A.2. MEMORIA Y METODOLOGÍA

A.2.1. INTRODUCCIÓN.

En el presente apartado se expone la manera en la que se propone actuar en la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana de la AR-16 en Villanueva de Valdegovía, para dar cumplimiento a los pliegos de prescripciones administrativas y técnicas que rigen el concurso.

El objeto de la licitación es redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana en Villanueva de Valdegovía, que ordene pormenorizadamente el ámbito y modifique algunos de los parámetros de ordenación pormenorizada establecidos en el PGOU de Valdegovía.

La modificación de los parámetros de ordenación pormenorizada tiene por objeto posibilitar la implantación de viviendas de protección social de alquiler (24 aproximadamente), en una zona en la que el PGOU de Valdegovía propone la ubicación de 6 viviendas unifamiliares.

Se trata, por lo tanto, de una actuación encaminada a redensificar el ámbito modificando el uso de residencial aislada a residencial colectiva y modificando el número de viviendas previsto. Ambas determinaciones pertenecen a la órbita de la ordenación pormenorizada y pueden ser modificadas por medio de la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana, en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Arrutiark se compromete a elaborar la documentación técnica necesaria para alcanzar el objetivo previsto y a mantener cuantas reuniones sean necesarias tanto con el Ayuntamiento de Valdegovía, con el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, y otras administraciones sectoriales que se vean afectadas en el proceso de redacción del PEOU.

De cada una de las reuniones se levantará acta que se enviará a las personas participantes para que puedan realizar las apreciaciones que consideren. Estas actas se realizarán siguiendo el modelo de Arrutiark que tiene implantado un Sistema de Gestión de Calidad, conforme a la norma UNE-EN ISO 9001:2015 y en Ecodiseño ISO 14006:2020.

Tanto las reuniones que se mantengan como la documentación que se entregue podrá realizarse en formato bilingüe, ya que Oihana Arruti Ruiz, arquitecta responsable de la redacción del PEOU está capacitada para comunicarse en ambas lenguas, y tiene titulación que lo acredita.

A.2.2. DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

El Pliego de Bases Técnicas del Contrato Administrativo de Servicios que tiene por Objeto la REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y ANEXOS EN EL ÁREA AR-16 (B) DE VILLANUEVA, EN VALDEGOVÍA (ALAVA), establece un listado de la documentación constitutiva del PEOU y los Anexos necesarios para su correcta tramitación. Los trabajos se concretan en el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU documento urbanístico), propiamente dicho, y los anexos de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y Estudio de Impacto de tráfico.

Para el PEOU concretamente se establece la siguiente documentación:

- Documento A Memoria Informativa y Justificativa.
- Documento B Normas Urbanísticas.
- Documento C Directrices de Ordenación y Gestión de la Ejecución.
- Documento D Estudio de Viabilidad Económica- Financiera.
- Documento E Planos de Información Urbanística.
- Documento F Planos de la Ordenación Urbanística.
- Documento G Resumen Ejecutivo.

Sin embrago, el pliego omite la necesidad de redactar otros documentos que pueden ser considerados anexos pero que resultan necesarios para la aprobación del PEOU, a tenor de la legislación Vigente. Estos documentos son los siguientes:

- Estudio de Impacto de Género.
- Evaluación de Impacto Lingüístico.

Arrutiark se compromete a redactar ambos documentos por tener formación suficiente para su elaboración. Para la redacción del Estudio de Impacto de Género, preceptivo a cualquier plan o programa que se redacte, Arrutiark cuenta con que Oihana Arruti Ruiz arquitecta directora del equipo redactor, que está formada como agente de igualdad por la UNED.

La necesidad de elaborar la Evaluación de Impacto Lingüístico se deriva del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre la normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi y en su artículo 50, se especifican los planes y proyectos a evaluar entre los que se encuentran los Planes Especiales. Para realizar el Estudio de Impacto Lingüístico se aplicará la herramienta ELE-EIA, Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa, que mide la afección del plan que se redacte en la realidad lingüística del municipio, para lo que se utilizará el aplicativo redactado por UEMA y el Gobierno Vasco.

A.2.3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO Y DETECCIÓN DE POSIBLES PUNTOS CONFLICTIVOS O ASPECTOS A CORREGIR.

Tal y como se ha señalado em la introducción, el PEOU se redactará para realizar la ordenación pormenorizada del ámbito AR-16 (B), modificando algunos de los PARÁMETROS CONTENIDOA EN EL PGOU de Valdegovía aprobado definitivamente y publicada su normativa en el BOTHA el 16 de septiembre de 2020.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valdegovía, ordena los diversos núcleos que integran el municipio entre los que se encuentra Villanueva, que junto a Espejo forma el eje de centro de gravedad funcional del municipio.

Se trata, por tanto, de ordenar un ámbito de suelo urbano no consolidado residencial, identificado como AR-16 (B) EN Villanueva.

El número 16 se corresponde con el núcleo de Villanueva y las siglas AR sirven para denominar las Áreas Residenciales.

El ámbito AR-16 (B) está identificado como un área remitida a planeamiento especial, PE-R01, es decir, que el propio PGOU remite a la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana la ordenación del ámbito.

Por lo tanto, se trata de desarrollar las previsiones contenidas en el PGOU, pero alterando algunos de los parámetros de ordenación establecidos en el mismo, concretamente la calificación de residencial aislada a colectiva, para la implantación de viviendas de protección social de alquiler.

Los parámetros establecidos para el ámbito AR-16 (B) en el PGOU de Valdegovía, y contenidos en la Normativa Urbanística son los siguientes:

- Nº de viviendas 6
- Superficie según PGOU 8.597 m²
- Uso Principal: Vivienda unifamiliar- baja densidad.
- Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.100 m²c
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: 600 m²c
- Iniciativa: privada.

Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado, limitado por las traseras de parcelas residenciales, con acceso desde la calle Villa Nueva y con un importante desnivel descendente norte-sur.

La ficha urbanística del ámbito establece que el Plan Especial ordenará las reservas de dotaciones públicas de acuerdo con los estándares, en función de los parámetros de dimensiones y edificabilidad establecidos con carácter estructural en la ficha.

Teniendo en cuenta los parámetros señalados, el PEOU deberá realizar como mínimo las siguientes reservas para dar cumplimiento al Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos redactado en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo. Dicho decreto en su artículo 6 "Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad" estable los siguientes estándares con carácter de mínimos:

a) Zonas Verdes o Espacios Libre. El 15 % de la superficie del ámbito excluidos los sistemas generales.

b) Dotaciones Públicas Locales: alguna de las siguientes opciones.

    a. 5 m² de suelo por cada 25 m² de techo de edificabilidad urbanística.

    b. 5 m² de techo por cada 25 m² de techo de edificabilidad urbanística, en estancia construida.

c) Para aparcamientos de vehículos: 0,25 plazas de aparcamiento por cada 25 m² superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

d) Vegetación: un árbol por cada viviendas o 100 m² construidos.

Atendiendo a los parámetros de ordenación del PEOU del área AR-16 (B), con las nuevas determinaciones establecidas en el Pliego del Concurso del PEOU deberá realizarse teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Nº de viviendas 24*(*)*
- Superficie según PGOU 8.597 m²
- Uso Principal: Vivienda colectiva, densidad media-alta. (*)
- Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.100 m²c
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: 600 m²c
- Iniciativa: Pública. *(*)*

(*) Aspectos a modificar para dar cumplimiento al Pliego que rige el Concurso.

Con estos parámetros y en aplicación de los estándares mencionados, el ámbito deberá contener las siguientes superficies como mínimo en su ordenación pormenorizada:

a) Zonas Verdes o Espacios Libres. El 15 % de la superficie del ámbito.

   15 % sobre 8.597 m² 1.289,55 m² como mínimo destinados a SLEL.

b) Dotaciones Públicas Locales: 5 m² de suelo por cada 25 m² de techo de edificabilidad urbanística.

   5 X 2100/ 25= 420 m².

   Dadas las características del ámbito, en un entorno con edificaciones de baja densidad, desnivel y a fin de que la viabilidad sea mayor, se optará por la reserva de 420 m² de suelo para otras dotaciones locales.

c) Para aparcamientos de vehículos: 0,25 plazas de aparcamiento por cada 25 m² superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

   0,35 x 2.100 / 25=29,4 plazas de aparcamiento

d) Vegetación: 24 árboles.

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA.

De esta primera aproximación a la zonificación del ámbito, surge el primer punto conflictivo o aspecto susceptible de corrección.

Para cumplir con el estándar de plazas de aparcamiento en parcela privada, las parcelas residenciales deberán albergar en su interior un mínimo de 30 plazas de aparcamiento.

Sin embargo, el PGOU de Valdegovía establece que el ámbito AR16 (B) tiene una edificabilidad máxima bajo rasante de 600 m² construidos, lo que asignando una superficie de 30 m² construidos por plazas de aparcamiento (parámetro de aceptación generalizada), hace que se puedan ubicar bajo rasante aproximadamente 20 plazas de aparcamiento. Es decir, un tercio de las plazas que obligatoriamente deben reservarse en parcela privada tendrá que ubicarse en superficie.

Por lo tanto, o la ordenación pormenorizada delimita una superficie de parcela privada suficiente para albergar la edificación residencial y 10 plazas de aparcamiento en superficie o deberá modificarse la edificabilidad urbanística máxima bajo rasante para poder albergar esas 10 plazas de aparcamiento que previsiblemente no entrarán en los 600 m² construidos.

Esta ampliación de la edificabilidad máxima bajo rasante tendría carácter de ordenación estructural, por lo que difícilmente podría ser modificada a través de un instrumento de ordenación pormenorizada (PEOU).

ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE.

La ordenación pormenorizada del ámbito deberá plantear un viario rodado que enlace los dos viales inconexos y en fondo de saco, de las zonas residenciales que lo circundan.



Estos viales tienes unas rasantes concretas que resultan un pie forzado para el trazado viario que se proponga. Aunque el trazado de los viales para tráfico rodado sea suficientemente versátil como para unir estas rasantes, la ordenación pormenorizada deberá garantizar un itinerario peatonal accesible, es decir, un itinerario peatonal con una pendiente máxima del 6 % y una anchura superior a los 2 metros, para dar cumplimiento al Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en el entorno urbano, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

La topografía del ámbito junto con las rasantes de los viales colindantes y que han de unirse necesariamente para dar continuidad a la trama urbana, requiere de un buen análisis de las pendientes para que el resultado urbano de itinerarios peatonales sea satisfactorio.

En este sentido, y una vez se tenga la información topográfica con las rasantes del terreno, se podrá utilizar el sistema de espacios libres para garantizar la mencionada accesibilidad.

CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

Una vez definido el viario, puede realizarse una aproximación a la implantación de las edificaciones que albergarán las viviendas de protección social de alquiler.

Estas viviendas deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, y los criterios contenidos en la Guía de la Edificación Sostenible para la Vivienda en la CAPV.

A este respecto, el Plan Especial, deberá garantizar entre otros aspectos, que la disposición de las edificaciones respete las horas de soleamiento mínimo exigidos en el Decreto de Habitabilidad.

Para proceder a la implantación de las edificaciones residenciales habrá que analizar la cota relacionada con el vial y la proyección de sombras que generen las edificaciones.

Para ello, se aplicarán criterios de urbanismo bioclimático, que, analizando las condiciones del entorno, (pendientes, orientación), nos ayuden a ubicar la edificación de manera que se aprovechen al máximo los recursos para que la eficiencia energética sea óptima. En la fase de diseño urbano, sin inversiones extraordinarias, pueden establecerse las bases para mejorar la eficiencia energética de las edificaciones y la sostenibilidad actualmente no es una opción, sino una obligación.

En este contexto el análisis del medio físico deberá contener los siguientes aspectos: pendientes, cursos de agua, vegetación, geomorfología, viento y sol.

Sol

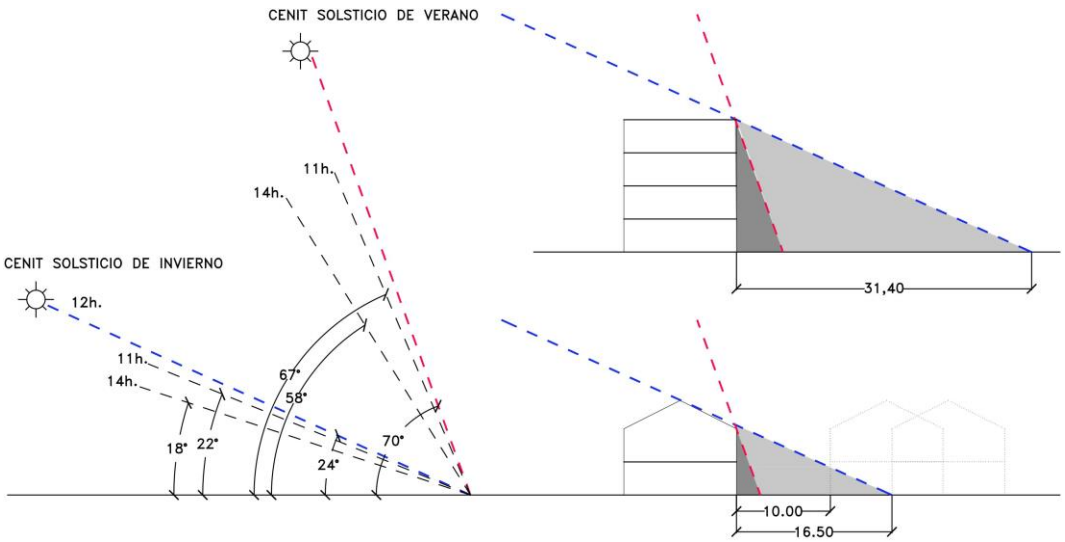
El sol influye directamente en el medio ambiente territorial, mediante la radiación directa y difusa. (4)

El recorrido del sol es variable en las diferentes épocas del año y en la doble vertiente de la altura solar (ángulo de obstrucción solar) y el azimut (ángulo con respecto al sur en el que se mueve el sol en las diferentes épocas del año).

Para diseñar los espacios públicos y plantear las distancias entre las nuevas edificaciones, hay que tener en cuenta tanto la altura solar en las diferentes épocas del año (ángulo de obstrucción solar), como el azimut, el ángulo con respecto al sur en el que se mueve el sol en las diferentes épocas del año, este azimut en el caso de la latitud 42,85 º (Valdegovía), va desde 53º Este-Oeste en el solsticio de invierno a 120 º Este Oeste en el solsticio de verano.

De la figura se desprende que para una altura de edificación de B+1+BC (tipología de las edificaciones circundantes), con una distancia entre edificaciones de 10 m, la planta baja del edificio orientado al norte estará en sombra todo el invierno, mientras que si la distancia se amplía hasta 16,5 en todo momento del año tendrá horas de sol.

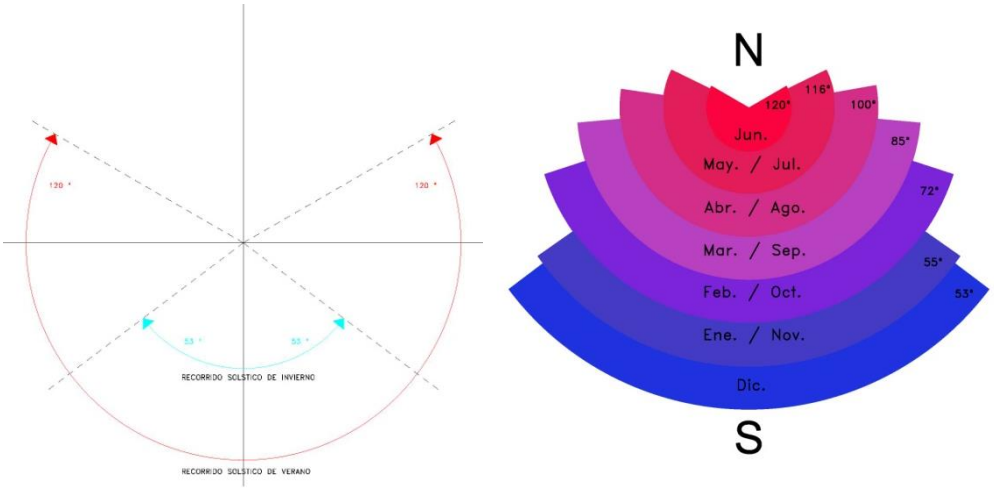
En el caso de los grupos de viviendas colectivas, con un perfil B+3 la distancia para evitar la sombra de una edificación sobre otra será de más de 30 metros, por lo que habrá que analizar las orientaciones.



Esta diferencia da lugar a unas sombras arrojadas por los edificios muy diferentes en según qué época del año. El análisis de la obstrucción solar resulta fundamental para ubicar los espacios públicos estanciales y para diseñar las medidas pasivas de la edificación.

En relación al azimut, que está condicionado por la latitud, el ángulo de apertura solar con respecto al sur también tiene grandes variaciones en las diferentes épocas.

El sol siempre sale por el este y se esconde por el oeste, pero es importante recordar que el ángulo es diferente, siendo mínimo en invierno y máximo en verano. Para Valdegovía los ángulos oscilan entre el 53º SE al 53º SO en el solsticio de invierno y 120º NE y 120º NO en el de verano.

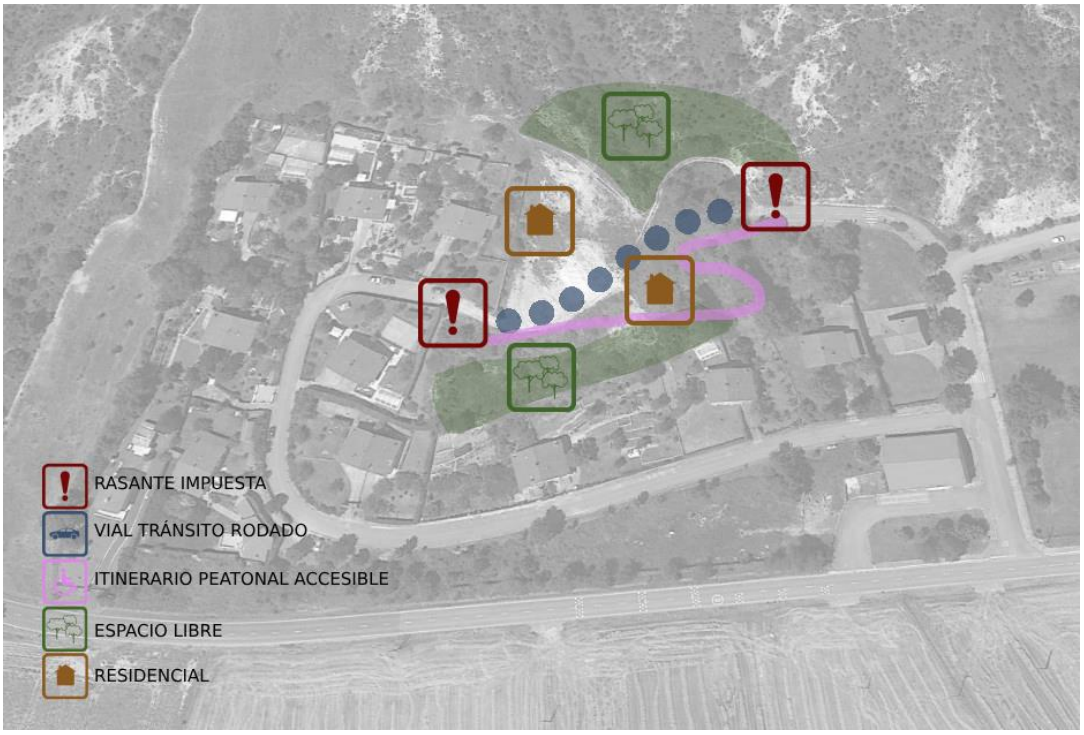


Teniendo en cuenta la edificabilidad máxima sobre rasante (2.100 m²c), parece lógico pensar en la distribución de esta edificabilidad en dos bloques con perfil edificatorio de planta baja y dos plantas elevadas, ya que el ir a un perfil menor aumenta la repercusión de los elementos comunes (ascensor, portal, etc.) por cada una de las viviendas, y teniendo en cuenta el destino de las edificaciones para viviendas de protección social en alquiler, la elección de una tipología lo más compacta posible, puede ser determinante.

Además, este perfil, se integra en el entorno edificado, sin distorsionar el paisaje y dando lugar a una ordenación que de manera orgánica introduzca las edificaciones residenciales colectivas, sin generar conflicto con las parcelas de residencial aisladas consolidadas de su entorno.

La ordenación del PEOU y el contenido del mismo (incluidos la Evaluación Ambiental Estratégica y el Estudio de Impacto Acústico) se ajustará a lo establecido en el Pliego de Bases Técnicas del Contrato Administrativo de Servicios que tiene por Objeto la REDACCIÓN DEL PALN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y ANEXOS EN EL ÁREA AR-16(B) DE VILLANUEVA EN VALDEGOVÍA.

En la siguiente imagen se resumen los aspectos de la ordenación más relevantes a tener en cuenta:



30670556X
OIHANA ARRUTI
(R: J95693438)

Firmado digitalmente por 30670556X OIHANA ARRUTI (R: J95693438)
Fecha: 2024.02.15 18:47:20 +01'00'