

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SUC KURTZE DEL MUNICIPIO DE BERANGO

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. PROMOTOR

El promotor de la modificación puntual del plan general de Berango es el conjunto de tres propietarios de la zona , D. Jaime Urrutia , D. Marcial Aguirregoitia y los herederos de D. Marcelino Elorrieta . Los trabajos de la modificación puntual del Plan General se redactan por el arquitecto superior perteneciente a la delegación en Bizkaia del colegio oficial de arquitectos Vasco-Navarro, Juan Ignacio de la Rosa Picazo.

A.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El ámbito objeto de la modificación puntual se sitúa en el suelo urbano del plan general de ordenación urbana de Berango, aprobado definitivamente en el año 2.011, y se constituye un conjunto de tres porciones de suelo próximas pero discontinuas, con frente a Gorrandatxe Bidea .

A.3. ANTECEDENTES MEDIOAMBIENTALES

Junto con el presente expediente de modificación puntual , el Ayuntamiento de Berango , ha iniciado la tramitación de una consulta de sometimiento a evaluación estratégica ambiental para su resolución en la Dirección de Medioambiente del Gobierno Vasco, a fin de que se proceda a evaluar si el expediente de la modificación puntual del Plan General de Ordenación urbana de Berango, debiera ser sometido a evaluación ambiental estratégica, tramitación que está en curso .

En consecuencia, se redacta esta modificación puntual de Plan General para iniciar su tramitación urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

A.4. BASE TOPOGRAFICA UTILIZADA PARA LA REDACCIÓN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento de Berango dispone de una actualización de su plano topográfico oficial, se va a utilizar dicho plano como base topográfica para la redacción la presente modificación del Plan General, 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 esta modificación puntual en la futura documentación grafica los desarrollos 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, 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 de los documentos urbanísticos que resulten pertinentes.

Sin perjuicio de lo anterior, y para facilitar los trabajos de redacción, se ha levantado por los promotores de la modificación , un plano topográfico con trabajo de campo a la misma escala y con mayor detalle, que se ha hecho coincidir exactamente en coordenadas UTM con la topografía oficial municipal.

De esta manera se completa el topográfico oficial municipal con el detalle preciso en los puntos delicados de conexión de la ordenación propuesta, con la ordenación del plan general de ordenación urbana de Berango y con las preexistencias edificadas y urbanizadas. 1/500 según su contenido y los de ordenación pormenorizada, se redactan a escala 1/500, por estimar que es una escala adecuada para poder visualizar con corrección todos los elementos de la ordenación pormenorizada y su relación con la trama urbana colindante.

A.5. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Para la redacción de la presente modificación puntual, se tiene en cuenta lo establecido al efecto en el artículo 62 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo titulado " Documentación - contenido de los planes generales", en concreto en su apartado 1 que desglosa el tipo de documentos a incluir.

De acuerdo con lo indicado y teniendo en cuenta que la presente modificación puntual es un ajuste parcial y puntual al Plan General de ordenación urbana, la documentación de la presente modificación puntual será la siguiente:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Normas urbanísticas de desarrollo del plan general
- Estudio de viabilidad económico financiera

Y además teniendo en cuenta lo establecido en la legislación estatal, artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de suelo, se deberá también incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias por la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes.

Teniendo en cuenta que la ordenación de la modificación puntual es una actuación urbanística en la que se prevé la construcción de nueva edificación, constituye un "futuro desarrollo", según lo establecido en el artículo 3 titulado "Definiciones" del Decreto 213/2012 de 16 de Octubre de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por ello, puede ser preciso realizar un Estudio de impacto ambiental de la ordenación propuesta de conformidad con lo establecido en el Capítulo II "Futuro desarrollo urbanístico" del Decreto citado.

El Estudio de impacto acústico se ha redactado y se acompaña como anexo a la presente Memoria. Dado el carácter de la modificación puntual que se propone , que no es cambiar sino simplemente completar una carencia del vigente Plan General , se entiende que no existe ninguna otra documentación exigida por la legislación sectorial

Por otro lado y en relación con los documentos derivados de la modificación del Plan General de ordenación urbana, seguiremos, en principio, los criterios de la ordenación y el contenido de sus documentos, de conformidad con lo establecido al efecto por el reglamento de planeamiento de la legislación estatal, que, sin perjuicio de no tener su contenido un carácter obligatorio, es una referencia técnica de indudable valor.

A.6. AMBITO DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERANGO

A.6.1. Delimitación según el estado actual

El ámbito inicial del presente expediente es el delimitado en la documentación grafica que se adjunta, y lo forman tres parcelas de tamaño diverso con frente a Gorrondatxe bidea, en la proximidad con el límite municipal con el municipio de Getxo. La ordenación de este ámbito pretende completar la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado de uso residencial configurada por una serie de edificaciones residenciales, pero en donde no se había implantado una ordenación pormenorizada para estas parcelas y sí para el resto del ámbito , cuestión que se pretende subsanar.

Sin embargo, como es natural en un ámbito de suelo urbano consolidado debe definirse además, la ubicación y cuantificación del suelo dedicado a vivienda protegida y el correspondiente a las dotaciones de espacios libres y dotaciones públicas de manera coordinada con el entorno existente en el planeamiento vigente y más en concreto con la U.E. nº 6 Otxandategui, con quien colinda por dos de las orientaciones .

Su localización y su delimitación, de conformidad con el plan general de ordenación urbana de Berango, quedan claramente definidos en los planos de información del presente expediente de Modificación puntual. De acuerdo con la delimitación establecida en la documentación gráfica del plan general, la superficie de la modificación puntual alcanza a 8.341,86 m².

A.6.2. Delimitación de las porciones de suelo que conforman la modificación

A la hora de iniciar la redacción de la ordenación de la presente modificación puntual, se ha girado visita al lugar para establecer los criterios del levantamiento topográfico complementario al oficial del municipio, y conocer el lugar a ordenar, y se ha podido conocer la realidad física existente en el ámbito espacial objeto de actuación .

De inicio, hay que indicar que D. Jaime Uurutia , es titular de una porción de terreno situada a caballo entre los municipios de Getxo y Berango por lo que resulta imprescindible definir las porciones ubicadas en cada uno de los dos municipios , motivo por el que ha sido preciso fijar topográficamente la línea divisoria de ambos, obteniendo una porción de 738,41 m² ubicada en el municipio de Berango y que es objeto de la presente modificación . No obstante no se puede olvidar que en fecha anterior , y con objeto de mejorar la circulación rodada de la zona, el señor Urrutia realizó una cesión anticipada de 33,64 m² con este fin, por lo que la superficie objeto de inclusión alcanza el montante de **772,05 m²** .

En lo que respecta a la propiedad de D. Marcial Aguirregoitia , se ha realizado un análisis de las actuaciones anteriores para poder deducir la cabida de los terrenos de su propiedad, puesto que con anterioridad se ha realizado la redacción del Plan Especial Otxandategi U.E nº6 , la superficie objeto de titularidad en su conjunto asciende a la cifra , comprobada topográficamente de 7.743,21 m² , no obstante dentro de la U.E nº 6 se sitúa una porción de 2.367,66 m² y una pequeña franja de 36,33 m² como ampliación de Goirrondatxe bidea, lo que supone un total de 2.403,99 m² , es decir la superficie de suelo para incluir en la presente modificación alcanza la cantidad de **5.339,22 m²** .

Finalmente, la parcela propiedad de la familia Legarreta , está topográficamente definida con claridad y su medición alcanza la cifra de **2.230,59 m²** , con lo que la superficie total definida para la presente modificación alcanza la cifra de **8.341,86 m²**

En consecuencia, la edificación a proyectar, se debe definir buscando una solución que permita ubicar las edificaciones que se propongan dentro de las tres parcelas referenciadas, de forma coherente con las ya existentes , implantando un grupo de vivienda protegida que cubra suficientemente las exigencias legales derivadas de la Ley 2/2.006 del suelo y urbanismo de la comunidad del País vasco , así como las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas correspondientes a los suelos urbanos no consolidados , de forma coordinada con las previsiones derivadas del expediente de la U.E.6 Otxandategui.

A.7. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE FORMULAR Y TRAMITAR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Según lo indicado en esta Memoria, es preciso definir la forma de una edificación adecuada, definición hasta ahora inexistente en el plan general de Berango, como medio preciso, para poder situar la edificabilidad geométrica sobre y bajo rasante asignada por el plan general a los terrenos situados en el ámbito de la modificación puntual objeto de tramitación.

De acuerdo con ello, se estima convenientemente justificada, la formulación y tramitación de esta modificación puntual, como método preciso para poder ejecutar la ordenación de la edificación asignada, atendiendo a las circunstancias de la edificación existente.

En el año 2.011 se aprobó de forma definitiva el texto del plan General de Ordenación Urbana de Berango . Con posterioridad los titulares de bienes y derechos dentro de dicho ámbito se fueron poniendo de acuerdo para continuar el desarrollo urbanístico de dicho Planeamiento , del análisis del desarrollo de los diversos expedientes en el suelo urbano, se pudo constatar que en el conjunto de suelos urbanos consolidados existía una porción de terrenos, realmente no muy amplia y puntual , que quedaba fuera de la ordenación pormenorizada, que el

Plan General de Berango había definido , lo que sin duda supone una dificultad añadida y no recomendable para el futuro desarrollo urbanístico .

Esta situación movió a los técnicos municipales a plantear la conveniencia y oportunidad de redactar un expediente que aglutinase el conjunto de las tres parcelas afectadas y formar con todas ellas una unidad de acción , para de forma conjunta, definir la totalidad de los parámetros urbanísticos a aplicar , garantizando la ordenación de las futuras edificaciones , su equitativo reparto de beneficios y cargas, así como los ajustes de urbanización que se planteen como pendientes de ejecución (acometidas y de urbanización de espacios libres locales), y se establezcan los estándares urbanísticos derivados del vigente decreto 123/2.012 de 3 de Julio , como desarrollo de la vigente Ley del suelo y urbanismo de la comunidad autónoma vasca 2/2006 de 30 de Junio

Además , se observó que existían cuestiones que incidían de manera directa en el contenido de dicho ámbito .Por un lado el artículo 27 de la Ley 2/2.006 , que es la normativa referente a la aportación de suelo urbanizado, por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, contemplaba la aportación del 10% , pero con posterioridad ha modificado su porcentaje pasando del 10% al 15%

Por otro lado , y de una manera más contundente que la cuestión anterior , el 30 de Junio de 2.006 se aprueba la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma Vasca , y en el punto 4º del artículo 77 con respecto al suelo urbano dice textualmente , " la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,40 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo “, esta medida es consecuencia de la aplicación de los criterios de sostenibilidad urbanística , al entender que por debajo de esta cifra no resulta conveniente plantear ordenaciones , por ser muy difícilmente sostenibles.

No cabe duda , que esta es norma coherente con los principios generales de la ley, y muy en concreto con el primero de los que cita , principio del desarrollo

sostenible , por cuanto hoy es bien sabido , que los núcleos urbanizados de muy escasa densidad , generan las situaciones más insostenibles de desarrollo, por el costo de la implantación y mantenimiento de servicios , la dificultad de utilización de otros para personas con dificultad o mayores , por mucho que paralelamente se haya tendido a realizar una vivienda con parámetros ecológicos y sostenibles que resulten hasta modélicos . Es decir hay que comenzar a que el emplazamiento y sus condiciones de urbanización sean sostenibles , y para ello resulta fundamental una edificabilidad mínima bajo la cual no es imposible alcanzar los objetivos de sostenibilidad .

Junto a lo indicado , no es posible soslayar , que las nuevas condiciones de edificabilidad , suponen una concreción del número de viviendas a ubicar en la unidad de actuación y la definición del uso principal , anteriormente definido como vivienda unifamiliar aislada , toda vez que ya en los años anteriores resultaba una unidad de vivienda extremadamente grande de unos 240m² de techo sobre rasante por parcela

Para la nueva definición de las cuestiones planteadas en los párrafos precedentes, no se puede perder de vista el cambio socio –económico que se ha producido en nuestra sociedad desde mediados del año 2.007 . Se han modificado de una manera drástica las condiciones financieras de los ciudadanos y se sabe que durante muchos años se van a mantener en unas condiciones claras de austeridad, y en todo caso se volverá, posteriormente, a una racionalidad ponderada, en toda cuestión relacionada con el urbanismo y la vivienda, lejos del desafuero vivido en años anteriores.

De poco nos sirve promover viviendas espectaculares, que evoquen villas que recuerden a los grandes señores de antaño, si las posibilidades financieras de los vecinos quedan muy lejos de su capacidad de adquisición y por lo tanto sin dar cumplimiento a su función social, generando junto a esto una carencia de vivienda a la que puedan acceder los vecinos de Berango.

No se pretende promocionar una tipología de vivienda mínima ni tipo apartamento, propias de bloques de viviendas plurifamiliares , que no son las contempladas por el planeamiento municipal para este tipo de emplazamientos, en cualquier caso no parece necesario abandonar el tipo residencial de vivienda unifamiliar , pero sí el modificar el uso principal de unifamiliar aislada , a ser compartido , sin desechar esa posibilidad , con otros tipos ya contenidos de las Normas urbanísticas, como la vivienda bifamiliar aislada o la unifamiliar agrupada, que permite la ubicación de viviendas más compactas reduciendo sensiblemente costos de urbanización , mantenimiento y edificación, lo que supone unos precios de venta más conformes con la realidad socio-económica , sin perjuicio de que para el caso de las reservas de viviendas protegidas tanto en la modalidad general de V.P.O. como en las viviendas tasadas , se plantee la edificación colectiva, toda vez que los costos de una vivienda aislada en cualquiera de sus modalidades, no resultan compatibles con las limitaciones de precios de venta de este tipo de vivienda, y en todos los casos debe mantenerse la calidad de la edificación , y no parece necesario que la necesidad de vivienda, tenga que cubrirse en todas las situaciones con viviendas unifamiliares .

Esto no significa que se planteen viviendas especialmente reducidas, puesto que si en general en el país vasco, la media de vivienda nueva puede ser los 100 m² construidos, en el caso que nos ocupa, las viviendas libres resultantes tendrán una superficie construida media aproximada a los 130 m², que sin duda es un tipo de vivienda amplia y desahogada , pero que supone una promoción mucho más viable en la situación actual y un mayor abanico de opciones a plantear .

Si bien se ha expresado detalladamente el fundamento de una modificación normativa , hay que indicar, que el motivo de acudir a una modificación del Plan General vigente , proviene de la aplicación de un criterio de economía procedimental , con el apoyo legal de la propia Ley del Suelo y Urbanismo de la comunidad Autónoma Vasca , Ley 2/2.006 que en su artículo 56 , enuncia los contenidos de lo que es una Ordenación urbanística pormenorizada , en donde se deduce que tanto el número máximo de viviendas , como otros parámetros de la ordenación , como el establecimiento de las edificabilidades físicas

pormenorizadas , los usos y sus porcentajes máximos y mínimos , no son cuestiones pertenecientes a la ordenación general o estructural , y por lo tanto basta con modificar la ordenación pormenorizada , para conseguir los objetivos propuestos .

No obstante, no puede olvidarse que el reajuste de cualquiera de los parámetros actuales, supone la coordinación con otros dentro del mismo ámbito como pueden ser los aparcamientos o las propias dotaciones locales, con el fin de mantener la coherencia del conjunto, motivo por el que analiza el cumplimiento de las reservas correspondientes a las zonas verdes y espacios libres, los aparcamientos y los equipamientos locales

Para la concreción de este cumplimiento hay que resaltar que el artículo 79 de la Ley 2/2006 indica que reglamentariamente se definirán las reservas para las dotaciones públicas para usos de la red de sistemas locales en suelo urbano, pero lo cierto es que en el momento actual, lo aprobado es la regulación de los estándares urbanísticos, mediante el Decreto de Gobierno Vasco 123 de 3 de Julio de 2.012 , que es el que servirá de base para el análisis del cumplimiento reglamentario.

Ante esta situación se puede analizar el resultado correspondiente a los parámetros derivados de la redacción del expediente , con los estándares de reserva que figuran en el articulado del decreto anteriormente indicado, bien entendido que sin duda las condiciones del emplazamiento que nos ocupa cumplirá sobradamente todos los requisitos .

A.8. ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR ESTA MODIFICACION PUNTUAL

Teniendo en cuenta su naturaleza de plan de ordenación, la presente modificación puntual, respeta estrictamente los criterios de la ordenación estructural del plan general en el entorno considerado en donde se ubica, y teniendo en cuenta la vigente ley del suelo y urbanismo de la comunidad

autónoma vasca , asignando el aprovechamiento mínimo que de ella se deriva, y desarrollando posteriormente, exclusivamente aspectos propios de la ordenación pormenorizada.

El problema que se pretende solucionar , es subsanar una omisión del propio Plan General vigente , en donde de una manera fundamentada , se delimita un ámbito de suelo urbano consolidado en la zona de Kurtzes , con régimen de edificación de actuación aislada , pero en donde si bien se definen las condiciones de la ordenación urbanística pormenorizada para la mayoría de las parcelas del ámbito considerado , resulta que hay tres parcelas en donde las condiciones de la ordenación pormenorizada no se produce , y por lo tanto hay que definir las para que se les pueda conceder licencia y así dar cumplimiento a los objetivos del Plan general en ese emplazamiento.

Es decir el alcance previsto por el Plan General en este emplazamiento , no se modifica , se mantiene con la definición de los elementos olvidados y que permiten emplazar las edificaciones en los lugares adecuados , definir su ocupación y altura , aparcamientos , la ubicación de los espacios libres de carácter local vinculados a estas construcciones y fijar las alineaciones interiores y sus rasantes

Resumiendo, el alcance de esta modificación puntual consiste básicamente en la nueva definición de la forma y emplazamiento de la edificación, ajustada al respeto lo más amplio posible de las edificaciones existentes, incorporando las cesiones y dotaciones legalmente establecidas.

A.9. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.9.1. Características del territorio, usos y edificaciones existentes

El ámbito a ordenar, está formado por superficies de tres parcelas, con frente al vial de Gorrondatxe bidea, que une elementos de interés de la trama urbana de Berango, tramos viarios que ya están incluidos en cuanto a su urbanización en el expediente de urbanización de la U.E.6 Otxandategui.

Por este motivo, la actuación urbanizadora derivada del presente expediente, se reduce por un lado a la realización de las acometidas de servicios de las nuevas edificaciones a las infraestructuras existentes , lo cual no es una actuación urbanizadora , y por otro la que se realiza para la urbanización de las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas, que en el conjunto es una actuación muy limitada , y en donde dado lo reducido de su costo, es la razón por la que no se redactará posteriormente un proyecto de urbanización específico, toda vez que resulta suficiente la inclusión en los diversos anexos de urbanización en los expedientes de edificación futuros , al resultar un presupuesto de obras de urbanización inferior al 5% de las obras de edificación, sin perjuicio de la presentación transitoriamente , de las garantías que resulten reglamentarias, ante el ayuntamiento de Berango .

En todos los casos nos situamos en un entorno básicamente residencial de vivienda , las parcelas del Sr Aguirregoitia y de la familia Legarreta , se sitúan lindantes con la U.E. Nº 6 , tanto es así que como se ha visto, la propiedad del Sr Aguirregoitia presenta una porción de su superficie incluida dentro de la propia unidad , la tipología de esta unidad de ejecución es la de vivienda colectiva principalmente . La otra parcela del Sr Urrutia , se encuentra colindante con Kurtxes , ámbito dedicado al emplazamiento de viviendas unifamiliares.

En cuanto a las edificaciones existentes en el ámbito de la actuación , hay que indicar que los terrenos propiedad de la familia Legarreta y de D. Jaime Urrutia carecen de cualquier tipo de construcción , no obstante en la parcela del Sr. Aguirregoitia, se tiene una edificación de vivienda unifamiliar que es su propia residencia , con una edificabilidad física sobre rasante de 264,45 m² , además existe una pequeña caseta y un edificio complementario sin uso definido que deberán desaparecer, por lo que no proceder realizar una cuantificación concreta a los efectos de fijar la ordenación de la zona , sin perjuicio de su toma en consideración , en lo referente a la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación .

A.9.2. Infraestructuras

Los terrenos de la unidad de ejecución, disponen de las redes de infraestructuras urbanas situadas en los extremos Este y Norte, es decir, en Gorrandatxe bidea y en la proximidad al municipio de Getxo.

Los servicios de la red de abastecimiento de agua y de saneamiento existente, se pueden visualizar en los correspondientes planos de la información de este expediente.

Las redes de servicios urbanos de distribución de gas, telecomunicaciones y alumbrado, así como distribución de energía eléctrica, se sitúan igualmente en la misma vialidad y cuentan con su representación gráfica en los planos respectivos. Es decir que no cabe duda de que se cuenta con la totalidad de infraestructura de servicios urbanos necesaria para el desarrollo de los terrenos incluidos en la presente modificación sin perjuicio de las actuaciones interiores en las parcelas resultantes.

A.10. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Para conocer el estado del parcelario existente, se ha dispuesto de las superficies topográficas de los terrenos de la modificación puntual.

Al efecto se ha realizado una investigación de las diversas titularidades de las fincas, resultando el parcelario que se indica en el plano de información correspondiente. En él se indican las parcelas afectadas, con la superficie situada dentro modificación.

Siendo la superficie de la modificación, 8.341,86 m², se ha de indicar que existe un propietario mayoritario, D. Marcial Aguirregoitia, que es uno de los promotores del presente expediente, con una superficie de 5.339,22 m², que representa el 64,00%. Además hay otros dos propietarios minoritarios, D. Jaime Urrutia con 772,05 m² que representa el 9,26% y la familia Legarreta con 2.230,59 m² que supone el 26,74%.

Los datos de las parcelas de cada uno de los propietarios anteriormente indicados, se pueden observar en detalle en el plano de información titulado "Parcelación inicial".

A.11. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A.11.1. Diseño del sistema local viario

En la presente modificación , no se incluye la incorporación de ninguna vía, ni rodada ni peatonal, que no resulte ya incluida en los trazados del vigente plan general y que no esté desarrollada en el proyecto de urbanización de la U.E.6 Otxandategui. En los trazados del plan general, se establece un incremento de la acera a la que da frente la propiedad de la familia Legarreta hasta alcanzar la dimensión de 3,50 m. y posteriormente el vial de Gorrondatxe bidea se plantea como de 9,00 m , formado por una zona de rodadura de 6,00 m. y dos aceras de 1,50 m cada una , si bien en el proyecto de urbanización de U.E. N°6 Otxandategui, el vial Gorrondatxe bidea se amplía hasta los 10 m, con sendos carriles de rodadura de 3,00 m y aceras de 2,00 m , para dar mejor cumplimiento a los requisitos de accesibilidad .

La única cuestión que incorpora la modificación , son los accesos a los aparcamientos de las nuevas edificaciones y los pasos peatonales a las mismas, para lograr un diseño coordinado y en cumplimiento de los criterios de accesibilidad vigentes , tanto en la legislación estatal , como en la autonómica, accesibilidad que también se tiene en cuenta en los espacios libres y dotaciones públicas, tal y como se puede observar en los planos de ordenación de la presente modificación puntual.

El tratamiento de dichos accesos se plantea con un criterio de tranquilización del tráfico y de poder crear una zona compatible, en una fracción pequeña de su superficie, con el acceso rodado en el acceso de los vehículos a los garajes de la nueva edificación proyectada, con un tratamiento que se definirá en el ajuste de la urbanización.

A.11.2. Diseño de la edificación proyectada. Edificabilidad geométrica sobre rasante

Definidas con anterioridad al presente expediente las alineaciones aplicables , con excepción de los pasos peatonales, se concreta la forma de la edificación con el criterio de lograr insertar de manera lo más correcta posible la

edificabilidad geométrica máxima, en metros cuadrados sobre rasante establecida en la presente modificación puntual.

Al efecto se diseña la nueva edificación, con el criterio de adosar los frentes de las nuevas viviendas a la vialidad ya diseñada en los anteriores expedientes urbanísticos , en concreto el edificio de vivienda unifamiliar y el conjunto de cinco viviendas adosadas , lo hacen a Gorrondatxe bidea en el tramo que se dirige hacia el este y la edificación de siete viviendas adosadas y las viviendas colectivas en régimen de vivienda protegida al frente de Gorrodatxe bidea, en el tramo hacia el norte.

La vivienda protegida se ubica en esta posición por ser la más cercana a las viviendas colectivas de la U.E. Nº 6 Otxandategi, y por lo tanto su altura de planta baja y dos plantas altas , resulta un elemento de tránsito entre la altura de planta baja y planta piso de las viviendas unifamiliares, con las edificaciones de planta baja y cinco plantas altas de la unidad de ejecución colindante el resto. Es decir las viviendas unifamiliares de planta baja y una planta alta, se sitúan en la proximidad del resto de viviendas unifamiliares de la zona de Kurtxes. Para su consideración dimensional se estará a lo que figura en los planos respectivos de alineaciones y rasantes debiendo ajustarse en los proyectos de edificación a la ordenanza del Ayuntamiento de Berango contenida en el Plan General de Ordenación .

Para acabar de concretar el diseño de la edificación , ha sido preciso definir unas separaciones de los laterales de los edificios proyectados a los linderos existentes, es decir no menor de 4,00 metros a las propiedades privadas de las edificaciones colindantes, la separación a la vialidad pública en las viviendas unifamiliares es de cinco metros, cifras que ya figuran en el propio Plan General. En el caso de las viviendas colectivas , se ha preferido mantener la dirección de alineación de la edificación colindante , sin perjuicio de establecer una pequeña franja de espacio libre hasta la acera, como dulcificación del paso simbólico a la nueva edificación.

La planta baja de la edificación proyectada para viviendas colectivas, se separa visualmente de la fachada del edificio próximo de viviendas unifamiliares adosadas, con el establecimiento de un amplio porche que permite la visualización del amplio espacio libre ajardinado que se sitúa al otro lado de la edificación .

La ubicación de los nuevos espacios libres públicos se lleva a efecto como ampliación de los ya establecidos junto a sus límites, tanto en el fondo de la parcela de la familia Legareta , como en el caso de la propiedad del señor Aguirregoitia , paralelamente la superficie de dotación para espacio deportivo al aire libre, se realiza integrándola con los espacios libres establecidos, al entender que es una propuesta satisfactoria, y en condiciones muy adecuadas.

De esta manera la edificabilidad proyectada alcanza prácticamente a la edificabilidad máxima sobre rasante establecida por la presente modificación puntual del plan general , fijada por sus normas en $8.341,86 \times 0,40 = 3.336,74 \text{ m}^2$, pero teniendo en cuenta que la vivienda del Sr. Aguirregoitia se mantiene, y que la superficie construida sobre rasante es de $264,45 \text{ m}^2$, la edificabilidad geométrica que falta por implantar asciende a un total de $3.072,29 \text{ m}^2$.

Lo indicado anteriormente permite mantener el perfil de los edificios dedicados para vivienda unifamiliar en cualquiera de su categoría, en planta baja + planta alta y espacio bajo cubierta para camarote e instalaciones, y como ya se ha indicado , poder desarrollar las viviendas colectivas con un edificio de planta baja con porche , dos plantas altas y espacio bajo cubierta para camarotes y las instalaciones generales.

Al objeto de poder visualizar de manera grafica lo indicado anteriormente, se aconseja consultar los planos de alineaciones y secciones, en los cuales se representa las edificaciones en planta y en sección , con todos los datos geométricos necesarios para conocer a fondo de manera descriptiva gráfica lo indicado anteriormente.

La edificabilidad geométrica según el diseño de la modificación puntual, alcanza a $3.336,60 \text{ m}^2$ situándose $0,14 \text{ m}^2$ por debajo de la edificabilidad geométrica máxima autorizada por la presente modificación puntual del plan general.

Para poder completar la edificabilidad geométrica sobre rasante con la precisión de alcanzar prácticamente la establecida, ha sido preciso realizar una serie de diseños esquemáticos en relación con la ocupación de los usos posibles de situar en plantas de sótano, garajes y trasteros, así como del diseño de la rampa de acceso a garajes, al objeto de descontar de su superficie construida

exclusivamente aquella que se corresponde la dotación prevista de plazas de garaje y un trastero por vivienda .

A continuación se reproducen los datos de la edificabilidad geométrica sobre rasante resultante del diseño de los diversos edificios de la ordenación pormenorizada de la modificación propuesta.

La superficie geométrica sobre rasante, destinada a viviendas protegidas es de 614,46 m² para las v.p.o. y otra cantidad igual de 614,46 m² para las viviendas en la categoría de viviendas tasadas, ambas se unifican en un único bloque de planta baja con porche , y dos plantas altas , con un total de 1.228,92 m².

El resto de la edificabilidad geométrica se distribuye en los tres emplazamientos objeto de la modificación , en la proximidad a las viviendas protegidas , se sitúa un conjunto de 7 viviendas adosadas con una edificabilidad geométrica de 967.22 m² con altura de planta baja y planta alta .

En parte de los terrenos de la familia Legarreta se ubica un conjunto de cinco unidades de vivienda adosada , con una edificabilidad sobre rasante de 690,86 m² , en edificios de planta baja y planta alta .

Finalmente, en la parcela de titularidad de D. Jaime Urrutia se contempla una vivienda unifamiliar de planta baja y planta alta con una edificabilidad geométrica de 185,29 m²

A.11.3. Diseño de los espacios libres de edificación a incluir en el ámbito de la modificación puntual del Plan General de Berango

Los espacios libres públicos que se establecen en el presente expediente son de tres tipos claramente diferenciados , unos se refieren a los derivados de la regularización o matización de los límites de la vialidad , además están los que se pueden considerar como espacios libres públicos , que proceden del cumplimiento de la cesión obligatoria derivada de la Ley 2/2.006 de 30 de Junio del suelo y urbanismo , y finalmente el espacio que procede de la aportación en calidad de dotación pública .

La primera de las categorías señaladas, se integra por tres franjas muy diferenciadas , la primera es la regularización geométrica de la cesión que ya realizó D. Jaime Urrutia y que supone un incremento a dicha cesión de 6,98 m² .

La siguiente franja se sitúa en el frente de la parcela de la familia de D. Marcelino Legarreta para la ampliación de la acera de Gorrondatxe bidea , y así ajustar su anchura a la establecida en el Plan General de Berango , esto supone una superficie de 47,87 m² . En la misma calle y en la proximidad a su encuentro con Gorrodaxe bidea se suaviza el acuerdo con la curva correspondiente afectando a 28,88 m² .

En la calle de Gorrondatxe bidea , como consecuencia de la ampliación que se planteó en el expediente de la U.E Nº 6 Otxanadategui , y tras el levantamiento topográfico de detalle , se propone una cesión de 139,83m² a fin de facilitar la actuación urbanizadora.

Por lo que se refiere la cesión de espacios libres públicos , se realiza en dos porciones diferenciadas , una de ellas en el extremo Este de la parcela de la familia Legarreta , con una superficie de 389,28 m² y forma casi rectangular, en colindancia con el sistema de espacios libre de la unidad de ejecución colindante, y por lo tanto como ampliación de la misma .

También en la zona Este , pero de la parcela de D. Marcial Aguirregoitia , se sitúa otro espacio libre de cesión publica , junto a las nuevas edificaciones para vivienda protegida y el otro grupo de viviendas unifamiliares , pero también en colindancia con un amplio espacio libre de la U.E Nº 6 Otxandategui, con lo que supone una ampliación de la misma, que además sirve para unir dos porciones anteriormente no conectadas, la superficie de esta porción es de 1.420,32 m² con lo que el total de espacios libres públicos aportados , alcanza la cantidad de 1.809,60m² , si se tiene en cuenta que la superficie total que abarca el presente expediente es de 8.341,86 m² , el 15% de cesión para espacios libres que estipula la normativa, supone un total de 1.251,28 m² , con lo que la cesión propuesta, supone un incremento del 44,62% sobre la estipulada legalmente.

La tercera de las categorías enumeradas , es la de cesión para dotaciones públicas locales , que se concreta en una porción de suelo , situada en la zona Este de la parcela de la familia Legarreta con una superficie de 616,26 m², a razón de 5,00 m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo de incremento,

es decir $5,00 \times 3.072,29 / 25 = 614,46 \text{ m}^2$, es decir la propuesta es ligeramente superior a lo reglamentado, y que se encuentra junto a la cesión de espacios libres descrita con anterioridad, y los espacios libres de la U.E Nº 6 Otxandategui ya indicados , con el destino de que se dedique según el criterio municipal, al parecer a actividad deportiva al aire libre.

La reserva de aparcamientos se realizará en los propios edificios residenciales, puesto que la vialidad que le afecta ya ha sido diseñada y proyectada como se sabe en el proyecto de urbanización de Otxandategui U.E Nº 6, toda vez que el incremento edificatorio que se plantea, con respecto al existente es de $3.072,29 \text{ m}^2$, la dotación será de :

$0,35 \times 3.072,29 / 25 = 43$ unidades que se asignarán de la siguiente forma:
En el edificio para las viviendas protegidas 14 plazas de aparcamiento , toda vez que no parece posible ni probable que el número de viviendas a realizar resulte superior a esta cifra.

En el grupo de 7 viviendas adosadas 16 plazas de aparcamiento

En el grupo de 5 viviendas adosadas 11 plazas de aparcamiento

En la vivienda unifamiliar 2 plazas de aparcamiento.

La dotación para vegetación, correspondiente a un árbol por cada vivienda nueva, supone la plantación de $14 + 7 + 5 + 1 = 27$ árboles que no parecen demasiados, para incluir dentro de los dos lotes de espacios libres públicos que se contemplan, y por tanto su ubicación se concretará en el expediente de urbanización que sirva para realizar las obras definidas al respecto.

A.12. CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.12.1. Introducción

Una vez definida la forma de la edificación y los diferentes usos a ubicar en las plantas sobre y bajo rasante, se pasa a calcular el aprovechamiento urbanístico o edificabilidad ponderada que resulta de la aplicación de los

coeficientes de ponderación del plan general, a la edificabilidad geométrica de cada una de las diversas plantas.

A.12.2. Unidades de aprovechamiento sobre rasante

Halladas las superficies construidas sobre rasante y los usos que se pueden ubicar en ellas, se aplica a la superficie construida en planta de vivienda unifamiliar el coeficiente 1,00 y a la superficie de vivienda protegida de 0,60 para la v.p.o. y de 0,80 para la vivienda tasada.

Vivienda V.P.O.	$614,46 \times 0,60 = 368,68$ U.A
Vivienda tasada	$614,46 \times 0,80 = 491,57$ U.A.
7 viviendas adosadas	$1.122,74 \times 1,00 = 1.122,74$ U.A.
5 viviendas adosadas	$535,34 \times 1,00 = 535,34$ U.A.
1 vivienda unifamiliar	$449,74 \times 1,00 = 449,74$ U.A.

TOTAL APROVECHAMIENTO S/RASANTE 2.968,07 U.A.

Con lo cual el aprovechamiento urbanístico sobre rasante es de :

$2.968,07 \text{ U.A.} / 8.341,86 \text{ m}^2 = 0,356 \text{ U.A./m}^2$

A.12.3. Unidades de aprovechamiento bajo rasante

En relación con los usos en plantas bajo rasante, se debe considerar que, según el artículo 6.3.47 de las normas urbanísticas del plan general titulado "Número mínimo de plazas en función del uso principal", es preciso prever como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda con superficie útil igual o inferior a 90 m^2 útiles, considerando también un incremento del número de plazas, una por cada fracción de 50 m^2 útiles que resulte de las superficies de las viviendas.

En el diseño de esta modificación puntual, se fija la superficie construida sobre rasante soporte del uso de vivienda en $3.072,29 \text{ m}^2$ y a los efectos de calcular el número de plazas de garaje consideraremos que el número máximo de viviendas es de 27, de lo cual resulta que el promedio de la superficie construida por vivienda es igual a $3.072,29 \text{ m}^2 / 27 = 113,79 \text{ m}^2$. Por ello, se puede afirmar

que no se producirá incremento sobre el número de 43 plazas de aparcamiento ya fijadas anteriormente, ya que la superficie útil promedio alcanza a 113,79 m² de techo, muy próxima a 90 m² útiles, si dividimos la superficie construida por 1,2, factor mínimo para realizar esta transformación entre superficie construida y útil.

Considerando que la superficie del número mínimo de plazas de aparcamiento y de un trastero por vivienda en plantas bajo rasante no computa como superficie para calcular el aprovechamiento tipo, no se tienen en cuenta para su cálculo.

Esta superficie se considera para calcular las correspondientes unidades de aprovechamiento urbanístico, aplicándoles el coeficiente de ponderación 0,361 establecido por el plan general .

La concreción exacta del diseño del edificio, de las plazas de aparcamiento bajo rasante, de los trasteros, de la rampa y demás aspectos que configuren de forma definitiva las superficies computables para el aprovechamiento urbanístico en plantas bajo rasante, se deberá realizar en el correspondiente proyecto de edificación, admitiéndose unos ligeros reajustes en relación con lo indicado en los datos de esta Memoria y del resto de la documentación, reajuste que se realizará de manera exacta en el proyecto de reparcelación.

En consecuencia, el número total de unidades de aprovechamiento de la ordenación de la modificación puntual alcanza a 6.182,26 UA(s), suponiendo un incremento sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación de 6.182,26 - 6.041,58 = 140,68 UA(s).

A.12.4. Aprovechamiento resultante en relación con el aprovechamiento tipo

Según lo indicado, la unidad de ejecución UE.1-2 es excedentaria en 6.182,26 UA(s) - 6.041,58 UA(s) = 140,68 UA(s), unidades que corresponden al Ayuntamiento de Berango en función de lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley 5/1998 de 6 de Marzo de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

A.13. ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO

Se acompaña como anexo a esta Memoria, el estudio de impacto acústico, en el que, de conformidad con lo establecido en el Decreto 213/2012 de contaminación acústica del País Vasco, se concluye indicando que los resultados en base al Decreto citado son favorables en el área objeto de estudio.

A.14. 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 puntual, cumple con la totalidad de los condicionantes establecidos por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, así como con el resto de las determinaciones del plan general de ordenación urbana de Berango, estimando, en consecuencia, que puede ser aceptado, tramitado y aprobado definitivamente por la Administración competente al efecto.

Bilbao, Diciembre de 2015
el arquitecto superior

Fdo.: Juan Ignacio de la Rosa Picazo