



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.E.R.I. DEL ÁREA
INDUSTRIAL A-10 URIARTE, EN
BASAURI(BIZKAIA)**

Í N D I C E

1	ANTECEDENTES	2
1.1	AUTOR DEL ENCARGO	2
1.2	AUTOR DEL PROYECTO	2
1.3	OBJETO	2
1.4	DELIMITACIÓN DEL P.E.R.I	4
1.5	NORMATIVA DE APLICACIÓN	4
1.6	DELIMITACION DE LA A-I-10 URIARTE- BASAURI	4
1.7	DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION	5
2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	6
3	MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I.	6
4	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	7
5	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	8

ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1 ANTECEDENTES

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

La realización de la presente Modificación Puntual del P.E.R.I. A-I-10 -URIARTE se ha llevado a cabo por encargo de D. Marco Pineda Gómez, con DNI 30666633C, en representación de SIDENOR ACEROS ESPECIALES, S.L.U., con domicilio en C/ Barrio Ugarte, s/n, 48970 Basauri, Bizkaia.

1.2 AUTOR DEL PROYECTO

Del presente documento son autores el arquitecto D. Israel Alvarez Negueruela colegiado número 4.045 del COAVN con DNI 16.050.630-B el arquitecto Pablo Maguregui López, colegiado nº 4.440 en el COAVN, con DNI 15.390.659-W y el arquitecto Jon Ajuria Delgado, colegiado nº 4.439 en el COAVN, con DNI 78.920.369-D en representación de la empresa INGEPLAN CONSULTING, S.L., con domicilio a efectos de notificación en Edificio Astintze 6 A – Oficina 105, 48160 Derio; y D^a. Ainhoa Alberdi Rodriguez abogada colegiada número 6.197 en el ICASV, con DNI 30.682.634-J. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3 OBJETO

El presente documento trata de realizar una nueva delimitación del Plan Especial de Reforma Interior AI-10 Uriarte que regulaba el ámbito en el que se incluían los ámbitos de ejecución de la Z-I-1 y de la Z.I.2.; y todo ello como consecuencia de la Sentencia nº 125/2.012 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 24 de Febrero de 2012.

Esta modificación que como expondremos; y en virtud de dicha Sentencia solo afecta a la Superficie y determinaciones de la Z.I.1 y a los Espacios Libres, pero que obliga a incluir ambos ámbitos, delimitados en su día en el mismo Plan Especial de Reforma Interior AI-10 Uriarte.

El PERI anterior delimitaba una superficie de 693.420m², en las que se incluían 10.297m² cuya titularidad corresponde a ADIF.

Las pretensiones de ADIF de que había terrenos de su propiedad, fueron estimadas en recurso de apelación, **Sentencia nº 125/2.012 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de fecha 24 de Febrero de 2012**, en cuyo fallo dice expresamente:

Que ESTIMANDO el presente recurso de apelación nº 66/2010, interpuesto por Administrador de Infraestructuras Ferroviarias contra la sentencia de 8 de septiembre de 2009 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo 3 de Bilbao, desestimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el decreto del Alcalde de Basauri de 30 de noviembre de 2005 desestimatorio del recurso extraordinario de revisión interpuesto contra el decreto de alcaldía de 16 de junio de 2003 de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad ejecución Z.L1 del AUI-7 Lapatza-Ugarte del suelo urbano industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, debemos:

PRIMERO.- Revocar como revocamos y dejarnos Sin efecto la sentencia dictada.

SEGUNDO.- A) Declarar la disconformidad a derecho del acto recurrido que consecuentemente anulamos.

*B) Declarar haber lugar al recurso extraordinario de revisión, y como consecuencia de ello, **anular el decreto de Alcaldía de 16 de junio de 2003 de aprobación definitiva del***

proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución Z.I.1 del AUI-7 Lapatza-Ugarte del suelo urbano industrial del Plan General De Ordenación Urbana de Basauri.

C) Disponer la retroacción de actuaciones al momento del trámite del expediente reparcelatorio correspondiente a la audiencia de los interesados y aportación de los títulos posesorios.

En el cuerpo legal de dicha Sentencia, se hace referencia a la modificación de la delimitación del PERI, reduciendo su superficie total y, en consecuencia, el aprovechamiento, documento que da lugar a la reparcelación. No obstante, sin la modificación de la delimitación del documento del planeamiento no es posible modificar la reparcelación de la Z.I.1 ni dar cumplimiento al contenido mismo de la Sentencia.

Tal y como se puede ver en la documentación gráfica, en concreto en el plano que tras la Sentencia aporto ADIF con fecha de 7 de Junio de 2012, la superficie incluida en el ámbito del PERI titularidad de ADIF es de 10.297 m²s, de los cuales 2.173m²s fueron aportados por el Ayuntamiento y 8.124m²s fueron aportados por Sidenor.

Tras la modificación del Plan Especial de Reforma Interior AI-10 Uriarte; y conforme el contenido de la Sentencia, tal y como exponemos, se deberá Presentar un nuevo Proyecto de Reparcelación de la Z.I.1 del AUI 7 Lapatza-Ugarte.

Una nueva delimitación que regula la situación en lo que respecta a los terrenos propiedad de ADIF incluidos, en su momento, en la reparcelación aprobada mediante Decreto de Alcaldía nº 3421, de fecha 16 de junio de 2.003, por el que se acordó aprobar con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Z.I.1.

Por todo lo anterior, iniciamos esta modificación del PERI que verá afectada la reparcelación de la Z-I-1 pero que no afecta ni a la delimitación ni a la reparcelación de la Z.I.2. que queda consolidada.

Es por ello que el objeto principal del presente documento, es la modificación del PERI anterior adecuándose al contenido de dicha sentencia.

Igualmente, el presente documento realiza una delimitación de los ámbitos de gestión; de los cuales únicamente el ámbito Z.I.1 será objeto de una nueva Reparcelación, tal y como indica la Sentencia; dado que su superficie es la única afectada por la nueva delimitación del PERI que deviene obligatoria de la Sentencia.

En lo que respecta al ámbito de la Z.I.1, se delimita el ámbito de gestión, de acuerdo a las necesidades de desarrollo por criterios de eficiencia y rendimientos de la actividad de Sidenor, respetando las determinaciones urbanísticas previas en lo que a aprovechamientos y en lo que a las cesiones urbanísticas previstas y urbanización se refiere, estando las mismas culminadas, finalizadas y recepcionadas, tal y como se recogerá en el ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. Cesiones que además se realizaron por una superficie mayor y un aprovechamiento mayor al que resulta con la modificación.

Es por ello que respetando el contenido del PERI anterior, el presente documento solo tiene por objeto los siguientes puntos, siendo para lo demás válido el contenido del PERI que se modifica:

- La superficie total del ámbito del PERI de la A-I-10.
- La delimitación de las Unidades de Ejecución: Z.I.1 y Z.I.2; de las cuales la Z.I.2 queda consolidada y de la Z.I.1 se modificarán la superficie y el aprovechamiento; y la modificación de la superficie de los espacios libres.

- El Estudio Económico Financiero que justifica el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, previas a la modificación actual devenida por el contenido de la Sentencia.

1.4 DELIMITACIÓN DEL P.E.R.I

El ámbito de estudio del Plan Especial de Reforma Interior AI-10 Uriarte lo constituye una porción de suelo perteneciente al Término Municipal de Basauri, con una superficie de 683.123 m². Este suelo se sitúa entre las vías del ferrocarril Bilbao-Castejón y el río Nervión.

Esta superficie es el resultado de restar la superficie que ADIF acreditó como de su titularidad en junio de 2012, tras la Sentencia.

Los accesos al área se realizan mediante dos puentes sobre el Río Nervión: Uno al Norte Puente de Artunduaga, que permite la comunicación con el centro de Basauri, a través de las instalaciones de Mercabilbao y hacia las nuevas instalaciones comerciales de Eroski (bajo la autopista Bilbao-San Sebastián) y el otro Puente Principal situado al Sureste del área delimitada y permite el acceso a la planta desde la carretera N-62S Bilbao-Orduña.

El extremo norte del área está delimitado por una carretera proveniente del Barrio de San Miguel, cuyo cruce con el ferrocarril está solucionado con un paso bajo las vías.

1.5 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación en este caso se reduce al contenido propio de la Sentencia, por estar consolidado y ejecutado el resto del contenido del PERI.

SENTENCIA Nº 125/2012 DEL TSJPV de fecha 24 de febrero de 2012.

En virtud de ello, y como hemos expuesto en el Objeto, debe delimitarse el PERI, deduciendo la superficie titularidad de ADIF; que justificó tras la Sentencia aportando un plano, de fecha 7 de Junio de 2012, en el que refleja los terrenos incluidos en el ámbito de su titularidad, y posteriormente se deberá modificar la reparcelación del ámbito de gestión de la Z.I.1 y la superficie de Espacios Libres, área que se ve afectada por la modificación del PERI y por la reducción de la superficie de los terrenos reconocidos titularidad de ADIF.

1.6 DELIMITACION DE LA A-I-10 URIARTE- BASAURI

A.I.10 URIARTE		ANTERIOR PERI	MODIFICACIÓN PROPUESTA
1.	Superficie Total delimitada	693.420m ² s	683.123 m ² s
2.	Edificabilidad máxima en superficie m ² t	416.052 m ² t	409.873,8 m ² t
3.	Ocupación máxima en planta baja 40% de la superficie total delimitada de la A.I.10	277.368 m ² en Planta Baja	273.249,2 m ² s en planta baja
4	Ocupación Máxima en parcela industrial 70% de la Superficie de la A.I.10	485.394 m ² s	478.186,10 m ² s
5	Ocupación Máxima de la edificación sobre Parcela neta industrial 57,1412% 485.394 m ² s, ahora sobre 478.159,10m ² s	277.360 m ² s en planta baja	273.225,85m ² s en planta baja
6	Espacios Libres EL 30% de la A.I.10	208.026 m ² s	204.963,90m ² s

1.7 DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

En cumplimiento de la Sentencia se modifica el ámbito del PERI del que resultan dos unidades de ejecución, en el cuadro adjunto se reflejan las determinaciones del anterior PERI y la modificación propuesta, conforme últimas mediciones:

Z.I.1.		ANTERIOR PERI	MODIFICACIÓN PROPUESTA
1.	Superficie Total Z-I-1	405.714 m ² s	396.270 m ² s
2.	Edificabilidad máxima en superficie m ² t	346.352 m ² t	340.173,80 m ² t

Siendo el resto de determinaciones las establecidas en el PERI que se modifican proporcionalmente.

La edificabilidad de la Z.I.1 es de 340.173,80 m²t, como resultado de las modificaciones derivadas de la sentencia, de los cuales se han consumido hasta la fecha 156.780,02m²t; y en consecuencia quedan pendientes de consumir 183.393,78m²t.

Dicha unidad deberá ser objeto de modificación del Proyecto de Reparcelación, puesto que de su superficie hay que deducir los 2.209,10 que según última medición pertenecen a la Z.I.2, y de deducir los 7.234, 90 m²s que Sidenor aporta como titular a espacios libres.

La Z.I.2. queda consolidada conforme al PERI anterior, modificándose únicamente por la inclusión de una superficie de 2.209,10 m² según reciente medición, ya que el contenido de la Sentencia en nada le afecta.

Z.I.2.		ANTERIOR PERI	MODIFICACIÓN PROPUESTA
1.	Superficie Total Z-I-2	79.680 m ² s	81.889,10 m ² s
2.	Edificabilidad máxima en superficie m ² t	69.700 m ² t	69.700 m ² t

La Superficie Total de Espacios Libres es de 204.963,90 m², de los cuales 185.760 m² son espacios libres públicos y 19.203,90 m² son espacios libres privados, los cuales se modifican en la zona del talud de ferrocarril, zona en la cual, y según el plano aportado por ADIF tras la Sentencia, se ubica la superficie de su titularidad que fue incluida en el PERI. De los cuales el Ayuntamiento aporato como si fuera titular 2.173 m²s y Sidenor 7.234,90 que aportó en los mismos términos que el Ayuntamiento.

SUPERFICIE 185.760m2s	PÚBLICA:	ANTERIOR PERI	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Área norte hasta Puente Artunduaga		24.320 m ²	
Borde del Río, entre los puentes Artunduaga y Principal		35.680 m ²	
Área escombrera, entre puente principal y vías del ferrocarril		111.773 m ²	
Talud de ferrocarril entre subestación y paso bajo ferrocarril		16.160 m ²	13.987 m ²
SUPERFICIE 19.903,90m2s	PRIVADA:	ANTERIOR PERI	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Entre Z-I-1 y Ferrocarril		20.093 m ²	19.203,90 m ²

2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La anulación por Sentencia nº 125/2.012 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de la reparcelación aprobada definitivamente por Decreto de Alcaldía de 16 de junio de 2.003 de la unidad Zona Industrial 1, en el Área Industrial I-10 Uriarte Basauri, por una disputa sobre la titularidad de cierta superficie del ámbito a reparcelar entre los adjudicatarios de las parcelas, SIDENOR S.A. (actual SIDENOR ACEROS ESPECIALES, S.L.U), Bancantabria, Ayuntamiento de Basauri y la reclamante ADIF.

La necesidad de regularizar la situación del ámbito Zona Industrial 1 y la zona de Espacios Libres, a consecuencia de las nuevas necesidades y futuros desarrollos de la industria que aloja motiva igualmente esta modificación, ya que las previsiones a futuro requieren de unas necesidades edificatorias que no se corresponden en su totalidad con las que se establece en el P.E.R.I. actual que proviene del año 1.998.

3 MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I.

Tal y como se ha recogido anteriormente, para facilitar el encaje de los nuevos desarrollos que Sidenor prevé realizar, y dado que toda la Unidad de Ejecución Z.I.1, es de un único propietario y una única Actividad Económica, se opta por permitir más libertad a la hora de distribuir los aprovechamientos, manteniendo la edificabilidad existente y otorgando más libertad en cuanto a su posible distribución.

La experiencia demuestra que el acotar excesivamente una planta industrial, lleva a realizar continuas modificaciones en el planeamiento, ya que surgen nuevas necesidades espaciales, con lo que otorgar flexibilidad en cuanto a su distribución interna se estima adecuado.

Las restricciones que ligaban a Sidenor con el resto de propietarios del PERI no existen con la modificación propuesta, ya que únicamente se modifican algunas determinaciones recogidas en la Z.I.1. de propietario único SIDENOR y los Espacios Libres, que afectan al Ayuntamiento y también

a, únicamente, SIDENOR, ya que la superficie afectada por los Espacios Libres Privados que se modifican se ubican en la Z.I.1.

A continuación se muestra la tabla donde se fijan las determinaciones para la zona.

C1.	Ancho mínimo de parcela neta edificable	No se establece
C2.	Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie bruta del sector	70%
C3.	Edificabilidad máxima en superficie	0,6 m ² /m ²
C4.	Ocupación máxima de la edificación en planta baja	No se establece
C5.	Altura máxima edificable*	60 metros
C6.	Número máximo de plantas (Se admitirá una entreplanta para oficinas)	No se establece
C7.	Separación mínima a linderos de parcela neta	5 metros
C8.	Separación mínima a viales públicos	5 metros
C9.	Usos	USO INDUSTRIAL NO COMPATIBLE CON VIVIENDA
C.10	Distancia de la Edificación al Río Nervión	Conforme normativa sectorial vigente
C.11	Distancia de la Urbanización al Río Nervión	Conforme normativa sectorial vigente

**La altura actual de algunas de las edificaciones es superior a los 40 metros Si bien la altura máxima se establece para las edificaciones, se autorizaran cuantas infraestructuras fueran necesarias para el desarrollo de las actividades, tales como chimeneas, por ejemplo, en cuyo caso podrían superar dicho límite.*

4 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Respecto del P.E.R.I. en vigor se modifica únicamente la delimitación del ámbito del PERI y de la Z.I.1, el resto de documentación se mantiene en el estado previo.

NUEVA DELIMITACION DEL AMBITO DE LA AREA INDUSTRIAL I.10 URIARTE

AREA QUE QUEDA FUERA DEL AMBITO EN FUNCION DE LA SENTENCIA Y APORTADO POR ADIF TRAS ESTA

DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Si bien el PERI que se modifica recogía unos costes de urbanización dentro del estudio económico financiero, dichas obligaciones, así como las relativas a las cesiones de terrenos para espacios libres de propiedad y uso público, ya han sido materializadas.

Se detallan a continuación las áreas urbanizadas donde se indican las fechas en que se hicieron, por un lado, las cesiones de esos terrenos y, por otro, los trabajos de urbanización de los mismos. Con esta información se completaría el apartado 2.4. del PERI que quedaría como sigue:

- a) Área Norte (zona del Garbigune, parque y carretera hasta San Miguel): la cesión de la propiedad del terreno se produjo en 1999 y su urbanización finalizó en el 2001.
- b) Borde del río desde el Puente de Artunduaga hasta el Puente Principal (entrada por báscula): la cesión se produjo en el año 2003 (cuando se aprobó el proyecto de reparcelación de los terrenos de la fábrica) y su urbanización se realizó en los años 2008 y 2009.
- c) Área del Tren: la cesión también se produjo en el año 2003. No se ha llevado a cabo su urbanización ya que afecta a los terrenos que quedan fuera de la delimitación del PERI conforme a la Sentencia, y a la posterior aportación de ADIF del Plano donde se situaba la superficie de su titularidad.
- d) Área de la Escombrera: la cesión se produjo en el año 2007 y su urbanización finalizó en el 2017, tras el sellado e inertización de la escombrera que se realizó entre los años 2016 y 2017.

Además, el PERI recogía la urbanización de la red viaria, aparcamiento y jardín anejos al Puente Principal (por el que todos los vehículos acceden al Polígono Lapatza y los camiones a Sidenor). La urbanización de esta zona también está realizada, finalizando en el año 2001.

A continuación recogemos un cuadro comparativo de lo previsto en el anterior PERI y lo realmente asumido hasta la fecha por Sidenor. Se toma como fecha de referencia para los cálculos de los IPCs el 1 de agosto del año 1998, fecha de aprobación definitiva del PERI.

ESTIMACION DE COSTES DE URBANIZACION CONFORME AL PERI ANTERIOR Y COSTES REALES ASUMIDOS POR SIDENOR EN LA Z.I.1 CON ACTUALIZACION DEL IPC A 1 DE AGOSTO DE 1998-FECHA DE APROBACION DEFINITIVA DEL PERI				
OBRA	MONEDA	PERI ANTERIOR	COSTE ASUMIDO	FECHA DE RECEPCION
a) AREA NORTE	PESETAS	64.896.000,00	64.896.000,00	2001
	EUROS	390.032,82	390.032,82	
b) AREA BORDE RIO	PESETAS	49.198.378,00	69.281.177,03	2009
	EUROS	295.688,21	416.388,26	
	IPC	408.641,11	-	
c) AREA ESCOMBRERA	PESETAS	93.176.866,00	174.725.704,00	2016
	EUROS	560.004,24	1.050.122,63	
	IPC	831.606,30	-	
d) AREA TALUD DEL TREN	PESETAS	2.424.000,00	NO SE EJECUTA POR IMPERATIVO DE LA SENTENCIA QUE MOTIVA LA MODIFICACION DEL PERI	
	EUROS	14.568,53		
e) AMOBLAMIENTO	PESETAS	4.000.000,00	4.000.000,00	SE VA REALIZANDO SEGÚN SE VAN REALIZANDO LAS OBRAS
	EUROS	24.000,00	24.000,00	
f) RED VIARIA, APARCAMIENTO Y JARDIN ANEJOS AL PUENTE PRINCIPAL	PESETAS	118.752.905,00	109.068.354,00	2001
	EUROS	713.719,33	655.514,01	
TOTAL	PESETAS	332.448.149,00	421.971.235,03	
	EUROS	1.998.013,13	2.536.057,72	
	EUROS CON IPCs SEGÚN FECHAS	2.367.999,56	-	
DIFERENCIA ASUMIDA POR SIDENOR ENTRE LO PREVISTO EN EL PERI Y EL COSTE REAL ABONADO		2.367.999,56-2.536.057,72	168.058,16	

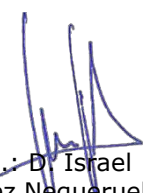
En definitiva, Sidenor ha cumplido con las obligaciones de cesión y urbanización recogidas en el PERI, superando, en términos globales en 168.058,16€, los costes de urbanización indicados en su apartado 2.4.

Conviene destacar, además, que las obligaciones urbanísticas se determinaban para un ámbito que ve reducida su superficie en 10.297 m²s y en consecuencia también ve reducido su aprovechamiento; con lo que las obligaciones y cesiones realizadas han sido mayores que las que correspondían; sin embargo, esto no se modifica.


Derio, Abril de 2019

Fdo.: D^a. Ainhoa Alberdi Rodriguez
Abogado Colegiado nº6.197

Fdo. D^a Sofia Garcia Arana
Abogado Colegiado nº5,971


Fdo.: D. Israel Alvarez Negueruela
Arquitecto Colegiado nº 4.045


Fdo.: D. Jon Ajuria Delgado
Arquitecto Colegiado nº 4.439


Fdo.: D. Pablo Maguregui López
Arquitecto Colegiado nº 4.440