

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA 11ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.1. Objeto de la Modificación

El objeto principal es **corregir los límites de la parcela M-42 residencial y EM-9 de equipamiento y reducir las alturas permitidas en la M-42**, con objeto de subsanar deficiencias en el diseño previo de las mismas, así como mejorar sus posibilidades edificatorias y su calidad.

El estado actual es el que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado Sector.

No se alteran las posibles conexiones de las parcelas con las infraestructuras urbanas existentes.

2.2. Antecedentes urbanísticos

El Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector nº 1 "Borinbizkarra" fue aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento el día 29 de octubre de 2.004 y publicado en el B.O.T.H.A. nº 129 de fecha 8 de noviembre de 2.004.

Hasta la fecha ha sufrido nueve modificaciones puntuales, que son descritas en el documento urbanístico.

2.3. Conveniencia y oportunidad de la 11ª Modificación del Plan Parcial

El diseño de la parcela M-42 se realiza en el P.P. de modo simétrico al de la M-41. Sin embargo, es un hecho diferencial la ubicación de las dos parcelas respecto a la colindante de equipamiento. Mientras que en la M-41 comparten lindero Norte y Oeste, en la M-42 comparten Este y Sur.

Dada la ubicación de los edificios en las parcelas, es tan solo la M-42 lo que no puede realizar vuelos ni abrir vistas sobre el equipamiento. Esto condiciona extraordinariamente la calidad de diseño de las viviendas al impedir la orientación Sur y sus posibilidades edificatorias al imposibilitar vuelos en esta dirección.

El área de movimiento de la edificación condiciona por su fondo y forma a soluciones tipológicas de vivienda de orientación única y a un uso excesivo de los vuelos para poder aprovechar toda la edificabilidad.

No es posible el desplazamiento del área de movimiento hacia el Norte en la propia parcela por comprometer la distancia al edificio de la parcela colindante, que viene fijada por el propio Plan Parcial.

El acceso a la parcela de equipamiento se desarrolla por la zona en la que existe mayor desnivel entre el viario y la parcela.

La zona libre de urbanización privada de la parcela residencial queda situada al Noreste, en la zona más sombría de la misma.

Por todo lo anteriormente expuesto se propone la modificación del P.P. con la que se consigue mejoras en los siguientes aspectos:

- Se permite la orientación y el vuelo al sur de la edificación residencial.
- Se genera un área de movimiento de la edificación que favorece tipologías de vivienda de doble orientación, Norte-Sur y Este-Oeste.
- Se posibilita el aprovechamiento de la edificabilidad y la diversidad de tamaño y tipología de las viviendas.

- La línea envolvente de la posible edificación se separa 13 m. del límite Sur del sector 1 respetando las servidumbres del ferrocarril; y 3 metros del linde Este, para permitir apertura de luces y vuelos abiertos.
- Se reduce la altura de B+14 a B+9, reduciendo los riesgos en caso de incendio y la necesidad de dobles escaleras, así como la afección a la parcela colindante de equipamiento.
- Se mejora el acceso a nivel a la parcela de equipamiento sin mermar las capacidades edificatorias de la misma dado que sus dimensiones son amplias y su superficie no se altera.
- La zona libre de la parcela queda situada al sur, mejorando sus posibilidades de uso y visualmente queda como una prolongación de la zona verde colindante.

Las modificaciones que introduce la 11ª Modificación del Plan Parcial, mejora la viabilidad para la ejecución de la edificación de estas parcelas con lo que se optimizará la utilización de las infraestructuras de la urbanización y los ingresos municipales por las diferentes tasas. En esto radica el interés público de la presente modificación.

Por otro lado, no se alteran los parámetros urbanísticos de ordenación establecidos por el Plan parcial para ambas parcelas.

2.4. Modificaciones realizadas en la presente Modificación del Plan Parcial

Se adjuntan los Artículos 25 y 26 d) de la normativa urbanística del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" con las modificaciones marcadas en rojo.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "BORINBIZKARRA"

NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS REGULADORAS

Art. 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo, aunque pueda ser restringido.

Se corresponde con el uso pormenorizado de Equipamiento Genérico definido en el Art. 5.03.24-11 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Condicionantes Particulares:

- Las Parcelas EM-4 y EM-7 deben liberar de edificación la banda de servidumbre del ferrocarril soterrado.
- Las Parcelas EM-6; EM-8 y EM-9 deben retranquear su edificación de manera que libere la banda de servidumbre de ferrocarril (20 m. desde eje del ferrocarril). De hecho, en el caso de las dos primeras parcelas, con retranquearse 3 m. desde el lindero Sur, se da cumplimiento sobradamente.

Condiciones Particulares: Todos los Usos Pormenorizados dentro del Uso Global de Equipamientos excepto el de Espectáculos. Además, deberán alojar aparcamientos según criterios del Art. 79-2b de la Ley 2/2006 de 30 de junio. Se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios que no superen los 50 m². de superficie.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

26.g) Parcelas de edificación abierta, ordenadas según bloques lineales apoyados en alineación viaria con gran fondo. Se refiere a las parcelas M-41 y M-42.

- Los bloques en altura se situarán según se indica en el plano de Ordenación de la edificación.
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos, y si fuera necesario en un tercero hasta alcanzar la edificabilidad asignada a cada parcela.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 2 del Plan General.

- En la parcela M-41, el fondo máximo edificable en plantas en altura y planta baja será 16 m. + vuelos de 1,50 m. máximo en todo su perímetro.

- En la parcela M-42 el fondo máximo en planta baja y planta de pisos será de 15 m. más vuelos de 1,50 m. máximo en su perímetro Sur, Este y Oeste. Al Este solo es permitirán vuelos abiertos.



Condiciones actuales



Condiciones finales