citados, permitirá al estudio de viabilidad hallar el valor inicial del suelo en el estado actual y con ello la posibilidad razonable de acometer la ejecución del Plan Especial, si los demás datos aplicados son aceptables de acuerdo con los habituales del mercado inmobiliario y se mantiene un correcto equilibrio entre ellos.

Cubierto este cometido, se puede considerar que el plan especial de ordenación urbana propuesto es viable tal y como enuncia la titulación legal del presente estudio. Utilizando las técnicas de valoración del suelo y del vuelo establecidas para las valoraciones urbanísticas, se procederá a desarrollar el contenido del estudio de viabilidad económico – financiero.

Dadas las peculiaridades del presente Plan Especial, no es preciso con posterioridad proceder a la redacción de un programa de actuación urbanizadora y un proyecto de urbanización , puesto que tal y como se ha indicado anteriormente , no existe ninguna urbanización general a realizar , todo el ámbito está perfectamente urbanizado , solo hay que realizar alguna función de urbanización de las zonas peatonales interiores de la parcela y realizar las acometidas de agua , saneamiento , luz y telecomunicaciones .

Tal y como se ha indicado anteriormente, en el proceso de redacción de este estudio de viabilidad económico – financiera, se van a instrumentar las relaciones existentes entre los costes de promoción, los valores en venta, los valores del suelo y del vuelo, y del beneficio empresarial, de conformidad con los criterios jurídicos y técnicos vigentes al efecto, todo ello de conformidad con el proceso y método de los siguientes apartados.

## **CRITERIOS LEGALES UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DEL SUELO.-**

Para calcular el valor del suelo en su estado inicial hay que utilizar lo establecido en el reglamento de valoraciones de la Ley del suelo real decreto 1.492/2.011.

Nos encontramos con un ámbito clasificado como suelo urbano, dotado de todos los servicios precisos para considerar que es un suelo consolidado por la urbanización y con una parcela a falta de recibir la edificación posible de situar en su emplazamiento.

En consecuencia, la actuación urbanística precisa para su transformación, se establece como una actuación integrada de unidad de ejecución única, teniendo en cuenta el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General, en función de la edificabilidad geométrica establecida, y su distribución espacial ordenada, concretada por la ordenación pormenorizada del Plan Especial.

De conformidad con lo indicado se debe aplicar los criterios legales establecidos en el capítulo IV del Real Decreto 1.492/2.011 titulado "valoración en situación de suelo urbanizado", y en especial el contenido del artículo 22 denominado "valoración en situación de suelo urbanizado no edificado"

## **CRITERIOS TÉCNICOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.-**

### **Criterios básicos establecidos por las disposiciones vigentes.-**

Siguiendo lo establecido, se utiliza el método residual estático tal y como figura en el artículo 22 del Real Decreto 1.492/2.011. Para calcular el valor del suelo, se tiene que calcular el valor del aprovechamiento urbanístico real situado en el emplazamiento considerado, por aplicación de la edificabilidad geométrica máxima sobre rasante establecida para la manzana considerada por el Plan general de Sestao.

Para ello se debe de tener en cuenta, las diversas superficies construidas sobre rasante con los correspondientes usos posibles establecidos por la ordenación pormenorizada del Plan Especial, de forma y manera que una vez calculados los valores residuales de las superficies edificables, se puede hallar el valor residual de la totalidad de los metros cuadrados de techo sobre rasante, situados en el edificio proyectado.

No obstante, en el caso presente resulta que solo existe un único uso, que es el terciario, por lo tanto se prescinde de calcular valores parciales inexistentes, y se trata en todo caso el cálculo como una actuación.

El aprovechamiento urbanístico real establecido por el Plan Especial, se compone de la posibilidad de situar usos lucrativos en el soporte construido del edificio, por la ordenación pormenorizada del Plan Especial y además en el caso que nos ocupa se crea un aprovechamiento urbanístico consistente en la posibilidad de situar y disfrutar del uso de espacio libre privado, libre de edificación junto al edificio proyectado, lo cual es objeto de valoración por la aportación que supone para la explotación del nuevo inmueble.

Es preciso calcular el valor residual de la edificación nueva a realizar y también el uso lucrativo que constituye el disfrute de la superficie de espacio libre , que la ordenación sitúa junto al nuevo inmueble , por el método estático del apartado 2 del artículo 22 citado, con la expresión siguiente :

$$VRS= ( Vv/K) - Vc \quad \text{siendo}$$

VRS valor de repercusión del suelo del uso lucrativo

Vv valor en venta de edificación del uso establecido como producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado 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. VRS es el valor del suelo urbanizado de uso lucrativo.

### **Usos lucrativos a tener en cuenta para el cálculo de los valores de repercusión.-**

Si bien el plan especial establece dos posibles categorías del uso terciario, para su implantación dada la similitud que presentan de cara a una valoración se realizará con la categoría de uso de terciario comercial , entendiéndose que no importa repetir un proceso que aportará resultados muy similares

Los usos se encuentran en la relación siguiente

Terciario categoría 6.2 comercial al por menor

Espacio privado libre de edificación en terrenos con uso comercial

A los efectos de un posible cálculo de coeficientes de ponderación, inicialmente no procedentes, el uso de oficinas, de hostelería y el comercial al por menor en planta baja o entreplanta se consideran equivalentes, máxime teniendo en cuenta la pequeña cuantía de la superficie de entreplanta, la incidencia del incremento de valor por disponer de un espacio libre privado en dos de sus frentes, se estima en un incremento de valor del 2,5%



## **Aplicación de la fórmula del valor residual del artículo 22 del Real Decreto 1.492/2.011**

### **Introducción.-**

Para calcular el valor residual del suelo se utiliza el método residual estático tal y como se indica en el Decreto 1.492/2.011 de 24 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento sobre valoraciones del suelo

Para instrumentar el cálculo del valor residual de los usos y en consecuencia las posible ponderaciones de cada uno de ellos se establece el uso comercial como único el tipo para los cálculos a realizar , y para posteriormente continuar con todo el proceso de cálculo de posibles cargas de urbanización y conocer el valor del suelo de la parcela edificable en el estado inicial , elemento básico que aporta el conocimiento de la viabilidad económico – financiera de la ordenación propuesta se utiliza una hoja de cálculo .

### **Cálculo de los costes de ejecución de contrata de los soportes edificados de los usos.-**

Se calcula el coste de ejecución por contrata del metro cuadrado construido, tanto de la planta baja como de la entreplanta. Se hallan sus valores con la utilización del método de precios orientativos de los programas de Cype Ingenieros actualizado al presente año.

Con el módulo actualizado, se hallan los costes de ejecución de contrata de los soportes edificados, lo que permite entrar con ellos de manera correcta en el cálculo del importe  $V_c$ , que es el valor de la construcción edificable del uso previsto, según el apartado 2 del artículo 22 “valoración en situación de suelo urbanizado no edificado” del Decreto 1.492/2.011.

Para calcular  $V_c$  se tiene en cuenta además del valor de la contrata, el importe de los impuestos según la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Sestao, los honorarios profesionales de proyecto y dirección de obra, el coste de los seguros de la edificación, el seguro decenal y los organismos de control de las obras.

Con independencia de tener que utilizar la formula fija del Reglamento para el cálculo del valor residual, que se contiene en el coeficiente K y que abarca los conceptos de beneficio industrial y los gastos de promoción, se incorporan unos determinados valores de los gastos a tener en cuenta en el cálculo del valor residual en relación con el valor en venta de los usos urbanísticos, a los efectos de tener una información adicional en relación con la fijación del coeficiente K en 1,4.

En el caso presente el costo de ejecución se fija para una construcción de calidad media, con dificultades técnicas de acceso y realización de las obras y con la limitación de las técnicas constructivas habituales, con lo que se ha llegado a fijar la cifra de 745,14 €/m2 construido para la planta baja y de 620,80 €/m2 construido para la entreplanta, con lo que el valor total de la construcción a realizar asciende a la cifra de

$$(708,00 \times 745,14) + (180,00 \times 620,80) = 527.559,12 + 111.744 = 639.303,12 \text{ euros.}$$

Valor que hay que incrementarlo con el costo de acondicionamiento del suelo libre privado con una superficie de unos 224,30 m2 y un costo unitario de las obras de 160,00 €/m2 supone un importe de 35.888,00 € con lo que el presupuesto de ejecución material será de  $639.303,12 + 35.888,00 = 675.191,12 \text{ €}$

Este valor posteriormente se incrementará en los otros conceptos que fija el Reglamento y cuyo cálculo se realiza a continuación .

El valor de la ejecución de contrata es el valor de ejecución material incrementado en el 19% , el 13% lo es por los gastos generales de la empresa y el 6% por el beneficio de la construcción por lo tanto la ejecución por contrata ascenderá a la cifra de  $675.191,12 \times 1,19 = \mathbf{803.477,43 \text{ €}}$

La siguiente cuestión a fijar es el importe de los seguros que inciden sobre la construcción, el seguro general de responsabilidad civil de la obra, El seguro decenal para el edificio realizado y el costo del organismo técnico de control , en su conjunto asciende al 2,5% del costo de ejecución material y por lo tanto será :

$$675.191,12 \times 0,025 = \mathbf{16.879,78 \text{ €}}$$

También hay que incrementar el costo de la edificación con el importe de todo tipo de honorarios correspondientes a los diversos técnicos que intervienen y que son:

Proyecto del arquitecto 7% S/ 675.191,12 =	47.263,38 €
Proyecto de seguridad y salud 2% S/ 675.191,12 =	13.503,82 €
Programa de control de calidad 1,5% S/ 675.191,12 =	10.127,87 €
Dirección de obra del arquitecto 3% S/675.191,12 =	20.255,73 €
Dirección de obra del arq. Técnico 3% S/675.191,12 =	20.255,73 €
Seguimiento de seguridad y salud 3% S/ 675.191,12 =	20.255,73 €
Control de calidad y libro 2,5% S/ 675.191,12 =	16.879,78 €
Formación del libro del edificio 2.00% S/ 675.191,12=	13.503,82 €
Control de residuos 1,00% S/ 675.191,12 =	6.751,91 €
<b>TOTAL DE HONORARIOS DE OBRA</b>	<b>168.797,77 €</b>

Además de todo lo referenciado se debe incluir el importe de los impuestos municipales que gravan la construcción , en este caso del Ayuntamiento de Sestao tan solo es el impuesto de construcciones y obras que supone el 5% del importe de la ejecución material de la edificación es decir

$$675.191,12 \times 0,05 = \mathbf{33.759,56 \text{ €}}$$

Ahora ya se está en condiciones de fijar el valor Vc para la aplicación del Reglamento

$$Vc = 803.477,43 + 16.879,78 + 168.797,77 + 33.759,56 = \mathbf{1.022.914,50 \text{ €}}$$

## **Valor en venta.-**

Para aplicar la fórmula del valor de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos permitidos, se ha calculado el valor  $V_c$  correspondiente y hay que fijar el valor del valor en venta para los usos estipulados según su posición, para completar el conocimiento de los datos necesarios para hallar el valor de repercusión.

En el caso de valor en venta del metro cuadrado construido de los usos posibles en planta baja se establece el precio de 2.000 euros por cada  $m^2$ , este valor se ha fijado por un análisis estadístico del valor comercial en la zona. En el caso de la entreplanta donde el interés lucrativo se reduce sensiblemente y en realidad es para usos secundarios vinculados al principal, se puede fijar el valor de 1.650 euros por cada  $m^2$  construido.

Por lo tanto la aplicación de estas cantidades a la edificabilidad posible nos aporta un valor total en venta de

$$(708,00 \times 2.000) + (180,00 \times 1.650) = 1.416.000 + 297.000 = 1.713.000 \text{ Euros}$$

A este importe hay que aplicarle el incremento por disponer de espacio libre privado junto a la edificación que como ya se ha comentado se cifra en el 2,5 % por lo tanto la valoración total en venta será:

$$1.713.000,00 \times 1,025 = 1.755.825,00 \text{ €}$$

## **COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (ACOMETIDAS).-**

Ciertamente en el caso que nos ocupa no existen costos de urbanización, la vialidad circundante está perfecta y completamente urbanizada, por lo que los únicos trabajos a realizar son los correspondientes a las acometidas de los diversos servicios, como son el saneamiento de fecales y pluviales, la de agua potable, la energía eléctrica y las telecomunicaciones, que son trabajos vinculados expresamente a la edificación.

Tampoco existen indemnizaciones a propietarios del entorno, toda vez que en todos los casos se respetan sus bienes y derechos, y como gastos de redacción de la documentación técnica o jurídica que pueda repercutir en terceros tan solo se puede nombrar el costo de redacción del presente Plan Especial y su tramitación, y toda vez que como se trata de una gestión de propietario único no procede su matización puesto que se limitan a ser cargos de repercusión directa a un solo propietario. Por todo lo indicado se pasa a cuantificar el importe de las acometidas de conformidad a los precios obtenidos para el año 2.016

Arquetas de telecomunicaciones	664,58
Canalización de telecomunicaciones enteradas	450,60
Canalización enterrada curvable	396,00
Cable multipolar con aislamiento	753,80
Acometida de abastecimiento de agua potable	345,07
Arqueta sifónica de saneamiento	259,00
Colector enterrado	<u>720,80</u>
Total acometidas ejecución material	3.589,85
Total presupuesto de contrata	4.271,92 €

No existen indemnizaciones por supresión y/o modificación de bienes y derechos afectados

## Costes de gestión.-

Hay que tener en cuenta en primer lugar el levantamiento topográfico y posteriormente los honorarios de redacción del Plan Especial en donde no figura ningún costo por estudio acústico al no resultar necesario.

En el caso presente no existen gastos de redacción de programa de acción urbanizadora puesto que la urbanización de todo el entorno está completa, ni tampoco por lo tanto de proyecto de urbanización, no siendo preciso realizar gastos de Registro de la propiedad al no alterarse ninguno de los títulos actuales

Levantamiento topográfico .....	800,00
Honorarios P.E. ....	8.000,00
Publicaciones oficiales .....	<u>700,00</u>
TOTAL .....	9.500,00

## Resumen de la totalidad de cargas de urbanización .-

Se compone de tres apartados:

Coste de trabajos de urbanización (Acometidas).....	4.721,92
Indemnizaciones en Bienes y derechos .....	000,00
Costes de Gestión .....	9.500,00
TOTAL .....	14.221,92

## **PRIMA DE RIESGO Y TASA LIBRE DE RIESGO .-**

Para hallar la prima de riesgo del ámbito se considera como uso predominante el terciario comercial por ser el que mayor coeficiente presenta de los tres posibles, dado que el de hostelería es de 11% y oficinas el 10%, y en consecuencia se adopta el valor de prima de riesgo de comercio, establecido en el Reglamento de valoración de suelo en su anexo IV titulado Primas de Riesgo y que se fija en el 12%.

Los costes totales de trabajos de urbanización correspondientes a las acometidas, para tener presente el beneficio empresarial de del promotor, deben ser mayorados con la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo equivalente, esta última según lo publicado en el mes de Julio del presente año por el Banco de España del rendimiento interior en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años que alcanza el valor de 0,555%.

Sumando el valor de la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo, se tienen que incrementar los costes de las acometidas a razón de la siguiente expresión:  $1,00+(0,12 + 0,00555) = 1,12555$  con lo que el coste de las acometidas de urbanización alcanza el valor de 5.314,76 € y por lo tanto el conjunto de cargas de urbanización será :

$$5.314,76 + 9.500,00 = \mathbf{14.814,76 \text{ €}}$$

## **Cálculo del valor del suelo del ámbito de la parcela edificable.-**

Teniendo en cuenta la edificabilidad urbanística total que plantea el presente estudio en virtud del aprovechamiento resultante de la ordenación pormenorizada, y se conoce el valor total de los terrenos considerados una vez realizada la transformación urbanística propuesta en la ordenación pormenorizada.

Para ello se aplica la formula derivada del artículo 22 de del Real Decreto 1.492/2.011 que ya figura en apartados anteriores

$$\text{Valor residual del suelo} = (1.755.825,00 / 1,4) - 1.022.914,50 = \mathbf{231.246,20 \text{ €}}$$

Calculado dicho valor y conocido el importe de la totalidad de costes de urbanización, mayorados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, en tanto por uno, se tiene el valor de la totalidad del suelo sobre el que se actúa ya con todos los servicios urbanos, y también sin los costos de urbanización o en el estado actual, para ello no hay más que restar del valor de la totalidad del suelo urbanizado, la totalidad de cargas de urbanización.

Como ya se ha visto el valor de la urbanización, ya afectada por la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo, con los costos de gestión asciende en este caso a la cantidad de 14.814,76 €. En el presente caso no se produce exceso de aprovechamiento sobre el ya asignado por el Plan General, pero en caso contrario ese exceso en virtud de la disposición final primera de la Ley 5/1.998 de 6 de Marzo de medidas urgentes en materia de suelo y ordenación urbana, el exceso le corresponderá al Ayuntamiento.

No obstante, la legislación urbanística establece que el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la unidad es el resultado de multiplicar el aprovechamiento de las parcelas de propiedad privada por 0,85 lo que supere este valor le corresponde al Ayuntamiento, por lo tanto para la presente promoción será de  $231.246,20 \text{ €} \times 0,85 = \mathbf{196.559,27 \text{ euros}}$

En consecuencia se puede calcular el valor del suelo en el estado inicial en virtud del aprovechamiento asignado y con la deducción de las cargas de urbanización. En consecuencia el valor del suelo considerándolo en el estado actual antes de la transformación será  $231.246,20 - 14.814,76 = \mathbf{216.431,44 \text{ euros}}$

De los cálculos anteriores también se deduce que existe la necesidad de compensar al Ayuntamiento de Sestao con el importe total del 15% del valor de la parcela urbanizada y dispuesta para la urbanización es decir :

$$231.246,20 \times 0,15 = 34.733,88 \text{ € por redondeo } \mathbf{34.734,00 \text{ euros}}$$

De lo indicado anteriormente se puede deducir que el presente estudio de viabilidad económico – financiera de la ordenación propuesta, para la urbanización de la actuación, atendiendo a las cuantías halladas, indica la viabilidad de su correcta financiación, ya que en el cálculo del valor residual se han tenido en cuenta los gastos de promoción y el beneficio de la promoción de una actuación urbanística media, con valores adecuados para el cálculo de los gastos como valores medios, resultando un valor correcto para posibilitar la promoción prevista en la ordenación de este Plan Especial,



**ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN  
DE LA EJECUCIÓN**

## **ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.-**

### **Definición de las directrices de organización y gestión de la ejecución – fases de urbanización .**

La ejecución se realizará teniendo en cuenta las dimensiones de su actuación a través de una sola etapa de ejecución de acuerdo con el criterio de considerar la totalidad del ámbito del Plan Especial como una sola actuación de ejecución única.

Las determinaciones y plazos para su ejecución tendrán en cuenta el criterio de coincidencia de una única unidad de ejecución, un único ámbito para el reparto de cargas y beneficios , debiendo definirse las obras de urbanización bajo una única actuación vinculada a la de construcción .

### **Concreción del sistema de actuación.-**

Todo el proceso correspondiente al reparto de cargas y beneficios se realizará mediante la figura de la concertación de propietario único, habida cuenta de la dimensión y características de la actuación a realizar y considerando que la iniciativa para redactar el planeamiento es privada.

Igualmente y de conformidad con lo indicado anteriormente el sistema de actuación viene definido como sistema de Concertación.

## **PLAZOS TEMPORALES PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS DIVERSOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.-**

Toda vez que la totalidad de la superficie de actuación es de un solo propietario en virtud del artículo de la Ley 6/2.006 160-5 , el titular asumirá las obligaciones atribuidas a la junta y firmará el correspondiente convenio .

Toda vez que en el caso presente no procede realizar una actuación urbanizadora , en sentido estricto , puesto que la totalidad de los viales se encuentran con urbanización completa , no se precisa redactar ningún programa de actuación urbanizadora , ni proyecto de reparcelación ni de urbanización.

Teniendo en cuenta la naturaleza de las obras de edificación y urbanización, en realidad simples acometidas de servicios, se pueden y deben simultanear dichas obras de modo y manera que sin duda está asegurada la finalización de las obras de edificación y las acometidas de la urbanización, con antelación a la solicitud de la licencia de primera utilización, puesto que sin ese cumplimiento no es posible que funcione la actividad en la nueva edificación.

La solicitud de la licencia de obras de la edificación y su anexo de urbanización se realizará en plazo no superior al año de la aprobación del expediente urbanístico y la firma del convenio correspondiente. Los plazos para realizar la edificación una vez concedida la licencia de obras serán los establecidos en el condicionante de la licencia teniendo en cuenta las peculiaridades de la edificación a realizar, cumpliendo con las garantías y presentación de avales que se deriven a estos efectos de la legislación urbanística

Bilbao – Noviembre de 2.015

El arquitecto superior

Juan Ignacio de la Rosa Picazo.

## **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **INTRODUCCIÓN.-**

Se redacta el presente documento denominado Informe o memoria de sostenibilidad económica cumpliendo lo establecido en el artículo 15 de la Ley estatal del suelo , titulado “ Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano “ , en concreto con lo indicado en su apartado 4 .

En el presente informe de sostenibilidad económica , se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de los trabajos de urbanización a realizar , 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 al ser un plan de ordenación urbana , se redacta en desarrollo de lo establecido al efecto por el Plan General de ordenación urbana de Sestao , sin que sea preciso el análisis de la repercusión del uso productivo

### **INGRESOS DIRECTOS DE COBRANZA ÚNICA.-**

Recompra del 15% de aprovechamiento al Ayuntamiento , el propietario del suelo edificable debe compensar al Ayuntamiento de Sestao por el valor del aprovechamiento dado que por Ley el 15% le corresponde al Ayuntamiento

Teniendo en cuenta que el valor del suelo con aprovechamiento totalmente urbanizado alcanza la cifra de 231.246,20 €, la cuantía a abonar al ayuntamiento por este aprovechamiento de exceso sobre el 85% del total alcanza la cantidad de

$$231.246,20 \times 0,15 = 34.733,88 \text{ € por redondeo } \mathbf{34.734,00 \text{ euros}}$$

### **Impuesto sobre obras y construcciones.-**

Los ingresos a obtener por la aplicación del impuesto de obras y construcciones alcanzan el 5% del coste de ejecución material de la edificación a realizar y en consecuencia se tiene.

$$(708,00 \times 745,14) + (180,00 \times 620,80) = 527.559,12 + 111.744 = 639.303,12 \text{ euros.}$$

Valor que hay que incrementarlo con el costo de acondicionamiento del suelo libre privado con una superficie de unos 224,30 m<sup>2</sup> y un costo unitario de las obras de 160,00 €/m<sup>2</sup> supone un importe de 35.888,00 € con lo que el presupuesto de ejecución material será de 639.303,12 + 35.888,00 = 675.191,12 €

En consecuencia el ingreso por la aplicación del impuesto de construcciones y obras supone  $675.191,12 \text{ €} \times 0,05 = 33.759,56 \text{ €}$

### **Tasa de concesión de licencia de actividad.-**

Para calcular el coste de la tasa por prestación de servicios para la concesión de la licencia de actividad, se mantiene el criterio ya enunciado con anterioridad, de calcular el importe para una sola de las categorías de uso y para mantener la unidad de acción se realiza sobre la categoría comercial, y por lo tanto se tiene en cuenta lo establecido por la ordenanza fiscal municipal. Al ser los usos establecidos en general de aplicación la tarifa de uso tipo 6 Terciario categoría 2 parte del valor de 1.995,91 €, se aplica la tarifa con índice 1,5 según la ordenanza fiscal municipal y resulta una tasa por concesión de licencia de actividad de

$$1.995,95 \times 1,5 = 2.993,92 \text{ €}$$

### **Total de ingresos de cobranza única.-**

$$34.734,00 + 33.759,56 + 2.993,92 = \mathbf{71.487,48 \text{ €}}$$

## **Ingresos anuales por el impuesto de actividades económicas.-**

Para realizar el cálculo del ingreso por actividades económicas que se pueden localizar en los locales de planta baja y entreplanta del edificio proyectado, se mantiene el mismo criterio de realizarlo sobre una sola de las dos categorías de uso y por lo tanto hay que considerar que en ellos se sitúan establecimientos de comercio al por menor de diverso tipo de artículos incluyendo alimentación y bebida, epígrafe 6.2.2 punto 2 de las actividades económicas comercio al por menor.

Se considera, de conformidad con el decreto foral normativo 1/1.991 de 30 de Abril que cada uno de los dos posibles locales tiene una cuota mínima anual de 416,67 € y que la totalidad de la superficie alcanza los 888,00 m<sup>2</sup>

Para cuantificar el elemento tributario de superficie se aplica de la regla 14 del decreto foral normativo, el cuadro 1 por tratarse de actividades clasificadas en la división 6 de la sección 1<sup>a</sup> de las tarifas del decreto foral.

Al efecto de aplicar los datos del cuadro se considera una superficie de 0 a 500 m<sup>2</sup> para dos locales y con una población de entre los 20.000 y 50.000 habitantes con un valor de 0,216364 €/m<sup>2</sup>. El coeficiente corrector a aplicar según la cuantía de la cuota y la naturaleza de la actividad, al tratarse de una actividad de la sección 1<sup>a</sup> División 6 y una superficie inferior a los 640,71 m<sup>2</sup> de cada local se considera el valor 1 .

Aplicando el coeficiente 1 del cuadro, a la superficie de cada local de 444 m<sup>2</sup> se tiene una cuantía del elemento de  $444 \times 0,216363 = 96,06$  €. En consecuencia la cuota aplicable a cada uno de los dos establecimientos posibles alcanza la cantidad de  $416,67 + 96,06 = 512,73$  € y por lo tanto como son dos locales máximos posibles, la cuantía de ingresos por los impuestos de actividades económicas posibles a situar en la planta baja y entreplanta de la edificación alcanzará la cifra de  $512,73 \times 2 = 1.025,46$  € año

Aplicando la ordenanza fiscal reguladora del impuesto de actividades económicas , considerando, según el artículo 2 el volumen de operaciones en euros de los establecimientos que será inferior a los 6,000.000 euros año , con lo que el coeficiente de ponderación a aplicar a las cuotas mínimas municipales halladas según la tarifa del impuesto tendrá el valor de 1,2 , y por otro lado en aplicación del artículo 3º de la misma ordenanza , las cuotas halladas por la aplicación del coeficiente anterior deberán igualmente ser incrementadas con la aplicación de un coeficiente único de 2,03 .

Para aplicar esta escala de índices establecida según las características de la vía pública, se considera que la ubicación de los locales según el anexo de la ordenanza fiscal municipal está en la segunda categoría (en realidad no da frente a ninguna calle) y por ello tiene un índice aplicable de 1,85.

Considerando todos los coeficientes anteriores, el impuesto de actividades económicas da un resulta final de euros al año de

$$1.025,46 \times 1,2 \times 2,03 \times 1,85 = 4.621,34 \text{ euros}$$

### **Ingresos anuales por el impuesto de bienes inmuebles.-**

Para calcular los ingresos anuales, se aplica la ordenanza fiscal reguladora del impuesto de bienes inmuebles del Ayuntamiento. La base imponible es el valor catastral de los bienes inmuebles el cual se estima con carácter conservador en 880.000 € y el tipo de gravamen a aplicar 1,71%. Con dichos datos el impuesto de bienes inmuebles alcanza la cifra de :

$$880.000 \times 0,0171 = 15.048,00 \text{ euros /año.}$$

Por lo tanto si sumamos los ingresos de los dos impuestos calculados, el de actividades económicas y el de bienes inmuebles se tiene una recaudación anual de

$$AE + BI = \text{total } \text{€}$$

$$4.621,34 \text{ euros} + 15.048,00 \text{ euros} = 19.669,34 \text{ euros año}$$



### **Gastos por mantenimiento de la urbanización.-**

En el presente caso la posible urbanización vinculado peatonal es de tipo privado luego su conservación y mantenimiento no supone costo alguno para el Ayuntamiento de Sestao.

Paralelamente tampoco hay que mantener ningún tipo de servicio urbano o alumbrado público, puesto que se mantiene el ya existente con lo que el total del costo por estos conceptos para el Ayuntamiento es absolutamente nulo.

Con todos estos datos se saca la consecuencia de que la intervención urbanística propuesta con la ejecución de la ordenación pormenorizada del Plan Especial es sostenible económicamente ya que solo supone el incremento de los ingresos tanto de cobranza única como los anuales.

Bilbao Noviembre de 2.015

El arquitecto

Juan Ignacio de la Rosa Picazo

## ANEXO DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

### Aprovechamiento según Plan General de Sestao .-

La superficie de la totalidad de la manzana considerada, según la medición realizada asciende a la cantidad de 4.878,86 m<sup>2</sup>

La superficie del espacio interior sin calificación para construcción sobre rasante asciende a la cantidad de 1.380,64 m<sup>2</sup>

Por lo tanto la superficie total para edificar en altura sobre rasante según el Plan General de Ordenación de Sestao es de 3.498,22 m<sup>2</sup>

Esta superficie se puede edificar aplicando el perfil denominado P-1 , que es el equivalente a una planta baja y cinco plantas altas , es decir un total de seis plantas sobre rasante con lo que la edificabilidad por este motivo asciende a la cantidad de :

$$3.498,22 \times 6 = 20.989,32 \text{ m}^2$$

A esta cantidad hay que añadirle los vuelos cerrados de ordenanza, que son del 75% a un vuelo máximo de un metro , y esto hay que aplicarlo a cinco planta con un desarrollo total o perímetro de la manzana de 273,39 m.l. Por lo tanto la superficie máxima cerrada en vuelos asciende a la cantidad de :

$$273,39 \times 0,75 \times 5 = 1.025,21 \text{ m}^2$$

Por lo tanto la edificabilidad total sobre rasante aplicada a la manzana según el vigente plan general es de:

$$20.989,32 + 1.025,21 = \mathbf{22.014,53 \text{ m}^2}$$

### **Aprovechamiento realmente materializado hasta la fecha.-**

En este caso fraccionamos la medición en tres apartados , correspondientes a edificado en planta baja , edificado en plantas altas y edificado en vuelos .

Edificado en planta baja : Porción nº 1 con una superficie total de 2.390,29 m2

Porción Nº 2 con una superficie total de 728,44 m2

Escaleras de aparcamiento superficie 14,16 m2

Por lo tanto la superficie total de ocupación en planta baja asciende a 3.132,89 m2

Edificación en plantas altas : Para su cómputo diferenciamos tres lotes distintos, dos de ellos están formados por cinco plantas altas y el tercero con frente a la avenida de la Llanas con diez .

Lote Nº 1  $1.917,05 \times 5 = 9.585,25 \text{ m}^2$

Lote Nº 2  $223,87 \times 5 = 1.119,35 \text{ m}^2$

Lote Nº 3  $(724,12-71,37) \times 10 = 6.527,50 \text{ m}^2$

Por lo tanto la superficie total edificada en altura asciende a 17.232,10 m2

Para el computo de los vuelos se está a la medición realizada en cada uno de los edificios de las cuatro calles a las que da frente la manzana.

Comunidad de las llanas 5	70,98 m2
Comunidad de la Llanas 7 y 9	252,00 m2
Comunidad de las llanas 11	72,02 m2
Comunidad de vía Galindo 1	50,95 m2
Comunidad de vía Galindo 3	44,76 m2
Comunidad de vía Galindo 5	28,45 m2
Comunidad de vía Galindo 7	30,95 m2
Comunidad M. Andrés 1	44,50 m2
Comunidad M. Andrés 3	41,30 m2
Comunidad Villar y Villate 8	62,60 m2
Comunidad Villar y Villate 6	62,60 m2
Comunidad Villar y Villate 2 y 4	0,00 m2

TOTAL VUELOS CERRADOS REALIZADOS 761,11 m2

Por lo tanto la superficie realmente edificada sobre rasante , asciende a la suma de lo realizado en planta baja , en plantas pisos y en vuelos cerrados:

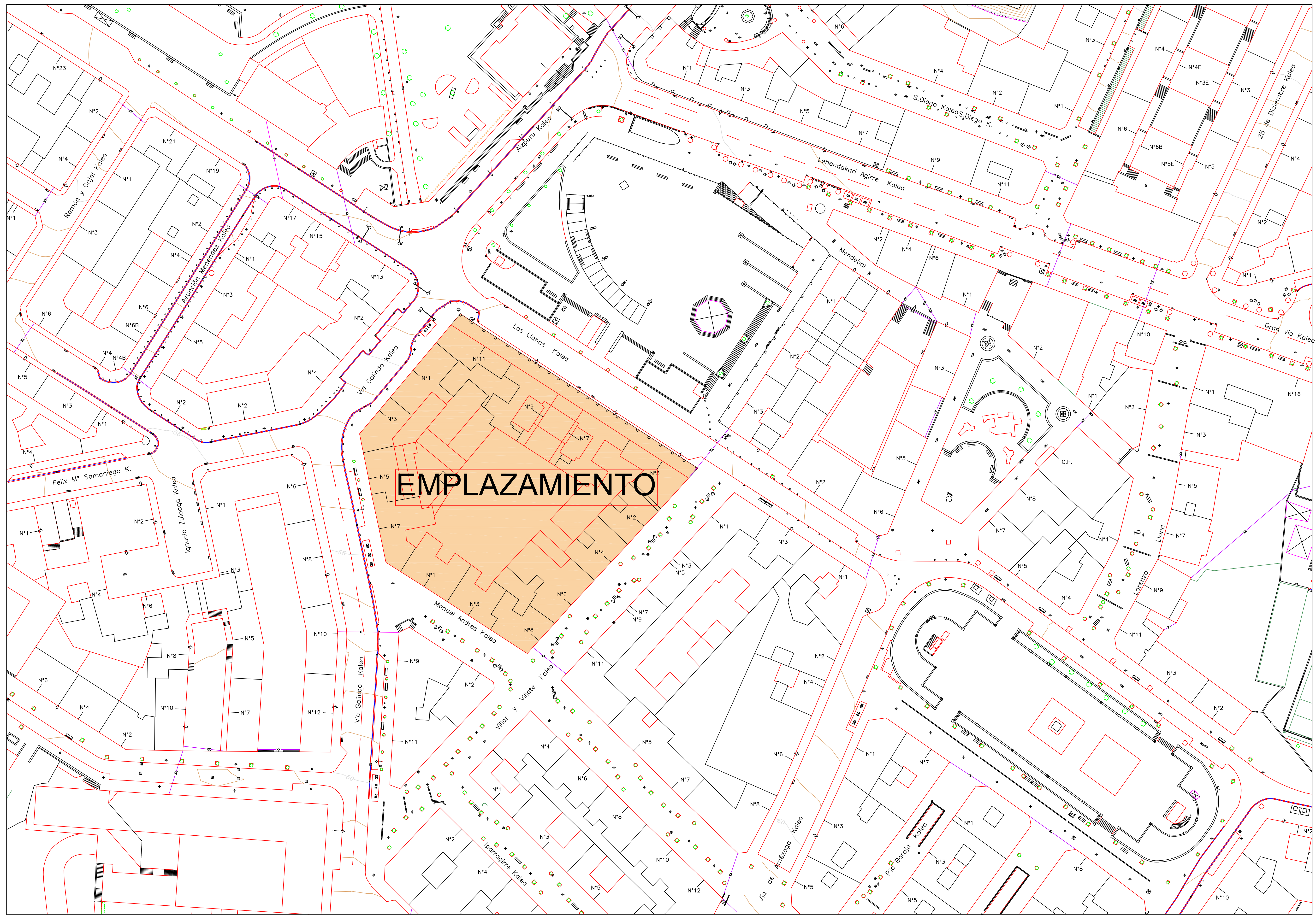
$$3.132, + 17.232,10 \text{ m}^2 + 761,11 = \mathbf{21.126,10 \text{ m}^2}$$

Si se compara esta cantidad con la del aprovechamiento que fija el Plan General se tiene la superficie máxima posible pendiente de materializar, que es que se asignará a la parcela sin edificación sobre rasante .

$$22.014,53 \text{ m}^2 - 21.126,10 \text{ m}^2 = \mathbf{888,43 \text{ m}^2}$$

Por lo tanto se propone una edificación de una planta baja de 708,00 m2 y una entreplanta de 180,00 m2 dejando un sobrante no aprovechado de 0,43 m2





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS  
TERMINO MUNICIPAL DE SESTAO

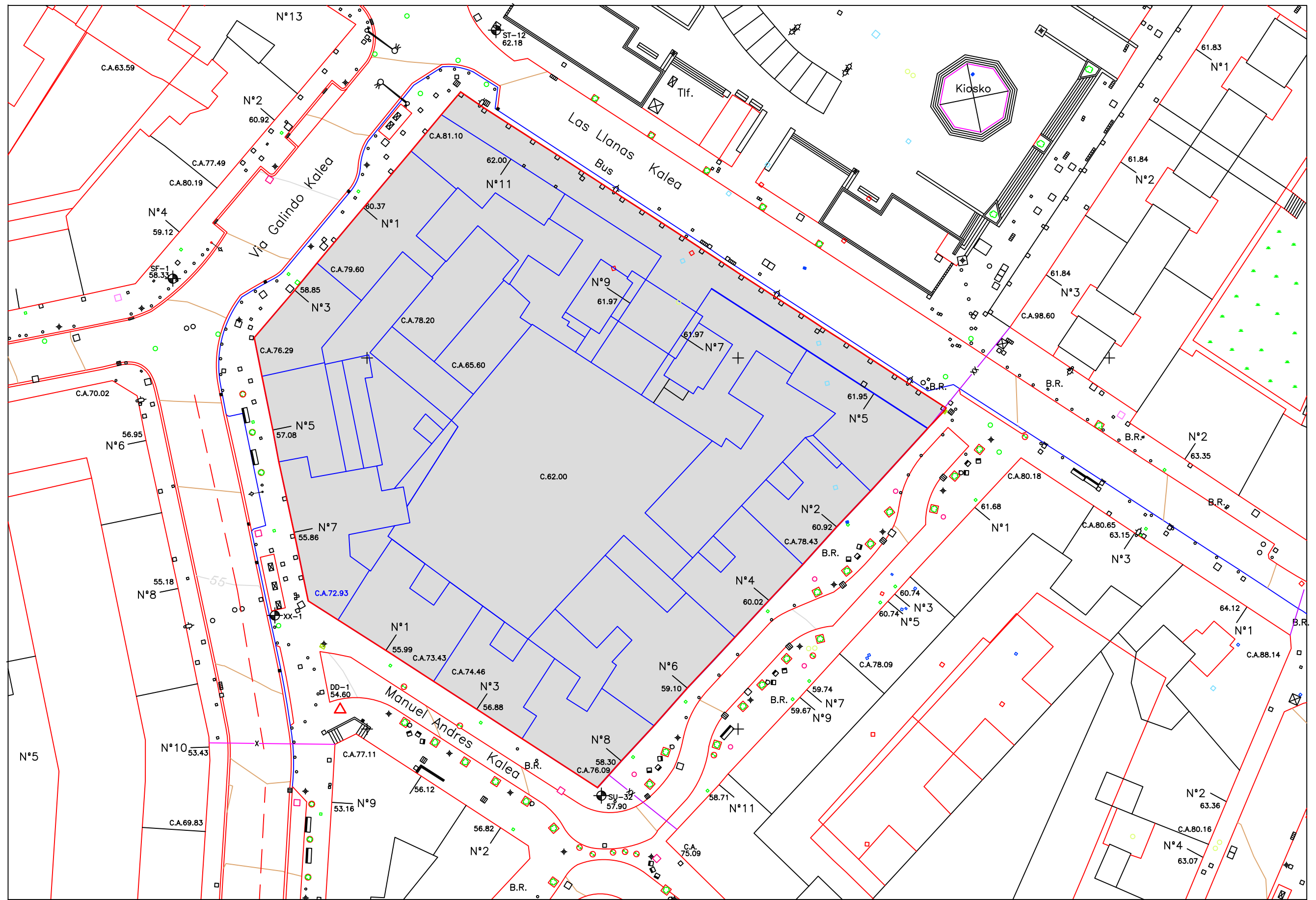
**EMPLAZAMIENTO DEL PLAN GENERAL VIGENTE**  
Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

**PLANO Nº 1**

ESCALA 1/500

Noviembre de 2.015





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
 VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

— LIMITE

**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

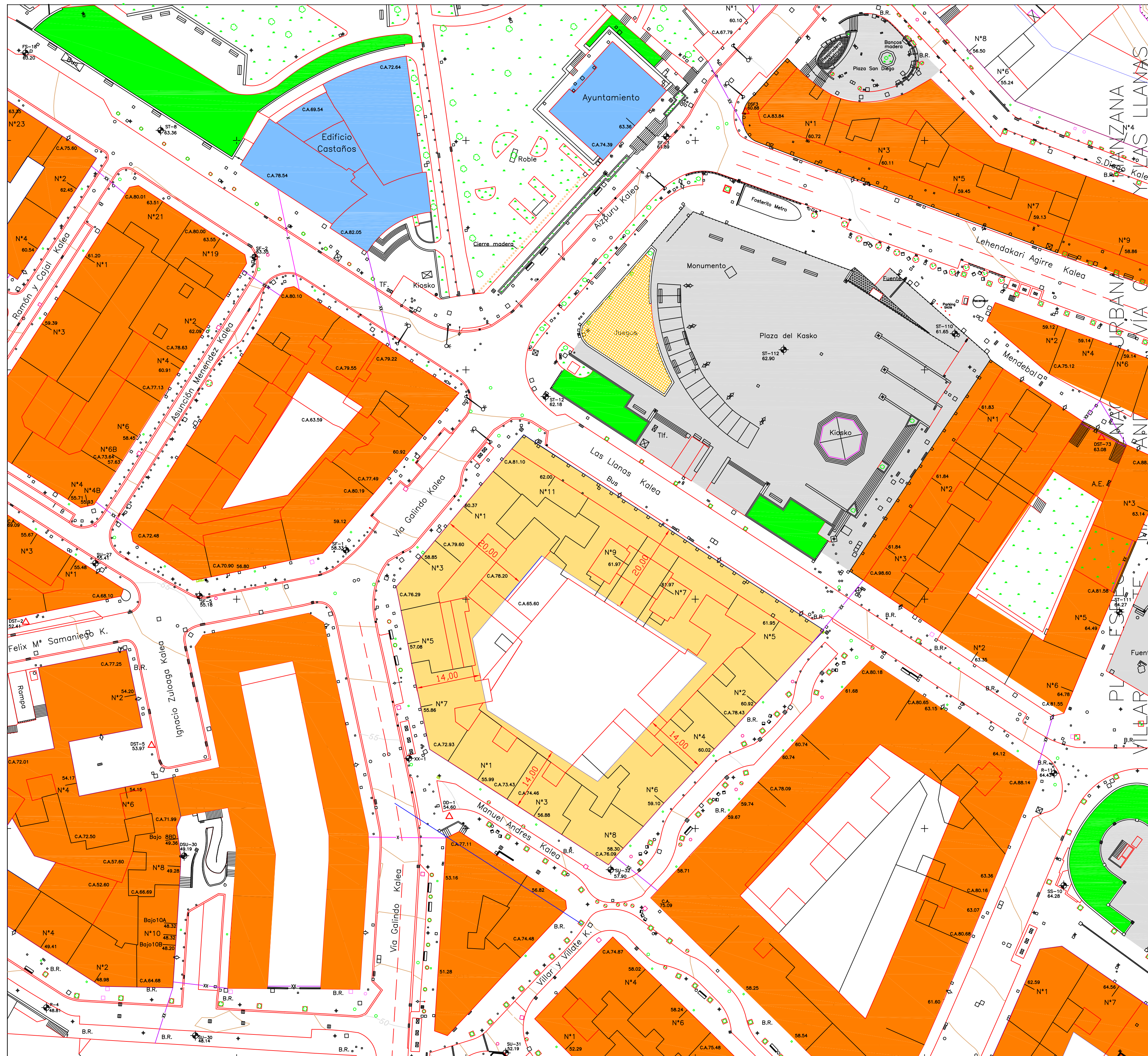
Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

**PLANO Nº 2**

ESCALA 1/500

Noviembre de 2.015





PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA ACTUAL

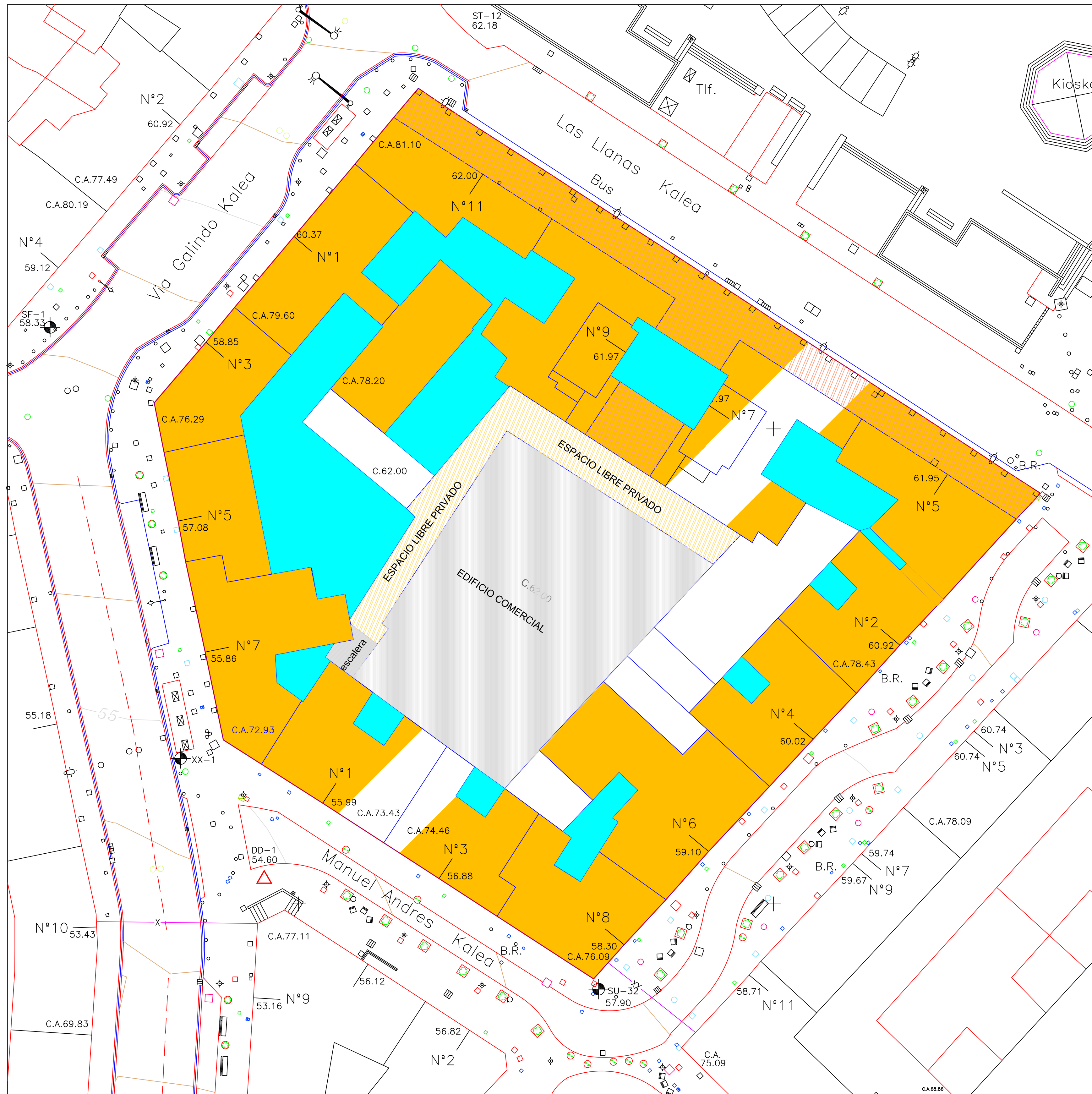
Edificación en altura perfil f-2

Arquitecto  
Juan Ignacio de la Rosa

ESCALA 1/250  
Noviembre de 2.015



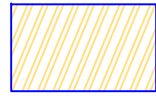

PLANO Nº 3





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA

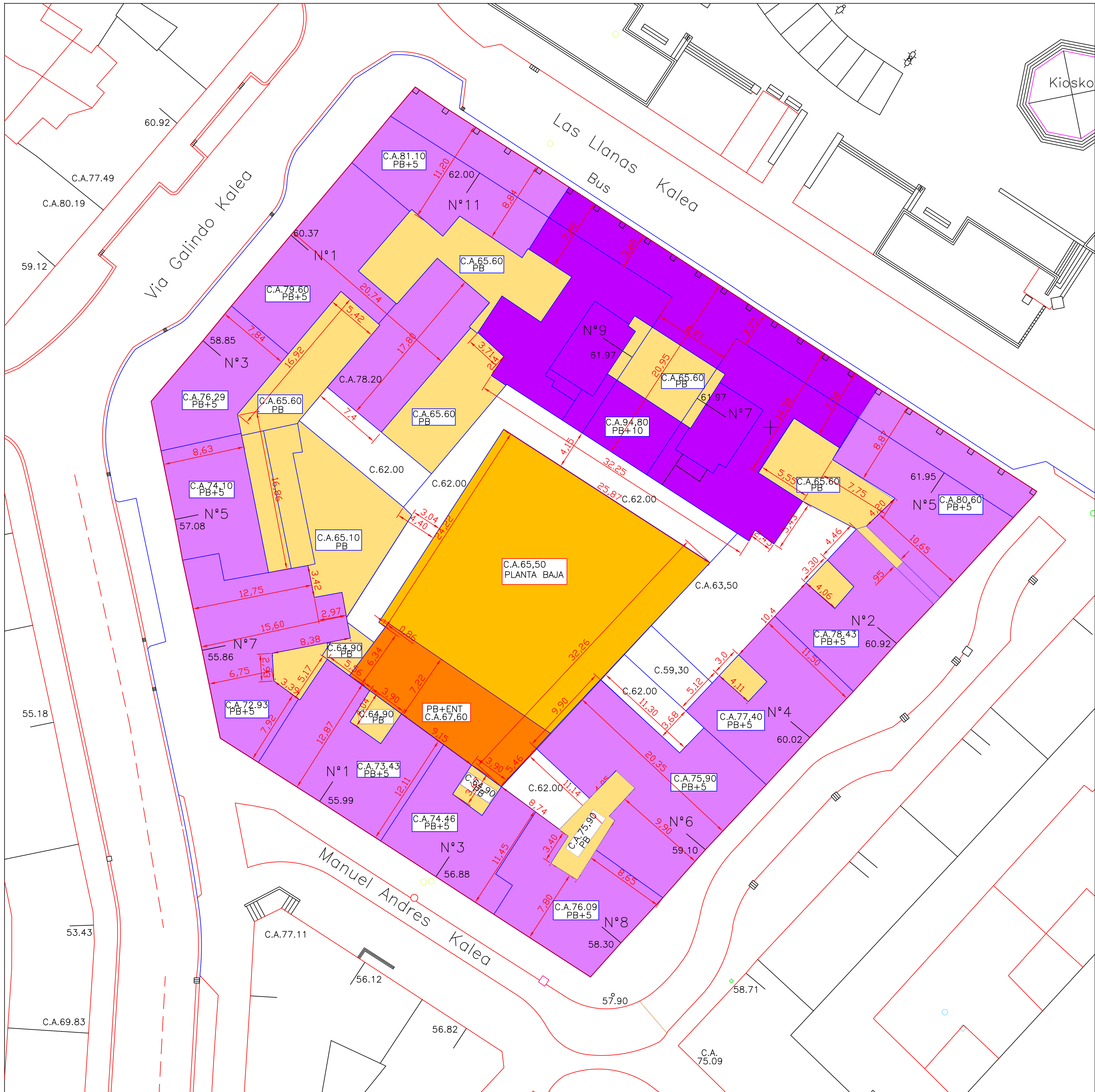
-  Edificación en altura
-  Edificación en planta baja
-  Edificación en planta baja + 5
-  Edificación nueva de P.B.+ent

Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

ESCALA 1/250  
Noviembre de 2.015

PLANO Nº 4





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
 VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

PLANO DE ALINEACIONES RASANTES Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN

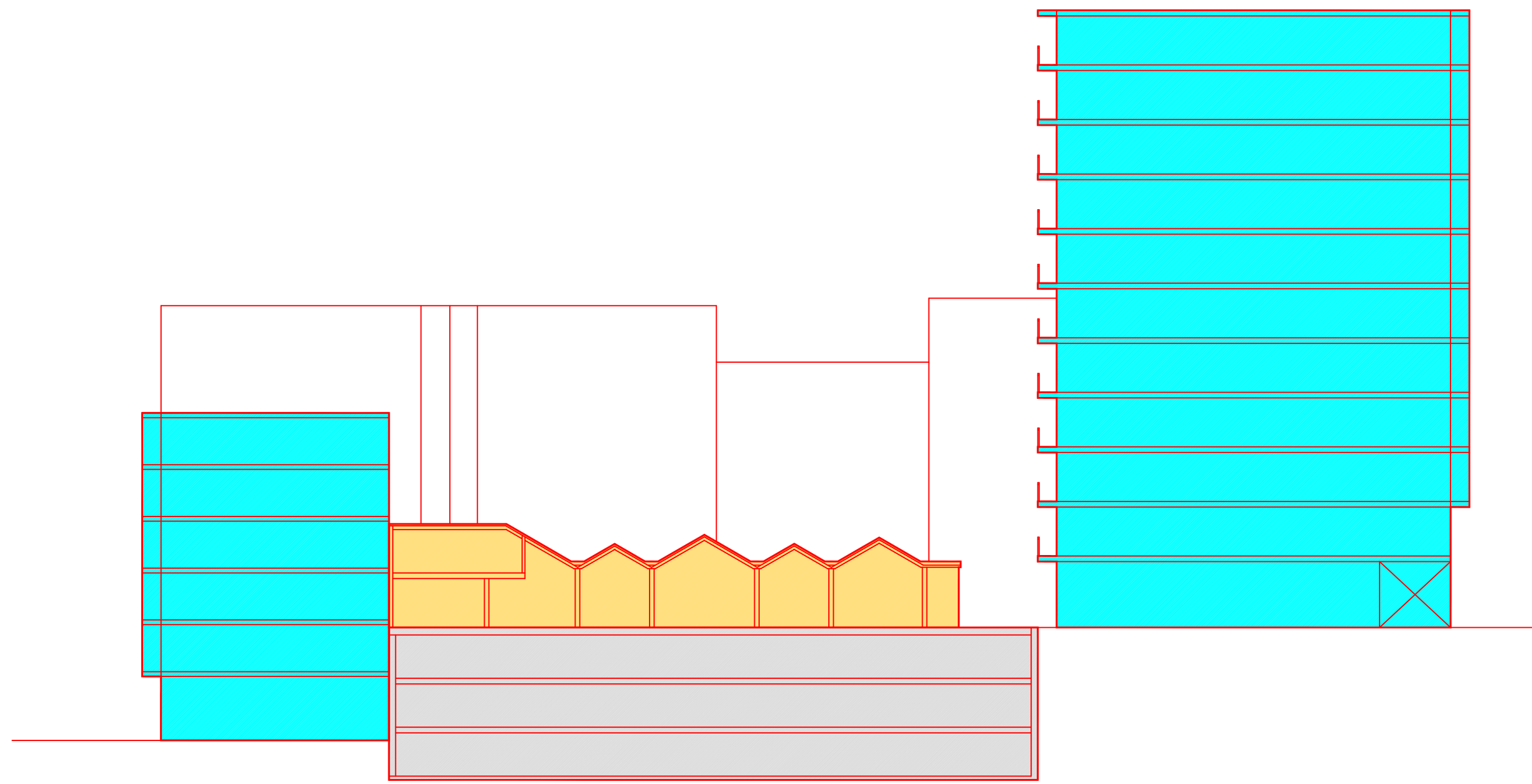
- Edificación en planta baja +ent.
- Edificación en planta baja
- Edificación en planta baja + 5
- Edificación en planta baja +10

Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

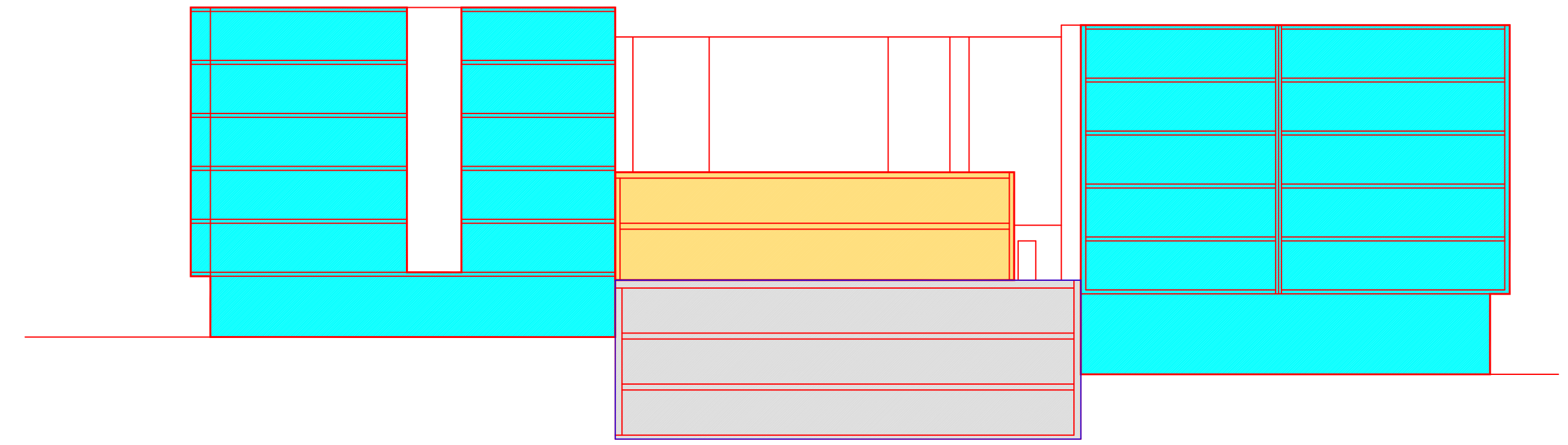
ESCALA 1/250  
 Noviembre de 2015

PLANO Nº 5

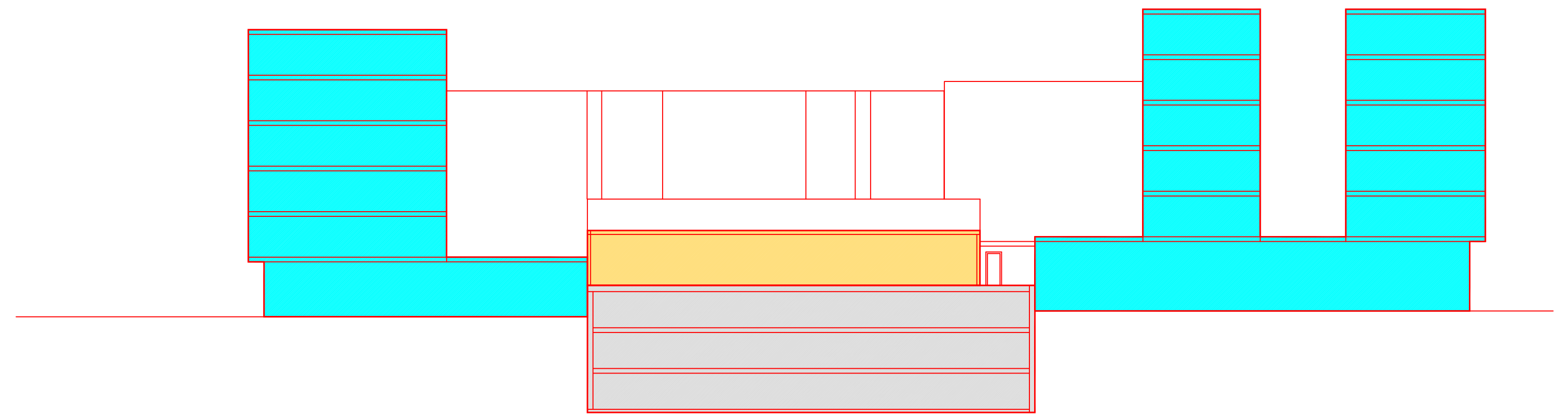
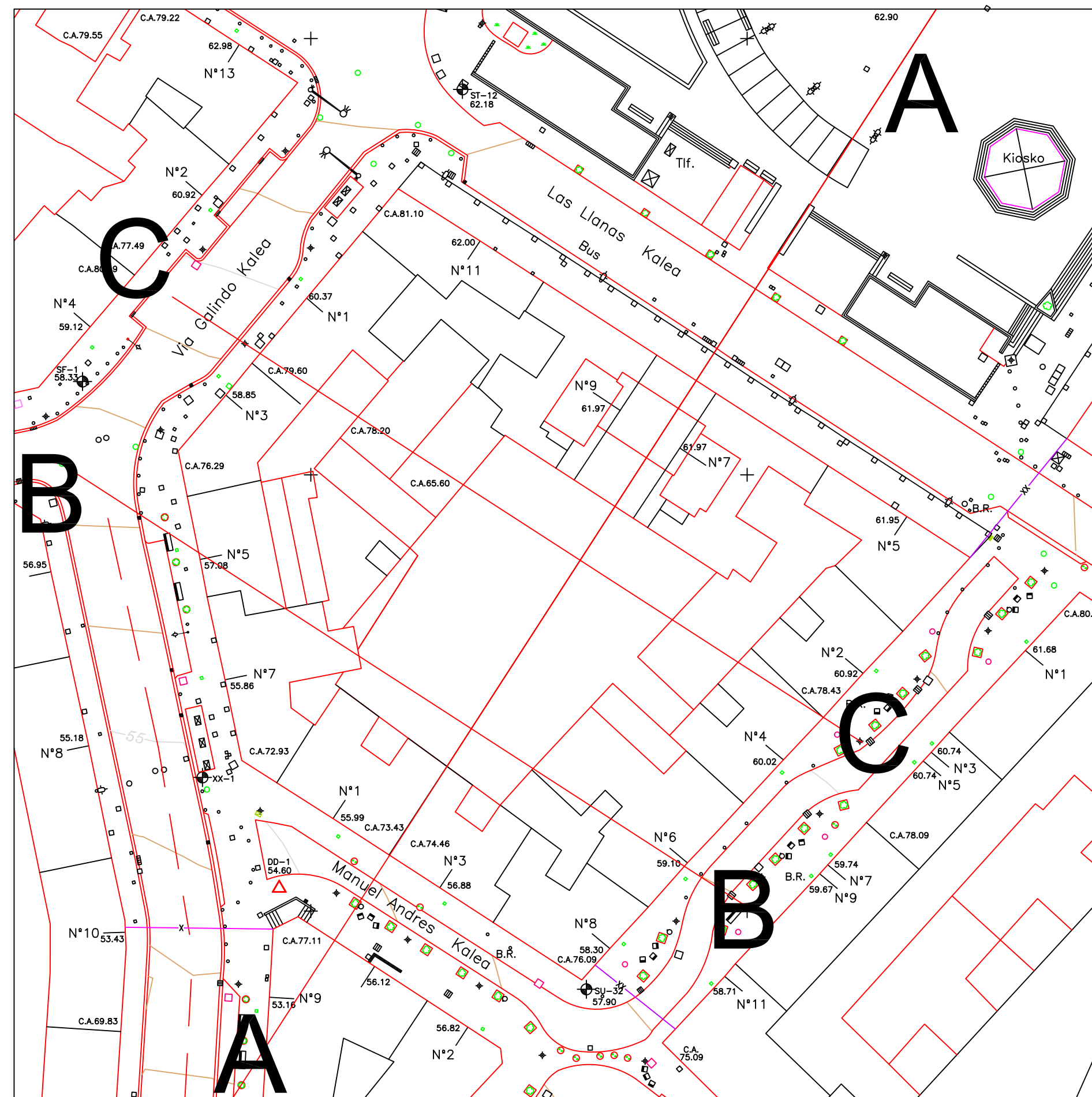




SECCIÓN A-A



SECCIÓN B-B



SECCIÓN C-C

— LIMITE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

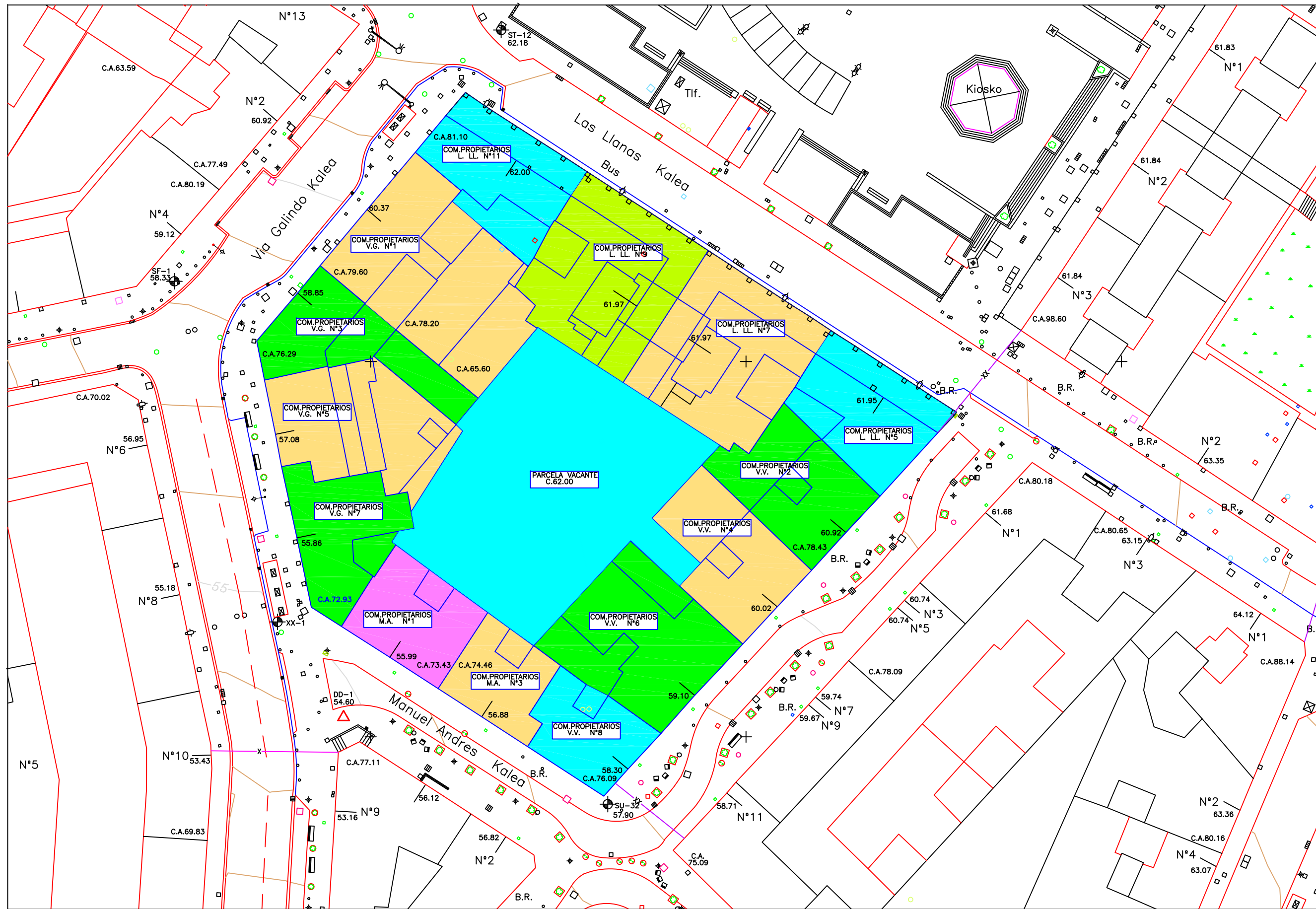
PLANO DE SECCIONES

Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

PLANO Nº 6

ESCALA 1/500

Noviembre de 2.015



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

PLANO PARCELARIO

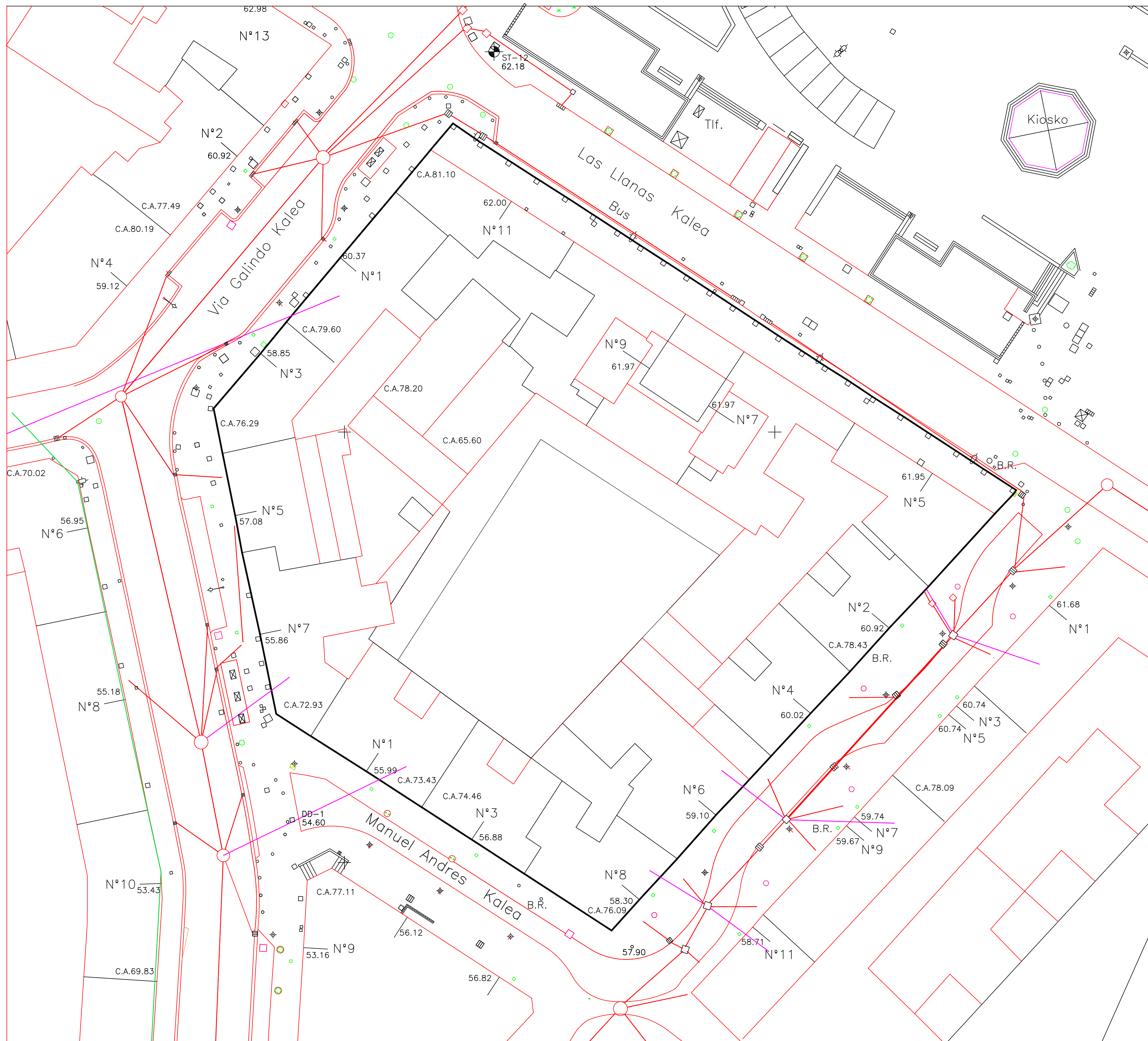
Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

**PLANO N° 7**

ESCALA 1/500

Noviembre de 2015





- Canalización saneamiento.
- Arqueta de registro
- Sumidero de pluviales
- pozo de registro
- Canalización fecales.

**PLANO Nº 8**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA  
VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

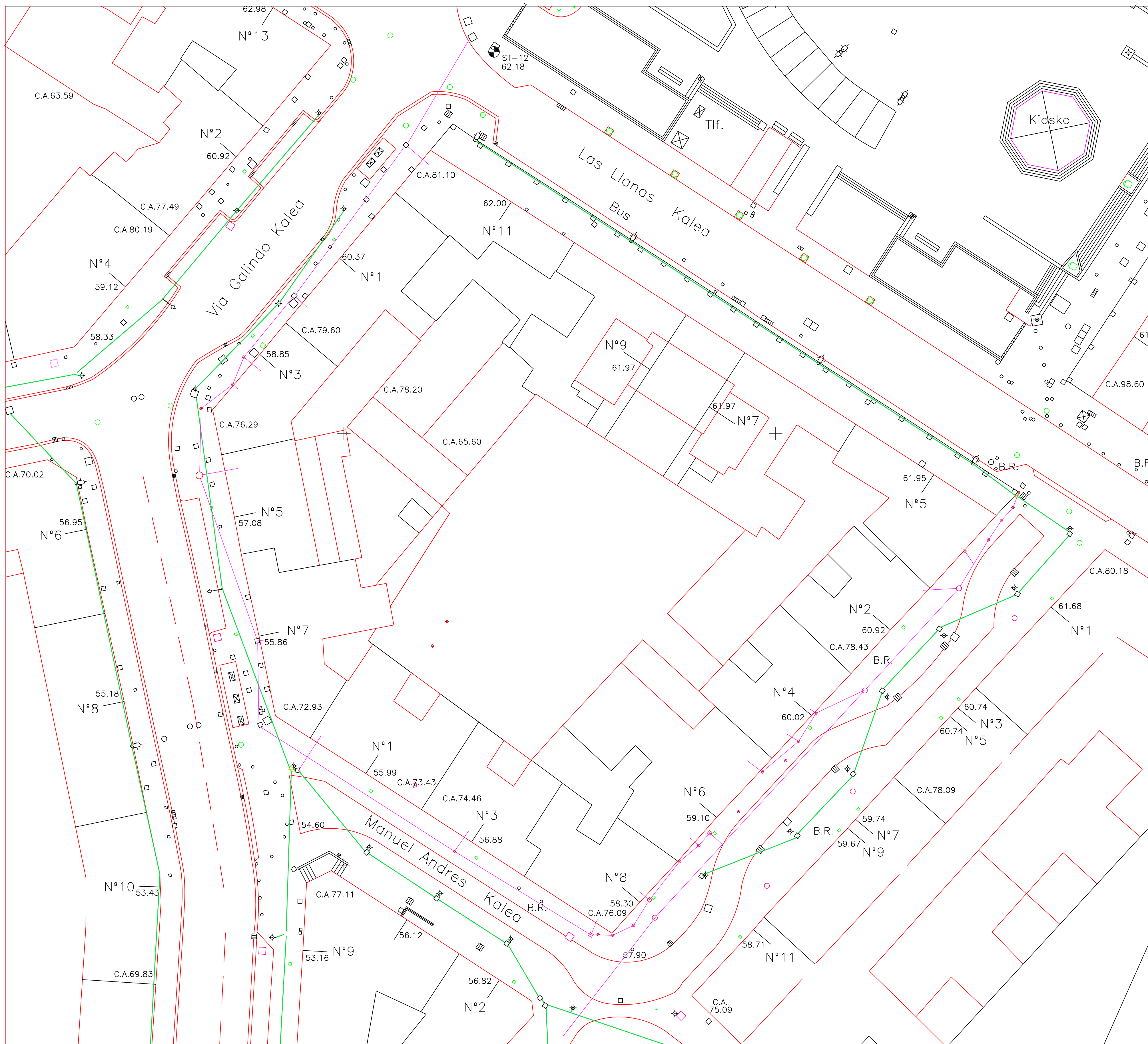
**PLANO DE ESQUEMA DE SANEAMIENTOS**

Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

**ESCALA 1/500**

Noviembre de 2.015





- Canalizacion alumbrado.
- Arqueta de registro
- Farola de pie
- Farola de columna
- Luminaria de fachada

- Canalizacion de teleco.
- Arqueta de registro
- Arqueta general

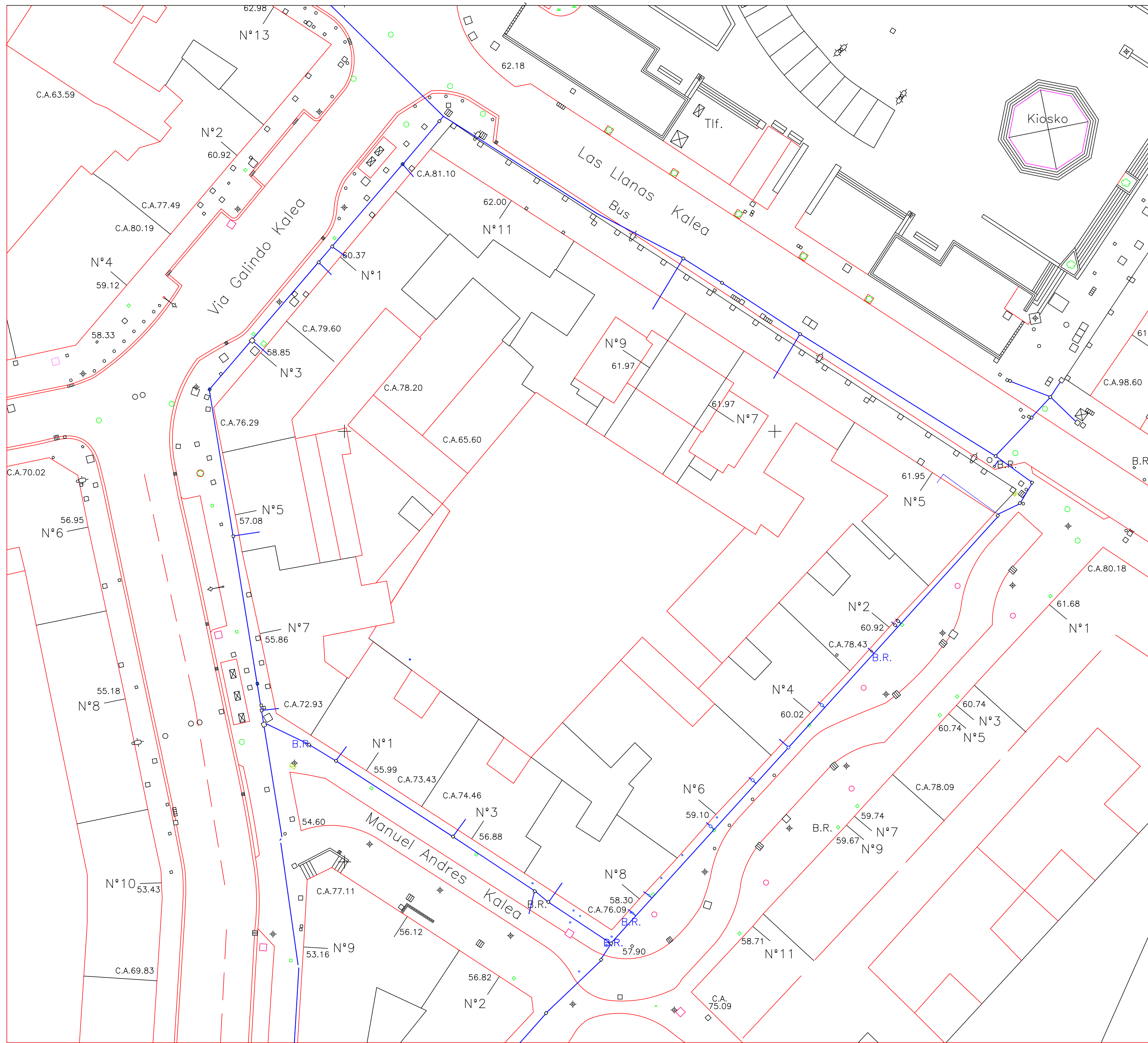
**PLANO Nº 9**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

**PLANO DE ESQUEMA DE ALUMBRADO**  
Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

**ESCALA 1/500**  
Noviembre de 2.015





Canalización F.D.

Arqueta de registro

Acometida

B.R.  
Boca de riego

PLANO Nº 10

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

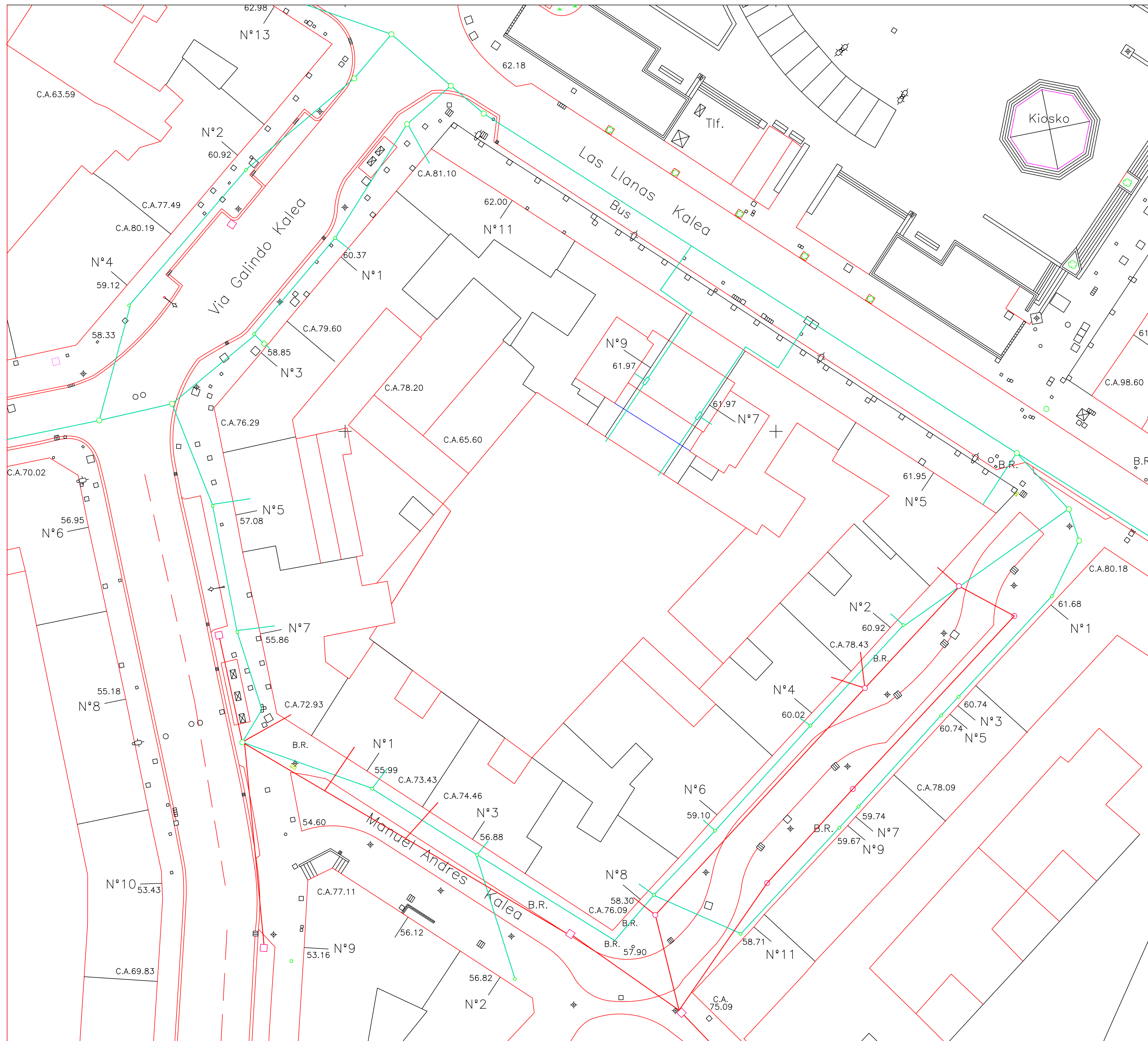
PLANO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

ESCALA 1/500

Noviembre de 2.015





- Red de Gas
- Arqueta de Gas
- ◻ Arqueta de registro
- ◻ Acometida de Gas
  
- Red de teleco
- Registro de teleco
- Acometida de teleco

**PLANO Nº 11**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA MANZANA VILLAR Y VILLATE , MANUEL ANDRÉS , VÍA GALINDO Y LAS LLANAS

**PLANO DE GAS Y TELECOMUNICACIONES**

Arquitecto Juan Ignacio de la Rosa Picazo

ESCALA 1/500

Noviembre de 2.015