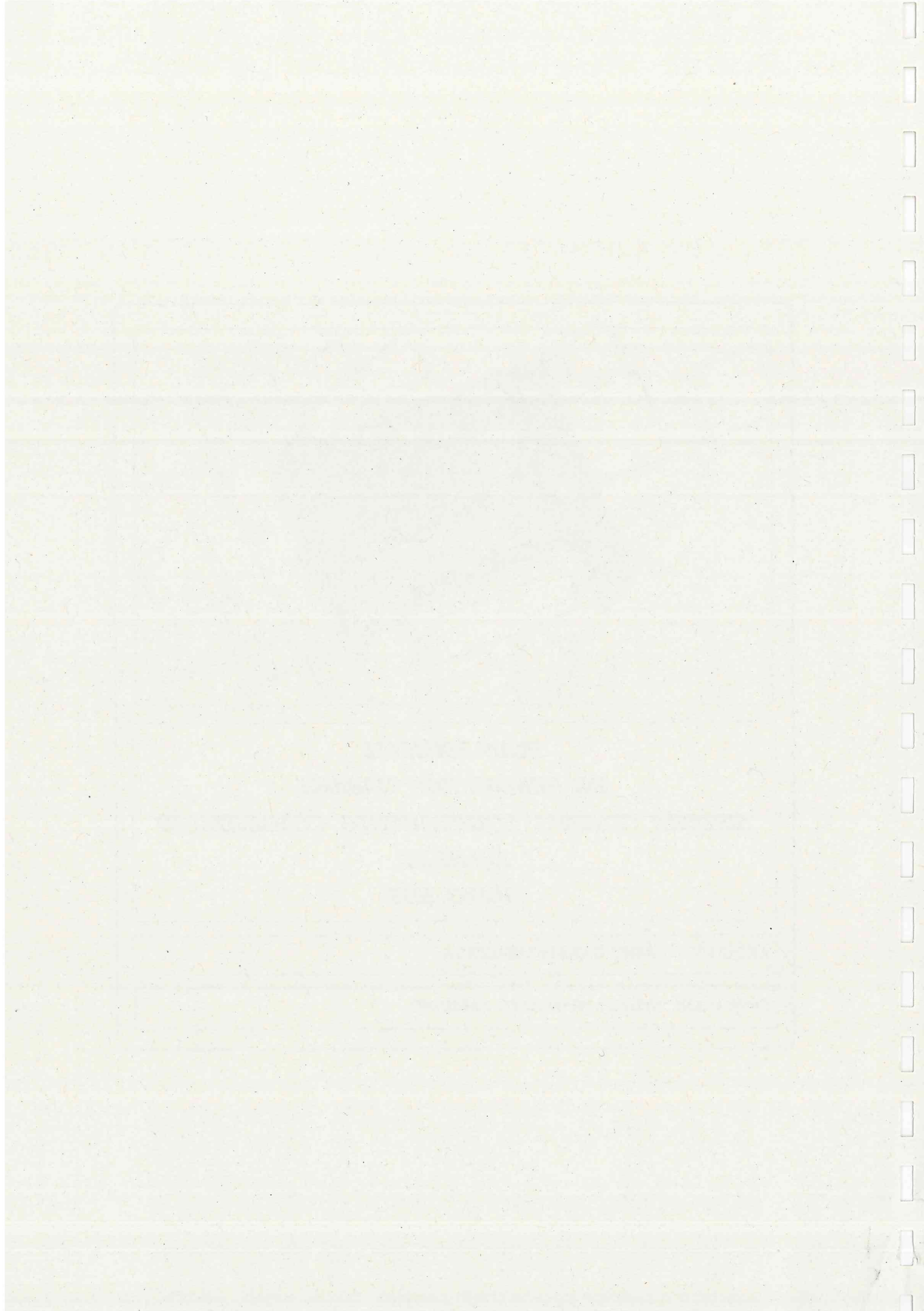




***PLAN ESPECIAL
DE RENOVACIÓN URBANA
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ZAMUDIO
MAYO 2016***

ARQUITECTO: PERU GARATE URRETXUA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAMUDIO



PLAN ESPECIAL
DE RENOVACION URBANA
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ZAMUDIO
MAYO 2016

INDICE

A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- PROMOTOR Y ARQUITECTOS REDACTORES.
- 2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
- 5.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL
- 6.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 7.- JUSTIFICACION URBANISTICA.
- 8.- ORDENANZAS VIGENTES
- 9.- ORDENANZAS MODIFICADAS

Anexo I.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

B.- DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS DE INFORMACION

- I-01 SITUACION
- I-02 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA
- I-03 SISTEMAS GENERALES
- I-04 ALINEACIONES Y RASANTES
- I-05 ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO

PLANOS DE ORDENACION

- O-01 AMBITO DE ACTUACION
- O-02 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
- O-03 PLANTA ORDENACION Y USOS
- O-04 PLANTA ORDENACION USOS BAJO RASANTE, COTA +53,50
- O-05 PLANTA DE ORDENACION, USOS SOBRE RASANTE, COTA + 56,50
- O-06 PLANTA DE ORDENACION, USOS SOBRE RASANTE, COTA + 60,00

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1- PROMOTOR Y ARQUITECTOS REDACTORES.

Se redacta por encargo del Ayuntamiento de Zamudio el presente Documento de Plan Especial de Renovación Urbana del ámbito que incorpora el Sistema General Docente (antiguas escuelas municipales Juan José Cadalso)

Responsable de su redacción es el Arquitecto Peru Garate Urretxua, con domicilio profesional en Getxo, calle Muelle Tomás de Olabarri, 3 1º Dcha, colegiado nº 877 del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro.

A.2-ANTECEDENTES URBANISTICOS.

El área abarcada por el presente Plan Especial, incluye un Sistema General de Equipamiento Docente, cuya delimitación y determinaciones normativas de carácter general se contienen en la documentación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobado definitivamente con fecha de 18 junio de 2007, mediante Orden Foral número 839/2007 de 18 de junio (Publicación en el BOB de 28 de junio de 2007)

A continuación se adjunta la normativa de aplicación al Sistema General de Equipamiento Comunitario contenidas en el documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zamudio, en adelante N.N.S.S.

TITULO III NORMATIVA GENERAL DE USOS.

SECCION I CLASIFICACION DE LOS USOS

Artículo 127º.- USOS GLOBALES

Con carácter general, y como base para su posterior distribución territorial se establecen los siguiente usos globales del suelo.:

- R.- Residencial
- C.- Terciario.
- I.- Industrial.
- A.- Agropecuario y Agroindustrial.
- G.- Garaje.
- Ec Equipamientos.
- EI.- Espacios Libres.
- T.- Transportes y Telecomunicaciones.
- S.- Servicios e Infraestructuras Territoriales.

Artículo 154º.- DEFINICION Y CLASIFICACION.

Comprende los terrenos, edificios e instalaciones destinados a albergar Usos de tipo comunitario que podrán ser de las siguientes clases:

- Ec-1 Docente.
- Ec-2 Deportivo.
- Ec-3 Religioso.

- Ec-4 Socio-cultural.
- Ec-5 Sanitario-asistencial.
- Ec-6 Servicio público de la Administración.
- Ec-7 Servicio generales del territorio.
- Ec-8 Otros Equipamientos.

Artículo 155°.- Ec-1 Docente.

Comprende todas las actividades tendentes a promover la cultura, a través de la educación, enseñanza en todos sus grados, y la investigación, incluidas las instalaciones complementarias propias de esta actividad.

Artículo 156°.- Ec-2 Deportivo.

Comprende este uso aquellas actividades que permiten la práctica y enseñanza de todos los ejercicios de cultura física y deporte, ya sean instalaciones cubiertas y cerradas, o semicubiertas al aire libre, o simplemente sin cubrir y al aire libre.

Artículo 157°.- Ec-3 Religioso.

Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto religioso, ya sea público o privado

Artículo 158°.- Ec-4 Socio-cultural.

Comprende este uso aquellas actividades que permiten la divulgación y propagación de la cultura, así como el fomento y desarrollo de las relaciones humanas.

Artículo 159°.- Ec-5 Sanitario-asistencial.

Comprende las actividades destinadas a cumplimentar cualquier necesidad relacionada con la salud de la población y sus instalaciones y actividades complementarias.

Artículo 160°.- Ec-6 Servicio público de la Administración.

Son aquellas actividades que corresponden realizar a la Administración Pública en todos sus escalones, como ejercicio de sus funciones propias.

Se incluirán en esta categoría las oficinas municipales, servicios técnicos o jurídicos de la Administración, oficinas, servicios de Correo y Telégrafos, Oficinas de recaudación y similares.

Artículo 161°.- Ec-7 Servicio generales del territorio.

Comprenden las actividades que permiten la inhumación de restos mortales (cementerio), la incineración y vertido de basuras y los vertederos de tierras y escombreras, así como el almacenamiento de agua potable (Depósitos) y el tratamiento de aguas residuales (Depuradoras).

Artículo 162°.- Ec-8 Otros Equipamientos.

Comprende aquellas otras actividades ligadas al uso de equipamiento comunitario y que no hayan sido incluidos en los artículos precedentes.

Estableciéndose por lo tanto todos ellos dentro del mismo uso de

Equipamientos Comunitarios.

Así mismo en la Sección V del mismo documento de N.N.S.S.se establece lo siguiente al respecto del uso de Equipamiento Docente .- Ee:

SECCION V SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Artículo 121º.- DEFINICION

Componen el Sistema General de Equipamiento Docente o Escolar (S.G.Ee.) aquellos edificios e instalaciones de carácter municipal y/o comercial y que con titularidad pública o privada prestan servicios de carácter docente y educativo.

Artículo 122º.- RELACION Y REGULACION DEL S.G.Ee.

S.G. Ee. 1: Centro Pública de Zamudio.

S.G. Ee. 2: Colegio Vizcaya.

S.G. Ee. 3: Colegio Francés.

Regulación: Los parámetros urbanísticos aplicables a dichos Sistemas Generales son los siguientes:

La escuela Pública consolida en su configuración actual, las edificaciones e instalaciones existentes.

Los Colegios Vizcaya y Frances, tendrán los siguientes parámetros:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| a) Coeficiente de aprovechamiento : | 0.80 m ² /m ² |
| b) Ocupación máxima de la parcela: | 25 % |
| c) Altura máxima: | 10 m al alero y 14 m. a cumbre. |
| d) Separación a linderos: | 10 m. |

A.3-INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO.

El ámbito espacial estudiado se situa en un lugar muy céntrico del casco urbano de Zamudio y cuenta con un ligero desnivel en dirección sur, estando localizado dentro de los siguientes límites:

- Norte: Trasera de las edificaciones correspondiente a Arbolantxa kalea, 4, 6 y 8.
- Sur: Edificaciones nº 1 y 2 de Zamarripa Plaza.
- Este: Oiz kalea
- Oeste: Nekazari kalea

Cuenta con una superficie de 4.259,85 m²., de los cuales 3.229,30 m² pertenecen al Sistema General Docente y el resto a vialidad y espacios públicos, es decir 1.030,55 m².

A.3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.3.2.1.- Usos y edificaciones.

En el ámbito de actuación se encuentra urbanizado encontrándose en su ámbito dos edificaciones, siendo una de ellas la correspondiente a las antiguas escuelas José Cadalso y la otra con el edificio de las antiguas viviendas de maestro, que posteriormente fue reconvertido para usos complementarios escolares.

Esta última edificación se declara como fuera de ordenación de derribo necesario, a la vista de la nueva ordenación que se pretende establecer para el ámbito.

En el plano " I 05. Edificaciones e infraestructuras existentes" quedan reflejados los volúmenes edificados que a fecha de hoy existen.

A.3.2.2.- Infraestructuras existentes.

El área está rodeada y cruzada de infraestructuras urbanas que sirven a las numerosas edificaciones existentes en su entorno. Cuenta por ello con todos los servicios urbanos, cuyo trazado discurre por la vialidad que bordea el área.

No existe sistema viario actual en el interior de la unidad de ejecución, únicamente perimetral a la misma.

La red de abastecimiento existente se limita a la tubería de 150 de FD que discurre por su límite oeste, es decir Nekazari kalea y otra de \varnothing 111, por el extremo opuesto, por su límite este, por Oiz kalea, de esta parte un ramal de \varnothing 60 de FD. para las edificaciones existentes junto a las escuelas.

En cuanto a la red de saneamiento, discurre paralelamente a la de pluviales pero con secciones \varnothing 250 y \varnothing 250 respectivamente para ambas calles anteriormente citadas.

En cuanto a la red eléctrica y la red de telefonía de la zona, dado el emplazamiento de la actuación, la cual está situada en el centro del casco urbano contando con canalizaciones suficientes de las compañías suministradoras.

No obstante, a nivel informativo, y para un primer acercamiento a la futura urbanización de la zona, queda reflejada en el plano " I 05. Edificaciones e infraestructuras existentes" la documentación recogida a partir del plano taquimétrico levantado, e infraestructuras existentes.

A.4-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo principal de la nueva ordenación es posibilitar la integración del trazado viario de la trama urbana, dando continuidad a Aresti kalea, hasta su enlace con Arbolantxa kalea y su continuidad en el tramo nuevo habilitado en tiempos recientes,

Esta actuación, permite adaptar el tráfico rodado en el interior del casco urbano de Zamudio, de tal manera que se vaya ejecutando el Plan de Accesibilidad aprobado Definitivamente por Junta de por el Ayuntamiento de Zamudio el 14 de enero de 2009

La ordenación del área viene además condicionada por la urbanización que lo circunda y las conexiones rodadas con la vialidad del entorno, que se resumen en:

- Se prevé la conexión rodada con Zamarripa Plaza, de tal manera, que se plantea un vial rodado de doble sentido, que permita la entrada y salida de vehículos, sin necesidad de tenerlo que realizar por Nekazari y Aresti kalea.
- Se recupera el espacio del antiguo patio de la escuela, para uso de espacio libre público, de tal manera, que se elevará el plano del mismo, hasta el nivel de la prolongación de Aresti kalea, siendo de esta manera más practicable por los peatones.
- Se posibilita la realización de un acceso peatonal al Equipamiento desde el nivel de planta baja por su fachada sur, desde el nivel de la plazoleta ubicada entre al nº 2. de Gorbeia kalea y el nº 2 de Zamarripa plaza.

A.5.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL

La redacción del presente Plan Especial viene justificada por la necesidad de modificar la ordenación pormenorizada contenida en la documentación de las Normas Subsidiarias de Zamudio.

Después de la desafectación de las instalaciones de las antiguas escuelas Juan Jose Cadalso, por parte del Departamento de Educación del Gobierno Vasco y pretendiéndose que el nuevo uso de las instalaciones, se destinen igualmente a equipamiento general municipal (Sistema General de Equipamiento Comunitario), y a fin de dar cobertura a las actuaciones necesarias para la ordenación del espacio contenido dentro de la delimitación establecida a tal efecto, se entiende necesaria la redacción y aprobación de un Plan Especial de Renovación Urbana, el cual establecerá la ordenación pormenorizada del mismo, para su adaptación al nuevo uso pretendido.

Así mismo, y dada la desafectación por parte del Departamento de Educación de Gobierno Vasco de las instalaciones de las antiguas escuelas, al sub-uso docente, carece de sentido la vinculación del Sistema General a dicho sub-uso, máxime a la vista de que han sido realizadas unas nuevas escuelas en el SAPUR Arteaga, en sustitución de estas, por lo que por la corporación municipal, se ha previsto un nuevo sub-uso para las edificaciones y resto de instalaciones, que evidentemente, sigue siendo de Sistema General, no obstante con un subuso diferente, como es el de Equipamiento Comunitario Socio-cultural.

En el artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, se establece lo siguiente:

Artículo 30. Modificación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Para el presente caso se opta por la redacción de un Plan Especial de Renovación Urbana, dentro de las posibilidades que ofrece la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, como figura urbanística más adecuada para la ordenación pormenorizada que se pretende establecer.

A.6.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

A través de este Plan Especial se pretende, como se ha explicado anteriormente, precisar los criterios a seguir en el desarrollo del área afectada, modificar el planeamiento y reordenar el volumen, las alineaciones y rasantes, en base al análisis del aprovechamiento permitido, las rasantes de vialidad tanto peatonal como rodada, así como los usos a los que se pretenden destinar las edificaciones, tanto sobre como bajo rasante.

Se delimita un ámbito de la ``Unidad``, con una superficie de 4.259,85 m², incorporando una parte de los espacios libres que dan hacia Zamarripa Plaza así como la vialidad correspondiente a parte de Nekazari kalea y su conexión con Aresti kalea, de tal manera, que la ordenación establece en superficie los siguientes usos, dentro del citado ámbito:

- Equipamiento Público.	1.034,46 m ² .
- Espacio Libre en Superficie.	1.384,52 m ² .
- Viario Rodado.	827,20 m ² .
- Viario Aceras.	1.013,67 m ² .

El aprovechamiento máximo de la Unidad, se establece en 2.671,02 m². , dado que es el actualmente existente y entendiéndose el mismo como consolidado, tal y como se establece en el art.122, anteriormente señalado.

Se establecen unos usos sobre y bajo rasante, de tal manera que en el actual patio de las antiguas escuelas, y en cota bajo rasante una vez realizada la solución propuesta, se permita el uso de aparcamiento público, destinándose la zona correspondiente a la cubierta de este espacio de aparcamiento, es decir la correspondiente con la cota aproximada de la planta primera de la edificación actual, a uso público al aire libre (plaza).

Permitiendo un uso de aparcamiento bajo rasante, dentro de las alineaciones establecidas en la documentación gráfica para dicho uso.

Se definen las alineaciones máximas en, planta semisótano, planta baja, y plantas altas, así como los usos de cada una de ellas.

El semisótano en caso de ser destinado a garajes e instalaciones, no consumirá aprovechamiento.

Se mantiene el perfil edificatorio de PB+2, quedando las alturas máximas de la edificación establecidas en la actualmente existente.

Vialidad y Aparcamiento.

Se pretende, tal y como se ha señalado anteriormente, la prolongación de Aresti Kalea, hasta su conexión con Arbolantza y Oiz kalea, de tal manera que dicha conexión

permitirá el paso de vehículos al interior del casco urbano, sin necesidad de tener que transitar por Mendiko kalea y Arbolantxa kalea.

De igual manera, se prevé la conexión rodada de Zamarripa plaza, con Nekazari kalea, la cual permitirá acceder directamente al parking que se crea bajo el espacio público, que se conformará entre las edificaciones del equipamiento y la vialidad perimetral, solapándose los usos en superficie y bajo rasante.

La vialidad perimetral que delimitan la unidad, son los siguientes:

- Por el norte Aresti kalea.
- Por el sur propiedad nº 1 y 2 de Zamarripa Plaza.
- Por el este Oiz kalea
- Por el oeste, Nekazari kalea y zona verde pública.

A.7.- JUSTIFICACION URBANISTICA.

En la documentación actual correspondiente a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zamudio, se establecen una serie de parámetros urbanísticos que regulan las edificaciones existentes, proponiéndose mediante el presente Plan Especial los parámetros siguientes:

	<u>N.N.S.S.</u>	<u>PLAN ESPECIAL</u>
Aprovechamiento Total .	Sup. Existente	Sup. Existente (2.671,02 m2)
Aprovechamiento bajo rasante aparcamiento público	—	Según plano
Perfil	—	PB+2
Altura máxima de edificación	10 m. alero - 12 a cumbrera	10 m. alero - 12 a cumbrera

La definición de la nueva ordenación urbana que se realiza mediante este expediente no modifica la edificabilidad total establecida en las NNSS.

A.8.- ORDENANZAS VIGENTES.

En el CAPITULO VI, SISTEMAS GENERALES; SECCION V, SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZAMUDIO, se establece lo siguiente:

SECCION V SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Artículo 121°.- DEFINICION

Componen el Sistema General de Equipamiento Docente o Escolar (S.G.Ee.) aquellos edificios e instalaciones de carácter municipal y/o comercial y que con titularidad pública o privada prestan servicios de carácter docente y educativo.

Artículo 122°.- RELACION Y REGULACION DEL S.G.Ee.

S.G. Ee. 1: Centro Pública de Zamudio.

S.G. Ee. 2: Colegio Vizcaya.

S.G. Ee. 3: Colegio Francés.

Regulación: Los parámetros urbanísticos aplicables a dichos Sistemas Generales son los siguientes:

La escuela Pública consolida en su configuración actual, las edificaciones e instalaciones existentes.

Los Colegios Vizcaya y Francés, tendrán los siguientes parámetros:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| a) Coeficiente de aprovechamiento : | 0.80 m ² /m ² |
| b) Ocupación máxima de la parcela: | 25 % |
| c) Altura máxima: | 10 m al alero y 14 m. a cumbre. |
| d) Separación a linderos: | 10 m. |

A.9.- ORDENANZAS MODIFICADAS.

SECCION VI SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- | | |
|---|---|
| a).- Coeficiente de aprovechamiento : | Superficie construida existente en la actualidad (2.671,02 m ²) |
| b) Aprovechamiento máximo bajo rasante: | Los señalados en plano. |
| c) Altura máxima: | 10 m al alero
14 m. a cumbre. |
| d) Separación a linderos: | Los señalados en plano. |

A los efectos de los diferentes usos e intensidades, para el ámbito de actuación, se remite a la documentación grafica que acompaña al presente Plan Especial de Renovación Urbana.

En Getxo, mayo de 2016

Peru Garate Urretxua
arquitecto

ANEXO I -

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA.

A continuación realizaremos estudio de viabilidad de la Ordenación Propuesta, para y dado que se trata de una actuación que afecta a un Sistema General de Equipamiento Comunitario y por lo tanto en el caso presente se trataría de una actuación municipal.

Por lo tanto analizaremos los costes estimados de la actuación prevista:

1°.- El costo de la urbanización, indemnizaciones planeamiento y gestión.

2°.- El coste de las edificaciones previstas.

1.- COSTE DE LA URBANIZACION.

Los costes estimados de la urbanización, consistentes en la apertura de la prolongación de Aresti kalea para tráfico rodado, así como la nueva conexión viaria entre Nekasari kalea y Zamarripa Plaza, así como la ejecución de la nueva plaza a realizarse sobre la cubierta del aparcamiento subterráneo.

Según detalle siguiente:

Demoliciones	157.000
Movimiento de tierras	41.160
Saneamiento	14.500
Solados	95.500
Aglomerado	30.000
Instalación eléctrica	18.000
Señalización	4.500
Mobiliario urbano	7.500
Alumbrado	19.300
Jardinería	8.300
Total urbanización.	395.760
16% G.G. y B.I.	63.322
	459.082
21 % I.V.A.	96.407
TOTAL	555.489

1.2.- PLANEAMIENTO Y GESTION:

Plan Especial	4.572 eur.
P.A.U.	6.560 eur.
Proyecto de urbanización	18.034 eur.
Dirección obras urbanización	
Arquitecto	7.728 eur.
Arquitecto Técnico	7.728 eur
Total Estimado	44.622 eur.

TOTAL URBANIZACION, GESTION E INDEMNIZACIONES 600.111 eur.

2.- COSTE ESTIMADO DE LAS EDIFICACIONES

A fin de estimar el coste de las edificaciones (aparcamiento), se ha realizado una estimación de mediciones de los diferentes capítulos que pudieran intervenir en el coste de la construcción, obteniendo de ejecución material según el detalle siguiente:

Demoliciones	150.000
Movimiento de tierras	133.000
Saneamiento	16.500
Cimentación	222.500
Estructura	220.600
Albañilería	18.800
Cubierta	164.000
Revestimientos	63.500
Solados	98.500

Carpintería y cerrajería	42.000
Instalación eléctrica	13.500
Protección incendios	19.500
Señalización	4.500
Pintura	37.500
Total	1.204.400 eur

Que incrementado en los Gastos Generales y Beneficio Industrial del Contratista.

$$16 \% \text{ G.G. y B.I. s/ } 1.204.400 = 192.704 \text{ eur}$$

Resulta un total de .

$$1.204.400 + 192.704 = 1.397.104 \text{ eur.}$$

Costes estimados de proyecto y dirección de obra:

Proyecto de ejecución del aparcamiento.

Honorarios profesionales estimados: 70.000 eur

Dirección de obras:

Honorarios profesionales arquitecto; 30.000 eur.

Honorarios profesionales arquitecto técnico; 30.000 eur

Total Honorarios profesionales. 130.000 eur

Los costes estimados para la ejecución de las construcciones, suponen un total de:

$$1.397.104 + 130.000 = 1.527.104 \text{ eur.}$$

Que incrementados en el 21 % de I.V.A. supone la cantidad de :

$$21 \% \text{ I.V.A. s/ } 1.527.104 = 320.692 \text{ eur.}$$

Ascendiendo a un total de 1.847.796 eur.

TOTAL = 600.111 +1.847.796 =

2.447.907 eur.

Por lo que el monto total estimado de la inversión resultante asciende a la cantidad de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SIETE (2.447.907) euros**

En Getxo, mayo de 2016

Peru Garate Urretxua
arquitecto

DOCUMENTO B: PLANOS

