

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. US-1 AMPLIACIÓN.

La actuación urbanística recientemente ejecutada en el ámbito denominado US-1 Ampliación tiene los siguientes antecedentes:

- Planeamiento urbanístico (2010): Modificación de Plan en el que se establece que los terrenos son aptos para acoger un nuevo desarrollo residencial. Esta Modificación fue aprobada por el Ayuntamiento y por el Gobierno de Navarra
- Proyecto de Reparcelación (2010). Instrumento de gestión. Equidistribución de beneficios y cargas
- Proyecto de Urbanización (2011). Proyecto de obras que describe las actuaciones a realizar y su coste económico.

Las fechas de aprobación definitiva de estos documentos son las siguientes:

- Modificación Plan Municipal: OF 196/2010, de 18 de noviembre (BON nº 157, 27.23.2010)
- Proyecto de Reparcelación: Resolución Alcaldía 150/2010 de 13 de diciembre (BON nº 62, 30.03.2011)
- Proyecto de Urbanización: Resolución de alcaldía 9/2011, de 3 de febrero (BON nº 68, de 07.04.2011)

La Unidad US-1 se planteó en su momento como una actuación de remodelación del tejido urbano en una zona límite del Casco Urbano de Beriain, en su afrontación Norte, ocupada por un conjunto de edificaciones en planta baja, que estaban destinadas a garajes ("cocheras") que había degenerado a zona degradada y sin servicios junto al núcleo urbano.

Consecuentemente el Ayuntamiento se planteó una actuación urbanística de remodelación, eliminando dichas infraedificaciones en planta baja e integrando la generación de suelo público de uso residencial, la conformación de espacio (Plaza) que lo articulara y la dotación a los titulares de las anteriores cocheras que así lo desearan, de un nuevo garaje en la planta sótano de la futura actuación.

Así se plantea una actuación consistente en construir (además de la previsión de los correspondientes espacios libres y dotacionales) 113 Viviendas de Protección Oficial (VPO) y 110 Viviendas Libres con Precio Limitado y destinadas a vecinos de Beriain y en su caso a los de municipios limítrofes, junto con la ubicación de los garajes en planta de sótano.

En este proceso, surgió la necesidad de incrementar el suelo destinado a vivienda protegida, por lo que la propia viabilidad de la actuación y la posibilidad de cumplir por tanto el objetivo de remodelación y mejora de la zona exigió reorientar las previsiones efectuadas, en base por otra parte, y teniendo en cuenta las consideraciones y requerimientos efectuados por el Gobierno de Navarra en la tramitación del expediente.

Junto a ello, el Ayuntamiento, de forma coordinada con el Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones, propuso la modificación de la Carretera NA-6009, en la zona cercana al ámbito de la Unidad US-1, con el doble objetivo por una parte de solucionar integradamente la modificación pretendida de dicha Carretera por parte del Servicio de Caminos, en un tramo junto a la Unidad US-1 y por otra parte de integrar parte de los suelos de

titularidad municipal, existentes al otro lado de dicha vía en la actualidad y destinados a parque urbano, aunque con la clasificación de Suelo no Urbanizable.

Con estos precedentes, resultaba, no ya muy conveniente sino necesaria, una actuación urbanística de conjunto, que contemplase tanto la previsión de suelo para vivienda en su práctica totalidad protegida, junto con los espacios libres, dotaciones y viario pertinente, como la modificación de la Carretera NA-6009 en la zona y la mejora además de las condiciones de accesibilidad hacia el núcleo urbano de Berriain desde la citada Carretera, que objetivamente adopta funciones de Variante, en relación tanto con la parte de Núcleo Urbano, conformada en el Casco Antiguo y sus aledaños, como la parte conformada en Jo que en su momento se denominó Poblado de Potasas y sus aledaños igualmente. Esta actuación urbanística se denominó US-1 Ampliación.

En cuanto a la justificación de la ordenación urbanística propuesta, hay que destacar que la Unidad US-1 tenía inicialmente una superficie de 24.760,66 m², previéndose en la misma la construcción de 223 viviendas (113 VPO y 110 Libres a precio limitado) lo que comporta una densidad aproximada de 90 viviendas/Ha con tipología de vivienda en bloque (B+4).

Con la modificación planteada, el ámbito afectado por la Modificación pasó a tener 74.841,37 m² con una previsión total de 473 viviendas (113 VPO en construcción en la Unidad consolidada) y las restantes 360 desglosadas en 86 VPO y 22 libres en las demás parcelas de la originaria US.1 y 252 VPO en el espacio ampliado respecto de dicha Unidad US.1 originaria. La densidad por tanto pasó a ser de 60 viviendas por hectárea frente a la densidad inicial de la US-1 que era de 90 viviendas por hectárea.

Se mantuvo la tipología de vivienda en bloque pasando las alturas a ser de B+4, B+4+A y en algunas parcelas B+5+A.

Se mantuvieron los bloques de B+4 en las viviendas en construcción, subiendo a B+4+A en los bloques restantes de la actual US-1. Dado que las edificaciones previstas en la parte de ampliación de la US-1 actual están, en razón de la orografía, una planta más baja que la imagen del resto del Núcleo Urbano, el efecto visual volumétrico será similar en todo el conjunto.

En definitiva, el número de viviendas planteado incrementó notablemente la disponibilidad de suelo para vivienda protegida, posibilitando sin embargo (puesto que se trata de una actuación en suelo totalmente público) la viabilidad de la actuación. Junto a ello se consiguió una mejor ordenación urbanística de esa parte del Municipio mediante la integración de la Zona Verde prevista, la mejora de los accesos y la creación de un espacio central porticado, con usos comerciales.

Por otro lado, se mantuvieron vigentes los demás objetivos que perseguía la Modificación originariamente aprobada, como eran los de modificar la ordenación urbana mejorando la imagen del municipio, sustituyendo el uso de cocheras por el uso residencial, dar al patrimonio municipal de suelo un uso coherente con el mandato legal (es decir destinarlo a promover vivienda protegida) y obtener espacios públicos de mayor calidad en el ámbito.

Finalmente, y en coherencia con lo expuesto, se propició la ejecución de la modificación de la Carretera NA- 6009 en la parte de la misma cercana y colindante con la actual Unidad US.1 conforme al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Berriain para la reforma de dicha infraestructura viaria, que contaba con la aprobación del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones.

Transcurridos más de diez años desde la aprobación de la Modificación del Plan, documento en el que se estableció la posibilidad de realizar un desarrollo residencial en estos terrenos, el Ayuntamiento estimó oportuno por motivos de estrategia y oportunidad acometer la urbanización de los terrenos. Por un lado como un medio para saldar la deuda contraída con la propiedad de los solares (Caja Rural) y por otra para posibilitar un desarrollo residencial: nuevas viviendas protegidas y espacios públicos (dotacionales y parques).

Para ello, encargó una actualización del Proyecto de Urbanización de 2011, que fue aprobado en 2022 y, posteriormente, contrató la ejecución de las obras.

El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización se firmó de 26 de julio de 2023. Las mismas tuvieron una duración de 11 meses, firmándose el acta de recepción el 28 de junio de 2024.

Durante la ejecución de las obras de urbanización no se detectó ningún problema en las características de los terrenos que impidiesen un desarrollo normal de las mismas. Tampoco se han producido con posterioridad problemas de estabilidad o hundimiento de los terrenos.