

PLAN ESPECIAL, PARCELA F, SECTOR SAPUR 5, LEKEITIO



ELSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

EQUIPO REDACTOR:

Jon Aranguren Herrero, arquitecto
(UTE ARANGUREN/MARTÍN/GIL)

PROMOTOR:

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda
Gobierno Vasco

I. MEMORIA

1. ENCARGO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial que afecta a la Parcela F del Plan Parcial del Sector Sapur 5 en Lekeitio, se redacta a petición del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, para posibilitar la construcción de alojamientos dotacionales sobre dicha parcela.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Jon Aranguren Herrero, colegiado número 3.742 en el C.O.A.V.N., en representación de la UTE Aranguren/Martín/Gil con domicilio fiscal en C/Ledesma Nº4, Planta 6ª, Dep.1, 48001 Bilbao.

2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial tiene por objeto definir la edificabilidad, alineaciones y usos de la parcela equipamental que desarrolla.

3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del presente Plan Especial es exclusivamente la parcela F del Sector Sapur 5 en la localidad vizcaína de Lekeitio.

4. ANTECEDENTES

El presente Plan Especial obedece a la correcta definición de un edificio destinado a alojamientos dotacionales sobre una parcela de uso equipamental situada en el ámbito del SAPUR 5 de Lekeitio, promovido por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

La ley 2/2006, de 30 de junio, establece en su artículo 17, que el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar específicamente terrenos como equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas establecidas en el artículo 81 de esta ley. A tal efecto, la ordenación pormenorizada establecerá la ubicación concreta y las características edificatorias de las citadas construcciones. El máximo para este destino será de 2,5 metros cuadrados de suelo por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

En suelo urbano consolidado el planeamiento podrá destinar también a este fin de alojamientos dotacionales parcelas de equipamiento comunitario ya existentes, siempre que se acredite la disponibilidad de parcelas de equipamiento suficientes para atender otras necesidades sociales que lo requieran.

El Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, en desarrollo de la Ley 2/2006, en su artículo 29, establece la titularidad de las parcelas con destino a alojamientos dotacionales, y el Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, establece en sus artículos 16, 17 y 18, respectivamente, la definición de alojamiento dotacional, el estándar legal de suelo para alojamientos dotacionales y el cómputo y cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales.

El Plan Parcial del Sector Sapur 5 que describe actualmente la parcela se aprobó definitivamente por Orden Foral 32/1999 de 28 de Enero y destina la parcela F a equipamiento público, asignándole una edificabilidad de 1900 m² de acuerdo con el siguiente cuadro de superficies edificables y usos recogido en la ficha de la parcela.

DOCUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Plan Parcial del sector SAPUR 5 Aprobación definitiva por Orden Foral 32/1999 de 28 de Enero
- Modificación de las Normas Subsidiarias de Lekeitio en el Sector SAPUR 5

DATOS URBANÍSTICOS PARCELA F (según plan parcial)

	PERFIL EDIFICATORIO:	USO:	OCUPACIÓN:	EDIFICABILIDAD:
Sobre rasante	2 plantas sobre rasante (cota de referencia del vial principal)	Docente	Alineaciones PP	1900 m ² const.
Bajo rasante	3 plantas bajo rasante (cota de referencia del vial principal)	Aparcamiento	748 m ² /planta	

SUPERFICIE PARCELA 1617 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA F

Las alturas y demás parámetros urbanísticos se determinarán mediante la redacción y tramitación de estudio de detalle.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Ante la falta de necesidad del uso docente que presenta en la actualidad la parcela equipamental, así como lo inadecuado del lugar para tal fin (la dificultad topográfica para la accesibilidad peatonal y de autobuses, configuración en sí de un centro escolar, pistas deportivas, etc.) se plantea un destino final de Alojamientos Dotacionales.

Al amparo de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo nace la figura de los Alojamientos dotacionales, adoptando la parcela F este uso. Esta circunstancia lleva a reconsiderar la adecuación de estos parámetros y a definir la edificabilidad física resultante.

Se elige desarrollar la ordenación mediante un Plan Especial porque al tratarse de una parcela de uso equipamental, no lucrativo, la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo (Artículo 56-e), permite mediante esta figura establecer las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo la relación de usos permitidos y las superficies de los mismos.

Con fecha 11 de junio de 2018, se ha establecido un Convenio de Colaboración entre la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y el Ayuntamiento de Lekeitio para la promoción de alojamientos dotacionales, por el que, entre otros aspectos, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a la redacción del Plan Especial para la parcela F del S.A.P.U.R. 5 del municipio de Lekeitio.

6. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

El presente plan especial pretende resolver adecuadamente el encuentro entre los diferentes niveles del edificio y las calles circundantes para lo cual es necesario modificar las alineaciones establecidas por el Plan Parcial así como revisar el aprovechamiento físico de la parcela.

Las determinaciones que fija el presente Plan Especial para la parcela F son las siguientes:

Uso del edificio

- Alojamientos Dotacionales en Planta Baja y altas
- Aparcamiento en plantas sótano y semisótano

Edificabilidad

Nº Parcela	Superficies m ²			
	Parcela	Comercial	Alojam. Dotacionales	Garajes
F	1.617	0	3.500	3.500

El incremento de la edificabilidad propuesto en el presente Plan Especial entra dentro de las competencias del mismo y no está sometido a estándares al tratarse de un equipamiento con una finalidad no lucrativa, tal como establece la ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, en su artículo 3: (...) *Por su carácter dotacional, no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística.*

La Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (Artículo 56-e), permite, mediante Ordenación Urbanística Pormenorizada, establecer las edificabilidades físicas, disponiendo la relación de usos permitidos y las superficies de los mismos. Es por ello, que se elige la figura del Plan Especial para posibilitar un cambio de uso y un incremento en la edificabilidad de la parcela.

Características de la edificación (recogidas gráficamente en los planos P 05 y P 06)

- Número máximo de Plantas sobre rasante: PB+5 (La cota de PB se considerará la de la plataforma del parking existente en la actualidad: +29,70)
- Número máximo de Plantas bajo rasante: 2 sótanos o semisótanos
- Altura entre ejes de forjados:

Plantas de pisos (aloj. dotacionales)	3,00 m
Planta baja (aloj. dotacionales y servicios)	3,30 m
Plantas de sótanos (garajes) *	3,00 m

*Se admiten variaciones en la altura de las plantas sótano con el fin de adaptarse a la topografía del lugar.

Los parámetros establecidos podrán alterarse mediante la redacción de un estudio de detalle.

Por otro lado, con el fin de garantizar la accesibilidad, se deberá disponer de una acera con un ancho mínimo de 2 metros en el lado Este de la parcela y de uso público, puesto que la calle, en su configuración actual, no dispone de la misma.

7. ANÁLISIS DEL PLAN ESPECIAL DESDE UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Introducción. Definición de la problemática

El urbanismo reciente da como resultado barrios de un único uso, con espacios amplios poco caracterizados, pocos servicios y comercios, sin itinerarios claros y grandes avenidas de tráfico sobredimensionadas. Estos elementos generan más percepción de inseguridad, por lo que este aspecto queda vinculado inequívocamente a las decisiones urbanísticas y al diseño de la ciudad y sus espacios públicos desde los poderes públicos.

Los estudios indican que en materia de seguridad no son tan importantes las estadísticas de denuncias policiales, como la percepción subjetiva de que un espacio sea seguro o no lo

sea. Por tanto, es un aspecto que debe cuantificarse y valorarse desde la experiencia cotidiana.

La percepción de inseguridad urbana ejerce un efecto de restricción para el acceso, uso y apropiación del espacio público de la ciudad por parte de la ciudadanía. Existe evidencia empírica de que las mujeres autolimitan sus desplazamientos, y por tanto el uso y acceso a los espacios urbanos y transporte público, en función de la percepción de inseguridad. Por lo tanto, este factor constituye un obstáculo para la autonomía de las mujeres, ya que evitan salir a determinadas horas o modifican su recorrido a pie por la ciudad.

Objetivos y metas del presente Plan Especial:

Las medidas propuestas en el presente plan para mejorar la percepción de seguridad son las siguientes:

- Se garantizará la percepción de seguridad en el espacio urbano mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.
- Se dispondrá de una iluminación adecuada y suficiente en calles secundarias y soportales. Para ello se realizará una distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible.
- Se realizará un vallado del solar en sus límites Oeste y Norte
- Se evitará, en la medida de lo posible, la presencia de rincones, callejones sin salida, escaleras, túneles, asegurando siempre una buena visibilidad y se procurará ampliar los campos de visión por ejemplo a través de espejos. En la medida de lo posible, se incluirán salidas o caminos alternativos y se harán coincidir en algunos puntos parte del transporte rodado con vías peatonales.
- Se evitará la presencia de zonas urbanas ciegas y sordas. “La presencia de gente en ventanas y balcones confiere la seguridad de ser visto y oído a quien se encuentra en el espacio público” (Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género. Gobierno Vasco).
- Se evitará la disposición de elementos opacos de altura mayor a 1,60 metros que reduzcan la visibilidad en espacios públicos por su efecto barrera. Se procurará utilizar siempre materiales transparentes.
- Se procurará un diseño cuidadoso de los espacios semiprivados como portales, escaleras y ascensores. Se procurará dotar a las entradas al ascensor y principios de la escalera de un cerramiento diáfano y serán visibles desde la calle.

8. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se deberá dar cumplimiento al artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión urbanística de la Ley del Suelo Estatal de 20 de Junio del 2008 y al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que establece en su artículo 4.2 que la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestiones urbanísticas.

Para ello se expondrá al público el documento para que pueda participar la ciudadanía, incorporando al plan un resumen ejecutivo que facilite su comprensión y favorezca la participación ciudadana durante la fase de información pública.

9. VIABILIDAD ECONÓMICA

El Plan Especial que se formula implica una cierta inversión en obras de urbanización para la Propiedad ya que se deberá disponer no sólo de las acometidas a las distintas redes urbanas propias de cualquier promoción, sino de una nueva acera en el límite Este de la Parcela con la doble finalidad de favorecer, por un lado, el acceso tanto peatonal como rodado a la planta sótano de aparcamiento de la edificación como, por otro lado, proporcionar una acera a esta calle ya que en la actualidad no cuenta con ella en ninguno de sus extremos.

Tratándose de una promoción pública en la que interviene exclusivamente la Administración como Promotor, se requerirá únicamente del preceptivo proyecto técnico que contemplará la ejecución de dicho tramo de acera, siendo el Ayuntamiento el encargado de su mantenimiento al tratarse de un uso público.

La estimación del coste de urbanización del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Parcela F, está recogida en los siguientes capítulos:

COSTES DE URBANIZACIÓN			
CAPITULOS	COSTE DE URBANIZACIÓN		
FIRMES Y PAVIMENTOS	Medición	Precio Unitario	Importe
- M2 de pavimento formado por baldosa hidráulica tipo ayuntamiento de Bilbao, de hasta 4 cm de espesor, recibida con mortero de cemento con e=7 cm,	176,40	28,13	4.962,13
- M2 de solera de hormigón, compuesta por 15 cm de zahorra artificial compactada y 15 cm de hormigón HA20 armado con mallazo	256,40	17,09	4.381,87
- M2 pavimento de 8 cm de espesor, realizado con mezcla bituminosa en frío de composición densa, tipo DF12	80,00	18,36	1.308,80
- M3 relleno bajo solera a base de material filtrante	41,40	27,34	1.131,88
- M bordillo recto de granito duro con chaflán	45,00	18,04	811,80
- M3 canto rodado blanco sobre geotextil	15,39	210,00	3.229,80
- M2 hidrosiembra de semillas herbáceas y sin leñosas, incluso parte proporcional de plantaciones	36,40	10,00	364,00
- M2 muro de hormigón armado tipo HA-25/SPBF/25/IIAI y cantidad de cemento 275 kg, con acero en armaduras en barras corrugadas tipo B500S, incluso encofrado y posterior desencofrado	7,62	134,00	1.021,08
- Ud. Alumbrado formado por canalización, cableado, conexiones, arquetas, 3 farolas similares a las existentes con su cimentación	1,00	5.155,00	5.155,00

- Ud. Recogida y desvío a red de pluviales formada por imbornales y canaletas, con sus correspondientes tapas de registro y conexión mediante conductos a red de pluviales	1,00	4.765,00	4.765,00
- MI de cerramiento de 2,00 m de altura, con malla metálica de simple torsión 40-17-14, galvanizada y plastificada, incluso postes de sujeción plastificados, cimentación, tensado y atirantado.	50,00	20,00	1.000,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			28.131,36 €
G.G. y B.I. (19%)			5.344,96 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN			33.476,32 €

Asciende, por lo tanto, el precio estimado de la ejecución de la urbanización de la parcela F a la cantidad de treinta y tres mil cuatrocientos setenta y seis euros con treinta y dos céntimos.

10. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Plan Especial se encuentra en los supuestos contemplados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013 la cual establece que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes:

- Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

El presente Plan Especial se incluiría, por lo tanto, en el segundo supuesto.

La Sección 2ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental (desde el artículo 29 al artículo 32) desarrolla el procedimiento que ha de llevarse a cabo en una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedimiento al que está sometido el Plan Especial de la Parcela F del SAPUR 5 en Lekeitio. Concretamente, indica que "(...) el promotor presentará ante el órgano sustantivo (...) una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico (...)". Dicha documentación debe ser remitida por el órgano sustantivo al órgano ambiental, para la emisión de su Informe ambiental estratégico (art. 31 de la Ley), una vez se haya cumplimentado la correspondiente fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas (art. 30).

Se redactará, por lo tanto, un Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referida al Plan Especial presentado, para iniciar el procedimiento marcado por dicha Ley, y poder solicitar al órgano ambiental el Informe Ambiental Estratégico.

11. NORMAS URBANÍSTICAS

Los Alojamientos dotacionales que se dispongan sobre la parcela objeto de este Plan Especial deberán dar cumplimiento a las siguientes Normas Urbanísticas específicas:

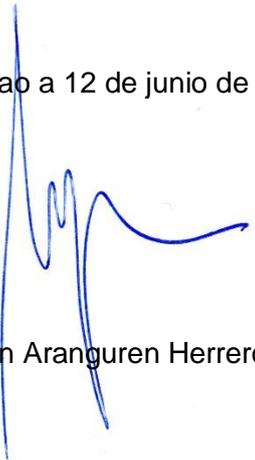
- Decreto 39/2008 de 4 de marzo: Establece las siguientes determinaciones en cuanto al diseño:
 - a) La superficie útil de cada unidad de alojamiento no podrá ser inferior a 25 m² útiles ni superior a 60 m² útiles.
 - b) Tendrán como mínimo una dependencia que resuelva los usos de comer, cocinar y dormir, más un cuarto de aseo independiente con ducha.
 - c) Se garantizará el acceso a usuarios en sillas de ruedas a la totalidad de los elementos comunes y unidades de alojamiento.
 - d) Se reservará una unidad de alojamiento adaptada para usuarios en sillas de ruedas de cada 50 unidades o fracción en el caso de que el número de unidades de alojamiento sea superior a 25 unidades.
 - e) Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, serán comunitarias, sin contadores individuales, por lo que se repartirán por unidades estos gastos junto con los del mantenimiento ordinario del inmueble
 - f) En la edificación se podrán disponer de zonas comunes de uso y acceso restringido desde el interior de los inmuebles para los siguientes fines:
 - Instalaciones y usos de servicio (cocina, lavado, secado de ropa, etc.) y de estancia que no sean resueltos en la propia unidad de alojamiento
 - Cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble
 - g) El edificio o su entorno urbano inmediato deberán ser capaces de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada unidad de alojamiento.
 - h) Se preverá un local para aparcamiento y guarda de bicicletas.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda
En su artículo 3 establece la definición de alojamiento dotacional:
“Es una dotación residencial en parte de una construcción, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional, no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica”
- CTE: Tal como se desprende del punto anterior, la normativa técnica a aplicar será la correspondiente a vivienda, es decir, uso residencial

- Ley de Accesibilidad: Del mismo modo, las normas a cumplir en el interior del edificio se asimilarán al uso de vivienda. La nueva acera urbana a ejecutar deberá cumplir con lo especificado para el entorno urbano.
- Pliego de Prescripciones Técnicas del Concurso. En él se establecen las nuevas directrices del Departamento para esta promoción.
- Parámetros Urbanísticos: El edificio se ajustará a los parámetros urbanísticos definidos en el presente Plan, en lo referente a alineaciones, vuelos, número de plantas, alturas, superficies construidas y demás parámetros urbanísticos y determinaciones indicadas.

12. TRAMITACIÓN

El presente documento de Plan Especial se tramitará tal y como se recoge en el art. 97 de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

En Bilbao a 12 de junio de 2.018



Jon Aranguren Herrero

II. PLANOS

- P 01 PLANO DE SITUACIÓN
- P 02 PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- P 03 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA PARCELA F. ESTADO ACTUAL
- P 04 TOPOGRÁFICO Y SERVICIOS URBANOS. ESTADO ACTUAL
- P 05 ORDENACIÓN /SEGÚN PLAN PARCIAL EN VIGOR
- P 06 ORDENACIÓN /SEGÚN PLAN ESPECIAL. PLANTA
- P 07 ORDENACIÓN /SEGÚN PLAN ESPECIAL. SECCIONES
- P 08 SECCIONES ORIENTATIVAS SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 09 PLANTA SÓTANO ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 10 PLANTA BAJA ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 11 PLANTA 1 ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 12 PLANTA 2 ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 13 PLANTAS 3 Y 4 ORIENTATIVAS SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 14 PLANTA 5 ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 15 ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DE LA PARCELA
- P 16 VISTA NORESTE ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 17 VISTA NOROESTE ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 18 VISTA PATIO ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL
- P 19 VISTA SUROESTE ORIENTATIVA SEGÚN PLAN ESPECIAL