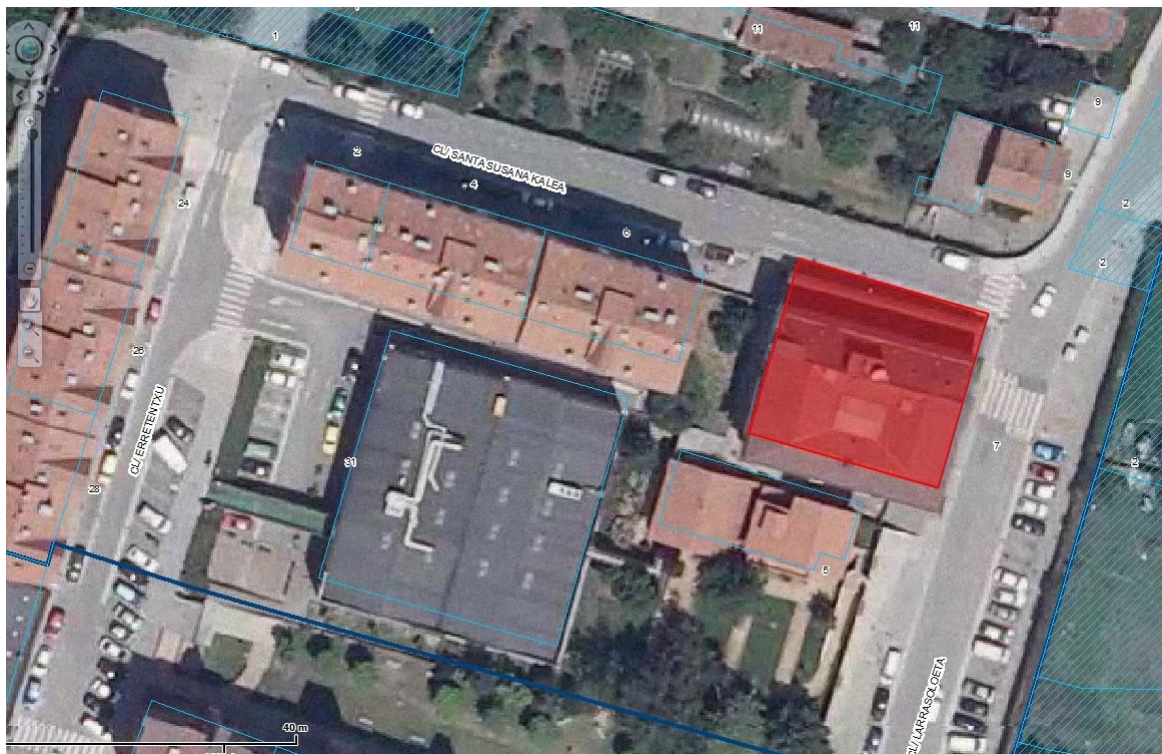




**MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE DURANGO  
DEL SISTEMA GENERAL SG-VM EN LOS AMBITOS:**

**U.E.-11 ONA-LARRASOLOETA, U.E.-2 BIRJINOSTE y U.E. -10 LARRASOLOETA**

**Exp. - 075-U**

**Septiembre 2023**

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
ANASAGASTI – BASTERRA – EREÑO, S.L.P.**

José Ramón Basterra - José Manuel Anasagasti - Pedro Mª Anasagasti - Iñaki Anasagasti – Idoia Ereño  
Arquitectos  
c/ General Concha nº 1- entreplanta izda. 48008 Bilbao  
TF. 94 443 57 92 – Fax 94 443 58 49



## ÍNDICE:

|    |                                                                                                                          |    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | PRELIMINAR.....                                                                                                          | 3  |
| 2. | OBJETO ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD.....                                         | 3  |
| 3. | CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....                                                          | 5  |
| 4. | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA CONFORME AL ART. 14 DEL REAL DECRETO 1367/2007. .... | 6  |
| 5. | MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LA U.E. 11- ONA-LARRASOLOETA.....                                                        | 11 |
| 6. | MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LA U.E. 2-BIRJINOSTE y DE LA U.E.10- LARRASOLOETA.....                                   | 18 |
| 7. | MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. EVALUACIÓN ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.....     | 18 |
| 8. | ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. ....                                                                                       | 19 |
| 9. | RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....                                                                        | 19 |

## ANEXOS- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| PLANO N.º 1- PLANO DE SITUACIÓN.....                                       | 20 |
| PLANO Nº 2- PLANO DE NN.SS. VIGENTES .....                                 | 20 |
| PLANO nº 3- PLANO DE PROPUESTA DE DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA ..... | 20 |
| PLANO N.º 4- PLANO DE NUEVA DELIMITACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ACUSTICA.....  | 20 |

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 11- ONA LARRASOLOETA. DURANGO.**

### **1. PRELIMINAR**

El Planeamiento actual son las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Durango, cuya Texto Refundido se aprobó definitivamente el 28 de enero de 2.005 (publicación en el B.O.B. nº 77 del 25 de abril de 2.005).

Dentro de la **Unidad de Ejecución nº 11- Ona-Larrasoloeta**, se recoge el edificio existente como fuera de ordenación diferida conforme a un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1.997, y afectado posteriormente por la creación de un Sistema General Viario Municipal.

Las vigentes NN.SS. califican el edificio en situación de fuera de ordenación, para permitir la construcción de una gran rotonda.

### **2. OBJETO ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD.**

La presente Modificación Puntual tiene por objeto principal el mantenimiento de la edificación residencial existente que actualmente queda como fuera de ordenación.

Dicha edificación, dispone de garajes en sótano y planta baja, entreplanta, dos alturas más de viviendas (4 viviendas) y Txoko y camarote en el bajo cubierta.

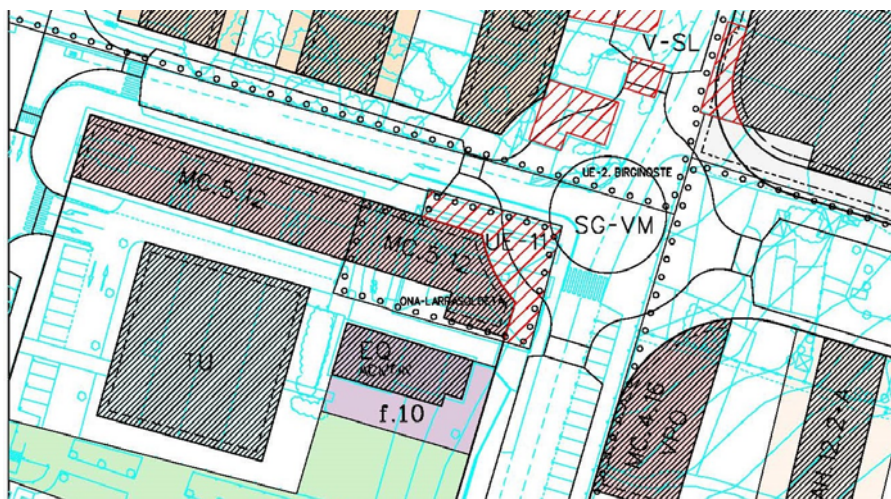
| Planta      | Uso       | m2c      | m2c      |
|-------------|-----------|----------|----------|
| Sótano 2º   | Trasteros | 62,49    |          |
|             | Trasteros | 186,66   | 249,15   |
| Sótano 1º   | Garaje    | 606,47   | 606,47   |
| P. Baja     | Oficina   | 354,33   |          |
|             | Garaje    | 222,70   | 577,03   |
| Entreplanta | izquierda | 16,82    |          |
|             | resto     | 164,12   | 180,94   |
| P. 1ª       | Vivienda  | 231,08   |          |
|             | Vivienda  | 236,35   |          |
| P. 2ª       | Vivienda  | 231,08   |          |
|             | Vivienda  | 236,35   | 934,86   |
| P. 3ª       | Camarote  | 325,91   | 325,91   |
| TOTAL       |           | 2.874,36 | 2.874,36 |

Lo que supone una edificación computable sobre rasante de 1.692,83 m<sup>2</sup>c.

La calidad de esta se puede considerar como muy buena. Dispone de estructura de hormigón, ascensor, calefacción y video portero, etc. El valor total del inmueble para el supuesto que se encuentre dentro de ordenación, supera los 2.000.000 €, mientras que el valor del suelo conforme al planeamiento vigente estaría aproximadamente en 1.400.000 €, según informe de tasación reciente. Es decir, estamos ante el supuesto de una **Unidad de Actuación deficitaria**, con las consecuencias que ello conlleva para la Administración municipal.

La justificación del derribo de la edificación residencial existente se basa en la nueva creación de una rotonda definida como **Sistema General SG- VM**, y la sustitución del edificio por otro también residencial que se amolde a la rotonda proyectada.

La **Unidad de Ejecución U.E.11- Ona –Larrasoloeta**, contempla un nuevo edificio **MC.5.12**, que se ajusta (conforme al Estudio de Detalle ya aprobado) a la edificación colindante definida por la alineación de la calle nueva y conforme a una Revisión posterior de las NN.SS., por la rotonda del Sistema General SG-VM.



Analizada la situación con el Área Técnica y Jurídica del Ayuntamiento de Durango, se propone un estudio de tráfico actualizado para verificar la necesidad de dicha rotonda o en su caso, ver la posibilidad de sustituirla por otra menor que pueda salvar el derribo de la edificación habitada en la actualidad.

Dicho estudio de tráfico la propiedad lo encarga a la Ingeniería Leber que colabora como socio consultor con el Área Técnica del Ayuntamiento de Durango en todo lo que se refiere a estudio de tráfico, tanto de vehículos como de peatones y bicis.

En base a la actualización del estudio de tráfico aportado al Ayuntamiento por la Ingeniería Leber, en el que justifican la posibilidad, en el escenario más desfavorable, de una nueva **rotonda más pequeña**, que posibilite el mantenimiento de la edificación residencial existente, el Ayuntamiento aprueba la presentación de esta Modificación Puntual de las NN.SS. de Durango para mantener la edificación residencial que actualmente está como fuera de ordenación diferida.

Además, la nueva rotonda más pequeña permite corregir la alineación de la esquina del bloque de la U.E. nº 2.

### **3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

La Modificación Puntual viene justificada por la consecución de los siguientes objetivos:

- El mantenimiento de la edificación residencial existente dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución nº11, con lo que ello implica para los vecinos que residen en el inmueble.
- La modificación de la rotonda proyectada como Sistema General SG-VM por otra más acorde con las necesidades actualizadas del tráfico en la zona.
- El evitar una Unidad de Ejecución deficitaria por otra Unidad de Ejecución viable económicamente.
- Facilitar la gestión urbanística, manteniendo los parámetros de alineaciones de la nueva calle, derribando el garaje situado en planta baja que sobresale de dicha alineación, permitiendo así liberar dicho espacio para uso público.
- La disminución del tamaño de la rotonda permite corregir la alineación de esquina del bloque de la Unidad de Ejecución nº 2, sin modificar el resto de sus parámetros.

En la Modificación Puntual presentada, no se aumenta el número de viviendas previsto, ni la superficie física o superficie geométrica lucrativa respecto de lo recogido en la Revisión de las NN.SS. vigentes.

La Modificación Puntual no altera las necesidades del mantenimiento de los estándares precedentes, al no aumentar el número de viviendas ni la edificabilidad aprobada anteriormente.

Conforme al cuadro de la ficha urbanística vigente, la superficie de techo es 2.397,80 m<sup>2</sup>, superficie que se mantiene en la Modificación Puntual actual. El número de viviendas en todo caso no aumenta, sino que disminuye al mantener las cuatro viviendas su superficie actual.

Lo mismo sucede con la superficie de techo de la U.E. nº 2.

Por todo, al no existir aumento de edificabilidad o de viviendas, no es necesaria la justificación del cumplimiento de las Dotaciones que marca la Ley en esta Modificación Puntual.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA CONFORME AL ART. 14 DEL REAL DECRETO 1367/2007.**

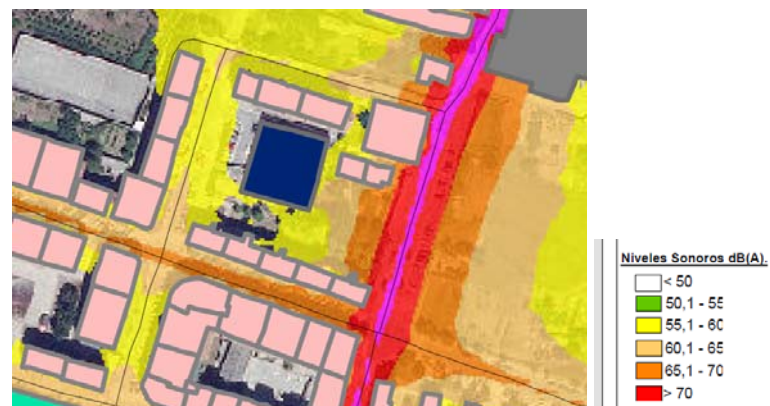
El Ayuntamiento de Durango ha aprobado recientemente el Mapa de Ruido del municipio y el estudio se encuentra disponible en la página web municipal. El mismo se desarrolla en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica en la CAPV y ha sido realizado por la **Ingeniería Tecnalia**.

Tal como se detalla, la verificación conlleva la elaboración de los cálculos de ruido en las condiciones actuales de los focos en el entorno y la situación previa el desarrollo de la nueva edificación.

- Niveles de ruido para el cumplimiento del **artículo 36**:

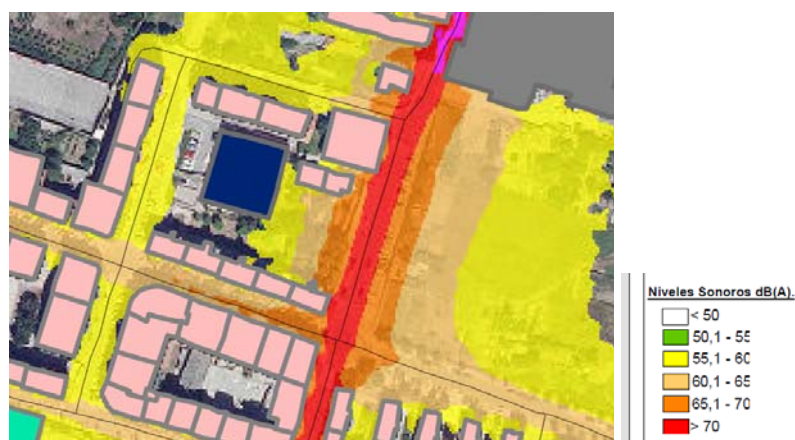
Los resultados de los cálculos de los niveles de ruido en las condiciones actuales, según el estudio el Mapa de Ruido, son los siguientes:

Mapa de ruido a la mañana a 4 metros de altura:

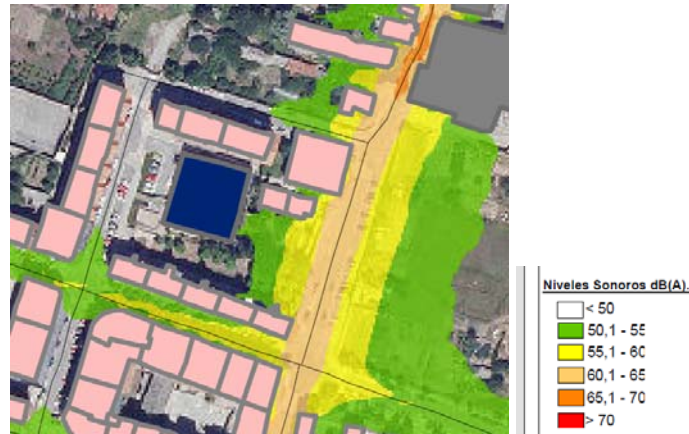


Estamos en un Área con predominio de suelo residencial.

Mapa de ruido a la tarde:



Mapa de ruido a la noche:



Se considera que se respeta los objetivos de calidad acústica cuando ningún valor promedio supera los valores fijados en la tabla A del Anexo I del Decreto.

**Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes.**

| Tipo de área acústica |                                                                             | Índices de ruido |                |                |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                       |                                                                             | L <sub>d</sub>   | L <sub>e</sub> | L <sub>n</sub> |
| a                     | Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65               | 65             | 55             |

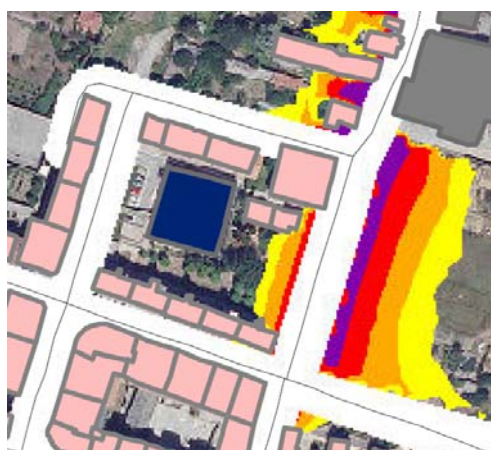
Durante la mañana y la tarde el nivel de ruido alcanza los valores amarillos, entre 55-60 dB(A), por debajo de 65 dB(A), que exige el Decreto. La situación más favorable se asocia al período nocturno menor que 50 dB(A), al estar protegido el solar por la edificación existente a mantener. El incumplimiento sería para la edificación existente y para el futuro levante de esta. Considerando el estado actual del planeamiento en la zona, como medida correctora para dicho levante se propone que la fachada se retranque respecto de la calle Larrasoloeta al menos 3 metros mediante un cierre opaco, formando así una terraza en dicha zona de tal manera que se baje un nivel el impacto acústico para esa vivienda.

Luego se puede entender que el impacto acústico actualmente en la zona es compatible con el desarrollo de la U.E. 11 Ona-Larrasoloeta.

- Estudio Acústico del **artículo 37** para las zonas de futuro desarrollo.

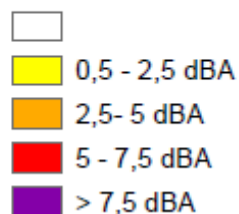
Los mapas de ruido de la evolución futura son los siguientes:

Mapa de ruido a la mañana a 4 metros de altura:

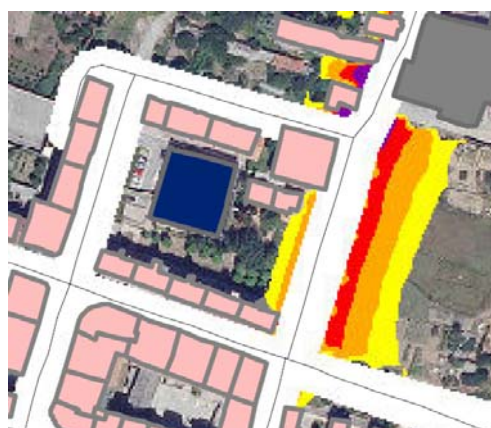


### Niveles Sonoros dBA

#### Noche dBA

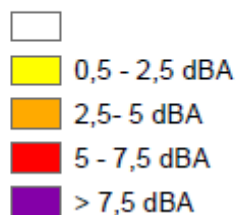


Mapa de ruido a la tarde:

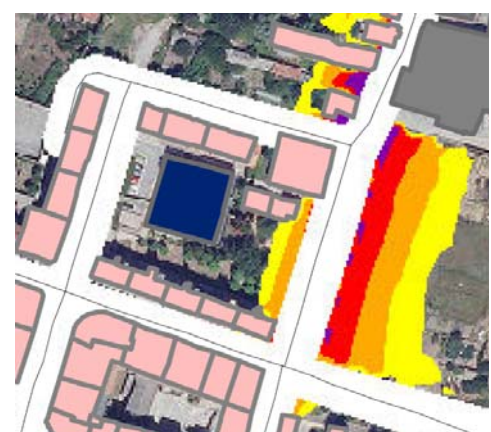


### Niveles Sonoros dBA

#### Noche dBA

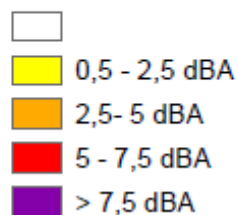


Mapa de ruido a la noche:



### Niveles Sonoros dBA

#### Noche dBA



Como puede comprobarse, al solar vacante no le afecta la evolución futura del nivel sonoro. Además, el tráfico en la zona va a disminuir fuertemente, (al cerrarse el anillo de circunvalación de vehículos) con el desarrollo urbanístico, de manera que la calle Larrasoloeta no sea paso obligatorio para los mismos como ocurre actualmente.

- Niveles de ruido para el cumplimiento del **artículo 43**:

Es necesario acreditar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del espacio interior de las edificaciones, como justificación de las licencias correspondientes, para lo cual se atenderá a la tabla 2.1 de Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, conforme la Documento Básico HR Protección frente al Ruido del Real Decreto 1371/2007

| L <sub>día</sub> (dBA)   | Uso del Edificio           |           |
|--------------------------|----------------------------|-----------|
|                          | Residencial y Hospitalario |           |
|                          | Dormitorio                 | Estancias |
| L <sub>d</sub> ≤ 60      | 30                         | 30        |
| 60 < L <sub>d</sub> ≤ 65 | 32                         | 30        |
| 65 < L <sub>d</sub> ≤ 70 | 37                         | 32        |
| 70 < L <sub>d</sub> ≤ 75 | 42                         | 37        |
| L <sub>d</sub> > 75      | 47                         | 42        |

Niveles de D<sub>2m,nT,Atr</sub> que deben satisfacerse en función del uso de la edificación y del nivel de ruido en el exterior.

Para los nuevos edificios se exigirá 30 D<sub>2m, nT, Atr</sub> tanto en Dormitorio como en Estancia.

#### • Conclusión:

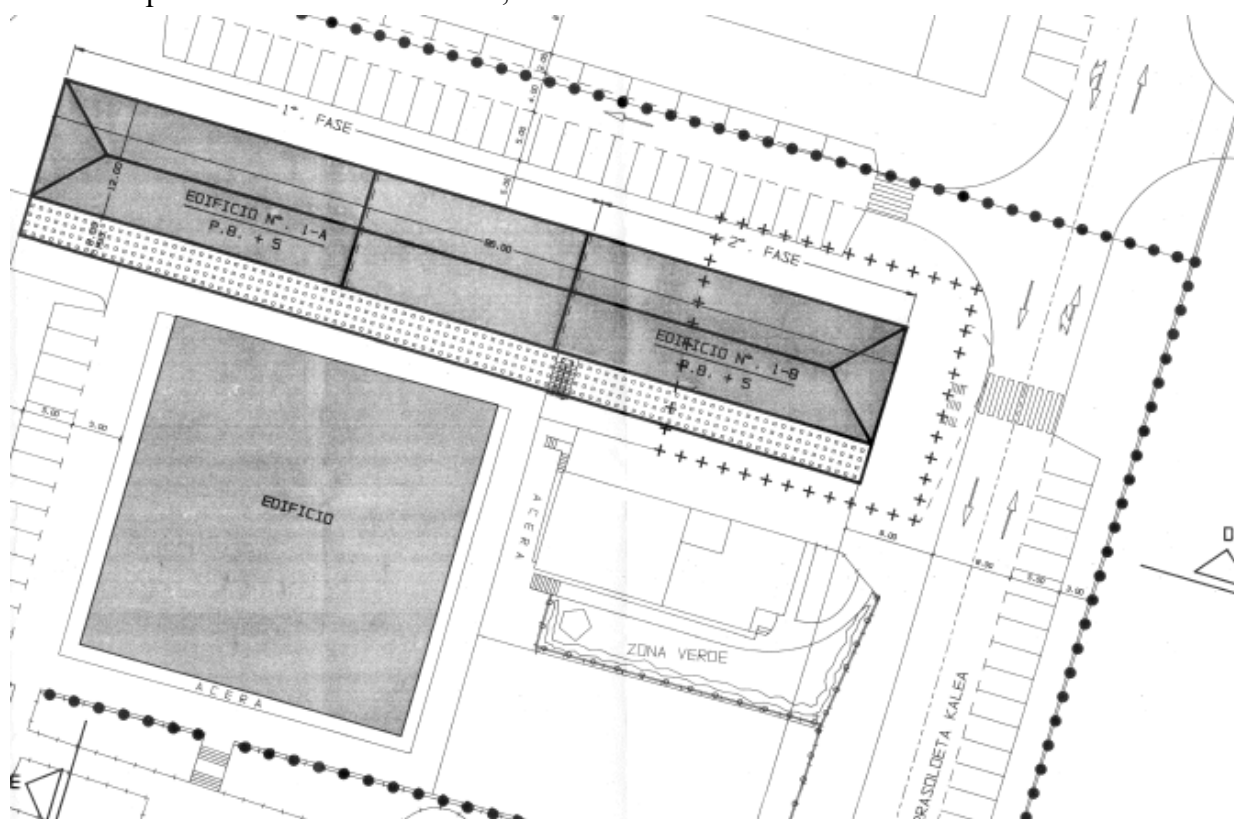
Conforme a los resultados de los análisis acústicos recogidos en los Mapas de Ruido llevados a cabo por la Ingeniería Tecnalia, para el Municipio de Durango, se observa que en el ámbito de desarrollo de la U.E.11- Ona Larrasoloeta, se extrae la conclusión de que dicha Unidad (solar vacante) cumple con los objetivos de calidad acústica que son de aplicación. Para la planta de levante en la edificación a mantener como condición correctora se opta por un retranqueo de 3 m. respecto de la calle Larrasoloeta y en todo caso tendrá que cumplir el Código Técnico de la Edificación en cuanto Documento Básico HR Protección frente al Ruido.

## 5. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LA U.E. 11- ONA-LARRASOLOETA.

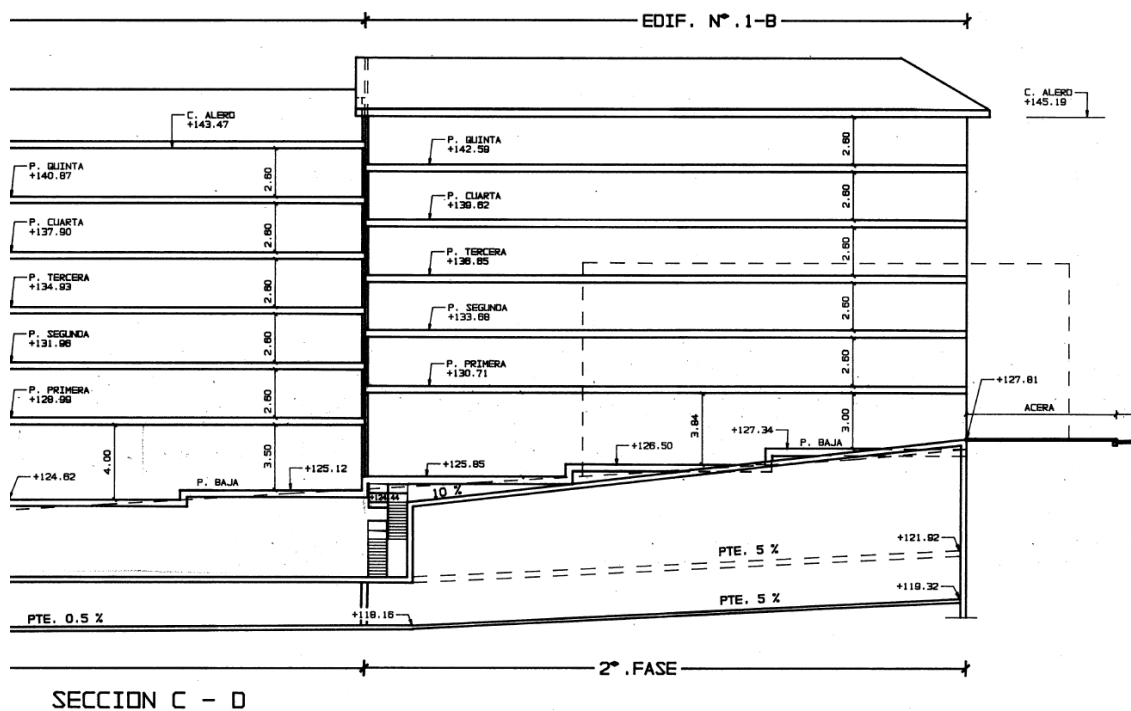
El régimen Urbanístico vigente en el área afectada por la Modificación Puntual queda definido en lo fundamental por la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales de DURANGO, cuyo Texto Refundido se aprobó definitivamente el 28 de enero de 2.005 (publicación en el B.O.B. nº 77 del 25 de abril de 2.005), definiendo dicha área con una Clasificación de Suelo Urbano y una Calificación de suelo de “Residencial en Manzana Cerrada. “MC.5.12”.

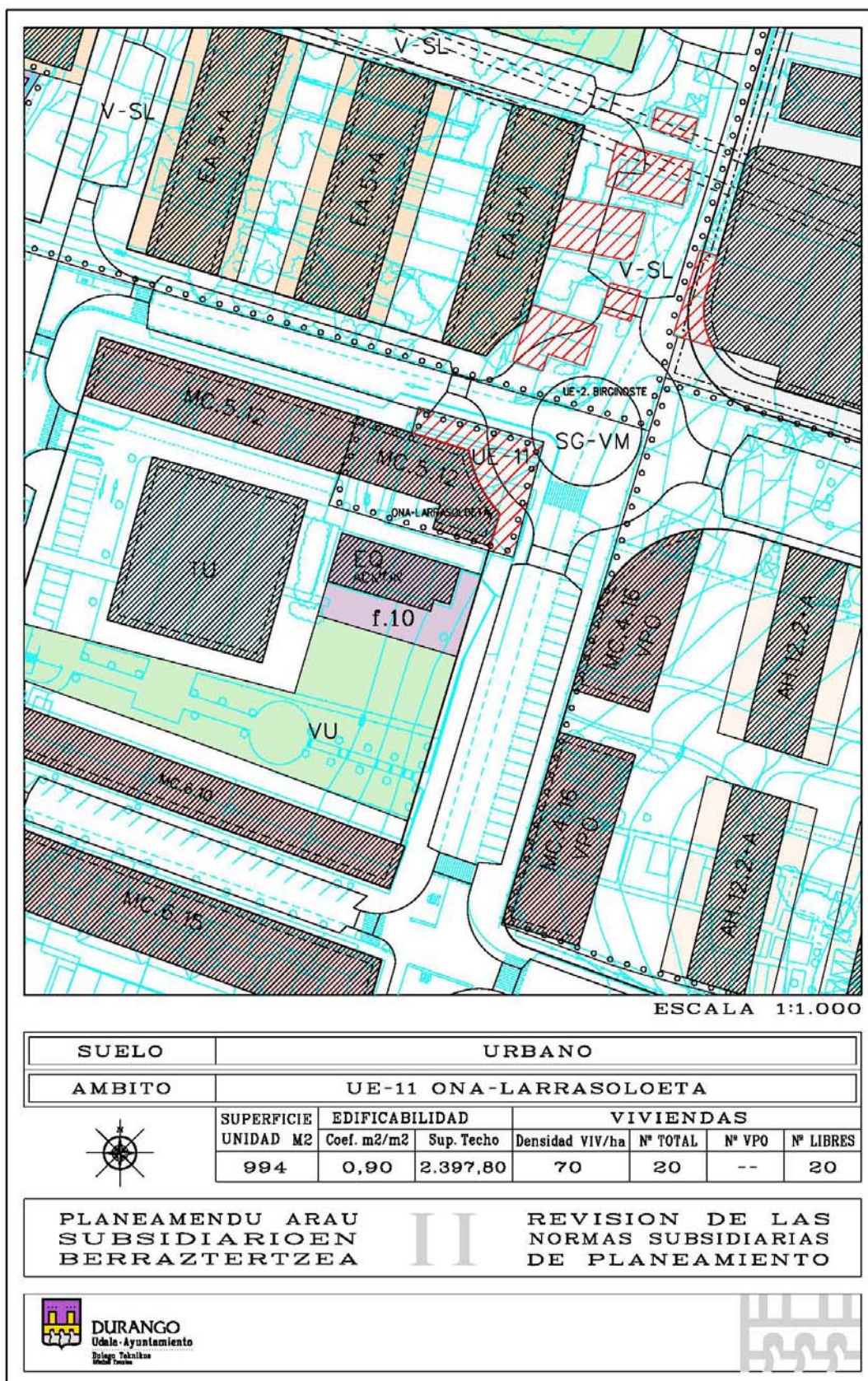
Como se puede observar en la documentación gráfica, la Unidad de Ejecución nº 11 Ona-Larrasoloeta contempla un nuevo edificio MC.5.12 que se ajusta (conforme al **Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1.997**) al edificio colindante definido por la alienación de la calle nueva y conforme a la **revisión posterior de las NN.SS.**, por la rotonda del Sistema General SG-VM. Dicha rotonda obliga a derribar la edificación existente

. Retal del plano del Estudio de Detalle, Fase II



El perfil edificatorio se recoge del Estudio de Detalle aprobado, definido como 2ª Fase.





### 2.3.11. artikulua.—Burutzapenunea: 11. Ona - Larrasoloeta

*Egoerak:* Larrasoloeta.

*Lurzoruaren sailkapena:* Hirikoa.

*Kalifikazioa:* Kalearte itxia.

*Antolamendua:*

— Aurreko arau subsidiarioetako 11. Burutzapenuneko hon-darra da.

— Aprobetxamenduari eutsita, lerrokadura aldatzen da biri-bilgunea egin ahal izateko.

— Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.

— Aurreko faseko zortasunaren bidez egin da sotoko sarrera.

— Herri erabilera eta jabaria ukitu ez duen zatiak osatuko du lur-zati pribatua.

*Hirigintzako kudeaketa:*

— Lankidetzako sistema, onetsitako borondatezko lur-zatiketa proiektu batekin.

— Herri bideak ukitutako lurzoruaren lagapena.

— Lagapeneko lurzoruaren urbanizazioa eta hiriko sareen lotunea.

### Artículo 2.3.11.—Unidad de Ejecución número 11. Ona - Larrasoloeta

*Situación:* Larrasoloeta.

*Clasificación del suelo:* Urbano.

*Calificación:* Manzana cerrada.

*Ordenación:*

— Es un resto de la Unidad de Ejecución número 11 de las Normas Subsidiarias anteriores.

— Manteniendo el aprovechamiento se modifica la alineación para conformar una rotonda.

— Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.

— Acceso a sótano a través de la servidumbre de la fase anterior.

— La parcela privada la conformará la parte no afectada por la vialidad de uso y dominio público.

*Gestión urbanística:*

— Sistema de Cooperación con Proyecto de Reparcelación voluntaria aprobado.

— Cesión del suelo afectado por la vialidad pública.

— Urbanización del suelo de cesión y conexión de redes urbanas.

| Burutzapenu-nearen azalera (m²) | Eraikigamitasuna     |               | Ebebizitzak           |                  |               |                  |
|---------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|------------------|---------------|------------------|
|                                 | Koefizientea (m²/m²) | Sabai-azalera | Dentsitate (ebelo/ha) | Kopurua, guztira | BOEen kopurua | Libreak, guztira |
| 994                             | 0,90                 | 2.397,80      | 70                    | 20               | —             | 20               |

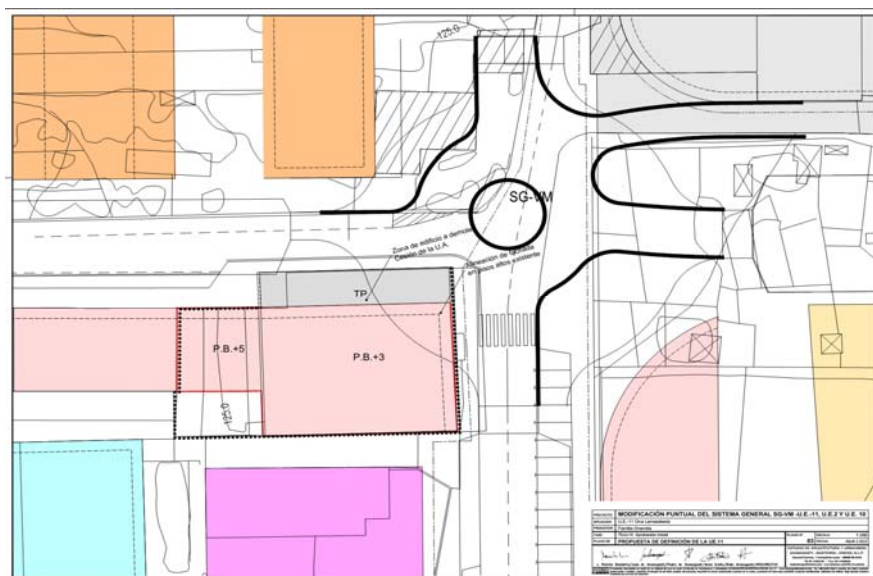
| Superficie unidad (m²) | Edificabilidad      |                  | Viviendas         |              |            |               |
|------------------------|---------------------|------------------|-------------------|--------------|------------|---------------|
|                        | Coeficiente (m²/m²) | Superficie techo | Densidad (viv/ha) | Número total | Número VPO | Número libres |
| 994                    | 0,90                | 2.397,80         | 70                | 20           | —          | 20            |

Conforme al Proyecto de Reparcelación aprobado de la Unidad de Ejecución nº 11, el artículo 2.3.11 queda modificado de la siguiente manera:

### NORMATIVA QUE SUSTITUYE A LA APLICABLE EN LA U.E.11 ONA-LARRASOLOETA.

Se mantiene la edificación existente con su edificabilidad dentro de ordenación, permitiendo una planta más de altura, y se obliga al derribo de la parte de la edificación que sobresale de la alineación de la calle conforme al plano de la propuesta.

Como medida correctora acústica se obliga a un retranqueo de 3 metros en el levante de la planta de la edificación actual.



### Artículo 2.3.11-Unidad de Ejecución número 11-Ona – Larrasoloeta

#### Artº 2.3.11 UNIDAD DE EJECUCION Nº 11. ONA - LARRASOLOETA

**SITUACION:** Larrasoloeta.

**CLASIFICACION DE SUELO:** Urbano.

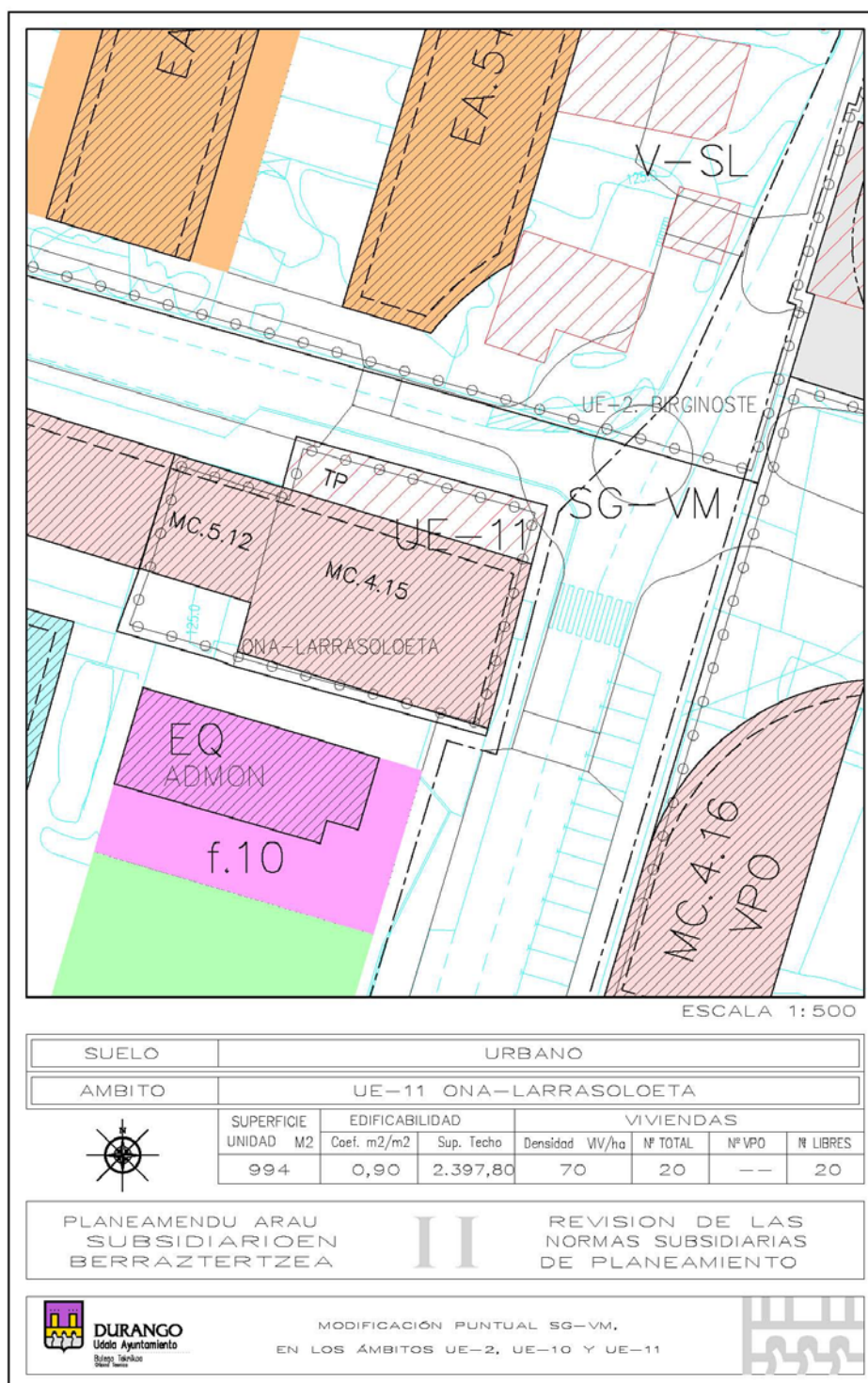
**CALIFICACION:** Manzana Cerrada.

- ORDENACION:**
- Es un resto de la Unidad de Ejecución nº 11 de las Normas Subsidiarias anteriores.
  - Manteniendo el aprovechamiento se califica en situación de fuera de ordenación el volumen sobre rasante que sobresale de la alineación fijada para permitir la construcción de una rotonda. El sótano podrá mantenerse configurándose dicha parte como suelo privado bajo rasante y uso público sobre rasante.
  - Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada. Las alineaciones interiores, fijadas por los fondos edificatorios, podrían modificarse mediante Estudio de Detalle.
  - Retranqueo de tres metros respecto de la calle Larrasoloeta, en caso de levante de la tercera planta en el edificio existente.
  - Acceso a sótano a través de la servidumbre de la fase anterior.
  - El resto de parcela privada la conformará la parte no afectada por la vialidad de uso y dominio público.
- GESTION URBANISTICA:**
- Sistema de Compensación con proyecto de reparcelación voluntaria aprobado.
  - Cesión del suelo afectado por la vialidad pública.

**CONDICIONES  
EJEUCION:**

**DE LA**

- Constitución de servidumbre de uso público de la acera que se conforma tras el derribo del volumen en situación de fuera de ordenación.
- Urbanización del suelo de cesión y conexión de redes urbanas.
- Plazo para su ejecución del derribo y urbanización: 1 año.
- Adopción de las medidas protectoras y correctoras medioambientales recogidas en el Documento Ambiental Estratégico el Informe Ambiental Estratégico (R. 7/11/2018).



151

## **6. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LA U.E. 2-BIRJINOSTE Y DE LA U.E.10- LARRASOLOETA.**

La Modificación del Sistema General Viario Municipal SG-VM, (con una superficie más ajustada) permite recuperar las alineaciones del bloque de la esquina de la U.E. nº 2, no afectando para nada a los parámetros de su ficha urbanística y que será corregido mediante el correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada.

Así mismo, la reducción del tamaño de la rotonda tampoco afecta a la ficha urbanística de la U.E.- 10 Larrasoloeta.

## **7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. EVALUACIÓN ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.**

Con fecha de marzo de 2.018 se presentó al Ayuntamiento de Durango, el Documento de la Evaluación Ambiental Simplificada redactada por la Asesoría e Investigación Medioambiental EECO.

Por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, se emite resolución favorable con fecha de 7 de noviembre de 2.018, en la que se indican la adopción de las medidas protectoras y correctoras medioambientales recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, indicando que el impacto más significativo son los relacionados con la compatibilidad acústica del uso residencial propuesto y por lo que no se prevé que la modificación vaya a generar impactos negativos medioambientales significativos en los términos previstos, tanto en la Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como en el decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

- Las nuevas Normas Urbanísticas de la ficha de la U.E.-11, acreditan el cumplimiento de las medidas correctoras del DAE.

## **8. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

En la U.E. 11, al ser un suelo urbano no consolidado, pero con la urbanización prácticamente ya realizada, los gastos de urbanización pendientes se estiman que serán iguales o inferiores al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación autorizada en la licencia, por lo que queda justificada su viabilidad económica.

En la U.E. nº 2, la Modificación es un ajuste de alineaciones, no afectando al resto de los parámetros urbanísticos ya aprobados y por lo tanto a la viabilidad económica.

En la U.E. nº 10, la modificación no es apreciable.

La disminución del tamaño de la rotonda, en todo caso facilita su ejecución por parte de la administración municipal, al disminuir su impacto presupuestario y ambiental.

## **9. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

La Modificación Puntual de las NN.SS. de Durango, SG-VM, en los ámbitos de la U.E. 2, U.E.10 y la U.E. 1, tiene por finalidad el mantenimiento de la edificación residencial existente en la U.E. 11, para lo que se ha desplazado y disminuido la rotonda que le afectaba, conforme a una actualización del estudio de tráfico realizado por la ingeniería Leber, lo cual permite la viabilidad económica de la actuación.

Para recuperar la alineación de la calle Santa Susana se obliga al derribo de la parte afectada por la edificación existente (parte de un garaje en planta baja y en planta sótano -1 y trasteros en sótano-2), cuando se realice la rotonda o cuando se ejecute la nueva edificación, lo primero que se realice.

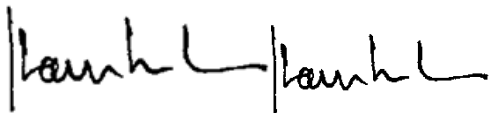
Se mantiene el parámetro edificatorio de superficie de techo anterior y altura, permitiendo una planta mas retranqueada en la edificación existente por la afección por ruido en su fachada.

Se modifica el Sistema de Gestión de la Unidad, que pasa de Cooperación a **Compensación.**

La Modificación Puntual de la rotonda, SG-VM, afecta a la U.E. nº2- Birjinoste, que permite recuperar la alineación recta del bloque afectado anteriormente por la rotonda, sin modificar el resto de los parámetros urbanísticos.

Bilbao, 08 de septiembre de 2023

EQUIPO REDACTOR



Fdo.: José Ramón Basterra Gallano  
ARQUITECTO

## **ANEXOS- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**PLANO N.º 1- PLANO DE SITUACIÓN**

**PLANO N.º 2- PLANO DE NN.SS. VIGENTES**

**PLANO N.º 3- PLANO DE PROPUESTA DE DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA**

**PLANO N.º 4- PLANO DE NUEVA DELIMITACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ACUSTICA.**