

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

DOCUMENTO. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

1. INTRODUCCION

En el presente expediente urbanístico se establece el articulado de la ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación puntual del Plan General de ordenación urbana de Berango, de acuerdo con la sistemática y los conceptos establecidos por las Disposiciones de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Teniendo en cuenta que la estructura de las normas urbanísticas del plan general de Berango, están establecidas de conformidad con la sistemática de Ley del Suelo vasca, es sencillo compatibilizar las condiciones de desarrollo de la modificación con los preceptos legales.

Pretendiendo establecer una cierta coordinación con las normas urbanísticas del plan general, se van a redactar las normas urbanísticas de desarrollo de la modificación puntual, respetando todos los criterios establecidos en las normas urbanísticas de carácter estructural del plan general de Berango.

2. ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ARTº 1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

1. Las determinaciones del presente expediente urbanístico se contienen en la documentación constitutiva de la modificación puntual del Plan General. Tendrán carácter normativo en su ámbito, de acuerdo con lo indicado en los siguientes artículos de este Capítulo.

2. En la representación del límite del área se utiliza una línea continua, remarcada gráficamente de color negro, que define su delimitación real.

ARTº 2. ENTRADA EN VIGOR

La entrada en vigor de las determinaciones la modificación puntual, se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación, y regirán hasta que sean modificadas por medio del procedimiento establecido al efecto.

ARTº 3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1. En toda la documentación del presente expediente urbanístico, se respeta la terminología establecida por el plan general de ordenación urbana de Berango, tanto en la denominación de los usos del suelo como en la de los parámetros de la edificación, ámbitos de planeamiento y de gestión, y cualquier otro concepto que deba ser utilizado para definir la ordenación pormenorizada y su posterior ejecución.

2. Igualmente se respeta la terminología de la vigente legislación del suelo, Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

ARTº 4. DOCUMENTOS NORMATIVOS

1. Son documentos de carácter normativo, de acuerdo con las precisiones indicadas en el resto de estas normas urbanísticas, los siguientes planos de ordenación:

Ordenación pormenorizada..... E:1/500

Ordenación, alineaciones y alturas de la edificación E:1/500

Secciones E:1/500

2. Las normas urbanísticas tienen igualmente carácter normativo.

3. La interpretación del alcance del contenido normativo de la documentación gráfica de los planos anteriormente indicados, se ha de realizar de acuerdo con lo establecido en estas normas urbanísticas.

4. El resto de los planos, tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y explicativo de las determinaciones de esta modificación puntual.
5. Las posibles discordancias entre los planos con carácter normativo y las normas urbanísticas se deberán saldar a favor del contenido de estas.
6. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

ARTº 5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE SUBZONAS

1. La división derivada de la calificación que se establece define por un lado zonas públicas y zonas privadas, las primeras comprenden los espacios libres y zonas verdes locales y las dotaciones públicas locales. Las zonas privadas se subdividen también en subzonas según los usos, y que se refieren a subzona residencial de vivienda unifamiliar, subzona residencial para viviendas unifamiliares adosadas y subzona residencial para viviendas colectivas, que se establecen a nivel matizado propio de la ordenación pormenorizada de la modificación puntual, viene establecida en el plano de ordenación titulado "Ordenación pormenorizada", editado gráficamente a escala 1:500.

2. Las zonas contenidas en dicho plano se dividen en dos clases como ya se ha nombrado anteriormente, subzona dotacional pública de carácter local y subzonas privadas con aprovechamiento lucrativo. La primera es o ha de pasar a ser de dominio público con la ejecución la modificación puntual, a través de cesión obligatoria, y las segundas pasan a titularidad privada por la ordenación y gestión de lo establecido en este expediente.

3. La subzona residencial privada se define en el plano "Ordenación pormenorizada", como "edificación", con la precisión de indicar la edificación en plantas sobre rasante y en plantas bajo rasante, agrupa los terrenos que van a ser de titularidad privada y edificados para acoger los usos residenciales que se indican en posteriores artículos.

4. La subzona de dotación pública, definida como "suelo para equipamiento" es una subzona pública, en principio libre de edificación, destinada a establecer superficies deportivas al aire libre de estas características. Sin perjuicio de lo indicado, se podrá autorizar en estos terrenos la construcción de una edificación de carácter cubierto para una mejor dotación equipamental.

5. La ordenación pormenorizada definida por esta modificación puntual establece, para cada una de las subzonas en las que se subdivide la totalidad de la superficie los usos permitidos, distinguiendo entre ellos el uso característico y los usos tolerados. También define los usos prohibidos, indicando que serán aquellos que no están incluidos en la relación de los usos permitidos.

ARTº 6. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA RESIDENCIAL PRIVADA

La definición de los usos permitidos y prohibidos en los terrenos de las subzonas residenciales privadas es la siguiente:

USOS PERMITIDOS:

USO CARACTERISTICO. Uso 5. Residencial unifamiliar aislada

Categoría 2. Vivienda de régimen libre a situar en planta baja y planta 1ª contando como usos anexos los de aparcamiento en planta sótano 1º y el de instalaciones a su servicio y trasteros en plantas de sótano y bajo cubierta

USOS TOLERADOS.

Uso 3. Equipamiento.

Categoría 1. Oficinas en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 20,00 m2

Categoría 2. Comercial en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 20,00 m2

Categoría 4. Sanitario en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 20,00 m2

USO CARACTERISTICO. Uso 6. Residencial unifamiliar agrupada o en línea

Categoría 3. Vivienda de régimen libre a situar en planta baja y planta 1ª contando como usos anexos los de

aparcamiento en planta sótano 1º y el de instalaciones a su servicio y trasteros en plantas de sótano y bajo cubierta

USOS TOLERADOS.

Uso 3. Equipamiento.

Categoría 1. Oficinas en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 20,00 m2

Categoría 2. Comercial en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 20,00 m2

Categoría 4. Sanitario en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 20,00 m2

USO CARACTERISTICO. Uso 7. Residencial colectiva aislada

Categoría 4. Vivienda de régimen de protección oficial a situar en planta baja y plantas 1ª y 2ª contando como usos anexos los de aparcamiento en planta sótano 1º y el de instalaciones a su servicio y trasteros en plantas de sótano y bajo cubierta

USOS TOLERADOS.

Uso 3. Equipamiento.

Categoría 1. Oficinas en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 15,00 m2

Categoría 2. Comercial en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 15,00 m2

Categoría 4. Sanitario en planta baja y con acceso independiente de la vivienda con una superficie máxima de 15,00 m2

Todo uso que no se encuentre relacionado como característico , anexo o tolerado se entenderá que es un uso prohibido

SECCIÓN 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE

ARTº 7. CONTENIDO Y BASE CARTOGRÁFICA

1. Se podrá realizar un estudio de detalle que abarque la totalidad del ámbito de cada uno de los cuatro conjuntos edificatorios, con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

2. Se redactará sobre la base cartográfica utilizada para la ordenación la presente modificación puntual, manteniendo la referencia a coordenadas U.T.M. La escala mínima de su documentación gráfica se editará a 1:250.

ARTº 8. ÁMBITO PARA LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito para redactar un estudio de detalle será como mínimo la totalidad de cada conjunto edificatorio,

SECCIÓN 3ª. PARCELACIONES

ARTº 9. PARCELAS DEFINIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. POSIBILIDAD DE PARCELACION

1. La modificación puntual establece cuatro parcelas privadas de nueva edificación que abarcan la totalidad de las subzonas residenciales privadas.

El proyecto de reparcelación podrá dividir en dos fracciones una parcela anteriormente indicada para acoger la futura forma y distribución de la edificabilidad residencial, afectando tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTº 10. CONTENIDO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE URBANIZACION

1. El proyecto de urbanización constituye el documento técnico integral, preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización de la Modificación

puntual. El proyecto de urbanización estará sujeto a lo establecido de las normas urbanísticas del plan general de Berango.

2. No se incluirán en el proyecto de urbanización, las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de cada una de las parcelas de las subzonas privadas residenciales.

3. Se redactará un único proyecto de urbanización comprensivo de la totalidad de las obras de urbanización de los terrenos de dominio y uso público de la modificación puntual, así como aquellas otras obras ordinarias de urbanización precisas para enlazar con la urbanización del entorno, con la excepción de los frentes de ampliación de acera de cada conjunto edificatorio, según indicación de la documentación grafica .

ARTº 11. INFRAESTRUCTURAS A REALIZAR. SU TRAZADO

1. Las redes de las infraestructuras a realizar de carácter general ya se encuentran realizadas por el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución UE-6 Otxandategi , no obstante se deben realizar aquellos trabajos de red de agua para riego , alumbrado público y recogida de aguas pluviales que afecta a los sistemas locales de espacios libres y a la parcela dotacional para constituir la urbanización vinculada a la modificación puntual y , son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua para riego
- Red de hidrantes anti-incendio
- Alcantarillado de aguas pluviales
- Alumbrado público
- Mobiliario urbano

2. Los trazados y características técnicas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los planos respectivos de las redes de servicios urbanos, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad de la modificación puntual, y concretar su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales de forma coordinada con el contenido del futuro proyecto de urbanización.

3. El proyecto de urbanización deberá definir la ubicación y especies del arbolado precisos para cumplir con la cuantía de esta dotación pública. Los árboles, se situarán en los sistemas locales de espacios libres, de acuerdo con las indicaciones que se establezcan por el órgano urbanístico municipal.

ARTº 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización que se definan en el proyecto de urbanización, estarán sujetas a la normativa aplicable de carácter general, a la normativa vigente al efecto del Ayuntamiento de Berango y a lo establecido en los artículos anteriores de esta sección.

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE SITUACIÓN, FORMA Y TRATAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

ARTº 13. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

Los edificios definidos en las subzonas residenciales privadas, en las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo de la modificación , cumplirán las normas generales de la edificación establecidas por las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Berango, en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes normas urbanísticas de desarrollo.

ARTº 14. DEFINICIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

1. La ordenación pormenorizada del presente plan especial, define la forma y situación del futuro edificio posible de realizar en el ámbito de la subzona residencial privada, a través de la técnica de definir las alineaciones máximas de todas y cada una de las diversas plantas sobre y bajo rasante del edificio citado.
2. En el plano se definen en todos los encuentros de aquellas las plantas bajo rasante, la planta baja, las plantas de piso y las plantas denominadas bajo cubierta.

ARTº 15. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS Y DEFINICIONES

1. La alineación al frente de la calle de las plantas baja y de piso, es coincidente teniendo la naturaleza de alineación impuesta máxima para los dos tipos de plantas citadas. Quedan al margen los vuelos que se realicen sobre las mismas de conformidad con los artículos siguientes. También resultan señalados y replanteados los frentes o alineaciones a los espacios públicos o con frente a los límites de parcela.
2. Las alineaciones indicadas anteriormente tienen la consideración de alineación de calle y/o exterior según lo establecido en las normas urbanísticas del plan general.

3. Los cuerpos volados establecidos por la alineación indicada en el apartado anterior se constituyen como vuelos en todo su desarrollo, pudiendo, voluntariamente, el proyecto de arquitectura constituir en la superficie que se define entre la alineación de calle o de la edificación propuesta y la alineación exterior del vuelo las terrazas y solanas que se estimen convenientes.

ARTº 16. REPRESENTACIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS. APLICACIÓN NORMATIVA

1. En el plano titulado "Secciones" se puede ver la sección longitudinal de los edificios y el alzado al frente de la calle que le sirve de acceso.
2. En dicho plano se puede observar el número de plantas sobre y bajo rasante proyectadas, las alturas de piso de las diversas plantas, bajo rasante, planta baja, plantas de piso y bajo cubierta.

ARTº 17. VUELOS

En el edificio proyectado se autoriza un vuelo continuo máximo de 0,60 m. en todo el perímetro de las edificaciones, Los espacios abiertos destinados a terrazas, balcones o solanas tendrán un fondo máximo de 1,35 metros desde el a la alineación de la edificación o borde de vuelo si lo tuviera. Los espacios abiertos de estas tres categorías no computarán para la medición de la edificabilidad física. La altura mínima entre el pavimento terminado exterior y el plano inferior del vuelo será en todo caso igual o superior a los 3,00 m.

Bilbao, Febrero de 2016
EL ARQUITECTO SUPERIOR

Fdo.: Juan Ignacio de la Rosa Picazo