

**SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL
ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-1
UDIARRAGA 1
UGAO-MIRABALLES**

**SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-1 – UDIARRAGA 1
UGAO-MIRABALLES**

INDICE DE LA DOCUMENTACION PRESENTADA

- DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO
- BORRADOR DEL PLAN

INDICE DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

1. OBJETIVOS DE PLANIFICACION
2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
 - 2.1 Introducción.
 - 2.2 Alternativas de la ordenación pormenorizada
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
4. CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIOAMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SI PROCEDE SU CUANTIFICACION
6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
7. MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA
8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
9. MEDIDAS PREVISTAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS NEGATIVOS
10. DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

INDICE DEL BORRADOR DEL PLAN

1. ENCARGO
2. OBJETO
3. ELECCION DEL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA
4. AMBITO DE APLICACIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA U.E.-1 – UDIARRAGA 1
5. OBJETO, ALCANCE, CONTENIDO Y ALTERNATIVAS DE ORDENACION
 - 5.1 Objeto
 - 5.2 Alcance
 - 5.3 Contenido
 - 5.4 Alternativas de ordenación
6. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA U.E.-1 – UDIARRAGA 1

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

PLANOS

- Situación de la U.E.-1 – UDIARRAGA 1	.....	1/2.000
- Unidad de Ejecución U.E.-1 – UDIARRAGA 1 – VIGENTE	.....	1/1.000
- Delimitación del ámbito – topográfico – parcelario	.....	1/500
- Unidad de Ejecución U.E.-1 / A.D.R.-1 / A.D.R.-2 MODIFICADA	.....	1/500
- A.D.R.-1 / A.D.R.-2 INTERVENCION DE SUSTITUCION	.....	1/500
- Alternativas para ordenación pormenorizada	.....	1/500

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

**SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-1 – UDIARRAGA 1
DE UGAO-MIRABALLES**

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

1 - OBJETIVOS DE PLANIFICACION

La planificación que el presente Plan Especial pretende llevar a cabo en el Suelo Urbano No Consolidado del municipio de Ugao-Miraballes, consiste en ordenar pormenorizadamente, de forma diferente a la establecida por el Planeamiento Vigente, los terrenos de la Unidad de Ejecución U.E.-1, de forma que se posibilite realizar la edificación de un solar no construido que se sitúa dentro de la Unidad de Ejecución denominada U.E.-1 – Udiarraga 1.

Los límites físicos de la Unidad de Ejecución son los siguientes:

Norte: Udiarraga Kalea con San Bartolomé Kalea.
Sur: Terreno privado, libre de edificación de Udiarraga Kalea Nº 71
Este: Sabino Arana y Goiri Kalea
Oeste: Udiarraga Kalea

**2 - ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES,
TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**

2.1 Introducción

El largo tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de las actuales Normas Subsidiarias (mayo 2007) hasta el día de hoy sin haberse tan siquiera iniciado ninguna tramitación de ningún documento urbanístico, demuestran a todas luces la inviabilidad del desarrollo de la unidad de ejecución, al haber establecido como Fuera de Ordenación las 2 edificaciones existentes en el ámbito de la unidad (Udiarraga Kalea nº 69).

Es por ello imprescindible modificar la ordenación pormenorizada de la Unidad, en base a los siguientes criterios:

- Delimitación de 2 Actuaciones de Dotación, incluyendo en cada una las dos edificaciones existentes.
- Señalamiento de nuevas alineaciones y rasantes de acuerdo al nuevo volumen ordenado dentro del ámbito de la nueva Unidad de Ejecución delimitada.
- Regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización adecuándolo a la ordenación modificada.
- Posibilitar un incremento de las nuevas viviendas ordenadas, sin aumento de la edificabilidad actual.

2.2 Alternativas de la ordenación pormenorizada

Alternativa 1:

Se mantienen las 2 edificaciones existentes, reordenando la nueva edificación de la U.E.-1, en un volumen adosado al máximo con las casas de Udiarraga Kalea, nº 69, imitando la misma superficie medianera de contacto que tenía la antigua edificación que se derribó.

Se mantiene la alineación de Sabino Arana y Goiri Kalea al igual que plantea el planeamiento actual, realizando un diseño de la urbanización muy similar con aceras y aparcamientos.

Asimismo las alturas son similares a planeamiento vigente S+PB+5.

Alternativa 2:

Se mantienen las 2 edificaciones existentes, reordenando la nueva edificación U.E.-1, en un volumen adosado en menor medida a las casas de Udiarraga Kalea Nº 69.

Se avanza sobre la alineación de la actual Sabino Arana y Goiri Kalea, realizando la acera un quiebro similar al existente en la actualidad.

Las alturas serían las mismas S+PB+5.

3 - DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El desarrollo del Plan Especial se realizará de acuerdo con los expedientes y la ejecución de las obras establecidas por la Legislación Urbanística, de acuerdo con el siguiente proceso:

- Aprobación definitiva del Plan Especial y publicación de sus Normas en el Boletín Oficial de Bizkaia.
- Formulación, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada de la Unidad de Ejecución U.E.-1. Plazos estimados: 3 meses, computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial, para la presentación de la documentación del PAU en el Ayuntamiento y 3 meses para su aprobación definitiva, computados a partir de su presentación en el Ayuntamiento.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E.-1. Plazos estimados: 4 meses, computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial, para la presentación de la documentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento y 3 meses para su aprobación definitiva, computados a partir de su presentación en el Ayuntamiento.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.-1. Plazos estimados máximos: 4 meses, computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial, para la presentación de la documentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento y 3 meses para su aprobación definitiva, computados a partir de su presentación en el Ayuntamiento.
- Solicitud de licencia para la edificación proyectada por la ordenación pormenorizada del Plan Especial. Plazos estimados máximos: 2 meses computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de la construcción del edificio proyectado por la ordenación pormenorizada del Plan Especial. Plazos estimados máximos: 24 meses computados a partir de la concesión de la licencia de obras.
- Ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.-1. Plazos estimados máximos: 22 meses computados a partir de la concesión de la licencia de obras de la edificación proyectada.

4 - CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIOAMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO

El medioambiente del ámbito de ordenación del Plan Especial de la Unidad de Ejecución U.E.-1 es el medioambiente urbano del casco de Ugao-Miraballes, con todos los condicionantes de tráfico, ruido, dotaciones de espacios libres, de aparcamientos y de equipamientos propios del suelo urbano del municipio.

Teniendo en cuenta la naturaleza de suelo urbano consolidado en la que se sitúa el ámbito del presente Plan Especial y considerando también que se mantienen los usos urbanísticos y sus intensidades, no se estima preciso desarrollar más en detalle el presente apartado, ya que su caracterización no tiene influencia alguna en el objeto de este Plan Especial y en sus posibles determinaciones.

5 - EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SI PROCEDE SU CUANTIFICACION

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente en relación con el objeto y el contenido del Plan Especial de ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U.E.-1 y considerando por otra parte que tal y como se ha indicado se mantienen los usos y las edificaciones existentes, los efectos ambientales sobre el entorno urbano en el que se sitúa la U.E.-1 son unos efectos ambientales inapreciables en relación con el casco urbano del municipio, ya que supone únicamente completar la edificación del solar resultante.

No obstante, es preciso indicar que el desarrollo urbanístico de la U.E.-1 propuesto por el Plan Especial, mejora notoriamente el entorno urbano, dado que elimina un solar sin urbanizar, daría continuidad a la acera de Sabino Arana y Goiri Kalea y a la edificación de esa calle y realiza un contacto con las medianeras existentes aumentando la calidad de la ordenación de la zona.

6 - EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Se estima que no se produce ningún efecto sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

7 - MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA

El Plan Especial, objeto de evaluación, está fuera del ámbito señalado en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013 al no establecer el marco de ordenación para futuros proyectos incluidos en ninguna de los Anexos (I y II) de “Proyectos sometidos a la evaluación ambiental” de la Ley antes citada.

La alternación de la ordenación pormenorizada que regula el presente Plan Especial se ajustaría a la definición de “Modificaciones menores” que establece el apartado f) del artículo 5 “Definiciones” de la citada Ley 21/2013.

Por otro lado señalar que el presente Plan Especial quedaría fuera del Anexo I, A) “Lista de planes sometidos al procedimiento de evaluación conjunta ambiental” de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (modificada por la Ley 7/2012), al no afectar al suelo no urbanizable.

Por todo lo expuesto se estima, en consecuencia, que es preciso someter el presente Plan Especial al ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada al limitar su contenido a una mera reconsideración de la ordenación pormenorizada de la edificación, en suelo urbano, prevista en la Unidad U.E.-1 sin que, por ello, se produzcan afecciones significativas sobre el medio ambiente.

8 - RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Dado el pequeño ámbito con el que cuenta la actual Unidad, sólo plantearemos dos posibles alternativas que describiremos a continuación:

Alternativa 1:

Se mantienen las 2 edificaciones existentes, reordenando la nueva edificación de la U.E.-1, en un volumen adosado al máximo con las casas de Udiarraga Kalea, nº 69, imitando la misma superficie medianera de contacto que tenía la antigua edificación que se derribó.

Se mantiene la alineación de Sabino Arana y Goiri Kalea al igual que plantea el planeamiento actual, realizando un diseño de la urbanización muy similar con aceras y aparcamientos.

Asimismo las alturas son similares a planeamiento vigente S+PB+5.

Alternativa 2:

Se mantienen las 2 edificaciones existentes, reordenando la nueva edificación U.E.-1, en un volumen adosado en menor medida a las casas de Udiarra Kalea Nº 69.

Se avanza sobre la alineación de la actual Sabino Arana y Goiri Kalea, realizando la acera un quiebro similar al existente en la actualidad.

Las alturas serían las mismas S+PB+5.

Una vez analizadas estas alternativas y aunque la Nº 2 conseguiría unas viviendas más exteriores y regulares, urbanísticamente nos parece más apropiado optar por la alternativa 1, dado que mantiene la misma ordenación de la vigente Unidad, dado que su alineación de fachada da continuidad a Sabino Arana y Goiri Kalea y asimismo la acera es continua. Asimismo el contacto en medianera a los edificios existentes es mayor, siendo menos notorio la existencia de las edificaciones actuales.

9 - MEDIDAS PREVISTAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS NEGATIVOS

Las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente resultante de la ejecución del plan o programa, teniendo en consideración el cambio climático, serán aquellas que permitan reducir al máximo las emisiones de CO₂ a la atmósfera, a través de establecer unas condiciones adecuadas para el aislamiento térmico – acústico de la nueva edificación.

Es evidente que la adopción de un elevado aislamiento térmico de las fachadas del nuevo edificio redundará en cumplir los objetivos que permitan paliar los efectos del cambio climático con la reducción de las inmisiones de CO₂, anteriormente indicadas.

Al efecto se considera que las condiciones establecidas para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, según el contenido de la Ley 38/1995 de 5 de Noviembre, de ordenación de la edificación, son suficientemente estrictas y su cumplimiento permite garantizar, entre otros, el bienestar de la población, la protección del medioambiente, y en especial los aspectos relacionados en el DB Documento Básico de 10 -ahorro de energía y Documento Básico HS de salubridad.

10 - DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan son las siguientes:

1. **Con relación al seguimiento del control de residuos urbanos de la urbanización.** La Dirección Facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del Plan de Gestión de Residuos. El Ayuntamiento de Ugao-Miraballes deberá recepcionar la obra, siendo el promotor el último responsable antes de la entrega de la misma al municipio.
2. **Con relación al seguimiento de las obras de edificación.** La Dirección Facultativa de la obra contempla dentro de sus atribuciones, la responsabilidad del control de la ejecución y de hacer cumplir entre otros, las exigencias básicas de salubridad (HS) <<Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente>> y demás exigencias que el proyecto debe de cumplir con todas las obligaciones establecidas en el CTE. Dentro de la casuística que se deriva del cumplimiento del CTE, se encuentra también el seguimiento del Plan de la Gestión de Residuos de la obra de edificación, que complementa la de las obras de urbanización.
Los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la Dirección Facultativa de la obra. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento del edificio resultante.
3. **Comprobaciones de servicios previstos en el Proyecto.** Las comprobaciones de servicios previstos en el Proyecto, serán responsabilidad de la Dirección Facultativa, quedando contempladas dichas comprobaciones en el Libro del Edificio establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación. En el Libro del Edificio quedarán recogidas las instrucciones de uso y mantenimiento del mismo. La responsabilidad de la elaboración del Libro del Edificio recae en el Promotor.
4. **Libro del Edificio.** El Libro del Edificio incluye en su documentación un plan de mantenimiento del edificio. Contiene la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y sus instalaciones. El responsable del seguimiento de lo dispuesto en el Libro del Edificio, es la Comunidad de Propietarios.

Bilbao, 29 de Julio de 2015

Luis Lumbreras y Silvestre Berasategui. – Arquitectos

En representación de Bilbao Arquitectos, S.L.P.

BORRADOR DEL PLAN

**SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-1 – UDIARRAGA 1
UGAO-MIRABALLES**

BORRADOR DEL PLAN

1 - ENCARGO

Se redacta esta solicitud de inicio por la sociedad de arquitectura Bilbao Arquitectos, S.L.P., por encargo de la empresa mercantil Organización y Programación de Inversión, S.A. (OPISA).

2 - OBJETO

El objeto de esta solicitud es cumplimentar lo establecido al efecto en el artículo 29 titulado “Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada” de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3 - ELECCION DEL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

En el documento titulado “Documento inicial estratégico” que acompaña a esta solicitud, se justifica la elección del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución U.E.-1 – Udiarraga 1. Se transcribe a continuación su contenido:

Se somete al presente plan especial de ordenación urbana al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, teniendo en cuenta que, de conformidad con el artículo 6 “Ambito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica” de la Ley 21/2013, dicho plan no cumple los requisitos mencionados en el apartado 1 de dicho artículo, ya que, en primer lugar, los futuros proyectos para los que establece el marco de ordenación no se comprenden en ninguno de los dos anexos 1 y 2 de proyectos sometidos a evaluación ambiental la Ley anteriormente indicada.

Por otro lado, hay que entender que la alteración de la ordenación pormenorizada que establece el presente plan especial, queda perfectamente contenida en la definición de modificaciones menores del artículo 5 "Definiciones" de la Ley citada

En consecuencia, se estima que es preciso someter el presente plan especial al ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, ya que aunque realmente en nuestra opinión, es un plan cuyo contenido se limita a una reconsideración de la ordenación pormenorizada de la edificación en suelo urbano, sin que establezca afecciones ambientales significativas, la redacción del artículo 6 de la Ley 21/2013, no establece ninguna posibilidad de sustraer los planes urbanísticos a la aplicación de la evaluación ambiental estratégica, que en nuestro caso estimamos debe ser la evaluación ambiental estratégica simplificada.

No obstante entendemos que las actuaciones propuestas en el Plan Especial no pueden tener impactos significativos sobre el medio ambiente, por lo que, de acuerdo con el Artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, este Plan Especial no debería de ser objeto de evaluación ambiental.

4 - AMBITO DE APLICACION DEL BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA U.E.-1 – UDIARRAGA 1 DE UGAO-MIRABALLES

La Unidad remata de forma triangular una manzana edificatoria, en el encuentro de Udiarraga Kalea, San Bartolomé Kalea y Sabino Arana y Goiri Kalea; las cuales se encuentran urbanizadas con aceras que bordean la Unidad con dichas calles, teniendo un pequeño ensanchamiento a modo de placita en el ángulo de ellas.

Tiene una ligera pendiente Oeste, Este; pasando de la cota 79,12 (parte superior de Udiarraga Kalea) a la cota 75,35 (Sabino Arana y Goiri Kalea). Tiene una superficie de 954 m², siendo sus límites físicos los siguientes:

- Norte: Udiarraga Kalea con San Bartolomé Kalea.
- Sur: Terreno privado, libre de edificación de Udiarraga Kalea nº 71
- Este: Sabino Arana eta Goiri Kalea.
- Oeste: Udiarraga Kalea.

El parcelario actual es el siguiente:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	JOSE LUIS BILBAO	109,78 m ²
2	CARMEN ETXEBARRIA	152,80 m ²
3	OPISA	420,49 m ²
4	AYUNTAMIENTO UGAO-MIRABALLES (ESPACIOS PUBLICOS)	270,93 m ²
TOTAL		954,00 m ²

5 - OBJETO, ALCANCE, CONTENIDO Y ALTERNATIVAS DE ORDENACION

5.1 Objeto

Según su configuración en el Art. 70 Ley 2/2006, el Plan Especial de Ordenación Urbana constituye el instrumento de planeamiento idóneo para desarrollar la ordenación estructural del Plan General estableciendo la ordenación pormenorizada del ámbito espacial ordenado por él, así como para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación de las vigentes N.N.S.S.

De esta forma mediante el presente Plan Especial de Ordenación Urbana:

- Se modifica el régimen edificatorio de las 2 edificaciones existentes del actual Fuera de Ordenación Expresa a Dentro de Ordenación.
- Se modifica la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución.
- Se delimitan 2 Actuaciones de Dotación coincidentes con las 2 edificaciones existentes.
- Se delimita una nueva U.E.-1.
- Se aumenta el número de viviendas nuevas, sin aumentar la edificabilidad actual.
- Se definen los estándares del Decreto 123/2012, de 3 de junio.
- Se completa la urbanización de acuerdo a la nueva volumetría ordenada.

5.2 Alcance

Las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, y en especial las que se establecen en sus Normas Urbanísticas de desarrollo, serán de aplicación en el ámbito territorial de la U.E.-1/Udiarra 1 de las Normas Subsidiarias de Ugao-Miraballes, sin perjuicio de las demás disposiciones urbanísticas, de ordenación del territorio e incluso sectoriales que resulten de aplicación.

5.3 Contenido

El contenido del presente documento se desarrolla de acuerdo al Art. 68 de la Ley 272006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, por remisión del Art. 69.3 del mismo cuerpo legal, a través de los siguientes documentos:

A) Informativos / Justificativos

- Memoria y anejo.
- Memoria de sostenibilidad económica.
- Directrices dirección y gestión de la ejecución.
- Estudio de viabilidad económica.
- Planos de información.

I.01 SITUACION

I.02 CLASIFICACION Y USOS SUELO URBANO EN N.N.S.S.

I.03 UNIDAD DE EJECUCION U.E.1 EN N.N.S.S.

I.04 DELIMITACION DEL AMBITO-TOPOGRAFICO-PARCELARIO

I.05 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

B) Ordenación

- Normativa Urbanística.
 - Planos de ordenación
- O.01 U.E.1 / A.D.R.-1 / A.D.R.-2 MODIFICADO
- O.02 A.D.R.-1 / A.D.R.-2 INTERVENCION SUSTITUCION
- O.03 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

Por otra parte establece el Art. 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que:

“En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista en dicha ordenación.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión”*

En relación con la exigencia de incluir en la documentación del plan de ordenación urbanística un resumen ejecutivo para su exposición pública, se entiende que, a la vista de la reducida extensión del ámbito ordenado y del contenido del presente instrumento de ordenación, la finalidad a la que obedece dicha exigencia queda sobradamente cumplida con la documentación que conforma el P.E.O.U.

5.4 Alternativas Ordenación

Dado el pequeño ámbito con el que cuenta la actual Unidad, sólo plantearemos dos posibles alternativas que describiremos a continuación:

Alternativa 1:

Se mantienen las 2 edificaciones existentes, reordenando la nueva edificación de la U.E.-1, en un volumen adosado al máximo con las casas de Udiarraga Kalea, nº 69, imitando la misma superficie medianera de contacto que tenía la antigua edificación que se derribó.

Se mantiene la alineación de Sabino Arana y Goiri Kalea al igual que plantea el planeamiento actual, realizando un diseño de la urbanización muy similar con aceras y aparcamientos.

Asimismo las alturas son similares a planeamiento vigente S+PB+5.

Alternativa 2:

Se mantienen las 2 edificaciones existentes, reordenando la nueva edificación U.E.-1, en un volumen adosado en menor medida a las casas de Udiarraga Kalea Nº 69.

Se avanza sobre la alineación de la actual Sabino Arana y Goiri Kalea, realizando la acera un quiebro similar al existente en la actualidad.

Las alturas serían las mismas S+PB+5.

Una vez analizadas estas alternativas y aunque la Nº 2 conseguiría unas viviendas más exteriores y regulares, urbanísticamente nos parece más apropiado optar por la alternativa 1, dado que mantiene la misma ordenación de la vigente Unidad, dado que su alineación de fachada da continuidad a Sabino Arana y Goiri Kalea y asimismo la acera es continua. Asimismo el contacto en medianera a los edificios existentes es mayor, siendo menos notorio la existencia de las edificaciones actuales.

6 - JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA U.E.-1 – UDIARRAGA 1 DE UGAO-MIRABALLES

La justificación para la redacción de un Plan Especial en el ámbito de aplicación referido en el punto 4, es en nuestra opinión, la mejora forma de cumplimentar los condicionantes de la propuesta de la ordenación pormenorizada, planteada en la Alternativa 1, donde sin cambiar la edificabilidad geométrica del Plan, manteniendo la misma ordenación de la vigente Unidad, ya que la fachada da continuidad a Sabino Arana y Goiri Kalea, siendo la acera continua, aumentando la medianera de contacto con las edificaciones existentes, para posibilitar que la U.E.-1 sea técnicamente viable con una implantación física en el lugar lo más homogénea posible con el entorno.

Bilbao, 29 de Julio de 2015

Luis Lumbreras y Silvestre Berasategui. – Arquitectos
En representación de Bilbao Arquitectos, S.L.P.

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA





PLANOS