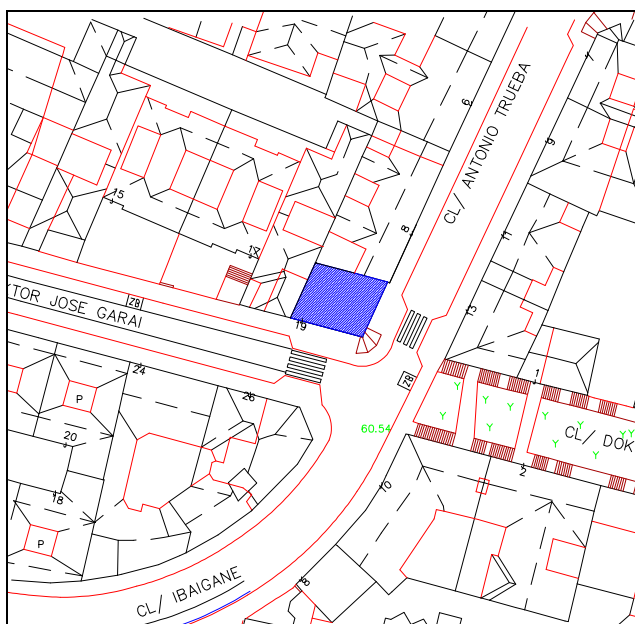




DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL - DEFINITIVA:

**MODIFICACION PUNTUAL DE
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BASAURI:**

**AREA A – ARIZ BENTA
BASAURI (BIZKAIA)**



MAYO 2.008 MAIATZA

REDACTORES - IDAZLARIAK

IÑAKI BERASATEGUI
ELISABETH ENA
XABIER BERASATEGUI

ARQUITECTOS - ARKITEKTOAK

PROMOTOR - JABETZA

INMOBILIARIA BITXOR, S.L.

MEMORIA

INDICE

DOCUMENTO A - MEMORIA

1.-	OBJETO DE LA MODIFICACION	3
2.-	ENCARGO DE LA MODIFICACION	3
3.-	ANTECEDENTES	4
3.1.-	Plan General de Ordenación Urbana de Basauri	4
3.2.-	Actuación Asistemática A2	4
4.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	6
4.1.-	Estado actual	6
5.-	JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	7
5.1.-	Justificación legal	7
5.2.-	Ley del Suelo y Urbanismo	8
6.-	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	9
6.1.-	Consideraciones	9
6.2.-	Propuesta de ordenación	11
7.-	ORDENANZAS DEL AREA “A – ARIZ BENTA”	14

ANEXO I

	Copia de plano municipal de ordenación del proyecto de urbanización (1.934)	16
--	---	----

ANEXO II

	Copia de escrituras de segregación (1961)	17
--	---	----

DOCUMENTO B - PLANOS

M-01	Situación – Estado actual	1/500
M-02	Propuesta - Plantas	1/100
M-03	Propuesta - Alzados	1/100
M-04	Propuesta - Secciones	1/100

MEMORIA

1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto del presente Documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri es la definición de un nuevo perfil para la Actuación Asistemática A2 del Area A – Ariz Benta de Basauri (Bizkaia), que se corresponde con la parcela situada en el nº 19 de la calle Dr. José Garai.

2.- ENCARGO DE LA MODIFICACION

El presente documento, encargado por “Inmobiliaria Bitxor, S.L.”, ha sido redactado por los Arquitectos Iñaki Berasategui Aseguinolaza, Elisabeth Ena Arbulu y Xabier Berasategui Aseguinolaza, colegiados nº 1.769, nº 2.365 y nº 2.125 por el C.O.A.V.N.

3.- ANTECEDENTES

3.1.- Plan General de Ordenación Urbana de Basauri

El Ayuntamiento de Basauri cuenta para su desarrollo urbanístico con un documento de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 24 de febrero de 2000.

El Plan General de Basauri clasifica el suelo del municipio en las tres siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

El Suelo Urbano ha sido dividido en Áreas, entre las que se encuentra el Area A – Ariz Benta.

3.2.- Actuación Asistemática A2

El Plan General de Basauri, en su Título Octavo, define las Ordenanzas para las distintas Areas que la conforman.

Las Ordenanzas del Area A – Ariz Benta, además de unas ordenanzas generales, definen unas Actuaciones Asistemáticas. La parcela del nº 19 de la calle Dr. José Garai, objeto del presente documento de Modificación del Plan General, se corresponde con la Actuación Asistemática A2, no incluida en una Unidad de Ejecución.

Las condiciones de desarrollo fijadas por las ordenanzas del Plan General para la Actuación Asistemática A2 son las siguientes:

Edificio A2

Sup. Planta Baja.....	122 m ²
Sup. Plantas Altas.....	610 m ²
Sup. Total.....	732 m ²
Nº Viviendas.....	7

De acuerdo con estos datos, resulta un perfil de edificación de Planta Baja y Cinco (5) Plantas Altas.

Con el presente documento de modificación del Plan General se pretende modificar este parámetro, de tal manera que el perfil de la edificación pase a ser de Planta Baja y Seis (6) Plantas Altas. En todo caso, este aumento del perfil de edificación no supondrá un aumento del resto de parámetros fijados por el Plan General, ni en cuanto a las superficies totales previstas ni en cuanto al nº de viviendas máximo, tal y como se detalla en los siguientes apartados del presente documento.

Mediante Decreto, ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Basauri el documento de Modificación Puntual de PGOU de la Actuación Asistemática A-2 del area de repstrto A/Ariz Benta, con unos puntos a corregir en el documento de aprobación provisional.

Se presenta para su tramitación por el Ayuntamiento de Basauri el presente documento de aprobación provisional – definitiva, de Modificación Puntual de PGOU de la Actuación Asistemática A-2 del area de repstrto A/Ariz Benta, en el que se han realizado las correcciones fijadas en el Decreto de aprobación inicial.

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1.- Estado actual

La parcela objeto de la presente modificación del Plan General está actualmente ocupada por un edificio de viviendas. Es medianero al oeste con el Nº 17 de la calle Dr. José Garai y al norte con el Nº 8 de la calle Antonio Trueba. Dispone de patio exterior en el alzado Norte, configurado por los dos edificios antes citados. El edificio tiene servidumbre de luces sobre este patio, tal y como se escrituró en 1.961 en la Escritura de compra – venta y agrupación.

El edificio actual consta de sótano, planta baja y dos plantas altas, y una ocupación en planta de 90,30 m². Actualmente la alineación de la casa está ligeramente retranqueada respecto del edificio contiguo de la calle Antonio Trueba.

La parcela donde se ubica la casa tiene una superficie de 188,60 m², cuyos límites son los edificios medianeros mencionados, la línea de semicalle de la C/ Dr. José Garai y la línea paralela a la calle Antonio Trueba que transcurre a una distancia de 2,50 m de la fachada de la casa. Estos límites se pueden comprobar en los documentos anexos a la presente modificación puntual. Así, se adjunta copia de un plano municipal de ordenación del proyecto de urbanización de 1.934, donde se refleja la finca original donde se ubicó la casa. También se adjunta copia de las escrituras de segregación de 1.961, donde se registran las parcelas segregadas de la finca original.

5.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, en fase de Aprobación Inicial, supone el ajuste del perfil de edificación previsto para el desarrollo de la Actuación Asistemática A2 contenida en el Area A – Ariz Benta de Basauri.

La justificación y conveniencia de la presente Modificación Puntual del Plan General de Basauri reside por un lado en la necesidad de definir un perfil de edificación más acorde con las condiciones urbanas que presenta la parcela en la actualidad, en cuanto a su relación con las edificaciones colindantes, y por otro lado en el interés de que, siempre dentro de las condiciones de aprovechamiento fijadas por el Plan General, la ordenación resultante sea económicamente viable.

5.1.- Justificación Legal

La presente modificación no supone o implica la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, puesto que el grado de alteración planteado no llega a tener carácter de afección a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, lo cual obligaría a una reconsideración de todo el documento del Plan General.

En este sentido, la presente Modificación Puntual se limita a la modificación o ajuste del perfil previsto en las Ordenanzas del Area A- Ariz Benta, sin que ello suponga la ampliación o aumento de los aprovechamientos resultantes, ni en cuanto a las superficies construidas, ni en cuanto al nº máximo de viviendas previsto.

5.2.- Ley del Suelo y Urbanismo

La presente Modificación Puntual del Plan General se formula al amparo de la facultad modificativa del Planeamiento contenida en la sección Sexta del Capítulo IV de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

6.1.- Consideraciones

La parcela del nº 19 de la calle Dr. José Garai está en la esquina entre ésta y la calle Antonio Trueba. Así, la parcela es medianera con los edificios actualmente existentes en el nº 17 de la misma calle Dr. José Garai y en el nº 8 de la calle Antonio Trueba.

El edificio del nº 17 de la calle Dr. José Garai cuenta con un perfil de Planta Baja y cinco Plantas Altas, y el edificio del nº 8 de la calle Antonio Trueba también tiene un perfil de Planta Baja y cinco Plantas Altas.

Así, en principio se podría entender que el perfil más adecuado para el edificio que se prevea en la parcela del nº 19 de la calle Dr. José Garai sería de planta baja y cinco plantas altas, con lo que se podría conseguir un alero continuo entre los tres edificios.

Pero tanto la calle Antonio Trueba como la calle Dr. José Garai presentan un fuerte desnivel, y teniendo en cuenta además que el edificio del nº 17 de la calle Dr. José Garai tiene una planta baja de mucha altura, y que es el edificio con la rasante más alta de entre los tres que nos ocupan, resulta que en caso de realizarse en el nº 19 de la calle Dr. José Garai un edificio con un perfil de planta baja y cinco plantas altas, éste quedaría con un alero sensiblemente inferior al del actual edificio del nº 17 de Dr. José Garai. Así, no habría continuidad en los aleros de los edificios y quedaría vista la parte superior del cierre de medianera del edificio del nº 17 de la calle Dr. José Garai.

Por este motivo se plantea con el presente documento una modificación del Plan General consistente en la definición de un nuevo perfil para el edificio de viviendas del nº 19 de la calle Dr. José Garai, de tal manera que del perfil de Planta Baja y cinco Plantas Altas previsto por el Plan General se pase a un perfil de Planta Baja y seis Plantas Altas.

Aún así, este perfil no sería constante en toda la longitud de las fachadas del edificio previsto, sino que el perfil con seis plantas altas se desarrollaría hacia la calle Dr. José Garai, mientras que hacia la calle Antonio Trueba se desarrollaría con un perfil de cinco plantas altas.

Por lo tanto, el salto o desnivel entre las alineaciones hacia la calle Dr. José Garai y las alineaciones hacia la calle Antonio Trueba se resolvería dentro de la propia parcela, y no en el muro medianero con el nº 17 de Dr. José Garai.

En cualquier caso, con la ordenación planteada en el presente documento de modificación del Plan General (tal y como se detalla más adelante), no se superan ni el aprovechamiento máximo previsto, fijado en 732 m², ni el número máximo de viviendas, fijado en 7.

6.2.- Propuesta de ordenación

Se propone para la parcela del nº 19 de la calle Dr. José Garai un edificio de viviendas con un perfil máximo de Planta Baja y Seis Plantas altas hacia la calle Dr. José Garai, y de cinco plantas hacia la calle Antonio Trueba.

La planta baja se destina a portal y una vivienda, y las plantas altas a viviendas. La distribución de viviendas prevista es de una vivienda en planta baja, una vivienda por planta en las cinco primeras plantas, y un apartamento con terraza en la sexta planta. El apartamento de la planta sexta se desarrolla junto al edificio del nº 17 de la calle Dr. José Garai, y su terraza se desarrolla principalmente hacia la fachada de la calle Antonio Trueba. Así, en total se prevén siete viviendas, cumpliendo con las siete fijadas como máximo en las ordenanzas del Plan General.

La edificación resultante tiene fachadas a las calles Dr. José Garai y Antonio Trueba, es medianera con los edificios de los nº 17 de la calle Dr. José Garai y nº 8 de la calle Antonio Trueba, y en su parte trasera tiene fachada a un patio de luces común a otros edificios de la manzana.

La superficie construida-ocupada en planta baja es de 90,65 m². En las plantas altas, desde el volumen principal definido a partir de las alineaciones de planta baja, se prevén distintos vuelos cerrados, con los que, de acuerdo con los criterios de medición del Plan General, resultan las siguientes superficies construidas:

Planta Sótano.....	90,65 m ²	(no computables, s/ art. 7.1.12,5 de las Ordenanzas del Plan General)
Planta Baja.....	90,65 m ²	
Planta Primera.....	99,11 m ²	
Planta Segunda.....	106,36 m ²	
Planta Tercera.....	106,36 m ²	
Planta Cuarta.....	106,36 m ²	
Planta Quinta.....	106,36 m ²	
Planta Sexta, sin terraza.....	78,83 m ²	(la terraza, con 27,52 m ² no computa, s/art. 7.1.12,3 de las Ord. del P.G.)
Total.....	694,03 m²	

La superficie computable total, incluyendo vuelos cerrados y vuelos abiertos con techo, es de **694,03 m²**, inferior en cualquier caso al máximo previsto por las Ordenanzas del Plan General para la actuación asistemática A2 del Area A – Ariz Benta, que está fijada en 732 m². Tampoco se supera la superficie máxima en plantas altas, que según proyecto quedará en **603,38 m²**, frente a los 610 m² fijados como máximos por el Plan General.

A modo de resumen, se presenta a continuación una tabla comparativa entre los parámetros fijados por el Plan General y los resultantes en la propuesta planteada con el presente documento:

	Edificación	Superficie planta baja	Superficie plantas altas	Superficie total	Número de viviendas
Plan General	A2	122,00 m ²	610,00 m ²	732,00 m ²	7
Modificación Plan General	A2	90,65 m ²	603,38 m ²	694,03 m ²	7

Con esta tabla se comprueba que con la presente modificación se respetan todos los parámetros establecidos en la Ordenanza del Area de Ariz-Benta (A), es decir, no los supera, por lo que realmente el presente documento supone la modificación de la ordenación urbanística pormenorizada.

Esta modificación consiste por tanto en la redefinición del perfil de la edificación, de tal manera que del perfil de Planta Baja y cinco Plantas Altas previsto por el Plan General se pasa a un perfil de Planta Baja y seis Plantas Altas.

	Perfil
Plan General	PB + 5 PA
Modificación Plan General	PB + 6 PA

Se transcriben en el siguiente punto las Ordenanzas del Area A- Ariz Benta, tal y como están contempladas en el Plan General, y que se mantienen con la presente modificación, al no ser modificadas por ésta.

7.- ORDENANZAS DEL AREA “A – ARIZ BENTA”

ORDENANZA DEL ÁREA DE ARIZ-BENTA (A)

1. Datos generales del Area

Denominación:.....A- Ariz Benta.
Uso Global y calificación:.....Residencial.
Superficie del área (excluidos Sistemas Generales):.....405.523 m²

2. Régimen de usos

Uso característico:

5.2 – Vivienda colectiva.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.
3. Infraestructuras en todas sus categorías.
4. Equipamientos en todas sus categorías.
5. Residencial en todas sus categorías.
6. Terciario en todas sus categorías.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda.
8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

3. Coeficientes de ponderación relativa

Planta sótano - Cualquier uso:.....0,00
Uso residencial (característico) – Cualquier planta:.....1,00
Uso de VPO - Cualquier planta:.....0,90
Uso de equipamiento privado - Cualquier planta:.....0,80
Resto de Usos – Planta baja:.....1,20
Resto de Usos – Plantas altas:.....1,00

4. Condiciones urbanísticas

Aprovechamiento tipo:2,16 m² / m²

5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable:150 m²

Ancho mínimo:8 metros.

Ocupación máxima:100%

Altura máxima al alero de la edificación en metros:

La resultante del número de plantas que se expresa en la documentación gráfica.

Altura máxima de la edificación en número de plantas:

La expresada en la documentación gráfica.

Separación a colindantes:

La expresada en la documentación gráfica.

Separación a viales:

La expresada en la documentación gráfica.

Separación entre edificios:

La expresada en la documentación gráfica.

6. Ejecución de las actuaciones

Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas salvo en las Unidades de Ejecución que siguen:

U.E.	Superficie M2	Superficie plantas baja	Superficie plantas altas	Edificab. Geometric. M2	Número de Viviendas
21	2.636	1.196	6.965	8.161	68
22	508	260	1.300	1.560	15
23	985	358	1.790	2.148	20
24	1.662	408	2.448	2.856	24

Actuaciones asistemáticas no incluidas en Unidades de Ejecución:

Edificio	Superficie planta baja	Superficie plantas altas	Superficie total	Número de viviendas
A2	122	610	732	7
A4	431	1.293	1.724	14
A5	300	2.100	2.400	22
A6	373	1.865	2.238	20
A7	493	2.465	2.958	26
A8	73	365	438	5
A9	347	1.041	1.388	12
A10	245	1.225	1.470	14

Bergara, a mayo de 2.008

Los Arquitectos,

Fdo.: Iñaki Berasategui

Fdo: Elisabeth Ena

Fdo: Xabier Berasategui



ANEXO I

COPIA DE PLANO MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (1.934)



ANEXO II

COPIA DE ESCRITURAS DE SEGREGACIÓN (1.961)