

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO EN EL AREA DE  
REPARTO 42. ORMAZA. CORRECCION DE ERRORES DEL T.R. DE LA APROBACION  
DEFINITIVA**

Enero de 2020

**ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA BULEGOA S.A. – ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO** . Marqués del Puerto 9,3. 48008 BILBAO ☎ 944160600

Arkitektoak – Arquitectos Asociados : Mikel Aguirre Perez . Anton Agirregoitia Aretxabaleta . Eduardo de Felipe Alonso . Iñaki Peña Gallano

## **DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS**

**DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DE LAS DIVERSAS  
ACTUACIONES URBANISTICAS**

**DOCUMENTO D. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA  
EJECUCIÓN**

## **DOCUMENTO E. PLANOS DE INFORMACION**

## **DOCUMENTO F. PLANOS DE ORDENACION**

*ANEXO I A LA MEMORIA. PARCELARIO INICIAL*



*ANEXO II A LA MEMORIA. RESUMEN DE EDIFICABILIDADES URBANISTICAS Y PONDERADAS  
POR ACTUACIONES*

*ANEXO III A LA MEMORIA. EDIFICABILIDAD URBANISTICA PONDERADA EXISTENTE Y  
PROYECTADA EN LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE DOTACION*

*ANEXO IV A LA MEMORIA. EDIFICABILIDAD URBANISTICA PONDERADA Y DOTACIONAL DE LA  
ACTUACION INTEGRADA POR SUBZONAS Y USOS*

*ANEXO V A LA MEMORIA. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DESTINADOS  
A DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES A NIVEL DE ACTUACION INTEGRADA Y  
DE DOTACION SEGÚN DECRETO 123/2012 EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*ANEXO VI A LA MEMORIA. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DESTINADOS  
A DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES SEGÚN DECRETO 123/2012 EN EL  
ÁREA 42.1 ORMAZA*

*ANEXO VII A LA MEMORIA.SISTEMAS GENERALES Y SUBZONAS POR ACTUACIONES*

*ANEXO I AL DOCUMENTO C. VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION INTEGRADA EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*ANEXO II AL DOCUMENTO C. VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE  
TRANSFORMACION URBANISTICA DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION EN EL AREA 42.1  
ORMAZA*



*VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION  
URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION AD\_1 EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION  
URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION AD\_2 EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION  
URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION AD\_3 EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION  
URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION AD\_4 EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION  
URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION AD\_5 EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

## **MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO EN EL AREA DE REPARTO 42. ORMAZA. CORRECCION DE ERRORES DEL T.R. DE LA APROBACION DEFINITIVA**

### **INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

**DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS**

**DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DE LAS DIVERSAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

**DOCUMENTO D. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION**

**DOCUMENTO E. PLANOS DE INFORMACION**

**DOCUMENTO F. PLANOS DE ORDENACION**

## **INDICE DEL DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **A.0. ENCARGO Y OBJETO**

### **A.1. VERSIÓN DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA**

#### **A.1.1. Introducción**

#### **A.1.1.Bis. Explicación de la corrección de errores contenida en este documento**

#### **A.1.2. Modificación de la documentación grafica**

#### **A.1.3. Modificación de la documentación escrita**

### **A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

### **A.3. AMBITO DE PLANEAMIENTO Y REGIMEN DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

### **A.4 DELIMITACION DEL AMBITO**

### **A.5. BASE TOPOGRAFICA UTILIZADA PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACION**

### **A.6. DATOS URBANISTICOS DE INFORMACION. PARCELARIO INICIAL**

### **A.7. PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NORMAS URBANISTICAS**

#### **A.7.1. Clasificación del suelo**

#### **A.7.2. Delimitación del área. Zonas públicas y privadas incluidas y/o adscritas en el área. Ámbito de ejecución**

#### **A.7.3. Calificación global**

#### **A.7.4. Edificabilidades urbanísticas sobre y bajo rasante**

#### **A.7.5. Edificabilidades dotacionales**

#### **A.7.6. Criterios para reconsiderar en detalle la delimitación del área**

#### **A.7.7. Condiciones mínimas de la urbanización**

#### **A.7.8. Plazos para la programación del suelo**

#### **A.7.9. Cargas de urbanización**

### **A.8. ORDENACION PORMENORIZADA Y ACTUACIONES URBANISTICAS**

#### **A.8.1. Categorización del suelo y tipos de actuación**

#### **A.8.2. Subzonas públicas y privadas incluidas en el área por tipo de actuación**

### **A.9. DATOS URBANISTICOS DE EDIFICABILIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **A.9.1. Edificabilidades urbanísticas de los usos de la ordenación pormenorizada por tipo de actuación**

#### **A.9.2. Edificabilidades de las actuaciones aisladas y de dotación**

#### **A.9.3. Edificabilidades de la actuación integrada**

### **A.10. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER LOCAL EN EL AREA 42.1 ORMAZA**

### **A.11. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER LOCAL EN LA ACTUACIÓN INTEGRADA**

#### **A.11.1. Cumplimiento de la dotación del sistema local de espacios libres**

#### **A.11.2. Cumplimiento de la dotación de "otras dotaciones públicas locales"**

#### **A.11.3. Cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en parcela privada**

#### **A.11.4. Cumplimiento del estándar de la dotación de arbolado**

#### **A.11.5. Tabla de justificación para el cumplimiento de estándares dotacionales**

### **A.12. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER LOCAL EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

#### **A.12.1. Introducción**

#### **A.12.2. Calculo de las superficies dotacionales de carácter local**

#### **A.12.3. Tabla de justificación para el cumplimiento de estándares dotacionales**



## **A.13. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER GENERAL**

### **A.13.1. Introducción**

### **A.13.2. Dotación del sistema general de espacios libres**

### **A.13.3. Dotación del sistema general de alojamientos dotacionales**

## **A.14. SUBZONAS PÚBLICAS Y PRIVADAS Y SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA 42.1 ORMAZA**

## **A.15. CONCLUSIONES**

*ANEXO I A LA MEMORIA. PARCELARIO INICIAL*

*ANEXO II A LA MEMORIA. RESUMEN DE EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS Y PONDERADAS POR ACTUACIONES*

*ANEXO III A LA MEMORIA. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA EXISTENTE Y PROYECTADA EN LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE DOTACION*

*ANEXO IV A LA MEMORIA. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA Y DOTACIONAL DE LA ACTUACION INTEGRADA POR SUBZONAS Y USOS*

*ANEXO V A LA MEMORIA. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DESTINADOS A DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES A NIVEL DE ACTUACION INTEGRADA Y DE DOTACION SEGÚN DECRETO 123/2012 EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*ANEXO VI A LA MEMORIA. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DESTINADOS A DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES SEGÚN DECRETO 123/2012 EN EL ÁREA 42.1 ORMAZA*

*ANEXO VII A LA MEMORIA. SISTEMAS GENERALES Y SUBZONAS POR ACTUACIONES*

## **INDICE DEL DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**

### **CAPITULO I. NORMAS URBANISTICAS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

ART.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ART.1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA. ZONAS PÚBLICAS Y PRIVADA INCLUIDAS EN EL ÁREA.  
ÁMBITO DE EJECUCIÓN

ART.1.3. CALIFICACIÓN GLOBAL

ART.1.4. ZONAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN ÁREA 42-1 ORMAZA

ART.1.5. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS SOBRE Y BAJO RASANTE

ART.1.6. EDIFICABILIDADES DOTACIONALES

ART.1.7. CRITERIOS PARA RECONSIDERAR EN DETALLE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA

ART.1.8. CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN

ART.1.9. PLAZOS PARA LA PROGRAMACIÓN DEL SUELO

ART.1.10. CARGAS DE URBANIZACIÓN

ART.1.11. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

### **CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

#### **SECCIÓN 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

ART.2.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

ART.2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

ART.2.3. DOCUMENTOS NORMATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### **SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

ART.2.4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE SUBZONAS

ART.2.5. RELACIÓN ENTRE SUBZONAS PRIVADAS, SISTEMAS LOCALES Y TIPO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ART.2.6. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA LOCAL VIARIO, SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS PEATONALES Y SISTEMA LOCAL MIXTO VIARIO PEATONAL

ART.2.7. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS DE ESPACIOS LIBRES

ART.2.8. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ART.2.9. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES

ART.2.10. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA TERCIARIA SZT

### **SECCIÓN 3ª. ESTUDIOS DE DETALLE**

ART.2.11. ÁMBITO ESPACIAL MÍNIMO PARA SU REDACCIÓN

### **SECCIÓN 4ª. PARCELACIONES**

ART.2.12. POSIBILIDADES DE LA PARCELACIÓN

ART.2.13. NORMAS A RESPETAR EN LAS OPERACIONES DE PARCELACIÓN DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES. PARCELAS MÍNIMAS E INDIVISIBLES

### **SECCIÓN 5ª. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

ART.2.14. ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ART.2.15. OBRAS COMPONENTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. SU TRAZADO

ART.2.16. ESPECIES A UTILIZAR PARA EL ARBOLAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO

### **SECCIÓN 6ª. TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

ART.2.17. ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS PRIVADAS

ART.2.18. TIPOS EDIFICATORIOS Y NÚMERO DE PLANTAS QUE DEBEN UTILIZARSE EN LA EDIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUBZONAS RESIDENCIALES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION Y LA ACTUACION INTEGRADA

ART.2.19. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE Y BAJO RASANTE PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS

ART.2.20. CONDICIONES Y REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EN LA ACTUACION DE DOTACION  
AD\_4

ART.2.21. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS EN LA PARCELA DE LA SUBZONA DOCENTE  
SLED\_1

ART.2.22. OCUPACIÓN EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES

ART.2.23. VUELOS O CUERPOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN PREDISEÑADA

ART.2.24. MATERIALES DE FACHADA

**SECCIÓN 7ª. EDIFICABILIDAD EN CADA UNA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE  
LAS SUBZONAS**

ART.2.25. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS POR ACTUACIONES, SUBZONAS Y USOS

## **INDICE DEL DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DE LAS DIVERSAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

### **C.1. INTRODUCCIÓN**

### **C.2. REFERENCIAS DOCTRINALES PARA FIJAR SU ALCANCE Y CONTENIDO**

### **C.3. ALCANCE DEL CONTENIDO DE ESTE ESTUDIO**

### **C.4. CRITERIOS LEGALES UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DEL SUELO**

### **C.5. CRITERIOS TÉCNICOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO**

#### **C.5.1. Criterios básicos establecidos por las disposiciones vigentes**

#### **C.5.2. Usos lucrativos a tener en cuenta para el cálculo de sus valores de repercusión**

#### **C.5.3. Aplicación de la fórmula del valor residual del artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011**

##### **C.5.3.1. INTRODUCCIÓN**

##### **C.5.3.2. UTILIZACION DEL COEFICIENTE K**

##### **C.5.3.3. CALCULO DE LOS COSTES DE EJECUCION DE CONTRATA DE LOS SOPORTES EDIFICADOS DE LOS DIVERSOS USOS**

##### **C.5.3.4. VALOR EN VENTA**

### **C.6. CUANTIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUPERFICIES DE TECHO DESTINADAS A ALBERGAR USOS LUCRATIVOS EN EL ÁMBITO DEL ÁREA 42.1 ORMAZA**

### **C.7. CÁLCULO DEL NÚMERO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO EXISTENTES EN EL ÁREA 42.1 ORMAZA**

### **C.8. CALCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA 42.1 ORMAZA**

#### **C.8.1. Introducción**

**C.8.2. Coste de las obras de urbanización**

**C.8.3. Indemnizaciones por supresión y/o modificación de bienes y derechos afectados**

**C.8.4. Costes de gestión**

**C.8.5. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación integrada**

**C.8.6. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación  
AD\_1**

**C.8.7. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación  
AD\_2**

**C.8.8. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación  
AD\_3**

**C.8.9. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación  
AD\_4**

**C.8.10. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de  
dotación AD\_5**

**C.9. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DE LAS DIVERSAS ACTUACIONES DEL ÁREA 42.1  
ORMAZA**

*ANEXO I AL DOCUMENTO C. VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE  
TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION  
INTEGRADA EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

*ANEXO II AL DOCUMENTO C. VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE  
TRANSFORMACION URBANISTICA DE LAS ACTUACIONES DE  
DOTACION EN EL AREA 42.1 ORMAZA*

## **INDICE DEL DOCUMENTO D. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION**

### **D.1. DEFINICION DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION**

### **D.2. PLAZOS TEMPORALES PARA LA TRAMITACION DE LOS DIVERSOS INSTRUMENTOS DE EJECUCION Y PARA LA EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION DE LA ACTUACION INTEGRADA**

### **D.3. CONCRECIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACION DE LA ACTUACION INTEGRADA**

### **D.4. PLAZOS PARA EFECTUAR LAS CESIONES DE LOS TERRENOS DEFINIDOS COMO DOTACIONES LOCALES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION**

## INDICE DEL DOCUMENTO E. PLANOS DE INFORMACION

I-1	Plano Nº 2 del PGOU vigente. Estructura orgánica y usos globales. Estado actual .....	E:1/5000
I-2	Plano Nº 4 del PGOU vigente. Sistemas generales. Estado actual.....	E:1/5000
I-3	Plano Nº 6-5 del PGOU vigente. Ordenación del suelo urbano y urbanizable. Estado actual .....	E:1/2000
I-4	Plano Nº 8 del PGOU vigente. Gestión del suelo urbano. Estado actual .....	E:1/5000
I-5	Parcelario inicial.....	E:1/1000



## INDICE DEL DOCUMENTO F. PLANOS DE ORDENACION

O-1	Plano Nº 2 del PGOU vigente. Estructura orgánica y usos globales. Modificado.....	E:1/5000
O-2	Plano Nº 4 del PGOU vigente. Sistemas generales. Modificado .....	E:1/5000
O-3	Plano Nº 6-5 del PGOU vigente. Ordenación del suelo urbano y urbanizable. Modificado .....	E:1/2000
O-4	Plano Nº 8 del PGOU vigente. Gestión del suelo urbano. Modificado.....	E:1/5000
O-5	Calificación global del Área 42.1 Ormaza .....	E:1/1000
O-6	Ámbitos de las actuaciones urbanísticas y régimen de edificación .....	E:1/1000
O-7	Ordenación pormenorizada .....	E:1/1000
O-8	Alineaciones de la ordenación pormenorizada .....	E:1/1000
O-9	Ordenación pormenorizada sobre ortofoto.....	E:1/1000
O-10	Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.....	E:1/15000 - 1/200000
O-11	Servidumbres aeronáuticas. Servidumbre de operación de aeronaves ....	E:1/250000 - 1/300000

## **MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO EN EL AREA DE REPARTO 42. ORMAZA. CORRECCION DE ERRORES DEL T.R. DE LA APROBACION DEFINITIVA**

### **DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

#### **A.0. ENCARGO Y OBJETO**

El promotor de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Getxo es el Ayuntamiento de Getxo. Los trabajos de ordenación urbana de esta modificación del plan general se redactan por el equipo constituido por los arquitectos de la empresa Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa, S.A., Anton Agirregoitia Aretxabaleta e Iñaki Peña Gallano.

También ha participado en su redacción la arquitecta Marta Rodriguez Odiaga.

El objeto del expediente consiste en definir como área de suelo urbano, según lo establecido en el artículo 51 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, los terrenos de la UE.42.1 del área de reparto Ormaza del PGOU vigente y los terrenos de sistemas generales que se estima deben ser incluidos en la nueva área que se denomina área 42.1 Ormaza.

El objeto de la ordenación de la nueva área alcanza a la definición de su ordenación estructural y también de su ordenación pormenorizada estableciendo las diversas actuaciones urbanísticas que se ha estimado definir en el interior del área, habida cuenta de la diversa consolidación de sus terrenos por la urbanización y la edificación. Estos aspectos se desarrollaran en los posteriores apartados de esta Memoria y en el resto de documentación de este expediente urbanístico.

#### **A.1. VERSIÓN DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA**

##### **A.1.1. Introducción**

En cumplimiento del acuerdo nº165, adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Noviembre de 2018, que, con resolución de las alegaciones presentadas y atendidos los informes sectoriales obrantes, aprueba provisionalmente la modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Getxo, en el ámbito del área 42 Ormaza, se redacta este texto refundido, que implica modificaciones tanto en la documentación gráfica como en la escrita.

### **A.1.1.Bis. Explicación de la corrección de errores contenida en este documento**

Se corrigen los datos correspondientes de las tablas de la Memoria y de las normas urbanísticas referentes a las edificabilidades ponderadas contenidas en las tablas incorporadas en ambos documentos indicados anteriormente. Para su distinción, los datos corregidos se escriben en rojo y de esa manera se puede visualizar con facilidad cual ha sido el alcance de las correcciones de ambos documentos.

### **A.1.2. Modificación de la documentación grafica**

Como resultado de la aceptación parcial de la alegación presentada por Doña Monica García Roman en representación de Don Sabin Intxausti Méndez, se corrige el trazado de la subzona residencial SZRC\_AD\_5, creando un nuevo sistema local SLV\_3 de 47,53 m<sup>2</sup> y reduciendo la misma superficie del sistema local SLP\_1. Lo indicado se puede observar en el plano O-7 titulado "Ordenación pormenorizada".

Como resultado de la aceptación parcial de las alineaciones máximas de edificación presentada por Doña Monica García Roman en representación de Don Sabin Intxausti Méndez, se corrige el plano O-8 "Alineaciones de la ordenación pormenorizada".

En el mismo plano O-7, y como aceptación parcial de la alegación presentada por Doña Begoña Bilbao Soloaga, se corrige el trazado de la subzona residencial SZR\_AD\_3, incrementando su superficie en 95,11 m<sup>2</sup> y disminuyendo la misma cuantía el sistema local de equipamiento docente SLED\_3.

En el plano O-8, y como aceptación de la alegación presentada por Doña Begoña Bilbao Soloaga, se corrigen las alineaciones máximas de edificación, aplicando también el mismo criterio a las alineaciones máximas de la edificación de la subzona residencial SZR\_AD\_2 por el principio de igualdad de trato.

En el plano O-7 y como aceptación parcial de la alegación presentada por Edorta del Ser Lorente, se corrige la superficie del sistema local de educación docente 1 por aparición del sistema local peatonal SLP\_2 para ampliación de la calle Maidagan e igualmente se disminuye la superficie de la subzona residencial SZR\_AD\_2 por aparición del sistema local peatonal SLP\_3 con la misma motivación. De esta manera se posibilita una ampliación de la sección transversal de la calle Maidagan y la futura construcción de un bidegorri dentro de dicho espacio ampliado.

Teniendo en cuenta lo indicado, cuando se ejecute la urbanización de la actuación integrada, se deberá reponer el diseño del campo de deporte colindante al nuevo sistema local peatonal SLP\_2 al objeto de poder seguir cumpliendo su función. Dicho incremento de costo se incluirá entre los precios de la ejecución de la urbanización de la actuación integrada.

De conformidad con la contestación de aceptación parcial de la alegación de Don Javier Zarraga Goiri en representación de Doña Begoña Goiri, se corrige la subzona SZR\_AD\_4, en el

sentido de posibilitar el mantenimiento de la edificación existente y definir una solución que permita un mayor alejamiento respecto de la vía del ferrocarril, para el supuesto de su sustitución. Todo ello a partir de un nuevo diseño que da continuidad al SLVP\_MX\_7 a través del trazado de los sistemas locales peatonales SLP\_5 y SLP-6.

Completando lo indicado, en el plano O-8 se corrigen las alineaciones de sustitución de la edificación de la subzona SZR\_AD\_4.

Se incorpora como planos O-10 y O-11, conforme el anexo I del informe de la Dirección General de Aviación Civil, los planos de "Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas" y "Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de operación de aeronaves", respectivamente.

### **A.1.3. Modificación de la documentación escrita**

Como resultado de la estimación de las alegaciones presentadas, son necesarios los siguientes cambios en la documentación escrita.

- Aclaración del contenido del apartado 3 del artículo 2.18 titulado "Tipos edificatorios y números de plantas que deben utilizarse en la edificación de las diversas subzonas residenciales", al objeto de establecer de manera indubitada la edificabilidad máxima bajo rasante resultante de aplicar al incremento de la edificabilidad sobre rasante de las actuaciones de dotación, según la normativa vigente.

Al efecto se consideran las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana para las plazas de aparcamiento de los edificios de vivienda existente, según lo indicado en el artículo 6.3.13 titulado "Uso de aparcamiento. Número mínimo de plazas en función del uso principal" y del Decreto de estándares urbanísticos en relación con el incremento de la edificabilidad residencial sobre rasante en dichas actuaciones de dotación.

Teniendo en cuenta las pequeñas dimensiones de las parcelas en las que se deben solucionar las plazas de aparcamiento indicadas, se aplica un ratio de 50 m<sup>2</sup> por cada plaza de aparcamiento hallada según la aplicación de la normativa indicada en el apartado anterior, como parámetro preciso para hallar la edificabilidad máxima bajo rasante de las actuaciones de dotación, que cumpla con el número de plazas indicado.

También se considera la posibilidad, en el caso de sustitución de la edificación de las actuaciones aisladas, de permitir una edificabilidad bajo rasante máxima resultante de la aplicación del artículo 6.3.13 anteriormente citado y del ratio de 60 m<sup>2</sup> de superficie bajo rasante por plaza de aparcamiento, debido a la menor superficie de las actuaciones aisladas.

Lo indicado se concreta en la redacción del artículo 1.5 "Edificabilidades urbanísticas sobre y bajo rasante", del artículo 2.18 titulado "Tipos edificatorios y número de plantas que deben utilizarse en la edificación de las diversas subzonas residenciales" y de las tablas del artículo

2.23 "Edificabilidades urbanísticas por actuaciones, subzonas y usos", datos sacados del anexo II a esta Memoria.

- En el documento C "Estudio de viabilidad económico financiera de las diversas actuaciones urbanísticas", se corrigen las líneas correspondientes al coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización de los apartados C.8.7 y C.8.8 titulados "Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_2" y "Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_3".

Lo anterior se refiere exclusivamente a la inexistencia de costes de urbanización en relación con la superficie de cesión de los sistemas locales de equipamiento docente SLED\_2 y SLED\_3, salvo los derivados de la reposición del cierre de la parcela privativa, sin perjuicio de los costes de urbanización en los frentes de las parcelas al dominio público municipal, así como a la conexión con las redes de servicios de los que deben dotarse las parcelas resultantes para obtener la correspondiente licencia de obras de edificación.

- En relación con la alegación de D. Rafael Olabarrí Gortazar, en representación de Harri Iparra, S.A., se incorpora la corrección de los datos de las fincas iniciales para incorporar la titularidad a favor de la mercantil que representa
- En relación con la alegación de Don Jose Antonio Luengo Flores, se corrige el error detectado en la titularidad de la parcela 22 en el anexo I a esta Memoria.
- En relación con la alegación de Don Aitor Cobo Presilla como director general de fianzas, presupuestos y patrimonio de la Diputación Foral de Bizkaia, se modifica la titularidad de la finca identificada como 15\_DFB y se corrigen las superficies de las fincas 9\_DFB y 13\_DFB.
- En relación con la alegación de Don Jose Ramon Larrañaga Ugarte, se amplía la relación de los ámbitos de estudio de detalle con la inclusión de la subzona residencial SZR\_AA7 como un ámbito al efecto en el artículo 2.11, antes 2.13.
- En relación con la alegación de Doña Nagore de los Ríos Garcia y Don Jorge Peñagarikano Rodriguez, en el sentido de no precisar la figura de estudio de detalle para definir la forma de la edificación, se ha redactado los apartados 4, 5 y 6 del artículo 2.17, antes 2.18, en los que se recogen las condiciones a cumplir por la nueva edificación atendiendo a las alineaciones máximas y a las separaciones entre los edificios sin precisar la redacción de un estudio de detalle.
- En relación con la alegación presentada por Don Javier Zarraga Goiri en representación de Doña Begoña Goiri Bilbao, como titular de los terrenos de la actuación de dotación SZR\_AD\_4, se transcriben las correcciones que apunta el informe en el que se sustenta la estimación de la misma, emitido una vez girada visita al lugar:

- ✓ *Los dos cuerpos edificados existentes se podrán mantener, conjuntamente, en su estado actual en tanto en cuanto se desee por sus titulares. Mientras se mantengan los dos cuerpos edificados, se considerarán calificados en situación dentro de ordenación, permitiéndose en ellos las intervenciones constructivas de conformidad con el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificación siguientes:*
  - *Conservación y ornato*
  - *Consolidación*
  - *Reforma*
  
- ✓ *En el caso de producirse la sustitución de los dos cuerpos edificados existentes en la actuación de dotación SZR\_AD\_4, se podrá construir un nuevo edificio con planta baja más dos plantas elevadas de piso y las plantas bajo rasante precisas para los aparcamientos de la edificación superior*
  
- ✓ *El diseño de la nueva edificación en la intervención constructiva de sustitución, demolición total de los cuerpos edificados existentes más levantamiento del edificio de nueva planta, se concreta a través de la definición de las alineaciones máximas coincidentes de plantas bajo y sobre rasante y el número máximo de plantas elevadas*
  
- ✓ *Se diseña la continuidad del itinerario mixto viario peatonal SZR\_MX-7, a partir del extremo Este de la subzona residencial SZR\_4, hasta el sistema general viario SGTV\_1 de la Estrada de Ormaza con la adecuación de su sección transversal a 4 metros, enlazando con la acera del sistema general citado*
  
- ✓ *La separación mínima de la nueva edificación proyectada en la intervención constructiva de sustitución se separará un mínimo de 4 metros a los lindes de las parcelas colindantes.*

La definición grafica del contenido de los párrafos anteriores se contiene en la corrección efectuada en los planos O-7 "Ordenación pormenorizada" y O-8 "Alineaciones de la ordenación pormenorizada".

- En relación con la alegación suscrita por Don Pedro Iturriaga Goikoetxea, referente a la actuación de dotación SZR\_AD\_4, se recoge lo ya indicado en la contestación a la alegación de Don Javier Zarraga Goiri en representación de Doña Begoña Goiri Bilbao, conforme a los párrafos precedentes
  
- En relación con la alegación de Don Iñaki Landazabal en representación de Getxo Bizirik con número de registro 35.137, y en relación con el punto relativo al diseño del bidegorri en la calle Maidagan, es preciso indicar lo siguiente:

*El diseño del bidegorri imputado como una falta del diseño del expediente de modificación puede ser perfectamente solucionado en la calle Maidagan, y al efecto de dejar abierta esta posibilidad para el futuro diseño completo de un bidegorri que abarque la totalidad del trazado de dicha calle, se propone ampliar la calle Maidagan en el frente de la parcela de la Ikastola Geroa y de la subzona residencial SZR\_AD\_2.*

*De esta manera, aun cuando se incrementan los costes de urbanización de la actuación integrada residencial, se deja abierta una mejor solución a futuro para la inclusión del trazado del bidegorri en la calle Maidagan al suprimir el estrechamiento existente en los frentes anteriormente indicados.*

*Lo indicado anteriormente se puede observar en los planos O-7 "Ordenación pormenorizada" y O-8 "Alineaciones de la ordenación pormenorizada" del presente expediente de modificación del plan general.*

La ampliación de la calle Maidagan en el frente de la Ikastola Geroa, se deberá realizar sin perjuicio de no afectar a la plataforma del campo de futbol actualmente existente y/o tomar las medidas precisas para su correcta reposición y conexión con el resto de espacios de juego de dicho centro escolar.

- En relación con la alegación de Doña Eider Aragón Urreta, se establecen las intervenciones constructivas, número máximos de plantas sobre y bajo rasante a respetar en la intervención de sustitución de las edificaciones existentes de las actuaciones aisladas y al efecto se crea el artículo 2.19 titulado "Intervenciones constructivas y número máximo de plantas sobre y bajo rasante para las actuaciones aisladas".
- En relación con la alegación de Doña Purificación y Maria Nieves Bilbao Barquín, se indican los usos permitidos en la subzona residencial SZR\_AD\_1 igualándolos a los establecidos en la actuación de dotación SZR\_AD\_3 en el artículo 2.11, ahora 2.9.
- En relación con la alegación de Don Edorta del Ser Lorente, se corrige el trazado de la calle Maidagan, ampliando su sección en el estrechamiento existente. Al efecto se recoge lo ya indicado en la contestación a la alegación de Getxo Bizirik anteriormente indicada.
- En relación con el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se deja constancia expresa en la normativa de la existencia, entre los planos normativos, de los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

## **A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El ámbito objeto de ordenación se sitúa en el suelo urbano del plan general de ordenación urbana de Getxo, aprobado definitivamente, y se constituye como un área de reparto, denominada área Ormaza.

El plan general de ordenación urbana de Getxo, en su texto refundido de la aprobación definitiva de Mayo de 2001 establece unos parámetros de ordenación en la “Ordenanza nº 42 para el área Ormaza”.

Esta ordenanza ha sido modificada posteriormente mediante dos modificaciones puntuales:

- ✓ Modificación puntual del PGOU de Getxo en la unidad 42.1 Ormaza Goikoa, redactada por Estudio K y aprobada definitivamente en Septiembre de 2009
- ✓ Modificación puntual del PGOU de Getxo relativa a la Ordenanza nº 42. Area nº42 Ormaza, redactada por Arquiplan 2.0, S.L.P. y aprobada definitivamente en Abril de 2011

Estas modificaciones han sido recogidas en el texto refundido del “PGOU de Getxo. Versión completa y actualizada a Diciembre de 2012”, NORMAS URBANISTICAS. ANEXO I: ORDENANZAS DEL SUELO URBANO, aprobada por Decreto de Alcaldía nº 1410 / 2013.

## **ORDENANZA Nº 42 PARA EL AREA DE ORMAZA (1) (2)**

### **1. Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área Ormaza.

Area urbana residencial de media densidad, situada entre las calles Maidagan y Ormaza y supone el cierre del suelo urbano de Algorta con Santa María. El tipo de edificación predominante es la vivienda colectiva en bloque abierto.

### **2. Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial Mixta

### **3. Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

### **4. Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

- 1.Solar mínimo ..... 500 m<sup>2</sup>
- 2.Altura máxima de la edificación ..... 3 plantas
- 3.Separación entre edificios ..... 8 mts.
- 4.Separación a viales y colindantes ..... 4 mts.
- 5.Ocupación en planta ..... 30% de parcela
- 6.Coeficiente de techo sobre rasante..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 7.Aprovechamiento tipo del área ..... 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



Edificación diseñada: (²)

Edificio nº	Nº de plantas	Sup. Edificable
1	4	3.290,43 m <sup>2</sup> .
2	3	1.676,50 m <sup>2</sup> .

Observaciones: El edificio dibujado se entenderá como envolvente máxima.

### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el Capítulo Quinto del Título X.

### 6. Ejecución de las actuaciones (¹)

Se definen las siguientes Unidades de Ejecución:

-Unidad de Ejecución nº 42-1.

Superficie de la U.de E. ....39.678,57m<sup>2</sup>. (¹)

Edificabilidad sobre rasante .....23.806,75 m<sup>2</sup>. (¹)

-Unidad de Ejecución nº 42-2.

Superficie de la U.de E. ....31.557 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad sobre rasante .....18.934 m<sup>2</sup>.

Observaciones: La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal, verde y de equipamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada. El número de viviendas propuesto deberá en todo caso mantener la relación entre VPO y Viviendas Libres de 63 /115. (¹)

(¹) **Modificada mediante expediente de Modificación Puntual aprobado definitivamente por acuerdo nº 152 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 23 de Septiembre de 2009. Normativa publicada en el BOB nº 247 del 27.12.10. (MP 28)**

(²) **Modificada mediante expediente de Modificación Puntual aprobado definitivamente por acuerdo nº 79 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 15 de Abril de 2011. Normativa publicada en el BOB nº 96 del 20.05.11. (MP 31)**

### ANEXO. CUADRO DE USOS DEL SUELO

	SANTA MARIA III
	42 ORMAZA
1. ACTIVIDADES PRIMARIAS	NO
2.4. ESTACIONES DE SERVICIO	NO
4.1. SERVICIOS URBANOS	T
4.2. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	T
4.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	T
4.4. EQUIPAMIENTO DOCENTE	T
4.5. EQUIPAMIENTO SANITARIO	T
4.6. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	T
4.7. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	T
4.8. EQUIPAMIENTO RECREATIVO	T
4.9. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	T
4.10. EQUIPAMIENTO TERCIARIO	T
5.1.A. VIVIENDA ADOSADA	T
5.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA	T
5.2. VIVIENDA COLECTIVA	CARACT.
5.3. VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	T/PROG.

5.4. RESIDENCIA COMUNITARIA	T
5.5. HOTELERO	T
6.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA	T
6.1.2. RESTO DE OFICINAS	T
6.2.1. COMERCIAL	T
6.2.2. USO HOSTELERO	T
6.3. COMERCIAL CONCENTRADO	T
7.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA	T
7.1.2. INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	T
7.1.3. INDUSTRIA NO COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO
7.1.4. OTRAS INDUSTRIAS	NO
7.2. ALMACEN COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO
7.3. ALMACEN INCOMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO
8.1. ZONAS VERDES	T
8.2. AREAS PEATONALES	T
8.3. ESPACIOS LIBRES S/PROP. PRIVADA	T

**CAPITULO QUINTO - TABLA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS**

	SANTA MARIA III
	42 ORMAZA (1)
2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO	0.30
4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	0.50
6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA	1.00
6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA	<b>1.00</b>
6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL	0.40
7.1.2. RESTO DE OFICINAS	1.00
7.2. COMERCIAL AL POR MENOR	1.20
8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.)	0,90

Los planos de PGOU correspondientes a las definiciones de estos parámetros de ordenación se recogen como planos de información en esta modificación.

**A.3. AMBITO DE PLANEAMIENTO Y REGIMEN DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

En la presente modificación se propone crear una nueva área según la Ley del suelo y urbanismo 2/2006. Esta nueva área constituye un ámbito de ordenación pormenorizada en suelo urbano.

La ejecución de la ordenación propuesta se realizará mediante:

- Actuaciones aisladas, en los casos en los que se han asumido los solares y edificaciones existentes como adecuados a la ordenación
- Actuaciones de dotación, en los solares en los que se incrementa la edificabilidad
- Actuación integrada, en los terrenos que deben completar su urbanización y están destinados a producir varios solares resultantes de la ordenación conforme a un único programa de actuación urbanizadora.

El nuevo ámbito, en adelante área residencial mixta 42.1 Ormaza, nueva área según la Ley del suelo y urbanismo 2/2006, queda extraído del área de reparto 42 Ormaza. De esta manera, se abandona la técnica del aprovechamiento tipo del área de reparto para facilitar su gestión, dado que hay edificios existentes a mantener dentro de la nueva ordenación, debido a que, con la aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo, se producen problemas de indemnización de difícil justificación y aceptación.

#### **A.4 DELIMITACION DEL AMBITO**

Este nuevo ámbito, área 42.1 Ormaza, se define a partir de la actual delimitación de la U.E. 42.1 del planeamiento vigente.

El nuevo ámbito queda definido en sus bordes exteriores por:

- El eje de la calle Maidagan, coincidente con los límites de las área de reparto 30-Sarri, 39-Jauregui II y 38-Jauregui I
- El limite definido en el plan parcial Goñibbarri en la calle Torrebarria del área de reparto 52-Goñi-barri colindante con el área 42-Ormaza que nos ocupa
- El eje del vial Ormaza, coincidente con el límite del suelo urbano y urbanizable
- Y el sistema general ferroviario en su otro extremo

El borde interior está definido por los muros del Colegio Nuestra Señora de Europa, equipamiento privado que no estaba incluido en la unidad de ejecución UE 42.1 y que no se incluye en esta nueva área, permaneciendo en el área de reparto 42 Ormaza.

Asimismo, se han incluido en el área los terrenos que han sido ocupados para la ejecución de infraestructuras o viales mediante diferentes expedientes de expropiación en el vial Ormaza, el vial Maidagan o el soterramiento del ferrocarril a su paso por Maidagan, y que tienen sus derechos reservados en la futura gestión de este ámbito.

Estas delimitaciones, se han actualizado sobre la base del nuevo topográfico levantado a escala 1/500 y proporcionado por el ayuntamiento, y sobre la cual se está realizando la revisión del plan general. Esta misma base topográfica se ha utilizado para la redacción de la presente modificación y su ordenación pormenorizada.

Como resultado de esta delimitación sobre el nuevo topográfico, surge un nuevo ámbito, área 42.1 Ormaza, con una superficie de 54.620 m<sup>2</sup>.

Su localización y su delimitación quedan claramente definidos en los planos “O\_3. Plano nº 6-5 del PGOU vigente. Ordenación del suelo urbano y urbanizable - modificado”, “O\_4. Plano nº 8 del PGOU vigente. Gestión del suelo urbano – modificado” y “O\_5. Calificación global del área 42.1 Ormaza” del presente expediente de modificación del PGOU de Getxo.

#### **A.5. BASE TOPOGRAFICA UTILIZADA PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACION**

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento de Getxo dispone de una actualización de su plano topográfico oficial levantado a escala 1/500 y referenciado en coordenadas UTM ED50, se va a utilizar dicho plano como base topográfica para la redacción de la presente modificación, por considerar que va a ser la misma base topográfica en la cual se va a implementar la revisión de su planeamiento general. De esta forma serán fácilmente recogidos todos los parámetros de ordenación de este plan especial 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 ampliaciones propuestas por la ordenación pormenorizada, así como asegurar la corrección de la documentación gráfica en relación con los terrenos sobre los que se asienta, de manera que los trazados urbanos sirvan sin necesidad de adaptaciones o, en su caso, con un mínimo de ellas, para la posterior redacción del programa de actuación urbanizadora, del proyecto de urbanización y del proyecto de parcelación, así como los de edificación.

#### **A.6. DATOS URBANISTICOS DE INFORMACION. PARCELARIO INICIAL**

Para conocer el estado del parcelario existente, se ha dispuesto de las fichas de catastro de los diversos elementos catastrales de los terrenos del ámbito. Estos datos se han contrastado con la realidad existente representada en el plano topográfico actualizado a 1/500. Así mismo se han tenido en cuenta los expedientes de expropiación del vial Ormaza, del vial Maidagan y del soterramiento del ferrocarril a su paso por Maidagan para reconocer todos los derechos, que según esos expedientes, quedaban reservados en la futura gestión de este ámbito.

Se aporta, como Anexo I de esta Memoria, copia del parcelario cumplimentando el contenido que se indica anteriormente.

## A.7. PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. AVANCE DE LAS NORMAS URBANISTICAS

### A.7.1. Clasificación del suelo

La totalidad de los terrenos, de las zonas públicas y privadas incluidas en el área se clasifican como suelo urbano.

### A.7.2. Delimitación del área. Zonas públicas y privadas incluidas y/o adscritas en el área. Ámbito de ejecución

La delimitación del área residencial mixta Ormaza 42.1, se contiene en los planos O\_3, O\_4 y O\_5 titulados “Plano nº 6-5 del PGOU vigente. Ordenación del suelo urbano y urbanizable – modificado”, “Plano nº 8 del PGOU vigente. Gestión del suelo urbano – modificado” y “O\_5. Calificación global del área 42.1 Ormaza” respectivamente.

Se incluyen en el área residencial mixta Ormaza 42.1 las siguientes zonas públicas o zonas de sistemas generales y una zona privada:

DENOMINACION DE ZONA PRIVADAS+SISTEMAS GENERALES	Código de Zona	Superficie M <sup>2</sup>
ZONA RESIDENCIAL MIXTA	ZR_42.1	44.228,68
SISTEMA GENERAL de ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO_1	SGEL_1	4.873,23
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – RED VIARIA _1	SGTV_1	3.112,87
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – RED VIARIA _2	SGTV_2	1.597,74
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – FERROCARRIL METROPOLITANO _1	SGT_FR_1	64,54
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – FERROCARRIL METROPOLITANO _2	SGT_FR_2	12,78
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – FERROCARRIL METROPOLITANO _3	SGT_FR_3	259,13
SISTEMA GENERAL de ALOJAMIENTOS DOTACIONALES _1	SGAD_1	471,03
<b>TOTAL ÁREA RESIDENCIAL MIXTA ORMAZA 42.1</b>		<b>54.620,00</b>

### A.7.3. Calificación global

La calificación global de la zona residencial mixta Ormaza 42.1 se establece definiendo los usos permitidos y distinguiendo dentro de ellos el uso característico y los usos compatibles, con concreción de la edificabilidad urbanística de cada uno de ellos. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 53.2 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

RELACION DE LOS USOS PERMITIDOS	AREA 42.1 ORMAZA
<b>2. USO DE COMUNICACIONES</b>	
2.1 Uso de Red Viaria	USO COMPATIBLE
2.2 Uso de Ferrocarril Metropolitano	USO COMPATIBLE
2.5 Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de vehículos	USO COMPATIBLE
<b>3. USO DE INFRAESTRUCTURAS</b>	
3.1 Red de Energía Eléctrica	USO COMPATIBLE
3.2 Red de Abastecimiento	USO COMPATIBLE

3.3 Red de Saneamiento	USO COMPATIBLE
3.4 Red de Telecomunicaciones	USO COMPATIBLE
3.5 Red de Gas	USO COMPATIBLE
3.6 Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos	USO COMPATIBLE
<b>4. USO DE EQUIPAMIENTO</b>	
4.1 Servicios urbanos en general	USO COMPATIBLE
4.2 Servicios administrativos	USO COMPATIBLE
4.3 Deportivo	USO COMPATIBLE
4.4 Docente	USO COMPATIBLE
4.5 Sanitario	USO COMPATIBLE
4.6 Religioso	USO COMPATIBLE
4.7 Asistencial	USO COMPATIBLE
4.8 Recreativo, ocio y espectáculo	USO COMPATIBLE
4.9 Socio-cultural	USO COMPATIBLE
<b>5. USO DE RESIDENCIAL</b>	
5.1.a Vivienda adosada	USO COMPATIBLE
5.1.b Vivienda unifamiliar (aislada)	USO COMPATIBLE
5.2 Vivienda Colectiva. Régimen libre	USO CARACTERISTICO
5.3.a Vivienda de Protección Pública. Protección Social	USO COMPATIBLE
5.3.b Vivienda de Protección Pública. Tasada de régimen autonómico o municipal	USO COMPATIBLE
5.4 Residencia comunitaria	USO COMPATIBLE
5.5 Hotelero	USO COMPATIBLE
<b>6. USO TERCIARIO</b>	
6.1 Oficinas	USO COMPATIBLE
6.2.1 Comercial	USO COMPATIBLE
6.2.2 Uso hostelero	USO COMPATIBLE
6.3 Comercial al por menor de carácter concentrado	USO COMPATIBLE
<b>7. USO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES O PRODUCTIVAS</b>	
7.1.1 Actividad admitida dentro de la vivienda	USO COMPATIBLE
7.1.2 Actividad compatible con la vivienda	USO COMPATIBLE
<b>8. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	
8.1 Espacios libres, zonas verdes y áreas peatonales de uso y dominio público	USO COMPATIBLE
8.2 Espacios libres de uso público y propiedad privada	USO COMPATIBLE
8.3 Espacios libres de uso y propiedad privada	USO COMPATIBLE

Los usos no incluidos en la relación de usos permitidos se consideran usos prohibidos.

Los usos de vivienda de protección pública, 5.3.a y 5.3.b, descritos según la terminología de la Ley de vivienda 3/2015, se entenderán de acuerdo con su Disposición Transitoria 2ª, hasta el dictado de sus reglamentos de acuerdo con el régimen reglamentario vigente para vivienda de protección social de régimen general y vivienda de protección pública tasada de régimen autonómico o municipal.

La calificación global de las zonas públicas de los sistemas generales comprendidos en el área residencial mixta Ormaza 42.1, sistema general de espacios libres de uso público, sistema general de comunicaciones - red viaria y sistema general de comunicaciones - ferrocarril metropolitano, se establece de conformidad con lo indicado al efecto por las normas urbanísticas del plan general de Getxo vigente.

#### **A.7.4. Edificabilidades urbanísticas sobre y bajo rasante**

Las edificabilidades urbanísticas totales sobre y bajo rasante de los diversos usos característicos y compatibles del área residencial mixta 42.1 Ormaza son las correspondientes a la zona privada ZR\_42.1 establecida en la calificación global:

- Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 30.779,69 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística del uso característico vivienda régimen libre sobre rasante: 15.956,73 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística de los usos compatibles sobre rasante: 14.822,96 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 21.840,84 m<sup>2</sup> en la actuación integrada y las de dotación
- Edificabilidad urbanística total bajo rasante en sustitución de actuaciones aisladas: 1.664,44 m<sup>2</sup>

Las edificabilidades urbanísticas sobre rasante de los usos compatibles son las siguientes:

- Edificabilidad urbanística del uso vivienda de protección pública - protección social sobre rasante: 5.581,20 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística del uso vivienda de protección pública-tasada de régimen autonómico o municipal sobre rasante: 4.332,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística del resto de los usos compatibles: 4.909,36 m<sup>2</sup>

#### **A.7.5. Edificabilidades dotacionales**

Las edificabilidades dotacionales sobre y bajo rasante del área residencial mixta 42.1 Ormaza son las siguientes:

- Edificabilidad dotacional sobre rasante: 4.500 m<sup>2</sup> techo
- Edificabilidad dotacional bajo rasante: 2.200 m<sup>2</sup> techo

#### **A.7.6. Criterios para reconsiderar en detalle la delimitación del área**

La reconsideración en detalle, - no superior al 10% de su superficie -, del límite del área 42.1 Ormaza, y en consecuencia de las zonas públicas y privada comprendidas en ellas, que sea preciso realizar con objeto de ajustarse a parcelas existentes con aprovechamiento urbanístico pendiente, a una reconsideración en detalle del diseño de vialidad, a errores materiales, a errores de la base cartográfica, o a cualquier otra causa justificada en base a lograr una mejor ordenación y gestión

urbanística, o que se deba simplemente a la concreción de una mayor precisión gráfica de los planos del presente expediente, no se considerará modificación de sus determinaciones, pudiendo tramitarse conjuntamente con el plan de desarrollo correspondiente, sin que sea precisa la tramitación simultánea de la modificación de la ordenación estructural de plan general.

Los límites de las zonas privadas limítrofes con las de los sistemas generales de comunicaciones - red viaria y de sistema general de comunicaciones - ferrocarril metropolitano, serán, en sus líneas colindantes, las líneas que definan el sistema general, concretado por sus expedientes de obtención de dominio, prevaleciendo éstas sobre cualquier definición gráfica de este expediente. La alteración que origine la concreción de límites indicada anteriormente no supone modificación del plan general.

#### **A.7.7. Condiciones mínimas de la urbanización**

Las condiciones mínimas de la urbanización de esta área residencial, serán las establecidas al efecto por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización para el suelo urbano no consolidado.

#### **A.7.8. Plazos para la programación del suelo**

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización de las actuaciones de dotación y de la actuación integrada del área 42.1 Ormaza se deberá completar en un plazo no superior de 4 años computados a partir de la entrada en vigor del presente expediente de modificación del plan general.

La edificación de las subzonas privadas de la actuación integrada se completará en un plazo no superior a dos años computados a partir de la completa urbanización de las unidades de ejecución de aquella.

Al efecto consultar el documento D titulado "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".

En relación con los plazos para efectuar las cesiones en los terrenos definidos como dotaciones locales de las actuaciones aisladas y de las actuaciones de dotación, se deberá cumplimentar los plazos indicados en el apartado D.4 del documento del Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, de forma y manera que se efectúe en los plazos indicados en dicho documento y con las garantías del importe estimado de las obras de urbanización.

#### **A.7.9. Cargas de urbanización**

Las cargas de urbanización del área residencial mixta 42.1 Ormaza, comprenden la totalidad de las establecidas por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo para las actuaciones aisladas, de dotación e integradas que se establezcan por su ordenación pormenorizada.



## A.8. ORDENACION PORMENORIZADA Y ACTUACIONES URBANISTICAS

### A.8.1. Categorización del suelo y tipos de actuación

De acuerdo con la ordenación pormenorizada que se establece para la zona residencial mixta 42.1 Ormaza, la categorización de los terrenos incluidos en ella es la siguiente:

- El suelo de las subzonas de las actuaciones aisladas es suelo consolidado por la edificación y la urbanización.
- El suelo de las subzonas de las actuaciones de dotación es suelo urbano consolidado por la urbanización y no consolidado por la edificación.
- El suelo de la actuación integrada es suelo urbano no consolidado.

### A.8.2. Subzonas públicas y privadas incluidas en el área por tipo de actuación

La definición de las subzonas públicas y privadas que integran la zona residencial mixta 42.1 Ormaza, se contiene en el plano O\_7 titulado “Ordenación pormenorizada”.

Se incluyen en la zona residencial mixta 42.1 Ormaza las siguientes subzonas públicas o sistemas locales y las subzonas privadas por tipo de actuación:

AREA 42.1 ORMAZA. SISTEMAS GENERALES Y SUBZONAS POR ACTUACIONES.					m <sup>2</sup>
ACTUACIONES				SUPERFICIE	
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES AISLADAS RESIDENCIALES</b>				<b>3.973,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>					
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_1		234,66	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_2		103,25	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_3		404,46	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_4		728,56	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_5		317,92	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_6		617,54	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_7		905,97	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_8		452,51	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>					
Superficie de sistema local mixto viario-peatonal	cesión de	SZR_AA_4	SLVP-MX_5	52,74	m <sup>2</sup>
	cesión de	SZR_AA_4	SLVP-MX_6	22,03	m <sup>2</sup>
	cesión de	SZR_AA_7	SLVP-MX_2	133,48	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>				<b>3.669,53</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>					
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_1		340,74	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_2		1.137,13	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_3		822,49	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_4		479,41	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>					

Superficie de sistema local de equipamiento docente	cesión de	SZR_AD_2	SLED_2	521,61	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local peatonal	cesión de	SZR_AD_2	SLP_3	31,04	
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AD_3	SLED_3	236,91	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local de espacios libres	cesión de	SZR_AD_4	SLEL-10	30,72	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AD_4	SLP_6	69,48	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ACTUACION DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>				<b>1.877,18</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>					
Superficie de subzona privada de residencia comunitaria			SZRC_AD_5	1.730,07	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>					
Superficie de sistema local peatonal	cesión de	SZRC_AD_5	SLP_1	99,58	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local viario	cesión de	SZRC_AD_5	SLV_3	47,53	
<b>SUPERFICIE ACTUACIÓN INTEGRADA ORMAZA</b>				<b>45.100,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>					
<b>1. Superficie de zonas públicas o sistemas generales públicos</b>				<b>10.391,32</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1.1 Sistema general de espacios libres			SGEL_1	4.873,23	m <sup>2</sup>
1.2 Sistema general de transporte viario			SGTV_1	3.112,87	m <sup>2</sup>
			SGTV_2	1.597,74	m <sup>2</sup>
1.3 Sistema general de transporte de ferrocarril			SGTR-FR_1	64,54	m <sup>2</sup>
			SGTR-FR_2	12,78	m <sup>2</sup>
			SGTR-FR_3	259,13	m <sup>2</sup>
1.4 Sistema general de alojamientos dotacionales			SGAD_1	471,03	
<b>2. Superficies de subzonas privadas</b>				<b>10.683,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
2.1 Superficie de subzona privada residencial			SZR_1	1.386,97	m <sup>2</sup>
2.2 Superficie de subzona privada residencial			SZR_2	965,69	m <sup>2</sup>
2.3 Superficie de subzona privada residencial			SZR_3	1.624,00	m <sup>2</sup>
2.4 Superficie de subzona privada residencial			SZR_4	2.214,00	m <sup>2</sup>
2.5 Superficie de subzona privada residencial			SZR_5	3.130,89	m <sup>2</sup>
2.6 Superficie de subzona privada terciaria			SZT_1	1.362,13	m <sup>2</sup>
<b>3. Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>				<b>24.025,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
3.1 Superficie de sistema local de espacios libres				<b>6.092,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
			SLEL_1	188,55	m <sup>2</sup>
			SLEL_2	780,92	m <sup>2</sup>
			SLEL_3	152,73	m <sup>2</sup>
			SLEL_4	160,46	m <sup>2</sup>
			SLEL_5	1.346,30	m <sup>2</sup>
			SLEL_6	194,17	m <sup>2</sup>
			SLEL_7	82,52	m <sup>2</sup>
			SLEL_8	3.074,38	m <sup>2</sup>
			SLEL_9	112,35	m <sup>2</sup>
3.2 Superficie de sistema local equipamental				<b>9.266,02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
			SLED_1	7.834,10	m <sup>2</sup>
			SLED_4	1.431,92	m <sup>2</sup>
3.3 Sistema local viario				<b>4.290,54</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
			SLV_1	2.916,26	m <sup>2</sup>
			SLV_2	1.374,28	m <sup>2</sup>

3.4 Superficie de sistema local peatonal		<b>432,68</b> m <sup>2</sup>
	SLP_2	110,54 m <sup>2</sup>
	SLP_4	44,05
	SLP_5	278,09
3.5 Superficie de sistema local viario mixto peatonal-rodado		<b>3.943,55</b>
	SLVP-MX_1	1.047,21 m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_3	348,00 m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_4	312,11 m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_7	2.236,23 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE AREA ORMAZA TOTAL</b>		<b>54.620,00</b> m <sup>2</sup>

## A.9. DATOS URBANISTICOS DE EDIFICABILIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### A.9.1. Edificabilidades urbanísticas de los usos de la ordenación pormenorizada por tipo de actuación

Las edificabilidades urbanísticas y ponderadas máximas establecidas por la ordenación pormenorizada para la totalidad del área 42.1 Ormaza y desglosadas según los diversos usos se recogen en la tabla que se acompaña a continuación:

USOS Y ACTUACIONES AISLADAS		SUPERFICIE DE LAS ACTUACIONES AISLADAS	EDIFICABILIDAD URBANISTICA EXISTENTE SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA EXISTENTE SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR ( UAs)
<b>ACTUACIONES AISLADAS AA_1, AA_2, AA_3, AA_4, AA_5, AA_6, AA_7, AA_8</b>		<b>3973,12</b>					
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS.	2.496,66		2.496,66		<b>2.683,05</b>
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R				1.664,44		<b>186,39</b>	
USOS Y ACTUACIONES DE DOTACION		SUPERFICIE DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR
<b>ACTUACIONES DE DOTACION AD_1, AD_2, AD_3, AD_4, AD_5</b>		<b>5546,71</b>					
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS.	791,56		791,56		791,56
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE INCRE.	967,11	1.007,21	967,11	<b>112,79</b>	<b>1.079,90</b>
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE TOTAL	1.758,67	1.007,21	1.758,67	<b>112,79</b>	<b>1.871,46</b>
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA	391,83		<b>210,35</b>		<b>210,35</b>
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA	1.130,56	791,39	<b>606,92</b>	<b>88,62</b>	<b>695,55</b>
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA	1.522,39	791,39	<b>817,27</b>	<b>88,62</b>	<b>905,89</b>
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R			3.281,06		<b>2.575,94</b>		<b>2.777,35</b>
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R				1.798,60		<b>201,41</b>	

USOS Y ACTUACION INTEGRADA			SUPERFICIE DE LA ACTUACION INTEGRADA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR
<b>ACTUACION INTEGRADA</b>			<b>45100,17</b>					
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE TOTAL		11.701,40	9.641,98	11.701,40	1.079,73	12.781,13
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.a	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. VPS . TOTAL		5.581,20	4.428,00	1.537,25	289,43	1.826,68
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.b	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. TASADA TOTAL		4.332,40	3.248,00	1.484,36	257,57	1.741,93
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		RESIDENCIAL-VIVIENDA EN ACTUACION INTEGRA.		21.615,00	17.317,98	14.723,01	1.626,73	16.349,74
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	6.2	COMERCIAL NO CONCENTRADO		1.211,97		591,10	0,00	591,10
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R TERCIARIO	6.	TERCIARIO		2.175,00	2.724,26	1.167,62	305,07	1.472,68
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		OTROS USOS		3.386,97	2.724,26	1.758,72	305,07	2.063,79
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R				25.001,97		16.481,73		18.413,53
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R	2.5	APARCAMIENTO-GARAJE			20.042,24		1.931,80	
				21.840,84				
TOTAL AREA 42.1 ORMAZA			SUPERFICIE DEL AREA 42.1 ORMAZA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR
<b>TOTAL AREA 42.1 ORMAZA</b>			<b>54620,00</b>					
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS. AAS+ATM		3.288,22	1.664,44	3.288,22	186,39	3.474,61
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE		RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA		3.288,22	1.664,44	3.288,22	186,39	3.474,61
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE. INCRE. AI+AD		12.668,51	10.649,19	12.668,51	1.192,52	13.861,03
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.a	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. VPS		5.581,20	4.428,00	1.537,25	289,43	1.826,68
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.b	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. TASADA		4.332,40	3.248,00	1.484,36	1.261,30	2.745,66
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R		RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA		22.582,11	18.325,19	15.690,11	2.743,25	18.433,37
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA		25.870,33	19.989,63	18.978,33	1.925,91	20.904,24
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA		391,83		210,35		210,35
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA		1.130,56	791,39	606,92	88,62	695,55
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	6.2	COMERCIAL NO CONCENTRADO		1.211,97		591,10		591,10
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	6.	TERCIARIO		2.175,00	2.724,26	1.167,62	305,07	1472,68
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R		OTROS USOS		4.517,53	3.515,65	2.365,64	393,69	2.759,33
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		OTROS USOS		4.909,36	3.515,65	2.575,99	393,69	2.969,68
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		TODOS LOS USOS		30.779,69		21.554,32		23.873,93
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R	2.5	APARCAMIENTO-GARAJE			23.505,28		2.319,60	

Esta tabla se acompaña como Anexo II de esta Memoria.

### A.9.2. Edificabilidades de las actuaciones aisladas y de dotación

Posteriormente se acompañan las edificabilidades urbanísticas y ponderadas máximas de las actuaciones aisladas y de las actuaciones de dotación, desglosadas por actuaciones y subzonas. Estos datos se extraen de la tabla denominada "AREA ORMAZA. EDIFICABILIDAD URBANISTICA,

**PONDERADA EXISTENTE Y PROYECTADA EN LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE DOTACION”**  
que se incluye como Anexo III de esta Memoria.

Las edificabilidades urbanísticas y ponderadas de las actuaciones aisladas se indican a continuación:

DATOS DE ACTUACIONES AISLADAS		SUBZONAS LUCRATIVAS Y SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIES DE SUBZONAS Y SS.LL.	EDIF. EXISTENTE URBANISTICA s/catastro	EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA SR	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA BR (solo en sustitución)	EDIF. EXISTENTE PONDERADA SR	INCREMENTO EDIFICABILIDAD PONDERADA EN BR (solo en sustitución)
						60,00		
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES AISLADAS RESIDENCIALES</b>			<b>3973,12</b>	<b>2496,66</b>	<b>2496,66</b>	<b>1664,44</b>	<b>2496,66</b>	<b>186,39</b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>								
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_1	234,66 m <sup>2</sup>	200,79	200,79	133,86	200,79	14,99
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_2	103,25 m <sup>2</sup>	95,96	95,96	63,97	95,96	7,16
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_3	404,46 m <sup>2</sup>	263,57	263,57	175,71	263,57	19,68
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_4	728,56 m <sup>2</sup>	525,27	525,27	350,18	525,27	39,21
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_5	317,92 m <sup>2</sup>	180,23	180,23	120,15	180,23	13,46
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_6	617,54 m <sup>2</sup>	277,33	277,33	184,89	277,33	20,70
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_7	905,97 m <sup>2</sup>	755,20	755,20	503,47	755,20	56,38
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_8	452,51 m <sup>2</sup>	198,31	198,31	132,21	198,31	14,80
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>								
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AA_4	SLVP-MX_5	52,74 m <sup>2</sup>				
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AA_4	SLVP-MX_6	22,03 m <sup>2</sup>				
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AA_7	SLVP-MX_2	133,48 m <sup>2</sup>				

Las edificabilidades urbanísticas de la columna "Incremento de edificabilidad urbanística BR (solo en sustitución)" solamente se podrán aplicar cuando se produce la sustitución de edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación aislada.

Las edificabilidades urbanísticas y ponderadas de las actuaciones de dotación se indican a continuación:

DATOS DE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES		SUBZONAS LUCRATIVAS Y SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIES DE SUBZONAS Y SS.LL.	EDIF. EXISTENTE URBANISTICA s/catastro	INCREMENTO EDIFICABILIDAD URBANISTICA SR	TOTAL EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA SR	TOTAL EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA BR	TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA PROYECTADA UA(s) SR	TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA PROYECTADA UA(s) BR
						50,00			
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>			<b>3669,53</b>	<b>791,56</b>	<b>967,11</b>	<b>1758,67</b>	<b>1007,21</b>	<b>1758,67</b>	<b>112,79</b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>									
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_1	340,74 m <sup>2</sup>	105,80	40,72	146,52	87,28	146,52	9,77
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_2	1137,13 m <sup>2</sup>	218,59	558,02	776,61	512,05	776,61	57,34
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_3	822,49 m <sup>2</sup>	270,03	185,51	455,54	279,88	455,54	31,34
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_4	479,41 m <sup>2</sup>	197,14	182,86	380,00	128,00	380,00	14,33
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>									
Superficie de sistema local equipamental	cesión de	SZR_AD_2	SLED_2	521,61 m <sup>2</sup>					
Superficie de sistema local peatonal	cesión de	SZR_AD_2	SLP_3	31,04					
Superficie de sistema local equipamental	cesión de	SZR_AD_3	SLED_3	236,91 m <sup>2</sup>					

Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AD_4	SLEL-10	30,72	m <sup>2</sup>															
Superficie de sistema local peatonal	cesión de	SZR_AD_4	SLP_6	69,48	m <sup>2</sup>															
<b>DATOS DE ACTUACIONES DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>																				
<b>SUPERFICIE ACTUACION DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>																				
<b>Superficies de subzonas privadas</b>																				
Superficie de subzona privada de residencia comunitaria											SZRC_AD_5	1730,07	m <sup>2</sup>	391,83	1130,56	1522,39	791,39	817,27	88,62	
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>																				
Superficie de sistema local peatonal											cesión de	SZRC_AD_5	SLP_1	99,58	m <sup>2</sup>					
Superficie de sistema local viario											cesión de	SZRC_AD_5	SLV_3	47,53						
<b>TOTAL DE SUPERFICIE DE ACTUACIONES DE DOTACION</b>											<b>TOTAL AD(s)</b>	<b>5546,71</b>		<b>1183,39</b>	<b>2097,67</b>	<b>3281,06</b>	<b>1798,60</b>	<b>2575,94</b>	<b>201,41</b>	

Las cuantías que aparecen bajo el título de las cuatro columnas de los datos de las actuaciones de dotación como "Total edificabilidad urbanística proyectada SR", "Total edificabilidad urbanística proyectada BR", "Total edificabilidad ponderada proyectada UA(s) SR" y "Total edificabilidad ponderada proyectada UA(s) BR", son las edificabilidades urbanísticas y ponderadas máximas sobre y bajo rasante de las actuaciones de dotación. Sin perjuicio de lo indicado, se deberán cumplir en la edificabilidad bajo rasante el número mínimo de plazas de aparcamiento resultantes de aplicar el artículo 6.1.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

### A.9.3. Edificabilidades de la actuación integrada

Las edificabilidades urbanísticas y ponderadas sobre y bajo rasante correspondiente a la actuación integrada desglosada por subzonas y por usos están recogidas en la tabla "AREA ORMAZA. EDIFICABILIDAD URBANISTICA, PONDERADA Y DOTACIONAL DE LA ACTUACION INTEGRADA POR SUBZONAS Y USOS", que se acompaña posteriormente como Anexo IV de esta Memoria.

La cuantía de las edificabilidades TOTAL SR y TOTAL BR, de las edificabilidades urbanísticas y ponderadas, son las edificabilidades urbanísticas y ponderadas máximas sobre y bajo rasante de la actuación integrada.

## A.10. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER LOCAL EN EL AREA 42.1 ORMAZA

Según el Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, el estándar legal, en nuestro caso reglamentario, en suelo urbano, se fija por el planeamiento de conformidad con sus disposiciones reglamentarias.

Los estándares dotacionales de la red de sistemas locales en suelo urbano de actuaciones integradas y de dotación con incremento de edificabilidad se definen en el artículo 6 del Decreto anteriormente citado, estableciendo unas cuantías para las cesiones a efectuar reguladas para las áreas, las actuaciones de dotación y las actuaciones integradas, sin que exista una concreción clara en dicho decreto en relación con el ámbito espacial en el cual se debe alcanzar y cumplir el nivel dotacional establecido reglamentariamente.

En principio, si consideramos que es el planeamiento urbanístico el que debe analizar los déficits dotacionales existentes en los diferentes ámbitos espaciales en suelo urbano, ya que el Decreto remite al planeamiento urbanístico su concreción, se considera que en un caso en el que se esté realizando la ordenación estructural y pormenorizada de un área de suelo urbano ha de ser este el ámbito de referencia que debe ser considerado para el análisis, en su caso, de los déficits de dotaciones y para la adopción de las medidas oportunas precisas para paliar los déficits existentes y los que se puedan considerar originados por los nuevos usos y la cuantía de las superficies de techo de las edificaciones previstas por la ordenación estructural y pormenorizada.

En consecuencia, se considera correcto desde el punto de vista tanto normativo como de una aplicación lógica de la técnica del análisis del cumplimiento dotacional, adoptar el área 42.1 Ormaza como ámbito en el cual se debe cumplir, de forma global, la suma de todas las cuantías resultantes de la aplicación de los estándares dotacionales que el Decreto 123/2012 impone de manera desglosada a las actuaciones de dotación y a las actuaciones integradas que se sitúan en una determinada área de suelo urbano.

Es evidente que la pequeña cuantía espacial de las actuaciones de dotación, no se deben considerar como un ámbito correcto para cumplimentar los estándares dotacionales locales de manera aislada, siendo más racional considerar el cumplimiento conjunto de todas las actuaciones urbanísticas del área, ya que todas ellas constituyen un ámbito espacial más idóneo para el cumplimiento de la calidad dotacional.

En consecuencia, y sin perjuicio de haber realizado un análisis detallado del cumplimiento dotacional de los sistemas locales de cada una de las actuaciones de dotación y de la actuación integrada, se indica en el Anexo V de esta Memoria el cumplimiento conjunto de toda el área.

En el subapartado A.12.2 “Cálculo de las superficies dotacionales de carácter local” se justifica el incumplimiento de la actuación de dotación AD\_1, por el escaso interés que supone la cesión de terrenos al dominio público proponiendo su sustitución por una compensación económica tal como se posibilita en el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Las actuaciones de dotación AD\_2 y AD\_3, ceden una superficie para dotaciones locales superior a la total resultante de espacios libres y otros equipamientos, pero la ubicación de la parcela y su forma no permiten fraccionar de manera racional dichas superficies, con la, en nuestra opinión incorrecta, pormenorización establecida por el decreto, determinación normativa que no tiene en cuenta los aspectos de forma y diseño de las parcelas de suelo urbano, creando la necesidad de un

cumplimiento fraccionado, que en muchos casos está en contra de la calidad urbana y del interés público.

En las actuaciones de dotación, se deberá cumplir el estándar de dotación de arbolado establecido en el Decreto 123/2012, con la plantación de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de incremento de edificabilidad sobre rasante, o un árbol por cada vivienda nueva.

El incremento total de superficie de techo en las actuaciones de dotación alcanza a 2.097,67 m<sup>2</sup> y en consecuencia el número de pies de arbolado alcanza a un número de 21.

Los árboles resultantes se podrán situar en el sistema general de espacios libres del área. En este caso, los promotores de las actuaciones de dotación aportarán la cuantía correspondiente del coste de los pies de arbolado y su implantación al Ayuntamiento, para que los servicios técnicos municipales los sitúen en el sistema general de espacios libres.

Volviendo al ámbito espacial del área, se indica que en dicho ámbito incluyendo todas sus actuaciones urbanísticas se cumple de manera sobrada todos los estándares dotacionales en suelo urbano, tal y como se puede observar en la tabla del anexo V de esta Memoria.

## **A.11. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER LOCAL EN LA ACTUACIÓN INTEGRADA**

### **A.11.1. Cumplimiento de la dotación del sistema local de espacios libres**

La superficie total del sistema local de espacios libres resultante de la ordenación pormenorizada de la actuación integrada, computable para el cumplimiento de los estándares dotacionales, alcanza a 6.092,38 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que la superficie total de la actuación integrada exceptuando los sistemas generales incluidos en la actuación alcanza a 34.708,85 m<sup>2</sup>, la superficie que, como mínimo, se debe destinar a sistema local de espacios libres alcanza a  $34.708,85 \times 0,15 = 5.206,33$  m<sup>2</sup>.

Si comparamos las superficies de los sistemas locales proyectados y la superficie precisa para el cumplimiento del estándar dotacional de espacios libres, vemos que en la ordenación propuesta por esta modificación, se cumple lo indicado al respecto de la dotación del sistema local de espacios libres en la actuación integrada con uso predominante residencial, al alcanzar 6.092,38 m<sup>2</sup>.

### **A.11.2. Cumplimiento de la dotación de "otras dotaciones públicas locales"**

La superficie de suelo para otras dotaciones públicas locales, a razón de 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup> del incremento de la superficie de techo sobre rasante de la edificabilidad urbanística, teniendo en cuenta que el incremento de edificabilidad urbanística en la actuación integrada es de 25.001,97 m<sup>2</sup> de techo, debe alcanzar  $25.001,97 \times 0,2 = 5.000,39$  m<sup>2</sup> de suelo.



La superficie total destinada a otras dotaciones locales según la ordenación pormenorizada alcanza a 9.266,02 m<sup>2</sup>, por lo que se cumple el estándar respecto a otras dotaciones locales en la actuación integrada.

### A.11.3. Cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en parcela privada

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se debe cumplir una cuantía de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> del incremento de la superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en el interno de las parcelas de titularidad privada.

El incremento de la edificabilidad residencial sobre rasante que se produce en la actuación integrada del área 42.1 Ormaza es el que se indica a continuación,

✓ Total superficie de techo..... 21.615,00 m<sup>2</sup>

Si se divide la superficie indicada anteriormente entre 100 y se multiplica por 1,4, se debe disponer de  $(21.615,00 / 100) \times 1,4 = 303$  plazas de garaje. Si se considera una superficie media construida por plaza de aparcamiento de 30 m<sup>2</sup> y se realiza la comprobación de la dotación de plazas de aparcamiento en parcela privada residencial en la actuación integrada, tal y como se indica en el Decreto de estándares urbanísticos, es preciso alcanzar una superficie destinada a aparcamiento de 9.078,30 m<sup>2</sup>.

Si se comprueban las superficies construidas destinadas a aparcamiento en la ordenación pormenorizada, la superficie construida total destinada a aparcamientos en la actuación integrada del Area 42.1 Ormaza, situada en las subzonas residenciales alcanza a 17.317,98 m<sup>2</sup>.

Si se considera que la superficie de techo destinada a aparcamientos en la subzona terciaria, alcanza a 2.724,26 m<sup>2</sup>, el total de la superficie construida destinada a garajes en la actuación integrada alcanza a 20.042,24 m<sup>2</sup>, que en número de aparcamientos se consideran 668 plazas.

En consecuencia, se cumple holgadamente el ratio de plazas de aparcamiento establecido como estándar urbanístico en parcela privada según el Decreto 123/2012.

También si se quisiera conocer la relación con la cuantía de plazas de aparcamiento en parcela privada según lo establecido por las normas urbanísticas del PGOU para los diversos usos situados en las subzonas de la actuación integrada, se indica que su cuantía de 185 + 104 = 289 plazas, se cumple también holgadamente.

### A.11.4. Cumplimiento del estándar de la dotación de arbolado

Dentro de las dotaciones públicas de las actuaciones integradas de suelo urbano, el Decreto 123/2012 establece la necesidad de prever la plantación de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de incremento de la edificación o, en su caso, por cada vivienda nueva. En consecuencia, para el incremento citado

se adopta la superficie de 25.001,97 m<sup>2</sup>, debiendo en consecuencia realizarse la plantación de un mínimo de 250 pies de árbol, los cuales se deberán ubicar en los sistemas generales y locales del área, sin perjuicio de los originados por las actuaciones de dotación.

En principio, se estima que será el proyecto de urbanización el que indicará la ubicación de esta masa de arbolado en los sistemas generales y locales de espacios libres definidos en el área, sin perjuicio de los 21 pies de arbolado originados por las actuaciones de dotación, los cuales también se podrán situar en el sistema general de espacios libres.

#### **A.11.5. Tabla de justificación para el cumplimiento de estándares dotacionales**

Se acompaña tabla de análisis del cumplimiento de los estándares destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, según Decreto 123/2012, en el Anexo V de esta Memoria.

### **A.12. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER LOCAL EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

#### **A.12.1. Introducción**

En el presente apartado de la Memoria se realiza el análisis del cumplimiento de los estándares dotacionales de carácter local que se produce por la ordenación pormenorizada en las actuaciones de dotación, teniendo en cuenta lo establecido al efecto por el Decreto 123/2012 de desarrollo de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

No es preciso considerar la cuantía de plazas de aparcamiento en parcela privada, según lo establecido por las normas urbanísticas del PGOU para los diversos usos situados en las subzonas de las actuaciones de dotación, teniendo en cuenta que su cuantía es claramente inferior a la establecida por el Decreto 123/2012.

El uso de la subzona SZRC\_AD\_5 es el uso de la actividad de una residencia comunitaria. A los efectos del PGOU se corresponde con un uso residencial, en concreto el uso 5.4. Residencia Comunitaria y a los efectos de aplicar las dotaciones del Decreto 123/2012 de estándares dotacionales, se deberá considerar como un uso equipamental asistencial, ya que se corresponde su actividad concreta con el uso equipamental asistencial en la terminología más comúnmente adoptada por la normativa urbanística.

Las dotaciones de espacios libres de carácter local se calculan aplicando el 15% a la superficie de la actuación de dotación, corregida por el cociente resultante de dividir el incremento de la edificabilidad sobre rasante entre la edificabilidad total, al objeto de cumplir con lo establecido en el apartado 3 del artículo 6 del Decreto 123/2012.

Este criterio se utiliza también para calcular las superficies destinadas a otras dotaciones de sistemas locales.

### **A.12.2. Cálculo de las superficies dotacionales de carácter local**

Cumpliendo lo indicado en el apartado “Introducción”, se han hallado las superficies de los sistemas locales de espacios libres y de otras dotaciones públicas locales en las actuaciones de dotación.

La actuación de dotación residencial AD\_1, se plantea con una ordenación que no posibilita realizar las cesiones correspondientes de dotaciones locales al dominio público con una dimensión y calidad adecuadas. Estas se definen con una cuantía inapreciable, situación inadecuada y de escaso interés, por lo que se propone su sustitución por una compensación económica.

Las actuaciones de dotación AD\_2 y AD\_3 establecen una cesión dotacional local para “otras dotaciones locales”, ampliando por colindancia la dotación del sistema local de equipamiento docente en una cuantía superficial superior a la suma de las superficies de los sistemas locales de espacios libres y de otros equipamientos, por lo que se estima cumplida la exigencia dotacional.

La actuación de dotación local AD\_4 en relación con las superficies dotacionales de espacios libres, alcanza una superficie de 30,72 m<sup>2</sup>, y para “otros equipamientos”, aporta una superficie de 69,48 m<sup>2</sup>.

Finalmente, la ordenación de la actuación de dotación AD\_5 con uso predominante equipamental privado, cede al sistema local viario SLV\_3 una superficie de 47,53 m<sup>2</sup> y al sistema local peatonal SLP\_1, 99,58 m<sup>2</sup>, con un total de superficie de cesión al dominio público de 147,11 m<sup>2</sup>, superior a los 81,52 m<sup>2</sup> de suelo de sistema local de espacios libres que sería preciso ceder por el incremento de la edificabilidad equipamental privada que se produce en la actuación de dotación.

### **A.12.3. Tabla de justificación para el cumplimiento de estándares dotacionales**

El cumplimiento de las superficies dotacionales de carácter local, se visualiza en la tabla que se incluye en el Anexo V de esta Memoria.

## **A.13. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES DE CARÁCTER GENERAL**

### **A.13.1. Introducción**

Se analiza el cumplimiento de la dotación del sistema general de espacios libres que se produce en este expediente de modificación del PGOU de Getxo, comparando la edificabilidad urbanística de vivienda en el vigente plan general y la que se establece en este expediente de modificación.

### **A.13.2. Dotación del sistema general de espacios libres**

Si se considera el incremento de la edificabilidad sobre rasante de vivienda en relación con la materializada, esta alcanzará a  $967,11 \text{ m}^2\text{t} + 21.615,00 \text{ m}^2\text{t} = 22.582,11 \text{ m}^2\text{t}$ .

Si se plantea que el área 42.1 Ormaza incluya en su ámbito espacial la cuantía del sistema general de espacios libres que resulta del incremento de edificabilidad de vivienda que se produce por la ordenación pormenorizada sobre la materializada, al objeto de cumplir de forma autónoma con la superficie del sistema general de espacios libres, la superficie de sistema general de espacios libres debe alcanzar  $(22.582,11 \text{ m}^2\text{t} \times 5) / 25 = 4.516,42 \text{ m}^2$ .

La superficie calificada como sistema general de espacios libres en este expediente alcanza a  $4.873,23 \text{ m}^2$  cumpliendo con la cuantía anteriormente hallada. Ver tabla del anexo VI a esta Memoria.

### A.13.3. Dotación del sistema general de alojamientos dotacionales

La superficie mínima de suelo del sistema general para alojamientos dotacionales establecida por el artículo 5 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio, alcanza a  $(1,5 \times 22.582,11 \text{ m}^2\text{t}) / 100 = 338,73 \text{ m}^2$ .

La superficie calificada como sistema general de alojamiento dotacional, localizada en la ordenación pormenorizada, alcanza a  $471,03 \text{ m}^2$  cumpliendo con el ratio mínimo establecido.

ACTUACIONES	SUPERFICIE DE LA ACTUACION m2	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA RESIDENCIAL SR m2	DOTACIONES SEGÚN DIFERENTES NORMATIVAS Y ORDENACION	SUPERFICIE DE SGEL m2	SUPERFICIE DEL SG DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES <i>1,50 m2/100m2 residencial</i>
<b>TOTAL AREA</b>	<b>54620,00</b>	<b>22.582,11</b>	Dotacion según Decreto 123/2012	<b>4.516,42</b>	<b>338,73</b>
<b>42.1 ORMAZA</b>			Dotacion según PGOU Dotacion según Ordenacion	<b>4.873,23</b>	<b>471,03</b>

### A.14. SUBZONAS PÚBLICAS Y PRIVADAS Y SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA 42.1 ORMAZA

Como resumen de la subdivisión de la zona residencial mixta ZR\_42.1 y de los sistemas generales incluidos en el área 42.1 Ormaza y al objeto de facilitar su lectura y conocimiento, se acompaña tabla que contiene los datos citados. Dicha tabla se acompaña como anexo VII a esta Memoria.

AREA 42.1 ORMAZA. SISTEMAS GENERALES Y SUBZONAS POR ACTUACIONES.				m <sup>2</sup>
ACTUACIONES			SUPERFICIE	
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES AISLADAS RESIDENCIALES</b>			<b>3.973,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>				
	Superficie de subzona privada residencial	SZR_AA_1	234,66	m <sup>2</sup>
	Superficie de subzona privada residencial	SZR_AA_2	103,25	m <sup>2</sup>

Superficie de subzona privada residencial			SZR_AA_3		404,46	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AA_4		728,56	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AA_5		317,92	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AA_6		617,54	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AA_7		905,97	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AA_8		452,51	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>						
Superficie de sistema local mixto viario-peatonal	cesión de		SZR_AA_4	SLVP-MX_5	52,74	m <sup>2</sup>
	cesión de		SZR_AA_4	SLVP-MX_6	22,03	m <sup>2</sup>
	cesión de		SZR_AA_7	SLVP-MX_2	133,48	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>					<b>3.669,53</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>						
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AD_1		340,74	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AD_2		1.137,13	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AD_3		822,49	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial			SZR_AD_4		479,41	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>						
Superficie de sistema local de equipamiento docente	cesión de		SZR_AD_2	SLED_2	521,61	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local peatonal	cesión de		SZR_AD_2	SLP_3	31,04	
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de		SZR_AD_3	SLED_3	236,91	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local de espacios libres	cesión de		SZR_AD_4	SLEL-10	30,72	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de		SZR_AD_4	SLP_6	69,48	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ACTUACION DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>					<b>1.877,18</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>						
Superficie de subzona privada de residencia comunitaria			SZRC_AD_5		1.730,07	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>						
Superficie de sistema local peatonal	cesión de		SZRC_AD_5	SLP_1	99,58	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local viario	cesión de		SZRC_AD_5	SLV_3	47,53	
<b>SUPERFICIE ACTUACIÓN INTEGRADA ORMAZA</b>					<b>45.100,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>						
<b>1. Superficie de zonas públicas o sistemas generales públicos</b>					<b>10.391,32</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1.1 Sistema general de espacios libres			SGEL_1		4.873,23	m <sup>2</sup>
1.2 Sistema general de transporte viario			SGTV_1		3.112,87	m <sup>2</sup>
			SGTV_2		1.597,74	m <sup>2</sup>
1.3 Sistema general de transporte de ferrocarril			SGTR-FR_1		64,54	m <sup>2</sup>
			SGTR-FR_2		12,78	m <sup>2</sup>
			SGTR-FR_3		259,13	m <sup>2</sup>
1.4 Sistema general de alojamientos dotacionales			SGAD_1		471,03	
<b>2. Superficies de subzonas privadas</b>					<b>10.683,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
2.1 Superficie de subzona privada residencial			SZR_1		1.386,97	m <sup>2</sup>
2.2 Superficie de subzona privada residencial			SZR_2		965,69	m <sup>2</sup>
2.3 Superficie de subzona privada residencial			SZR_3		1.624,00	m <sup>2</sup>
2.4 Superficie de subzona privada residencial			SZR_4		2.214,00	m <sup>2</sup>
2.5 Superficie de subzona privada residencial			SZR_5		3.130,89	m <sup>2</sup>
2.6 Superficie de subzona privada terciaria			SZT_1		1.362,13	m <sup>2</sup>

<b>3. Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>		<b>24.025,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
3.1 Superficie de sistema local de espacios libres		<b>6.092,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	SLEL_1	188,55	m <sup>2</sup>
	SLEL_2	780,92	m <sup>2</sup>
	SLEL_3	152,73	m <sup>2</sup>
	SLEL_4	160,46	m <sup>2</sup>
	SLEL_5	1.346,30	m <sup>2</sup>
	SLEL_6	194,17	m <sup>2</sup>
	SLEL_7	82,52	m <sup>2</sup>
	SLEL_8	3.074,38	m <sup>2</sup>
	SLEL_9	112,35	m <sup>2</sup>
3.2 Superficie de sistema local equipamental		<b>9.266,02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	SLED_1	7.834,10	m <sup>2</sup>
	SLED_4	1.431,92	m <sup>2</sup>
3.3 Sistema local viario		<b>4.290,54</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	SLV_1	2.916,26	m <sup>2</sup>
	SLV_2	1.374,28	m <sup>2</sup>
3.4 Superficie de sistema local peatonal		<b>432,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	SLP_2	110,54	m <sup>2</sup>
	SLP_4	44,05	
	SLP_5	278,09	
3.5 Superficie de sistema local viario mixto peatonal-rodado		<b>3.943,55</b>	
	SLVP-MX_1	1.047,21	m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_3	348,00	m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_4	312,11	m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_7	2.236,23	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE AREA ORMAZA TOTAL</b>		<b>54.620,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## A.15. CONCLUSIONES

De la lectura y observación del contenido de este documento de Memoria, así como de los demás documentos escritos y planos de la documentación gráfica, se saca en conclusión que la presente modificación de plan general cumple con la totalidad de los condicionantes establecidos por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, y del Decreto 123/2012 de estándares dotacionales, así como con las determinaciones del plan general de ordenación urbana de Getxo, estimando, en consecuencia, que puede ser aceptado, tramitado y aprobado definitivamente por la Administración competente al efecto.

Bilbao, Enero de 2020

LOS ARQUITECTOS





Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano - Marta Rodriguez Odiaga

**ANEXO I. PARCELARIO INICIAL DEL AREA 42.1 ORMAZA**

Nº PARCELA	PROPIETARIO/ TITULAR DE DCHOS RESERVADOS	Nº PARCELA EXPROP. VIAL ORMAZA	Nº PARCELA EXPROP. SOTERRAMIENTO FFCC	Nº PARCELA EXPROP. VIAL MAIDAGAN	SUPERFICIE m2
1	Terese Zabala Sarria				1.719,94
1_R	Terese Zabala Sarria_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)			x	120,27
2	Hnos. de Francisco Endemaño Basarrate				4.853,44
3.a	Petra Renovales Azalao; Edurne Arteta Arrue; Josu gotzon Landeta y Raquel Terceño Lazcano; Amaya y Emma Deusto Zubiaga				122,99
3.b	Amaya y Emma Deusto Zubiaga				71,99
3.c	Hnos. de Vitoren Bilbao				340,74
3.d	Edurne Arteta Arrue y Jorge Bastero Rey				204,90
3.e	Edurne Arteta Arrue y Jorge Bastero Rey; Josu Gotzon Landeta y Raquel Terceño				95,15
3.f	Josu Gotzon Landeta y Raquel Terceño				30,70
4	Damian Ayo Astorkiza				944,70
4_R	Damian Ayo Astorkiza_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)			x	86,00
5	Urrela Construccion y Gestion S.A.				2.925,39
5_R	Urrela Construccion y Gestion S.A._titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)			x	7,99
6.a	Promotora Vizcaina S.L.				4.716,19
6.b	Promotora Vizcaina S.L.				20,69
6_R/1	Promotora Vizcaina S.L._titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	23'_exp ormaza			238,41
7	Iñaki Zabala Sarria				738,60
7_R	Iñaki Zabala Sarria_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)			x	50,67
8	Iñaki Zabala Sarria				715,74
8_R	Iñaki Zabala Sarria_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)			x	46,81
9	Sabino Intxausti Mendez				1.877,18
9_DFB	Diputacion Foral de Bizkaia (DFB pago al antiguo propietario: Sabino Intxausti Mendez)			x	49,40
10	Ayuntamiento de Getxo (Ikastola Geroa)				7.908,17
10_R	Ayto de Getxo (Ikastola Geroa)_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	21'_exp ormaza			341,44
11	Familia de Lasa Sarria				1.689,77
11_R	Familia de Lasa Sarria_titular de dchos (Propiedad de DFB)		10_exp soterramiento ffcc		10,83
12	Begoña Bilbao Soloaga				1.096,76
13_DFB	Diputacion Foral de Bizkaia (DFB pago al antiguo propietario: Colegio Ntra Sra de Europa)			x	28,00
13_R	Colegio Ntra Sra de Europa_titular de dchos (Propiedad de DFB)		11_exp soterramiento ffcc		34,81
14_R	Harri Iparra, S.A._titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	22'_exp ormaza			65,03
15.a	Jose Azkorra				269,34
15.b	Jose Azkorra				22,68
15_DFB	Ayuntamiento de Getxo	18'_exp ormaza			678,34
16	Jose Luis Goiri Larrinaga				578,51
16_R/1	Jose Luis Goiri Larrinaga_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	17'(1 de 2)_exp ormaza			34,87
16_R/2	Jose Luis Goiri Larrinaga_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	17'(2 de 2)_exp ormaza			332,17
17	Jose Emaldi Arana				7,91
17_R	Jose Emaldi Arana_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	16'_exp ormaza			122,63
18_R/1	Encarnacion Cano Martinez y Mª Rosario Abad Campos_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	15'(1 de 2)_exp ormaza			73,25
18_R/2	Encarnacion Cano Martinez y Mª Rosario Abad Campos_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	15'(2 de 2)_exp ormaza			129,04
19	Harri Iparra, S.A.				1.809,41
19_R	Harri Iparra, S.A._titular de dchos (Propiedad del Consorcio de Transportes de Bizkaia)		12_exp soterramiento ffcc		27,80
20.1	Hnos. Mardaras Agirretxu				960,72
20.2	Hnos. Mardaras Agirretxu				4.446,13
20.2_R/1	Hnos. Mardaras Agirretxu_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	14'(1 de 2)_exp ormaza			273,30
20.2_R/2	Hnos. Mardaras Agirretxu_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	14'(2 de 2)_exp ormaza			38,76
20.2_CTB	Consorcio de Transportes de Bizkaia (CTB pago al antiguo propietario: Hnos. Mardaras Agirretxu)		18_exp soterramiento ffcc		5,70
21.a	Estrada Ormaza				332,44
21.c	Hnos. de Gervasio Arzadun Exposito (nº 6)				164,84
21.c1	Igor Urcelay Azpeleta (nº 4 o 2?)				28,71
21.c2	Mª Luisa Asla La Cruz (nº 8)				59,34
21.c3	Hnos. de Jose Luis Aragon Bilbao o Nicolasa Merino Arribas? (nº 10)				59,41
21.c4	Hnos. Azkorra Aguirre				158,60
21					803,34
22	Herederos de Jervasio Arzadun Exposito				482,79
23	Harri Iparra, S.A.				2.644,22
23_R/1	Harri Iparra, S.A._titular de dchos (Propiedad del Consorcio de Transportes de Bizkaia)		14(1 de 2)_exp soterramiento ffcc		36,73
23_R/2	Harri Iparra, S.A._titular de dchos (Propiedad del Consorcio de Transportes de Bizkaia)		14(2 de 2)_exp soterramiento ffcc		12,77
24	Promotora Vizcaina S.L. o Landene S.A.?				2.237,91
26	Harri Iparra, S.A.				1.711,17
26_R	Harri Iparra, S.A._titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	11/2_exp ormaza			67,00
27.1	Jose Luis Goiri Larrinaga				317,92
27.1_R	Jose Luis Goiri Larrinaga_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	13_exp ormaza			20,01
27.2	Jose Luis Goiri Larrinaga				313,25
27.2_R	Jose Luis Goiri Larrinaga_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	11/1_exp ormaza			165,00
28_CTB	Consorcio de Transportes de Bizkaia (CTB pago al antiguo propietario: Harri Iparra, S.A.)		19_exp soterramiento ffcc		73,00
29	Begoña Goiri Bilbao				558,38
29_R	Begoña Goiri Bilbao_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	11_exp ormaza			243,00
30_CTB	Consorcio de Transportes de Bizkaia (CTB pago al antiguo propietario: Begoña Goiri Bilbao)		21_exp soterramiento ffcc		22,20
31_R	X?_titular de dchos (Propiedad del Ayuntamiento de Getxo)	12'_exp ormaza			42,30
32.a	Ayuntamiento de Getxo (estrada)				275,32
32.b	Ayuntamiento de Getxo (estrada)				549,31
32.c	Ayuntamiento de Getxo (estrada)				568,82
33	Ayuntamiento de Getxo (estrada)				527,86
34	Ayuntamiento de Getxo (Torrebarria Kalea)				757,37
35	Ayuntamiento de Getxo (Maidagan Kalea)				1.227,07
<b>TOTAL DE LA SUPERFICIE DEL AREA ORMAZA</b>					<b>54.620,00</b>

**ANEXO II . AREA 42.1 ORMAZA. RESUMEN DE EDIFICABILIDADES URBANISTICAS Y PONDERADAS POR TIPOS DE ACTUACIONES Y USOS.**

USOS Y ACTUACIONES AISLADAS		SUPERFICIE DE LAS ACTUACIONES AISLADAS	EDIFICABILIDAD URBANISTICA EXISTENTE SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA EXISTENTE SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR ( UA(s)	EDIFICABILIDAD MEDIA URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA SOBRE RASANTE
<b>ACTUACIONES AISLADAS AA 1, AA 2, AA 3, AA 4, AA 5, AA 6, AA 7, AA 8</b>		3973,12						0,63	0,63
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE</b> 5.1.a, 5.1.b, 5.2 VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS.			2.496,66		2.496,66		2.683,05		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R</b>				1.664,44		186,39			

USOS Y ACTUACIONES DE DOTACION		SUPERFICIE DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR	EDIFICABILIDAD MEDIA URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA SOBRE RASANTE
<b>ACTUACIONES DE DOTACION AD 1, AD 2, AD 3, AD 4, AD 5</b>		5546,71						0,59	0,464
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE 5.1.a, 5.1.b, 5.2 VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS.			791,56		791,56		791,56		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.1.a, 5.1.b, 5.2 VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE INCRE.			967,11	1.007,21	967,11	112,79	1.079,90		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b> 5.1.a, 5.1.b, 5.2 VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE TOTAL			1.758,67	1.007,21	1.758,67	112,79	1.871,46		
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE 5.4 RESIDENCIA COMUNITARIA			391,83		210,35		210,35		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.4 RESIDENCIA COMUNITARIA			1.130,56	791,39	606,92	88,62	695,55		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b> 5.4 RESIDENCIA COMUNITARIA			1.522,39	791,39	817,27	88,62	905,89		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b>			3.281,06		2.575,94		2.777,35		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R</b>				1.798,60		201,41			

USOS Y ACTUACION INTEGRADA		SUPERFICIE DE LA ACTUACION INTEGRADA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR	EDIFICABILIDAD MEDIA URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA PROYECTADA
<b>ACTUACION INTEGRADA</b>		45100,17						0,57	0,420
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.1.a, 5.1.b, 5.2 VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE TOTAL			11.701,40	9.641,98	11.701,40	1.079,73	12.781,13		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.3.a VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. VPS. TOTAL			5.581,20	4.428,00	1.537,25	289,43	1.826,68		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.3.b VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. TASADA TOTAL			4.332,40	3.248,00	1.484,36	257,57	1.741,93		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R RESIDENCIAL-VIVIENDA EN ACTUACION INTEGRA.</b>			21.615,00	17.317,98	14.723,01	1.626,73	16.349,74		
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R 6.2 COMERCIAL. NO CONCENTRADO			1.211,97		591,10	0,00	591,10		
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R TERCIARIO 6. TERCIARIO			2.175,00	2.724,26	1.167,62	305,07	1.472,68		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R OTROS USOS</b>			3.386,97	2.724,26	1.758,72	305,07	2.063,79		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b>			25.001,97		16.481,73		18.413,53		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R</b> 2.5 APARCAMIENTO-GARAJE				20.042,24		1.931,80			

TOTAL AREA 42.1 ORMAZA		SUPERFICIE DEL AREA 42.1 ORMAZA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR	EDIFICABILIDAD MEDIA URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA PROYECTADA
<b>TOTAL AREA 42.1 ORMAZA</b>		54620,00						0,58	0,347
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE 5.1.a, 5.1.b, 5.2 VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS. AAS+ATM			3.288,22	1.664,44	3.288,22	186,39	3.474,61		
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA			3.288,22	1.664,44	3.288,22	186,39	3.474,61		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.1.a, 5.1.b, 5.2 VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE. INCRE.A+AD			12.668,51	10.649,19	12.668,51	1.192,52	13.861,03		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.3.a VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. VPS			5.581,20	4.428,00	1.537,25	289,43	1.826,68		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.3.b VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. TASADA			4.332,40	3.248,00	1.484,36	1.261,30	2.745,66		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA			22.582,11	18.325,19	15.690,11	2.743,25	18.433,37		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA</b>			25.870,33	19.989,63	18.978,33	1.925,91	20.904,24		
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE 5.4 RESIDENCIA COMUNITARIA			391,83		210,35		210,35		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 5.4 RESIDENCIA COMUNITARIA			1.130,56	791,39	606,92	88,62	695,55		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 6.2 COMERCIAL. NO CONCENTRADO			1.211,97		591,10		591,10		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R 6. TERCIARIO			2.175,00	2.724,26	1.167,62	305,07	1.472,68		
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R OTROS USOS			4.517,53	3.515,65	2.365,64	393,69	2.759,33		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R OTROS USOS</b>			4.909,36	3.515,65	2.575,99	393,69	2.969,68		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R TODOS LOS USOS</b>			30.779,69		21.554,32		23.873,93		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R</b> 2.5 APARCAMIENTO-GARAJE				23.505,28		2.319,60			

TOTAL EDIFICABILIDAD EXISTENTE S/R	3.680,05
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	27.099,64
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b>	<b>30.779,69</b>
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R	

**RESUMEN DE DATOS DE EDIFICABILIDADES URBANISTICAS Y PONDERADAS DEL AREA 42-1 ORMAZA**

	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b> TODOS LOS USOS DEL AREA CON AAs	30.779,69	23.505,28
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b> USO CARACTERISTICO. VIV LIBRE TOTAL	15.956,73	12.313,63
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b> VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. VPO	5.581,20	4.428,00
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b> VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. TASADA	4.332,40	3.248,00
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b> DEMAS USOS COMPATIBLES	14.822,96	11.191,65
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b> USOS COMPATIBLES (EXCEPTO VIV PROTECCION PUBLICA )	4.909,36	3.515,65
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R - sin AAs</b> USOS 2.5 APARCAMIENTO-GARAGE SIN AAs		21.840,84



**ANEXO III . AREA 42.1 ORMAZA. EDIFICABILIDAD URBANISTICA ,PONDERADA EXISTENTE Y PROYECTADA EN LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE DOTACION.**

DATOS DE ACTUACIONES AISLADAS		SUBZONAS LUCRATIVAS Y SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIES DE SUBZONAS Y SS.LL.	EDIF. EXISTENTE URBANISTICA s/catastro	INCREMENTO EDIFICABILIDAD URBANISTICA SR	EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA SR	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA BR	EDIF. EXISTENTE PONDERADA SR	INCREMENTO EDIFICABILIDAD PONDERADA EN BR	EDIFICABILIDAD PONDERADA SR+BR	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA EXISTENTE SR	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA SR+BR		
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES AISLADAS RESIDENCIALES</b>			<b>3973,12</b>	<b>2496,66</b>		<b>2496,66</b>	<b>1664,44</b>	<b>2496,66</b>	<b>186,39</b>	<b>2683,05</b>				
<b>Superficies de subzonas privadas</b>														
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_1	234,66 m <sup>2</sup>	200,79	0,00	200,79	133,86	200,79	14,99	215,78	0,86	0,92		
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_2	103,25 m <sup>2</sup>	95,96	0,00	95,96	63,97	95,96	7,16	103,12	0,93	1,00		
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_3	404,46 m <sup>2</sup>	263,57	0,00	263,57	175,71	263,57	19,68	283,25	0,65	0,70		
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_4	728,56 m <sup>2</sup>	525,27	0,00	525,27	350,18	525,27	39,21	564,48	0,72	0,70		
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_5	317,92 m <sup>2</sup>	180,23	0,00	180,23	120,15	180,23	13,46	193,69	0,57	0,61		
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_6	617,54 m <sup>2</sup>	277,33	0,00	277,33	184,89	277,33	20,70	298,03	0,45	0,48		
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_7	905,97 m <sup>2</sup>	755,20	0,00	755,20	503,47	755,20	56,38	811,58	0,83	0,90		
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_8	452,51 m <sup>2</sup>	198,31	0,00	198,31	132,21	198,31	14,80	213,11	0,44	0,47		
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>														
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AA_4	SLVP-MX_5	52,74 m <sup>2</sup>										
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AA_4	SLVP-MX_6	22,03 m <sup>2</sup>										
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AA_7	SLVP-MX_2	133,48 m <sup>2</sup>										
<b>DATOS DE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>														
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>			<b>3669,53</b>	<b>791,56</b>	<b>967,11</b>	<b>1758,67</b>	<b>1007,21</b>	<b>791,56</b>	<b>967,11</b>	<b>1758,67</b>	<b>112,79</b>	<b>0,48</b>	<b>112,79</b>	<b>1871,46</b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>														
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_1	340,74 m <sup>2</sup>	105,80	40,72	146,52	87,28	105,80	40,72	146,52	9,77	0,43	9,77	156,29
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_2	1137,13 m <sup>2</sup>	218,59	558,02	776,61	512,05	218,59	558,02	776,61	57,34	0,47	57,34	833,95
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_3	822,49 m <sup>2</sup>	270,03	185,51	455,54	279,88	270,03	185,51	455,54	31,34	0,43	31,34	486,88
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_4	479,41 m <sup>2</sup>	197,14	182,86	380,00	128,00	197,14	182,86	380,00	14,33	0,66	14,33	394,33
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>														
Superficie de sistema local equipamental	cesion de	SZR_AD_2	SLED_2	521,61 m <sup>2</sup>										
Superficie de sistema local peatonal	cesion de	SZR_AD_2	SLP_3	31,04										
Superficie de sistema local equipamental	cesion de	SZR_AD_3	SLED_3	236,91 m <sup>2</sup>										
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AD_4	SLEL-10	30,72 m <sup>2</sup>										
Superficie de sistema local peatonal	cesion de	SZR_AD_4	SLP_6	69,48 m <sup>2</sup>										
<b>DATOS DE ACTUACIONES DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>														
<b>SUPERFICIE ACTUACION DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>			<b>1877,18</b>	<b>391,83</b>	<b>1130,56</b>	<b>1522,39</b>	<b>791,39</b>	<b>210,35</b>	<b>606,92</b>	<b>817,27</b>	<b>88,62</b>	<b>0,45</b>	<b>88,62</b>	<b>905,89</b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>														
Superficie de subzona privada de residencia comunitaria		SZRC_AD_5	1730,07 m <sup>2</sup>	391,83	1130,56	1522,39	791,39	210,35	606,92	817,27	88,62	0,45	88,62	905,89
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>														
Superficie de sistema local peatonal	cesion de	SZRC_AD_5	SLP_1	99,58 m <sup>2</sup>										
Superficie de sistema local viario	cesion de	SZRC_AD_5	SLV_3	47,53										
<b>TOTAL DE SUPERFICIE DE ACTUACIONES DE DOTACION</b>		<b>TOTAL AD(s)</b>	<b>5546,71</b>	<b>1183,39</b>	<b>2097,67</b>	<b>3281,06</b>	<b>1798,60</b>	<b>1001,91</b>	<b>1574,03</b>	<b>2575,94</b>	<b>201,41</b>	<b>0,46</b>	<b>201,41</b>	<b>2777,35</b>

**ANEXO IV. AREA 42.1 ORMAZA. EDIFICABILIDAD URBANISTICA, PONDERADA Y DOTACIONAL DE LA ACTUACION INTEGRADA POR SUBZONAS Y USOS.**

**EDIFICABILIDADES DE LA ACTUACION INTEGRADA**

**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA**

SUBZONA	EDIFICIO	USO RESIDENCIAL						COMERCIAL		TERCIARIO		OTROS	GARAJE B/R		TOTAL SR		TOTAL BR		TOTAL SR+BR	
		VPO		VTM		LIBRE		EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND		EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND
		EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND													
SZR_1	1.1 (PB+3+ATICO) 1.2 (PB+3+ATICO)			1617,60	1.617,60	1617,60	1.617,60	615,97	300,42				1.481,94	165,95	2.233,57	1.918,02	1.481,94	165,95	3715,51	2083,97
SZR_2	2.1 (PB+3+ATICO)					1967,60	1.967,60	596,00	290,68				1.292,00	144,68	2.213,60	1.908,28	1.292,00	144,68	3505,60	2052,96
SZR_3	3.1 (PB+3+ATICO) 3.2 (PB+3+ATICO)			2166,20	742,18			0,00					1.624,00	128,78	2.166,20	742,18	1.624,00	128,78	3790,20	870,96
SZR_4	4.1 (PB+3+ATICO) 4.2 (PB+3+ATICO) 4.3 (PB+3+ATICO)	2171,20	598,02					0,00					1.728,00	112,95	2.171,20	598,02	1.728,00	112,95	3899,20	710,97
SZR_5	5.1 (PB+3+ATICO) 5.2 (PB+3+ATICO) 5.3 (PB+3+ATICO)	1238,80	341,21			2166,20	2.166,20	0,00					972,00	63,53	1.238,80	341,21	972,00	63,53	2210,80	404,74
SZT_1	T.1 (PB+2+ATICO)	2171,20	598,02			2166,20	2.166,20	0,00		2.175,00	1.167,62		1.728,00	112,95	2.171,20	598,02	1.728,00	112,95	3899,20	710,97
		5.581,20	1.537,25	4.332,40	1.484,36	11.701,40	11.701,40													
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD GEOMETRICA</b>		<b>21.615,00</b>						<b>1.211,97</b>	<b>2.175,00</b>				<b>20.042,24</b>		<b>25.001,97</b>		<b>20.042,24</b>		<b>45.044,21</b>	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA UAs</b>		<b>14.723,01</b>						<b>591,10</b>	<b>1.167,62</b>				<b>1.931,80</b>		<b>16.481,73</b>		<b>1.931,80</b>		<b>18.413,53</b>	
		<b>25,82%</b>		<b>20,04%</b>		<b>54,14%</b>														
<b>EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA</b>																				<b>0,420</b>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE RESIDENCIAL LIBRE	11.701,40
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE RESIDENCIAL VPO	5.581,20
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE RESIDENCIAL VTM	4.332,40
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE COMERCIAL	1.211,97
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE TERCARIO	2.175,00

**TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE EN LA ACTUACION INTEGRADA 25.001,97**

**EDIFICABILIDAD DOTACIONAL DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE**

SUBZONA	EDIFICIO	EQUIPAMENTAL		GARAJE B/R		TOTAL SR		TOTAL BR		TOTAL SR+BR	
		EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND
SLEED_1	IKASTOLA GEROA										
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD GEOMETRICA</b>		<b>4500</b>		<b>2.200,00</b>		<b>4.500,00</b>		<b>2.200,00</b>		<b>6.700,00</b>	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA UAs</b>											

**TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 4.500,00**

**ANEXO V .ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DESTINADOS A DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES A NIVEL DE ACTUACION INTEGRADA Y DE LAS DE DOTACION SEGÚN DECRETO 123/2012 EN EL AREA 42.1 ORMAZA.**

ACTUACIONES	SUPERFICIE DE LA ACTUACION (excepto SSGG) m2	INCREMENTO TOTAL DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA SR m2	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA DE VIVIENDA SR m2	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA OTROS USOS SR m2	DOTACIONES SEGÚN DIFERENTES NORMATIVAS Y ORDENACION	SUPERFICIE DE SLEL m2	SUPERFICIE DE OTROS EQUIPAMIENTOS m2	PLAZAS DE APARCAMIENTO en parcela privada (USO RESIDENCIAL) m2 ud
ACTUACION INTEGRADA DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL	34708,85	25.001,97	21.615,00	3.386,97	Dotacion según Decreto 123/2012	5206,33	5.000,39	9078 303
					Dotacion según Ordenacion	6092,38	9266,02	20042 668
ACTUACION DE DOTACION DE USO RESIDENCIAL AD_1	340,74	40,72	40,72		Dotacion según Decreto 123/2012	14,20	8,14	29 1
					Dotacion según Ordenacion		0,00	87,28 1
ACTUACION DE DOTACION DE USO RESIDENCIAL AD_2	1689,78	558,02	558,02		Dotacion según Decreto 123/2012	182,12	111,60	391 8
					Dotacion según Ordenacion		521,61	512,05 8
ACTUACION DE DOTACION DE USO RESIDENCIAL AD_3	1059,40	185,51	185,51		Dotacion según Decreto 123/2012	64,71	37,10	130 3
					Dotacion según Ordenacion		236,91	279,88 3
ACTUACION DE DOTACION DE USO RESIDENCIAL AD_4	579,61	182,86	182,86		Dotacion según Decreto 123/2012	41,84	36,57	128 3
					Dotacion según Ordenacion	30,72	69,48	128,00 3
ACTUACION DE DOTACION DE USO RESIDENCIAL COMUNITARIO AD_5	1877,18	1.130,56		1.130,56	Dotacion según Decreto 123/2012	83,64		791 16
					Dotacion según Ordenacion		147,11	791 16
SUPERFICIE TOTAL AREA 42.1 ORMAZA (excepto sistemas generales)	40255,56	27.099,64	22.582,11	4.517,53	Dotacion según Decreto 123/2012	5.592,85	5.193,82	10.546,67
					Dotacion según PGOU			
					Dotacion según Ordenacion	6.270,21	10.094,02	21.840,84

**ANEXO VI . ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DESTINADOS A DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES SEGÚN DECRETO 123/2012 EN EL AREA 42.1 ORMAZA**

ACTUACIONES	SUPERFICIE DE LA ACTUACION m2	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA RESIDENCIAL SR m2	DOTACIONES SEGÚN DIFERENTES NORMATIVAS Y ORDENACION	SUPERFICIE DE SGEL m2	SUPERFICIE DEL SG DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES <i>1,50 m2/100m2 residencial</i>
<b>TOTAL AREA 42.1 ORMAZA</b>	<b>54620,00</b>	<b>22.582,11</b>	Dotacion según Decreto 123/2012 Dotacion según PGOU Dotacion según Ordenacion	<b>4.516,42</b> <b>4.873,23</b>	<b>338,73</b> <b>471,03</b>

ANEXO VII . AREA 42.1 ORMAZA. SISTEMAS GENERALES Y SUBZONAS POR ACTUACIONES.				m <sup>2</sup>
ACTUACIONES			SUPERFICIE	
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES AISLADAS RESIDENCIALES</b>			<b>3.973,12 m<sup>2</sup></b>	
<b>Superficies de subzonas privadas</b>				
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_1		234,66 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_2		103,25 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_3		404,46 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_4		728,56 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_5		317,92 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_6		617,54 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_7		905,97 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_8		452,51 m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>				
Superficie de sistema local mixto viario-peatonal	cesion de	SZR_AA_4	SLVP-MX_5	52,74 m <sup>2</sup>
	cesion de	SZR_AA_4	SLVP-MX_6	22,03 m <sup>2</sup>
	cesion de	SZR_AA_7	SLVP-MX_2	133,48 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>			<b>3.669,53 m<sup>2</sup></b>	
<b>Superficies de subzonas privadas</b>				
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_1		340,74 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_2		1.137,13 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_3		822,49 m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_4		479,41 m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>				
Superficie de sistema local de equipamiento docente	cesion de	SZR_AD_2	SLED_2	521,61 m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local peatonal	cesion de	SZR_AD_2	SLP_3	31,04
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AD_3	SLED_3	236,91 m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local de espacios libres	cesion de	SZR_AD_4	SLEL-10	30,72 m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AD_4	SLP_6	69,48 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ACTUACION DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>			<b>1.877,18 m<sup>2</sup></b>	
<b>Superficies de subzonas privadas</b>				
Superficie de subzona privada de residencia comunitaria		SZRC_AD_5		1.730,07 m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>				
Superficie de sistema local peatonal	cesion de	SZRC_AD_5	SLP_1	99,58 m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local viario	cesion de	SZRC_AD_5	SLV_3	47,53
<b>SUPERFICIE ACTUACIÓN INTEGRADA ORMAZA</b>			<b>45.100,17 m<sup>2</sup></b>	
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>				
<b>1. Superficie de zonas públicas o sistemas generales públicos</b>			<b>10.391,32 m<sup>2</sup></b>	
1.1 Sistema general de espacios libres		SGEL_1		4.873,23 m <sup>2</sup>
1.2 Sistema general de transporte viario		SGTV_1		3.112,87 m <sup>2</sup>
		SGTV_2		1.597,74 m <sup>2</sup>
1.3 Sistema general de transporte de ferrocarril		SGTR-FR_1		64,54 m <sup>2</sup>
		SGTR-FR_2		12,78 m <sup>2</sup>
		SGTR-FR_3		259,13 m <sup>2</sup>
1.4 Sistema general de alojamientos dotacionales		SGAD_1		471,03
<b>2. Superficies de subzonas privadas</b>			<b>10.683,68 m<sup>2</sup></b>	
2.1 Superficie de subzona privada residencial		SZR_1		1.386,97 m <sup>2</sup>
2.2 Superficie de subzona privada residencial		SZR_2		965,69 m <sup>2</sup>
2.3 Superficie de subzona privada residencial		SZR_3		1.624,00 m <sup>2</sup>
2.4 Superficie de subzona privada residencial		SZR_4		2.214,00 m <sup>2</sup>
2.5 Superficie de subzona privada residencial		SZR_5		3.130,89 m <sup>2</sup>
2.6 Superficie de subzona privada terciaria		SZT_1		1.362,13 m <sup>2</sup>
<b>3. Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>			<b>24.025,17 m<sup>2</sup></b>	
3.1 Superficie de sistema local de espacios libres			<b>6.092,38 m<sup>2</sup></b>	
		SLEL_1		188,55 m <sup>2</sup>
		SLEL_2		780,92 m <sup>2</sup>
		SLEL_3		152,73 m <sup>2</sup>
		SLEL_4		160,46 m <sup>2</sup>
		SLEL_5		1.346,30 m <sup>2</sup>
		SLEL_6		194,17 m <sup>2</sup>
		SLEL_7		82,52 m <sup>2</sup>
		SLEL_8		3.074,38 m <sup>2</sup>
		SLEL_9		112,35 m <sup>2</sup>
3.2 Superficie de sistema local equipamental			<b>9.266,02 m<sup>2</sup></b>	
		SLED_1		7.834,10 m <sup>2</sup>
		SLED_4		1.431,92 m <sup>2</sup>
3.3 Sistema local viario			<b>4.290,54 m<sup>2</sup></b>	
		SLV_1		2.916,26 m <sup>2</sup>
		SLV_2		1.374,28 m <sup>2</sup>
3.4 Superficie de sistema local peatonal			<b>432,68 m<sup>2</sup></b>	
		SLP_2		110,54 m <sup>2</sup>
		SLP_4		44,05
		SLP_5		278,09
3.5 Superficie de sistema local viario mixto peatonal-rodado			<b>3.943,55 m<sup>2</sup></b>	
		SLVP-MX_1		1.047,21 m <sup>2</sup>
		SLVP-MX_3		348,00 m <sup>2</sup>
		SLVP-MX_4		312,11 m <sup>2</sup>
		SLVP-MX_7		2.236,23 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE AREA ORMAZA TOTAL</b>			<b>54.620,00 m<sup>2</sup></b>	

## MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO EN EL AREA DE REPARTO 42. ORMAZA. CORRECCION DE ERRORES DEL T.R. DE LA APROBACION DEFINITIVA

### DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS

#### CAPITULO I. NORMAS URBANISTICAS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

##### ART.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La totalidad de los terrenos, de las zonas públicas y privada incluidas en el área 42.1 Ormaza se clasifican como suelo urbano.

##### ART.1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA. ZONAS PÚBLICAS Y PRIVADA INCLUIDAS EN EL ÁREA. ÁMBITO DE EJECUCIÓN

1. La delimitación del área residencial mixta Ormaza 42.1, se contiene en los plano O-3, O-4 y O-5 titulados “Plano nº 6-5 del PGOU vigente. Ordenación del suelo urbano y urbanizable – modificado”, “Plano nº 8 del PGOU vigente. Gestión del suelo urbano – modificado” y “O-5. Calificación global del Área 42.1 Ormaza” respectivamente.

2. Se incluyen en el área residencial mixta Ormaza 42.1 las siguientes zonas públicas o zonas de sistemas generales y una zona privada:

DENOMINACION DE ZONA PRIVADAS+SISTEMAS GENERALES	Codigo de Zona	Superficie M <sup>2</sup>
ZONA RESIDENCIAL MIXTA	ZR_42.1	44.228,68
SISTEMA GENERAL de ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO_1	SGEL_1	4.873,23
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – RED VIARIA _1	SGTV_1	3.112,87
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – RED VIARIA _2	SGTV_2	1.597,74
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – FERROCARRIL METROPOLITANO _1	SGT_FR_1	64,54
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – FERROCARRIL METROPOLITANO _2	SGT_FR_2	12,78
SISTEMA GENERAL de COMUNICACIONES – FERROCARRIL METROPOLITANO _3	SGT_FR_3	259,13
SISTEMA GENERAL de ALOJAMIENTOS DOTACIONALES _1	SGAD_1	471,03
<b>TOTAL ÁREA RESIDENCIAL MIXTA ORMAZA 42.1</b>		<b>54.620,00</b>

Las superficies indicadas tienen carácter provisional, a expensas de su confirmación en los posteriores expedientes de desarrollo de la ordenación y de la gestión de la ejecución.

### ART.1.3. CALIFICACIÓN GLOBAL

1. La calificación global de la zona residencial mixta Ormaza 42.1 se establece definiendo los usos permitidos y distinguiendo dentro de ellos el uso característico y los usos compatibles, con concreción de la edificabilidad urbanística de cada uno de ellos. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 53.2 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

RELACION DE LOS USOS PERMITIDOS	AREA 42.1 ORMAZA
<b>2. USO DE COMUNICACIONES</b>	
2.1 Uso de Red Viaria	USO COMPATIBLE
2.2 Uso de Ferrocarril Metropolitano	USO COMPATIBLE
2.5 Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de vehículos	USO COMPATIBLE
<b>3. USO DE INFRAESTRUCTURAS</b>	
3.1 Red de Energía Eléctrica	USO COMPATIBLE
3.2 Red de Abastecimiento	USO COMPATIBLE
3.3 Red de Saneamiento	USO COMPATIBLE
3.4 Red de Telecomunicaciones	USO COMPATIBLE
3.5 Red de Gas	USO COMPATIBLE
3.6 Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos	USO COMPATIBLE
<b>4. USO DE EQUIPAMIENTO</b>	
4.1 Servicios urbanos en general	USO COMPATIBLE
4.2 Servicios administrativos	USO COMPATIBLE
4.3 Deportivo	USO COMPATIBLE
4.4 Docente	USO COMPATIBLE
4.5 Sanitario	USO COMPATIBLE
4.6 Religioso	USO COMPATIBLE
4.7 Asistencial	USO COMPATIBLE
4.8 Recreativo, ocio y espectáculo	USO COMPATIBLE
4.9 Socio-cultural	USO COMPATIBLE
<b>5. USO DE RESIDENCIAL</b>	
5.1.a Vivienda adosada	USO COMPATIBLE
5.1.b Vivienda unifamiliar (aislada)	USO COMPATIBLE
5.2 Vivienda Colectiva. Régimen libre	USO CARACTERISTICO
5.3.a Vivienda de Protección Pública. Protección Social	USO COMPATIBLE
5.3.b Vivienda de Protección Pública. Tasada de régimen autonómico o municipal	USO COMPATIBLE
5.4 Residencia comunitaria	USO COMPATIBLE
5.5 Hotelero	USO COMPATIBLE
<b>6. USO TERCIARIO</b>	
6.1 Oficinas	USO COMPATIBLE
6.2.1 Comercial	USO COMPATIBLE
6.2.2 Uso hostelero	USO COMPATIBLE

6.3 Comercial al por menor de carácter concentrado	USO COMPATIBLE
<b>7. USO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES O PRODUCTIVAS</b>	
7.1.1 Actividad admitida dentro de la vivienda	USO COMPATIBLE
7.1.2 Actividad compatible con la vivienda	USO COMPATIBLE
<b>8. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	
8.1 Espacios libres, zonas verdes y áreas peatonales de uso y dominio público	USO COMPATIBLE
8.2 Espacios libres de uso público y propiedad privada	USO COMPATIBLE
8.3 Espacios libres de uso y propiedad privada	USO COMPATIBLE

2. Los usos no incluidos en la relación de usos permitidos se consideran usos prohibidos.

3. Los usos de vivienda de protección pública, 5.3.a y 5.3.b, descritos según la terminología de la Ley de vivienda 3/2015, se entenderán de acuerdo con su Disposición Transitoria 2ª, hasta el dictado de sus reglamentos, de acuerdo con el régimen reglamentario vigente para vivienda de protección oficial de régimen general y vivienda de protección pública tasada de régimen autonómico o municipal.

4. La calificación global de las zonas públicas de los sistemas generales comprendidos en el área residencial mixta Ormazá 42.1, sistema general de espacios libres de uso público, sistema general de comunicaciones - red viaria y sistema general de comunicaciones - ferrocarril metropolitano, se establece de conformidad con lo indicado al efecto por las normas urbanísticas del plan general de Getxo vigente.

#### **ART.1.4. ZONAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN ÁREA 42-1 ORMAZA**

En el interior del área 42.1 Ormazá se incluyen cinco zonas de sistemas generales. La primera es una zona del sistema general de espacios libres, a la que se aplica el acrónimo SGEL\_1 y se corresponde con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público correspondientes al incremento habido de habitantes en el área, la segunda el sistema general de transporte viario SGTV\_1 de la Estrada de Ormazá, la tercera el sistema general de transporte viario SGTV\_2 de la calle Maidagan, la cuarta el sistema general de transporte de ferrocarril desdoblada en tres pequeñas zonas, SGTR\_FR1, SGTR\_FR2 y SGTR\_FR3 y la quinta el sistema general de alojamientos dotacionales SGAD\_1.

#### **ART.1.5. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS SOBRE Y BAJO RASANTE**

Las edificabilidades urbanísticas totales sobre y bajo rasante de los diversos usos característicos y compatibles del área residencial mixta 42.1 Ormazá son las correspondientes a la zona privada residencial mixta ZR\_42.1, establecida en la calificación global de este expediente urbanístico.

- Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 30.779,69 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística máxima del uso característico vivienda régimen libre sobre rasante: 15.956,73 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística máxima de los usos compatibles sobre rasante: 14.822,96 m<sup>2</sup>



- Edificabilidad urbanística máxima total bajo rasante: 21.840,84 m<sup>2</sup>. Sin incluir actuaciones aisladas
- Edificabilidad urbanística máxima total bajo rasante en sustitución de actuaciones aisladas: 1.664,44 m<sup>2</sup>

Las edificabilidades urbanísticas sobre rasante de los usos compatibles desglosados por usos son las siguientes:

- Edificabilidad urbanística del uso vivienda de protección pública-protección social sobre rasante: 5.581,20 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística del uso vivienda de protección pública-tasada de régimen autonómico o municipal sobre rasante: 4.332,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad urbanística del resto de los usos compatibles: 4.909,36 m<sup>2</sup>

#### **ART.1.6. EDIFICABILIDADES DOTACIONALES**

Las edificabilidades dotacionales sobre y bajo rasante del área residencial mixta 42.1 Ormaza son las siguientes:

- Edificabilidad dotacional sobre rasante: 4.500 m<sup>2</sup> techo
- Edificabilidad dotacional bajo rasante: 2.200 m<sup>2</sup> techo

#### **ART.1.7. CRITERIOS PARA RECONSIDERAR EN DETALLE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA**

1. La reconsideración en detalle, - no superior al 10% de su superficie -, del límite del área residencial mixta 42.1 Ormaza, y en consecuencia de las zonas públicas y privada comprendidas en ellas, que sea preciso realizar con objeto de ajustarse a parcelas existentes con aprovechamiento urbanístico pendiente, a una reconsideración en detalle del diseño de vialidad, a errores materiales, a errores de la base cartográfica, o a cualquier otra causa justificada, en base a lograr una mejor ordenación y gestión urbanística o, que se deba simplemente a la concreción de una mayor precisión gráfica de los planos del presente expediente, no se considerará modificación de sus determinaciones, pudiendo tramitarse conjuntamente con el plan de desarrollo correspondiente, sin que sea precisa la tramitación simultánea de la modificación de la ordenación estructural de plan general.

2. Los límites de las zonas privadas limítrofes con las de los sistemas generales de comunicaciones - red viaria y de sistema general de comunicaciones - ferrocarril metropolitano, serán, en sus líneas colindantes, las líneas que definan el sistema general, concretado por sus expedientes de obtención de dominio, prevaleciendo éstas sobre cualquier definición gráfica de este expediente. La alteración que origine la concreción de límites indicada anteriormente no supone modificación del plan general.

#### **ART.1.8. CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN**

Las condiciones mínimas de la urbanización de esta área residencial, serán las establecidas al efecto por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización para el suelo urbano no consolidado.

### **ART.1.9. PLAZOS PARA LA PROGRAMACIÓN DEL SUELO**

1. La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización de las actuaciones de dotación y de la actuación integrada del área 42.1 Ormaza se deberá completar en un plazo no superior a seis años computados a partir de la entrada en vigor del presente expediente de modificación del plan general.
2. Los plazos temporales más detallados para la ejecución de la urbanización y edificación, se definen en el documento D "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".

### **ART.1.10. CARGAS DE URBANIZACIÓN**

Las cargas de urbanización del área residencial mixta 42.1 Ormaza, comprenden la totalidad de las establecidas por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo para las actuaciones aisladas, de dotación e integradas que se establecen por su ordenación pormenorizada, y de acuerdo con los plazos que se establecen en el apartado D.4 del documento del estudio de las directrices de gestión de la ejecución.

### **ART.1.11. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

1. Las edificaciones posibles de realizar en el área 42.1 Ormaza deberán situar su cubierta y todos sus elementos técnicos o constructivos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y cualquier otro añadido, en cota inferior a la cota máxima +262.

2. Las construcciones, instalaciones, así como cualquier otro elementos construido que contemple la ordenación pormenorizada del área 42.1 Ormaza, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción, grúas, etc., modificaciones del terreno u objetos fijos como postes, antenas, carteles, etc., incluso el gálibo de los vehículos, no podrán superar la superficie de subida de despegue, correspondiente a las servidumbres de aeródromo del Aeropuerto de Bilbao, que vienen representadas en el plano O-10 titulado "Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas" de este expediente urbanístico.

Igualmente deberán respetar las envolventes de las servidumbres de la operación de aeronaves indicadas en el plano O-11 titulado "Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de la operación de aeronaves".

3. Las infraestructuras viarias del área 42.1 Ormaza, calles existentes y proyectadas, las señalizaciones, postes y carteles a situar en ellos y en cualquier otra superficie dotacional pública, así como el gálibo de los vehículos que puedan transitar sobre las infraestructuras y dotaciones citadas, deberán respetar igualmente las servidumbres aeronáuticas indicadas en el apartado anterior de este artículo.

4. El aprovechamiento susceptible de materialización, será el definido por la ordenación estructural del plan general de ordenación urbana de Getxo, de acuerdo con su legislación, una vez que se apliquen al

mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

**5.** En el caso de contradicción entre la normativa urbanística aplicable al área 42.1 Ormaza, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

**6.** Las instalaciones previstas en la ordenación pormenorizada del área 42.1 Ormaza, no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Bilbao. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas.

**7.** Se evitarán las posibles reflexiones de luz solar entre tejados y cubiertas, así como la disposición de fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

**8.** Conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura como postes, antenas, aerogeneradores, incluidos las palas, y la instalación de los medios necesarios para su construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, se requerirá la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA.

**9.** Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadores del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas.

Teniendo en cuenta que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad, en razón de la función social de éstas, la resolución que a tales efectos se evacue, sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## **CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

### **SECCIÓN 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

#### **ART.2.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

**1.** Las determinaciones de la ordenación pormenorizada del área 42-1 Ormaza tendrán carácter normativo en el ámbito del área citada, definido en la documentación gráfica del plano O-5 titulado "Calificación global de área 42.1 Ormaza".

2. En la representación del límite del área se utiliza una línea de color negro remarcada por una serie de círculos pequeños superpuestos, rellenos en color negro, cuya finalidad es exclusivamente, hacer más visible la delimitación. El límite real está definido por la línea negra continua anteriormente indicada.

## **ART.2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS**

1. En toda la documentación de la presente ordenación pormenorizada, se respeta la terminología del plan general de Getxo. Igualmente se respeta y utiliza el resto de las definiciones urbanísticas que se relacionan a lo largo de todo el texto de las normas urbanísticas del plan general.

2. También se respeta y utiliza la terminología establecida por la legalidad vigente, tanto en el nivel jerárquico propio de las disposiciones legales, en especial la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, como en el nivel de las disposiciones reglamentarias.

## **ART.2.3. DOCUMENTOS NORMATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

1. Son documentos de carácter normativo, las presentes normas urbanísticas de desarrollo y los planos de ordenación O-7 “Ordenación pormenorizada” y O-8 “Alineaciones de la ordenación pormenorizada” de la documentación gráfica del presente expediente urbanístico.

2. Las rasantes de la vialidad contenidas en el plano O-7, se podrán reajustar a través de los estudios de detalle y del proyecto de urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en el plano citado.

3. La altura de los edificios será la resultante de aplicar al número de plantas indicadas en el plano O-7 las alturas establecidas en las normas urbanísticas, normas generales de edificación del plan general de ordenación urbana de Getxo.

4. Las posibles contradicciones entre estas normas y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de las normas.

5. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente, por medio de los ficheros de dibujo generados por el programa Autocad, con el que ha sido realizada la parte gráfica de la ordenación pormenorizada del área 42.1 Ormazá, establecida por el presente expediente urbanístico.

6. En cualquier caso, las definiciones geométricas de los planos de ordenación pormenorizada tienen el carácter y alcance que, en cada caso, les asignan las presentes normas y la propia literatura contenida en planos.

## **SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

## **ART.2.4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE SUBZONAS**

1. La división del área 42.1 Ormaza, en subzonas a nivel detallado, propia de la ordenación pormenorizada, viene establecida en el plano O-7, a escala 1/1000, titulado “Ordenación pormenorizada”.

2. Las subzonas se dividen en dos clases, subzonas de la red de los sistemas locales y subzonas privadas. Las primeras se definen en la ordenación pormenorizada de este plan como suelos de dominio público y adquirirán dicha titularidad con la ejecución del área 42.1. Las segundas son de dominio privado y la ordenación pormenorizada mantiene y, en su caso, establece su titularidad privada.

3. Las subzonas residenciales que son de titularidad privada, se componen, cada una de ellas, de ámbitos individualizados en coto redondo. Dichos ámbitos se definen gráficamente, en el plano O-7 titulado “Ordenación pormenorizada”, con la utilización de un acrónimo formado por tres dígitos iniciales la S, la R y la Z y el segundo es un ordinal de cada una de ellas.

4. Las subzonas públicas destinadas a albergar y constituir los sistemas locales, se individualizan y concretan gráficamente en el plano O-7 citado y su acrónimo se forma con el mismo sistema indicado para el de las subzonas privadas:

5. Las subzonas residenciales de la actuación integrada, son las siguientes:

SZR\_1 Uso principal vivienda colectiva de régimen libre

SZR\_2 Uso principal vivienda colectiva de régimen libre

SZR\_3 Uso principal vivienda de protección pública tasada de régimen autonómico o municipal

SZR\_4 Uso principal vivienda de protección pública VPS de vivienda de protección social

SZR\_5 Uso principal vivienda colectiva de régimen libre

6. La totalidad de las subzonas residenciales de las actuaciones aisladas y de dotación tienen como uso principal la vivienda colectiva de régimen libre.

7. Las subzonas públicas, destinadas a albergar y constituir la red de los sistemas locales del área 42.1 Ormaza, son las siguientes:

a) Subzona del sistema local viario. Acrónimo SLV. Comprende el conjunto viario compuesto por aceras para peatones y calzada para vehículos, así como aparcamientos en línea y/o batería, diseñados en colindancia con las calzadas.

b) Subzona del sistema local mixto viario peatonal. Acrónimo SLVP-MX. Comprende las superficies en las que se compatibiliza el uso de tráfico rodado de vehículos, bicicletas y peatonal, con soluciones de tranquilización del tráfico.

c) Sistema local de espacios peatonales. Acrónimo SLP. Comprende los terrenos destinados a itinerarios peatonales y al tráfico de peatones.

- d) Subzona de espacios libres. Acrónimo SLEL. Sistema de espacios libres de dominio y uso público definidos en el artículo 57 apartado 2.a titulado “Red dotacional de sistema locales” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo. Constituye las zonas verdes y espacios libres indicados en el artículo citado.
- e) Subzona de equipamiento docente. Acrónimo SLED. Comprende el equipamiento colectivo de enseñanza de titularidad pública, definido en el artículo 57.2.b de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

## ART.2.5. RELACIÓN ENTRE SUBZONAS PRIVADAS, SISTEMAS LOCALES Y TIPO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se incluyen en la zona residencial mixta 42.1 Ormaza las siguientes subzonas públicas o sistemas locales y las subzonas privadas por tipo de actuación:

AREA 42.1 ORMAZA. SISTEMAS GENERALES Y SUBZONAS POR ACTUACIONES.				m <sup>2</sup>
ACTUACIONES			SUPERFICIE	
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES AISLADAS RESIDENCIALES</b>				<b>3.973,12 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>				
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_1	234,66	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_2	103,25	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_3	404,46	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_4	728,56	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_5	317,92	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_6	617,54	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_7	905,97	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_8	452,51	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>				
Superficie de sistema local mixto viaro-peatonal	cesion de	SZR_AA_4	SLVP-MX_5	52,74 m <sup>2</sup>
	cesion de	SZR_AA_4	SLVP-MX_6	22,03 m <sup>2</sup>
	cesion de	SZR_AA_7	SLVP-MX_2	133,48 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>				<b>3.669,53 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>				
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_1	340,74	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_2	1.137,13	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_3	822,49	m <sup>2</sup>
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AD_4	479,41	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>				
Superficie de sistema local de equipamiento docente	cesion de	SZR_AD_2	SLED_2	521,61 m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local peatonal	cesion de	SZR_AD_2	SLP_3	31,04
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AD_3	SLED_3	236,91 m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local de espacios libres	cesion de	SZR_AD_4	SLEL-10	30,72 m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesion de	SZR_AD_4	SLP_6	69,48 m <sup>2</sup>

<b>SUPERFICIE ACTUACION DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>				<b>1.877,18</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficies de subzonas privadas</b>					
Superficie de subzona privada de residencia comunitaria		SZRC_AD_5		1.730,07	m <sup>2</sup>
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>					
Superficie de sistema local peatonal	cesion de	SZRC_AD_5	SLP_1	99,58	m <sup>2</sup>
Superficie de sistema local viario	cesion de	SZRC_AD_5	SLV_3	47,53	
<b>SUPERFICIE ACTUACIÓN INTEGRADA ORMAZA</b>				<b>45.100,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>					
<b>1. Superficie de zonas públicas o sistemas generales públicos</b>				<b>10.391,32</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1.1 Sistema general de espacios libres		SGEL_1		4.873,23	m <sup>2</sup>
1.2 Sistema general de transporte viario		SGTV_1		3.112,87	m <sup>2</sup>
		SGTV_2		1.597,74	m <sup>2</sup>
1.3 Sistema general de transporte de ferrocarril		SGTR-FR_1		64,54	m <sup>2</sup>
		SGTR-FR_2		12,78	m <sup>2</sup>
		SGTR-FR_3		259,13	m <sup>2</sup>
1.4 Sistema general de alojamientos dotacionales		SGAD_1		471,03	
<b>2. Superficies de subzonas privadas</b>				<b>10.683,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
2.1 Superficie de subzona privada residencial		SZR_1		1.386,97	m <sup>2</sup>
2.2 Superficie de subzona privada residencial		SZR_2		965,69	m <sup>2</sup>
2.3 Superficie de subzona privada residencial		SZR_3		1.624,00	m <sup>2</sup>
2.4 Superficie de subzona privada residencial		SZR_4		2.214,00	m <sup>2</sup>
2.5 Superficie de subzona privada residencial		SZR_5		3.130,89	m <sup>2</sup>
2.6 Superficie de subzona privada terciaria		SZT_1		1.362,13	m <sup>2</sup>
<b>3. Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>				<b>24.025,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
3.1 Superficie de sistema local de espacios libres				6.092,38	m <sup>2</sup>
		SLEL_1		188,55	m <sup>2</sup>
		SLEL_2		780,92	m <sup>2</sup>
		SLEL_3		152,73	m <sup>2</sup>
		SLEL_4		160,46	m <sup>2</sup>
		SLEL_5		1.346,30	m <sup>2</sup>
		SLEL_6		194,17	m <sup>2</sup>
		SLEL_7		82,52	m <sup>2</sup>
		SLEL_8		3.074,38	m <sup>2</sup>
		SLEL_9		112,35	m <sup>2</sup>
3.2 Superficie de sistema local equipamental				9.266,02	m <sup>2</sup>
		SLED_1		7.834,10	m <sup>2</sup>
		SLED_4		1.431,92	m <sup>2</sup>
3.3 Sistema local viario				4.290,54	m <sup>2</sup>
		SLV_1		2.916,26	m <sup>2</sup>
		SLV_2		1.374,28	m <sup>2</sup>
3.4 Superficie de sistema local peatonal				432,68	m <sup>2</sup>
		SLP_2		110,54	m <sup>2</sup>
		SLP_4		44,05	
		SLP_5		278,09	
3.5 Superficie de sistema local viario mixto peatonal-rodado				3.943,55	

	SLVP-MX_1	1.047,21	m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_3	348,00	m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_4	312,11	m <sup>2</sup>
	SLVP-MX_7	2.236,23	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE AREA ORMAZA TOTAL</b>			<b>54.620,00 m<sup>2</sup></b>

#### **ART.2.6. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA LOCAL VIARIO, SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS PEATONALES Y SISTEMA LOCAL MIXTO VIARIO PEATONAL**

1. En los terrenos de las subzonas del sistema local viario SLV\_1, SLV\_2 y SLV\_3 se permite el Uso 2 de comunicaciones en Categoría 1, Uso de red viaria de las normas urbanísticas del plan general.
2. En los terrenos de las subzonas del sistema local mixto viario peatonal SLVP-MX, se permiten los usos anteriormente indicados, compatibilizando el uso de tránsito de vehículos y de peatones con las medidas correspondientes para la compatibilización de ambos tráficos en una misma plataforma.
3. En los terrenos de las subzonas del sistema local peatonal SLP, se autoriza el uso de tráfico de peatones y bicicletas en plataforma única, sin perjuicio de las habilitaciones específicas para el tránsito de vehículos que se autorice con carácter provisional y subordinado por el órgano municipal competente.
4. En estas subzonas, se permite también la construcción de todo tipo de redes y elementos de paso y control componentes de las infraestructuras de las redes los servicios urbanos, precisos para la total urbanización del área 42.1 y en su caso de otros ámbitos urbanísticos colindantes, con el condicionado de ubicarse en situación subterránea.

#### **ART.2.7. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

1. En estas subzonas, se comprenden los espacios libres de edificación ajardinados o no. En ellos se permite la actividad de circulación y estancia peatonal, el recreo esparcimiento y reposo de la población, y el juego y recreo de niños. Además, previa autorización municipal, se permite situar pequeñas construcciones de acuerdo con el artículo 6.3.59. titulado "Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes" del plan general de ordenación urbana de Getxo.

También se autoriza en estas subzonas el uso de tránsito de vehículos de bicicletas.

2. Igualmente se permite la instalación de elementos componentes de las redes las infraestructuras de los servicios urbanos, siempre que sean subterráneos y no impidan el desarrollo de las actividades indicadas anteriormente, tanto de las redes de servicios urbanos precisos para la total urbanización del área 42.1 Ormaza, como aquellas otros ámbitos urbanísticos colindantes, con el condicionado de que sean subterráneas.
3. Se cumplirán todas las condiciones particulares establecidas por el artículo anteriormente citado de las normas urbanísticas del plan general de Getxo.



## ART.2.8. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

1. En la subzona de equipamiento docente SLED\_1 se permiten los usos de equipamiento E.2 "Docente", E3 "Deportivo", E6 "Sociocultural" y E10 "Asociativo", siempre que se destinen a albergar actividades de la Administración Pública.
2. En las subzonas de equipamiento docente SLED\_2 y SLED\_3, se permiten las actividades de juegos y recreo de niños al aire libre, sin edificación, ligados a un establecimiento de enseñanza.
3. En la subzona de equipamiento docente SLED\_4 se permiten las actividades de juegos y recreos al aire libre sin edificación, ligados a un establecimiento de enseñanza y, en su caso, se podrán destinar sus terrenos a los mismos usos que el sistema general de espacios libres y zonas verdes.
4. También se permite en estas subzonas de equipamiento docente, la instalación de elementos componentes de las redes las infraestructuras de los servicios urbanos, siempre que sean subterráneos y no impidan el desarrollo de las actividades indicadas anteriormente, tanto de las redes de servicios urbanos precisos para la total urbanización del área 42.1 Ormazá, así como aquellas otras redes que den servicio a otros ámbitos urbanísticos colindantes siempre que se sitúen bajo rasante.

## ART.2.9. USOS PERMITIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES

1. En las subzonas residenciales del área 42.1 Ormazá, se autoriza con carácter de uso principal el uso 5. Uso residencial en las categorías de vivienda adosada, vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda colectiva de régimen libre, vivienda de protección social VPS, vivienda de protección pública de régimen tasado municipal y residencia comunitaria, con los regímenes correspondientes a cada una de ellas.
2. A continuación se indican los usos permitidos en cada una de las subzonas residenciales de las actuaciones de dotación y de la actuación integrada, ampliando lo indicado anteriormente:
  - **Usos permitidos en las subzonas residenciales SZR\_AD\_1, SZRAD\_2, SZR\_AD\_3 y SZR\_AD\_4:** Uso 5 residencial. "Vivienda colectiva de régimen libre", "Vivienda unifamiliar" y "Vivienda bifamiliar" y Uso 2.5 "Estacionamiento y aparcamiento de vehículos".
  - **Usos permitidos en la subzona residencial SZR\_1:** Uso 5 residencial. "Vivienda colectiva de régimen libre", Uso 4 equipamental, Categorías 4.4, 4.6 y 4.9, Uso 6 terciario, Categorías 6.1 Oficinas, 6.2 Comercial, 6.2.2. Hostelero, 6.3. Comercial al por menor de carácter no concentrado y Uso 2, Categoría 2.5 Estacionamiento y aparcamiento de vehículos.
  - **Usos permitidos en las subzonas residenciales SZR\_2 y SZR\_5:** Uso 5 residencial. "Vivienda colectiva de régimen libre" y Uso 2.5 "Estacionamiento y aparcamiento de vehículos".
  - **Usos permitidos en la subzona residencial SZR\_3:** Uso 5 residencial. "Vivienda de protección pública de régimen tasado autonómico o municipal" y Uso 2.5 "Estacionamiento y

aparcamiento de vehículos".

- **Usos permitidos en la subzona residencial SZR\_4:** Uso 5 residencial. "Vivienda de protección social VPS" y Uso 2.5 "Estacionamiento y aparcamiento de vehículos"

**3.** En las subzonas de las actuaciones aisladas se permiten los usos establecidos en ellas, considerando en cualquier caso el uso de vivienda de régimen libre, con el tipo edificatorio correspondiente y en plantas bajo rasante, el uso 2, Categoría 2.5 "Estacionamiento y aparcamiento de vehículos".

**4.** En todas las subzonas indicadas en los apartados anteriores, también se autoriza la construcción de las infraestructuras de las redes de los servicios urbanos precisos para la total urbanización del área 42.1 Ormazá, estableciendo, en su caso, servidumbres de acueducto sobre las parcelas privadas, si fuese estrictamente preciso para la ejecución del proyecto de urbanización.

**5.** El proyecto de reparcelación de la actuación integrada del área 42.1 Ormazá, podrá establecer servidumbres de paso peatonal y de vehículos, así como las servidumbres indicadas en el apartado anterior, sobre las parcelas privadas resultantes de la ordenación pormenorizada establecida en este expediente urbanístico, siempre que no menoscaben el valor de la edificabilidad ponderada asignada a cada parcela privada.

#### **ART.2.10. USOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA TERCIARIA SZT**

En la subzona terciaria SZT se permite el uso terciario en sus categorías 6.1 Oficinas, 6.2 Comercial al por menor de carácter no concentrado, el uso 4 uso de equipamiento en las Categorías, 2 Servicios administrativos, 3 Deportivo, 4 Docente, 5 Sanitario, 7 Asistencial y 8 Recreativo ocio y espectáculos, y 9 Socio-cultural, así como el uso 2.5 Estacionamiento y aparcamiento de vehículos.

### **SECCIÓN 3ª. ESTUDIOS DE DETALLE**

#### **ART.2.11. ÁMBITO ESPACIAL MÍNIMO PARA SU REDACCIÓN**

**1.** Se podrán redactar, tramitar y aprobar estudios de detalle con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

**2.** Cuando se trate de reajustar o rectificar las rasantes de los ejes viarios definidos por la ordenación pormenorizada, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje viario completo y la de los ejes a él transversales. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los demás ejes viarios del área, pudiendo alterar las cotas de las rasantes de los ejes viarios en una dimensión no superior a un metro, sin que suponga modificación de la ordenación pormenorizada. Se autoriza al proyecto de urbanización del área 42.1 Ormazá a realizar el reajuste anteriormente indicado para los estudios de detalle, con el mismo condicionado y efectos.

**3.** Cuando se trate de establecer una nueva ordenación de los volúmenes de los edificios a situar en algunas de las subzonas residenciales y la subzona terciaria, alterando la ordenación propuesta, sin perjuicio de la aplicación directa de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada relativas a alineaciones máximas de edificación, separación entre edificios y número máximo de plantas, optativamente se podrá utilizar la figura de estudio de detalle. Su ámbito mínimo será el siguiente:

- **Ámbito 1.** SZR\_5, SZR\_4 y SLEL\_8
- **Ámbito 2.** SZR\_3, SZT y SLVP-MX\_3
- **Ámbito 3.** SZR\_1, SZR\_2 y SLVP\_MX\_2
- **Ámbito 4.** SZR\_AD1
- **Ámbito 5.** SZR\_AA1, SZR\_AA2 y SZR\_AA3
- **Ámbito 6.** SZRC\_AD\_5
- **Ámbito 7.** SZR\_AD\_2
- **Ámbito 8.** SZR\_AD\_3
- **Ámbito 9.** SZR\_AA\_4
- **Ámbito 10.** SZR\_AA\_8
- **Ámbito 11.** SZR\_AA\_5 y SZR\_AA\_6
- **Ámbito 12.** SZR\_AD\_4
- **Ámbito 13.** SZR\_AA7

## **SECCIÓN 4ª. PARCELACIONES**

### **ART.2.12. POSIBILIDADES DE LA PARCELACIÓN**

**1.** Los terrenos comprendidos en las diversas subzonas privadas se podrán parcelar a través de agrupaciones, divisiones y/o segregaciones simultáneas o sucesivas.

**2.** En cualquier caso, las divisiones, segregaciones y agrupaciones se realizarán con el cumplimiento de las normas establecidas en esta sección.

**3.** Para obtener la correspondiente licencia de parcelación, para cualquiera de las operaciones indicadas en los anteriores apartados de este artículo, se deberá presentar al Ayuntamiento la correspondiente solicitud acompañada de un proyecto de parcelación que contenga la documentación precisa a efecto de acuerdo con lo establecido por el artículo 38 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y por la normativa municipal.

**4.** Una vez entrada en vigor la ordenación pormenorizada del área, cada una de las subzonas residenciales definidas en el plano O-7 “Ordenación pormenorizada” constituye una parcela, como definición de la parcelación propuesta con carácter inicial por la ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, las parcelas constituidas por las subzonas residenciales de la actuación integrada, podrán ser subdivididas a través del correspondiente proyecto de reparcelación y,

en su caso, posteriormente a través del correspondiente proyecto de parcelación, modificando la parcelación establecida inicialmente por la ordenación pormenorizada.

5. La modificación de la parcelación establecida por la ordenación pormenorizada, no supone modificación de sus determinaciones, pudiendo ser realizada a través de los instrumentos de gestión urbanística indicados en el número anterior, cumpliendo las normas que se indican en el artículo siguiente.

#### **ART.2.13. NORMAS A RESPETAR EN LAS OPERACIONES DE PARCELACIÓN DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES. PARCELAS MÍNIMAS E INDIVISIBLES**

1. Las parcelas privadas situadas en las subzonas de las actuaciones aisladas y de las actuaciones de dotación SZR\_AD\_1 y SZR\_AD\_4, son indivisibles a los efectos de lo establecido por el artículo 40, apartado 1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

2. Las parcelas de las subzonas SZR\_AD\_2 y SZR\_AD\_3 podrán ser divididas en dos parcelas siempre que se asegure el acceso directo a todas ellas desde la vía pública, se efectúe la cesión al dominio público municipal del sistema local de equipamiento docente y viario peatonal correspondiente y se cumplan las condiciones indicadas a continuación:

- ✓ Será preciso que en la parcela de cada subzona a dividir en dos, se sitúen dos edificios, el edificio existente y uno de nueva planta o, dos edificios de nueva planta
- ✓ Para definir la línea que establezca la división en dos parcelas de las subzonas residenciales SZR\_AD\_2 y SZR\_AD\_3, se utilizará la línea media de separación de las dos edificaciones, existente y proyectada o ambas proyectadas, sin perjuicio de tener que respetar para incluir en la parcela de la edificación más separada de la calle Maidagan o de la Estrada de Ormaza respectivamente, una franja de 4 metros que las conecten con las calles citadas.
- ✓ Prestación de garantía por el importe estimado de las obras de urbanización que se ejecutarán coordinadamente con la propia de la actuación integrada.

3. Las parcelas que abarcan las subzonas residenciales SZR\_1 y SZR\_3, podrá ser dividida en un máximo de 2 parcelas.

4. Las dos parcelas que abarcan las subzonas residenciales SZR\_4 y SZR\_5 podrán ser divididas, cada una de ellas, en un máximo de 3 parcelas.

5. La parcela de la subzona SZT podrá ser dividida en un máximo de 2 parcelas.

### **SECCIÓN 5ª. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

#### **ART.2.14. ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. El proyecto de urbanización es un proyecto de obras que define la concreción física y los detalles técnicos de todos los elementos de las obras de urbanización del sector. Se excluyen de esta concreción, las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas privatizables, las cuales se han de definir en el "Proyecto de urbanización del entorno del edificio complementario al del edificación".

2. Para la realización material de la urbanización de las actuaciones urbanísticas del área 42.1 Ormaza, se podrá redactar, tramitar y aprobar un proyecto de urbanización completo del área en el cual se incluirán, de manera desglosada, los presupuestos de las obras de urbanización, seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos, así como honorarios profesionales correspondientes a la actuación integrada y en consecuencia al resto de actuaciones en las que se produzcan obras de urbanización para completar la ejecución de la ordenación pormenorizada de este expediente urbanístico.

En dicho proyecto de urbanización se incluirán, en su caso, los proyectos de cada una de las diversas conexiones de las redes de servicios con los sistemas generales exteriores al área y también el tratamiento del sistema general de espacios libres SGL.

3. El proyecto de urbanización estará integrado por la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de planeamiento, o, en su caso, por la que se establezca en el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, teniendo prevalencia las determinaciones de este último reglamento. Su documentación y contenido, cumplirán con lo establecido al efecto por las normas urbanísticas del plan general de Getxo.

## **ART.2.15. OBRAS COMPONENTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. SU TRAZADO**

1. Las redes de servicios urbanos a realizar para la total urbanización de las actuaciones del área 42.1 Ormaza son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de hidrantes anti-incendio y riego que podrá ser unificada con la de abastecimiento de agua
- Alcantarillado de aguas pluviales
- Saneamiento de aguas residuales
- Alumbrado público
- Telefonía y telecomunicaciones
- Distribución de energía eléctrica
- Distribución de gas
- Jardinería y mobiliario urbano
- Pantallas acústicas o cualquier otra obra que, en su caso, sea precisa para alcanzar los objetivos de calidad acústica precisos de alcanzar en una zona de uso residencial

2. El proyecto de urbanización y también el estudio de detalle, podrán alterar la división en franjas y el diseño de la calzada rodada, los aparcamientos, las aceras y las superficies con urbanización blanda,

así como el arbolado, definidos en los planos de la ordenación pormenorizada, siempre que se mantenga la funcionalidad viaria y peatonal propuesta.

**3.** El proyecto de urbanización contendrá las obras precisas para realizar las infraestructuras citadas. Igualmente contendrá, la habilitación de los espacios libres, las calzadas rodadas, aceras, paseos peatonales, arbolado, jardinería y mobiliario urbano, así como cualquier otra obra necesaria para dejar totalmente finalizada la urbanización de su ámbito.

#### **ART.2.16. ESPECIES A UTILIZAR PARA EL ARBOLAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO**

**1.** Para el arbolado de los espacios públicos se utilizarán, preferentemente, alguna de las siguientes especies: abedules, tilos, arces, castaños, olmos, fresnos, alerces y cualquier otra especie foránea o exótica que se acomode de manera correcta a las características de las tierras del área 42.1 Ormaza.

**2.** La cuantía de los pies de árbol a plantar en los sistemas locales de espacios libres de la ordenación integrada y en el sistema general de espacios libres SGEL\_1 alcanzará como mínimo a 271 unidades, 21 correspondientes a las actuaciones de dotación y 250 a la actuación integrada en una parte.

**3.** Los pies de arbolado correspondientes a la actuación de dotación se deberán situar en el sistema general de espacios libres y al efecto los promotores de las actuaciones de dotación correspondientes deberán aportar al Ayuntamiento el coste de los pies de arbolado y de su implantación para su ubicación por los servicios técnicos municipal en los terrenos del sistema general de espacios libres.

La aportación citada se realizará en el plazo establecido para la cesión de las dotaciones locales y la urbanización de los terrenos de cesión, según lo establecido al efecto por el Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución y en su caso, en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

**4.** El proyecto de urbanización de la actuación integrada indicará el reparto de los pies de árbol precisos en función de la edificabilidad sobre rasante, entre los terrenos dotacionales del sistema local de espacios libres de la actuación integrada y el sistema general de espacios libres.

#### **SECCIÓN 6ª. TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

##### **ART.2.17. ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS PRIVADAS**

**1.** Las edificaciones a realizar en las parcelas establecidas por la ordenación pormenorizada del presente expediente urbanístico y en aquellas otras que se establezcan por subdivisión de aquellas, se han de situar en el interior de las superficies definidas por las alineaciones máximas de la edificación establecidas en cada una de las subzonas citadas, para cada tipo de planta de sótano, planta baja, plantas de piso sobre la baja y planta de ático.

2. La definición gráfica de las alineaciones máximas de edificación se establece en el plano O-8 titulado “Alineaciones de la ordenación pormenorizada”.

3. Las alineaciones máximas, o de carácter máximo de las edificaciones, indicadas en los planos citados anteriormente, regulan la separación de los edificios prediseñados, establecidos por la ordenación pormenorizada, entre sí, a los sistemas locales o generales y a las alineaciones oficiales de las subzonas. La concreción gráfica de estas alineaciones de edificación distingue entre las diversas plantas de las futuras edificaciones, estableciendo alineaciones diferenciadas para las plantas bajo rasante de sótano y las plantas sobre rasante, la planta baja, la planta de piso sobre la baja, y, en su caso, dentro de estas últimas la planta de ático.

4. En las subzonas residenciales SZR\_AD\_2 y SZR\_AD\_3, la distancia mínima entre la edificación consolidada existente y una posible nueva edificación posterior, se establece en 8 metros. Igualmente, teniendo en cuenta que es posible que en las parcelas privadas de las subzonas residenciales citadas, se puedan situar dos edificaciones de nueva planta previa demolición del edificio existente, se estima conveniente ampliar la aplicación de esta separación de 8 metros a la distancia entre las dos edificaciones posibles de construir en ellas.

En cualquier caso, los edificios a construir en ambas subzonas, deben cumplir con las alineaciones máximas y con el número máximo de plantas establecidas en la documentación gráfica para las nuevas edificaciones de las actuaciones de dotación, sin ser precisa la formulación, tramitación y aprobación de un estudio de detalle.

5. En la subzona residencial SZR\_AD\_4, la edificación resultante de una intervención de sustitución, cumplirá con las alineaciones máximas bajo rasante y sobre rasante indicadas en el plano O-8.

6. El edificio de nueva planta, resultante de una intervención de sustitución de los dos cuerpos edificados de las actuaciones aisladas SZR\_AA\_5 y SZR\_AA\_6, se contendrá dentro de las alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante indicadas en el plano O-8.

#### **ART.2.18. TIPOS EDIFICATORIOS Y NÚMERO DE PLANTAS QUE DEBEN UTILIZARSE EN LA EDIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUBZONAS RESIDENCIALES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION Y LA ACTUACION INTEGRADA**

1. Las parcelas que se constituyan en las subzonas residenciales de las actuaciones de dotación y de la actuación integrada definidas por la ordenación pormenorizada, deben ser edificadas de acuerdo con el tipo edificatorio de vivienda establecido por los usos residenciales permitidos en cada una de ellas.

2. El número máximo de plantas sobre rasante posibles de construir en las parcelas de las subzonas residenciales citadas en el apartado anterior, establecidas por la ordenación pormenorizada del área 42.1 Ormaza, viene indicado en los planos O-7 titulado "Ordenación pormenorizada" y O-8 titulado "Alineaciones de la ordenación pormenorizada".

3. El número máximo de plantas de sótano, en las subzonas residenciales indicadas en los apartados anteriores, que se pueden construir en los edificios a situar en las subzonas residenciales será el preciso para posibilitar el cumplimiento de la superficie máxima bajo rasante establecida en el artículo 2.25 de estas normas urbanísticas y el número de plazas mínimo de aparcamiento resultantes de la aplicación de la normativa correspondiente del PGOU de Getxo y del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

### **ART.2.19. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE Y BAJO RASANTE PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS**

1. En este artículo se definen las intervenciones constructivas permitidas en los edificios situados en las actuaciones aisladas, de conformidad con las definiciones establecidas en el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, las alineaciones máximas y el número máximo de plantas en las intervenciones constructivas de sustitución, indicándose igualmente en determinadas actuaciones aisladas, las condiciones especiales a respetar en las diversas intervenciones constructivas permitidas.

#### **2. Actuación aislada AA\_1**

##### **Intervenciones constructivas permitidas, según Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco:**

- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma
- Sustitución. Comprende demolición de la edificación existente y edificación de nueva planta

**Número máximo de plantas sobre rasante (en sustitución):** PB+1 de piso

**Número máximo de plantas bajo rasante:** Las precisas para en su caso cumplir con la edificabilidad urbanística bajo rasante, en caso de intervención de sustitución, indicada en el artículo 2.25 de estas normas urbanísticas

La altura de la edificación de sustitución será la resultante de aplicar a las plantas a edificar las alturas establecidas en las normas de edificación del PGOU

#### **3. Actuación aislada AA\_2**

##### **Intervenciones constructivas permitidas, según Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco:**

- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma
- Sustitución. Comprende demolición de la edificación existente y edificación de nueva planta



**Número máximo de plantas sobre rasante (en sustitución):** PB+1 de piso

**Número máximo de plantas bajo rasante:** Las precisas para en su caso cumplir con la edificabilidad urbanística bajo rasante, en caso de intervención de sustitución, indicada en el artículo 2.25 de estas normas urbanísticas

La altura de la edificación de sustitución será la resultante de aplicar a las plantas a edificar las alturas establecidas en las normas de edificación del PGOU

#### 4. Actuación aislada AA\_3

**Intervenciones constructivas permitidas, según Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco:**

- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma
- Sustitución. Comprende demolición de la edificación existente y edificación de nueva planta

**Número máximo de plantas sobre rasante (en sustitución):** PB+1 de piso

**Número máximo de plantas bajo rasante:** Las precisas para en su caso cumplir con la edificabilidad urbanística bajo rasante, en caso de intervención de sustitución, indicada en el artículo 2.25 de estas normas urbanísticas

Altura de la edificación de sustitución será la resultante de aplicar a las plantas a edificar las alturas establecidas en las normas de edificación del PGOU y lo indicado anteriormente

#### 5. Actuación aislada AA\_4

**Intervenciones constructivas permitidas, según Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco:**

- Restauración conservadora. Categoría A y B
- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma

Teniendo en cuenta el contenido del informe de valoración del caserío Goñi emitido por el arquitecto Gaizka Camino Acero, arquitecto del Centro de Patrimonio Cultural, con el visto bueno de la directora de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, Arantza Arzamendi Sesé, fechado el 3 de Julio de 2002, se autorizan las intervenciones constructivas indicadas anteriormente. Todas ellas irán dirigidas a proteger los elementos arquitectónicos de interés y a suprimir los añadidos degradantes de época reciente que contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales

**Número máximo de plantas sobre rasante:** PB+1 de piso y en cualquier caso las existentes que sean adecuadas a las características arquitectónicas originales del edificio existente

**Número máximo de plantas bajo rasante:** No se autorizan plantas bajo rasante

#### 6. Actuaciones aisladas AA\_5 y AA\_6

Se tratan estas dos actuaciones aisladas de manera conjunta, ya que constituyen un único edificio original partido por una medianería con propietarios diferentes.

#### **Intervenciones constructivas permitidas, según Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco:**

- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma
- Sustitución. Comprende demolición de la edificación existente y la realización de un nuevo edificio unitario de nueva planta

En cualquier caso, la intervención de sustitución de la edificación deberá hacerse de manera conjunta para las dos actuaciones aisladas, con un nuevo edificio que mantenga la tipología del caserío original con cubierta a dos aguas. Cumplirá lo indicado en el apartado 6 del artículo 2.17 de estas normas urbanísticas

**Número máximo de plantas sobre rasante (en sustitución):** PB+1 de piso

**Número máximo de plantas bajo rasante:** Las precisas para en su caso cumplir con la edificabilidad urbanística bajo rasante, en caso de intervención de sustitución, indicada en el artículo 2.25 de estas normas urbanísticas

La altura de la edificación de sustitución será la resultante de aplicar a las plantas a edificar las alturas establecidas en las normas de edificación del PGOU

El cualquier caso se deberán respetar las alineaciones máximas sobre y bajo rasante indicadas en el plano O-8 "Alineaciones máximas de la ordenación pormenorizada"

#### 7. Actuación aislada AA\_7

#### **Intervenciones constructivas permitidas, según Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco:**

- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma
- Sustitución. Comprende demolición de la edificación existente y edificación de nueva planta

**Número máximo de plantas sobre rasante (en sustitución):** PB+2 de piso

**Número máximo de plantas bajo rasante:** Las precisas para en su caso cumplir con la edificabilidad urbanística bajo rasante, indicada en el artículo 2.25 de estas normas urbanísticas

Altura de la edificación de sustitución será la resultante de aplicar a las plantas a edificar las alturas establecidas en las normas de edificación del PGOU.

#### 8. Actuación aislada AA\_8

**Intervenciones constructivas permitidas, según Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco:**

- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma
- Sustitución. Comprende demolición de la edificación existente y edificación de nueva planta

**Número máximo de plantas sobre rasante(en sustitución):** PB+2 de piso

**Número máximo de plantas bajo rasante:** Las precisas para en su caso cumplir con la edificabilidad urbanística bajo rasante, indicada en el artículo 2.25 de estas normas urbanísticas

Altura de la edificación de sustitución será la resultante de aplicar a las plantas a edificar las alturas establecidas en las normas de edificación del PGOU

#### **ART.2.20. CONDICIONES Y REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EN LA ACTUACION DE DOTACION AD\_4**

1. Los dos cuerpos edificados existentes se podrán mantener, conjuntamente, en su estado actual en tanto en cuanto se desee por sus titulares. Mientras se mantengan los dos cuerpos edificados, se considerarán calificados en situación dentro de ordenación, manteniendo la edificabilidad y los usos existentes y permitiéndose en ellos las intervenciones constructivas, definidas de conformidad con el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificación, siguientes:

- ✓ Conservación y ornato
- ✓ Consolidación
- ✓ Reforma

2. En el caso de producirse la sustitución de los dos cuerpos edificados existentes en la actuación de dotación SZR\_AD\_4, que deberá ser conjunta, se podrá construir un nuevo edificio con planta baja más dos plantas elevadas de piso y las plantas bajo rasante precisas para cumplir con la edificabilidad máxima indicada en el apartado 2.25 de estas normas urbanísticas.

3. El diseño de la nueva edificación en la intervención constructiva de sustitución, demolición total de los cuerpos edificados existentes más levantamiento del edificio de nueva planta, se concreta a través de la definición de las alineaciones máximas de plantas bajo y sobre rasante y el número máximo de plantas elevadas. La representación gráfica de dichas alineaciones máximas define una superficie que permite una flexibilidad para el diseño de la nueva edificación. Su concreción se contiene en el plano O-8 "Alineaciones de la ordenación pormenorizada".

#### **ART.2.21. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS EN LA PARCELA DE LA SUBZONA DOCENTE SLED\_1**

Los edificios posibles de realizar en la subzona equipamental SLED\_1 no podrán sobrepasar, en plantas sobre rasante, planta baja más cuatro plantas de piso. No obstante lo anterior se podrá autorizar la aparición de una planta de semisótano. El número de plantas de sótano posibles de construir es libre.

#### **ART.2.22. OCUPACIÓN EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES**

1. La ocupación en planta de las edificaciones por plantas de sótano, podrá alcanzar la totalidad de la superficie de las subzonas residenciales de la actuación integrada. Idéntico criterio se aplica para definir la ocupación máxima en planta de la parcela de la subzona equipamental pública SLED\_1.

2. La ocupación máxima en planta de las edificaciones de las actuaciones de dotación y aisladas serán las establecidas en cada caso por el plano O-8 "Alineaciones de la ordenación pormenorizada".

#### **ART.2.23. VUELOS O CUERPOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN PREDISEÑADA**

1. Se autorizan cuerpos salientes o vuelos a partir de las alineaciones máximas de edificación dentro de las parcelas privadas definidas por las presentes normas urbanísticas de desarrollo, con las siguientes limitaciones y condiciones:

- El vuelo se deberá producir en la primera planta de piso inmediatamente superior a la planta baja, y en plantas superiores de piso, pudiendo ser, terrazas, balcones, tendedero y miradores a lo largo de todos los frentes de las fachadas.
- La superficie que podrán ocupar los vuelos cerrados y semicerrados en cada fachada será libre.
- Serán de aplicación las limitaciones de vuelos establecidas en el artículo 7.4.10. Limitación del vuelo de las normas urbanísticas del plan general.

#### **ART.2.24. MATERIALES DE FACHADA**

1. Se admitirán exclusivamente materiales de primera calidad tales como ladrillo cara vista, piedra natural y artificial, estucos, talochados de mortero maestreados con acabado de pintura de primera calidad, y cualquier otro material de calidad igual o superior a los indicados.

2. Los cierres de parcela privada, se realizarán con materiales de la misma calidad que la utilizada en las fachadas de los edificios. El diseño de los cierres de las parcelas privadas será unitario para cada una de las subzonas residenciales.

## SECCIÓN 7ª. EDIFICABILIDAD EN CADA UNA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE LAS SUBZONAS

### ART.2. 25. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS POR ACTUACIONES, SUBZONAS Y USOS

1. En cada una de las actuaciones del área se podrán realizar las edificabilidades urbanísticas y ponderadas máximas de cada uno de los usos indicados en la tabla que se acompaña a continuación.

USOS Y ACTUACIONES AISLADAS			SUPERFICIE DE LAS ACTUACIONES AISLADAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA EXISTENTE SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA EXISTENTE SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR (UAs)
<b>ACTUACIONES AISLADAS AA_1, AA_2, AA_3, AA_4, AA_5, AA_6, AA_7, AA_8</b>			<b>3973,12</b>					
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS.		2.496,66		2.496,66		2.683,05
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R</b>					1.664,44		186,39	
USOS Y ACTUACIONES DE DOTACION			SUPERFICIE DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR
<b>ACTUACIONES DE DOTACION AD_1, AD_2, AD_3, AD_4, AD_5</b>			<b>5546,71</b>					
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS.		791,56		791,56		791,56
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE INCRE.		967,11	1.007,21	967,11	112,79	1.079,90
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE TOTAL		1.758,67	1.007,21	1.758,67	112,79	1.871,46
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA		391,83		210,35		210,35
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA		1.130,56	791,39	606,92	88,62	695,55
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA		1.522,39	791,39	817,27	88,62	905,89
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD S/R</b>				3.281,06		2.575,94		2.777,35
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD B/R</b>					1.798,60		201,41	
USOS Y ACTUACION INTEGRADA			SUPERFICIE DE LA ACTUACION INTEGRADA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR
<b>ACTUACION INTEGRADA</b>			<b>45100,17</b>					

TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE TOTAL	11.701,40	9.641,98	11.701,40	1.079,73	12.781,13	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.a	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. VPS . TOTAL	5.581,20	4.428,00	1.537,25	289,43	1.826,68	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.b	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. TASADA TOTAL	4.332,40	3.248,00	1.484,36	257,57	1.741,93	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		RESIDENCIAL-VIVIENDA EN ACTUACION INTEGRAL.	21.615,00	17.317,98	14.723,01	1.626,73	16.349,74	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	6.2	COMERCIAL NO CONCENTRADO	1.211,97		591,10	0,00	591,10	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	6.	TERCIARIO	2.175,00	2.724,26	1.167,62	305,07	1.472,68	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		OTROS USOS	3.386,97	2.724,26	1.758,72	305,07	2.063,79	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R			25.001,97		16.481,73		18.413,53	
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R	2.5	APARCAMIENTO-GARAJE		20.042,24		1.931,80		
				21.840,84				
TOTAL AREA 42.1 ORMAZA			SUPERFICIE DEL AREA 42.1 ORMAZA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD URBANISTICA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA SOBRE RASANTE UA(s)	EDIFICABILIDAD PONDERADA BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL SR+BR
TOTAL AREA 42.1 ORMAZA			54620,00					
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE EXIS. AAS+ATM	3.288,22	1.664,44	3.288,22	186,39	3.474,61	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE		RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA	3.288,22	1.664,44	3.288,22	186,39	3.474,61	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.1.a, 5.1.b, 5.2	VIV ADOSADA, UNIFAMILIAR Y COLECTIVA. LIBRE. INCRE.AI+AD	12.668,51	10.649,19	12.668,51	1.192,52	13.861,03	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.a	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. VPS	5.581,20	4.428,00	1.537,25	289,43	1.826,68	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.3.b	VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA. TASADA	4.332,40	3.248,00	1.484,36	1.261,30	2.745,66	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R		RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA	22.582,11	18.325,19	15.690,11	2.743,25	18.433,37	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		RESIDENCIAL. USO DE VIVIENDA	25.870,33	19.989,63	18.978,33	1.925,91	20.904,24	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R EXISTENTE	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA	391,83		210,35		210,35	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	5.4	RESIDENCIA COMUNITARIA	1.130,56	791,39	606,92	88,62	695,55	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	6.2	COMERCIAL NO CONCENTRADO	1.211,97		591,10		591,10	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R	6.	TERCIARIO	2.175,00	2.724,26	1.167,62	305,07	1.472,68	
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD S/R		OTROS USOS	4.517,53	3.515,65	2.365,64	393,69	2.759,33	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		OTROS USOS	4.909,36	3.515,65	2.575,99	393,69	2.969,68	
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R		TODOS LOS USOS	30.779,69		21.554,32		23.873,93	
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R	2.5	APARCAMIENTO-GARAJE		23.505,28		2.319,60		

Esta tabla se acompaña como Anexo II de esta Memoria.

## 2. Las edificabilidades urbanísticas y ponderadas de las actuaciones aisladas se indican a continuación:

DATOS DE ACTUACIONES AISLADAS	SUBZONAS LUCRATIVAS Y SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIES DE SUBZONAS Y SS.LL.	EDIF. EXISTENTE URBANISTICO A s/catastro	EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA SR	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA BR (solo en sustitución)	EDIF. EXISTENTE PONDERADA SR	INCREMENTO EDIFICABILIDAD PONDERADA EN BR (solo en sustitución)
					60,00		
SUPERFICIE ACTUACIONES AISLADAS RESIDENCIALES		3973,12	2496,66	2496,66	1664,44	2496,66	186,39
Superficies de subzonas privadas							
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_1	234,66 m <sup>2</sup>	200,79	200,79	133,86	200,79
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_2	103,25 m <sup>2</sup>	95,96	95,96	63,97	95,96

Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_3	404,46	m <sup>2</sup>	263,57	263,57	175,71	263,57	19,68
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_4	728,56	m <sup>2</sup>	525,27	525,27	350,18	525,27	39,21
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_5	317,92	m <sup>2</sup>	180,23	180,23	120,15	180,23	13,46
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_6	617,54	m <sup>2</sup>	277,33	277,33	184,89	277,33	20,70
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_7	905,97	m <sup>2</sup>	755,20	755,20	503,47	755,20	56,38
Superficie de subzona privada residencial		SZR_AA_8	452,51	m <sup>2</sup>	198,31	198,31	132,21	198,31	14,80
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>									
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AA_4	SLVP-MX_5	52,74	m <sup>2</sup>				
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AA_4	SLVP-MX_6	22,03	m <sup>2</sup>				
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AA_7	SLVP-MX_2	133,48	m <sup>2</sup>				

Las edificabilidades urbanísticas de la columna "Incremento de edificabilidad urbanística BR (solo en sustitución)" solamente se podrán aplicar cuando se produce la sustitución de edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación aislada. En cualquier caso, sin perjuicio de lo indicado, la edificabilidad bajo rasante posibilitará el cumplimiento de la normativa correspondiente del PGOU de Getxo y del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

3. Las edificabilidades urbanísticas y ponderadas de las actuaciones de dotación se indican a continuación:

DATOS DE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES	SUBZONAS LUCRATIVAS Y SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIES DE SUBZONAS Y SS.LL.	EDIF. EXISTENTE URBANISTICA s/catastro	INCREMENTO EDIFICABILIDAD URBANISTICA SR	TOTAL EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA SR	TOTAL EDIFICABILIDAD URBANISTICA PROYECTADA BR	TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA PROYECTADA UA(s) SR	TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA PROYECTADA UA(s) BR	
							50,00		
<b>SUPERFICIE ACTUACIONES DE DOTACION RESIDENCIALES</b>		<b>3669,53</b>	<b>791,56</b>	<b>967,11</b>	<b>1758,67</b>	<b>1007,21</b>	<b>1758,67</b>	<b>112,79</b>	
<b>Superficies de subzonas privadas</b>									
Superficie de subzona privada residencial	SZR_AD_1	340,74	m <sup>2</sup>	105,80	40,72	146,52	87,28	146,52	9,77
Superficie de subzona privada residencial	SZR_AD_2	1137,13	m <sup>2</sup>	218,59	558,02	776,61	512,05	776,61	57,34
Superficie de subzona privada residencial	SZR_AD_3	822,49	m <sup>2</sup>	270,03	185,51	455,54	279,88	455,54	31,34
Superficie de subzona privada residencial	SZR_AD_4	479,41	m <sup>2</sup>	197,14	182,86	380,00	128,00	380,00	14,33
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>									
Superficie de sistema local equipamental	cesión de	SZR_AD_2	SLED_2	521,61	m <sup>2</sup>				
Superficie de sistema local peatonal	cesión de	SZR_AD_2	SLP_3	31,04					
Superficie de sistema local equipamental	cesión de	SZR_AD_3	SLED_3	236,91	m <sup>2</sup>				
Superficie de sistema local mixto rodado-peatonal	cesión de	SZR_AD_4	SLEL-10	30,72	m <sup>2</sup>				
Superficie de sistema local peatonal	cesión de	SZR_AD_4	SLP_6	69,48	m <sup>2</sup>				
							50,00		
<b>SUPERFICIE ACTUACION DE DOTACION DE RESIDENCIA COMUNITARIA</b>		<b>1877,18</b>	<b>391,83</b>	<b>1130,56</b>	<b>1522,39</b>	<b>791,39</b>	<b>817,27</b>	<b>88,62</b>	
<b>Superficies de subzonas privadas</b>									
Superficie de subzona privada de residencia comunitaria	SZRC_AD_5	1730,07	m <sup>2</sup>	391,83	1130,56	1522,39	791,39	817,27	88,62
<b>Superficies de subzonas públicas o sistemas locales públicos</b>									
Superficie de sistema local peatonal	cesión de	SZRC_AD_5	SLP_1	99,58	m <sup>2</sup>				

Superficie de sistema local viario	cesion de	SZRC_AD_5	SLV_3	47,53							
<b>TOTAL DE SUPERFICIE DE ACTUACIONES DE DOTACION</b>		<b>TOTAL AD(s)</b>	<b>5546,71</b>	<b>1183,39</b>	<b>2097,67</b>	<b>3281,06</b>	<b>1798,60</b>	<b>2575,94</b>	<b>201,41</b>		

4. Las cuantías que aparecen bajo el título de las cuatro columnas de los datos de las actuaciones de dotación como “Total edificabilidad urbanística proyectada SR”, “Total edificabilidad urbanística proyectada BR”, “Total edificabilidad ponderada proyectada UA(s) SR” y “Total edificabilidad ponderada proyectada UA(s) BR”, son las edificabilidades urbanísticas y ponderadas máximas sobre y bajo rasante de las actuaciones de dotación. Sin perjuicio de lo indicado, se deberán cumplir en la edificabilidad bajo rasante el número máximo de plazas de aparcamiento resultantes de aplicar el artículo 6.1.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos y de cumplir la normativa correspondiente del PGOU de Getxo.

5. Las edificabilidades urbanísticas de las diferentes subzonas privadas de la actuación integrada y de la edificabilidad dotacional del sistema local docente SLED\_1 se indican en las tablas que se aportan a continuación:

**EDIFICABILIDADES DE LA ACTUACION INTEGRADA**

**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA**

SUBZONA	EDIFICIO	USO RESIDENCIAL						COMERCIAL		TERCIARIO	
		VPO		VTM		LIBRE		EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND
		EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND				
SZR_1	1.1 (PB+3+ATICO)					1617,60	1.617,60	615,97	300,42		
	1.2 (PB+3+ATICO)					1617,60	1.617,60	596,00	290,68		
SZR_2	2.1 (PB+3+ATICO)					1967,60	1.967,60	0,00			
SZR_3	3.1 (PB+3+ATICO)			2166,20	742,18			0,00			
	3.2 (PB+3+ATICO)			2166,20	742,18			0,00			
SZR_4	4.1 (PB+3+ATICO)	2171,20	598,02					0,00			
	4.2 (PB+3+ATICO)	1238,80	341,21					0,00			
	4.3 (PB+3+ATICO)	2171,20	598,02					0,00			
SZR_5	5.1 (PB+3+ATICO)					2166,20	2.166,20	0,00			
	5.2 (PB+3+ATICO)					2166,20	2.166,20	0,00			
	5.3 (PB+3+ATICO)					2166,20	2.166,20	0,00			
SZT_1	T.1 (PB+2+ATICO)						0,00		2.175,00	1.167,62	
		<b>5.581,20</b>	<b>1.537,25</b>	<b>4.332,40</b>	<b>1.484,36</b>	<b>11.701,40</b>	<b>11.701,40</b>				
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD GEOMETRICA</b>		<b>21.615,00</b>						<b>1.211,97</b>		<b>2.175,00</b>	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA UAs</b>		<b>14.723,01</b>						<b>591,10</b>		<b>1.167,62</b>	

SUBZONA	EDIFICIO	OTROS	GARAJE B/R		TOTAL SR		TOTAL BR		TOTAL SR+BR	
			EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND	EDIF. URB	EDIF. POND
SZR_1	1.1 (PB+3+ATICO)		1.481,94	165,95	2.233,57	1.918,02	1.481,94	165,95	3715,51	2083,97
	1.2 (PB+3+ATICO)		1.292,00	144,68	2.213,60	1.908,28	1.292,00	144,68	3505,60	2052,96
SZR_2	2.1 (PB+3+ATICO)		1.800,72	201,65	1.967,60	1.967,60	1.800,72	201,65	3768,32	2169,25



SZR_3	3.1 (PB+3+ATICO)		1.624,00	128,78	2.166,20	742,18	1.624,00	128,78	3790,20	870,96
	3.2 (PB+3+ATICO)		1.624,00	128,78	2.166,20	742,18	1.624,00	128,78	3790,20	870,96
SZR_4	4.1 (PB+3+ATICO)		1.728,00	112,95	2.171,20	598,02	1.728,00	112,95	3899,20	710,97
	4.2 (PB+3+ATICO)		972,00	63,53	1.238,80	341,21	972,00	63,53	2210,80	404,74
	4.3 (PB+3+ATICO)		1.728,00	112,95	2.171,20	598,02	1.728,00	112,95	3899,20	710,97
SZR_5	5.1 (PB+3+ATICO)		1.650,80	184,86	2.166,20	2.166,20	1.650,80	184,86	3817,00	2351,06
	5.2 (PB+3+ATICO)		1.792,20	200,70	2.166,20	2.166,20	1.792,20	200,70	3958,40	2366,90
	5.3 (PB+3+ATICO)		1.624,32	181,90	2.166,20	2.166,20	1.624,32	181,90	3790,52	2348,10
SZT_1	T.1 (PB+2+ATICO)		2.724,26	305,07	2.175,00	1.167,62	2.724,26	305,07	4899,26	1472,68
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD GEOMETRICA</b>			<b>20.042,24</b>		<b>25.001,97</b>		<b>20.042,24</b>		<b>45.044,21</b>	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA UAs</b>				<b>1.931,80</b>		<b>16.481,73</b>		<b>1.931,80</b>		<b>18.413,53</b>

<b>EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA</b>										<b>0,420</b>
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE RESIDENCIAL LIBRE</b>	<b>11.701,40</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE RESIDENCIAL VPO</b>	<b>5.581,20</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE RESIDENCIAL VTM</b>	<b>4.332,40</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE COMERCIAL</b>	<b>1.211,97</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE TERCIARIO</b>	<b>2.175,00</b>

<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE EN LA ACTUACION INTEGRADA</b>	<b>25.001,97</b>
--	------------------

Las cuantías de las edificabilidades de las columnas tituladas TOTAL SR/EDIF.URB y TOTAL BR/EDIF.URB de las edificabilidades urbanísticas y ponderadas son las edificabilidades urbanísticas y ponderadas de la actuación integrada.

Las edificabilidades ponderadas, dependientes de los coeficientes de ponderación establecidos en el estudio de viabilidad económico financiera, no tienen carácter estrictamente normativo. Su cuantía dependerá de los coeficientes de ponderación que se adopten en el momento de la aprobación de los instrumentos de ejecución de la ordenación, en especial en la aprobación del proyecto o proyectos de reparcelación, según se indique en el proyecto de actuación urbanizadora.

<b>EDIFICABILIDAD DOTACIONAL DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE</b>						
SUBZONA	EDIFICIO	EQUIPAMENTAL	GARAJE B/R	TOTAL SR	TOTAL BR	TOTAL SR BR
		EDIF. URB	EDIF. URB	EDIF. URB	EDIF. URB	EDIF. URB
SLEED_1	IKASTOLA GEROA					
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD GEOMETRICA</b>		<b>4500</b>	<b>2.200,00</b>	<b>4.500,00</b>	<b>2.200,00</b>	<b>6.700,00</b>

<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL</b>	<b>4.500,00</b>
--	-----------------

6. Las edificabilidades urbanísticas sobre rasante existentes indicadas en las tablas de las actuaciones aisladas y de dotación del área 42.1 Ormazza, son las que figuran en la documentación del Catastro de urbana.

Cuando se produzca cualquier intervención de gestión de la ejecución de dichas actuaciones, las edificabilidades urbanísticas existentes a aplicar, serán las que resulten de la constatación real de la medición de los planos de los edificios existentes, manteniéndose, en cualquier caso, el incremento de edificabilidad urbanística establecido para las actuaciones de dotación.

Bilbao, Enero de 2020

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano - Marta Rodriguez Odiaga

## **MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO EN EL AREA DE REPARTO 42. ORMAZA. CORRECCION DE ERRORES DEL T.R. DE LA APROBACION DEFINITIVA**

### **DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DE LAS DIVERSAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

#### **C.1. INTRODUCCIÓN**

Para poder conocer la realidad de la factibilidad económica de la ordenación propuesta, estimamos que se debe realizar un estudio de viabilidad económico financiera considerando todos los aspectos que deben ser tenidos en cuenta para conocer las cargas de urbanización y los ingresos posibles de obtener por la venta del producto inmobiliario propuesto por la ordenación pormenorizada.

#### **C.2. REFERENCIAS DOCTRINALES PARA FIJAR SU ALCANCE Y CONTENIDO**

La documentación constitutiva de los planes especiales de ordenación urbana, aplicable a una ordenación pormenorizada directa desde el plan general de ordenación urbana definida por la vigente Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, se establece por su remisión a la establecida por la Ley citada para los planes parciales de ordenación urbana, originando una identidad documental entre ambos planes de desarrollo.

En consecuencia, se aporta un documento titulado “Estudio de viabilidad económico-financiera”, del cual, a nivel jurídico - normativo solo conocemos su título, ya que la Ley creadora no contiene ninguna otra referencia que amplíe su valor descriptivo.

En efecto, transcurridos diez años desde la aprobación de la Ley 2/2006 y cuatro desde el cumplimiento del plazo establecido para dictar su reglamento, todavía no se dispone del desarrollo reglamentario que defina cuál es su contenido.

Por ello, haciendo uso de criterios propios de la tradición cultural del planeamiento urbanístico, se estima 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 1976.

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 1976, indica en diversos artículos 45, 55, 56, 60, 62 y 63, cual 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 1978 para los estudios económicos – financieros de los planes parciales.

### **C.3. ALCANCE DEL CONTENIDO DE ESTE ESTUDIO**

Es evidente que un estudio de viabilidad económico – financiero, en primer lugar debe calcular los costes de ejecución de la ordenación urbanística contenida en las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se refiere, hallando el coste inicial y final del suelo urbanizado, así como del producto inmobiliario posible de realizar y poner a la venta en el mercado inmobiliario.

Además, en nuestro caso particular, el estudio de viabilidad económico financiera tiene la tarea de fijar los coeficientes de ponderación de los usos establecidos por la ordenación pormenorizada, de forma y manera que con la consideración del uso de vivienda libre como uso característico de valor 1, podamos hallar la totalidad de las unidades de aprovechamiento que resulten de aplicar a las superficies construidas de los diversos usos de cada actuación, sus coeficientes de ponderación.

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

Una vez aprobado el reglamento de valoración de suelo, 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, fija la suma de ambos valores, beneficio empresarial y gastos de promoción en el 29% del valor en venta del producto inmobiliario resultante.

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 y con ello, la posibilidad razonable de acometer la ejecución del planeamiento, si los demás datos aplicados son aceptados de acuerdo con los habituales en el mercado inmobiliario y mantienen un equilibrio correcto entre ellos.

Cubierto este cometido, se podrá considerar la viabilidad de la ordenación propuesta. En cualquier caso, con el esquema de calculo que se acompaña, se podrán hacer las simulaciones que se estimen oportuno, variando los beneficios que se esperan obtener y en consecuencia, el valor del suelo en estado inicial.

Utilizando técnicas de valoración del suelo y del vuelo establecidas para las valoraciones urbanísticas, se va a proceder a desarrollar el contenido de este estudio de viabilidad económico – financiero.

Hemos de indicar que los datos sobre el coste de las obras de urbanización que se calculan en el presente documento, tienen obligatoriamente un carácter de primera aproximación y que sus cuantías deberán ser posteriormente concretadas con mayor detalle y aproximación tanto en la documentación del anteproyecto de urbanización, del programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada como en la documentación técnica del presupuesto de ejecución de contrata de los proyectos de obras de urbanización del área 42.1 Ormaza.

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

#### **C.4. CRITERIOS LEGALES UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DEL SUELO**

Para calcular el valor del suelo en estado inicial, tenidos en cuenta todo el resto de componentes de costes de promoción, gastos de urbanización y valores en venta del producto inmobiliario, se deberá utilizar lo establecido al efecto por el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, del Real Decreto 1.492/2011.

En el caso que nos ocupa nos encontramos con un área de suelo urbano y en consecuencia, las actuaciones urbanísticas precisas para su transformación, se establecen como cinco actuaciones de dotación y una actuación integrada.

#### **C.5. CRITERIOS TÉCNICOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO**

##### **C.5.1. Criterios básicos establecidos por las disposiciones vigentes**

Siguiendo lo establecido en el apartado anterior relativo a los criterios jurídicos a tener en cuenta para calcular el valor del suelo en estado inicial, elemento básico de este estudio de viabilidad, se ha utilizado el método residual estático tal y como se indica en el artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011.

Para calcular el valor del suelo, tendremos que calcular el valor del aprovechamiento urbanístico de todos y cada uno de los diversos usos lucrativos situados en cada actuación, a través de calcular el valor residual de un metro cuadrado de techo de cada uno de ellos por el método

residual estático. Para ello se aplica la fórmula contenida en el apartado 2 del artículo 22 citado, con la expresión siguiente:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable

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

Este valor de repercusión VRS es el valor de repercusión del suelo totalmente urbanizado.

### **C.5.2. Usos lucrativos a tener en cuenta para el cálculo de sus valores de repercusión**

Los usos lucrativos, que se establecen en la normativa de la ordenación pormenorizada de este esquema de ordenación, se agrupan a los efectos de la valoración del suelo, según la relación siguiente:

- Uso residencial. Vivienda VPS de protección social
- Uso residencial. Vivienda tasada
- Uso residencial. Vivienda régimen libre

Los usos de garaje y trastero se aplican a cada régimen diferente de vivienda.

También se consideran los usos de comercio al por menor y de terciario.

Dentro del uso residencial, el uso de vivienda libre de régimen general se considera como uso característico, de acuerdo con su mayor superficie construida.

### **C.5.3. Aplicación de la fórmula del valor residual del artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011**

#### **C.5.3.1. INTRODUCCIÓN**

Para calcular el valor residual del suelo, se ha utilizado el método residual estático tal y como se indica en el Real Decreto 1.492/2011 de 24 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones del suelo.

Para instrumentar el cálculo del valor residual de los diferentes usos y en consecuencia los coeficientes de ponderación de cada uno de ellos estableciendo el de la vivienda libre de régimen general como coeficiente de valor 1 y para posteriormente continuar con todo el proceso de cálculo de las cargas de urbanización y poder llegar a conocer el valor del suelo de cada actuación situada en el área 42.1 Ormaza en estado inicial, elemento básico que nos aporta el conocimiento de la viabilidad económico financiera de la ordenación propuesta, se va crear un fichero de cálculo Excel con diversas hojas enlazadas entre sí, que permiten realizar el proceso completo de estos cálculos.

#### C.5.3.2. UTILIZACIÓN DEL COEFICIENTE K

De conformidad con lo indicado en el artículo 22 del Real Decreto anteriormente citado, se estiman los costes de construcción y los gastos establecidos en su apartado 2, aplicando el criterio a) para fijar el valor de  $K = 1,31$  para las viviendas de VPS de protección social, de forma que el valor de repercusión no supere el 20% del valor en venta.

Para el uso de los anexos de la vivienda de VPS se utiliza un coeficiente K igual a 1,31 para que no alcance un valor negativo.

Para aplicar la fórmula del valor residual por el método estático, aplicable a los usos sujetos a precio de venta intervenido, vivienda VPS y sus anexos, se han elaborado dentro del fichero de cálculo, “ORMAZA\_PARCELAS Y EDIFICABILIDADES\_2019 02 19.xls”, dos hojas de cálculo “1\_VENTA VPS R.G.(2010)” y “2\_VENTA VTM R.E.(1,7)” en la que se establecen claramente ordenados los valores resultantes de los datos oficiales de la Orden de 3 de Noviembre de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, para viviendas VPS con una superficie útil promedio de 65 y 70 m<sup>2</sup>, así como para sus anexos, remitiendo al lector a su consideración para cualquier aclaración correspondiente al conocimiento del proceso de cálculo utilizado.

El municipio de Getxo se encuentra en el anexo I de los Ayuntamientos de la C.A.P.V., cara a establecer los valores en venta de la vivienda VPS.

Este fichero de la hoja de cálculo, titulado “ORMAZA\_PARCELAS Y EDIFICABILIDADES\_2019 02 19.xls” con todas sus pestañas u hojas sirve de soporte y justificación técnica del cálculo del valor del suelo, tanto urbanizado como antes de la urbanización.

#### C.5.3.3. CALCULO DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE CONTRATA DE LOS SOPORTES EDIFICADOS DE LOS DIVERSOS USOS

Se calcula el coste de ejecución por contrata de las diversas plantas, sótano, planta baja y planta de pisos de los edificios que soportan los usos urbanísticos del aprovechamiento lucrativo del área.

Se hallan sus valores con la utilización del método del cálculo de precios mínimos a efectos de visado del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, actualizado oficialmente el módulo utilizado hasta 2011. Para ello se tiene en cuenta la evolución de precios seguida por una vivienda tipo según la revista EMEDOS, y al efecto se comparan las series desde el año 1995. Se adopta su evolución, 1995-2019, y se ha aplicado al módulo del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro para hallar cual debería de haber sido el módulo en el año 2019, si el Colegio hubiese seguido con su fijación.

Se acompaña dentro del fichero, una hoja titulada “EVOLUCION C.E.M.2019” en la que se puede observar y se justifica el proceso seguido para calcular esta evolución.

Con el procedimiento adoptado existe la posibilidad de seguir utilizando los criterios para calcular el coste de construcción de los soportes edificados de los diversos usos, utilizando las formulas del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro que han demostrado su perfecta validez para simular los costes de ejecución material de la edificación en sus diversos tipos durante un largo periodo de años no inferior a los últimos 20 años.

Para ello en la hoja "4\_COSTE.CONS" se rellenan los datos de las fórmulas de forma adecuada a cada tipo edificatorio.

Con el módulo actualizado y aplicando lo indicado, en la hoja "4\_COSTE.CONS" del fichero citado, se hallan los costes de ejecución de contrata de los soportes edificados de cada uno de los usos, lo cual va a permitir entrar con ellos de manera correcta en el cálculo del componente básico de  $V_c$  que es el valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> edificable del uso característico según el apartado 2 del artículo 22 "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado" del Decreto 1.492/2011.

Al efecto, a través de las hojas del fichero citado, hallamos los elementos precisos para aplicar la fórmula del cálculo del valor residual, una vez que hemos fijado el valor de los coeficientes K y del valor  $V_c$  del soporte edificado de cada uso.

Para calcular el valor  $V_c$  tenemos en cuenta además del coste de ejecución de contrata, el importe de los tributos que gravan la construcción, según la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Getxo, para los edificios de régimen libre y de protección pública, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de obras y el coste de seguros de la edificación, seguro decenal + organismo técnico de control.

Este valor de  $V_c$  hallado en relación con el coste de ejecución de contrata, se contiene en el primer apartado de la hoja de cálculo “7\_Vc VPS R.G.”, titulado "Gastos a tener en cuenta en el cálculo del valor  $V_c$  residual en relación con el de construcción".

Se remite al lector al análisis de las hojas citadas para conocer el alcance del valor del coeficiente  $V_c$  de cada uno de los soportes edificados de los usos urbanísticos del área.



Todos estos costes se establecen en la hoja de cálculo, por referencia a una fracción del coste de ejecución de contrata, realizando las operaciones precisas para transformar aquellas cuantías que habitualmente se establecen en relación con el coste de ejecución material, como son el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y las tasas por tramitación de licencias urbanísticas municipales y los honorarios profesionales.

Con independencia de tener que utilizar la fórmula 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 de los demás gastos de promoción, en las hojas de cálculo citadas, se incorpora también 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 diversos usos urbanísticos.

Esto se realiza únicamente a los efectos de poder tener una información adicional de sus valores en relación con la fijación del coeficiente K como valor 1,4 de utilización normal obligada por el Decreto.

#### C.5.3.4. VALOR EN VENTA

Para aplicar la fórmula del valor de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos permitidos, hemos hallado el valor  $V_c$  correspondiente y debemos de continuar con el conocimiento del valor en venta del metro cuadrado de los usos citados para de esta forma, completar el conocimiento de todos los datos necesarios para hallar el valor de repercusión.

Los valores en venta del uso urbanístico de vivienda VPS y de sus locales anexos, se establecen adoptando una superficie útil media de  $65 \text{ m}^2$  y aplicando los precios fijados en la orden de 3 de Noviembre de 2010, para el municipio de Getxo situado en los municipios del anexo I.

Estos datos del valor en venta del metro cuadrado útil de viviendas y anexos, hallados en la hoja "1\_VENTA VPS RG 2010" se transforman en valores en venta del metro cuadrado construido de vivienda y de garaje y trasteros aplicando los coeficientes de transformación entre superficie útil y superficie construida de 1,3 y 1,1 respectivamente.

Para fijar el valor en venta de la vivienda libre se ha adoptado el valor de  $2.800\text{€/m}^2$ , valor que puede ser establecido de acuerdo con el criterio de comercialización que se considere adecuado a la promoción inmobiliaria que supone la ejecución del plan especial del área 42.1 Ormaza.

El valor en venta del metro cuadrado construido en garajes en vivienda libre se fija en  $700\text{€}$ , lo cual nos indica que con una superficie media de  $30 \text{ m}^2$  construidos, el valor en venta de una plaza alcanzaría  $21.000\text{€}$ , valor que estimamos se corresponde con los valores de mercado existentes.

El valor en venta de un metro cuadrado de garaje de vivienda de VPS se fija aplicando los valores oficiales establecidos por el Gobierno Vasco, en  $592,48\text{€}$ .

Para el valor en venta de la vivienda tasada se multiplica el valor en venta de la vivienda VPS de protección social por 1,3, abandonando el coeficiente máximo legal de 1,7.

Con los datos de los valores  $V_c$ , valores de las construcciones, y los valores  $V_v$  valores en venta de los metros cuadrados de los usos situados en el área, se hallan los diversos coeficientes de ponderación de los diversos usos, en relación con el valor asignado como 1 para el uso de vivienda libre. Lo indicado se puede observar en la hoja denominada "12\_COEFI.+VRS".

## **C.6. CUANTIFICACIÓN DE LAS DIVERSAS SUPERFICIES DE TECHO DESTINADAS A ALBERGAR USOS LUCRATIVOS EN EL ÁMBITO DEL ÁREA 42.1 ORMAZA**

Se conocen de manera detallada las diversas superficies de techo de los diversos usos que se pueden albergar en las edificaciones establecidas por la ordenación pormenorizada en cada actuación de dotación y en la actuación integrada del área 42.1 Ormaza.

Dichos datos se conocen de manera desglosada, para cada uno de los edificios proyectados dentro del área, según la ordenación propuesta.

La edificabilidad urbanística se cuantifica, desglosada en edificabilidad sobre y bajo rasante, y se aporta de manera detallada, en las hojas de cálculo tituladas "EDIF.URB+POND\_AA,AD", "EDIF.URB+POND\_AI" de cada actuación. En dichas hojas, se recogen las edificabilidades bajo y sobre rasante establecidas en la ordenación pormenorizada del esquema de ordenación para cada actuación.

## **C.7. CÁLCULO DEL NÚMERO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO EXISTENTES EN EL ÁREA 42.1 ORMAZA**

Conocidas las superficies construidas soporte de cada uno de los usos urbanísticos permitidos y sus correspondientes coeficientes de ponderación, se elabora para cada actuación una hoja denominada "EDIF.URB+POND\_AA,AD" y "EDIF.URB+POND\_AI" en la cual se sitúan todos los metros cuadrados construidos soporte de los diversos usos sobre y bajo rasante y sus correspondientes coeficientes de ponderación, hallando las unidades de aprovechamiento de cada uso urbanístico de cada actuación y sumando su totalidad se conoce cuál es la cuantía de unidades de aprovechamiento posibles de ubicar en el área 42.1 Ormaza.

## **C.8. CALCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA 42.1 ORMAZA**

### **C.8.1. Introducción**

Para calcular las cargas de urbanización que se producen por la transformación urbanística en el área 42.1 Ormaza, consideraremos dichas cargas divididas en dos grupos que atienden a su diferente naturaleza.

En primer lugar consideraremos el coste de todas las obras de urbanización de cada actuación del área tal y como se ha indicado anteriormente.

Para hallar los costes de urbanización de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de valoración de suelo, se va a hallar la prima de riesgo aplicable, y al efecto se considera que el uso predominante es el uso residencial y en consecuencia adoptaremos el valor de la prima de riesgo del uso de vivienda de primera residencia, establecido por el Reglamento de valoración de suelo en su anexo IV titulado "Primas de riesgo", y recogido en la hoja de cálculo del mismo nombre en el 8%.

Los costes totales de la urbanización pendientes, para tener en cuenta el beneficio empresarial del promotor de la urbanización, deben ser mayorados por la suma de la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo equivalente esta última a la referencia publicada en el mes de Enero del año 2019 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 del 0,221%.

Sumando el valor de la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo se tiene que mayorar el coste de las obras de urbanización pendientes por  $1 + (0,08 + 0,00221) = 1,08221$ , dato que se introduce en las hojas de cálculo de la actuación integrada y también de las actuaciones de dotación para mayorar todos y cada uno de los costes de urbanización precisos para la transformación urbanística.

Finalmente tendremos en cuenta un paquete de gastos de promoción y gestión que se originan al objeto de posibilitar la transformación urbanística de cada actuación del área. Nos estamos refiriendo al coste de todos los documentos técnicos y jurídicos que es preciso redactar para permitir la aprobación, en su caso, del programa de actuación urbanizadora, del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, además de los correspondientes gastos de las tareas de promoción y gestión de la actuación establecidos en el artículo 147.1.f) de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

### **C.8.2. Coste de las obras de urbanización**

Para calcular el coste de la totalidad de las obras necesarias para la transformación urbanística del área 42.1 Ormaza, deberemos tener en cuenta el coste de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la delimitación de cada actuación del área y sus conexiones a las redes municipales.

En todos los costes que vamos a considerar para establecer las cuantías de las obras de urbanización interna, no vamos a considerar incluidos los honorarios profesionales de proyecto y dirección, siendo adoptados los costes de ejecución de contrata. Los costes de los honorarios citados, se contienen en los costes de gestión.

Los costes que se van a indicar en los correspondientes apartados se han calculado teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo anterior, con una calidad equivalente estándar a las urbanizaciones de carácter normal del municipio de Getxo.

#### – **Coste de las obras de urbanización del área 42.1 Ormaza**

El coste de las obras de urbanización del área 42.1 Ormaza, se ha calculado individualizando los siguientes conceptos:

1. Coste ejecución de contrata de urbanización dura
2. Coste ejecución contrata de urbanización blanda

Todos los costes indicados se refieren a las superficies de los sistemas locales correspondientes.

Se aplica un coste al metro cuadrado de superficie dura de urbanización de 268,19€/m<sup>2</sup> aplicado a las superficies de calzadas, aceras y aparcamientos, y las superficies blandas de urbanización, sistemas locales de espacios libres, se le aplica un coste equivalente a una sexta parte del indicado anteriormente, es decir,  $268,19 / 4 = 67,05€/m^2$ .

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, en determinadas actuaciones de dotación, se han aplicado costes de urbanización específicos relativos a la reposición de construcciones existentes, en especial en la ejecución de los sistemas locales peatonales SLP\_2 y SLP\_3, así como en las afecciones a las obras de utilización de campos de fútbol situadas en el sistema local SLED\_1.

#### **C.8.3. Indemnizaciones por supresión y/o modificación de bienes y derechos afectados**

Se han calculado, siguiendo lo establecido en el Real Decreto del Reglamento de valoraciones, en concreto en su artículo 18, la cuantía de la indemnización de los edificios a derribar en la actuación integrada y en la actuación de dotación AD\_4. Ver hojas de cálculo tituladas “15\_valoracion.edificios\_AI” y “15\_valoracion.edificios\_AD4”.

En el caso de las indemnizaciones por supresión de bienes existentes, se ha aplicado el 5% de afección establecido en la legislación de la expropiación forzosa.

#### **C.8.4. Costes de gestión**

Los costes de gestión precisos para realizar la transformación urbanística del área 42.1 Ormaza, se componen de una serie de trabajos técnicos y administrativos para poder llegar a la disposición de los terrenos y a la posibilidad de ejecutar las obras de urbanización y edificación que materializan los previstos por la ordenación pormenorizada de cada actuación.

Para calcular los costes de gestión de la actuación integrada, tendremos en cuenta en primer lugar, el levantamiento topográfico, los honorarios de redacción de la ordenación pormenorizada, del

programa de actuación urbanizadora, del Convenio de concertación, asesoramiento jurídico y secretaría de la Junta de concertación, del proyecto de reparcelación, del proyecto de urbanización y dirección de obra y gastos de publicaciones.

El detalle de los costes indicados se contiene de manera detallada para cada uno de los conceptos enunciados en las hojas tituladas "19\_gastos gestión\_AI" correspondiente a la actuación integrada, y "19\_gastos gestión\_AD1", "19\_gastos gestión\_AD2", "19\_gastos gestión\_AD3", "19\_gastos gestión\_AD4" y "19\_gastos gestión\_AD5" correspondientes a las actuaciones de dotación.

### **C.8.5. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación integrada**

En este subapartado realizaremos la suma de los dos conceptos que constituyen las cargas de urbanización de la actuación integrada del área 42.1 Ormaza, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Totalidad de las cargas de urbanización..... 3.859.085,48€

### **C.8.6. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_1**

En este subapartado realizaremos la suma de los dos conceptos que constituyen las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_1 del área 42.1 Ormaza, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Totalidad de las cargas de urbanización..... 335,56€

### **C.8.7. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_2**

En este subapartado realizaremos la suma de los dos conceptos que constituyen las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_2 del área 42.1 Ormaza, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Totalidad de las cargas de urbanización..... 22.906,69€

### **C.8.8. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_3**

En este subapartado realizaremos la suma de los dos conceptos que constituyen las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_3 del área 42.1 Ormaza, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Totalidad de las cargas de urbanización..... 1.043,31€

### **C.8.9. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_4**

En este subapartado realizaremos la suma de los dos conceptos que constituyen las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_4 del área 42.1 Ormaza, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Totalidad de las cargas de urbanización..... 95.161,39€

#### **C.8.10. Resumen de la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_5**

En este subapartado realizaremos la suma de los dos conceptos que constituyen las cargas de urbanización de la actuación de dotación AD\_5 del área 42.1 Ormaza, desglosando el montante total de conformidad con lo indicado en la introducción de este apartado.

- Totalidad de las cargas de urbanización..... 69.819,06€

**De acuerdo con todo lo indicado anteriormente el coste total de la transformación urbanística del área 42.1 Ormaza, alcanza a 4.048.351,49€**

#### **C.9. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DE LAS DIVERSAS ACTUACIONES DEL ÁREA 42.1 ORMAZA**

Teniendo en cuenta las edificabilidades urbanísticas sobre y bajo rasante, transformadas en unidades de aprovechamiento por aplicación de los coeficientes de ponderación adoptados al efecto, se establece la totalidad de las unidades de aprovechamiento resultantes de la ordenación pormenorizada.

El desglose de todas las unidades en los diferentes usos y los diferentes tipos de edificación se contiene en las hojas de cálculo "EDIF. URB+POND\_AI" y "EDIF. URB+POND\_AA,AD" indicadas anteriormente. De su lectura se puede conocer la composición de las unidades de aprovechamiento desglosada por usos.

Conocido el número de unidades de aprovechamiento y el valor de repercusión o residual de una unidad de aprovechamiento de la actuación urbanizadora, podremos conocer el valor total de los terrenos de dichas actuaciones, una vez se haya producido la totalidad de la transformación urbanística propuesta.

Calculado dicho valor y conocido igualmente el valor de la totalidad de las cargas de urbanización, tendremos el valor de la totalidad del suelo urbanizado y también el valor del suelo no urbanizado en el estado actual, antes de la transformación propuesta por la ordenación pormenorizada. Para realizar el anterior cálculo no tenemos más que restar del valor de la totalidad del suelo urbanizado, la totalidad de las cargas de urbanización.

Teniendo en cuenta que la legislación urbanística establece que de la totalidad de la edificabilidad ponderada, antiguo aprovechamiento urbanístico, situada en un ámbito de gestión, solamente corresponde a los propietarios el 85%, debiendo ceder el 15% restante a la Administración municipal libres de cargas de urbanización, podemos fácilmente calcular el valor del suelo que corresponde a los propietarios en estado inicial, sin más que realizar las operaciones correspondientes al efecto.

En las hojas tituladas “13\_Valor del Suelo\_AI” del ANEXO I de este Estudio de viabilidad-Documento C, y “13\_Valor del Suelo\_AD\_1”, “13\_Valor del Suelo\_AD\_2”, “13\_Valor del Suelo\_AD\_3”, “13\_Valor del Suelo\_AD\_4” y “13\_Valor del Suelo\_AD\_5”, del anexo II de este Estudio de viabilidad-Documento C, se puede conocer el mecanismo a través del cual se halla en este estudio el valor del suelo en estado inicial.

En consecuencia, el valor del metro cuadrado de suelo de la actuación integrada del área 42.1 Ormazá, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto, alcanza a 251,13€/m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadrado de suelo de la actuación de dotación AD\_1 del área 42.1 Ormazá, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto, alcanza a 369,60€/m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadrado de suelo de la actuación de dotación AD\_2 del área 42.1 Ormazá, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto, alcanza a 392,38€/m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadrado de suelo de la actuación de dotación AD\_3 del área 42.1 Ormazá, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto, alcanza a 370,33€/m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadrado de suelo de la actuación de dotación AD\_4 del área 42.1 Ormazá, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto, alcanza a 385,49€/m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadrado de suelo de la actuación de dotación AD\_5 del área 42.1 Ormazá, considerándolo en el estado actual, antes de sufrir el proceso de transformación previsto, alcanza a 361,86€/m<sup>2</sup>.

El mayor valor del suelo en estado actual de las actuaciones de dotación en relación con el valor de la actuación integrada, para poder considerar una comparación equitativa entre las actuaciones de dotación y la actuación integrada, se estima debe ser afectado por un coeficiente de minoración inferior a la unidad, teniendo en cuenta que para poder considerar la totalidad del aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de dotación, se deben realizar obras de demolición de lo existente en muchas de las operaciones precisas para alcanzar el aprovechamiento urbanístico total, y que ello origina problemas de pérdida de valor de lo edificado, de posibles realojos temporales y además, el

nuevo diseño de la edificación final, está condicionado por las preexistencias originadas por las actuaciones de dotación.

Un coeficiente de minoración del valor del suelo en estado inicial, que en principio se puede considerar correcto en el caso que nos ocupa, puede ser 0,75 cuya aplicación aproxima notablemente los valores del suelo de la totalidad de las actuaciones urbanísticas del área.

Bilbao, Enero de 2020  
LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano - Marta Rodriguez Odiaga



**Tabla para calculo del valor maximo en venta del m2. util de vivienda de VPO. Según Orden de 3 de Noviembre de 2010**

m2 Utiles	65	45	60	75	90	90,1	
<b>Viviendas situadas en municipios del anexo I</b>							
	1629,31	0	0	8146,55	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
precio venta m2 util		84316,7925	26883,615	0	0		
	<b>1836,11</b>						
precio venta anejos m2 util							
	<b>651,72</b>						

m2 Utiles	65	45	60	75	90	90,1	
<b>Viviendas situadas en municipios del anexo II</b>							
	1576,4	0	0	7882	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
precio venta m2 util		81578,7	26010,6	0	0		
	<b>1776,48</b>						
precio venta anejos m2 util							
	<b>630,56</b>						

m2 Utiles	65	45	60	75	90	90,1	
<b>Viviendas situadas en municipios del anexo III</b>							
	1424,03	0	0	7120,15	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
precio venta m2 util		73693,5525	23496,495	0	0		
	<b>1604,77</b>						
precio venta anejos m2 util							
	<b>569,61</b>						

**Tabla para calculo del valor maximo en venta del m2. util de vivienda de VTM (1,7). Según orden de 3 de Noviembre de 2010**

m2 Utiles	70	45	60	75	90	90,1	
<b>Viviendas situadas en municipios del anexo I</b>							
precio venta m2 util	2715,49	0	0	27154,9	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
	<b>3035,53</b>	140526,608	44805,585	0	0		
precio venta anejos m2 util	<b>760,34</b>						

m2 Utiles	70	45	60	75	90	90,1	
<b>Viviendas situadas en municipios del anexo II</b>							
precio venta m2 util	2627,32	0	0	26273,2	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
	<b>2936,97</b>	135963,81	43350,78	0	0		
precio venta anejos m2 util	<b>735,65</b>						

m2 Utiles	70	45	60	75	90	90,1	
<b>Viviendas situadas en municipios del anexo III</b>							
precio venta m2 util	2371,61	0	0	23716,1	0	0	precio base de NOVIEMBRE del 2010
	<b>2651,12</b>	122730,818	39131,565	0	0		
precio venta anejos m2 util	<b>664,05</b>						

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION Y DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DIVERSOS USOS URBANISTICOS METODO DEL VALOR RESIDUAL SEGÚN EL REGLAMENTO DE VALORACIONES R.D.L.1492/2011 DE24 DE OCTUBRE

COEFICIENTES A . CALCULO DEL VALOR RESIDUAL Y DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DIVERSOS USOS URBANISTICOS QUE SE SITUAN EN EL AREA ORMAZA

1,315 1,315 1,315 1,40 1,315 1,315

USO URBANISTICO	VPO (RG) Viv. VPO 65 utiles	VPO (RG) garaje VPO	VPO (RG) trasteros VPO	VTM (RE) Viv. VTM 70 utiles	VTM (RE) garaje VTM	VTM (RE) trasteros VTM	TERCIARIO oficina+equipo privado	COMERCIO AISLADO comercio aislado
valor en venta €/m2construido	1412,39	592,48	592,48	1785,61	609,90	609,90	2000,00	1500,00
coste de ejecucion de contrata en €/m2construido	737,38	349,28	349,28	814,99	349,28	349,28	814,99	620,95
valor de repercusion del suelo en €/por m2construido	261,80	62,13	62,13	369,11	75,38	75,38	510,27	371,77
coeficiente de ponderacion del valor de los usos	0,275434	0,065364	0,065364	0,388331	0,079301	0,079301	0,536835	0,391125

USO URBANISTICO	VIVIENDA LIBRE COLEC. Vivienda libre	GARAGE libre garaje libre	TRASTERO libre trasteros libre	COMERCIO POR MENOR comercio por menor p.b.	VIVIENDA UNI-BIFAMILIAR Vivienda libre uni-bifamiliar	GARAGE VIVI. UNI-BIFAMILIAR Garage Vivi uni-bifamiliar	VIVIENDA ADOSADA Vivienda libre adosada	GARAGE LIBRE ADOSADA garaje libre adosada
valor en venta €/m2construido	2800,00	700,00	700,00	1200,00				
coste de ejecucion de contrata en €/m2construido	931,42	349,28	349,28	349,28				
valor de repercusion del suelo en €/por m2construido	950,51	106,44	106,44	463,58				
coeficiente de ponderacion del valor de los usos	1,000000	0,111982	0,111982	0,487722				

**GASTOS DE GESTION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION INTEGRADA 42.1ORMAZA**

**GASTOS DE GESTION A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

Gasto de levantamiento topografico E/500 según normas de DFB en ETRS 89	1804,01
Gasto de honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	39237,15
Gasto de honorarios de redaccion del Programa de Actuacion Urbanizadora	19618,57
Gasto de honorarios de redaccion del Convenio de concertacion , asesoramiento juridico y secretaria de la Junta de concertacion	15694,86
Gastos de redaccion de proyecto de reparto de beneficios y cargas	58855,72
Gasto de redaccion proyecto urbanizacion+estudio de seguridad y salud+programa control de calidad	105105,04
Gasto de direccion de obra +seguimiento de seguridad y salud+plan de control de calidad+elaboracion de planos final de obra	75075,03
Gastos de certificados registrales	960,00
Gastos de inscripcion de las parcelas de resultado en el Registro de la propiedad	4000,00
Gastos de publicaciones oficiales y en los periodicos	1500,00

**TOTAL DE GASTOS DE GESTION 321850,37**

**todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.**

<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA</b>			
<b>subzonas de superficie dura con todos los servicios urbanos</b>	<b>metros cuadrados</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de calles+aceras	8.666,77	254,78	2.208.083,75
<b>subzonas de superficie dura con solo tres servicios urbanos</b>			
subzonas de carreteras y caminos o similares	0,00	159,09	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion dura</b>			<b>2.208.083,75</b>
<b>subzonas de superficie blanda de parques urbanos total mente equipadas</b>	<b>metros 2</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de parques urbanos	10.381,35	63,69	661.229,33
<b>subzonas de superficie blanda de zonas verdes de proteccion con ligero equipamiento</b>			
subzona de espacios libres de proteccion	2.016,18	39,77	80.187,94
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion blanda</b>			<b>741.417,27</b>
reposicion murete de cierre de la subzona SLED_1	75,00	380,00	28.500,00
reforma interior areas de juegos de la subzona SLED_1			25.000,00
<b>total coste reposicion de la subzona SLED_1</b>			<b>53.500,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACION INTERIOR DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>			<b>3.003.001,02</b>
<b>COSTE DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION URBANIZADORA CON REDES DE SERVICIOS EXTERNOS+ AMPLIACION DE SERVICIOS EXTERNOS</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION</b>			<b>3.003.001,02</b>



**V1 - VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA**

**APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO . REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO**

1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuación	18413,53	
2.Valor en venta del m² del uso característico.Valor en venta de una UA	2.800,00 €/m2	465.880,80 pta/m2
3.Coste de construcción , ejecución de contrata , del m² construido soporte del uso característico.	931,42 €/m2	154.975,51 pta/m2
4.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado de la actuación de transformación urbanística	950,51 €	158.151 pta
<b>5.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo una vez urbanizado de la actuación de transformación urbanística</b>	<b>17.502.190,59 €</b>	<b>2.912.119.483 pta</b>

**CARGAS DE URBANIZACIÓN**

6.Coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización internas al ámbito de la actuación de transformación urbanística	3.003.001,02 €	499.657.328 pta
7.Coste de ejecución de contrata de las obras de conexión y/ mejora y ampliación de la actuación con los sistemas generales exteriores a su ámbito	0,00 €	
8.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión del vuelo de edificios,instalaciones y demás construcciones	241.078,95 €	40.112.163 pta
9.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión de contratos de arrendamiento	0,00 €	
10.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión y/o traslado de actividades	0,00 €	
11.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión de otros bienes y/o derechos	0,00 €	
12.Gastos de la gestión urbanística	321.850,37 €	53.551.396 pta
13.Gastos de realojo	0,00 €	0 pta
<b>14.Totalidad de los deberes y cargas pendientes de levantamiento de la actuación urbanizadora ,mayorados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en tanto por uno</b>	<b>3.859.085,48 €</b>	<b>642.097.796 pta</b>

**VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL .**

15.Superficie de suelo computable . <b>SOLAMENTE LA SUPERFICIE DE ACTUACION</b>	<b>43.873,10 m2</b>	43.873,10 m2
11.Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares.	11.017.776,52 €	1.833.203.765 pta
16.Valor del m² de suelo no urbanizado en estado inicial.Susceptible de apropiación por particulares.	<b>251,13 €</b>	<b>41.784 pta</b>
17.Nº de Unidades de Aprovechamiento que corresponden a los propietarios por cada m2 de superficie inicial .	0,3567 ua/m2	
18.Coste total de urbanización por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada a los propietarios iniciales	246,56 €	41.025 pta
<b>19.Valor de la Unidad de Aprovechamiento (metro cuadrado ponderado) , sin urbanizar, para compensar excesos y defectos de adjudicación entre privados (art 27.2 DL 2 / 2008)</b>	<b>703,94 €</b>	<b>117.126 pta</b>

<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DEL VUELO DE EDIFICACIONES , INSTALACIONES Y DEMAS EDIFICACIONES</b>	<b>241.078,95</b>	<b>6,76%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION Y/O TRASLADO DE ACTIVIDADES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE OTROS BIENES Y DERECHOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE LOS REALOJOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION INTERNAS ALA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>3.003.001,02</b>	<b>84,21%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN Y/O AMPLIACION DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LA ACTUACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTES DE GESTION DE LA URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>321.850,37</b>	<b>9,03%</b>
<b>TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA</b>	<b>3.565.930,34</b>	<b>100,00%</b>

todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION Y DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DIVERSOS USOS URBANISTICOS METODO DEL VALOR RESIDUAL SEGÚN EL REGLAMENTO DE VALORACIONES R.D.L.1492/2011 DE24 DE OCTUBRE

COEFICIENTES A . CALCULO DEL VALOR RESIDUAL Y DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS DIVERSOS USOS URBANISTICOS QUE SE SITUAN EN EL AREA ORMAZA

1,315 1,315 1,315 1,40 1,315 1,315

USO URBANISTICO	VPO (RG) Viv. VPO 65 utiles	VPO (RG) garaje VPO	VPO (RG) trasteros VPO	VTM (RE) Viv. VTM 70 utiles	VTM (RE) garaje VTM	VTM (RE) trasteros VTM	TERCIARIO oficina+equipo privado	COMERCIO AISLADO comercio aislado
valor en venta €/m2construido	1412,39	592,48	592,48	1785,61	609,90	609,90	2000,00	1500,00
coste de ejecucion de contrata en €/m2construido	737,38	349,28	349,28	814,99	349,28	349,28	814,99	620,95
valor de repercusion del suelo en €/por m2construido	261,80	62,13	62,13	369,11	75,38	75,38	510,27	371,77
coeficiente de ponderacion del valor de los usos	0,275434	0,065364	0,065364	0,388331	0,079301	0,079301	0,536835	0,391125

USO URBANISTICO	VIVIENDA LIBRE COLEC. Vivienda libre	GARAGE libre garaje libre	TRASTERO libre trasteros libre	COMERCIO POR MENOR comercio por menor p.b.	VIVIENDA UNI-BIFAMILIAR Vivienda libre uni-bifamiliar	GARAGE VIVI. UNI-BIFAMILIAR Garage Vivi uni-bifamiliar	VIVIENDA ADOSADA Vivienda libre adosada	GARAGE LIBRE ADOSADA garaje libre adosada
valor en venta €/m2construido	2800,00	700,00	700,00	1200,00				
coste de ejecucion de contrata en €/m2construido	931,42	349,28	349,28	349,28				
valor de repercusion del suelo en €/por m2construido	950,51	106,44	106,44	463,58				
coeficiente de ponderacion del valor de los usos	1,000000	0,111982	0,111982	0,487722				



**GASTOS DE GESTION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_1 EN EL AREA 42.1 ORMAZA**

**GASTOS DE GESTION A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

Gasto de levantamiento topografico E/500 según normas de DFB en ETRS 89	13,63
Gasto de honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	296,44
Gasto de honorarios de redaccion del Programa de Actuacion Urbanizadora	0,00
Gasto de honorarios de redaccion del Convenio de concertacion , asesoramiento juridico y secretaria de la Junta de concertacion	0,00
Gastos de redaccion de proyecto de reparto de beneficios y cargas	0,00
Gasto de redaccion proyecto urbanizacion+estudio de seguridad y salud+programa control de calidad	0,00
Gasto de direccion de obra +seguimiento de seguridad y salud+plan de control de calidad+elaboracion de planos final de obra	0,00
Gastos de certificados registrales	0,00
Gastos de inscripcion de las parcelas de resultado en el Registro de la propiedad	0,00
Gastos de publicaciones oficiales y en los periodicos	0,00

**TOTAL DE GASTOS DE GESTION 310,07**

**todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.**

<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR_AD_1</b>			
<b>subzonas de superficie dura con todos los servicios urbanos</b>	<b>metros cuadrados</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de calles+aceras	0,00	268,19	0,00
<b>subzonas de superficie dura con solo tres servicios urbanos</b>			
subzonas de carreteras y caminos o similares	0,00	159,09	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion dura</b>			<b>0,00</b>
<b>subzonas de superficie blanda de parques urbanos total mente equipadas</b>	<b>metros 2</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de parques urbanos	0,00	67,05	0,00
<b>subzonas de superficie blanda de zonas verdes de proteccion con ligero equipamiento</b>			
subzona de espacios libres de proteccion	0,00	39,77	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion blanda</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACION INTERIOR DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>			<b>0,00</b>
<b>COSTE DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION URBANIZADORA CON REDES DE SERVICIOS EXTERNOS+ AMPLIACION DE SERVICIOS EXTERNOS</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION</b>			<b>0,00</b>

**V1 - VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_1 EN EL AREA ORMAZA**

**APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO . REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO**

1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuacion	156,29	
2.Valor en venta del m² del uso característico.Valor en venta de una UA	2.800,00 €/m2	465.880,80 pta/m2
3.Coste de construccion , ejecucion de contrata , del m² construido soporte del uso caracterísitico.	931,42 €/m2	154.975,51 pta/m2
4.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica	950,51 €	158.151 pta
<b>5.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo una vez urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica</b>	<b>148.556,73 €</b>	<b>24.717.761 pta</b>

**CARGAS DE URBANIZACIÓN**

6.Coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización internas al ambito de la actuacion de transformacion urbanistica	0,00 €	0 pta
7.Coste de ejecución de contrata de las obras de conexión y/ mejora y ampliacion de la actuacion con los sistemas generales exteriores a su ambito	0,00 €	
8.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion del vuelo de edificios,instalaciones y demas construcciones	0,00 €	0 pta
9.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de contratos de arrendamiento	0,00 €	
10.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion y/o traslado de actividades	0,00 €	
11.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de otros bienes y/o derechos	0,00 €	
12.Gastos de la gestión urbanistica	310,07 €	51.592 pta
13.Gastos de realojo	0,00 €	0 pta
<b>14.Totalidad de los deberes y cargas pendientes de levantamiento de la actuacion urbanizadora ,mayorados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en tanto por uno</b>	<b>335,56 €</b>	<b>55.833 pta</b>

**VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL .**

15.Superficie de suelo computable . <b>SOLAMENTE LA SUPERFICIE DE ACTUACION</b>	<b>340,74 m2</b>	340,74 m2
11.Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares.	125.937,66 €	20.954.263 pta
16.Valor del m² de suelo no urbanizado en estado inicial.Susceptible de apropiación por particulares.	<b>369,60 €</b>	<b>61.496 pta</b>
17.Nº de Unidades de Aprovechamiento que corresponden a los propietarios por cada m2 de superficie inicial .	0,3899 ua/m2	
18.Coste total de urbanización por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada a los propietarios iniciales	2,53 €	420 pta
<b>19.Valor de la Unidad de Aprovechamiento (metro cuadrado ponderado) , sin urbanizar, para compensar excesos y defectos de adjudicación entre privados (art 27.2 DL 2 / 2008)</b>	<b>947,98 €</b>	<b>157.731 pta</b>

<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DEL VUELO DE EDIFICACIONES , INSTALACIONES Y DEMAS EDIFICACIONES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION Y/O TRASLADO DE ACTIVIDADES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE OTROS BIENES Y DERECHOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE LOS REALOJOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION INTERNAS ALA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN Y/O AMPLIACION DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LA ACTUACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTES DE GESTION DE LA URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>310,07</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA</b>	<b>310,07</b>	<b>100,00%</b>

todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.

**GASTOS DE GESTION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_2 EN EL AREA 42.1 ORMAZA**

**GASTOS DE GESTION A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

Gasto de levantamiento topografico E/500 según normas de DFB en ETRS 89	66,35
Gasto de honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	1443,10
Gasto de honorarios de redaccion del Programa de Actuacion Urbanizadora	0,00
Gasto de honorarios de redaccion del Convenio de concertacion , asesoramiento juridico y secretaria de la Junta de concertacion	0,00
Gastos de redaccion de proyecto de reparto de beneficios y cargas	0,00
Gasto de redaccion proyecto urbanizacion+estudio de seguridad y salud+programa control de calidad	649,06
Gasto de direccion de obra +seguimiento de seguridad y salud+plan de control de calidad+elaboracion de planos final de obra	463,61
Gastos de certificados registrales	0,00
Gastos de inscripcion de las parcelas de resultado en el Registro de la propiedad	0,00
Gastos de publicaciones oficiales y en los periodicos	0,00

**TOTAL DE GASTOS DE GESTION 2622,12**

**todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.**

<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR_AD_2</b>			
	metros cuadrados	euros/m2.	coste contrata
subzonas de superficie dura con todos los servicios urbanos			
subzonas de calles+aceras	31,04	268,19	8.324,47
sustitucion de cierre de parcela	28,00	365,00	10.220,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion dura</b>			<b>18.544,47</b>
	metros 2	euros/m2.	coste contrata
subzonas de superficie blanda de parques urbanos total mente equipadas			
subzonas de parques urbanos	0,00	67,05	0,00
subzonas de superficie blanda de zonas verdes de proteccion con ligero equipamiento			
subzona de espacios libres de proteccion	0,00	91,25	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion blanda</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACION INTERIOR DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>			<b>18.544,47</b>
<b>COSTE DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION URBANIZADORA CON REDES DE SERVICIOS EXTERNOS+ AMPLIACION DE SERVICIOS EXTERNOS</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION</b>			<b>18.544,47</b>

**V1 - VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_2 EN EL AREA ORMAZA**

**APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO . REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO**

1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuacion	833,95	
2.Valor en venta del m² del uso característico.Valor en venta de una UA	2.800,00 €/m2	465.880,80 pta/m2
3.Coste de construccion , ejecucion de contrata , del m² construido soporte del uso caracterísitico.	931,42 €/m2	154.975,51 pta/m2
4.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica	950,51 €	158.151 pta
<b>5.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo una vez urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica</b>	<b>792.671,55 €</b>	<b>131.889.448 pta</b>

**CARGAS DE URBANIZACIÓN**

6.Coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización internas al ambito de la actuacion de transformacion urbanistica	18.544,47 €	3.085.539 pta
7.Coste de ejecución de contrata de las obras de conexión y/ mejora y ampliacion de la actuacion con los sistemas generales exteriores a su ambito	0,00 €	
8.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion del vuelo de edificios,instalaciones y demas construcciones	0,00 €	0 pta
9.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de contratos de arrendamiento	0,00 €	
10.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion y/o traslado de actividades	0,00 €	
11.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de otros bienes y/o derechos	0,00 €	
12.Gastos de la gestión urbanistica	2.622,12 €	436.284 pta
13.Gastos de realojo	0,00 €	0 pta
<b>14.Totalidad de los deberes y cargas pendientes de levantamiento de la actuacion urbanizadora ,mayorados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en tanto por uno</b>	<b>22.906,69 €</b>	<b>3.811.353 pta</b>

**VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL .**

15.Superficie de suelo computable . <b>SOLAMENTE LA SUPERFICIE DE ACTUACION</b>	<b>1.658,74 m2</b>	1.658,74 m2
11.Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares.	650.864,12 €	108.294.678 pta
16.Valor del m² de suelo no urbanizado en estado inicial.Susceptible de apropiación por particulares.	<b>392,38 €</b>	<b>65.287 pta</b>
17.Nº de Unidades de Aprovechamiento que corresponden a los propietarios por cada m2 de superficie inicial .	0,4273 ua/m2	
18.Coste total de urbanización por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada a los propietarios iniciales	32,32 €	5.377 pta
<b>19.Valor de la Unidad de Aprovechamiento (metro cuadrado ponderado) , sin urbanizar, para compensar excesos y defectos de adjudicación entre privados (art 27.2 DL 2 / 2008)</b>	<b>918,19 €</b>	<b>152.774 pta</b>

<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DEL VUELO DE EDIFICACIONES , INSTALACIONES Y DEMAS EDIFICACIONES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION Y/O TRASLADO DE ACTIVIDADES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE OTROS BIENES Y DERECHOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE LOS REALOJOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION INTERNAS ALA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>18.544,47</b>	<b>87,61%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN Y/O AMPLIACION DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LA ACTUACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTES DE GESTION DE LA URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>2.622,12</b>	<b>12,39%</b>
<b>TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA/</b>	<b>21.166,59</b>	<b>100,00%</b>

todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.

**GASTOS DE GESTION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_3 EN EL AREA 42.1 ORMAZA**

**GASTOS DE GESTION A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

Gasto de levantamiento topografico E/500 según normas de DFB en ETRS 89	42,38
Gasto de honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	921,68
Gasto de honorarios de redaccion del Programa de Actuacion Urbanizadora	0,00
Gasto de honorarios de redaccion del Convenio de concertacion , asesoramiento juridico y secretaria de la Junta de concertacion	0,00
Gastos de redaccion de proyecto de reparto de beneficios y cargas	0,00
Gasto de redaccion proyecto urbanizacion+estudio de seguridad y salud+programa control de calidad	0,00
Gasto de direccion de obra +seguimiento de seguridad y salud+plan de control de calidad+elaboracion de planos final de obra	0,00
Gastos de certificados registrales	0,00
Gastos de inscripcion de las parcelas de resultado en el Registro de la propiedad	0,00
Gastos de publicaciones oficiales y en los periodicos	0,00

**TOTAL DE GASTOS DE GESTION 964,05**

**todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.**

<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR_AD_3</b>			
<b>subzonas de superficie dura con todos los servicios urbanos</b>	<b>metros cuadrados</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de calles+aceras	0,00	268,19	0,00
<b>subzonas de superficie dura con solo tres servicios urbanos</b>			
subzonas de carreteras y caminos o similares	0,00	159,09	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion dura</b>			<b>0,00</b>
<b>subzonas de superficie blanda de parques urbanos total mente equipadas</b>	<b>metros 2</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de parques urbanos	0,00	67,05	0,00
<b>subzonas de superficie blanda de zonas verdes de proteccion con ligero equipamiento</b>			
subzona de espacios libres de proteccion	0,00	39,77	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion blanda</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACION INTERIOR DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>			<b>0,00</b>
<b>COSTE DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION URBANIZADORA CON REDES DE SERVICIOS EXTERNOS+ AMPLIACION DE SERVICIOS EXTERNOS</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION</b>			<b>0,00</b>



**V1 - VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_3 EN EL AREA ORMAZA**

**APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO . REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO**

1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuacion	486,88	
2.Valor en venta del m <sup>2</sup> del uso característico.Valor en venta de una UA	2.800,00 €/m <sup>2</sup>	465.880,80 pta/m <sup>2</sup>
3.Coste de construccion , ejecucion de contrata , del m <sup>2</sup> construido soporte del uso caracterísitico.	931,42 €/m <sup>2</sup>	154.975,51 pta/m <sup>2</sup>
4.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica	950,51 €	158.151 pta
<b>5.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo una vez urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica</b>	<b>462.785,83 €</b>	<b>77.001.082 pta</b>

**CARGAS DE URBANIZACIÓN**

6.Coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización internas al ambito de la actuacion de transformacion urbanistica	0,00 €	0 pta
7.Coste de ejecución de contrata de las obras de conexión y/ mejora y ampliacion de la actuacion con los sistemas generales exteriores a su ambito	0,00 €	
8.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion del vuelo de edificios,instalaciones y demas construcciones	0,00 €	0 pta
9.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de contratos de arrendamiento	0,00 €	
10.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion y/o traslado de actividades	0,00 €	
11.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de otros bienes y/o derechos	0,00 €	
12.Gastos de la gestión urbanistica	964,05 €	160.405 pta
13.Gastos de realojo	0,00 €	0 pta
<b>14.Totalidad de los deberes y cargas pendientes de levantamiento de la actuacion urbanizadora ,mayorados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en tanto por uno</b>	<b>1.043,31 €</b>	<b>173.592 pta</b>

**VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL .**

15.Superficie de suelo computable . <b>SOLAMENTE LA SUPERFICIE DE ACTUACION</b>	<b>1.059,40 m<sup>2</sup></b>	1.059,40 m <sup>2</sup>
11.Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares.	392.324,64 €	65.277.328 pta
16.Valor del m <sup>2</sup> de suelo no urbanizado en estado inicial.Susceptible de apropiación por particulares.	<b>370,33 €</b>	<b>61.617 pta</b>
17.Nº de Unidades de Aprovechamiento que corresponden a los propietarios por cada m <sup>2</sup> de superficie inicial .	0,3906 ua/m <sup>2</sup>	
18.Coste total de urbanización por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada a los propietarios iniciales	2,52 €	419 pta
<b>19.Valor de la Unidad de Aprovechamiento (metro cuadrado ponderado) , sin urbanizar, para compensar excesos y defectos de adjudicación entre privados (art 27.2 DL 2 / 2008)</b>	<b>947,99 €</b>	<b>157.732 pta</b>

<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DEL VUELO DE EDIFICACIONES , INSTALACIONES Y DEMAS EDIFICACIONES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION Y/O TRASLADO DE ACTIVIDADES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE OTROS BIENES Y DERECHOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE LOS REALOJOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION INTERNAS ALA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN Y/O AMPLIACION DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LA ACTUACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTES DE GESTION DE LA URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>964,05</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA</b>	<b>964,05</b>	<b>100,00%</b>

todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.

**GASTOS DE GESTION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_4 EN EL AREA 42.1 ORMAZA**

**GASTOS DE GESTION A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

Gasto de levantamiento topografico E/500 según normas de DFB en ETRS 89	20,41
Gasto de honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	443,81
Gasto de honorarios de redaccion del Programa de Actuacion Urbanizadora	0,00
Gasto de honorarios de redaccion del Convenio de concertacion , asesoramiento juridico y secretaria de la Junta de concertacion	0,00
Gastos de redaccion de proyecto de reparto de beneficios y cargas	0,00
Gasto de redaccion proyecto urbanizacion+estudio de seguridad y salud+programa control de calidad	724,26
Gasto de direccion de obra +seguimiento de seguridad y salud+plan de control de calidad+elaboracion de planos final de obra	517,33
Gastos de certificados registrales	0,00
Gastos de inscripcion de las parcelas de resultado en el Registro de la propiedad	0,00
Gastos de publicaciones oficiales y en los periodicos	0,00

**TOTAL DE GASTOS DE GESTION 1705,81**

**todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.**

<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR_AD_4</b>			
<b>subzonas de superficie dura con todos los servicios urbanos</b>	<b>metros cuadrados</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de SLPXM	69,48	268,19	18.633,50
<b>subzonas de superficie dura con solo tres servicios urbanos</b>			
subzonas de carreteras y caminos o similares	0,00	159,09	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion dura</b>			<b>18.633,50</b>
<b>subzonas de superficie blanda de parques urbanos total mente equipadas</b>	<b>metros 2</b>	<b>euros/m2.</b>	<b>coste contrata</b>
subzonas de parques urbanos	30,72	67,05	2.059,66
<b>subzonas de superficie blanda de zonas verdes de proteccion con ligero equipamiento</b>			
subzona de espacios libres de proteccion	0,00	39,77	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion blanda</b>			<b>2.059,66</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACION INTERIOR DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>			<b>20.693,16</b>
<b>COSTE DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION URBANIZADORA CON REDES DE SERVICIOS EXTERNOS+ AMPLIACION DE SERVICIOS EXTERNOS</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION</b>			<b>20.693,16</b>

**V1 - VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZR\_AD\_4 EN EL AREA ORMAZA**

**APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO . REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO**

1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuacion	394,33	
2.Valor en venta del m² del uso característico.Valor en venta de una UA	2.800,00 €/m2	465.880,80 pta/m2
3.Coste de construccion , ejecucion de contrata , del m² construido soporte del uso caracterísitico.	931,42 €/m2	154.975,51 pta/m2
4.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica	950,51 €	158.151 pta
<b>5.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo una vez urbanizado de la actuacion de transformacion urbanistica</b>	<b>374.817,23 €</b>	<b>62.364.340 pta</b>

**CARGAS DE URBANIZACIÓN**

6.Coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización internas al ambito de la actuacion de transformacion urbanistica	20.693,16 €	3.443.053 pta
7.Coste de ejecución de contrata de las obras de conexión y/ mejora y ampliacion de la actuacion con los sistemas generales exteriores a su ambito	0,00 €	
8.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion del vuelo de edificios,instalaciones y demas construcciones	65.533,50 €	10.903.856 pta
9.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de contratos de arrendamiento	0,00 €	
10.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion y/o traslado de actividades	0,00 €	
11.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresion de otros bienes y/o derechos	0,00 €	
12.Gastos de la gestión urbanistica	1.705,81 €	283.823 pta
13.Gastos de realojo	0,00 €	0 pta
<b>14.Totalidad de los deberes y cargas pendientes de levantamiento de la actuacion urbanizadora ,mayorados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en tanto por uno</b>	<b>95.161,39 €</b>	<b>15.833.524 pta</b>

**VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL .**

15.Superficie de suelo computable . <b>SOLAMENTE LA SUPERFICIE DE ACTUACION</b>	<b>579,61 m2</b>	579,61 m2
11.Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares.	223.433,25 €	37.176.165 pta
16.Valor del m² de suelo no urbanizado en estado inicial.Susceptible de apropiación por particulares.	<b>385,49 €</b>	<b>64.140 pta</b>
17.Nº de Unidades de Aprovechamiento que corresponden a los propietarios por cada m2 de superficie inicial .	0,5783 ua/m2	
18.Coste total de urbanización por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada a los propietarios iniciales	283,91 €	47.238 pta
<b>19.Valor de la Unidad de Aprovechamiento (metro cuadrado ponderado) , sin urbanizar, para compensar excesos y defectos de adjudicación entre privados (art 27.2 DL 2 / 2008)</b>	<b>666,60 €</b>	<b>110.913 pta</b>

<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DEL VUELO DE EDIFICACIONES , INSTALACIONES Y DEMAS EDIFICACIONES</b>	<b>65.533,50</b>	<b>74,53%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION Y/O TRASLADO DE ACTIVIDADES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE OTROS BIENES Y DERECHOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE LOS REALOJOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION INTERNAS ALA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>20.693,16</b>	<b>23,53%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN Y/O AMPLIACION DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LA ACTUACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTES DE GESTION DE LA URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>1.705,81</b>	<b>1,94%</b>
<b>TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA/</b>	<b>87.932,47</b>	<b>100,00%</b>

todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.

**GASTOS DE GESTION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZRC\_AD5 EN EL AREA 42.1 ORMAZA**

**GASTOS DE GESTION A TENER EN CUENTA EN EL CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

Gasto de levantamiento topografico E/500 según normas de DFB en ETRS 89	73,19
Gasto de honorarios de redaccion de la ordenacion pormenorizada	1591,80
Gasto de honorarios de redaccion del Programa de Actuacion Urbanizadora	0,00
Gasto de honorarios de redaccion del Convenio de concertacion , asesoramiento juridico y secretaria de la Junta de concertacion	0,00
Gastos de redaccion de proyecto de reparto de beneficios y cargas	0,00
Gasto de redaccion proyecto urbanizacion+estudio de seguridad y salud+programa control de calidad	2075,24
Gasto de direccion de obra +seguimiento de seguridad y salud+plan de control de calidad+elaboracion de planos final de obra	1482,32
Gastos de certificados registrales	0,00
Gastos de inscripcion de las parcelas de resultado en el Registro de la propiedad	0,00
Gastos de publicaciones oficiales y en los periodicos	0,00

**TOTAL DE GASTOS DE GESTION 5222,54**

**todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.**

<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZRC_AD_5</b>			
	metros cuadrados	euros/m2.	coste contrata
subzonas de superficie dura con todos los servicios urbanos			
subzonas de calles+aceras	147,11	268,19	39.452,71
sustitucion de cierre de parcela	62,00	320,00	19.840,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion dura</b>			<b>59.292,71</b>
subzonas de superficie blanda de parques urbanos total mente equipadas	metros 2	euros/m2.	coste contrata
subzonas de parques urbanos	0,00	67,05	0,00
subzonas de superficie blanda de zonas verdes de proteccion con ligero equipamiento			
subzona de espacios libres de proteccion	0,00	80,00	0,00
<b>total coste ejecucion contrata de urbanizacion blanda</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACION INTERIOR DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>			<b>59.292,71</b>
<b>COSTE DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION URBANIZADORA CON REDES DE SERVICIOS EXTERNOS+ AMPLIACION DE SERVICIOS EXTERNOS</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTAL COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION</b>			<b>59.292,71</b>

**V1 - VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE DOTACION SZRC\_AD\_5 EN EL AREA ORMAZA**

**APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO . REAL DECRETO 1492/2011 DE 24 DE OCTUBRE**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO. MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO**

1.Unidades de aprovechamiento UA(s) situadas en la actuación	905,89	
2.Valor en venta del m² del uso característico.Valor en venta de una UA	2.800,00 €/m2	465.880,80 pta/m2
3.Coste de construcción , ejecución de contrata , del m² construido soporte del uso característico.	931,42 €/m2	154.975,51 pta/m2
4.Valor de repercusión o residual de una Unidad de Aprovechamiento del suelo ya urbanizado de la actuación de transformación urbanística	950,51 €	158.151 pta
<b>5.Valor de repercusión o residual de la totalidad del suelo una vez urbanizado de la actuación de transformación urbanística</b>	<b>861.058,36 €</b>	<b>143.268.056 pta</b>

**CARGAS DE URBANIZACIÓN**

6.Coste de ejecución de contrata de las obras de urbanización internas al ámbito de la actuación de transformación urbanística	59.292,71 €	9.865.477 pta
7.Coste de ejecución de contrata de las obras de conexión y/ mejora y ampliación de la actuación con los sistemas generales exteriores a su ámbito	0,00 €	
8.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión del vuelo de edificios,instalaciones y demás construcciones	0,00 €	0 pta
9.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión de contratos de arrendamiento	0,00 €	
10.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión y/o traslado de actividades	0,00 €	
11.Coste de las indemnizaciones consideradas como cargas a financiar por los promotores por supresión de otros bienes y/o derechos	0,00 €	
12.Gastos de la gestión urbanística	5.222,54 €	868.958 pta
13.Gastos de realojo	0,00 €	0 pta
<b>14.Totalidad de los deberes y cargas pendientes de levantamiento de la actuación urbanizadora ,mayorados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en tanto por uno</b>	<b>69.819,06 €</b>	<b>11.616.913 pta</b>

**VALOR SUELO NO URBANIZADO EN ESTADO INICIAL .**

15.Superficie de suelo computable . <b>SOLAMENTE LA SUPERFICIE DE ACTUACION</b>	<b>1.829,65 m2</b>	1.829,65 m2
11.Valor de la totalidad de la superficie de suelo no urbanizado en estado inicial. Susceptible de apropiación por particulares.	662.080,55 €	110.160.935 pta
16.Valor del m² de suelo no urbanizado en estado inicial.Susceptible de apropiación por particulares.	<b>361,86 €</b>	<b>60.209 pta</b>
17.Nº de Unidades de Aprovechamiento que corresponden a los propietarios por cada m2 de superficie inicial .	0,4209 ua/m2	
18.Coste total de urbanización por cada Unidad de Aprovechamiento adjudicada a los propietarios iniciales	90,67 €	15.087 pta
<b>19.Valor de la Unidad de Aprovechamiento (metro cuadrado ponderado) , sin urbanizar, para compensar excesos y defectos de adjudicación entre privados (art 27.2 DL 2 / 2008)</b>	<b>859,83 €</b>	<b>143.064 pta</b>

<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DEL VUELO DE EDIFICACIONES , INSTALACIONES Y DEMAS EDIFICACIONES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION Y/O TRASLADO DE ACTIVIDADES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>INDEMNIZACIONES POR SUPRESION DE OTROS BIENES Y DERECHOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE LOS REALOJOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE CONTRATA DE OBRAS URBANIZACION INTERNAS ALA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>59.292,71</b>	<b>91,90%</b>
<b>COSTE DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN Y/O AMPLIACION DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LA ACTUACION URBANISTICA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTES DE GESTION DE LA URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA</b>	<b>5.222,54</b>	<b>8,10%</b>
<b>TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ACTUACION INTEGRADA ORMAZA/</b>	<b>64.515,26</b>	<b>100,00%</b>

todas las cantidades de esta hoja son sin I.V.A.

## **MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO EN EL AREA DE REPARTO 42. ORMAZA. CORRECCION DE ERRORES DEL T.R. DE LA APROBACION DEFINITIVA**

### **DOCUMENTO D. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCION**

#### **D.1. DEFINICIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

La ejecución de la ordenación del área 42.1 Ormazá, se realizará, teniendo en cuenta las dimensiones de su ámbito y las de las diversas actuaciones urbanísticas establecidas, considerando de manera desglosada las directrices para la ejecución de la actuación integrada y las diversas actuaciones de dotación.

Las determinaciones y plazos para su ejecución, tendrán en cuenta la ejecución de una única actuación integrada tal y como viene establecida en las determinaciones de gestión de la ordenación pormenorizada propuesta, sin perjuicio de su posible división en más de una actuación integrada por el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

La ejecución de las actuaciones de dotación deberán cumplir los plazos indicados para la cesión de los terrenos interiores a la actuación y completar su urbanización, de conformidad con lo indicado en el apartado D.4 del presente estudio.

#### **D.2. PLAZOS TEMPORALES PARA LA TRAMITACION DE LOS DIVERSOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION DE LA ACTUACION INTEGRADA**

Se deberá presentar, ante la Corporación municipal de Getxo, el Convenio indicado en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en un plazo no superior a un mes contabilizado a partir del día siguiente de la entrada en vigor de esta modificación del plan general.

Una vez firmado el Convenio, los propietarios de la actuación integrada, en un plazo no superior a dos meses, se constituirán en Junta de concertación, la cual elaborará el programa de actuación urbanizadora, que en principio establecerá una unidad de ejecución única, y lo presentará ante la Corporación municipal de Getxo para su tramitación y aprobación, en un plazo no superior a 5 meses desde su constitución.



Aprobado el programa de actuación urbanizadora, la Junta de concertación redactará el proyecto de reparcelación en un plazo no superior a 5 meses desde su aprobación definitiva y lo aprobará inicialmente.

Posteriormente, tras la exposición al público del proyecto de reparcelación se aprobará definitivamente por el Ayuntamiento.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la Junta de concertación redactará y presentará ante la Corporación municipal de Getxo el proyecto de urbanización de la actuación integrada para su tramitación y aprobación en un plazo no superior a 5 meses, sin perjuicio de su redacción y tramitación conjunta con el proyecto de reparcelación.

Aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, la Junta de concertación contratará las obras de urbanización e iniciará las obras de urbanización en un plazo no superior a seis meses desde la aprobación definitiva indicada, finalizando éstas en un plazo máximo de 24 meses desde su inicio y solicitando a la Corporación municipal de Getxo su recepción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 198 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Finalizadas las obras de urbanización, y transformados, en consecuencia, los terrenos calificados como subzonas residenciales en solares, se deberá solicitar licencia para proceder a su edificación en un plazo no superior a un año desde la finalización de las obras de urbanización anteriormente indicadas.

Los plazos para edificar los solares resultantes una vez concedida la licencia de obras correspondiente, serán los establecidos en el condicionante de licencia, de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales.

No obstante lo anteriormente indicado, podrá ser solicitada licencia para realizar obras de edificación de manera conjunta con las obras de urbanización, habida cuenta de las características de las subzonas residenciales, cumpliendo las garantías y avales establecidos, a estos efectos, por la legislación urbanística.

Todo lo indicado en este apartado, tiene el carácter de provisionalidad establecido por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, ya que el programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada podrá alterar su contenido, sin que ello suponga modificación de su ordenación pormenorizada.

### **D.3. CONCRECIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA**

Todo el proceso correspondiente a la gestión de la ejecución de la unidad de ejecución única, se deberá realizar a través del sistema de concertación, habida cuenta de la dimensión y características de la actuación a realizar, y teniendo en cuenta que la iniciativa para redactar el planeamiento de desarrollo se define como privada.

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

No obstante estas concreciones son provisionales a expensas de lo que establezca el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

#### **D.4. PLAZOS PARA EFECTUAR LAS CESIONES DE LOS TERRENOS DEFINIDOS COMO DOTACIONES LOCALES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE LAS ACTUACIONES DE DOTACION**

La cesión de los terrenos destinados a sistema local mixto viario-peatonal del interior de las parcelas de las actuaciones aisladas AA\_7 y AA\_4, así como la cesión de los terrenos destinados a sistema local de espacios peatonales y viarios de las actuaciones de dotación AD\_2, AD\_4 y AD\_5, se deberá efectuar en un plazo no superior a tres años a partir de la entrada en vigor de la presente modificación del plan general de ordenación urbana, y su urbanización se ejecutará coordinadamente con la propia de la actuación integrada, por lo que en el momento de la cesión deberá prestarse garantía por el importe estimado de las obras de urbanización.

El plazo para la cesión de los terrenos destinados a sistema local de equipamiento docente de las actuaciones de dotación AD\_2 y AD\_3 se realizará en un plazo no inferior de 4 años computados a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación. La obra de urbanización vinculados a esta cesión se limitará a la reposición del cierre de la parcela privativa.

En cualquier caso, la concesión de licencia para realizar la ampliación y/o sustitución de los edificios situados en las actuaciones de dotación conllevará la obligación de ceder al Ayuntamiento las superficies de dotaciones locales incluidas en ese ámbito espacial, con la concesión de licencia y la asunción del pago de los gastos de gestión. Su urbanización se ejecutará coordinadamente con la propia de la actuación integrada, por lo que en el momento de la cesión deberá prestarse garantía por el importe estimado de las obras de urbanización.

Bilbao, Enero de 2020

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano - Marta Rodriguez Odiaga