

▪ **Introducción**

El Ayuntamiento de Gorliz ha solicitado a su Oficina Técnica, el análisis de la vialidad rodada y peatonal del barrio de Uresarantse.

Actualmente la carretera foral BI-3158 atraviesa longitudinalmente el barrio de Uresarantse, carretera que nace en la playa de Astondo y termina en el núcleo de Elexalde.

Esta carretera ha ido adaptándose a las necesidades del crecimiento urbanístico a medida que se han urbanizado los terrenos colindantes.

El primer tramo, próximo a la playa, se trata de un vial con calzada de 7 m. arcenes y aparcamiento en batería a ambos lados.

Al llegar al suelo urbano de Uresarantse, tiene distintos diseños, según se haya urbanizado o no, conforme a las Normas Subsidiarias vigentes. En este tramo urbano hay zonas con aceras y aparcamiento en batería y otra, la mayor parte, sin aceras, calzada de 6 m. y lindando con cierres de setos o muros de los edificios existentes.

Continuando con la carretera, hay 2 curvas muy pronunciadas de radios inferiores a los 12 m. una en ángulo recto y otra en forma de herradura, cuya anchura de calzada es de 5 m. sin arcenes ni aceras, donde no pueden cruzarse dos autobuses o camiones, incluso ni coches con autobuses.

Este punto además de “embudo” o “tapón” para el tráfico rodado es altamente peligroso para las personas, puesto que deben caminar por la propia calzada.

Una vez salvado este punto negro, se llega al Hotel Entrepinos, a partir de aquí, hay zonas sin urbanizar, con la anchura original de 6 m. sin arcenes ni aceras, y otras urbanizadas conforme a las NN. SS. vigentes.

Estos últimos tramos sin urbanizar, se han incorporado a la gestión del Sector urbanizable de Uresarantse, lo que permite confiar en que en un plazo medio se urbanizará adecuadamente.

Las Normas Subsidiarias tienen previsto el desvío de la carretera foral, en ese “punto negro”, mediante la construcción de un viaducto en curva, como solución al problema expuesto.

Esta solución viaria supone un coste muy elevado y un impacto visual importante, ya que además de hallarse junto a edificios de viviendas, está en una vaguada por la que discurre un pequeño arroyo, que se vería afectado, negativamente.

Para su ejecución el sistema previsto en las NN.SS. sería la expropiación o convenio con los propietarios, por un lado para la obtención de los terrenos y luego la ejecución de la obra a cargo de la administración.

Por otra parte y con independencia de lo dificultoso y/o costoso que pudiera resultar la construcción del viaducto, el impacto visual que produce, entiendo que es suficiente motivo para estudiar otra alternativa al trazado viario en esta parte del municipio.

▪ **Clasificación de los terrenos afectados por la Modificación Puntual**

La Modificación Puntual propone la mejora del trazado de la actual carretera, tanto en radios de curvatura como del ancho y sección de la misma.

El trazado tan forzado que tiene la actual carretera, se debe a que salva un pequeño arroyo. Este aspecto es fundamental al diseñar el nuevo trazado, debiendo a su vez respetar y mantener en la medida de lo posible el cauce, recuperando y mejorando los bordes del mismo, con vegetación autóctona, canalizando lo menos posible, únicamente lo imprescindible para que el vial funcione sin peligro para vehículos o peatones.

Los suelos afectados por la ampliación de la actual carretera, como por la liberalización de los suelos de la antigua vialidad tienen la clasificación de urbanos y no urbanizables.

Parte de los terrenos afectados al Sur de la carretera BI-3158, están incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución II (U.E.II) del Suelo Urbano de Uresarantse, con la calificación de Ciudad Jardín.

Al Norte de la carretera, es suelo urbano consolidado con la misma calificación de Ciudad Jardín.

El resto de terrenos afectados por el cambio de la vialidad son no urbanizables, y así seguirán siendo tras la presente Modificación.

▪ **Art. 125. Calificación Ciudad Jardín**

*Comprende esta calificación amplias zonas del término municipal que se encuentran semiconsolidadas, aunque totalmente parceladas según las posibilidades conferidas por el Plan General Comarcal del anterior.*

*Básicamente corresponden a zonas que anteriormente se encontraban calificadas como Ciudad Jardín o Residencial Aislada y cuya parcelación impide la consideración de suelo urbanizable, que en algunos casos pudiera haberse propuesto. No obstante, la estrategia urbanística planteada y el grado de implantación de los servicios urbanos permiten su clasificación como suelo urbano.*

ZONAS: 1 URESARANSE.

2. KIPULENE.

3. ANDRA MARI.

4. GANDIA.

ORDENACIÓN:

*Edificación aislada por aplicación de los parámetros urbanísticos en zonas 1,2 y 3, mediante Plan Especial de Reforma Interior en la zona 4.*

GESTIÓN:

*En las zonas 1,2 y 3 desarrollo de la Unidad de Ejecución preferentemente por métodos abreviados y voluntarios, cesión del suelo afectado por vialidad o espacios libres y contribución a las cargas mediante cuotas de urbanización surgidas del proyecto de urbanización que se redacte obligatoriamente en cada unidad. En la zona 4 por Compensación.*

USOS SUSTENTADOS EN EDIFICACIÓN EN ZONAS 1, 2 Y 3.

1. *Uso de las actividades industriales.  
Relacionadas con vehículos de motor.  
Guardería-aparcamiento.*
2. *Uso de las actividades residenciales.  
Vivienda en categorías 1ª y 2ª.*
3. *Uso de las actividades comerciales y servicios terciarios.  
Comercio vinculado a vivienda.  
Oficinas en categoría A.*
4. *Uso de Equipamiento Comunitario:  
Sanitario en categorías 4ª y 5ª  
Cultural y docente en categoría 4ª vinculada a vivienda y en categoría 5ª sin vinculación.*

USOS PERMITIDOS LIBRES DE EDIFICACIÓN.

1. *Usos de actividades relacionadas con vehículos de motor.*

*Aparcamiento al aire libre.*

2. *Usos de actividades relativas a las instalaciones.  
Todas sus categorías.*
3. *Usos de actividades relativas a las comunicaciones.  
Todas sus categorías.*
4. *Usos de espacios libres.  
Todas sus categorías.*

**USOS PROHIBIDOS.**

*Los no especificados en ninguna de las relaciones anteriores.*

**PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS EN ZONAS 1, 2 y 3.**

<i>-Superficie mínima de parcela bruta:</i>	
<i>Vivienda unifamiliar:</i>	1.000 m <sup>2</sup> .
<i>Vivienda bifamiliar:</i>	2.000 m <sup>2</sup> .
<i>-Frente mínimo de parcela:</i>	20 m.
<i>Coefficiente aprovechamiento privado:</i>	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<i>Ocupación máxima sobre parcela bruta:</i>	10%
<i>Altura máxima a alero:</i>	6,5 m.
<i>Altura máxima a cumbre:</i>	9 m.
<i>Nº de plantas:</i>	- sótano
	- 2 plantas
	- Atico
<i>Separación a linderos:</i>	4 m.
<i>Separación a calle:</i>	5 m.

*Los edificios de vivienda existentes a la aprobación de estas Normas, situados en zona de Ciudad Jardín y no sometidos a la aprobación de u PERI, tiene el carácter de consolidados con la parcela vinculada, pudiendose efectuar en ellos reformas y requiriendo el cumplimiento a efectos de aprovechamiento, alturas máximas y separaciones a linderos del presente artículo en las operaciones de ampliación o levante. En ambos casos, la obtención de la licencia requerirá la cesión del suelo previsto para sistema viario en las presentes Normas.*

Los terrenos urbanos ocupados por la vialidad de las Normas Subsidiarias, no tienen una calificación expresa y es interpretable la que sería de aplicación ya que tienen una calificación diferente a cada lado del vial, Ciudad Jardín al Oeste y Residencial Mixta al Este.

Esta zona de Uresarantse, al Sur de la carretera, esta completamente edificada con bloques de viviendas de planta baja y tres, cuatro, hasta seis alturas de pisos. No tiene sentido mantener la tipología de vivienda unifamiliar aislada (ciudad jardín), en este entorno de bloques de viviendas, por lo que se propone extender y completar la calificación Residencial Mixta en toda esta zona, en vez de la de ciudad jardín que existe puntualmente.

Del análisis de la actual Unidad de Ejecución II, se desprende que hay suelos vacantes de edificación que no están incluidos en ella, terrenos que hay que incluirlos en el nuevo ámbito de gestión, puesto que quedarían sin posibilidad de materializar sus aprovechamientos urbanísticos.

Los terrenos afectados por la nueva vialidad, situados al Norte de la carretera, son urbanos consolidados, con la calificación de Ciudad Jardín que pueden según las Normas vigentes obtener licencia sin necesidad de cesión ni tramitación de expediente de equidistribución de beneficios y cargas, y prácticamente sin urbanización a realizar, ya que no les afecta el vial.

Esta Modificación Puntual, propone incorporar estos terrenos urbanos a la unidad de ejecución II citada anteriormente y gestionar la unidad, mediante el sistema de cooperación, ya que es interés del Ayuntamiento proceder a la mejora de la vialidad de este barrio.

Por otra parte, se aprovecha la gestión de esta Unidad para crear y dar continuidad a un vial situado en la zona baja de esta zona del barrio y que a modo de circuito de periferia puede conectar con los viales o calles particulares, que ahora no tienen salida, mejorando y flexibilizando de manera importante la vialidad del barrio, ya que se crea una malla viaria que posibilita muchas opciones al tráfico rodado y peatonal.

Los terrenos no urbanizables, que estaban afectados por la vialidad en el anterior trazado (502 m<sup>2</sup>.), se califican de Sistema General de Espacios Libres, al objeto del cumplimiento del estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab., respecto a las nuevas viviendas que se generan en la U.E.U. II.

La nueva afección del vial a terrenos no urbanizables, se deberá gestionar, mediante el sistema de expropiación.

▪ **REDELIMITACION DE LA U.E.U. II**

La calificación urbanística que se propone para la nueva unidad con carácter general, es la de Residencial Mixta definida en las NN.SS. para la zona 3, Uresarantse.

▪ **Art. 124.- Calificación Residencial Mixta**

*Comprende las zonas de suelo urbano que bordean en general el núcleo más céntrico de la población y que por su situación, topografía, etc., tienen una vocación exclusivamente residencial, admitiéndose fundamentalmente la vivienda agrupada en línea y la unifamiliar agrupada, aunque en las zonas expresamente declaradas se admite también la vivienda colectiva.*

ZONAS: 1. BASOTXU.

2. KIPULENE.

3. URESARANSE.

4. ANDRA MARI AXPE.

ORDENACIÓN:

*La ordenación que se plantea es mediante alineación prevista y parámetros urbanísticos en Kipulene. La modificación de dicha alineación se posibilitará a través de la figura de Estudio de Detalle que afectará como mínimo a una manzana completa.*

*El suelo vacante en Basotxu y Uresarantse se ordenará obligatoriamente a través de un Estudio de Detalle por cada una de las zonas.*

*Siempre que las tipologías edificatorias correspondan a vivienda unifamiliar agrupada será precisa la redacción de un Estudio de Detalle.*

GESTIÓN:

*Compensación, por cada una de las unidades de actuación.*

USOS PERMITIDOS SUSTENTADOS EN EDIFICACIÓN.

1. *Uso de las actividades industriales.  
Relacionadas con vehículos de motor.  
Guardería-aparcamiento.*
2. *Uso de las actividades residenciales.  
Vivienda en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.  
En Basotxu y Uresarantse se admite también la 5ª categoría, tras el Estudio de Detalle.*
3. *Uso de las actividades comerciales y servicios terciarios.  
Sólo en las zonas que se autoriza la vivienda colectiva (5ª categoría), se permiten también el comercio y las oficinas.*
4. *Uso de Equipamiento Comunitario:  
Idénticos usos y categorías establecidos para la calificación RESIDENCIAL.*

USOS PERMITIDOS LIBRES DE EDIFICACIÓN.

1. *Usos de actividades relacionadas con vehículos de motor.  
Aparcamiento al aire libre.*
2. *Usos de actividades relativas a las instalaciones.*

Todas sus categorías.

3. Usos de actividades relativas a las comunicaciones.  
Todas sus categorías.
4. Usos de espacios libres.  
Todas sus categorías.

**USOS PROHIBIDOS.**

Los no especificados en ninguna de las relaciones anteriores.

**PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:**

-Superficie mínima de parcela:	1.500 m2.
-Frente mínimo de parcela:	30 m.

Los parámetros anteriores no serán de aplicación en las parcelas individualizadas por límite de calificación y vía pública, que a la aprobación de las Normas no reúnan esas condiciones.

-Coeficiente de aprovechamiento:	0,4 m2/m2.
-Densidad máxima en viv/Ha:	30
-Ocupación máxima sobre parcela bruta:	20%
-Altura máxima a alero:	
En zonas 1, 2 y 4:	6,5 m.
En zona 3:	9 m.
-Altura máxima a cumbrera:	
En zona 1, 2 y 4:	9 m.
En zona 3:	12 m.
-Número máximo de plantas:	
En zonas 1, 2 y 4:	1 sótano. 2 plantas.
En zona 3:	Atico. 1 sótano. 3 plantas.
-Separación a linderos:	5 m.
-Separación a calle:	5 m..
-Vuelo máximo:	Libre sin invadir las separaciones anteriores.

Los edificios de vivienda existentes a la aprobación de las presentes Normas, situados en la Zona Residencial Mixta, tienen el carácter de consolidados con la parcela vinculada, pudiendo en ellos efectuarse reformas, y requiriendo el cumplimiento del presente artículo en las operaciones de ampliación y/o levante, en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas y separaciones a linderos. En ambos casos, la obtención de la licencia requerirá la cesión del suelo previsto para sistema viario en las presentes Normas.

Las características específicas de la Unidad y la tipología de los edificios permitidos es:

La superficie de la Unidad II de Uresarantse, es: 8.671,51 m<sup>2</sup>. de los que 839,63 m<sup>2</sup>. son de dominio público, carretera.

Los terrenos con aprovechamiento urbanístico son 7.831,88 m<sup>2</sup>. distribuidos en las siguientes parcelas.

<b>Parcela nº</b>	<b>Superficie</b>	<b>% cuota</b>	<b>% derechos</b>
1	581,06	7,42 %	6,68 %
2	480,60	6,14 %	5,52 %
3	1.093,67	13,96 %	12,57 %
4	2.516,16	32,13 %	28,91 %
5	44,00	0,56 %	0,51 %
6	177,86	2,27 %	2,04 %
7	2.938,53	37,77 %	33,77 %
Ayuntamiento			10,00 %
Terrenos con aprovechamiento	7.831,88	100,00 %	100,00 %
Ambito de la U.E.	8.671,51		
Dominio Público	839,63		

La edificabilidad total es de  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 7.831,88 = 3.133 \text{ m}^2$ .

Esta edificabilidad se distribuye según las tipologías existentes a cada lado de la carretera, es decir en la zona Sur, 2 bloques de planta baja + 3 altas, todas ellas destinadas a vivienda y en la zona Norte, unifamiliares adosados.

A los bloques se les asigna una superficie de 1.872 m<sup>2</sup>., 936 m<sup>2</sup>. cada uno, con la pretensión de albergar 8 viviendas en cada uno.

Las viviendas adosadas, serán dos grupos de 4 cada uno, y una superficie total sobre rasante de 1.260 m<sup>2</sup>.

El número total de viviendas es de 24; 16 en bloque y 8 adosadas.

La ocupación es inferior al 20% permitido, es el 11,30 % del ámbito de la Unidad.

Los edificios se plantean como orientativos y podrán modificarse bien mediante Estudio de Detalle o si las alteraciones son mínimas, el propio Proyecto de Urbanización y/o construcciones será suficiente.

Deberá cumplir las separaciones a colindantes y al plano de alineaciones máximas y rasantes incluido en la presente Modificación.

La ordenación y la edificación prevista en la Unidad deberá conservar los encinos situados en la zona Sur y que se definen en los planos.

Resulta 1 solar privatizable de 965 m<sup>2</sup>. para los bloques de 16 viviendas y otro de 2.045 m<sup>2</sup>. destinado a las 8 viviendas adosadas. El resto de los terrenos se cederán urbanizados para uso y dominio público.

El sistema de gestión será el de Cooperación.

Se recuerda que en base a la legislación vigente de las plusvalías generales por la gestión urbanística de la Unidad, se deberá ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico, libre de cargas, al Ayuntamiento.

▪ **Sistema General de Espacios Libres**

Por el aumento de población prevista, correspondiente a las viviendas nuevas, 24 totales menos las 8 que se hubieran permitido, son 16 viviendas nuevas, se crea un nuevo sistema general de espacios libres de 502 m<sup>2</sup>, en el terreno situado al Sur del arroyo, actualmente afectado por el viaducto previsto en las NN. SS.

La superficie cumple el estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab. Ya que estrictamente serían: 16 viv x 3,5 hab/viv x 5 m<sup>2</sup>/hab = 280 m<sup>2</sup> la superficie necesaria para el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.

Este terreno linda con el antiguo hotel Entrepinos, que recientemente, ha visto modificada su calificación y habiendo resultado otro sistema general de Espacios Libres, en colindancia con él. Sirve este comentario para justificar la propuesta de recalificación del Sistema General de Espacios Libres, en una zona que amplía el existente y que a su vez linda con el camping del municipio.

En Gorniz, Septiembre de 2.005